

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
JARMO ANTERO RAVEALA	Strong, BankID FI	2024-03-15 15:05
Perttu Juhani Kantele	Strong, MobileID FI	2024-03-15 15:45
ARI KALEVI HINKKANEN	Strong, BankID FI	2024-03-18 08:36
AAPPO AAPELI NIIKKO	Strong, BankID FI	2024-03-18 11:20



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 >

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo - 0940326-0

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	10
Tuloslaskelma	11
Tase	12
Liitetiedot	14
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

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 Management, 0871684-7.

Hallituksen toimintakertomus

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Merkitty kaupparekisteriin	3.3.1993
Kaupparekisteri numero	557.295
Y-tunnus	0940326-0
TONTTI	
Kiinteistötunnus	91-40-102-2
Yhtiön tontti	Helsingin kaupungin 40. kaupungin osa, kortteli 102 tontti 2 oma tontti
Yhtiön osoite	Ajurinaukio 1 00750 HELSINKI
RAKENNUS	
Rakennuksen valmistumisvuosi	1981
Rakennuksen tilavuus	11 360 m ³
Huoneistoala	2 232,5 m ²
Yhtiön postiosoite	Retta Management Valimotie 9-11 00380 HELSINKI

Kiinteistö Oy Puistolän Pankkitalo on Helsingin kaupungin tytäryhtiö.

Helsingin kaupunki omistaa koko osakekannasta 58,238 %.

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.4.2023. Kokouksessa oli edustettuna 2 193 osaketta ja ääntä yhtiön 2 282 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämien asioiden lisäksi hallituksen valtuuttamisesta periiä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta tai jättää perimättä tarpeellinen määrä hoitovastiketta. Kokouksessa päätettiin myös lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta enintään tilikaudella suoritettujen lainanlyhennysten määrällä.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat kertomuskaudella toimineet:

1.1.2023 – 31.12.2023

Kalevi Hinkkanen	hallituksen puheenjohtaja
Aappo Niikko	hallituksen jäsen
Jarmo Raveala	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikaudella kolme kertaa.

Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Heikki Ruosteenoja KHT, JHT. Tilikaudella 2023 päävastuullisena tilintarkastajana toimii JHT, HT Tuomas Koskiniemi.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Retta Managementista Perttu Kantele RKM, AIT.

Kiinteistön huolto

Kiinteistön yleishuollon on hoitanut ISS Palvelut Oy, taloteknisen huollon Are Oy ja turvajärjestelmien huollon Paratec Oy.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei ollut osakesiirtoja.

TALOUS

Vuonna 2023 vastikkeita on peritty seuraavasti:

Ajalla	<u>1.1.-30.6.2023</u>	<u>1.7.-31.12.2023</u>
Hoitovastike	6,20 €/os./kk	7,80 €/os./kk
Alv- lisähoitovastike	0,00 €/os./kk	0,00 €/os./kk

Tilikaudella perittiin yksi ylimääräinen hoitovastike-erä.

Tilikauden hoitovastikeylijäämä oli 17 945,12 € ja huomioiden edellisen tilikauden hoitovastikealijäämä 18 670,06 € sekä pääomavastikkeen 5 jäämän siirto hoitovastikejäämään 7,84 €, alv-lisävastikkeen rv5 jäämän siirto hoitovastikejäämään 2,56 € sekä alv lisävastikkeen rv7 jäämän siirto hoitovastikejäämään 0,02 € oli hoitovastikealijäämä tilikauden lopussa 714,52 €. Keskimääräinen hoitovastike tilikaudella oli 7,68 €/m²/kk.

Alv- vastikealijäämä tilikaudelta oli 11 895,96 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 16 873,18 € oli alv- vastikeylijäämä tilikauden lopussa 4 977,22 €.

Pääomavastike 1:n alijäämä tilikaudelta oli 22 264,31 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 22 264,31 € oli pääomavastike 1:n jäämä tilikauden lopussa 0,00 €.

Pääomavastike 1:n alv- lisävastikkeen ylijäämä tilikaudelta oli 17,05 € ja huomioiden edellisen tilikauden alijäämä 17,05 € oli pääomavastike 1:n alv- lisävastikkeen jäämä tilikauden lopussa 0,00 €.

Pääomavastike 5:n jäämä tilikaudelta oli 0,00 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämän 7,84 € siirto hoitovastikejäämään, oli pääomavastike 5:n jäämä tilikauden lopussa 0,00 €.

Pääomavastike 5:n alv- lisävastikkeen jäämä tilikaudelta oli 0,00 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämän 2,56 € siirto hoitovastikejäämään, oli pääomavastike 5:n alv- lisävastikejäämä tilikauden lopussa 0,00 €.

Helsingin Kaupungilta perittävän pääomavastike 6:n ylijäämä tilikaudelta oli 30,69 € ja huomioiden edellisen tilikauden alijäämä 120,69 € oli alijäämä tilikauden lopussa 90,00 €.

Pääomavastike 6:n alv- lisävastikkeen jäämä tilikaudelta oli 0,00 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämän 1 590,85 € oli pääomavastike 6:n alv- lisävastikeylijäämä tilikauden lopussa 1 590,85 €.

Pääomavastike 7:n jäämä tilikaudelta oli 0,00 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämän 0,02 € siirto hoitovastikejäämään, oli jäämä tilikauden lopussa 0,00 €.

Korjaukset ja muut kulut

Korjauskuluihin kirjattiin tilikaudella yhteensä 12 273,14 €, joita olivat:

Ilkivaltakorjaukset kiinteistö	334,3 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	2 361,84 €
Erytislaitteiden ja koneiden korjaukset	3 321,95 €
LVI-järjestelmien korjaukset	6 255,05 €

Poistot

Tilikaudella tehtiin poistoja asuin- ja toimistorakennuksista 141 341,91 €, rakennelmista 634,53 €, rakennuksen koneista ja laitteista 22 680,00 €, koneista ja kalustosta 46 362,54 € ja muista aineellisista hyödykkeistä, asfaltoinnista 732,00 €. Poistoja tehtiin yhteensä 211 750,98 €.

Velat

Yhtiöllä ei ole velkaa tilikauden päättyessä.

KULUTUSTIEDOT

	2023	2022	2021	2020
Lämmitys MWh	455	469	495	393
Vesi m ³	719	823	974	1011
Sähkö MWh	71,2	72,7	68,6	68,9

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiön hallitus on antanut rakennusliikkeelle yhtiön puolesta hyväksynnän maankäytön suunnitteluvarauksen hakemiseksi kaupallisten ja julkisten tilojen sekä asuntojen toteuttamiseksi Helsingin kaupungin Tapulikaupungin kaupunginosassa sijaitseville tonteille 40101/2 ja 3, 40102/2 sekä 40103. Rakennusliike ilmoitti tilikauden aikana vetäytyvänsä ko. kehityshankkeesta.

ESITYS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Tilinpäätös osoittaa 227 937,83 €:n tappiota. Hallitus ehdottaa tilikauden tuloksen kirjaamista taseen voitto-/ tappiutilille ja että osinkoa ei jaeta.

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**01.01.2023 - 31.12.2023****HOITORAHOITUS****HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	205 836,40
Vuokrat	3 368,52
Muut kiinteistön tuotot	286,69
Korkotuotot	78,85
Muut rahoitustuotot	1 596,14
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	0,11
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	211 166,71

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-193 221,59
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-193 221,59

Tilik. hoitovastikejäämä	17 945,12
Ed. tk hoitovastikejäämä	-18 670,06
Pääomavastike 5 jäämän siirto hoitovastikejäämään	7,84
alv-lisävastike rv5 jäämän siirto hoitovastikejäämään	2,56
alv-lisävastike rv7 jäämän siirto hoitovastikejäämään	0,02
Siirtyvä hoitovastikejäämä	-714,52

HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA**Alv-vastikkeet**

Suoritettava alv	-40 491,24
Vähennettävä alv	29 615,28
Alv-laskentapalkkiot	-1 020,00
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-11 895,96
Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä	16 873,18
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	4 977,22

PÄÄOMARAHOITUS**PÄÄOMAVASTIKE 1**

Rahoitusvastikkeet 1 (Ylijäämän 2022 palautus)	-22 264,31
Korkokulut	0,00
Pääomavastikelaina 1 lyhennykset	0,00
Muut rahoituskulut	0,00
Tilik. pääomavastike 1 jäämä	-22 264,31
Ed. tk pääomavastike 1 jäämä	22 264,31
Siirtyvä pääomavastike 1 jäämä	0,00

ALV-LISÄVASTIKE PÄÄOMAVASTIKE 1

Alv lisävastikkeet pääomavastike 1	21,14
Suoritettava alv pääomavastike 1	-4,09
Tilikauden alv-lisävastike rv1 jäämä	17,05
Ed. tk alv-lisävastike rv1 jäämä	-17,05
Siirtyvä alv-lisävastike rv1 jäämä	0,00

PÄÄOMAVASTIKE 5

Tilik. pääomavastike 5 jäämä	0,00
Ed. tk pääomavastike 5 jäämä	7,84
Pääomavastike 5 jäämän siirto hoitovastikejäämään	-7,84
Siirtyvä pääomavastike 5 jäämä	0,00

ALV-LISÄVASTIKE PÄÄOMAVASTIKE 5

Tilikauden alv-lisävastike rv5 jäämä	0,00
Ed. tk alv-lisävastike rv5 jäämä	2,56
alv-lisävastike rv5 jäämän siirto hoitovastikejäämään	-2,56
Siirtyvä alv-lisävastike rv5 jäämä	0,00

PÄÄOMAVASTIKE 6

Rahoitusvastikkeet (alijäämän 2022 laskutus)	149,66
Suoritettava alv pääomavastike 6 (alijäämän 2022 laskutuksesta)	-28,97
Korkokulut	0,00
Pääomavastikelaina 6 lyhennykset	0,00
Muut rahoituskulut	-90,00
Tilik. pääomavastike 6 jäämä	30,69
Ed. tk pääomavastike 6 jäämä	-120,69
Siirtyvä pääomavastike 6 jäämä	-90,00

ALV-LISÄVASTIKE PÄÄOMAVASTIKE 6

Alv lisävastikkeet pääomavastike 6 (ylijäämä 2022 palautus)	-24,11
vähennettävä alv pääomavastike 6 (ylijäämän 2022 palautuksesta)	4,67
Tilikauden alv-lisävastike rv6 jäämä	-19,44
Ed. tk alv-lisävastike rv6 jäämä	19,44
Siirtyvä alv-lisävastike rv6 jäämä	0,00

PÄÄOMAVASTIKE 7

Rahoitusvastikkeet	0,00
Korkokulut	0,00
Pääomavastikelaina 7 lyhennykset	0,00
Muut rahoituskulut	0,00
Tilik. pääomavastike 7 jäämä	0,00
Ed. tk pääomavastike 7 jäämä	1 590,85
Siirtyvä pääomavastike 7 jäämä	1 590,85

ALV-LISÄVASTIKE PÄÄOMAVASTIKE 7

Alv lisävastikkeet pääomavastike 7	0,00
Suoritettava alv pääomavastike 7	0,00
Tilikauden alv-lisävastike rv7 jäämä	0,00
Ed. tk alv-lisävastike rv7 jäämä	0,02
alv-lisävastike rv7 jäämän siirto hoitovastikejäämään	-0,02
Siirtyvä alv-lisävastike rv7 jäämä	0,00

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	-714,52
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	4 977,22
Pääomavastike 1 jäämä	0,00
Pääomavastike 1 alv-lisävastikejäämä	0,00
Pääomavastike 5 jäämä	0,00
Pääomavastike 5 alv-lisävastikejäämä	0,00
Pääomavastike 6 jäämä	-90,00
Pääomavastike 6 alv-lisävastikejäämä	0,00
Pääomavastike 7 jäämä	1 590,85
Pääomavastike 7 alv-lisävastikejäämä	0,00
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	5 763,55

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	41 964,31
Lyhytaikaiset velat	-36 200,76
Rahoitusvalmius	5 763,55

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	205 836,40	191 688,00	(7,38 %)
-----------------	------------	------------	----------

Vastikkeet yhteensä

	205 836,40	191 688,00	(7,38 %)
--	-------------------	-------------------	-----------------

Vuokrat	3 368,52	3 400,00	(-0,93 %)
---------	----------	----------	-----------

Muut kiinteistön tuotot	286,69	0,00	
-------------------------	--------	------	--

Tuotoista suoritettava alv	-40 491,24	-37 758,96	(7,24 %)
----------------------------	------------	------------	----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

	169 000,37	157 329,04	(7,42 %)
--	-------------------	-------------------	-----------------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,11	0,00	
-----------------------------------	------	------	--

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

	0,11	0,00	
--	-------------	-------------	--

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-4 550,00	-4 505,00	(1,00 %)
-----------------	-----------	-----------	----------

Hallinto	-13 225,04	-11 882,00	(11,30 %)
----------	------------	------------	-----------

Käyttö- ja huolto	-20 890,39	-19 350,00	(7,96 %)
-------------------	------------	------------	----------

Ulkoalueiden hoito	-7 797,75	-12 000,00	(-35,02 %)
--------------------	-----------	------------	------------

Siivous	-2 557,38	-2 500,00	(2,30 %)
---------	-----------	-----------	----------

Lämmitys	-60 154,17	-58 000,00	(3,71 %)
----------	------------	------------	----------

Vesi ja jätevesi	-4 145,98	-4 500,00	(-7,87 %)
------------------	-----------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasu	-20 015,67	-16 600,00	(20,58 %)
----------------	------------	------------	-----------

Jätehuolto	-13 960,65	-15 800,00	(-11,64 %)
------------	------------	------------	------------

Vahinkovakuutukset	-10 357,51	-9 600,00	(7,89 %)
--------------------	------------	-----------	----------

Vuokrat ja vastikkeet	-1 999,79	-1 100,00	(81,80 %)
-----------------------	-----------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-22 314,12	-21 100,00	(5,75 %)
----------------	------------	------------	----------

Korjaukset	-12 273,14	-25 000,00	(-50,91 %)
------------	------------	------------	------------

Kuluista vähennettävä alv	29 615,28	31 753,92	(-6,74 %)
---------------------------	-----------	-----------	-----------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

	-164 626,31	-170 183,08	(-3,27 %)
--	--------------------	--------------------	------------------

HOITOKATE

	4 374,17	-12 854,04	(-134,03 %)
--	-----------------	-------------------	--------------------

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	205 836,40	169 780,80
Vuokrat	3 368,52	3 368,52
Muut kiinteistön tuotot	286,69	0,00
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-40 491,24	-33 512,76

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

169 000,37 **139 636,56**

Luottotappiot ja oikaisuerät	0,11	0,00
------------------------------	------	------

Luottotappiot ja oikaisuerät

0,11 **0,00**

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-4 550,00	-4 505,00
Hallinto	-13 225,04	-12 095,08
Käyttö ja huolto	-20 890,39	-18 958,46
Ulkoalueiden hoito	-7 797,75	-11 918,01
Siivous	-2 557,38	-2 528,11
Lämmitys	-60 154,17	-53 072,13
Vesi ja jätevesi	-4 145,98	-4 294,65
Sähkö ja kaasu	-20 015,67	-16 630,55
Jätehuolto	-13 960,65	-15 625,57
Vahinkovakuutukset	-10 357,51	-9 459,05
Vuokrat	-1 999,79	-541,99
Kiinteistövero	-22 314,12	-21 035,60
Korjaukset	-12 273,14	-54 575,02
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	29 615,28	36 539,91

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-164 626,31 **-188 699,31**

HOITOKATE

4 374,17 **-49 062,75**

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-164 656,44	0,00
Koneista ja kalustosta	-46 362,54	0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-732,00	0,00

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-211 750,98 **0,00**

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	78,85	0,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	-22 117,62	120 394,86
Rahastoidut vastikkeet	0,00	-61 487,51
Muut rahoitustuotot	1 596,14	0,00
Pääomavastikkeista suoritettava arvonlisävero	-28,39	-7 299,66
Korkokulut	0,00	-2 333,04
Muut rahoituskulut	-90,00	-211,90

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

-20 561,02 **49 062,75**

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-227 937,83 **0,00**

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

-227 937,83 **0,00**

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	492 388,15	492 388,15
Liittymismaksut	4 256,86	4 256,86
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	3 462 783,98	3 627 440,42
Koneet ja kalusto	139 087,61	185 450,15
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	732,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	4 098 516,60	4 310 267,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 098 516,60	4 310 267,58
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	511,79	2 624,41
Siirtosaamiset	546,54	1 638,63
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	1 058,33	4 263,04
SAAMISET YHTEENSÄ	1 058,33	4 263,04
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	40 905,98	40 586,67
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	40 905,98	40 586,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	41 964,31	44 849,71
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 140 480,91	4 355 117,29

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	95 951,21	95 951,21
Rakennusrahasto	2 600 333,81	2 600 333,81
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	1 641 646,43	1 641 646,43
Muut rahastot	7 286,52	7 286,52
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-12 999,99	-12 999,99
Tilikauden tulos	-227 937,83	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 104 280,15	4 332 217,98
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Saadut ennakot	11 568,43	7 044,51
Ostovelat	2 033,19	13 049,80
Muut velat	1 146,63	2 401,53
Siirtovelat	21 452,51	403,47
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	36 200,76	22 899,31
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	36 200,76	22 899,31
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 140 480,91	4 355 117,29

Liitetiedot 31.12.2023

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo kuuluu Helsingin kaupungin konserniin.

Konsernitilinpäätös on saatavissa Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta, Pohjoisesplanadi 11-13 00170 Helsinki

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu pienyritysten säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus Pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelman laadinnassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

Tilikauden aikana maksettiin hallitukselle kokouspalkkioita 4 550,00 euroa.

Selvitys poistoista

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin seuraavat poistot.

Asuin- ja toimistorakennukset 4 %, 141 341,91 euroa
Rakennelmat 20 %, 634,53 euroa
Rakennuksen koneet ja laitteet 25 %, 22 680,00 euroa
Koneet ja kalusto 25 %, 46 362,54 euroa
Muut aineelliset hyödykkeet, asfaltointi, 732,00 euroa.

Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	492 388,15	492 388,15
tilikauden lopussa	492 388,15	492 388,15
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	4 256,86	4 256,86
tilikauden lopussa	4 256,86	4 256,86
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	3 627 440,42	3 627 440,42
poistot	-164 656,44	0,00
tilikauden lopussa	3 462 783,98	3 627 440,42
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	185 450,15	185 450,15
poistot	-46 362,54	0,00
tilikauden lopussa	139 087,61	185 450,15
Muut aineelliset hyödykkeet		
tilikauden alussa	732,00	732,00
poistot	-732,00	0,00
tilikauden lopussa	0,00	732,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 098 516,60	4 310 267,58
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 098 516,60	4 310 267,58

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	95 951,21	95 951,21
tilikauden lopussa	95 951,21	95 951,21
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	2 600 333,81	2 600 333,81
tilikauden lopussa	2 600 333,81	2 600 333,81
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 696 285,02	2 696 285,02
Vapaa oma pääoma		
Lainanlyhennysrahasto		
tilikauden alussa	1 641 646,43	1 580 158,92
lisäykset	0,00	61 487,51
tilikauden lopussa	1 641 646,43	1 641 646,43
Muut rahastot		
tilikauden alussa	7 286,52	7 286,52
tilikauden lopussa	7 286,52	7 286,52
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-12 999,99	-12 999,99
Tilikauden voitto/tappio	-227 937,83	0,00
Voittovarat yhteensä tilikauden lopussa	-240 937,82	-12 999,99
Vapaa oma pääoma yhteensä	1 407 995,13	1 635 932,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 104 280,15	4 332 217,98

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiön hallitus on antanut rakennusliikkeelle yhtiön puolesta hyväksynnän maankäytön suunnitteluvarauksen hakemiseksi kaupallisten ja julkisten tilojen sekä asuntojen toteuttamiseksi Helsingin kaupungin Tapulikaupungin kaupunginosassa sijaitseville tonteille 40101/2 ja 3, 40102/2 sekä 40103. Rakennusliike ilmoitti tilikauden aikana vetäytyvänsä ko. kehityshankkeesta.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan kortteli nro 102 tontti nro 2

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/ €	Sijoituspaikka
1.7.2015	273622-273623	800 000,00	Nordea
1.7.2015	273624	336 000,00	Nordea
10.8.2001	10104	168 180,00	Nordea
14.2.2002	1209	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
14.2.2002	1928	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
14.2.2002	1929	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
14.2.2002	1930	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
17.2.2012	6028	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
17.2.2012	6029	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
17.2.2012	6030	168 100,00	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Panttikirjat yhteensä		2 480 880,00	

Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi. Hakeutumisaste 31.12.2023 on 100 %.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 1 päivänä helmi kuuta 2024

Kalevi Hinkkanen
hallituksen puheenjohtaja

Aappo Niikko
hallituksen jäsen

Jarmo Raveala
hallituksen jäsen

Perttu Kantele
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 2024

KPMG Oy Ab

Tuomas Koskiniemi
JHT, HT

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 - 22
PJ	Ostolasku	1 - 155
GI	Tiliote	1 - 141
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietositteet

Numero	Nimi
1	Vakuuserittely
2	Rasitustodistus
3	Saldotodistus
4	Lainaosuuslaskelmat
5	Kiinteistöveropäätös 2023
6	Verotuspäätös 2022
7	Lainhuutotodistus
8	Kiinteistörekisteriote

KIINTEISTÖN TUOTOT

						Arvio 2024	Arvio 2023	Tot 2023
Vastikkeet								
Hoitovastike, alv	1.1. alk	2 282 os	6 kk	7,80 €	106 798	84 890	191 688	
Hoitovastike, alv	1.7. alk	2 282 os	6 kk	8,00 €	109 536	106 798		
Alv-vastike	1.1. alk.	2 282 os	6 kk	0,00 €	0	0	0	
Alv-vastike	1.7. alk.	2 282 os	6 kk	0,40 €	5 477	0		
Vuokrat, alv						3 400	3 400	3 369
Suoritettava ALV						-43 589	-37 759	-37 753
Yhteensä						181 621	157 329	157 304

KIINTEISTÖN KULUT

Henkilöstökulut								
Hallituksen kokouspalkkiot						4 505	4 505	4 550
Hallintopalvelut								
Isännöintipalvelu						10 350	9 950	9 936
Alv kulut						1 020	1 020	1 020
Tilintarkastus						757	732	757
Muu hallinto, asiantuntijapalkkiot						1 200	1 200	1 511
Käyttö- ja huoltopalvelut								
Huoltopalvelu						8 100	7 750	7 824
Laitehuoltomaksut						7 500	7 500	7 507
Vartiointi, paloilm.järjestelmät						2 050	1 850	2 033
Hissihuollot, - korjaukset, vikahälytyskäynnit						750	750	745
Muut huollon maksut						2 000	1 500	2 782
Ulkoalueiden hoitopalvelut, tarveaineet						10 000	12 000	7 798
Siivouspalvelu, ikkunanpesut						2 500	2 500	2 557
Energia								
Lämmitys						61 000	58 000	60 154
Vesi						4 500	4 500	4 185
Sähkö						22 000	16 600	22 315
Jätehuolto						15 000	15 800	13 961
Vakuutukset						11 000	9 600	10 358
Tontinvuokra (autopaikat 26 kpl)						2 000	1 100	2 000
Kiinteistövero						25 000	21 100	22 314
Korjaukset						15 000	25 000	12 273
Aktivoinnit						0	0	0
Muut hoitokulut, ed. tilikausien oikaisut						0	0	0
Vähennettävä ALV						-31 105	-31 767	-27 131
Hoitokulut yhteensä						175 127	171 190	169 449
Hoitokate						6 494	-13 861	-12 145
Edellisten tilikausien yli/alijäämä						-715		
Arvioitu siirtyvä yli/alijäämä						5 779		

ALV-VASTIKE

Hoitotuotoista suoritettava ALV						-43 589
Edellisen tilikauden ali/alijäämä						4 977
Hoitokuluista vähennettävä ALV						31 105
ALV- vastike	1.1. alk	2 282 os	6 kk	0,00 €	0	
ALV- vastike	1.7. alk	2 282 os	6 kk	0,40 €	5 477	
Arvioitu siirtyvä alv yli/alijäämä						-2 031

RAHOITUSVASTIKE 1 Ulkovaipan peruskorjauslaina

LAINAPÄÄOMA 31.12.2022			0,00
Lyhennykset 2023			0,00
Ed. vuoden yli/alijäämä			0,00
Yhteensä			0,00
2259	0	0,000	0,00
2259	0	0,000	0,00
Arvioitu yli- / alijäämä			0,00

KORKOVASTIKE 1 Ulkovaipan peruskorjauslaina

Korkoarvio	0,00 %		0,00
2259	0	0,000	0,00
2259	0	0,000	0,00
Yhteensä			0,00
Arvioitu yli/alijäämä			0,00

RAHOITUSVASTIKE 6, alv Hgin Kaupunki

LAINAPÄÄOMA 31.12.2022			0,00
Lyhennykset 2023			0,00
Korkoarvio 1,235%			0,00
Ed. vuoden yli/alijäämä			-120,69
Yhteensä			-120,69
1329	0	0,000	30,69
1329	0	0,000	0,00
Yhteensä			30,69
Yli-/alijäämä			-90,00

Alijäämä peritään Helsingin kaupungilta.

RAHOITUSVASTIKE 7, alv lisävastike

LAINAPÄÄOMA 31.12.2022			0,00
Lyhennykset 2022			0,00
Korkoarvio 0,00%			0,00
Ed. vuoden yli/alijäämä			1 590,85
Yhteensä			1 590,85
2282	0	0,000	0,00
2282	0	0,000	0,00
Yhteensä			0,00
Arvioitu yli/alijäämä			1 590,85

Ylijäämä palautetaan rahoitusvastiketta maksaneille.

KIINTEISTÖ OY PUISTOLAN PANKKITALO

PERITTAVAT VASTIKKEET	2024	
	1.1. - 30.6.	1.7. - 31.12.
Hoitovastike (ALV 24%)	7,80 €/os/kk	8,00 €/os/kk
Alv-vastike	0,00 €/os/kk	0,40 €/os/kk
(keskim. hoitovastike	8,08 € /m ² /kk)	2232.5 m ²

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalon yhtiöjärjestys

1 § YHTIÖN TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo ja sen kotipaikka Helsinki.

2 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa korttelissa no 40102 tonttia no 2 ja sille rakennettua liikerakennusta. Yhtiön jokainen osake yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaa liikehuoneistoa.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön.

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa korttelissa no 40102 tonttia no 2 ja sille rakennettua liikerakennusta.

Yhtiön jokainen osake yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaa liikehuoneistoa.

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

3 § HUONEISTOSELITELMÄ

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja tiloja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Kerros	Huon. no	Huon. laatu	Pinta-ala m ²	Jyvitys arvo/m ²	Osakk. lkm	Osakk. n:ot
I	1	myymälä	172	1.2/ 206,4	206	1-206
	2	myymälä	23	1.2/ 27,6	28	207-234
	3	myymälä	51	1.2/ 61,2	61	235-295
	4	myymälä	466	1.2/ 559,2	559	296-854
	5	varasto	127,5	0.6/ 76,5	76	855-930
	6	myymälä	19,5	1.2/ 23,4	23	931-953
II	7	B-porras	11,5	0.5/ 5,7	6	954-959
	8	C-porras	16	0.5/ 8,0	8	960-967

9	terveys- asema	1285	1.0/ 1285	1285	968-2252
10	terv. as. sos. tilat	55	0.5/ 27,5	27	2253-2279
11	terv. aseman siivous	6	0.5/ 3,0	3	2280-2282

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

A-porras 53 m2, hissi 14,5 m2, väestönsuoja 51 m2, lämmönjakuhuone 31,5 m2, sähköpääkeskus 20 m2, puhelinrelehuone ja talojakomo 10 m2, kellarikerroksen käytävät 28 m2 ja katolla olevat hissi-, kone- ja ilmanvaihtuhuone 140 m2.

4 § VASTIKE

Osakkeenomistajien on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle vastiketta osakeluvun mukaan. Osakeluvun mukaan maksettava vastike jakaantuu hoitovastikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen.

Rahoitusvastikkeeseen sisältyvät yhtiön lainoista johtuvat kaikki pääomakustannukset ja hoitovastikkeeseen yhtiön muut menot.

Hoitovastiketta maksavat kaikki osakkeenomistajat, ja rahoitusvastiketta ne osakkeenomistajat, jotka eivät ole suorittaneet osuuttaan yhtiön lainoista.

~~Osakkeenomistajalla on oikeus hankkia yhtiölle huoneistokohtaista lainaa, jota jäljempänä kutsutaan osakastainaksi. Osakastaina voidaan korvata yhtiön hallituksen hyväksymällä muulla lainalla. Jos osakastaina korvataan muulla lainalla, lyhennetään osakastainaa vastaavalla määrällä.~~

~~Osakastainan tai sen sijaan otetun lainan koroista, lyhennyksistä tai muista tähän lainoitukseen liittyvistä kuluista ja maksuista vastaa yhtiölle tällä tavoin lainoitettun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.~~

Yhtiökokous vahvistaa edellä mainittujen perusteiden mukaan vuosittain vastikkeiden suuruuden. Vastikkeiden suoritustavasta ja - ajasta päättää hallitus.

Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen tarvittaessa perimään enintään kahden kuukauden ylimääräisen vastikkeen tai jättää perimättä vastikkeen enintään kahden kuukauden ajalta.

Osakkeenomistajalla on oikeus hallituksen määräämällä tavalla suorittaa osakkeitaan vastaava osuus yhtiön lainoista. Maksettu lainaosuus on välittömästi käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen.

~~Osake- ja osakastuetteloon on tehtävä merkintä lainaosuuden maksamisesta.~~

5 § Arvonlisävero

Osakas, jonka hallitseman tilan tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu tilasta, koskee myös tilan osaa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin tilan osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kirjallisen suostumuksen. Osakas sitoutuu käyttämään tilaa arvonlisäverolaisissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Osakas on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle osakstilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten osakstilojen osalta tilittävä arvonlisävero ja sen laskentakustannukset.

2. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettuihin tiloihin kohdistuva arvonlisävero, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

3. Arvioon perustuva laskema tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä tai peritään jälkikäteen ylimääräisenä arvonlisäverovastikkeena. Tämä koskee myös sellaisen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkaalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua tilaa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien osalta jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan kyseiseen tilaan tarkistamisesta aiheutuva arvonlisäverokustannus ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkaan, jonka tilasta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämävastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

§ 6 § HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että se päättyy vaalia tai valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen puheenjohtajan valitsee yhtiökokous.

Yhtiön toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen.

~~4~~§ 7 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä ~~voitolla~~ on hallituksen ~~nimittämä~~ valitsema toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

~~6~~§ EDUSTAMINEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamattomat henkilöt kaksi yhdessä.

8 § EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

~~7~~§ 9 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastajan toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy vaalia tai valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

10 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 1.1.–31.12.

~~8~~§ 11 § KOKOUSKUTSU

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyyn postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta.

12 § YHTIÖKOKOUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Yhtiökokous voidaan hallituksen päätöksellä järjestää ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

~~9~~§ VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on esitettävä:

1-tilinpäätös, joka käsittää tulostaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;

2-tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;

4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun tuloslaskelman mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;

5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;

6 hallituksen jäsenten palkkioista ja matkakustannusten korvauksista, sekä

7 hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava

8 hallituksen jäsenet ja

9 tilintarkastajat ja varatilintarkastajat;

päätettävä

10 talousarvion vahvistamisesta ja sen perusteella vastikkeesta, mikä osakkeenomistajien on hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettava.

13 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on:

esitettävä

1 tilinpäätös ja toimintakertomus;

2 tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3 tilinpäätöksen vahvistamisesta;

4 taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;

6 talousarvion vahvistamisesta ja osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden suuruudesta

7 hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;

8 tarvittaessa hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava

9 tarvittaessa hallituksen puheenjohtaja ja jäsenet;

10 tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

14 § Muut yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Yhtiön kannalta taloudellisesti merkittävät, periaatteellisesti laajakantoiset tai toiminnan laadun ja laajuuden kannalta epätavalliset asiat on käsiteltävä yhtiökokouksessa.

15 § VAROJENJAKO

Koska yhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen osakkeenomistajille, yhtiö ei jaa osinkoa. Varoja vapaan oman pääoman rahastosta jaettaessa, osakepääomaa alennettaessa, omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa sekä yhtiötä purettaessa ja rekisteristä poistettaessa varat jaetaan osakkaille osakeyhtiölain määräysten mukaisesti.

16 § SOVELLETTAVA LAKI

Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.

Sen lisäksi sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 4 §:ää, 3 luvun 1–3 §:iä, 4 lukua, 5 luvun 1–4 §:iä, 8 lukua sekä 10 luvun 5 §:ää.

~~10 §~~ TILIKAUSI

[Siirretty ylemmäs]

Yhtiön tilikausi atkaa 1. päivänä tammikuuta ja päättyy 31. päivänä joulukuuta.

~~11 §~~ HUONEISTOSELVITELMÄ

[Siirretty pykäläksi 3]

Yhtiön omistama rakennus sijaitsee tontilla no 2 Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan korttelissa no 40102. Yhtiön osakkeet tuottavat hallintaoikeuden huoneistoihin seuraavasti:

Kerros	Huon.	Huon.	Pinta	Jyvitys	Osakk.	Osakk.
	no	laatu	ala m ²	arvo/m ²	lkm	n:ot

I	1	myymätä	172	1.2/ 206,4	206	1-206
	2	myymätä	23	1.2/ 27,6	28	207-234
	3	myymätä	51	1.2/ 61,2	61	235-295
	4	myymätä	466	1.2/ 559,2	559	296-854
	5	varasto	127,5	0.6/ 76,5	76	855-930
	6	myymätä	19,5	1.2/ 23,4	23	931-953
II	7	B-porras	11,5	0.5/ 5,7	6	954-959
	8	C-porras	16	0.5/ 8,0	8	960-967
	9	terveys-				
		asema	1285	1.0/ 1285	1285	968-2252
	10	terv. as. sos.				
		tilat	55	0.5/ 27,5	27	2253-2279
	11	terv. aseman				
		siivous	6	0.5/ 3,0	3	2280-2282

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

A-porras 53 m², hissi 14,5 m², väestönsuoja 51 m², lämmönjakuhuone 31,5 m², sähköpääkeskus 20 m², puhelinrelehuone ja talojakomo 10 m², kellarikerroksen käytävät 28 m² ja katolla olevat hissi-, kone- ja ilmanvaihtohuone 140 m².

12§ LAINAOSUUDEN MAKSAMINEN

[Siirretty pykälään 4]

Osakkeenomistajalla on oikeus hallituksen määräämällä tavalla suorittaa osakkeitaan vastaava osuus yhtiön lainoista. Maksettu lainaosuus on välittömästi käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen. Osake- ja osakasluettelo on tehtävä merkintä lainaosuuden maksamisesta.

13§ YHTIÖVASTIKE

[Siirretty pykälään 4]

Osakkeenomistajien on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle vastiketta osakeluvun mukaan. Osakeluvun mukaan maksettava vastike jakaantuu hoitovastikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen.

Rahoitusvastikkeeseen sisältyvät yhtiön lainoista johtuvat kaikki pääomakustannukset ja hoitovastikkeeseen yhtiön muut menot.

Hoitovastiketta maksavat kaikki osakkeenomistajat, ja rahoitusvastiketta ne osakkeenomistajat, jotka eivät ole suorittaneet osuuttaan yhtiön lainoista.

Osakkeenomistajalla on oikeus hankkia yhtiölle huoneistokohtaista lainaa, jota jäljempänä kutsutaan osakslainaksi. Osakslainaa voidaan korvata yhtiön hallituksen hyväksymällä muulla lainalla. Jos osakslainaa korvataan muulla lainalla, lyhennetään osakslainaa vastaavalla määrällä.

Osakslainan tai sen sijaan otetun lainan koroista, lyhennyksistä tai muista tähän lainoitukseen liittyvistä kuluista ja maksuista vastaa yhtiölle tällä tavoin lainoitettun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

Yhtiökokous vahvistaa edellä mainittujen perusteiden mukaan vuosittain vastikkeiden suuruuden. Vastikkeiden suoritustavasta ja -ajasta päättää hallitus.

14§ ARVONLISÄVEROVASTIKE

[Siirretty mallin mukaisessa muodossa pykälään 5]

Osakas, jonka hallitseman tilan tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvontlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvontlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu tilasta, koskee myös tilan osaa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin tilan osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kirjallisen suostumuksen. Osakas sitoutuu käyttämään tilaa arvontlisäverolaissa tarkoitettulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Osakas on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvontlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvontlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle osakastilojen osalta arvontlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten osakastilojen osalta tilitettävä arvontlisävero ja sen taskenta kustannukset.

2. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettuihin tiloihin kohdistuva arvonlisävero, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

3. Arvioon perustuva laskema tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä tai peritään jälkikäteen ylimääräisenä arvonlisäverovastikkeena. Tämä koskee myös sellaisen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkaalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua tilaa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien osalta jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta; jolla katetaan kyseiseen tilaan tarkistamisesta aiheutuva arvonlisäverokustannus ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkaan, jonka tilasta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämävastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

15§ HALLINTAANOTTOMENETTELY

Yhtiökokous voi seuraavilla perusteilla, ellei osakkeenomistaja ota ojentuakseen yhtiön hallituksen antamista varoituksista ja ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määrättyksi ajaksi luovutettava yhtiön hallintaan:

-jos erääntynyttä vastiketta tai erillistä korvausta ei makseta

-jos osakkeenomistajan huoneistoa käytetään olennaisesti muuhun tarkoitukseen, kuin mihin se on aiottu silloin, kun huoneisto ensimmäistä kertaa luovutettiin osakkeenomistajalle ja ettei hallitus ole myöntänyt tästä poikkeusta

-jos huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tulee siitä haittaa, taikka

-jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilyttämiseksi yhtiössä on tarpeellista.

Aikaa, jonka huoneisto on oleva yhtiön hoidossa, älköön määrättäkö pidemmäksi kuin kolmeksi vuodeksi siitä lukien, kun huoneisto luovutettiin yhtiön hallintaan.

Päätös, jolla osakkeenomistaja on velvoitettu luovuttamaan huoneistonsa yhtiön hallintaan, on annettava hänelle tiedoksi 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös tehtiin.

Kun huoneisto, sen mukaan kuin edellä on sanottu, on luovutettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä ryhdyttävä toimiin huoneiston vuokraamiseksi paikkakunnalla käyvästä vuokranmaksusta.

Mitä vuokranmaksusta jää jäljelle, sitten kun yhtiö on saanut korvauksen osakkeenomistajan suoritettavista kustannuksista, hallintaanottomenettelystä, yhtiölle tulevasta vastikkeesta ja erillisistä korvauksista, annettakoon osakkeenomistajalle. Jos yhtiön mainittu saatava ei tule vuokranmaksusta täydelleen suoritetuksi, maksakoon osakkeenomistaja puuttuvan määrän.

Hallintaanottomenettelyn osalta sovelletaan muilta osin asunto-osakeyhtiölakia.

16§ OSAKKEENOMISTAJANVAIHDOS

Osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle tämä on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnestä yhtiövastikkeesta kuudelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle.

17§ OSAKEYHTIÖLAIN SÄÄNNÖKSET

Kaikessa, mitä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevan osakeyhtiölain säännöksiä.