

Oy Granilla Ab

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Y-tunnus: 0359005-0

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

Oy Granilla Ab - 0359005-0**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023****Sisällysluettelo**

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	12
Talousarviovertailu	14
Tuloslaskelma	16
Tase	18
Liitetiedot	20
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	27
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	28

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

Tilikauden tositemaineisto 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 Management, 0871684-7.

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Hallituksen toimintakertomus

Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on Kauniaisten alueella vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa osakkeenomistajalle, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan rahoittamiseen ja kehittämiseen. Yhtiö ei jaa osinkoa tai voittovaroja yhtiön oman pääoman rahastosta. Jaettaessa varoja yhtiön vapaan oman pääoman rahastosta, osakepääomaa alennettaessa tai yhtiön lunastaessa tai hankkiessa omia osakkeitaan, osakkeenomistajalle voidaan jakaa yhtiön varoja enintään osakkeenomistajan yhtiön osakkeen merkintähintana tai muuna pääomasijoituksena sijoittama määrä. Yhtiön purkautuessa tai rekisteristä poistettaessa yhtiön nettovarallisuus jaetaan osakkeenomistajille osakeyhtiölain mukaisesti.

Y-tunnus: 0359005-0

LEI tunnus: 7437008VF31S8P2A0U80

Postiosoite: c/o Retta Management

Valimotie 9-11

00380 HELSINKI

Oy Granilla Ab:n perustiedot kohteittain:

Osoite: **Heikelinkuja 2, 02700 Kauniainen**

Tontti: vuokratontti, 1,1612 ha, vuokranantaja Kauniaisten kaupunki

Kiinteistötunnus: 235-7-93-2. Ent. 235-7-92-5

Rakennukset: 5 kpl

Rakennustyyppi: Rivitalo

Asuntopinta-ala: 2138,0 m²

Tilavuus: 7500 m³

Valmistumisvuosi: 1981

Oy Granilla Ab

/

Huoneistot: 31 asuntoa
Energialuokka: D, voimassa 29.4.2033
Emoyhtiö: Kauniaisten kaupunki, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 20.07.1979 / 270.315

Osoite: **Urheilutie 10, 02700 Kauniainen**

Tontti: vuokratontti, 4.365 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-5-63-1
Rakennukset: 2 kpl
Rakennustyyppi: Rivitalo
Asuntopinta-ala: 1212 m²
Tilavuus: 4950 m³
Valmistumisvuosi: 1987
Huoneistot: 20 asuntoa
Energialuokka: C / D, voimassa 29.4.2033
Emoyhtiö: Kauniaisten kaupunki, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 22.11.1984 / 343.340

Osoite: **Jarl Hemmerinkuja 1, 02700 Kauniainen**

Tontti: vuokratontti, 7411 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-5-148-1
Rakennukset: 9 kpl
Rakennustyyppi: Rivitalo
Asuntopinta-ala: 1472,0 m²
Tilavuus: 5100 m³
Valmistumisvuosi: 1989
Huoneistot: 26 asuntoa
Energialuokka: D, voimassa 29.4.2033
Emoyhtiö: Kauniaisten kaupunki, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 18.02.1987 / 383.689

Osoite: **Kerankuja 1, 02700 Kauniainen**

Tontti: vuokratontti, 4.754 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-3-320-1
Rakennukset: 3 asuinrakennusta ja huoltorakennus
Rakennustyyppi: Rivitalo
Asuntopinta-ala: 1321 m²
Tilavuus: 5181 m³
Valmistumisvuosi: 2006
Huoneistot: 24 asuntoa
Energialuokka: C, voimassa 29.4.2033

Emoyhtiö: Kauniaisten kaupunki, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 21.12.73 / 223.143

Osoite: **Puutarhatie 2, 02700 Kauniainen**

Tontti: vuokratontti, 4.580 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-3-33-2
Rakennukset: 3 kpl
Rakennustyyppi: luhti-/ kerrostalo

Oy Granilla Ab

J

Asuntopinta-ala: 1420 m²
Tilavuus: 8337 m³
Valmistumisvuosi: 2010
Huoneistot: 30 asuntoa
Energiatodistus: B, Voimassa 29.4.2033
Emoyhtiö: Kauniaisten kaupunki, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 25.02.1977 / 247.896

Osoite: **Lindstedtintie 1, 02700 Kauniainen**

Tontti: vuokratontti, 8.915 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-6-830-1
Rakennukset: 5 kpl
Rakennustyyppi: Rivitalo
Asuntopinta-ala: 1475,5 m²
Tilavuus: 5080 m³
Valmistumisvuosi: 1990
Huoneistot: 21 asuntoa
Energiatodistus: C, voimassa 29.4.2033
Emoyhtiö: Kauniaisten kaupunki, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 08.03.1989 / 429.863

Osoite: **Mätäskuja 2, 02700 Kauniainen, 31.12.2021 fuusioituvaa**

Tontti: vuokratontti, 4.365 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-8-1081-1
Rakennukset: 3 kpl
Rakennustyyppi: rivitalo
Asuntopinta-ala: 1974 m²
Tilavuus: 3990 m³
Valmistumisvuosi: 1992
Huoneistot: 18 asuntoa
Energiatodistus: D, voimassa 29.4.2033
Emoyhtiö: yhtiö kuuluu Kauniaisten kaupunkikonserniin, omistus 100 %
Kaupparekisterimerkintä: 21.08.1991 / 520.656

Oy Granilla Ab

+

HALLINTO**Yhtiökokous:**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.6.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 21.8.2023, jossa tilintarkastaja valittiin.

Hallitus:

1.1.2023-31.12.2023

Christoffer Lindqvist

Lauri Ant-Wuorinen

Veronica Fellman



Puheenjohtaja

jäsen

jäsen

jäsen, asukasedustaja

jäsen, asukasedustaja

Hallitus kokoontui tilikaudella neljä (4) kertaa.

Toimitusjohtaja:

Martin Bruun, Isännöitsijä, IAT, IEAT, Retta Services Oy palveluksessa, on toiminut toimitusjohtajana.

Tilintarkastaja:

KPMG Julkistarkastus Oy, vastuunalainen tilintarkastaja on Outi Koskinen, JHT, KHT.

Kiinteistöhuolto:

Kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta sekä siivouksesta on vastannut Alltime Kiinteistöpalvelut Oy.

Asumisneuvoja:

Yhtiö osallistuu Kaupungin asumisneuvojasta johtuviin kustannuksiin, 13.12.2022 sopimuksen mukaisesti. Kustannukset vuositasolla ovat lähtötasoltaan 9 200 eur.

Vakuutukset:

Vakuutukset ovat AR (AllRisks) turvatasolla. Vakuutusmeklarina Howden Oy.

Heikelinkuja 2 If Vahinkovakuutus Oy

Jarl Hemmerinkuja 1 If Vahinkovakuutus Oy

Kerankuja 1 If Vahinkovakuutus Oy

Puutarhatie 2 If Vahinkovakuutus Oy

Lindstedtintie 1 LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Urheilutie 10 LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Mätäskuja 2 Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia

TALOUS**Vuokrat, yleistä:**

Yhtiön tuotot koostuvat asuntovuokrista ja käyttökorvauksista. Asuinhuoneistoista on veloitettu tilikaudella 2023 kuukausivuokria seuraavasti:

	€/m ²	
Urheilutie 10	15,01 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 14,16 eur/m2j/kk)
Heikelinkuja 2	13,43 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 12,21 eur/m2j/kk)
Jarl Hemmerinkuja 1	14,67 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 13,84 eur/m2j/kk)
Kerankuja 1	15,91 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 15,01 eur/m2j/kk)
Puutarhatie 2	15,45 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 14,58 eur/m2j/kk)
Lindstedtintie 1	15,45 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 14,58 eur/m2j/kk)
Mätäskuja 2	14,85 eur/ m2j	(31.12.2022 vuokra 14,01 eur/m2j/kk)

Käyttöaste on pääosin ollut hyvä, alla prosentteina. Vuodet 2022 ja 2021 on suluissa.

	v. 2023	2022	2021
Urheilutie 10	96,64 %	(94,64 %)	(98,36%)
Heikelinkuja 2	100 %	(99,13 %)	(98,06%)
Jarl Hemmerinkuja 1	95,17 %	(93,06 %)	(97,37%)
Kerankuja 1	100 %	(100,00%)	(99,37%)
Puutarhatie 2	98,18 %	(85,21%)	(91,64%)
Lindstedtintie 1	73,40 %	(79,75%)	(91,18%)
Mätäskuja 2	97,20 %	(97,73%)	(97,05%)

YHTEENSÄ

Käyttöasteeseen on vaikuttanut Lindstedtintie 1 kosteusvahingot ja radonongelmat. Myös Jarl Hemmerinkujalla 1 on asuntoja jossa on liian korkea radonesiintymä sisäilmassa.

Palkat ja palkkiot:

Yhtiöllä ei ole ollut työntekijöitä, eikä tilikaudella ole maksettu palkkoja. Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioina 2 995,00 euroa.

Talousarviovertailu

Vuokratuotot 1 753 441,18 euroa alitti talousarvion 0,52%. Käyttökorvauksina perittiin 17 967,97 euroa, ja talousarviossa oli 20 000 euroa.

Kulut alittivat talousarvion 21,5%, 320 700,73, ja taseeseen aktivoitiin korjauksia 605 212,34 euron edestä.

Mikäli korjauksia ei oteta huomioon, kulut ylittivät talousarvion 4,2%.

Merkittävimmät erot olivat:

- Hallinto **ylitti** talousarvion 13,7 %, 13 400,29 euroa, pääosin johtuen energiantodistusten teettämisestä (9 039,6 euroa), joka oli kertaluontoinen projekti

Oy Granilla Ab

U

- Käyttö ja huolto **ylitti** talousarvion 51 %, 20 588,44 euroa, johtuen erillistoimenpiteiden määrästä ja myös kattoihin liittyvistä toimenpiteistä, kattohuollot ja -puhdistukset

- Ulkoalueiden huolto **ylitti** talousarvion 35 %, 16 952,12 euroa, johtuen erillistoimenpiteiden määrästä, hiekan ja lumen poiskuljetukset. Lisäksi kaupunki laskutti v. 2022 ja 2023 puhtaanapitomaksut

- Lämmitys **alitti** talousarvion 14,3 %, 24 763,23 euroa

- Vesi ja jätevesi **ylitti** talousarvion 14,7 %, 9 912,31 euroa

- Vuokrat **ylittivät** talousarvion 8,49 %, 11 074,92 euroa

Korot ylittivät talousarvion merkittävästi, ja olivat myös edellisiä vuosia merkittävästi korkeammalla tasolla. Myös sähkökustannukset olivat merkittävästi korkeammat kuin ennen, mitä osattiin ennustaa.

Lainat:

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä lainaa alla olevan mukaisesti:

Kuntarahoitus Oyj	Euro
11769/05	2 242 084,00
13997/09	3 471.179,00
16930/13	442 040,00
18372/16	1 250 000,00
20220/20 Bullet	200.000,00
20666/21	465 518,00
21084/22	<u>1 449 154,00</u>
Kuntarahoitus Oyj yhteensä	9 519 975,00

Valtiokonttori 13000000008860 13 845,34 euroa

Kuntarahoitus Lainoja oli lyhennetty 264 629 euron edestä.

Oy Granilla Ab**KORJAUKSET****Korjaukset:**

Merkittävin urakka oli SafeDrying Oy kuivatusurakka osoitteessa Lindstedtintie 1. Tuulettava kuivatusjärjestelmä asennettiin talon maapaineseinään ja järjestelmä on SafeDrying Oy:n patentoima. Tilikauden aikana kirjattiin korjauskuluihin 414 665,83 euroa hankkeen osalta. Hankkeen rakennustöiden kokonaiskustannus kolmen tilikauden ajalta on 442 198,20 euroa. Lisäksi tulee kuivausmaksuja. Urakka eteni taloittain: A-talon pilottihanke, josta hanke alkoi, toteutettiin pääosin v. 2022 tilikaudella, ja urakoitsijana oli Kyösti Vesterinen Oy. Taloissa B, C ja D oli urakoitsijana Raksa-Trio Oy rakennustöiden osalta. E-talossa rakennettiin varasuunnitelman mukaisesti kuivatuskanava asuntojen sisäpuolelle ja urakka vastaanotettiin 20.2.2024, ja rakennustyöt suoritti Suomen Talomestarit Oy. E- talon urakan rakennustöiden sisältyi märkätilojen ja Wc tilojen saneeraustöitä. Hankkeen projektijohdosta vastasi Insinööritoimisto Aavat Oy.

Lindstedtintiellä asennettiin talon päätyihin salaojat Finnojat Oy toimesta, ja urakka vastaanotettiin 20.12.2023, loppusumma oli 73 564,90 euroa.

Lindstedtintiellä asennettiin lisäksi sähkökaapeleita alapohjaan, valaistusta ja tietokaapeleita SafeDrying hankkeen yhteydessä, ja hankkeen mahdollistamiseksi, myös putkien kannakointeja korjattiin, yhteensä 36 740,26 euron edestä.

Jarl Hemmerinkuja 1 ilmanvaihto nuohottiin ja asennettiin korvausilmaventtiilit 14 397,00 euron edestä, Albek Oy toimesta. Lisäksi puhaltimia uusittiin 6 390,00 euron edestä. Lindstedtintie 1 ilmanvaihto nuohottiin 13 245,20 euron edestä, Albek Oy toimesta, ja tavoitteena näissä kiinteistöissä on vähentää radonkaasua sisäilmassa. Näissä kiinteistöissä on tehty koetarkoituksessa korjauksia, ja lopputulos varmistetaan mittauksilla vuoden 2024 puolella, jonka jälkeen saneeraustoimista päätetään. Radonlöydös Lindstedtintiellä 1 viivästyttää alkuperäisten kylpyhuoneiden saneerauksia, sillä kylpyhuonesaneeraukset on tarkoitus hoitaa radonsaneerauksen yhteydessä.

Mätäskuja 2:ssa aloitettiin alkuperäisten kylpyhuoneiden saneeraus Suomen Talomestarit Oy toimesta ja Castek Oy projektinjohdolla, ja hanke oli yli puolivälin 31.12., ja taseeseen aktivoitiin 62 485,09 euroa.

Ulkovalaisimia uusittiin os. Jarl Hemmerinkujalla, 4 685,55 euron edestä.

Vuoden 2024 tulevia korjauksia

Merkittävimmät tulevat hankkeet ovat radonkorjaukset os. Jarl Hemmerinkuja 1 ja Lindstedtintie 1, Lindstedtintie 1 märkätilat, Mätäskuja 2 katon uusinta, viemärisaneeraus os. Urheilutie 10 ja Heikelinkuja 2 datakaapeli sisäverkon asennus.

Koska suuri osa kiinteistöistä on rakennettu 1987-1990 aikana, käyttövesijohtojen uusintoja tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi 10 vuoden sisällä.

Merkittävimmät suoritettut korjaukset ja parannukset**Heikelinkuja 2**

Ovet ja ikkunat v. 2014

Katto uusittu v. 2020

Käyttö + tonttivesiputket uusinta, pl. CD talojen tekniikkakuilut, v. 2021

Urheilutie 10

Julkisivusaneeraus v. 2021

Salaojat täydellinen saneeraus v. 2022

Jarl Hemmerinkuja 1

Kylpyhuoneiden saneeraus v. 2022

Lindstedtintie 1

Maapaineseinän kuivatusjärjestelmä v. 2023 - 2024

Maalämpöjärjestelmä v. 2016

Katon uusinta v. 2014

Yleistä huoneistokorjauksista

Yhtiön hallitus päätti 2020 tilikauden aikana asuntojen perustason nostamisesta, ja vapautuviin sekä saneerattaviin asuntoihin laitetaan Yhtiön kustantama astianpesukone. Lisäksi yli 10 vuotta asuneet voivat saada parannusremontin asuntoonsa erikseen sovittaessa.

Kaikkiin huoneistoihin asennettiin 2020 uudet palovaroitimet NFS Group Oy toimesta. Kaikki 9.4.2020 jälkeen vuokratut asunnot ovat savuttomia.

Vuonna 2022 huoneistoihin asennettiin Ouman Oy toimesta sisäilmaa mittaavia antureita.

Osa märkätiloista on saneerattu, ja osa on alkuperäisessä kunnossa.

Oy Granilla Ab

»

Rasitteet ja rasitukset, kiinnitykset ja pantit:

Erittely käy ilmi taseen liitetiedoista.

Olellaiset tapahtumat tilikauden aikana:

Tilikauden tapahtumat ovat olleet normaalit.

Arvio tulevasta toiminnasta:

Toiminta arvioidaan jatkuvan entiseen tapaan.

Osakesiirrot:

Osakkeiden omistuksessa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden aikana.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi:

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos 34 255,14 euroa kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
HOITOVASTIKE		
HOITOTUOTOT		
Vuokrat	1 753 441,18	1 620 196,89
Käyttökorvaukset	17 967,97	18 281,99
Muut kiinteistön tuotot	0,00	0,00
Osinkotuotot	0,00	0,00
Korkotuotot	1646,86	825,93
Muut rahoitustuotot	1 990,00	1 570,00
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	2 144,96	-2 816,85
Asuin- ja toimistorakennukset lisäys	0,00	0,00
Liittymismaksut lisäys	0,00	0,00
Aineettomat oikeudet	0,00	0,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	1 777 190,97	1 638 057,96
HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut	-1 173 960,23	-1 073 457,36
Fuusio pysyvien vastaavien lisäykset	0,00	0,00
Aktivoinnit	-605 212,34	-372 554,32
Tytäryhtiöosakkeet, lisäykset kons.	0,00	0,00
Muut korkokulut	-115,85	-42,73
Muut rahoituskulut	-47,80	-364,72
Nordea korkokulut	0,00	-132,77
Nordea lyhennykset	0,00	-24 620,90
Nordea rahoituskulut	0,00	-22,00
Danske Bank korkokulut	-15,17	-137,09
Danske Bank lyhennykset	-4 000,00	-8 000,00
Danske Bank rahoituskulut	-6,00	-12,00
Kuntarahoitus korkokulut	-273 796,57	-109 392,37
Kuntarahoitus lyhennykset	-264 629,00	-213 783,00
Valtiokonttori korkokulut	0,00	-417,39
Valtiokonttorirahoitus lyhennykset	-70 910,42	-69 831,94
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-2 392 693,38	-1 872 768,59
Oman pääoman muutokset fusio	0,00	0,00
Asuintalovaraukset 2013-2021 lisäys fusio	0,00	0,00
Muut velat lisäykset	0,00	-54 053,74
Valtiokonttori Rahoitus lisäykset	0,00	0,00
Kuntarahoitus lisäykset	0,00	1 500 000,00
YHTEENSÄ	0,00	1 445 946,26

Tilik. hoitoalijäämä	-615 502,41	1 211 235,63
Ed. tilik. hoitoylijäämä	1 177 384,14	-33 851,49
Siirtyvä hoitovastikejäämä	561 881,73	1 177 384,14

TÄSMÄYTYS

Siirtyvä hoitovastikejäämä	561 881,73	1 177 384,14
KOKONAISJÄÄMÄ	561 881,73	1 177 384,14

TARKISTUS/TÄSMÄYTYS TASEESEEN

Rahoitusomaisuus	851 337,86	1 372 947,77
Lyhytaikaiset velat	-567 930,47	-487 022,56
Lainojen lyhennykset seuraavalla tilikaudella	278 474,34	291 458,93
TASEEN RAHOITUSASEMA	561 881,73	1 177 384,14

0,00

0,00

Talousarviovertailu

	01.01.2023 - 31.12.2023	Budjetti 2023	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Vastikkeet yhteensä	0,00	0,00	
Vuokrat	1 753 441,18	1 762 625,15	(-0,52 %)
Käyttökorvaukset	17 967,97	20 000,00	(-10,16 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1 771 409,15	1 782 625,15	(-0,63 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	2 144,96	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	2 144,96	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-2 995,00	-2 000,00	(49,75 %)
Hallinto	-111 468,29	-98 068,00	(13,66 %)
Käyttö- ja huolto	-60 887,44	-40 299,00	(51,09 %)
Ulkoalueiden hoito	-65 230,12	-48 278,00	(35,11 %)
Siivous	-11 013,35	-15 449,00	(-28,71 %)
Lämmitys	-148 340,77	-173 104,00	(-14,31 %)
Vesi ja jätevesi	-77 566,31	-67 654,00	(14,65 %)
Sähkö ja kaasu	-81 591,62	-80 000,00	(1,99 %)
Jätehuolto	-31 806,37	-35 185,00	(-9,60 %)
Vahinkovakuutukset	-36 072,72	-44 630,00	(-19,17 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-141 536,92	-130 462,00	(8,49 %)
Kiinteistövero	-23 779,56	-24 392,00	(-2,51 %)
Korjaukset	-986 936,04	-1 732 000,00	(-43,02 %)
./. Saadut korvaukset	51,94	0,00	
./. Aktivoinnit taseeseen	605 212,34	1 000 000,00	(-39,48 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 171 815,27	-1 491 521,00	(-21,43 %)
HOITOKATE	599 593,88	291 104,15	(105,97 %)
POISTOT JA ARVONALENTUMISET			
Rakennuksista ja rakennelmista	-414 530,29	-370 000,00	(12,04 %)
Koneista ja kalustosta	-194,00	0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 106,92	0,00	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-423 831,21	-370 000,00	(14,55 %)
	-423 831,21	-370 000,00	(14,55 %)
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Korkotuotot	1 646,86	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Muut rahoitustuotot	1 990,00	0,00	
Korkokulut	-273 927,59	-130 000,00	(110,71 %)

	01.01.2023 - 31.12.2023	Budjetti 2023	Ero %
Muut rahoituskulut	-53,80	0,00	
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-270 344,53	-130 000,00	(107,96 %)
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-94 581,86	-208 895,85	(-54,72 %)
Tilinpäätössiirrot			
Verotusperusteisten varausten muutos	128 837,00	0,00	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	34 255,14	-208 895,85	(-116,40 %)

Tuloslaskelma

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 753 441,18	1 620 196,89
Käyttökorvaukset	17 967,97	18 281,99
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1 771 409,15	1 638 478,88
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	0,00	0,10
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	0,10
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-2 995,00	-2 970,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-2 995,00	-2 970,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Suunnitelman mukaiset poistot	-423 831,21	-420 554,98
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-423 831,21	-420 554,98
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Hallinto	-111 468,29	-100 417,85
Käyttö ja huolto	-60 887,44	-42 621,57
Ulkoalueiden hoito	-65 230,12	-49 587,68
Siivous	-11 013,35	-17 129,63
Lämmitys	-148 340,77	-157 462,31
Vesi ja jätevesi	-77 566,31	-72 545,91
Sähkö ja kaasu	-81 591,62	-34 258,43
Jätehuolto	-31 806,37	-30 589,16
Vahinkovakuutukset	-36 072,72	-22 949,68
Vuokrat ja vastikkeet	-141 536,92	-128 097,29
Kiinteistövero	-23 779,56	-22 076,17
Korjaukset	-381 671,76	-392 751,68
Luottotappiot	2 144,96	-2 816,95
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHTEENSÄ	-1 168 820,27	-1 073 304,31
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	175 762,67	141 649,69
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Muut korkotuotot muilta	1 646,86	825,93
Muut rahoitustuotot muilta	1 990,00	1 570,00
Korkokulut muille	-273 927,59	-110 122,35
Muut rahoituskulut muille	-53,80	-398,72
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-270 344,53	-108 125,14
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-94 581,86	33 524,55

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	128 837,00	-33 524,06
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	34 255,14	0,49

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	27 320,76	36 427,68
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	27 320,76	36 427,68
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	138 373,43	138 373,43
Rakennukset ja rakennelmat	9 925 971,58	9 735 289,53
Koneet ja kalusto	581,77	775,77
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	10 064 926,78	9 874 438,73
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 092 247,54	9 910 866,41
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	32 069,14	24 417,97
Muut saamiset	171,00	171,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	32 240,14	24 588,97
SAAMISET YHTEENSÄ	32 240,14	24 588,97
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	819 097,72	1 348 358,80
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	819 097,72	1 348 358,80
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	851 337,86	1 372 947,77
VASTAAVAA YHTEENSÄ	10 943 585,40	11 283 814,18

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 250,00	8 250,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	72 818,08	72 818,08
Edellisten tilikausien voitto/tappio	26 843,09	26 842,60
Tilikauden voitto/tappio	34 255,14	0,49
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 166,31	107 911,17
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	978 142,62	1 106 979,62
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	978 142,62	1 106 979,62
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 255 346,00	9 581 900,83
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 255 346,00	9 581 900,83
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Vaihtovelkakirjalainat	278 474,34	291 458,93
Saadut ennakot	21 642,47	24 664,06
Ostovelat	124 985,58	66 690,52
Muut velat	33 431,87	39 007,32
Siirtovelat	109 396,21	65 201,73
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	567 930,47	487 022,56
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 823 276,47	10 068 923,39
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	10 943 585,40	11 283 814,18

Tilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2023

Oy Granilla Ab kuuluu Kauniaisten kaupunki konserniin, jonka kotipaikka on Kauniainen. Konsernitilinpäätös on saatavilla yhtiön toimistolta osoite Kauniaistentie 10, Kauniainen.

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

Poistosuunnitelmana on verotuksessa sallitut enimmäispoistot.

Asuinrakennukset	4 %
Rakennuksen tekniset laitteet	25%
Koneet ja kalusto	25%

Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin taloudellisen käyttöajan aikana.

Tilikaudella tehdyt poistot:

Aineettomista oikeuksista	9 106,92
Asuinrakennuksista	413 446,69
Rakennuksen teknisistä laitteista	1 083,60
Koneista ja kalustosta	194,00

Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Tilikauden alussa	36 427,68	45 534,60
poistot	-9 106,92	-9 106,92
tilikauden lopussa	27 320,76	36 427,68
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	27 320,76	36 427,68
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	138 373,43	138 373,43
tilikauden lopussa	138 373,43	138 373,43
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	9 735 289,53	9 769 549,85
lisäykset	605 212,34	372 554,32
poistot	-414 530,29	-406 814,64
tilikauden lopussa	9 925 971,58	9 735 289,53
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	775,77	1 034,38
poistot	-194,00	-258,61
tilikauden lopussa	581,77	775,77
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	0,00	4 374,81
poistot	0,00	-4 374,81
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	10 064 926,78	9 874 438,73
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 092 247,54	9 910 866,41

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	8 250,00	8 250,00
tilikauden lopussa	8 250,00	8 250,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	8 250,00	8 250,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan opon rahasto		
tilikauden alussa	72 818,08	72 818,08
tilikauden lopussa	72 818,08	72 818,08
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	26 843,09	26 842,60
Tilikauden voitto/tappio	34 255,14	0,49
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	61 098,23	26 843,09
Vapaa oma pääoma yhteensä	133 916,31	99 661,17
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 166,31	107 911,17

Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat, jotka erääntyvät viiden, tai sitä pidemmän ajan kuluttua:

Kuntarahoitus Oyj 11769/05, Kerankuja	2 047 134,00
Kuntarahoitus Oyj 13997/09, Puutarhatie	3 270 819,00
Kuntarahoitus Oyj 16930/13, Lindstedtintie	353 640,00
Kuntarahoitus Oyj 18372/16, Hallinto	750 000,00
Kuntarahoitus Oyj, 20666/21 Kaikki	379 313,00
Kuntarahoitus Oyj 20220/20, Mätäskuja	200 000,00
Kuntarahoitus Oyj, 21084/22 Kaikki	1 194 924,00
Yhteensä	8 195 830,00

31.12.2023	31.12.2022
-------------------	-------------------

Yhtiöllä on rahalaitoslainaa yhteensä	9 515 958,34	9 873 359,76
---------------------------------------	--------------	--------------

Saadut vakuudet

Vuokravakuudet, rahana	33 431,87 €
Vuokravakuudet, maksusitoumuksena	37 361,50 €

Takuuajan takaus, Consti Korjausrakentaminen, Urheilutie Julkisivusaneeraus: 3 998,61€ 7.2.2024

Takuuajan vakuus, Molarum Salaojat Oyj, Urheilutie 10, talletusvakuus 12.135,77 €, 19.10.2022-19.01.2025

Muut liitetiedot

Vuokraoikeudet

Heikelinkujan vuokra-aika päättyy 31.12.2039
 Jarl Hemmerinkujan vuokra-aika päättyy 31.5.2047
 Puutarhatien vuokra-aika päättyy 31.5.2059
 Urheilutien vuokra-aika päättyy 31.12.2045
 Kerankuja vuokra-aika päättyy 31.12.2050
 Lindstedtintie vuokra-aika päättyy 1.2.2049
 Mätäskujan vuokra-aika päättyy 31.10.2041

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Kiinteistötunnus: 235-7-92-5-L1 Heikelinkuja

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
8317	1	25 200,00	25 200,00	24.8.1999	Oy Granilla Ab
8318-8324	7	33 600,00	235 200,00	24.8.1999	Oy Granilla Ab
11200	1	324 518,00	324 518,00	17.11.1999	Oy Granilla Ab
11201	1	80 225,00	80 225,00	17.11.1999	Oy Granilla Ab
			665 143,00		

Kiinteistötunnus: 235-5-148-1-L1 Jarl Hemmerinkuja

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
3031	1	68 957,00	68 957,00	23.4.1998	Oy Granilla Ab
5101	1	336 375,00	336 375,00	23.4.1998	Oy Granilla Ab
3032	1	18 124,00	18 124,00	23.4.1998	Oy Granilla Ab
5103	1	88 488,21	88 488,21	29.6.1998	Oy Granilla Ab
9034	1	1 797 087,00	1 797 087,00	30.10.1998	Oy Granilla Ab
5104	1	28 266,84	28 266,84	29.6.1998	Oy Granilla Ab
9033	1	94 689,00	94 689,00	30.10.1998	Oy Granilla Ab
8069	1	8 404,00	8 404,00	18.8.2000	Oy Granilla Ab
			2 440 391,05		

Kiinteistötunnus: 235-3-320-1-L1 Kerankuja

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
5717-5721	5	650 000,00	3 250 000,00	6.7.2005	Kuntarahoitus Oyj
12026	1	50 000,00	50 000,00	22.12.2006	Oy Granilla Ab
			3 300 000,00		

Kiinteistötunnus: 235-6-830-1-L1 Lindstedtintie

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
4242	1	205 100,00	205 100,00	11.5.1999	Oy Granilla Ab
2427	1	168 100,00	168 100,00	15.3.2006	Oy Granilla Ab
3126	1	134 550,00	134 550,00	27.3.2006	Oy Granilla Ab
5164	1	1 812 309,00	1 812 309,00	4.6.1999	Kauniaisten Kaupunki
5165	1	49 026,00	49 026,00	4.6.1999	Oy Granilla Ab
8272-8278	7	10 000,00	70 000,00	19.10.2005	siirto Oy Granilla Ab vireillä
6321	1	250 000,00	250 000,00	19.12.2007	siirto Oy Granilla Ab vireillä
			2 689 085,00		

Kiinteistötunnus: 235-3-33-2-L1 Puutarhatie

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
8279-8280	2	10 000,00	20 000,00	19.10.2005	Oy Granilla Ab
3209	1	28 000,00	28 000,00	14.8.2009	Oy Granilla Ab
3542	1	4 540 000,00	4 540 000,00	10.9.2009	Kuntarahoitus Oyj
			4 588 000,00		

Kiinteistötunnus: 235-5-63-1-L1 Urheilutie

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
8658	1	243 800,00	243 800,00	3.11.2005	Oy Granilla Ab
2874	1	932 600,00	932 600,00	26.4.2005	Oy Granilla Ab
8659	1	20 800,00	20 800,00	3.11.2005	Oy Granilla Ab
2875	1	30 700,00	30 700,00	26.4.2005	Oy Granilla Ab
8660	1	13 800,00	13 800,00	3.11.2005	Oy Granilla Ab
			1 241 700,00		

Kiinteistötunnus: 235-8-1081-1-L1 Mätäskuja

Nro	kpl	à	Summa €	vahvistettu	haltija
1592	1	1 972 9000	1 972 900,00	26.2.2002	Valtiokonttori
			1 972 900,00		

Muut vallintarajoitukset

235-7-92-5-L1

Muu vallintarajoitus 31.1.1980

Asianumero: 102/01/31.1.1980/270 Arkistoviite: 102/01 Espoo tmk / maakunta-arkisto.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (459/79) 6, 6a sekä 15-15 e §:ssä tarkoitetut rajoitukset. Rajoitukset ovat voimassa 45 vuotta merkintöjen tekemisestä lukien, ellei valtioneuvosto asuntotuotantolain 15 §:n 2 tai 3 momentin nojalla toisin määrää.

Muu vallintarajoitus 19.10.1981

Asianumero: 102/01/19.10.1981/2165 Arkistoviite: 102/01 Espoo tmk / maakunta-arkisto.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (459/79) 6, 6a sekä 15-15 e §:ssä säädetyt rajoitukset. Rajoitukset ovat voimassa 45 vuotta merkintöjen tekemisestä lukien, ellei valtioneuvosto asuntotuotantolain 15 §:n 2 tai 3 momentin nojalla toisin määrää.

235-5-148-1-L1

Muu vallintarajoitus 18.10.1988

Asianumero: 102/01/18.10.1988/2659 Arkistoviite: 102/01 Espoo tmk / maakunta-arkisto.

Merkittiin, että vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 15-15e §:ssä säädetyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 12.10.1988.

235-3-320-1-L1

Muu vallintarajoitus 14.7.2005

Asianumero: 702/14.7.2005/5936 Arkistoviite: 702:2005:KI:5936

Ilmoitus: Valtion asuntorahasto

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11-15 §:ssä säädetyt rajoitukset. Rajoitukset päättyvät tämän lain 17 §:n 1 momentin (muut. 739/2004) mukaan, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Laina on hyväksytty korko- tukilainaksi 13.7.2005. Merkintä perustuu em. lain 16 §:ään.

235-3-33-2-L1

Muu vallintarajoitus 28.9.2009

Asianumero: 702/28.9.2009/3804 Arkistoviite: 702:2009:KI:3804

Ilmoitus: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11-15 §:ssä säädettyt rajoitukset. Rajoitukset päättyvät tämän lain 17 §:n 1 momentin (muut. 736/2004) mukaan, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Laina on hyväksytty korkotukilainaksi 24.9.2009. Merkintä perustuu em. lain 16 §:ään

235-5-63-1-L1

Muu vallintarajoitus 13.6.1986

Asianumero: 102/01/13.6.1986/1034 Arkistoviite: 102/01 Espoo tmk / maakunta-arkisto.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 15-15 e pykälässä säädettyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 11.6.1986.

235-6-830-1-L1

Muu vallintarajoitus 31.7.1989

Asianumero: 102/01/31.7.1989/2106 Arkistoviite: 102/01 Espoo tmk / maakunta-arkisto.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 15-15 e §:ssä säädettyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 28.6.1989.

Allekirjoitukset

Kauniaisissa päivänä kuuta 2024

Christoffer Lindqvist
puheenjohtaja

Lauri Ant-Wuorinen
jäsen

Veronica Fellman
jäsen


jäsen


jäsen

Martin Bruun
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä päivänä kuuta 2024

KPMG Julkistarkastus Oy
Tilintarkastusyhteisö

Outi Koskinen, JHT, KHT

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 - 45
PJ	Ostolasku	1 - 1174
GI	Tiliote	1 - 385
HJ	Vastikereskontra	1 - 86
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Valtiokonttori_laina_13000000008860_169364_TILIOTE
2	Valtiokonttori_13000000008860_173405_kiinnitysvakuus
3	Kuntarahoitus_Kiinnitysvakuudet_asiakkaalle_-Oy_Granilla_Ab



KPMG Julkistarkastus Oy
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Oy Granilla Ab

Y-tunnus 0359005-0

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2023

Tilintarkastajan tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 22. toukokuuta 2024

KPMG Julkistarkastus Oy

Outi Koskinen

KHT, JHT

Sähköinen tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajan sähköinen allekirjoitus tilinpäätökseen koskee ainoastaan tilinpäätösmerkintää.