

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS  
2022**

**KIINTEISTÖ OY JUUS-FASTIGHETS AB**

**01.01. - 31.12.2022**

**Y-TUNNUS 0823393-3**



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

Document ID:  
D019917994CD4D94BE3F925666B20E01

**KIINTEISTÖ OY JUUS-FASTIGHETS AB**  
**Y-TUNNUS 0823393-3**

**TILINPÄÄTÖS 31.12.2022**

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>Toimintakertomus</b>	<b>1 - 3</b>
<b>Tulosvertailu</b>	<b>4</b>
<b>Tuloslaskelma ja Tase</b>	<b>5 - 7</b>
<b>Rahoituslaskelma</b>	<b>8</b>
<b>Liitetiedot</b>	<b>9 - 12</b>
<b>Päiväys, allekirjoitukset ja tilintarkastusmerkintä</b>	<b>13</b>
<b>Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista</b>	<b>14</b>

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt. (KPL 2:10§)

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2032 asti.



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

Document ID:  
0018917994CD4D94BE3F925666B20E01

**TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.- 31.12.2022**

**YLEISTÄ**

Yhtiön toimialana on hallita Kauniaisten kaupungilta vuokrattua maa-alueita sekä omistaa ja hallita alueelle rakennettavia asuin- ja muita rakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

<b>Omistussuhteet</b>	<b>Osakkeet nrot</b>	<b>kpl</b>	<b>%</b>
Kauniaisten kaupunki	1-76,151-303,451-501	280	51
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	77-150,304-450,502-550	270	49
	yht.	550	100

Osakkaat ovat valinneet asukkaat omiin kiintiöihinsä.

**YHTIÖN PERUSTIEDOT**

Nimi	Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab
Osoite	Juusintie 5
Kaupungin osa	Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosa
Kortteli	30
Tontti	1
Tontin omistus	vuokra, sopimus voimassa 30.9.2040 saakka
Tontin pinta-ala	16 919 m2 suuruisen määrää
Rakennusoikeus	4 959 k-m2
Valmistumisvuosi	1992
Tilavuus	15 787 m3
Kerrosaluku	talo A: 2-3, talo B ja C: 2
Asuinhuoneistoala	4 272 m2
Asuntoja	72 kpl
Huolto- ja kerhorakennuksia	1 kpl

**HALLINTO**

**Yhtiökokoukset**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2022.

**Hallitus**

Tapani Ala-Reinikka, puheenjohtaja  
 Matti Tarhio, varapuheenjohtaja  
 Christel Lamberg-Allardt

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

**Tilintarkastajat**

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mauri Eskelinen.  
 Varatilintarkastajana KHT Roland Pettersson.  
 KPMG Julkistarkastus Oy, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen.  
 Varatilintarkastajana JHT, KHT Juha Huuskonen.



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

Document ID:  
 DO19917994CD4D94BE3F925666B29E01

## TALOUS

### Vuokrat ja käyttökorvaukset

1.1.- 31.12.2022		
Keskivuokra	14,08	€/m <sup>2</sup> /kk
Saunamaksu	8,00	€/vko vuoro/kk
Autopaikat varustamaton	10,00	€/autopaikka/kk
varustettu	16,00	€/autopaikka/kk
Sähkömaksu		sisällytetty vuokraan 1.1.2001 alkaen
Vakuusmaksu/opiskelijat	260,00	€/vuokrasopimus
	500,00	€/vuokrasopimus/perheasunto
Vakuusmaksu/muut	500,00	€/vuokrasopimus
	1.000,00	€/vuokrasopimus/perheasunto

### Käyttöaste

Yhtiön asuntojen toteutunut käyttöaste oli 91,3 % vuonna 2022 (90,7 % vuonna 2021).

### Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

### Poistot

Tilikauden poistot ovat EVL maksimipoistot.

### Lainat

Pitkäaikaista lainaa on yhteensä 2 051 437,63 euroa (2.074.812,61 € vuonna 2021).

### Luottotappiot

Luottotappioita kirjattiin 10 091,19 euroa (5 932,26 € vuonna 2021).

### Asuintalovaraus

Asuintalovarausta muodostettiin 114 190,00 euroa. Asuintalovarausta on taseessa yhteensä 745 010,00 euroa.

### Tulosvertailu

Toimintakertomuksen liitteenä.

## HENKILÖKUNTA

### Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin tilikauden aikana kokouspalkkioita 750,00 euroa. Yhtiöllä ei tilikauden aikana ollut omaa henkilökuntaa.

## KIINTEISTÖN HUOLTO JA SIIVOUS

Isännöinti	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr.
Huolto ja Siivous	Coor Service Management Oy

Siivouskuluihin sisältyvät asuntojen siivoukset sekä tuholaistorjunnat.



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

Document ID:  
0019917994CD4D94BE3F925666B20E01

## KULUTUSTIEDOT

Kulutustiedot	2022	2021
Lämmitys KWh/m <sup>3</sup> /v	604,52 MWh 38,29	645,53 MWh 40,88
Vesi l/as/vrk keskim 139 hlöä (142)	6 902,8 m <sup>3</sup> 136,06	7 245,2 m <sup>3</sup> 139,79
Sähkö KWh/as/kk	283 127 kWh 169,74	289 844 KWh 170,09

## KUNNOSSAPITO

### Kunnossapito ja korjaukset

Yhtiössä tehtiin tavanomaisia kunnossapitotöitä, yhteensä 73 682,11 euroa sekä vahinkokunnostustöitä yhteensä 30 937,91 euroa. Lisäksi yhtiön rinteessä sijaisevan kävelytien varteen rakennettiin turvallisuussyistä käsijohteet, joiden kustannus oli 16 541,74 euroa.

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen vuoksi Valtiokonttorilta haettiin laina-ajan pidennystä rakennusaikaiseen lainaan. Valtiokonttori myönsi laina-ajalle jatkoa ja viimeinen lyhennys tullaan suorittamaan helmikuussa vuonna 2027.

PTS-suunnitelman mukaisesti vuonna 2023 on suunniteltu tehtäväksi patteriverkoston säätö, mitaus ja patteriventtiilien uusinta. Kustannusarvio tälle on 34 000 euroa. Tavanomaisiin kunnossapitotöihin on varauduttu 70 000,00 euron edestä ja vahinkokunnostuksiin on varauduttu 51 820 eurolla.

Vuoden 2023 vuokranmäärityksessä Kauniaisten kaupungin asukkaiden asuntojen ja Hoasin opiskelija-asukkaiden käytössä olevien asuntojen vuokrat määritettiin kahtena erillisenä vuokratasausryhmänä. Vuokriin ei tehty korotuksia vuodelle 2023 ja näin ollen sekä kaupungin asuntojen että Hoasin opiskelija-asuntojen vuokrat pysyvät vuoden 2022 tasolla.

## ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2022 käyttöaste oli 91,3 %. Vuoden 2023 osalta käyttöaste on yksi merkittävimmistä yhtiön talouteen vaikuttavista epävarmuustekijöistä. Kohonnut korkotaso ja inflaatio lisäävät yhtiön kuluja.

## ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTYMISESTÄ

Yhtiön taloustilanteen arvioidaan pysyvän tiukkana mm. nousevien kustannusten vuoksi. Valtiokonttorin lainan muuttunut lyhennysohjelma pienentää vuosittaisten lyhennysten määrää ja helpottaa yhtiön taloudellista tilannetta.

## TULOKSEN KÄSITTELY

### Hallituksen esitys

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 11,56 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappioliille ja että osinkoa ei jaeta.



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

Document ID:  
D018917964CD4D94BE3F925666B24E01

m <sup>2</sup> :t	Toteutuma 2022		Budjetti 2022		Toteuma 2021	
	51264		51264		51264	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
<b>TUOTOT</b>						
Asuntovuokrat	659 284	12,86	700 204	13,66	654 880	12,77
Muut vuokrat	8 726	0,17	7 560	0,15	8 332	0,16
Käyttökorvaukset	2 228	0,04	1 850	0,04	1 965	0,04
Muut oikaisuerät	-469				-1 054	
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>669 769</b>	<b>13,07</b>	<b>709 614</b>	<b>13,84</b>	<b>664 123</b>	<b>12,95</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>7 188</b>	<b>0,14</b>	<b>1 390</b>	<b>27,11</b>	<b>2 786</b>	<b>0,05</b>
<b>Poistot</b>	<b>125 952</b>	<b>2,46</b>	<b>312 880</b>	<b>6,10</b>	<b>132 619</b>	<b>2,59</b>
Muut kulut						
Isännöintikorvaus	34 144	0,67	34 050	0,66	33 640	0,66
Hallintokulut	10 594	0,21	7 520	0,15	10 037	0,20
Käyttö ja huolto	29 377	0,57	28 940	0,56	27 905	0,54
Ulkoalueiden huolto	8 993	0,18	14 550	0,28	20 100	0,39
Siivous	2 497	0,05	3 250	0,06	3 050	0,06
Lämmitys	55 083	1,07	53 000	1,03	54 587	1,06
Vesi- ja jätevesi	26 351	0,51	27 000	0,53	26 883	0,52
Sähkö	40 064	0,78	34 000	0,66	31 458	0,61
Jätehuolto	11 937	0,23	10 700	0,21	10 120	0,20
Vakuutukset	2 540	0,05	2 650	0,05	2 524	0,05
Vuokrat	50 843	0,99	51 100	1,00	50 843	0,99
Kiinteistövero	11 136	0,22	10 920	0,21	10 811	0,21
Korjaukset	117 534	2,29	86 000	1,68	136 018	2,65
/. Aktivoinnit	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Muut hoitokulut	16 139	0,31	14 180	0,28	14 039	0,27
Asukastoiminta	2 964	0,06	2 900	0,06	2 483	0,05
Luottotappiot	10 091	0,20	6 174	0,12	5 932	0,12
Muut kiinteistön kulut	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Muut kulut yhteensä	430 289	8,39	386 934	7,55	440 431	8,59
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>120 715</b>	<b>2,35</b>	<b>11 190</b>	<b>0,22</b>	<b>93 860</b>	<b>1,83</b>
Korko- ja rahoitustuotot	2 517	0,05	0	0,00	300	0,01
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9 030	0,18	11 190	0,22	14 971	0,29
<b>VOITTO ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>114 202</b>	<b>2,23</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>79 189</b>	<b>1,54</b>
Edellisten tilikausien Ali- / ylijäämät					0	
Varausten muutos +purku -muod)	-114 190	-2,23		0,00	-79 180	-1,54
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>12</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>9</b>	<b>0,00</b>

**VUOKRAT JA KÄYTTÖMAKSUT  
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT  
LYHENNYKSET / POISTOT**

**HALLINTOKULUT  
KÄYTTÖ JA HUOLTO, SIIVOUS  
ULKOILUALUEIDEN HUOLTO  
VESI  
LÄMPÖ JA SÄHKÖ  
VAKUUTUKSET  
VUOKRAT  
KORJAUKSET  
MUUT HOITOKULUT  
KORKO- JA RAHOITUSTUOTOT  
KORKOKULUT**

**LAINANLYHENNYKSET  
ALI-/YLIJÄÄMÄT  
VAHVISTETUT TAPPIOT**

Autopaikkavuokrat, saunamaksut ja pesutupamaksut  
Avain-, ja perintätuotot  
Poistot ovat tilikauden aikana Lainanlyhennysten suuruiset.  
Lainanlyhennykset jaksotettu.

Tilinpäätökseen tehdään tuloksen mukaiset EVL-poistot.  
Isännöinti, tilintarkastus, juridinen apu/vuokrat, pankkikulut, hallituksen palkkiot  
Huolto- ja siivoussopimus Coor Oy, Ilmastointi/autom.järjestelmät Caverion Oy  
Hiekoitus Satusepeli Oy

HSY, Arviolaskuja, Energiaraportti kuukausiraporteissa  
Lukemalaskuja, Energiaraportit kuukausiraporteissa  
IF Vahinkovakuutus Oyj

Tontinvuokra Kauniaisten kaupunki  
Korjauksista erittely liitteenä kuukausiraporteissa  
Tietoliikenneyhteyskulut TeliaSonera Finland Oyj  
Perintätoimiston tuotot

Valtiokonttorin lainan korko tammikuussa 2022 0,54% ja helmikuusta eteenpäin 0,00 % (2021 0,54%).

2022 Lyhennykset 214 822,23 €  
Budjetissa 2022 ei huomioitu yli- tai alijäämiä.  
Verotuksessa ei ole vahvistettuja tappioita



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

Document ID:  
D019917094CD4D94BE3F025666B20E01

T U L O S L A S K E L M A	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	668 009,80	663 212,08
Käyttökorvaukset	2 227,57	1 965,47
Muut oikaisuerät	-468,85	-1 054,12
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>669 768,52</b>	<b>664 123,43</b>
<b>MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT</b>	<b>7 187,82</b>	<b>2 785,67</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	750,00	960,00
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>750,00</b>	<b>960,00</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	122 375,28	127 474,24
Rakennusten teknisistä laitteista	3 576,68	4 768,91
Piha-alueiden peruseräparannuksesta	0,00	375,48
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>125 951,96</b>	<b>132 618,63</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
<b>KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT</b>		
Hallinto	43 988,53	42 716,83
Käyttö ja huolto	29 377,16	27 905,23
Ulkoalueiden huolto	8 993,11	20 099,95
Siivous	2 497,47	3 050,07
Lämmitys	55 083,05	54 587,25
Vesi- ja jätevesi	26 351,48	26 883,42
Sähkö	40 064,09	31 457,98
Jätehuolto	11 937,28	10 120,17
Vahinkovakuutukset	2 540,07	2 524,36
Vuokrat	50 842,54	50 842,54
Kiinteistövero	11 136,08	10 811,06
Korjaukset	117 534,12	136 017,74
Muut hoitokulut	19 102,92	16 521,83
<b>KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>419 447,90</b>	<b>433 538,43</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT</b>	<b>10 091,19</b>	<b>5 932,26</b>
<b>MUUT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>429 539,09</b>	<b>439 470,69</b>
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>120 715,29</b>	<b>93 859,78</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 516,71	299,96
Korkokulut ja muut rahoituskulut	9 030,44	14 970,97
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.</b>	<b>6 513,73</b>	<b>14 671,01</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN</b>		
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>114 201,56</b>	<b>79 188,77</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Verotusperusteisten varausten muutos	-114 190,00	-79 180,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>11,56</b>	<b>8,77</b>



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

Document ID  
DU19917954CD4D94BE3FV25666B20E01

<b>T A S E</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Liittymismaksut	46 937,89	46 937,89
Rakennukset ja rakennelmat	2 937 006,49	3 059 381,77
Rakennusten tekniset laitteet	10 729,93	14 306,61
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>2 994 674,31</b>	<b>3 120 626,27</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 994 674,31</b>	<b>3 120 626,27</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>SAAMISET</b>		
<b>LYHYTAIKAINEN</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	5 574,08	9 920,50
<b>LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ</b>	<b>5 574,08</b>	<b>9 920,50</b>
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET</b>	<b>273 122,25</b>	<b>233 877,48</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>278 696,33</b>	<b>243 797,98</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 273 370,64</b>	<b>3 364 424,25</b>



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

Document ID:  
0019917994CD4D948E3F925666B20E01



T A S E	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
OSAKEPÄÄOMA	9 900,00	9 900,00
YLIKURSSIRAHASTO	162 736,21	162 736,21
<b>RAKENNUSRAHASTO</b>	71 143,49	71 143,49
EDELLISTEN TILIKAUSIEN VOITTO/TAPPIO	65,65	56,88
TILIKAUDEN VOITTO	11,56	8,77
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 856,91	243 845,35
<b>TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Verotusperusteiset varaukset/Asuintalovaraus	745 010,00	630 820,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>PITKÄAIKAINEN</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 341 172,92	1 364 547,90
Velat saman konsernin yrityksille	445 664,71	445 664,71
Velat omistusyhteisyrityksille	264 600,00	264 600,00
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	2 051 437,63	2 074 812,61
<b>LYHYTAIKAINEN</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	121 430,00	312 877,25
Ostovelat, muille	31 472,34	20 928,17
Ostovelat, saman kons.yrityksille	922,37	922,37
Ostovelat omistusyhteisyrityksille	3 399,84	455,95
Muut velat	261,98	307,13
Siirtovelat	75 579,57	79 455,42
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	233 066,10	414 946,29
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	2 284 503,73	2 489 758,90
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	3 273 370,64	3 364 424,25



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

Document ID  
D019917994CD4D94BE3F92566CB20E01

RAHOITUSLASKELMA	TP 2022	TP 2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	114 202	79 189
Oikaisut:		
Poistot	125 952	132 619
Rahoitustuotot ja -kulut	6 514	14 671
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	246 666	226 477
 Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	4 346	-1 858
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	11 822	5 543
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	262 834	230 162
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11 286	-15 537
Saadut korot liiketoiminnasta	2 517	300
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	254 063	214 923
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>254 063</b>	<b>214 923</b>
 <b>Investointien rahavirta:</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut	-214 822	-302 572
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-214 822</b>	<b>-302 572</b>
 Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	39 245	-87 645
 Rahavarat tilikauden alussa	233 877	321 523
Rahavarat tilikauden lopussa	273 122	233 877



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

Document ID:  
D019917984CD3D94BE3F925666B29E01

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2022 LIITETIEDOT

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Kauniaisten kaupungin konserniin. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Kauniaisten kaupungin rahatoimistosta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan KPL 5 §:n mukaan vaikutusaikanaan kuluksi suunnitelmapoistoina käyttäen poistomenetelmänä EVL-menojäännöspoistoja ja prosentteina EVL 34 § mukaisia maksimiprosentteja.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2022	2021
TILINTARKASTUSPALKKIOT		
KPMG OY AB	1 847,60	1 153,52
KORKOTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	2 516,71	299,96
Korkokulut	9 030,44	14 970,97
Konsernin sisäisiä korkotuottoja tai -kuluja ei ole		

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2022	2021
<b>AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	46 937,89	46 937,89
Kirjanpitoarvo 31.12.	46 937,89	46 937,89
<b>Asuinrakennukset</b>		
Hankintameno (sumu) 1.1.	4 604 959,90	4 604 959,90
Hankintameno (sumu) 31.12.	4 604 959,90	4 604 959,90
Kertyneet poistot 1.1.	-2 332 896,87	-2 238 227,58
Tilikauden poistot	-90 882,52	-94 669,29
Kertyneet poistot 31.12.	-2 423 779,39	-2 332 896,87
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 181 180,51	2 272 063,03
<b>Perusparannukset</b>		
Hankintameno (sumu) 1.1.	1 000 421,45	1 000 421,45
Hankintameno (sumu) 31.12.	1 000 421,45	1 000 421,45
Kertyneet poistot 1.1.	-242 680,19	-211 107,64
Tilikauden poistot	-30 309,66	-31 572,55
Kertyneet poistot 31.12.	-272 989,85	-242 680,19
Kirjanpitoarvo 31.12.	727 431,60	757 741,26



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

Document ID  
0019917894C0D4D94BE31925066E20C01

	2022	2021
<b>Kiinteistöjen aktivoidut korjaukset</b>		
Hankintameno (sumu) 1.1.	57 481,21	57 481,21
Hankintameno (sumu) 31.12.	57 481,21	57 481,21
Kertyneet poistot 1.1.	-27 903,73	-26 671,33
Tilikauden poistot	-1 183,10	-1 232,40
Kertyneet poistot 31.12.	-29 086,83	-27 903,73
Kirjanpitoarvo 31.12.	28 394,38	29 577,48
<b>Rakennusten tekniset laitteet</b>		
Hankintameno (sumu) 1.1.	383 633,08	383 633,08
Hankintameno (sumu) 31.12.	383 633,08	383 633,08
Kertyneet poistot 1.1.	-369 326,47	-364 557,56
Tilikauden poisto	-3 576,68	-4 768,91
Kertyneet poistot 31.12.	-372 903,15	-369 326,47
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 729,93	14 306,61



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

Document ID  
0019917994CD4D946E3F025665B20E01

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2022	2021
<b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>		
Osakepääoma 1.1.	9 900,00	9 900,00
Osakepääoma 31.12.	9 900,00	9 900,00
Ylikurssirahasto 1.1	162 736,21	162 736,21
Ylikurssirahasto 31.12.	162 736,21	162 736,21
Rakennusrahasto 1.1.	71 143,49	71 143,49
Rakennusrahasto 31.12.	71 143,49	71 143,49
Edellisten tilikausien voitto/tappio	65,65	56,88
Tilikauden voitto/tappio	11,56	8,77
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>243 856,91</b>	<b>243 845,35</b>
<b>JAKO SIDOTTUUN JA VAPAASEEN OMAAN PÄÄOMAAN</b>		
<b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma 31.12.	9 900,00	9 900,00
Ylikurssirahasto 31.12.	162 736,21	162 736,21
	172 636,21	172 636,21
<b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>		
Rakennusrahasto 31.12.	71 143,49	71 143,49
Edellisten tilikausien tappio	65,65	56,88
Tilikauden voitto/tappio	11,56	8,77
	71 220,70	71 209,14
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>243 856,91</b>	<b>243 845,35</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraus Liitetietosite 1	745 010,00	630 820,00
	745 010,00	630 820,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvat erät, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua Liitetietosite 2		
	1 456 885,04	1 490 627,01
Yhteensä	1 456 885,04	1 490 627,01
<b>VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE</b>		
Pitkäaikaiset		
Tertiöarilainat	170 264,71	170 264,71
Lainat	275 400,00	275 400,00
Yhteensä	445 664,71	445 664,71
Lyhytaikainen		
Ostovelat	922,37	922,37
Yhteensä	922,37	922,37
<b>Velat saman konsernin yrityksille yhteensä</b>	<b>446 587,08</b>	<b>446 587,08</b>



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

Document ID  
D019917994CD4D94BE3F925668B20E01

VELAT OMISTUSYHTEYSRYITYKSILLE	2022	2021
Pitkäaikaiset		
Lainat	264 600,00	264 600,00
Yhteensä	264 600,00	264 600,00

Lyhytaikainen		
Ostovelat	3 399,84	455,95
Yhteensä	3 399,84	455,95

Velat omistusyhteisyrityksille yhteensä 267 999,84 265 055,95

SIIRTOVELAT	2022	2021
Vuokra- ja käyttökorvausennakot	11 824,06	14 424,76
Korkovelka, muille	3 446,28	5 701,61
Muut siirtovelat	1 714,18	1 714,00
Vakuusmaksut asunnot	58 595,05	57 615,05
Siirtovelat yhteensä	75 579,57	79 455,42

#### VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

VELAT JOIDEN VAKUUTENA ON KIINTEISTÖKIINNITYS	2022	2021
Lainat rahoituslaitoksilta	1 462 602,92	1 677 425,15
Annetut kiinnitykset Liitetietosite 3	9 758 500,00	9 758 500,00

#### MUUT ANNETUT VAKUUKSET

Tontinvuokran maksun vakuus konsernille Liitetietosite 3	102 729,00	102 729,00
--	------------	------------

Vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset yhteensä 9 861 229,00 9 861 229,00

#### TASEeseen sisältyvät VASTUUT

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET YHTEENSÄ	9 861 229,00	9 861 229,00
---	--------------	--------------

#### VEROTUSARVOT

Rakennukset Liitetietosite 4	2 716 116,45	2 636 843,47
------------------------------	--------------	--------------

#### RAJOITUKSET

Yhtiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta.

Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat asunnot ovat vain opiskelija-asuntokäyttöön tarkoitettu.

Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavustuksen perusteella kiinteistöä rasittaa luovutusrajoitus.

Vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella omakustannusperusteisia.

Säädetyt rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2045 asti.

#### LIIKETOIMET INTRESSITAHOJEN KANSSA

##### KAUNIAISTEN KAUPUNKI

Kiinteistö sijaitsee Kauniaisten kaupungin omistamalla vuokratontilla, vuosivuokra 50 843 euroa.

Kauniaisten kaupunki on myöntänyt yhtiölle kaksi lainaa, pääoma yhteensä 445 665 euroa sekä niiden vuosikorkokulu 2022 oli 0,00 euroa.

Kauniaisten kaupunki on vuokrannut yhtiöltä 3 asuntoa. Syyskuun 2022 alusta kaupunki on solminut määräaikaisen vuokrasopimuksen 4:stä asunnosta [REDACTED]

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.3.2023. Vuosivuokra vuonna 2022 oli 44 734,82 euroa.

Kauniaisten kaupunki on veloittanut vuonna 2022 yhtiöltä 922,37 euroa kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kauniaisten kaupungin nimeämille hallituksen jäsenille on vuonna 2022 on maksettu kokouspalkkioita 750,00 euroa.

##### HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ sr, HOAS

Hoas on hoitanut yhtiön isännöinnin, vuosikorvaus 2022 oli 34 144,44 euroa.

Hoas on myöntänyt yhtiölle lainan, pääoma 264.600 euroa ja vuosikorko 2022 oli 0,00 euroa.



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

Document ID:  
0015917904CD4D948E3F92566B20E01


HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET TILINPÄÄTÖKSEEN JA  
TOIMINTAKERTOMUKSEEN

Helsingissä 21. päivänä maaliskuuta 2023

Tapani Ala-Reinikka  
puheenjohtaja

Matti Tarhio  
varapuheenjohtaja

Christel Lamberg-Allardt  
hallituksen jäsen

  
asukastoimikunnan edustaja  
hallituksen jäsen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 21. päivänä maaliskuuta 2023

KPMG Oy Ab

KPMG Julkistarkastus Oy

Mauri Eskelinen  
KHT

Outi Koskinen  
JHT, KHT



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

Document ID:  
D018917994CD4D94BE3F925666B20E01

**TILIKAUSI 2022**  
**LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA**

**Käytetyt ohjelmat**

Pääkirjanpito	Wintime
Maksuliikenne	Nomentia Banking
Käyttöomaisuus	Visma Assets
Lainat	Pandia

**Tilinpäätös**

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt Sähköinen

**Kirjanpidot**

Pää- ja päiväkirja Sähköinen  
Ostoreskontra Sähköinen  
Lainareskontra Sähköinen

**Tositelajit ja säilyttämistapa**

JA	Jaksotukset (ent. RAPORTTI)	Sähköinen
KA	Tiliotteet	Sähköinen
LA	Lainat Pandia	Sähköinen
LAMU	Lainat manuaalikirjaukset	Sähköinen
ML	Myyntilaskut	Sähköinen
MS	Myyntisuoritukset	Sähköinen
MU	Muistiotositteet	Sähköinen
OLP	Ostolaskut Palette	Sähköinen
OLPJA	Ostolaskujaksotukset (ent. JA)	Sähköinen
OLPMU	Ostolaskut manuaalikirjaukset	Sähköinen
OM	Ostomaksut	Sähköinen
PAMU	Palkat manuaalikirjaukset	Sähköinen
POISTOT	Poistot Assets	Sähköinen
VU	Vuokrat Juus	Sähköinen
LIITETIETOTOSITE	Liitetietotositteet, 4 kpl	Sähköinen



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

Document ID  
D015917994CD4D94BE3F925066B20E01