

**VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS**

Aika: Tiistai 26.5.2026 klo 12.00.

Paikka: Yhteiskerhotila Talas, kokoushuone Särkkä A104, Koksikatu 12, 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](mailto:milja.veilo@retta.fi) (pe) 22.5.2026 klo 16.00 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 2025 tilinpäätös ja toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus (Liite 1)
7. Päätetään vuoden 2025 tilinpäätöksen vahvistamisesta
8. Päätetään taseen osoittaman voiton/tappion käyttämisestä

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio 182 132,89 euroa merkitään yhtiön vapaan oman pääoman vähennykseksi, eikä osinkoa jaeta.

9. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2025

10. Päätetään talousarviosta vuodelle 2026 ja käyttömaksujen yksikköhinnoina, jotka yhtiö veloittaa yhtiöjärjestyksen 6 §:n perusteella (Liite 2)
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle talousarvion vahvistamista vuodelle 2026 ja käyttömaksuiksi 1.6.2026 alkaen:
- Autopaikkojen käyttömaksu 60,00 euroa/ autopaikka / kuukausi (sis. alv 25,5 %)
- Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksu 0,03 euroa/ k-m<sup>2</sup> / kuukausi
- Yhteispihojen käyttömaksu 0,20 euroa/ k-m<sup>2</sup> / 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 21.5.2025 (105 §) mukaisesti kuitenkin siten, että palkkiot maksetaan kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaisesti.
- Tällä hetkellä hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkio on 2 670 euroa sekä puheenjohtajan ja jäsenen kokouspalkkio on 270 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 26.5.2026.

Helsingissä \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2026

---

Allekirjoitus  
valtuuttaja, nimen selvennys

# Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

**Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy - 2634260-7**  
**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025**

**Sisällysluettelo**

<b>Toimintakertomus</b> .....	3
<b>Vastikerahoituslaskelma</b> .....	10
<b>Talousarviovertailu</b> .....	15
<b>Tuloslaskelma</b> .....	16
<b>Tase</b> .....	18
<b>Liitetiedot</b> .....	20
<b>Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset</b> .....	26
<b>Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista</b> .....	28

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

## Hallituksen toimintakertomus

### 1. 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
Y-säätiö sr	8	1	3,57
Asuntosäätiön Asumisoikeus	9	1	3,57
Bonava Suomi Oy	10	1	3,57
Helsingin kaupunki	11	1	3,57
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
<b>Yhteensä</b>		<b>28</b>	<b>100</b>

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	1	3,13
A-Kruunu Oy	50	1	3,13
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
<b>Yhteensä</b>		<b>32</b>	<b>100</b>

Sopimusalueella 3 yhtiön A-osakkeet jakautuvat seuraavasti:

Merkitsijä:

		kpl	%
Helsingin kaupunki	61 - 67	7	10,44
Bonava Suomi Oy	68	1	1,49
TA-Asumisoikeus Oy	69	1	1,49
Helsingin kaupunki	70 - 99	30	44,7
Peab Oy	100	1	1,49
Helsingin kaupunki	101 - 103	3	4,48
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	104 - 105	2	2,99
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
<b>Yhteensä</b>		<b>67</b>	<b>100</b>

## 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.—20.5.2025:

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  
Merja Rukko, Helsingin kaupunki, kymp/rya/att

Hallituksen jäsenet 20.5.—31.12.2025:

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  
Tapio Meltti, asukasjäsen  
Carla Sinisalo, NAL Asunnot Oy  
Merja Rukko, Helsingin kaupunki, kymp/rya/att

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Martti Tallila koko tilikauden ajan ja varapuheenjohtajana Saskia Lammi.

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhteensä kaksitoista (12) 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 40 773,50 euroa.

### 2.6. Vakuutukset

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

## 3. TALOUS

### 3.1. Talousarvion toteutuminen

Talousarvio toteutui hoitotuottojen ja hoitomenojen osalta pääosin odotetusti. Henkilöstökuluja lisäsi muun muassa Haakoninlahden rannan saunakylähankkeen (yhteiskerhotila) ohjausryhmän kokoukset.

Sähkökuluista säästettiin vajaa 10 %. Yhteispihatonteille (yhteispihoille) tehtiin istutuksia ja korjauksia suunniteltua enemmän.

Yhtiö joutui muissa hoitokuluissa maksamaan Verohallinnolle arvonlisäveroa takautuvasti noin 150 000 euroa. Sen sijaan Verohallinto palautti yhtiölle sen korkeimmassa hallinto-oikeudessa voittaman jutun (ennakkopäätös KHO:2024:106) perusteella pysäköintilaitosten ja latausinfrojen investointikustannuksia koskevaa arvonlisäveroa yhteensä 2 625 132,64 euroa.

Lisäksi palveluyhtiö sai suorittamastaan onnistuneesta varojen sijoittamisesta määräaikaistileille korkotuottoja 178 428,05 euroa.

Tilikauden hoitokate oli ylijäämäinen 1 440,00 euroa.

### 3.2 Perityt käyttömaksut ja vuokrat

Käyttömaksuja perittiin yhteensä 979 610,54 euroa, vuokria yhteensä 52 802,28 euroa ja muita kiinteistön tuottoja yhteensä 2 783,40 euroa.

#### Autopaikkojen käyttömaksu

60,00 euroa/ autopaikka/ kuukausi 1.1. – 31.5.2025 (sis. alv 25,5 %)  
65,00 euroa/ autopaikka/ kuukausi 1.6. – 31.12.2025 (sis. alv 25,5 %)

#### Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksu

0,05 euroa/ k-m<sup>2</sup>/ kuukausi 1.1.- 31.12.2025

#### Yhteispihojen käyttömaksu

0,25 euroa/ k-m<sup>2</sup>/ kuukausi 1.1- 31.5.2025  
0,20 euroa/ k-m<sup>2</sup>/ kuukausi 1.6.- 31.12.2025

### 3.3 Olennaisia tapahtumia tilikaudella

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) yhteispihatontin (AH) 49273/13 keskipihan rakentaminen aloitettiin syksyllä 2025. Urakoitsijana toimii Hartela Oy. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) valmisteltiin kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien suunnitelmia.

Verohallinto palautti yhtiölle sen korkeimmassa hallinto-oikeudessa voittaman jutun (ennakkopäätös KHO:2024:106) perusteella pysäköintilaitosten ja latausinfrojen investointikustannuksia koskevaa arvonnlisäveroa 2 625 132,64 euroa.

Palveluyhtiön hallitus on perustanut sopimusalueelle 3 kahden uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylä ja Kruunuvuoren Kruunuvuorenrantaalo) suunnitellua 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 yhteiskerhotilan asukaskysely järjestettiin tilikauden lopulla. Saunakylän hankesuunnitelma valmistui.

Palveluyhtiö hankki yhteiskerhotiloihin uudet astiastot ja varusteet asukkaiden esittämien toiveiden perusteella.

### 3.4 Olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen

Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) yhteispihatontin 49273/13 keskipihan rakentamista jatketaan.

Sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) on tarkoitus aloittaa kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien rakentaminen, koska alueen asemakaavasta tehdyt valitukset ovat ratkaistu. Tämän vuoksi mainittujen tonttien rakentamiselle ei ole asemakaavaan perustuvia esteitä.

Lisäksi sopimusalueen 3 uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylän) liike-toimintasuunnitelman laatijaksi valittiin KPMG Oy Ab.

Edellisen tilikauden lopussa suoritetun asukaskyselyn perusteella mainitun yhteiskerhotila saunakylän toimintamalliksi valittiin hybridikäyttömalli (päärakennus ja yksi saunaryhmä yhteinen, saunaryhmä kaksi ja saunaryhmä kolme yksityiskäytössä) ja ettei merivesiallasta tarvitse toteuttaa.

Yhtiön tarkoitus on selvittää mahdollisuutta saada yhtiölle pysäköintilaitosten investointikustannusten alv-palautuksia 10 vuoden ajalta laitosten valmistumisesta lukien. Samalla on myöhemmin tarkoitus arvioida myös Saunakylän yhteiskerhotilan arvonalisäverokysymysten selvittämisen vaihtoehtoja ja tarpeellisuutta.

### 3.5 Lainat

Yhtiöllä ei ole lainoja tilikauden lopussa.

### 3.6 Omat osakkeet

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

### 3.7 Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä panttikirjat

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

### 3.8 Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Vakuuden antaja	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 2025 tilinpäätöksen osoittama tappio 182 132,89 euroa merkitään yhtiön vapaan oman pääoman lisäykseksi, eikä osinkoa jaeta.

Osakepääoma 28 000,00

Oma pääoma 31.12.2025 oli yhteensä 40 111 856,99 euroa

Helsingissä sähköisenä allekirjoituspäivänä 2026.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy  
Hallitus

**RAHOITUSLASKELMA****01.01.2025 - 31.12.2025**

Koko yhtiö

**LIIKETOIMINTATUOTOT**

Vuokrat	52 802,28
Käyttökorvaukset	979 610,54
Muut kiinteistön tuotot	2 783,40
Korkotuotot	178 428,05
Muut rahoitustuotot	156,00
SVOP-rahaston lisäys	293 972,97
Luotollisen käyttötilin saldo	34,85
+/- Luottotappiot ja oikaisuerät	0,06
Käyttöomaisuuden vähennykset	2 635 205,29
Suoritettava alv	-147 742,90
<b>LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>3 995 250,54</b>

**LIIKETOIMINTAKULUT**

Kiinteistön hoitokulut	-967 890,24
Muut korkokulut	-4 429,70
Muut rahoituskulut	-152,00
Käyttöomaisuuden lisäykset	-328 299,93
Vähennettävä alv	83 886,30
Alv-laskentapalkkiot	-2 009,44
<b>LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-1 218 895,01</b>

**Tilik. rahoitusjäämä****2 776 355,53****Ed. tk rahoitusjäämä****7 346 964,96****Siirtyvä rahoitusjäämä****10 123 320,49****Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä

10 123 320,49

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä****10 123 320,49****Täsmäytys taseeseen**

Rahoitusomaisuus

5 193 784,04

Pitkäaikaiset saamiset

5 011 782,83

Lyhytaikaiset velat

-82 281,23

./ Seuraavan vuoden lyhennykset

34,85

**Rahoitusvalmius****10 123 320,49**

**RAHOITUSLASKELMA****01.01.2025 - 31.12.2025**

Yhteispihat

**LIIKETOIMINTATUOTOT**

Vuokrat	0,00
Käyttökorvaukset	143 312,50
Muut kiinteistön tuotot	0,00
Korkotuotot	63 356,93
Muut rahoitustuotot	12,00
<b>LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>206 681,43</b>

**LIIKETOIMINTAKULUT**

Kiinteistön hoitokulut	-147 474,00
Muut korkokulut	-342,50
Muut rahoituskulut	-23,80
<b>LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-147 840,30</b>

<b>Tilik. rahoitusjäämä</b>	<b>58 841,13</b>
<b>Ed. tk rahoitusjäämä</b>	<b>150 920,35</b>
<b>Siirtyvä rahoitusjäämä</b>	<b>209 761,48</b>

**Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä	209 761,48
<b>Siirtyvä ylijäämä / alijäämä</b>	<b>209 761,48</b>

**RAHOITUSLASKELMA****01.01.2025 - 31.12.2025**

Autopaikat

**LIIKETOIMINTATUOTOT**

Vuokrat	8 454,50
Käyttökorvaukset	686 602,24
Muut kiinteistön tuotot	2 783,40
Korkotuotot	100 991,80
Muut rahoitustuotot	96,00
+/- Luottotappiot ja oikaisuerät	0,06
Suoritettava alv	-139 716,94
<b>LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>659 211,06</b>

**LIIKETOIMINTAKULUT**

Kiinteistön hoitokulut	-643 052,21
Muut korkokulut	-4 079,92
Muut rahoituskulut	-125,80
Vähennettävä alv	73 884,85
Alv-laskentapalkkiot	-1 644,07
<b>LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-575 017,15</b>

**Tilik. rahoitusjäämä****84 193,91****Ed. tk rahoitusjäämä****-138 961,37****Siirtyvä rahoitusjäämä****-54 767,46****Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä

-54 767,46

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä****-54 767,46**

**RAHOITUSLASKELMA****01.01.2025 - 31.12.2025**

Asukasportaali ja yhteistilat

**LIIKETOIMINTATUOTOT**

Vuokrat	44 347,78
Käyttökorvaukset	149 695,80
Muut kiinteistön tuotot	0,00
Korkotuotot	14 079,32
Muut rahoitustuotot	48,00
Suoritettava alv	-8 025,96
<b>LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>200 144,94</b>

**LIIKETOIMINTAKULUT**

Kiinteistön hoitokulut	-177 364,03
Muut korkokulut	-7,28
Muut rahoituskulut	-2,40
Vähennettävä alv	10 001,45
Alv-laskentapalkkiot	-365,37
<b>LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-167 737,63</b>

**Tilik. rahoitusjäämä****32 407,31****Ed. tk rahoitusjäämä****240 518,43****Siirtyvä rahoitusjäämä****272 925,74****Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä

272 925,74

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä****272 925,74**



**RAHOITUSLASKELMA****01.01.2025 - 31.12.2025**

Hankinta ja rahoitus

**LIIKETOIMINTATUOTOT**

Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys

293 972,97

Käyttöomaisuuden vähennykset

2 635 205,29

Luotollisen käyttötilin saldo

34,85

**LIIKETOIMINTATUOTOT YHTEENSÄ****2 929 213,11****LIIKETOIMINTAKULUT**

Aktivoitujen hankinnat tilikaudella

-328 299,93

**LIIKETOIMINTAKULUT YHTEENSÄ****-328 299,93****Tilik. rahoitusjäämä**

2 600 913,18

**Ed. tk rahoitusjäämä**

7 094 487,55

**Siirtyvä rahoitusjäämä****9 695 400,73****Kertyneet yli-/alijäämät**

Rahoitusjäämä

9 695 400,73

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä****9 695 400,73**

# Talousarviovertailu

01.01.2025 - 31.12.2025      Budjetti 2025      Ero %

## TALOUSARVIOVERTAILU

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

#### Vastikkeet yhteensä

Vuokrat	52 802,28	50 500,00	(4,56 %)
Käyttökorvaukset	979 610,54	978 807,50	(0,08 %)
Muut kiinteistön tuotot	2 783,40	1 500,00	(85,56 %)
Tuotoista suoritettava alv	-147 742,90	-146 312,09	(0,98 %)

#### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

**887 453,32      884 495,41      (0,33 %)**

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,06	0,00	
-----------------------------------	------	------	--

#### Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

**0,06      0,00**

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

#### Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-40 773,50	-30 000,00	(35,91 %)
Hallinto	-128 487,86	-119 350,00	(7,66 %)
Käyttö- ja huolto	-165 684,03	-160 000,00	(3,55 %)
Ulkoalueiden hoito	-57 917,46	-41 300,00	(40,24 %)
Siivous	-60 293,08	-60 000,00	(0,49 %)
Vesi ja jätevesi	-4 804,19	-4 200,00	(14,39 %)
Sähkö ja kaasu	-125 129,21	-135 000,00	(-7,31 %)
Jätehuolto	-2 338,87	-500,00	(367,77 %)
Vahinkovakuutukset	-14 660,46	-14 100,00	(3,97 %)
Vuokrat	-77 577,69	-77 000,00	(0,75 %)
Kiinteistövero	-86 317,97	-96 000,00	(-10,09 %)
Korjaukset	-54 828,93	-40 100,00	(36,73 %)
Muut hoitokulut	-151 086,43	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	83 886,30	34 474,36	(143,33 %)

#### KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

**-886 013,38      -743 075,64      (19,24 %)**

#### HOITOKATE

**1 440,00      141 419,77      (-98,98 %)**

## Sovellettu liikekaava tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>SOVELLETTU LIIKEKAAVA TULOSLASKELMA</b>		
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	52 802,28	52 461,88
Käyttökorvaukset	979 610,54	937 097,44
Muut kiinteistön tuotot	2 783,40	2 775,01
./.. Suoritettava alv	-147 742,90	-7 605,92
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>887 453,32</b>	<b>984 728,41</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-40 773,50	-29 750,00
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-40 773,50</b>	<b>-29 750,00</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot asuin- ja toimistorakennuksista	-5 405,81	-5 405,81
Poistot muista aineellisista hyödykkeistä	-352 169,43	-385 817,65
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-357 575,24</b>	<b>-391 223,46</b>
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>		
Hallinto	-128 487,86	-102 277,16
Käyttö ja huolto	-165 684,03	-164 237,51
Ulkoalueiden hoito	-57 917,46	-65 795,30
Siivous	-60 293,08	-57 046,89
Vesi ja jätevesi	-4 804,19	-3 959,29
Sähkö ja kaasut	-125 129,21	-128 365,28
Jätehuolto	-2 338,87	-993,12
Vahinkovakuutukset	-14 660,46	-13 532,99
Vuokrat	-77 577,69	-75 775,84
Kiinteistövero	-86 317,97	-91 153,12
Korjaukset	-54 828,93	-51 891,31
Muut hoitokulut	-151 086,43	-2 982,00
./.. Vähennettävät arvonlisäverot	83 886,30	8 150,36
<b>Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä</b>	<b>-845 239,88</b>	<b>-749 859,45</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,06	0,00
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-356 135,24</b>	<b>-186 104,50</b>

	<b>01.01.2025 - 31.12.2025</b>	<b>01.01.2024 - 31.12.2024</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta saadut korko- ja rahoitustuotot	178 584,05	226 016,62
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille maksetut korko- ja rahoituskulut	-4 581,70	-10,12
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>174 002,35</b>	<b>226 006,50</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA</b>	<b>-182 132,89</b>	<b>39 902,00</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO</b>	<b>-182 132,89</b>	<b>39 902,00</b>

# Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>		
Aineettomat oikeudet	40 986,21	40 986,21
<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>40 986,21</b>	<b>40 986,21</b>
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	209 810,36	208 555,36
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	425 601,72	431 007,53
Muut aineelliset hyödykkeet	27 570 391,13	30 420 717,06
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	382 087,62	192 091,48
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>28 587 890,83</b>	<b>31 252 371,43</b>
<b>SJOITUKSET</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	1 359 694,31	1 359 694,31
Muut saamiset	5 011 782,83	7 025 896,58
<b>SJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>6 371 477,14</b>	<b>8 385 590,89</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>35 000 354,18</b>	<b>39 678 948,53</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	19 510,72	4 823,16
Muut saamiset	495 960,41	8 898,24
Siirtosaamiset	2 716,48	1 012,84
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>518 187,61</b>	<b>14 734,24</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	4 675 596,43	372 748,96
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>4 675 596,43</b>	<b>372 748,96</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 193 784,04</b>	<b>387 483,20</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>40 194 138,22</b>	<b>40 066 431,73</b>

## Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	28 000,00	28 000,00
Sijoitetun vapaan opon rahasto	42 991 155,77	42 697 182,80
<b>Edellisten tilikausien voitto/tappio</b>	<b>-2 725 165,89</b>	<b>-2 765 067,89</b>
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-182 132,89</b>	<b>39 902,00</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>40 111 856,99</b>	<b>40 000 016,91</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	34,85	0,00
Saadut ennakot	772,50	193,00
Ostovelat	54 024,25	42 520,98
Muut velat	5 889,99	0,00
Siirtovelat	21 559,64	23 700,84
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>82 281,23</b>	<b>66 414,82</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>82 281,23</b>	<b>66 414,82</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>40 194 138,22</b>	<b>40 066 431,73</b>

# 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	199 943,23 €, 60 vuoden tasapoisto
Pysäköintihalli 5	97 756,83 €, 60 vuoden tasapoisto
Borgströminmäen asukastila	446,00 €, 60 vuoden tasapoisto
KRP5 asukastila	4 959,81 €, 60 vuoden tasapoisto
Yhteispihat 49273 ja 49274,	54 469,37 €, 60 vuoden tasapoisto

## Poikkeukselliset tuotto- ja kuluerät

Tilikaudella Korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO:2024:106 perustuen yhtiö hakeutui takautuvasti arvonlisäverovelvolliseksi 1.1.2021 alkaen Kruunuparkki 1-5 autopaikkojen luovuttamisesta yhtiön osakasyhteisöille. Yhtiö haki Verottajalta kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveropalautuksia takautuvasti vuosilta 2021-2025 Kruunuparkki 1-4 osalta yht. 1 648 818,00 euroa ja Kruunuparkki 5 osalta yht. 822 204,00 euroa. Kruunuparkki 1-4 osalta arvonlisäveropalautuksia kiinteistöinvestoinnin osalta on tilikaudella saatu yht. 1 319 054,40 euroa ja Kruunuparkki 5 osalta yht. 657 763,20 euroa.

Edellisten tilikausien oikaisuihin on kirjattu takautuvaan hakeutumiseen liittyviä oikaisueriä 148 017,89 euroa.

## Muut selvitykset

Taseen keskeneräisiin eriin on aktivoitu yhteispihojen 49337, 49338 ja 49339 pihahankkeiden kuluja sekä saunakylän hankesuunnittelun kuluja 189 996,14 €. 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 rakentaminen aloitettiin syksyllä 2025. Urakoitsijana toimii Hartela Oy. Lisäksi sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) valmisteltiin kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien suunnitelmia.

Verohallinto palautti yhtiölle sen korkeimmassa hallinto-oikeudessa(ennakkopäätös KHO:2024:106) perusteella pysäköintilaitosten ja latausinfrojen investointikustannuksia koskevaa arvonlisäveroa 2 625 132,64 euroa.

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 yhteiskerhotilan asukaskysely järjestettiin tilikauden lopulla. Saunakylän hankesuunnitelma valmistui

Palveluyhtiö hankki yhteiskerhotiloihin uudet astiastot ja varusteet asukkaiden esittämien toiveiden perusteella.



Sopimusalueella 2 (Haakoninlahti 1) yhteispihatontin 49273/13 keskipihan rakentamista jatketaan.

Sopimusalueella 3 (Stansvikinkallio) on tarkoitus aloittaa kortteleiden 49337, 49338 ja 49339 yhteispihatonttien rakentaminen, koska alueen asemakaavasta tehdyt valitukset ovat ratkaistu. Tämän vuoksi mainittujen tonttien rakentamiselle ei ole asemakaavaan perustuvia esteitä.

Lisäksi sopimusalueen 3 uuden yhteiskerhotilan (Haakoninlahden rannan saunakylän) liiketoimintasuunnitelman laatijaksi valittiin KPMG Oy Ab.

Edellisen tilikauden lopussa suoritettuna asukaskyselyn perusteella mainitun yhteiskerhotila saunakylän toimintamalliksi valittiin hybridikäyttömalli (päärakennus ja yksi saunaryhmä yhteinen, saunaryhmä kaksi ja saunaryhmä kolme yksityiskäytössä) ja ettei merivesiallasta tarvitse toteuttaa.

Yhtiön tarkoitus on selvittää mahdollisuutta saada yhtiölle pysäköintilaitosten investointikustannusten alv-palautuksia 10 vuoden ajalta laitosten valmistumisesta lukien. Samalla on myöhemmin tarkoitus arvioida myös Saunakylän yhteiskerhotilan arvonlisäverokysymysten selvittämisen vaihtoehtoja ja tarpeellisuutta.

## Saadut urakka- tms. vakuudet

Vakuuden antaja	Vakuuden laatu	Voimassa asti	Määrä / €
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
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.

## Rakentamisaikaisen arvonlisäveron palautusvastuu

### Kruunuparkki 1-4 pysäköintilaitos

Yhtiö on hakenut takautuvasti vuodesta 2021 alkaen vuonna 2016 valmistuneesta uudisrakennuksesta arvonlisäverotuksessa 1 648 818,00 euron vähennyksen pysäköintilaitoksen Kruunuparkki 1-4 osakashallinnassa olevien autopaikkojen osalta. Yhtiö on velvollinen suorittamaan vähennetyt määrät takaisin valtiolle, mikäli ne tilat, joiden osalta vähennys tehtiin, otetaan ennen vuotta 2025 muuhun kuin arvonlisäverolliseen käyttöön.

Palautusvastuuta oli tilinpäätöshetkellä jäljellä yhteensä 0,00 euroa.

### Kruunuparkki 5 pysäköintilaitos

Yhtiö on hakenut takautuvasti vuodesta 2021 alkaen vuonna 2018 valmistuneesta uudisrakennuksesta arvonlisäverotuksessa 822 204,00 euron vähennyksen pysäköintilaitoksen Kruunuparkki 5 osakashallinnassa olevien autopaikkojen osalta. Yhtiö on velvollinen suorittamaan vähennetyt määrät takaisin valtiolle, mikäli ne tilat, joiden osalta vähennys tehtiin, otetaan ennen vuotta 2027 muuhun kuin arvonlisäverolliseen käyttöön.

Palautusvastuuta oli tilinpäätöshetkellä jäljellä yhteensä 328 881,60 euroa.

### Kruunuparkki 1 latausinfra

Yhtiö on hakenut vuonna 2023 valmistuneesta latausinfrahankkeesta arvonlisäverotuksessa 41 865,53 euron vähennyksen pysäköintilaitoksen Kruunuparkki 1 osakashallinnassa olevien autopaikkojen osalta. Yhtiö on velvollinen suorittamaan vähennetyt määrät takaisin valtiolle, mikäli ne tilat, joiden osalta vähennys tehtiin, otetaan ennen vuotta 2032 muuhun kuin arvonlisäverolliseen käyttöön.

Palautusvastuuta oli tilinpäätöshetkellä jäljellä yhteensä 29 305,87 euroa.

### Kruunuparkki 2-4 latausinfra

Yhtiö on hakenut vuonna 2024 valmistuneesta latausinfrahankkeesta arvonlisäverotuksessa 112 245,11 euron vähennyksen pysäköintilaitosten Kruunuparkki 2-5 osakashallinnassa olevien autopaikkojen osalta. Yhtiö on velvollinen suorittamaan vähennetyt määrät takaisin valtiolle, mikäli ne tilat, joiden osalta vähennys tehtiin, otetaan ennen vuotta 2033 muuhun kuin arvonlisäverolliseen käyttöön.

Palautusvastuuta oli tilinpäätöshetkellä jäljellä yhteensä 89 796,09 euroa.

**TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT****01.01.2025 - 31.12.2025****01.01.2024 - 31.12.2024****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	208 555,36	195 201,00
lisäykset	1 255,00	13 354,36
tilikauden lopussa	209 810,36	208 555,36

## Rakennukset ja rakennelmat

tilikauden alussa	431 007,53	435 450,34
lisäykset, Borgströminmäen asukastila	0,00	0,00
lisäykset, KRP5 asukastila	0,00	963,00
poistot, Borgströminmäen asukastila	-446,00	-446,00
poistot, KRP5 asukastila	-4 959,81	-4 959,81
tilikauden lopussa	425 601,72	431 007,53

## Muut aineelliset hyödykkeet (pysäköintihallit)

tilikauden alussa	25 938 740,78	25 686 446,32
lisäykset, pysäköintihallit 1-4	2 844,56	395 637,19
lisäykset, pysäköintihalli 5	284,29	189 567,95
vähennykset, pysäköintihallit 1-4	-1 774 992,44	0,00
vähennykset, pysäköintihalli 5	-860 212,85	0,00
poistot, pysäköintihallit 1-4	-199 943,23	-224 047,78
poistot, pysäköintihalli 5	-97 756,83	-108 862,90
tilikauden lopussa	23 008 964,28	25 938 740,78

## Muut aineelliset hyödykkeet (yhteispihat)

tilikauden alussa	4 481 976,28	4 502 088,39
lisäykset	133 919,94	32 794,86
poistot	-54 469,37	-52 906,97
tilikauden lopussa	4 561 426,85	4 481 976,28

## Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

tilikauden alussa	192 091,48	43 423,08
lisäykset	189 996,14	148 668,40
tilikauden lopussa	382 087,62	192 091,48

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä****28 587 890,83****31 252 371,43****Sijoitukset**

tilikauden alussa	8 385 590,89	1 359 694,31
lisäykset	5 011 782,83	7 025 896,58
vähennykset	-7 025 896,58	0,00
tilikauden lopussa	6 371 477,14	8 385 590,89

**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****35 000 354,18****39 678 948,53**

**OMA PÄÄOMA****01.01.2025 - 31.12.2025****01.01.2024 - 31.12.2024****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

42 697 182,80

42 372 183,28

lisäykset

293 972,97

324 999,52

tilikauden lopussa

42 991 155,77

42 697 182,80

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-2 725 165,89

-2 765 067,89

Tilikauden voitto/tappio

-182 132,89

39 902,00

Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa

-2 907 298,78

-2 725 165,89

**Vapaa oma pääoma yhteensä****40 083 856,99****39 972 016,91****OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ****40 111 856,99****40 000 016,91**

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 24.03.2026

---

Paavilainen Jari  
Toimitusjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Tallila Martti  
Hallituksen puheenjohtaja

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Ivari Niila  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Rukko Merja  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Lammi Saskia  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Järvinen Sami  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 24.03.2026

---

Bergström Petri  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Marjeta Ilpo  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Sinisalo Carla  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

---

Meltti Tapio  
Hallituksen jäsen

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

---

BDO Oy  
Tilintarkastusyhteisö  
Koski Teemu  
Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

### Tositelajit

**Tallennustapa:** Sähköisesti Hauswise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 28
PJ	Ostolasku	1 - 604
GI	Tiliote	1 - 364
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 2

### Liitetietotositteet

Numero	Nimi
2	HYPO_saldotodistus_31_12_2025
3	Oma SP_Saldotodistus_KRUUNUVUORENRANNAN_PALVELU_OY
4	Kruunuparkki_5_punttisali_laitteiden_vuokravastuut
5	OP_Tilin_saldo_ ja_korkotodistus_FI2157904320019099_2025-12-31
6	Vastuuerittely_Nordea
7	Saldotodistus_Nordea
8	Kruunuvuorenrannan_Palvelu_Oy_pöytäkirja_2025_allek
9	Verotuspäätös
10	Kiinteistöverotuspäätös
11	Vuosiraportti_292040_01_01_2025-31_12_2025
12	Danske_Bank_saldotodistus_31_12_2025

	Budjetoitu 202601-202612	Toteutunut 202501-202512	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
<b>RI BUDJETTIPOHJA</b>				
<b>HOITOTUOTOT</b>				
3103 Asukastilan vuokrat	5 000,00	4 847,50	5 000,00	
3108 Autopaikkavuokrat	3 500,00	3 422,50	5 500,00	
3109 Kierrätyshuonevuokrat	5 000,00	5 032,00	5 000,00	
3129 Muut vuokratuotot	40 000,00	39 500,28	35 000,00	
<b>Vuokrat</b>	<b>53 500,00</b>	<b>52 802,28</b>	<b>50 500,00</b>	
3203 Autopaikkojen käyttömaksut	643 680,00	652 320,00	654 585,00	Autopaikat 864 kpl/ 1.6.2026 alkaen Autopaikkojen käyttömaksu 60,00 euroa/autopaikka/kuukausi (sis. alv 25,5 %)
3204 Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksut	116 897,50	149 695,80	155 460,00	1.6.2026 alkaen Alueportaalin ja yhteiskerhotilojen käyttömaksu 0,03 euroa/k-m <sup>2</sup> /kuukausi
3206 Sähkömaksut	0,00			
3209 Yhteispihojen käyttömaksut	130 200,00	143 312,50	143 762,50	Yhteispihojen käyttömaksut 0,20 euroa/k-m <sup>2</sup> / kuukausi
3226 Sähkömaksut, Alv	35 000,00	34 282,24	25 000,00	
<b>Käyttökorvaukset</b>	<b>925 777,50</b>	<b>979 610,54</b>	<b>978 807,50</b>	
3400 Muut kiinteistön tuotot	1 800,00	2 783,40	1 500,00	
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>1 800,00</b>	<b>2 783,40</b>	<b>1 500,00</b>	
8020 Korkotuotot	225 000,00	178 428,05	100 000,00	
<b>Korkotuotot</b>	<b>225 000,00</b>	<b>178 428,05</b>	<b>100 000,00</b>	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä		156,00		
<b>Muut rahoitustuotot</b>	<b>0,00</b>	<b>156,00</b>	<b>0,00</b>	
3900 Luottotappiot ja oikaisuerät		0,06		
Suoritettavat arvonnisäverot kiint.tuot.	-146 737,77	-147 742,90	-146 312,09	
<b>+/- luottotappiot ja oikaisuerät</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>	<b>0,00</b>	
<b>HOITOTUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 206 077,50</b>	<b>1 213 780,33</b>	<b>1 130 807,50</b>	
<b>HOITOKULUT</b>				
5060 Hallituksen kokouspalkkiot	35 000,00	40 773,50	30 000,00	
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>-35 000,00</b>	<b>-40 773,50</b>	<b>-30 000,00</b>	
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	87 000,00	87 248,64	87 000,00	
5332 Isännöinnin erillisveloitukset	5 000,00	12 251,00	5 000,00	
5333 Isännöinnin kokouspalkkiot	2 000,00	6 891,44	2 000,00	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	6 000,00	3 714,80	6 000,00	
5360 Lakimies- ym. hallinn. asiantuntijapalkk	20 000,00	6 902,50	9 000,00	
5370 Toimisto- ym. hallintokulut	3 000,00	2 889,41	3 000,00	
5371 Kokouskulut	2 500,00	2 983,15	1 800,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	2 000,00	2 259,41	2 850,00	
5378 Perintäkulut	200,00	84,00	200,00	
5389 Muut toimisto ja hallintokulut	1 000,00	1 254,07	1 000,00	
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	2 000,00	2 009,44	1 500,00	
Alv-vähennykset hallintokuluista	-5 892,43		-5 892,43	
<b>Hallinto</b>	<b>-128 700,00</b>	<b>-126 478,42</b>	<b>-117 850,00</b>	
5431 Kiinteistönhoitoyrityksen sopimusveloit.	46 000,00	43 700,88	46 000,00	
5439 Muut maksut kiinteistönhoitoyritykselle	1 500,00		1 500,00	
5441 Vartiointi-, valvomo-, hälytyskeskuspalv	10 000,00	9 930,92	8 500,00	
5444 Alueportaali	70 000,00	45 830,02	50 000,00	
5445 LVI-huollot	4 000,00	5 912,80	4 000,00	
5447 Sähkö-, puhelin-, antenni-, kaapelitv.	25 000,00	25 178,29	19 000,00	
5448 Hissien, putkipostien, ym. siirtolaiteh.	1 200,00	1 124,51	1 000,00	
5449 Muut käytön ja huollon maksut laiteh.	25 000,00	21 343,16	23 000,00	
5450 Käytön ja huollon tarveaineet	5 000,00	12 070,31	5 000,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	1 000,00	593,14	2 000,00	
Alv-vähennykset käytön ja huollon kului	-9 346,61		-10 701,45	
<b>Käyttö ja huolto</b>	<b>-188 700,00</b>	<b>-165 684,03</b>	<b>-160 000,00</b>	
5530 Maksut kiinteistönhoitoyrit. ulkoalueh.	35 000,00	33 425,73	20 000,00	
5534 Maksut lumitöistä ja liukkauden torjunn.	6 000,00	5 930,42	6 000,00	
5550 Ulkoalueiden hoidon tarveaineet	300,00	2 506,25	300,00	
5580 Muut ulkoalueiden hoidon kulut	22 000,00	16 055,06	15 000,00	
<b>Ulkoalueiden huolto</b>	<b>-63 300,00</b>	<b>-57 917,46</b>	<b>-41 300,00</b>	
5631 Siivoussopimusmaksut	75 000,00	48 134,82	50 000,00	
5632 Siivouksen lisätö- ja erilliskorvaukset	10 000,00	10 253,26	8 000,00	



	Budjetoitu 202601-202612	Toteutunut 202501-202512	Budjetoitu 202501-202512	Teksti
5646 Maksut vaihtomattopalveluista	2 000,00	1 905,00	2 000,00	
Alv-vähennykset siivouksen kuluista	-7 111,55		-6 705,18	
<b>Siivous</b>	<b>-87 000,00</b>	<b>-60 293,08</b>	<b>-60 000,00</b>	
5800 Vesi ja jätevesi	5 000,00	4 255,42	3 700,00	
5880 Muut vesi- ja jätevesikulut	500,00	548,77	500,00	
<b>Vesi- ja jätevesi</b>	<b>-5 500,00</b>	<b>-4 804,19</b>	<b>-4 200,00</b>	
5900 Sähkö ja kaasu	130 000,00	125 129,21	135 000,00	
<b>Sähkö ja kaasu</b>	<b>-130 000,00</b>	<b>-125 129,21</b>	<b>-135 000,00</b>	
6000 Jätehuolto	2 000,00	2 338,87	500,00	
<b>Jätehuolto</b>	<b>-2 000,00</b>	<b>-2 338,87</b>	<b>-500,00</b>	
6110 Kiinteistön (täysarvo)vakuutus	13 686,83	13 324,18	12 100,00	
6180 Muut vakuutusmaksut	1 500,00	1 336,28	2 000,00	
<b>Vahinkovakuutukset</b>	<b>-15 186,83</b>	<b>-14 660,46</b>	<b>-14 100,00</b>	
6200 Vuokrat ja maksetut vastikkeet	43 000,00	43 218,00	40 000,00	
6211 Tonttivuokratulot	37 000,00	34 359,69	37 000,00	
Alv-vähennykset vastikkeista ja vuokrist	-6 501,99		-5 892,43	
<b>Vuokrat</b>	<b>-80 000,00</b>	<b>-77 577,69</b>	<b>-77 000,00</b>	
6300 Kiinteistövero	90 000,00	86 317,97	96 000,00	
<b>Kiinteistövero</b>	<b>-90 000,00</b>	<b>-86 317,97</b>	<b>-96 000,00</b>	
6440 Ulkoaluerak., -varusteiden ja -kal. korj	2 500,00		2 500,00	
6460 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset	12 000,00	9 726,25	3 000,00	
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaukset	30 000,00	27 509,23		
6470 Sisäpuolisten rakent. ja kalust. korjaus	600,00		600,00	
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	3 000,00	183,23	3 000,00	
6540 Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	5 000,00	2 298,64	20 000,00	
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärj. korjaukset	6 000,00	7 613,51	6 000,00	
6570 Korjaussuunnittelu, -valv., ym. korj.	10 000,00	6 868,07	5 000,00	
6796 Muut urakankulut		630,00		
Alv vähennykset korjauskuluista	-8 330,68		-5 282,87	
<b>Korjaukset</b>	<b>-69 100,00</b>	<b>-54 828,93</b>	<b>-40 100,00</b>	
6800 Muut hoitokulut		3 068,54		
6890 Edellisten vuosien kirj. kohd. oikaisu		148 017,89		
Muut hoitokulut		-83 886,30		
<b>Muut hoitokulut</b>	<b>0,00</b>	<b>-151 086,43</b>	<b>0,00</b>	
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>	<b>-894 486,83</b>	<b>-967 890,24</b>	<b>-776 050,00</b>	
8760 Vähennyskelpoiset viivästyskorkokulut		381,39		
8780 Vähennyskeltottomat viivästyskorkokulut		4 048,31		
<b>Muut korkokulut</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 429,70</b>	<b>0,00</b>	
8900 Muut rahoituskulut (ei lainoittain kohd)		152,00		
<b>Muut rahoituskulut</b>	<b>0,00</b>	<b>-152,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-894 486,83</b>	<b>-972 471,94</b>	<b>-776 050,00</b>	
<b>Tilik. hoitovastikejäämä</b>	<b>311 590,67</b>	<b>241 308,39</b>	<b>354 757,50</b>	
X910001 Ed. tk hoitovastike yli/alijäämä sisäine		0,00	7 346 964,96	7 346 964,96
<b>Siirtyvä hoitovastikejäämä</b>	<b>311 590,67</b>	<b>7 588 273,35</b>	<b>7 701 722,46</b>	
<b>HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA</b>				
Suoritettava Alv vastikkeista	-146 737,77	-147 742,90	-146 312,09	
<b>SUORITETTAVAT ALV:T</b>	<b>-146 737,77</b>	<b>-147 742,90</b>	<b>-146 312,09</b>	
Alv-vähennykset kuluista	37 183,26	83 886,30	34 474,36	
5338 Isännöinnin Alv-laskentapalkkiot	-2 000,00	-2 009,44	-1 500,00	
<b>VÄHENNETTÄVÄ ALV:T</b>	<b>35 183,26</b>	<b>81 876,86</b>	<b>32 974,36</b>	
<b>ALV YHTEENSÄ</b>	<b>-111 554,51</b>	<b>-65 866,04</b>	<b>-113 337,73</b>	
<b>Tilik. hv alv-lisävastikejäämä</b>	<b>-111 554,51</b>	<b>-65 866,04</b>	<b>-113 337,73</b>	
X910051 Ed. tk hv alv lisä yli/alijäämä sisäine		0,00		
<b>Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä</b>	<b>-111 554,51</b>	<b>-65 866,04</b>	<b>-113 337,73</b>	
<b>TÄSMÄYTYS</b>				
<b>Hoitovastikejäämä</b>	<b>311 590,67</b>	<b>7 588 273,35</b>	<b>7 701 722,46</b>	
<b>Hv alv-lisävastikejäämä</b>	<b>-111 554,51</b>	<b>-65 866,04</b>	<b>-113 337,73</b>	
<b>KOKONAISJÄÄMÄ</b>	<b>200 036,16</b>	<b>7 522 407,31</b>	<b>7 588 384,73</b>	

**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.

Saadaksemme yhtiökokoukseen ehdolle useampia asukasjäseniä, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toivoo, että edellä mainitun ehdon täyttävien tonttien vuokralaisten/omistajien (osakasyhteisöjen, kuten taloyhtiöiden) tekemän ehdotuksia omista osakasyhteisöistään hallitukseen valituiksi tulevista asukasjäsenistä. Osakasyhteisöjen ehdottaessa 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: \_\_\_\_\_

ehdokkaan lyhyt esittely: \_\_\_\_\_

---

---

---



2. Ehdokkaan nimi \_\_\_\_\_

osoite: \_\_\_\_\_

s-posti: \_\_\_\_\_

puhelin: \_\_\_\_\_

ehdokkaan lyhyt esittely: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Yhtiöjärjestyksen 13 §:n mukaan merkintä- ja käyttö sopimuksen 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](mailto:milja.veilo@retta.fi) (pe) 22.5.2026 klo 16.00 mennessä.

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

Yhtiökokous pidetään **perjantaina 26.5.2026 klo 12.00**, yhteiskerhotila Talas, kokoushuone Särkkä A104, Koksikatu 12, Helsinki.

Helsingissä...../.....2026

Tontin vuokralaisen/omistajan (osakasyhteisön) toiminimi: \_\_\_\_\_

s-posti: \_\_\_\_\_

puhelin: \_\_\_\_\_

allekirjoitus ja nimenselvennös: \_\_\_\_\_

allekirjoittajan asema: \_\_\_\_\_



Yhteistyöterveisin

Jari Paavilainen  
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, toimitusjohtaja  
Valimotie 9–11, 00380 Helsinki  
Asiakaspalvelu puh. 010 228 8800

