

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika: Torstai 23.5.2024 klo 10.00.

Paikka: Bockin talo, kokoushuone Harvia 333, Aleksanterinkatu 20, Helsinki.

Asiat: Yhtiökokouksessa käsitellään ja päätetään yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt sekä tässä kokouskutsussa ja esityslistassa todetut asiat.

Siltä osin kuin jokin nähtävillä pidettävä asiakirja ei ole kokouskutsun liitteenä, se on nähtävänä tästä päivästä alkaen kaikkina arkipäivinä Retta Isännöinnin osoitteessa Valimotie 9-11, 00380 Helsinki kello 9 – 15 välillä, arkiperjantaisin kello 9 – 14 välillä.

Palveluyhtiö pyytää osakkeenomistajia/osakasyhteisöjä ilmoittamaan edustajansa yhtiökokoukseen etukäteen isännöitsijälle sähköpostitse milja.veilo@retta.fi (ti) 21.5.2024 klo 12.00 mennessä.

Valtakirjojen tarkastus ennen kokouksen alkua

Esityslista:

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaaminen
2. Kokouksen järjestäytyminen, puheenjohtajan ja sihteerin valitseminen
3. Kahden pöytäkirjantarkastajan ja ääntenlaskijan valitseminen
4. Läsnä olevien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen
5. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
6. Esitetään vuoden 2023 tilinpäätös ja toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus (Liite 1)
7. Päätetään vuoden 2023 tilinpäätöksen vahvistamisesta
8. Päätetään taseen osoittaman voiton/tappion käyttämisestä

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio 138 893,39 euroa merkitään yhtiön vapaan oman pääoman vähennykseksi, eikä osinkoa jaeta.

9. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2023
10. Päätetään talousarviosta vuodelle 2024 ja käyttömaksujen yksikköhinnoista, jotka yhtiö veloittaa yhtiöjärjestyksen 6 §:n perusteella (Liite 2)
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle talousarvion vahvistamista vuodelle 2024 ja käyttömaksuiksi 1.6.2024 alkaen:
- Autopaikkojen käyttömaksu 60,00 euroa/ autopaikka / kuukausi
- Alueportaalien ja yhteiskerhotilojen käyttömaksu 0,05 euroa/ k-m² / kuukausi
- Yhteispihojen käyttömaksu 0,25 euroa/ k-m² / kuukausi
11. Päätetään hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista
- Päätetään hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista, jotka määräytyvät 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.
- Tällä hetkellä hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkio on 2 390 euroa sekä puheenjohtajan ja jäsenen kokouspalkkio on 240 euroa.
- Tilintarkastajalle suoritetaan palkkio esitetyn kohtuullisen laskun mukaisesti.
12. Päätetään hallituksen varsinaisten jäsenten lukumäärästä
- Yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaan hallitukseen kuuluu vähintään seitsemän (7) ja enintään yhdeksän (9) varsinaista jäsentä
13. Valitaan hallituksen varsinaiset jäsenet
- Yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaan Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä hallitukseen kaksi (2) varsinaista jäsentä niin kauan kuin Helsingin kaupunki on osakkeenomistajana yhtiössä.
- Hallituksen varsinaiseksi jäseneksi voidaan valita kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä 2 §:ssä mainituilla tonteilla sijaitsevien ja hyväksytysti käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasjäsentä.
14. Valitaan tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja
- Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaan Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä yhtiön tilintarkastaja ja varatilintarkastaja niin kauan kuin se on yhtiön osakkeenomistajana

15. Kokouksen päättäminen

VALTAKIRJA

Valtuutamme _____ edustamaan yhtiötämme Kruunuvuorenrannan
Palvelu Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.5.2024.

Helsingissä ____ . ____ .2024

Allekirjoitus
valtuuttaja, nimen selvennys

Signers:

Name	Method	Date
PETRI KRISTIAN RAUNIO	Strong, BankID FI	2024-03-18 15:21
PETRI MIKAEL BERGSTRÖM	Strong, BankID FI	2024-03-18 15:26
MARTTI JOHAN TALLILA	Strong, BankID FI	2024-03-18 16:20
Mikko Esa Ensio Miettinen	Strong, MobileID FI	2024-03-18 18:36
ILPO OLAVI MARJETA	Strong, BankID FI	2024-03-19 06:13
Sami Petteri Järvinen	Strong, MobileID FI	2024-03-20 09:10
MERJA TELLERVO RUKKO	Strong, BankID FI	2024-03-20 11:18
Meri Saskia Lammi	Strong, BankID FI	2024-03-28 19:46
Jari Tapio Paavilainen	Strong, MobileID FI	2024-04-04 16:30
Niila Markus Ivari	Strong, BankID FI	2024-04-08 13:00
Teemu Tapio Koski	Strong, MobileID FI	2024-04-24 07:46



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

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 Oy: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-osaakeyhtiöitä, 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 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.

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 kiinteistösaakeyhtiö 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 kiinteistösaakeyhtiö 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

rasitteidenluonteisia 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	Takuaaikainen 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	Takuaaikainen 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 kaasut	-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 arvonnäisäverot	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)

0,00

0,00

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

Voittovarot 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 oikeudenvallontayksikön 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 nimetty 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

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.-31.12.2023. 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää 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, 24. huhtikuuta 2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Teemu Koski
KHT

Vuosi: 2024 Talousarvio 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 20.03.2024 09:46:40

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
RI BUDJETTIPOHJA				
HOITOTUOTOT				
3103 Asukastilan vuokrat	5 000,00	5 186,00	2 000,00	-3,59%
3108 Autopaikkavuokrat	5 500,00	5 218,45	4 500,00	+5,40%
3109 Kierrätyshuonevuokrat	7 000,00	6 781,11	6 600,00	+3,23%
3129 Muut vuokratuotot	35 000,00	33 747,84	35 000,00	+3,71%
Vuokrat	52 500,00	50 933,40	48 100,00	
3203 Autopaikkojen käyttömaksut	624 240,00	549 024,00	549 024,00	+13,70%
867,00 AP * 60,00 eur/kk * 5,00 KK	260 100,00			
867,00 AP * 60,00 eur/kk * 7,00 KK	364 140,00			
260 100,00 Yhteensä + 364 140,00 Yhteensä	624 240,00			
3204 Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksut	129 841,80	136 862,80	129 841,80	-5,13%
216 403,00 AP ja YK * 0,05 eur/kk * 12,00 KK	129 841,80			
3209 Yhteispihojen käyttömaksut	165 750,00	143 325,00	109 200,00	+15,65%
51 000,00 YP * 0,30 eur/kk * 5,00 KK	76 500,00			
51 000,00 YP * 0,25 eur/kk * 7,00 KK	89 250,00			
76 500,00 Yhteensä + 89 250,00 Yhteensä	165 750,00			
Käyttökorvaukset	919 831,80	829 211,80	788 065,80	
3400 Muut kiinteistön tuotot	5 000,00		1 800,00	
Muut kiinteistön tuotot	5 000,00	0,00	1 800,00	
8020 Korkotuotot	200 000,00	90 000,00		+122,22%
Korkotuotot	200 000,00	90 000,00	0,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		110,00		
Muut rahoitustuotot	0,00	110,00	0,00	
Suoritettavat arvonnalisäverot kiint.tuot.	-6 774,19	-6 531,84	-6 774,19	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	1 177 331,80	970 255,20	837 965,80	
HOITOKULUT				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	30 000,00	29 990,00	36 000,00	+0,03%
Henkilöstökulut	-30 000,00	-29 990,00	-36 000,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	84 400,00	81 262,20	81 500,00	+3,86%
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	11 150,00	2 948,80	8 000,00	+278,12%
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	2 100,00	1 645,00	5 000,00	+27,66%
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	5 400,00	2 356,00	2 200,00	+129,20%
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk	9 000,00	3 618,00	8 000,00	+148,76%
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	4 900,00	4 524,01	2 000,00	+8,31%
5371 Kokouskulut	1 800,00	1 416,19	2 500,00	+27,10%
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	2 850,00	2 256,63	2 500,00	+26,29%
5378 Perintäkulut	200,00	120,00	100,00	+66,67%
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	2 000,00	1 874,00	800,00	+6,72%
Hallinto	-123 800,00	-102 020,83	-112 600,00	
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.	40 000,00	43 631,76	45 000,00	-8,32%
5439 Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle	500,00	276,99		+80,51%
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	12 500,00	11 845,29	12 000,00	+5,53%
5444 Alueportaali	60 000,00	55 939,66	55 000,00	+7,26%
5445 LVI-huollot	7 000,00	8 211,19	800,00	-14,75%
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitv.	20 000,00	18 382,30	20 000,00	+8,80%
5448 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.	1 000,00	520,80	2 000,00	+92,01%
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	27 000,00	24 333,56	17 000,00	+10,96%
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	6 000,00	6 145,10	2 500,00	-2,36%
5480 Muut käytön ja huollon kulut	1 600,00	1 470,07	1 400,00	+8,84%
Alv-vähennykset käytön ja huollon kulu	-96,77			
Käyttö ja huolto	-175 600,00	-170 756,72	-155 700,00	
5530 Maksut kiinteistönhoitoyrit. ulkoalueh.	20 000,00	22 910,24	15 000,00	-12,70%
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	20 000,00	17 614,20	20 000,00	+13,54%
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	600,00		600,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	7 000,00	6 607,15	6 000,00	+5,95%
Ulkoalueiden huolto	-47 600,00	-47 131,59	-41 600,00	
5631 Siivoussopimusmaksut	50 000,00	47 203,84	45 000,00	+5,92%
5632 Siivouksen lisätyö- ja erilliskorvaukset	9 000,00	5 042,53	4 000,00	+78,48%
5646 Maksut vaihtomattopalveluista	2 500,00	2 255,59	2 500,00	+10,84%

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
Alv-vähennykset siivouksen kuluista	-1 741,94		-1 161,29	
Siivous	-61 500,00	-54 501,96	-51 500,00	
5800 Vesi ja jätevesi	3 700,00	3 212,70	3 700,00	+15,17%
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut	500,00	468,11	500,00	+6,81%
Vesi- ja jätevesi	-4 200,00	-3 680,81	-4 200,00	
5900 Sähkö ja kaasu	184 000,00	172 462,34	195 000,00	+6,69%
Sähkö ja kaasu	-184 000,00	-172 462,34	-195 000,00	
6000 Jätehuolto	500,00		500,00	
Jätehuolto	-500,00	0,00	-500,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	12 100,00	11 241,21	14 000,00	+7,64%
6180 Muut vakuutusmaksut	4 100,00	3 846,59	1 000,00	+6,59%
Vahinkovakuutukset	-16 200,00	-15 087,80	-15 000,00	
6200 Vuokrat ja maksetut vastikkeet	40 000,00	32 758,66	33 000,00	+22,11%
6211 Tonttivuokrakulut	41 000,00	23 354,96	15 000,00	+75,55%
Alv-vähennykset vastikkeista ja vuokrist	-5 612,90			
Vuokrat	-81 000,00	-56 113,62	-48 000,00	
6300 Kiinteistövero	96 000,00	94 434,56	95 000,00	+1,66%
Kiinteistövero	-96 000,00	-94 434,56	-95 000,00	
6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj	2 500,00	2 069,06	2 000,00	+20,83%
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	3 000,00	3 108,76	3 000,00	-3,50%
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus	600,00	582,92		+2,93%
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	2 500,00	603,96	2 500,00	+313,93%
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	20 000,00	27 683,46	20 000,00	-27,75%
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasuajärj. korjaukset	4 700,00	1 952,85	2 000,00	+140,67%
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	5 000,00	3 413,88	5 000,00	+46,46%
6750 Latausinfrahanke (UR1)		240 981,02		
6796 Muut urakankulut		2 167,00		
Korjaukset	-38 300,00	-282 562,91	-34 500,00	
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset		10 330,53		
./ Saadut avustukset ja korvaukset	0,00	10 330,53	0,00	
Muut hoitokulut		-6 449,88		
Kiinteistön hoitokulut	-858 700,00	-1 018 412,61	-789 600,00	
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut		43,17		
Muut korkokulut	0,00	-43,17	0,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		60,00		
Muut rahoituskulut	0,00	-60,00	0,00	
6700 Aktivoinnit		240 981,02		
Aktivoinnit	0,00	-240 981,02	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-858 700,00	-1 018 515,78	-789 600,00	
Tilik. hoitovastikejäämä	318 631,80	-48 260,58	48 365,80	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	-178 648,05	8 436 161,25	-371 286,53	-102,12%
Siirtyvä hoitovastikejäämä	139 983,75	8 387 900,67	-322 920,73	
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA				
Suoritettava Alv vastikkeista	-6 774,19	-6 531,84	-6 774,19	
SUORITETTAVAT ALV:T	-6 774,19	-6 531,84	-6 774,19	
Alv-vähennykset kuluista	7 451,61	6 449,88	1 161,29	
VÄHENNETTÄVÄ ALV:T	7 451,61	6 449,88	1 161,29	
ALV YHTEENSÄ	677,42	-81,96	-5 612,90	
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	677,42	-81,96	-5 612,90	
X910051 Ed. tk hv alv lisä yli/alijäämä sisäine	-81,69			
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	595,73	-81,96	-5 612,90	
TÄSMÄYTYS				
Hoitovastikejäämä	139 983,75	8 387 900,67	-322 920,73	
Hv alv-lisävastikejäämä	595,73	-81,96	-5 612,90	
KOKONAISJÄÄMÄ	140 579,48	8 387 818,71	-328 533,63	

Vuosi: 2024 Talousarvio 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 20.03.2024 09:48:40
Tarkennettuna: Kp 073620060 Autopaikat

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
RI BUDJETTIPOHJA				
HOITOTUOTOT				
3108 Autopaikkavuokrat	5 500,00	5 218,45	4 500,00	+5,40%
3109 Kierrätyshuonevuokrat	7 000,00	6 781,11	6 600,00	+3,23%
Vuokrat	12 500,00	11 999,56	11 100,00	
3203 Autopaikkojen käyttömaksut	624 240,00	549 024,00	549 024,00	+13,70%
867,00 AP * 60,00 eur/kk * 5,00 KK	260 100,00			
867,00 AP * 60,00 eur/kk * 7,00 KK	364 140,00			
260 100,00 Yhteensä + 364 140,00 Yhteensä	624 240,00			
Käyttökorvaukset	624 240,00	549 024,00	549 024,00	
3400 Muut kiinteistön tuotot	5 000,00		1 800,00	
Muut kiinteistön tuotot	5 000,00	0,00	1 800,00	
8020 Korkotuotot	90 000,00	40 500,00		+122,22%
Korkotuotot	90 000,00	40 500,00	0,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		120,00		
Muut rahoitustuotot	0,00	120,00	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	731 740,00	601 643,56	561 924,00	
HOITOKULUT				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	13 500,00	13 495,50	16 200,00	+0,03%
Henkilöstökulut	-13 500,00	-13 495,50	-16 200,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	37 980,00	36 568,20	36 675,00	+3,86%
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	5 100,00	1 381,90	3 600,00	+269,06%
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 000,00	761,65	2 250,00	+31,29%
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	1 200,00	1 060,20	990,00	+13,19%
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk	4 050,00	1 628,10	3 600,00	+148,76%
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	2 200,00	2 059,12	900,00	+6,84%
5371 Kokouskulut	800,00	637,30	1 125,00	+25,53%
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	1 300,00	1 015,40	1 125,00	+28,03%
5378 Perintäkulut	200,00	120,00	50,00	+66,67%
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	0,00	19,80	360,00	
Hallinto	-53 830,00	-45 251,67	-50 675,00	
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.	40 000,00	43 631,76	45 000,00	-8,32%
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	6 000,00	6 012,24	6 000,00	-0,20%
5445 LVI-huollot	7 000,00	7 669,47	800,00	-8,73%
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitv.	20 000,00	18 382,30	20 000,00	+8,80%
5448 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.	1 000,00	520,80	2 000,00	+92,01%
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	21 000,00	19 257,93	15 000,00	+9,05%
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	1 000,00	977,14	1 500,00	+2,34%
5480 Muut käytön ja huollon kulut	700,00	1 023,57	700,00	-31,61%
Käyttö ja huolto	-96 700,00	-97 475,21	-91 000,00	
5530 Maksut kiinteistönhoitoyrit. ulkoalueh.		372,00		
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	10 000,00	7 953,28	10 000,00	+25,73%
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	300,00		300,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	5 000,00	5 233,39	6 000,00	-4,46%
Ulkoalueiden huolto	-15 300,00	-13 558,67	-16 300,00	
5631 Siivoussopimusmaksut	29 000,00	27 665,40	28 000,00	+4,82%
5632 Siivouksen lisätyö- ja erilliskorvaukset	7 000,00	3 485,23	3 000,00	+100,85%
Siivous	-36 000,00	-31 150,63	-31 000,00	
5900 Sähkö ja kaasu	180 000,00	169 572,47	190 000,00	+6,15%
Sähkö ja kaasu	-180 000,00	-169 572,47	-190 000,00	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	12 100,00	11 241,21	14 000,00	+7,64%
6180 Muut vakuutusmaksut	2 300,00	2 130,59		+7,95%
Vahinkovakuutukset	-14 400,00	-13 371,80	-14 000,00	
6211 Tonttivuokrakulut	30 000,00	14 111,33	15 000,00	+112,60%
Vuokrat	-30 000,00	-14 111,33	-15 000,00	
6300 Kiinteistövero	96 000,00	94 434,56	95 000,00	+1,66%
Kiinteistövero	-96 000,00	-94 434,56	-95 000,00	
6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj	2 500,00	2 069,06	2 000,00	+20,83%
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	1 500,00	1 467,78	3 000,00	+2,20%

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1 500,00	140,00	2 500,00	+971,43%
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	18 000,00	26 963,02	18 000,00	-33,24%
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	3 000,00	272,80	2 000,00	+999,71%
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.	5 000,00	1 086,58	5 000,00	+360,16%
6750 Latausinfrahanke (UR1)		240 981,02		
6796 Muut urakankulut		886,50		
Korjaukset	-31 500,00	-273 866,76	-32 500,00	
6610 Saadut vahinko- ja vakuutuskorvaukset		10 330,53		
./. Saadut avustukset ja korvaukset	0,00	10 330,53	0,00	
Kiinteistön hoitokulut	-567 230,00	-755 958,07	-551 675,00	
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut		41,94		
Muut korkokulut	0,00	-41,94	0,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		44,50		
Muut rahoituskulut	0,00	-44,50	0,00	
6700 Aktivoinnit		240 981,02		
Aktivoinnit	0,00	-240 981,02	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-567 230,00	-756 044,51	-551 675,00	
Tilik. hoitovastikejäämä	164 510,00	-154 400,95	10 249,00	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	-401 425,30		-488 005,37	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	-236 915,30	-154 400,95	-477 756,37	
TÄSMÄYTYS				
Hoitovastikejäämä	-236 915,30	-154 400,95	-477 756,37	
KOKONAISJÄÄMÄ	-236 915,30	-154 400,95	-477 756,37	

Vuosi: 2024 Talousarvio 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 20.03.2024 09:48:03
Tarkennettuna: Kp 073620055 Yhteispihat

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
RI BUDJETTIPOHJA				
HOITOTUOTOT				
3209 Yhteispihojen käyttömaksut	165 750,00	143 325,00	109 200,00	+15,65%
51 000,00 YP * 0,30 eur/kk * 5,00 KK	76 500,00			
51 000,00 YP * 0,25 eur/kk * 7,00 KK	89 250,00			
76 500,00 Yhteensä + 89 250,00 Yhteensä	165 750,00			
Käyttökorvaukset	165 750,00	143 325,00	109 200,00	
8020 Korkotuotot	90 000,00	40 500,00		+122,22%
Korkotuotot	90 000,00	40 500,00	0,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	255 750,00	183 825,00	109 200,00	
HOITOKULUT				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	13 500,00	13 495,50	16 200,00	+0,03%
Henkilöstökulut	-13 500,00	-13 495,50	-16 200,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	37 980,00	36 567,84	36 675,00	+3,86%
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	5 100,00	1 161,98	3 600,00	+338,91%
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	1 000,00	761,66	2 250,00	+31,29%
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	1 200,00	1 060,20	990,00	+13,19%
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk	4 050,00	1 628,10	3 600,00	+148,76%
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	2 200,00	2 014,62	900,00	+9,20%
5371 Kokouskulut	800,00	637,27	1 125,00	+25,54%
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	1 300,00	1 015,58	1 125,00	+28,01%
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	2 000,00	1 849,80	360,00	+8,12%
Hallinto	-55 630,00	-46 697,05	-50 625,00	
5439 Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle	500,00	276,99		+80,51%
Käyttö ja huolto	-500,00	-276,99	0,00	
5530 Maksut kiinteistönhoitoyrit. ulkoalueh.	20 000,00	22 538,24	15 000,00	-11,26%
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	10 000,00	9 660,92	10 000,00	+3,51%
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	300,00		300,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	2 000,00	851,76		+134,81%
Ulkoalueiden huolto	-32 300,00	-33 050,92	-25 300,00	
5900 Sähkö ja kaasu	4 000,00	2 889,87	5 000,00	+38,41%
Sähkö ja kaasu	-4 000,00	-2 889,87	-5 000,00	
6180 Muut vakuutusmaksut		1 000,00		
Vahinkovakuutukset	0,00	-1 000,00	0,00	
6211 Tonttivuokrakulut	11 000,00	9 243,63		+19,00%
Vuokrat	-11 000,00	-9 243,63	0,00	
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	1 700,00	1 680,05		+1,19%
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.		2 060,94		
6796 Muut urakankulut		1 280,50		
Korjaukset	-1 700,00	-5 021,49	0,00	
Kiinteistön hoitokulut	-118 630,00	-111 675,45	-97 125,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		4,50		
Muut rahoituskulut	0,00	-4,50	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-118 630,00	-111 679,95	-97 125,00	
Tilik. hoitovastikejäämä	137 120,00	72 145,05	12 075,00	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	31 491,57		-40 653,48	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	168 611,57	72 145,05	-28 578,48	
TÄSMÄYTYS				
Hoitovastikejäämä	168 611,57	72 145,05	-28 578,48	
KOKONAISJÄÄMÄ	168 611,57	72 145,05	-28 578,48	

Vuosi: 2024 Talousarvio 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) - Luonnos, Varsinainen
Tulostettu: 20.03.2024 09:49:18
Tarkennettuna: Kp 073620070 Asukasportaali ja yhteistilat

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
RI BUDJETTIPOHJA				
HOITOTUOTOT				
3103 Asukastilan vuokrat	5 000,00	5 186,00	2 000,00	-3,59%
3129 Muut vuokratuotot	35 000,00	33 747,84	35 000,00	+3,71%
Vuokrat	40 000,00	38 933,84	37 000,00	
3204 Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksut	129 841,80	136 862,80	129 841,80	-5,13%
216 403,00 AP ja YK * 0,05 eur/kk * 12,00 KK	129 841,80			
Käyttökorvaukset	129 841,80	136 862,80	129 841,80	
8020 Korkotuotot	20 000,00	9 000,00		+122,22%
Korkotuotot	20 000,00	9 000,00	0,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		-10,00		
Muut rahoitustuotot	0,00	-10,00	0,00	
Suoritettavat arvonnalisäverot kiint.tuot.	-6 774,19	-6 531,84	-6 774,19	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	189 841,80	184 786,64	166 841,80	
HOITOKULUT				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	3 000,00	2 999,00	3 600,00	+0,03%
Henkilöstökulut	-3 000,00	-2 999,00	-3 600,00	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	8 440,00	8 126,16	8 150,00	+3,86%
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	950,00	404,92	800,00	+134,61%
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	100,00	121,69	500,00	-17,82%
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	3 000,00	235,60	220,00	+1 173,34%
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk	900,00	361,80	800,00	+148,76%
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	500,00	450,27	200,00	+11,04%
5371 Kokouskulut	200,00	141,62	250,00	+41,22%
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	250,00	225,65	250,00	+10,79%
5378 Perintäkulut	0,00		50,00	
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	0,00	4,40	80,00	
Hallinto	-14 340,00	-10 072,11	-11 300,00	
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	6 500,00	5 833,05	6 000,00	+11,43%
5444 Alueportaali	60 000,00	55 939,66	55 000,00	+7,26%
5445 LVI-huollot		541,72		
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	6 000,00	5 075,63	2 000,00	+18,21%
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	5 000,00	5 167,96	1 000,00	-3,25%
5480 Muut käytön ja huollon kulut	900,00	446,50	700,00	+101,57%
Alv-vähennykset käytön ja huollon kuluista	-96,77			
Käyttö ja huolto	-78 400,00	-73 004,52	-64 700,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut		522,00		
Ulkoalueiden huolto	0,00	-522,00	0,00	
5631 Siivoussopimusmaksut	21 000,00	19 538,44	17 000,00	+7,48%
5632 Siivouksen lisätyö- ja erilliskorvaukset	2 000,00	1 557,30	1 000,00	+28,43%
5646 Maksut vaihtomattopalveluista	2 500,00	2 255,59	2 500,00	+10,84%
Alv-vähennykset siivouksen kuluista	-1 741,94		-1 161,29	
Siivous	-25 500,00	-23 351,33	-20 500,00	
5800 Vesi ja jätevesi	3 700,00	3 212,70	3 700,00	+15,17%
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut	500,00	468,11	500,00	+6,81%
Vesi- ja jätevesi	-4 200,00	-3 680,81	-4 200,00	
6000 Jätehuolto	500,00		500,00	
Jätehuolto	-500,00	0,00	-500,00	
6180 Muut vakuutusmaksut	1 800,00	716,00	1 000,00	+151,40%
Vahinkovakuutukset	-1 800,00	-716,00	-1 000,00	
6200 Vuokrat ja maksetut vastikkeet	40 000,00	32 758,66	33 000,00	+22,11%
Alv-vähennykset vastikkeista ja vuokrist	-5 612,90			
Vuokrat	-40 000,00	-32 758,66	-33 000,00	
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	1 500,00	1 640,98		-8,59%
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus	600,00	582,92		+2,93%
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1 000,00	463,96		+115,54%
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	2 000,00	720,44	2 000,00	+177,61%
6570 Korjaussuunnittelun, -valv., ym. korj.		266,36		
Korjaukset	-5 100,00	-3 674,66	-2 000,00	

	Budjetoitu 202401-202412	Toteutunut 202301-202312	Budjetoitu 202301-202312	Ero %
Muut hoitokulut		-6 449,88		
Kiinteistön hoitokulut	-172 840,00	-150 779,09	-140 800,00	
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut		1,23		
Muut korkokulut	0,00	-1,23	0,00	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		11,00		
Muut rahoituskulut	0,00	-11,00	0,00	
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-172 840,00	-150 791,32	-140 800,00	
Tilik. hoitovastikejäämä	17 001,80	33 995,32	26 041,80	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine	191 285,68		157 372,32	
Siirtyvä hoitovastikejäämä	208 287,48	33 995,32	183 414,12	
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA				
Suoritettava Alv vastikkeista	-6 774,19	-6 531,84	-6 774,19	
SUORITETTAVAT ALV:T	-6 774,19	-6 531,84	-6 774,19	
Alv-vähennykset kuluista	7 451,61	6 449,88	1 161,29	
VÄHENNETTÄVÄ ALV:T	7 451,61	6 449,88	1 161,29	
ALV YHTEENSÄ	677,42	-81,96	-5 612,90	
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	677,42	-81,96	-5 612,90	
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	677,42	-81,96	-5 612,90	
TÄSMÄYTYS				
Hoitovastikejäämä	208 287,48	33 995,32	183 414,12	
Hv alv-lisävastikejäämä	677,42	-81,96	-5 612,90	
KOKONAISJÄÄMÄ	208 964,90	33 913,36	177 801,22	

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy
c/o Retta Services Oy (Retta Isännöinti)
Valimotie 9-11
00380 Helsinki

TIEDOTE

25.4.2024

Osakasyhteisöjen (taloyhtiöiden ym.) hallitusten puheenjohtajat ja isännöitsijät

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy rakennuttaa, hallinnoi ja ylläpitää asemakaavan mukaisia pysäköintilaitoksia ja -alueita, yhteiskerhotiloja ja yhteispihatontteja (yhteispihoja) Kruunuvuorenrannan alueella. Lisäksi yhtiö tuottaa alueportaalin (kruunuverkko.fi) palveluyhtiön tiedottamisvälineeksi osakasyhteisöjen käyttöön.

Palveluyhtiö huolehtii tällä hetkellä Kruunuparkki 1:n (Gunillantie 20), Kruunuparkki 2:n (Föglönkuja 5), Kruunuparkki 3:n (Gunillantie 13), Kruunuparkki 4:n (Rosalanukuja 8) ja Kruunuparkki 5:n (Koirasaarentie 48) pysäköintilaitoksista.

Palveluyhtiön ensimmäiset yhteiskerhotilat ovat valmistuneet Borgströminmäen päiväkotikiinteistön yhteyteen (Föglönkuja 1) ja Kruunuparkki 5:n ylimpään kerrokseen (Koirasaarentie 48).

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy rakennuttaa Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 1:een kahta yhteispihatonttia (yhteispihaa) kortteleissa 49273 ja 49274 sekä Stanskivikinkallioon kolmea yhteispihatonttia (yhteispihaa) kortteleissa 49337, 49338 ja 49339. Yhteispihat ovat korttelien asukkaiden käytettävissä, ja niiden tarkoituksena on helpottaa asukkaiden tutustumista toisiinsa ja lisätä yhteisöllisyyttä Kruunuvuorenrannan alueella.

KRUUNUVUORENRANNAN PALVELU OY:N YHTEYSTIEDOT

Toimitusjohtaja	Jari Paavilainen, jari.paavilainen@retta.fi
Isännöitsijä	Milja Veilo, milja.veilo@retta.fi
Asiakaspalvelu	Retta asiakaspalvelu puh. 010 228 4000, palveluyhtiot@retta.fi

ASUKASVALINTA HALLITUSJÄSENEKSI (LIITE 1)

Yhtiöjärjestyksen 7 § mukaan hallituksen varsinaiseksi jäseneksi voidaan valita kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä 2 §:ssä mainituilla tonteilla (toiminta-alueella) sijaitsevien ja hyväksytysti käyttöön otettujen talojen asukasjäsentä. Hallituksen jäsenten valinnan suorittavat yhtiökokouksessa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n äänivaltaiset A-osakkaat.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n hallitus toivoo edellä mainitun ehdon täyttävien tonttien vuokralaisten/omistajien (osakasyhteisöjen, kuten taloyhtiöiden) tekävän yhteisen ehdotuksen hallituksen kahdesta uudesta asukasjäsenestä yhtiökokoukselle. Mikäli osakasyhteisöt ehdottavat useampaa kuin kahta hallitusehdokasta, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n äänivaltaiset osakkaat päättävät yhtiökokouksessa, ketkä kaksi henkilöä tulevat valituiksi asukasjäseniksi yhtiön hallitukseen.

Henkilöt valitaan tilikaudeksi.

Pyydämme palauttamaan liitteenä olevan lomakkeen täytettynä (ti) 21.5.2024 klo 16.00 mennessä suoraan palveluyhtiön isännöitsijälle: Milja Veilo, milja.veilo@retta.fi
Retta Services Oy (Retta Isännöinti), Valimotie 9-11, 00380 Helsinki.

Yhtiökokous pidetään torstaina 23.5.2023 klo 10.00, Bockin talo, kokoushuone Harvia 333, Aleksanterinkatu 20, Helsinki.

Yhteistyöterveisin

Jari Paavilainen

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toimitusjohtaja

Retta Services Oy (Retta Isännöinti), Valimotie 9-11, 00380 Helsinki

Asiakaspalvelu puh. 010 228 4000

sähköposti jari.paavilainen@retta.fi , www.rettaisannointi.fi

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n hallituksen kahden (2) asukasjäsenehdokkaan ja yhtiökokouksen läsnäolo-oikeutetun edustajan (1) ilmoittaminen:

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaan hallituksen varsinaiseksi jäseneksi voidaan valita kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä 2 §:ssä mainituilla tonteilla (toiminta-alueella) sijaitsevien ja hyväksytysti käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasjäsentä.

Hallituksen jäsenten valinnan suorittavat yhtiökokouksessa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n äänivaltaiset A-osakkaat.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n hallitus toivoo edellä mainitun ehdon täyttävien tonttien vuokralaisten/omistajien (osakasyhteisöjen, kuten taloyhtiöiden) tekävän yhteisen ehdotuksen hallituksen kahdesta uudesta asukasjäsenestä yhtiökokoukselle. Mikäli osakasyhteisöt ehdottavat useampaa kuin kahta hallitusehdokasta, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n äänivaltaiset osakkaat päättävät yhtiökokouksessa, ketkä kaksi henkilöä tulevat valituiksi asukasjäseniksi yhtiön hallitukseen.

Ehdotuksemme hallituksen kahdeksi asukasjäseneksi:

1. Ehdokkaan nimi _____

osoite: _____

s-posti: _____

puhelin: _____

2. Ehdokkaan nimi _____

osoite: _____

s-posti: _____

puhelin: _____



Yhtiöjärjestyksen 13 §:n mukaan merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoittaneilla tonteilla (osakasyhteisöllä, kuten taloyhtiöllä) on halutessaan oikeus lähettää yksi (1) läsnäolo-oikeutettu (ilman puhe- ja äänioikeutta) edustaja yhtiökokoukseen.

Edustajamme yhtiökokoukseen läsnäolo-oikeudella:

Nimi: _____

Palveluyhtiö pyytää osakasyhteisöjä ilmoittamaan edustajansa yhtiökokoukseen etukäteen isännöitsijälle sähköpostitse milja.veilo@retta.fi (ti) 21.5.2024 klo 12.00 mennessä.

Alkuperäinen, allekirjoitettu lomake, tulee olla myös edustajan/hallitusjäsenehdokkaan mukana itse tilaisuudessa.

Yhtiökokous pidetään **torstaina 23.5.2024 klo 10.00** Bockin talo, kokoushuone Harvia 333, Aleksanterinkatu 20, Helsinki.

Helsingissä...../.....2024

Tontin vuokralaisen/omistajan (osakasyhteisön) toiminimi:_____

s-posti:_____

puhelin:_____

allekirjoitus ja nimenselvennös:_____

allekirjoittajan asema:_____

Yhteistyöterveisin

Jari Paavilainen
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toimitusjohtaja
Retta Services Oy (Retta Isännöinti), Valimotie 9-11, 00380 Helsinki
Asiakaspalvelu puh. 010 228 4000
sähköposti jari.paavilainen@retta.fi , www.rettaisannointi.fi

