

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Y-tunnus: 2634260-7

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

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy - 2634260-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	10
Talousarviovertailu	15
Tuloslaskelma	16
Tase	17
Liitetiedot	19
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	26

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 Retta Isännöinti Oy, 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	
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	104 - 105	2	2,99	(kauppa 4.9.2024)
Westpro cc Oy	106 - 107	2	2,99	
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.—23.5.2024:

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 jäsenet 23.5.—31.12.2024:

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
Carla Sinisalo, NAL Asunnot Oy
Johanna Saarela NAL Asunnot Oy:n valtakirjalla (kokoukset 6 – 9/2024)
Merja Rukko, Helsingin kaupunki, kymp/rya/att

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Martti Tallila koko tilikauden ajan ja varapuheenjohtajana Petri Raunio 1.1. – 23.5.2024 ja Saskia Lammi 27.5. – 31.12.2024.

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhteensä yksitoista (10) kertaa.

2.3. Tilintarkastus

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Teemu Koski, KHT.

2.4. Toimitusjohtaja

Yhtiö on tehnyt isännöitsijätehtävien hoitamista koskevan sopimuksen Retta Isännöinti Oy:n (entinen Retta Services Oy) 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 29 750,00 euroa.

2.6. Vakuutukset

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

3. TALOUS

3.1. Talousarvion toteutuminen

Talousarvio toteutui hoitotuottojen osalta pääosin odotetusti. Hoitomenojen osalta talousarvio alittui merkittävästi johtuen pienemmistä hallinnon ja käytetyn sähkön kuluista. Korjauksia (piha- ja istutustyöt) tehtiin suunniteltua enemmän. Muilta osin talousarvio toteutui lähelle arvioitua.

Lisäksi palveluyhtiö sai suorittamastaan onnistuneesta varojen sijoittamisesta määräaikaikalle tileille korkotuottoja 225 896,62 euroa.

Tilikauden hoitokate oli ylijäämäinen 205 118,96 euroa.

3.2 Perityt käyttömaksut ja vuokrat

Käyttömaksuja perittiin yhteensä 937 097,44 euroa ja vuokria yhteensä 52 461,88 euroa.

Autopaikkojen käyttömaksu

60,00 euroa/ autopaikka/ kuukausi 1.1. – 31.12.2024

Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksu

0,05 euroa/ k-m²/ kuukausi 1.1.- 31.12.2024

Yhteispihojen käyttömaksu

0,30 euroa/ k-m²/ kuukausi 1.1- 31.5.2024

0,25 euroa/ k-m²/ kuukausi 1.6.- 31.12.2024

3.3 Olennaisia tapahtumia tilikaudella

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) yhteispihatontin (AH) 49273/13 keskipihan rakentamisesta neuvoteltiin A-Kruunu Oy:n ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa. Mainitun yhteispihatontin keskipihan rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin tontille 49273/10 on rakennettu asuintalo ja tontille 13 jätteen syöttöpisteet. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) valmisteltiin kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien suunnitelmia. Mainittujen tonttien rakentamista ei voitu aloittaa, koska alueen asemakaavasta on valitettu ja koska kaupunginvaltuusto päätti tehdä alueen luontoarvoja koskeva tutkimuksen.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on voittanut korkeimmassa hallinto-oikeudessa 23.9.2024 autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevan jutun. Korkeimman hallinto-oikeuden asiaa koskeva päätös 23.9.2024 on merkittävä myös valtakunnallisesti ja merkitty korkeimman hallinto-oikeuden julkaistaviin ennakkopäätöksiin (ennakkopäätös KHO:2024:106).

Korkein hallinto-oikeus myönsi palveluyhtiölle valitusluvan siltä osin kuin asiassa on kysymys Verohallinnon antamasta ennakkoratkaisusta autopaikkojen osalta. Korkein hallinto-oikeus tutki asian tältä osin. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Veronsaajien oikeudenvallontayksikön vaatimuksen ennakkoratkaisun pyytämisestä unionin tuomioistuimelta.

Yhtiön valitus autopaikkojen osalta hyväksyttiin. Hallinto-oikeuden ja Verohallinnon päätökset kumottiin tältä osin ja uutena ennakkoratkaisuna lausuttiin, että yhtiön periessä osakasyhteisöiltään (B-osakkeet) osakaspysäköinnin osalta investointi- ja käyttömaksuja sen toiminta on arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua alueiden vuokrausta kulkuneuvojen paikoitusta varten eli arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa.

Kruunuparkkien 2 - 5 sähköautojen latausinfraan suunnittelu toteutettiin syksyllä 2023. Mainitun latausinfraan suunnittelusta, projektinjohdosta ja valvonnasta vastasi Raksystems Insinööritoimisto Oy. Kruunuparkkien 2 - 5 sähköautojen latausinfraan urakkaa koskeva kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024, ja urakoitsijaksi valittiin Voltaco Oy. Sähköautojen latausinfraa koskeva urakka valmistui lokakuussa 2024.

Palveluyhtiön hallitus on perustanut sopimusalueelle 3 kahden uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylä ja Kruunuvuoren Kruununvuorenrantatalo) 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. Palveluyhtiö aloitti Saunakylän yhteiskerhotilan hankesuunnittelun, jonka toteuttajaksi valittiin kilpailun perusteella Arkkitehtitoimisto Arrak Oy.

Palveluyhtiö hankki asukkaiden esittämien toiveiden perusteella Kruunuparkki 5:n kuntosaliin uusia kuntosalilaitteita.

3.4 Olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen

Palveluyhtiö hakeutui korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 23.9.2024 (ennakkopäätös KHO:2024:106) perusteella autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen osalta arvonlisäverovelvolliseksi eli arvonlisäverovelvollisten rekisteriin takautuvasti 1.1.2021 alkaen.

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) on tarkoitus aloittaa yhteispihatontin 49273/13 keskipihan rakentaminen, mikäli tontille 49273/10 rakennettava asuintalo ja tontille 13 toteutettavat jätteen syöttöpisteet sen mahdollistavat.

Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) on tarkoitus aloittaa kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien rakentaminen, mikäli alueen asemakaavaa koskevat valitukset on lainvoimaisesti ratkaistu ja mikäli kaupunginvaltuusto teettämä alueen luontoarvoja koskeva tutkimus sen mahdollistavat.

Sopimusalueen 3 uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylän) hankesuunnitelman laatimisen kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024. Hankesuunnitelman laatijaksi valittiin ARRAK Arkkitehdit Oy. Hankesuunnitelma on tarkoitus tuoda hallituksen hyväksyttäväksi. Saunakylän yhteiskerhotilan operointia koskevan kaupallinen suunnitelma on tarkoitus hankkia.

3.5 Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja tilikauden lopussa.

3.6 Omat osakkeet

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy omistaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströmmän 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	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
Vakuuden antaja	Voltaco Oy/ Fennia
Vakuuden laatu	Rakennusajan vakuus
Voimassa asti	31.1.2027
Määrä/ €	8 202,76

4. TILIKAUDEN TULOS JA SEN KÄSITTELY

Hallitus ehdottaa, että vuoden 2024 tilinpäätöksen osoittama voitto 39 902,00 euroa merkitään yhtiön vapaan oman pääoman lisäykseksi, eikä osinkoa jaeta.

Osakepääoma 28 000,00

Oma pääoma 31.12.2024 oli yhteensä 40 000 016,91 euroa

Helsingissä sähköisenä allekirjoituspäivänä 2025.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy
Hallitus

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2024 - 31.12.2024**

Koko yhtiö

LIIKETOIMINTATUOTOT

Vuokrat	52 461,88
Käyttökorvaukset	937 097,44
Muut kiinteistön tuotot	2 775,01
Korkotuotot	225 896,62
Muut rahoitustuotot	120,00
SVOP-rahaston lisäys	324 999,52
Suoritettava alv	-7 605,92

LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ**1 535 744,55****LIIKETOIMINTAKULUT**

Kiinteistön hoitokulut	-787 637,89
Muut rahoituskulut	-10,12
Aktivoinnit KRP1-KRP5	-585 205,14
Aktivoinnit yhteispihat	-181 463,26
Aktivoinnit KRP5 asukastila	-963,00
Liittymät lisäys	-13 354,36
Vähennettävä alv	8 150,36
Alv-laskentapalkkiot	-121,92

LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ**-1 560 605,33****Tilik. rahoitusjäämä****-24 860,78****Ed. tk raholtusjäämä****7 371 825,74****Siirtyvä rahoitusjäämä****7 346 964,96****Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä 7 346 964,96

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä**7 346 964,96****Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus	387 483,20
Pitkäaikaiset saamiset	7 025 896,58
Lyhytaikaiset velat	-66 414,82
Rahoitusvalmius	7 346 964,96

RAHOITUSLASKELMA

01.01.2024 - 31.12.2024

Yhteispihat

LIIKETOIMINTATUOTOT

Käyttökorvaukset	167 850,00
Korkotuotot	101 653,46
Muut rahoitustuotot	24,00

LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ 269 527,46

LIIKETOIMINTAKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-150 088,56
Muut rahoituskulut	-10,12

LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ -150 098,68

Tilik. rahoitusjäämä 119 428,78

Ed. tk rahoitusjäämä 31 491,57

Siirtyvä rahoitusjäämä 150 920,35

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä 150 920,35

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 150 920,35

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2024 - 31.12.2024**

Autopaikat

LIIKETOIMINTATUOTOT

Vuokrat	9 487,48
Käyttökorvaukset	624 836,64
Muut kiinteistön tuotot	2 775,01
Korkotuotot	101 653,46
Muut rahoitustuotot	96,00
LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	738 848,59

LIIKETOIMINTAKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-476 384,66
LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-476 384,66

Tilik. rahoitusjäämä	262 463,93
Ed. tk rahoitusjäämä	-401 425,30
Siirtyvä rahoitusjäämä	-138 961,37

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä	-138 961,37
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	-138 961,37

RAHOITUSLASKELMA**01.01.2024 - 31.12.2024**

Alueportaali ja yhteistilat

LIIKETOIMINTATUOTOT

Vuokrat	42 974,40
Käyttökorvaukset	144 410,80
Korkotuotot	22 589,70
Suoritettava alv	-7 605,92
LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ	202 368,98

LIIKETOIMINTAKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-161 164,67
Vähennettävä alv	8 150,36
Alv-laskentapalkkiot	-121,92
LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ	-153 136,23

Tilik. rahoitusjäämä	49 232,75
Ed. tk rahoitusjäämä	191 285,68
Siirtyvä rahoitusjäämä	240 518,43

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä	240 518,43
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	240 518,43

RAHOITUSLASKELMA

01.01.2024 - 31.12.2024

Hankinta ja rahoitus

LIIKETOIMINTATUOTOT

Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys

324 999,52

LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ

324 999,52

LIIKETOIMINTAKULUT

Aktivoidut hankinnat tilikaudella

-780 985,76

LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ

-780 985,76

Tilik. rahoitusjäämä

-455 986,24

Ed. tk rahoitusjäämä

7 550 473,79

Siirtyvä rahoitusjäämä

7 094 487,55

Kertyneet yli-/alijäämät

Rahoitusjäämä

7 094 487,55

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä

7 094 487,55

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Vastikkeet yhteensä	0,00	0,00	
Vuokrat	52 461,88	52 500,00	(-0,07 %)
Käyttökorvaukset	937 097,44	919 831,80	(1,88 %)
Muut kiinteistön tuotot	2 775,01	5 000,00	(-44,50 %)
Tuotoista suoritettava alv	-7 605,92	-6 774,19	(12,28 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	984 728,41	970 557,61	(1,46 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-29 750,00	-30 000,00	(-0,83 %)
Hallinto	-102 277,16	-123 800,00	(-17,39 %)
Käyttö- ja huolto	-164 237,51	-175 600,00	(-6,47 %)
Ulkoalueiden hoito	-65 795,30	-47 600,00	(38,23 %)
Siivous	-57 046,89	-61 500,00	(-7,24 %)
Vesi ja jätevesi	-3 959,29	-4 200,00	(-5,73 %)
Sähkö ja kaasu	-128 365,28	-184 000,00	(-30,24 %)
Jätehuolto	-993,12	-500,00	(98,62 %)
Vahinkovakuutukset	-13 532,99	-16 200,00	(-16,46 %)
Vuokrat	-75 775,84	-81 000,00	(-6,45 %)
Kiinteistövero	-91 153,12	-96 000,00	(-5,05 %)
Korjaukset	-51 891,31	-38 300,00	(35,49 %)
Muut hoitokulut	-2 982,00	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	8 150,36	7 451,61	(9,38 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-779 609,45	-851 248,39	(-8,42 %)
HOITOKATE	205 118,96	119 309,22	(71,92 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA

LIIKEVAIHTO

Vuokrat	52 461,88	50 933,40
Käyttökorvaukset	937 097,44	829 211,80
Muut kiinteistön tuotot	2 775,01	0,00
./.. Suoritettava alv	-7 605,92	-6 531,84

Liikevaihto yhteensä

984 728,41

873 613,36

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	-29 750,00	-29 990,00
--------------------	------------	------------

Henkilöstökulut yhteensä

-29 750,00

-29 990,00

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-5 405,81	-5 394,57
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	-385 817,65	-326 083,30

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

-391 223,46

-331 477,87

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-102 277,16	-102 020,83
Käyttö ja huolto	-164 237,51	-170 756,72
Ulkoalueiden hoito	-65 795,30	-47 131,59
Siivous	-57 046,89	-54 501,96
Vesi ja jätevesi	-3 959,29	-3 680,81
Sähkö ja kaasu	-128 365,28	-172 462,34
Jätehuolto	-993,12	0,00
Vahinkovakuutukset	-13 532,99	-15 087,80
Vuokrat	-75 775,84	-56 113,62
Kiinteistövero	-91 153,12	-94 434,56
Korjaukset	-51 891,31	-31 251,36
Muut hoitokulut	-2 982,00	0,00
./.. Vähennettävät arvonalisäverot	8 150,36	6 449,88

Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä

-749 859,45

-740 991,71

LIIKEVOITTO(-TAPPIO)

-186 104,50

-228 846,22

Rahoitustuotot ja -kulut

Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta saadut korko- ja rahoitustuotot	226 016,62	90 110,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille maksetut korko- ja rahoituskulut	-10,12	-103,17

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

226 006,50

90 006,83

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA

39 902,00

-138 839,39

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

39 902,00

-138 839,39

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
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	208 555,36	195 201,00
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	431 007,53	435 450,34
Muut aineelliset hyödykkeet	30 420 717,06	30 188 534,71
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	192 091,48	43 423,08
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	31 252 371,43	30 862 609,13
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	1 359 694,31	1 359 694,31
Muut saamiset	7 025 896,58	5 000 000,00
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	8 385 590,89	6 359 694,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	39 678 948,53	37 263 289,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 823,16	52 875,00
Muut saamiset	8 898,24	8 289,33
Siirtosaamiset	1 012,84	760,39
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	14 734,24	61 924,72
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	372 748,96	2 405 867,05
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	372 748,96	2 405 867,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	387 483,20	2 467 791,77
VASTAAVAA YHTEENSÄ	40 066 431,73	39 731 081,42

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	28 000,00	28 000,00
Sijoitetun vapaan omon rahasto	42 697 182,80	42 372 183,28
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-2 765 067,89	-2 626 228,50
Tilikauden voitto/tappio	39 902,00	-138 839,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	40 000 016,91	39 635 115,39
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	193,00	3 304,25
Ostovelat	42 520,98	59 476,78
Siirtovelat	23 700,84	33 185,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	66 414,82	95 966,03
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	66 414,82	95 966,03
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	40 066 431,73	39 731 081,42

Liitetiedot

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.

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

Suunnitelman mukaiset poistoajat ja -tavat ovat:

Pysäköintihallit 1-4	224 047,78 €, 60 vuoden tasapoisto
Pysäköintihalli 5	108 862,90 €, 60 vuoden tasapoisto
Borgströminmäen asukastila	446,00 €, 60 vuoden tasapoisto
KRP5 asukastila	4 959,81 €, 60 vuoden tasapoisto
Yhteispihat 49273 ja 49274,	52 906,97 €, 60 vuoden tasapoisto

Muut selvitykset

Taseen keskeneräisiin eriin on aktivoitu yhteispihojen 49337, 49338 ja 49339 pihahankkeiden kuluja sekä saunakylän hankesuunnittelun kuluja 148 668,40 €. Tilikauden päättyessä kulujen kertyminen on vielä kesken. .

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) yhteispihatontin (AH) 49273/13 keskipihan rakentamisesta neuvoteltiin A-Kruunu Oy:n ja Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa. Mainitun yhteispihatontin keskipihan rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin tontille 49273/10 on rakennettu asuintalo ja tontille 13 jätteen syöttöpisteet. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) valmisteltiin kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien suunnitelmia. Mainittujen tonttien rakentamista ei voitu aloittaa, koska alueen asemakaavasta on valitettu ja koska kaupunginvaltuusto päätti tehdä alueen luontoarvoja koskeva tutkimuksen.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on voittanut korkeimmassa hallinto-oikeudessa 23.9.2024 autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuutta koskevan jutun. Korkeimman hallinto-oikeuden asiaa koskeva päätös 23.9.2024 on merkittävä myös valtakunnallisesti ja merkitty korkeimman hallinto-oikeuden julkaistaviin ennakkopäätöksiin (ennakkopäätös KHO:2024:106).

Korkein hallinto-oikeus myönsi palveluyhtiölle valitusluvan siltä osin kuin asiassa on kysymys Verohallinnon antamasta ennakkoratkaisusta autopaikkojen osalta. Korkein hallinto-oikeus tutki asian tältä osin. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Veronsaajien oikeudenvalvontayksikön vaatimuksen ennakkoratkaisun pyytämisestä unionin tuomioistuimelta.

Yhtiön valitus autopaikkojen osalta hyväksyttiin. Hallinto-oikeuden ja Verohallinnon päätökset kumottiin tältä osin ja uutena ennakkoratkaisuna lausuttiin, että yhtiön periessä osakasyhteisöiltään (B-osakkeet) osakaspysäköinnin osalta investointi- ja käyttömaksuja sen toiminta on arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua alueiden vuokrausta kulkuneuvojen paikoitusta varten eli arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa.

Kruunuparkkien 2 - 5 sähköautojen latausinfra suunnittelu toteutettiin syksyllä 2023. Mainitun latausinfra suunnittelusta, projektinjohdosta ja valvonnasta vastasi Raksystems Insinööritoimisto Oy. Kruunuparkkien 2 - 5 sähköautojen latausinfra urakkaa koskeva kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024, ja urakoitsijaksi valittiin Voltaco Oy. Sähköautojen latausinfraa koskeva urakka valmistui lokakuussa 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. Palveluyhtiö aloitti Saunakylän yhteiskerhotilan hankesuunnittelun, jonka toteuttajaksi valittiin kilpailun perusteella Arkkitehtitoimisto Arrak Oy.

Palveluyhtiö hankki asukkaiden esittämien toiveiden perusteella Kruunuparkki 5:n kuntosaliin uusia kuntosalilaitteita.

Palveluyhtiö hakeutui korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 23.9.2024 (ennakkopäätös KHO:2024:106) perusteella autopaikkojen käyttöoikeuden luovutuksen osalta arvonnäkövelvolliseksi eli arvonnäkövelvollisten rekisteriin takautuvasti 1.1.2021 alkaen.

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) on tarkoitus aloittaa yhteispihatontin 49273/13 keskipihan rakentaminen, mikäli tontille 49273/10 rakennettava asuintalo ja tontille 13 toteutettavat jätteen syöttöpisteet sen mahdollistavat.

Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) on tarkoitus aloittaa kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien rakentaminen, mikäli alueen asemakaavaa koskevat valitukset on lainvoimaisesti ratkaistu ja mikäli kaupunginvaltuusto teettämä alueen luontoarvoja koskeva tutkimus sen mahdollistavat.

Sopimusalueen 3 uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylän) hankesuunnitelman laatimisen kilpailutus järjestettiin alkuvuodesta 2024. Hankesuunnitelman laatijaksi valittiin ARRAK Arkkitehdit Oy. Hankesuunnitelma on tarkoitus tuoda hallituksen hyväksyttäväksi. Saunakylän yhteiskerhotilan operointia koskevan kaupallinen suunnitelma on tarkoitus hankkia.

Saadut urakka- tms. vakuudet

Vakuuden antaja	Vakuuden laatu	Voimassa asti	Määrä / €
Hartela Etelä-Suomi Oy	Takuuajan takaus tontti 49273/13 (tontteihin 4 ja 12 rajoittuva yhteispiha)	21.9.2025	6 773,13
Viherpojat Oy	Takuuaikainen takaus tontti 49274/11 (tontteihin 4,5,6,7 ja 8 rajoittuva yhteispiha)	21.1.2026	16 600,00
Viherpojat Oy	Takuuaikainen takaus tontti 49274/11 (tontteihin 3,9 ja 10 rajoittuva yhteispiha)	3.1.2026	6 550,00
Nordea Bank Oyj	Takuuajan vakuus	5.6.2025	3 030,65
Fennia/ voltaco Oy	Takuuajan vakuus	4.11.2026	8 202,76

Hallinnonjako-, 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.

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT**01.01.2024 - 31.12.2024****01.01.2023 - 31.12.2023****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
lisäykset	13 354,36	0,00
tilikauden lopussa	208 555,36	195 201,00

Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa	435 450,34	440 499,91
lisäykset, Borgströminmäen asukastila	0,00	345,00
lisäykset, KRP5 asukastila	963,00	0,00
poistot, Borgströminmäen asukastila	-446,00	-446,00
poistot, KRP5 asukastila	-4 959,81	-4 948,57
tilikauden lopussa	431 007,53	435 450,34

Muut aineelliset hyödykkeet (pysäköintihallit)

tilikauden alussa	25 686 446,32	25 756 192,42
lisäykset, pysäköintihallit 1-4	395 637,19	250 433,55
lisäykset, pysäköintihalli 5	189 567,95	5 903,65
poistot, pysäköintihallit 1-4	-224 047,78	-219 432,02
poistot, pysäköintihalli 5	-108 862,90	-106 651,28
tilikauden lopussa	25 938 740,78	25 686 446,32

Muut aineelliset hyödykkeet (yhteispihat)

tilikauden alussa	4 502 088,39	0,00
lisäykset	32 794,86	4 502 088,39
poistot	-52 906,97	0,00
tilikauden lopussa	4 481 976,28	4 502 088,39

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

tilikauden alussa	43 423,08	3 054 478,80
lisäykset	148 668,40	1 506 733,85
vähennykset	0,00	-4 517 789,57
tilikauden lopussa	192 091,48	43 423,08

Aineelliset hyödykkeet yhteensä**31 252 371,43****30 862 609,13****Sijoitukset**

tilikauden alussa	6 359 694,31	1 359 694,31
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki		
Osakkeet 1273-1595 merkintähinta	1 337 521,00	1 337 521,00
Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oyn B-osakkeen kauppahinta		
323/1595 osuus	22 173,31	22 173,31
Suomen AsuntoHypoPankki Oy määräaikaistalletus	5 000 000,00	0,00
Suomen AsuntoHypoPankki Oy määräaikaistalletus, lisäys	2 025 896,58	5 000 000,00
tilikauden lopussa	8 385 590,89	6 359 694,31

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**39 678 948,53****37 263 289,65**

OMA PÄÄOMA	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
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	42 372 183,28	41 881 442,40
lisäykset	324 999,52	490 740,88
tilikauden lopussa	42 697 182,80	42 372 183,28
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-2 765 067,89	-2 626 228,50
Tilikauden voitto/tappio	39 902,00	-138 839,39
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-2 725 165,89	-2 765 067,89
Vapaa oma pääoma yhteensä	39 972 016,91	39 607 115,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	40 000 016,91	39 635 115,39

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Paavilainen Jari
Toimitusjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tallila Martti
Hallituksen puheenjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Ivari Niila
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Rukko Merja
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Lammi Saskia
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Järvinen Sami
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Bergström Petri
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Marjeta Ilpo
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Sinisalo Carla
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Miettinen Mikko
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Koski Teemu
Tilintarkastaja, KHT

Helsingissä 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 - 21
PJ	Ostolasku	1 - 737
GI	Tiliote	1 - 420
HJ	Vastikereskontra	1 - 15
PL	Palkkatapahtumat	1 - 4
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Kiinteistoverotuspäätös
2	Verotuspäätös
3	HYPO_saldotodistus_31_12_2024
4	Tilin_saldo- ja_korkotodistus_OP
5	Saldotodistus_OmaSP
6	Saldotodistus_Nordea
7	Kruunuvuorenrannan_Palvelu_Oy_yhtiökokouspöytäkirja_2024_allekirjoitettu

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy -nimisen yhtiön (y-tunnus 2634260-7) 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa 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 virheellisyyttä, 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 tilintarkastuskertomukssamme 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, 14. huhtikuuta 2025

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Teemu Koski
KHT

Vuosi: 2025 Talousarvio (01.01.2025 - 31.12.2025) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 14.04.2025 16:01:53

	Budjetoitu 202501-202512	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
RI BUDJETTIPOHJA				
HOITOTUOTOT				
3103 Asukastilan vuokrat	5 000,00	4 324,00	5 000,00	
3108 Autopaikkavuokrat	5 500,00	4 455,48	5 500,00	Yhtiön omat autopaikat
3109 Kierrätyshuonevuokrat	5 000,00	5 032,00	7 000,00	
3129 Muut vuokratuotot	35 000,00	38 650,40	35 000,00	Borgströmin asukastila
Vuokrat	50 500,00	52 461,88	52 500,00	
3203 Autopaikkojen käyttömaksut	654 585,00	617 280,00	624 240,00	867 * 60,00 eur/kk * 5 KK 867 * 65,00 eur/kk * 7 KK
3204 Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksut	155 460,00	144 410,80	129 841,80	259 100 * 0,05 eur/kk * 12KK
3206 Sähkömaksut	25 000,00	7 556,64		
3209 Yhteispihojen käyttömaksut	143 762,50	167 850,00	165 750,00	54 520* 0,25 eur/kk * 5 KK 54 520* 0,20 eur/kk * 7 KK
Käyttökorvaukset	978 807,50	937 097,44	919 831,80	
3400 Muut kiinteistön tuotot	1 500,00	2 775,01	5 000,00	
Muut kiinteistön tuotot	1 500,00	2 775,01	5 000,00	
8020 Korkotuotot	100 000,00	225 896,62	200 000,00	
Korkotuotot	100 000,00	225 896,62	200 000,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		120,00		
Muut rahoitustuotot	0,00	120,00	0,00	
Suoritettavat arvonnalisäverot kiint.tuot.	-141 232,41	-7 605,92	-6 774,19	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	1 130 807,50	1 218 350,95	1 177 331,80	
HOITOKULUT				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	30 000,00	29 750,00	30 000,00	
Henkilöstökulut	-30 000,00	-29 750,00	-30 000,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	87 000,00	84 690,28	84 400,00	
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	5 000,00	858,78	11 150,00	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	2 000,00	589,88	2 100,00	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	6 000,00	2 790,00	5 400,00	
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk	9 000,00	5 990,00	9 000,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	3 000,00	2 542,73	4 900,00	
5371 Kokouskulut	1 800,00	1 564,13	1 800,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	2 850,00	2 451,21	2 850,00	
5378 Perintäkulut	200,00	153,99	200,00	
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	1 000,00	524,24	2 000,00	
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	1 500,00	121,92		
Alv-vähennykset hallintokuluista	-5 892,43			
Hallinto	-117 850,00	-102 155,24	-123 800,00	
5431 Kiinteistönhoidtoyrityksen sopimusveloit.	46 000,00	42 700,00	40 000,00	
5439 Muut maksut kiinteistönhoidtoyritykselle	1 500,00	268,48	500,00	
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	8 500,00	8 567,13	12 500,00	
5444 Alueportaali	50 000,00	60 263,01	60 000,00	
5445 LVI-huollot	4 000,00	3 291,52	7 000,00	
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitv.	19 000,00	19 384,58	20 000,00	
5448 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.	1 000,00	522,38	1 000,00	
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	23 000,00	22 742,72	27 000,00	
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	5 000,00	4 910,71	6 000,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	2 000,00	1 586,98	1 600,00	
Alv-vähennykset käytön ja huollon kuluista	-10 701,45		-96,77	
Käyttö ja huolto	-160 000,00	-164 237,51	-175 600,00	
5530 Maksut kiinteistönhoidtoyrit. ulkoalueh.	20 000,00	23 495,38	20 000,00	
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	6 000,00	13 658,72	20 000,00	
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	300,00	170,37	600,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	15 000,00	28 470,83	7 000,00	
Ulkoalueiden huolto	-41 300,00	-65 795,30	-47 600,00	
5631 Siivoussopimusmaksut	50 000,00	47 464,64	50 000,00	
5632 Siivouksen lisätyö- ja erilliskorvaukset	8 000,00	7 684,21	9 000,00	
5646 Maksut vaihtomattopalveluista	2 000,00	1 898,04	2 500,00	
Alv-vähennykset siivouksen kuluista	-6 705,18		-1 741,94	
Siivous	-60 000,00	-57 046,89	-61 500,00	
5800 Vesi ja jätevesi	3 700,00	3 491,04	3 700,00	
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut	500,00	468,25	500,00	

	Budjetoitu 202501-202512	Toteutunut 202401-202412	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
Vesi- ja jätevesi	-4 200,00	-3 959,29	-4 200,00	
5900 Sähkö ja kaasu	135 000,00	128 365,28	184 000,00	
Sähkö ja kaasu	-135 000,00	-128 365,28	-184 000,00	
6000 Jätehuolto	500,00	993,12	500,00	
Jätehuolto	-500,00	-993,12	-500,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	12 100,00	12 097,99	12 100,00	
6180 Muut vakuutusmaksut	2 000,00	1 435,00	4 100,00	
Vahinkovakuutukset	-14 100,00	-13 532,99	-16 200,00	
6200 Vuokrat ja maksetut vastikkeet	0,00	41 888,12	40 000,00	
6200 Vuokrat ja maksetut vastikkeet	29 000,00	41 888,12	40 000,00	Borg hoitovastike kuntosalilaitteet
6200 Vuokrat ja maksetut vastikkeet	11 000,00	41 888,12	40 000,00	
6211 Tonttivuokrakulut	37 000,00	33 887,72	41 000,00	
Alv-vähennykset vastikkeista ja vuokrist	-5 892,43		-5 612,90	
Vuokrat	-77 000,00	-75 775,84	-81 000,00	
6300 Kiinteistövero	96 000,00	91 153,12	96 000,00	
Kiinteistövero	-96 000,00	-91 153,12	-96 000,00	
6430 Kiinteistön korjaukset		10 981,25		
6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj	2 500,00	988,65	2 500,00	
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	3 000,00	3 022,61	3 000,00	
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus	600,00		600,00	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	3 000,00	1 903,01	2 500,00	
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	20 000,00	17 258,24	20 000,00	
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasuajärj. korjaukset	6 000,00	12 931,96	4 700,00	
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	5 000,00	2 746,67	5 000,00	
6796 Muut urakankulut		2 058,92		
Alv vähennykset korjauskuluista	-5 282,87			
Korjaukset	-40 100,00	-51 891,31	-38 300,00	
6800 Muut hoitokulut		2 982,00		
Muut hoitokulut		-8 150,36		
Muut hoitokulut	0,00	-2 982,00	0,00	
Kiinteistön hoitokulut	-776 050,00	-787 637,89	-858 700,00	
Muut korkokulut	0,00	0,00	0,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		10,12		
Muut rahoituskulut	0,00	-10,12	0,00	
Aktivoinnit	0,00	0,00	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-776 050,00	-787 648,01	-858 700,00	
Tilik. hoitovastikejäämä	354 757,50	430 702,94	318 631,80	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	7 346 964,96	7 371 825,74	-178 648,05	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	7 701 722,46	7 802 528,68	139 983,75	
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA				
Suoritettava Alv vastikkeista	-141 232,41	-7 605,92	-6 774,19	
SUORITETTAVAT ALV:T	-141 232,41	-7 605,92	-6 774,19	
Alv-vähennykset kuluista	34 474,36	8 150,36	7 451,61	
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	-1 500,00	-121,92		
VÄHENNETTÄVÄ ALV:T	32 974,36	8 028,44	7 451,61	
ALV YHTEENSÄ	-108 258,05	422,52	677,42	
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-108 258,05	422,52	677,42	
X910051 Ed. tk hv alv lisä yli/alijäämä sisäine			-81,69	
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	-108 258,05	422,52	595,73	
TÄSMÄYTYS				
Hoitovastikejäämä	7 701 722,46	7 802 528,68	139 983,75	
Hv alv-lisävastikejäämä	-108 258,05	422,52	595,73	
KOKONAISJÄÄMÄ	7 593 464,41	7 802 951,20	140 579,48	