

Oy Granilla Ab

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Oy Granilla Ab - 0359005-0

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	12
Talousarviovertailu	13
Tuloslaskelma	15
Tase	17
Liitetiedot	19
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	28

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Oy, 3434128-4.

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
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
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 fuusioituva

Tontti: vuokratontti, 4.365 m², vuokranantaja Kauniaisten kaupunki
Kiinteistötunnus: 235-8-1081-1
Rakennukset: 3 kpl
Rakennustyyppi: rivitalo
Asuntopinta-ala: 1074 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

HALLINTO

Yhtiökokous: Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.6.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat.

14.6.2024 – 31.12.2024	Hallitus:	
	Christoffer Lindqvist	Puheenjohtaja
	Sami Villa	jäsen
	Veronica Fellman	jäsen
		jäsen, asukasedustaja
		jäsen, asukasedustaja

1.1.2024 – 14.6.2024		
	Christoffer Lindqvist	Puheenjohtaja
	Lauri Ant-Wuorinen	jäsen
	Veronica Fellman	jäsen
		jäsen, asukasedustaja
		jäsen, asukasedustaja

Hallitus kokoontui tilikaudella kuusi (6) kertaa.

Toimitusjohtaja: Martin Bruun, Isännöitsijä, IAT, IEAT, Retta Oy palveluksessa, on toiminut toimitusjohtajana.
KPMG Oy Ab

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

Kiinteistönhuolto: 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 asuntovuokrasta ja käyttökorvauksista.
Asuinhuoneistoista on veloitettu tilikaudella 2024 kuukausivuokria seuraavasti.
Vuokria korotettiin 5 % - 6 %.

	€/m ²	
Urheilutie 10	15,76 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 15,01 eur/m2j/kk)
Heikelinkuja 2	14,24 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 13,43 eur/m2j/kk)
Jarl Hemmerinkuja 1	15,40 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 14,67 eur/m2j/kk)
Kerankuja 1	16,71 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 15,91 eur/m2j/kk)
Puutarhatie 2	16,22 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 15,45 eur/m2j/kk)
Lindstedtintie 1	16,22 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 15,45 eur/m2j/kk)
Mätäskuja 2	15,59 eur/ m2j	(31.12.2023 vuokra 14,85 eur/m2j/kk)

Käyttöaste on ollut normaalia hiukan heikompi, keskimäärin 87,13%, alla prosentteina.

	2024	2023	2022	2021
Urheilutie 10	86,56	96,64	94,64	98,36
Heikelinkuja 2	95,18	100	99,13	98,06
Jarl Hemmerinkuja 1	83,28	95,17	93,06	97,37
Kerankuja 1	92,17	100	100,00	99,37
Puutarhatie 2	91,34	98,18	85,21	91,64
Lindstedtintie 1	72,34	73,40	79,75	91,18
Mätäskuja 2	89,04	97,20	97,73	97,05

Käyttöasteeseen on vaikuttanut Lindstedtintie 1 kosteusvahingot ja radonongelmat.
Myös Jarl Hemmerinkujalla 1 on asuntoja, jossa on liian korkea radonesiintymä sisäilmassa. Tämän lisäksi isommat remontit os. Mätäskuja 2 ja Urheilutie 10 on vaikeuttanut asuntojen vuokrausta. Myös yleinen markkinatilanne sekä vuokrankorotukset arvioidaan vaikuttavan vuokraukseen negatiivisesti.

Palkat ja palkkiot: Yhtiöllä ei ole ollut työntekijöitä, eikä tilikaudella ole maksettu palkkoja.
Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioina 2 220,00 Euroa.

Talousarviovertailu Vuokratuotot 1 722 387,05 euroa **alitti** talousarvion merkittävästi 193 593,48 euroa, 10,1%. Asia johtuu tyhjistä asunnoista.

Kulut **ylittivät** talousarvion 60 901,95 euroa, 4,53%. Mikäli korjauksia ei oteta huomioon, erosivat kulut ja talousarvio vain 28,92 euroa. Korjaustoiminta ja asuntojen vuokraustilanne ovat olleet vaikeimmin ennustettavia eriä viime vuosina.

Merkittävimmät erot olivat:

- Ulkoalueiden hoito **ylitti** talousarvion 9 574,51 euroa, 19,8%, johtuen erillistöistä
- Lämmitys **ylitti** talousarvion 9 930,60 euroa, 7,1 %
- Vuokrat **ylittivät** talousarvion 11 503,94 euroa, 8,65%
- Korjaukset **ylittivät** talousarvion aktivointien jälkeen 60 873,03 euroa, 10,15% ja korjauksista on erillinen selostus jäljempänä

Rahoitustuotot ja kulut **ylittivät** tarjousarvion 37 658,08 euroa, 13,7%, koroista johtuen.

Lainat:

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä lainaa alla olevan mukaisesti:

Kuntarahoitus Oyj	Euro
11769/05	2 203 294,00
13997/09	3 431 107,00
16930/13	424 360,00
18372/16	1 150 000,00
20220/20 Bullet	200 000,00
20666/21	448 277,00
21084/22	<u>1 398 308,00</u>
Kuntarahoitus Oyj yhteensä	9 255 346,00

KORJAUKSET

Korjaukset:

Korjauksia tehtiin 1 122 534,92 euron edestä (brutto), aktivointien jälkeen 660 873,03 euroa.

Korjauksia aktivoitiin 461 661,89 euron edestä parannushankkeita, ja talousarviossa oli arvioitu aktivoitavien hankkeiden summaksi 500 000 euroa. Talousarviossa korjausten kokonaissumma oli 1 100 000 euroa, joten talousarvio ylittyi noin 2 %, 22 534,92 euroa.

Huoneistokorjauksia tehtiin yli 300 000 euron edestä, ensisijaisesti tyhjiin asuntoihin vuokrauksen edistämiseksi.

Merkittävin urakka oli Mätäskuja 2 katon uusinta. Urakan rakennustöiden hinta oli tilikaudella 295 291,56 euroa, josta lisätöiden osuus oli 49 045,56. Urakassa uusittiin koko katto, ja lisättiin eristeitä yläpohjaan. Myös lahot puuosat uusittiin. Urakan suoritti Kerabit Katto Oy, ja se vastaanotettiin 27.9.2024. Katolla on kymmenen vuoden vuotamattomuustakuu.

Urheilutie 10 valurautaisia vaakaviemäreitä uusittiin ja osa viemäreistä sukitettiin Aarre Putki Oy toimesta, ja urakan hinnaksi tuli 47 598,37 euroa.

Lindstedtintiellä 1 SafeDrying Oy urakka E-Talon osalta vastaanotettiin 20.2.2024 ja järjestelmän kuivatus on jatkunut, ja kuivatuskustannukset vuoden ajalta olivat 57 038,98 euroa. Vuoden aikana todettiin, että sisäpuolella olevat lisäeristeet estävät tai hankaloittavat kuivumisen joissakin asunnoissa.

Lindstedtintie datakaapelointia uusittiin huoneistojen puolella, urakkahinnalla 29 759,05 euroa, Nemodos Oy toimesta. A 4 ja B 5 huoneistoa ei korjattu urakassa teknisistä syistä, ja selvitykset niiden osalta jatkuivat 2025 tilikauden aikana.

Alkuvuodesta Mätäskuja 2 kosteusvahinkoja kärsineet märkätilat ja vanhoja keittiöitä uusittiin Suomen Talomestarit Oy toimesta, ja urakan 21.5. loppuselvityksen mukaan urakan 2023 - 2024 loppusumma tältä ajalta oli 154 302,60 euroa, josta lisätöiden osuus oli 15 131,82 euroa.

Lämmitysjärjestelmät tasapainotettiin os. Urheilutie 10 ja Lindstedtintie 1 osalta, ja urakoiden hinta oli 61 237 euroa.

Puutarhatie 2 aidat maalattiin KRH Rakennus Oy toimesta 24 528,44 euron edestä.

Jarl Hemmerinkuja 1 D- talon tukkeutunut sadevesiviemärijohto uusittiin Finn Ojat Oy toimesta 11 382,16 euron edestä.

Vuoden 2025 tulevia korjauksia

Merkittävimmät tulevat hankkeet ovat Kerankuja 1 märkätilojen korjauksia n. 100 000 euron edestä, Urheilutie 10 keittiöviemärien uusintatöitä n. 50 000 euron edestä. Lisäksi Heikelinkuja 2 huoneistojen tietoverkko on uusinnan tarpeessa, noin 80 000 euron edestä ja Lindstedtintiellä radonkorjauksia n. 150 000 euron edestä.

Koska suuri osa kiinteistöistä on rakennettu 1987-1990 aikana, peruskorjausta tarkoittava käyttövesijohtojen sekä pihaputkien uusinta tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi 10 vuoden sisällä.

Merkittävimmät suoritettut korjaukset ja parannukset

Heikelinkuja 2 (rv. 1981)

Ovet ja ikkunat v. 2014

Katto uusittu v. 2020

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

Urheilutie 10 (rv. 1987)

Julkisivusaneeraus v. 2021

Salaojat täydellinen saneeraus v. 2022

Huoneistojen vaakaviemärien uusinta, osittainen sukitus 2024

Jarl Hemmerinkuja 1 (rv. 1989)

Kylpyhuoneiden saneeraus v. 2022

Lindstedtintie 1 (rv. 1990)

Katon uusinta v. 2014

Maalämpöjärjestelmä v. 2016

Maapaineseinän kuivatusjärjestelmä v. 2023 - 2024

Valokuituverkko 2024

Alapohjan sähköistäminen, tuulettimien asennus 2024

Mätäskuja 2 (rv. 1992)

Katon uusinta 2024

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 palovaroittimet 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.

Rasitteet ja rasitukset, kiinnitykset ja pantit:

Erittely käy ilmi taseen liitetiedoista.

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana ja sen jälkeen:

Tilikauden tapahtumat ovat olleet normaalit.

5.2.2025 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous, joka päätti Nordea Pankki Oyj 400.000 Euron uuden lainan hyväksymisestä sekä panttauksesta. Laina on tarpeen yhtiön korjaustoiminnalle.

Arvio tulevasta toiminnasta:

Omistaja selvittää mahdollisuudet myydä yhtiö ja kaikki kiinteistöt, ja syksyllä kaksi ostajakandidaattia osoittivat kiinnostusta. Kauppa voisi tapahtua aikaisintaan 2025/2026 vuodenvaihteessa.

Toiminta arvioidaan muilta osin jatkuvan entiseen tapaan.

Osakesiirrot:

Osakkeiden omistuksessa ei ole tapahtunut muutoksia vuoden aikana.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi:

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos 0,51 euroa kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
HOITOVASTIKE		
HOITOTUOTOT		
Vuokrat	1 704 408,06	1 753 441,18
Käyttökorvaukset	17 978,99	17 967,97
Muut kiinteistön tuotot	1 239,90	0,00
Osinkotuotot	0,00	0,00
Korkotuotot	1657,65	1646,86
Muut rahoitustuotot	1 770,00	1 990,00
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	1 066,49	2 144,96
Asuin- ja toimistorakennukset lisäys	0,00	0,00
Liittymismaksut lisäys	0,00	0,00
Aineettomat oikeudet	0,00	0,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	1 728 121,09	1 777 190,97
HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut	-1 407 983,44	-1 173 960,23
Fuusio pysyvien vastaavien lisäykset	0,00	0,00
Aktivoinnit	-461 661,89	-605 212,34
Tytäryhtiöosakkeet, lisäykset kons.	0,00	0,00
Muut korkokulut	-11,35	-115,85
Muut rahoituskulut	-735,50	-47,80
Nordea korkokulut	0,00	0,00
Nordea lyhennykset	0,00	0,00
Nordea rahoituskulut	0,00	0,00
Danske Bank korkokulut	0,00	-15,17
Danske Bank lyhennykset	0,00	-4 000,00
Danske Bank rahoituskulut	0,00	-6,00
Kuntarahoitus korkokulut	-315 338,88	-273 796,57
Kuntarahoitus lyhennykset	-264 629,00	-264 629,00
Valtiokonttori korkokulut	0,00	0,00
Valtiokonttorirahoitus lyhennykset	-13 845,34	-70 910,42
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-2 464 205,40	-2 392 693,38
Tilik. hoitoalijäämä	-736 084,31	-615 502,41
Ed. tilik. hoitoalijäämä	561 881,73	1 177 384,14
Siirtyvä hoitovastikejäämä	-174 202,58	561 881,73
TÄSMÄYTYS		
Siirtyvä hoitovastikejäämä	-174 202,58	561 881,73
KOKONAISJÄÄMÄ	-174 202,58	561 881,73
TARKISTUS/TÄSMÄYTYS TASEESEEN		
Rahoitusomaisuus	51 793,68	851 337,86
Lyhytaikaiset velat	-490 625,26	-567 930,47
Lainojen lyhennykset seuraavalla tilikaudella	264 629,00	278 474,34
TASEEN RAHOITUSASEMA	-174 202,58	561 881,73

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024

Budjetti 2024

Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Vastikkeet yhteensä	0,00	0,00	
Vuokrat	1 704 408,06	1 895 980,53	(-10,10 %)
Käyttökorvaukset	17 978,99	20 000,00	(-10,11 %)
Muut kiinteistön tuotot	1 239,90	0,00	

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

1 723 626,95

1 915 980,53

(-10,04 %)

Luottotappiot ja muut oikaisuerät

Luottotappiot ja muut oikaisuerät	1 066,49	-20 000,00	(-105,33 %)
-----------------------------------	----------	------------	-------------

Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä

1 066,49

-20 000,00

(-105,33 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-2 220,00	-2 500,00	(-11,20 %)
Hallinto	-100 142,91	-101 068,00	(-0,92 %)
Käyttö- ja huolto	-58 279,55	-58 000,00	(0,48 %)
Ulkoalueiden hoito	-57 852,51	-48 278,00	(19,83 %)
Siivous	-13 087,08	-15 449,00	(-15,29 %)
Lämmitys	-149 930,60	-140 000,00	(7,09 %)
Vesi ja jätevesi	-74 784,29	-75 000,00	(-0,29 %)
Sähkö ja kaasu	-44 764,34	-50 000,00	(-10,47 %)
Jätehuolto	-32 237,27	-34 000,00	(-5,18 %)
Vahinkovakuutukset	-45 408,65	-44 000,00	(3,20 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-144 503,94	-133 000,00	(8,65 %)
Kiinteistövero	-23 899,27	-25 000,00	(-4,40 %)
Korjaukset	-1 130 111,69	-1 100 000,00	(2,74 %)
./. Saadut korvaukset	7 576,77	0,00	
./. Aktivoinnit taseeseen	461 661,89	500 000,00	(-7,67 %)

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-1 406 916,95

-1 346 295,00

(4,50 %)

HOITOKATE

316 710,00

569 685,53

(-44,41 %)

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-402 338,12	-400 000,00	(0,58 %)
Koneista ja kalustosta	-145,48	0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 106,92	0,00	

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-411 590,52

-400 000,00

(2,90 %)

-411 590,52

-400 000,00

(2,90 %)

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	1 657,65	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Muut rahoitustuotot	1 770,00	0,00	

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
Korkokulut	-315 350,23	-275 000,00	(14,67 %)
Muut rahoituskulut	-735,50	0,00	
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-312 658,08	-275 000,00	(13,69 %)
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-407 538,60	-105 314,47	(286,97 %)
Tilinpäätössiirrot			
Verotusperusteisten varausten muutos	407 539,11	0,00	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,51	-105 314,47	(-100,00 %)

Tuloslaskelma

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 704 408,06	1 753 441,18
Käyttökorvaukset	17 978,99	17 967,97
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1 722 387,05	1 771 409,15
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	1 239,90	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	1 239,90	0,00
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-2 220,00	-2 995,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-2 220,00	-2 995,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Suunnitelman mukaiset poistot	-411 590,52	-423 831,21
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-411 590,52	-423 831,21
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Hallinto	-100 142,91	-111 468,29
Käyttö ja huolto	-58 279,55	-60 887,44
Ulkoalueiden hoito	-57 852,51	-65 230,12
Siivous	-13 087,08	-11 013,35
Lämmitys	-149 930,60	-148 340,77
Vesi ja jätevesi	-74 784,29	-77 566,31
Sähkö ja kaasuu	-44 764,34	-81 591,62
Jätehuolto	-32 237,27	-31 806,37
Vahinkovakuutukset	-45 408,65	-36 072,72
Vuokrat ja vastikkeet	-144 503,94	-141 536,92
Kiinteistövero	-23 899,27	-23 779,56
Korjaukset	-660 873,03	-381 671,76
Luottotappiot	1 066,49	2 144,96
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHTEENSÄ	-1 404 696,95	-1 168 820,27
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	-94 880,52	175 762,67
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Muut korkotuotot muilta	1 657,65	1 646,86
Muut rahoitustuotot muilta	1 770,00	1 990,00
Korkokulut muille	-315 350,23	-273 927,59
Muut rahoituskulut muille	-735,50	-53,80
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-312 658,08	-270 344,53
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-407 538,60	-94 581,86

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

Tilinpäätössiirrot

Verotusperusteisten varausten muutos

407 539,11

128 837,00

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

0,51

34 255,14

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	18 213,84	27 320,76
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	18 213,84	27 320,76
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	138 373,43	138 373,43
Rakennukset ja rakennelmat	9 985 295,35	9 925 971,58
Koneet ja kalusto	436,29	581,77
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	10 124 105,07	10 064 926,78
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 142 318,91	10 092 247,54
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	43 875,43	32 069,14
Muut saamiset	171,00	171,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	44 046,43	32 240,14
SAAMISET YHTEENSÄ	44 046,43	32 240,14
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	7 747,25	819 097,72
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	7 747,25	819 097,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	51 793,68	851 337,86
VASTAAVAA YHTEENSÄ	10 194 112,59	10 943 585,40

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
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	61 098,23	26 843,09
Tilikauden voitto/tappio	0,51	34 255,14
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 166,82	142 166,31
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	570 603,51	978 142,62
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	570 603,51	978 142,62
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 990 717,00	9 255 346,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 990 717,00	9 255 346,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Vaihtovelkakirjalainat	264 629,00	278 474,34
Saadut ennakot	21 180,23	21 642,47
Ostovelat	66 322,69	124 985,58
Muut velat	38 404,87	33 431,87
Siirtovelat	100 088,47	109 396,21
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	490 625,26	567 930,47
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 481 342,26	9 823 276,47
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	10 194 112,59	10 943 585,40

Liitetiedot

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)

Yhtiön käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jakotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Yhtiö soveltaa KPL 5:12§:n 2 momentin mahdollistamaa periaatetta ja poistaa pysyvien vastaavien hankintameno niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa.

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut henkilökuntaa.

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 kymmennessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksista 401 525,44 euroa (4%), tasapoisto (20%) aineettomista oikeuksista 9 106,92 euroa, poisto Rakennuksen koneista ja laitteista 812,68 euroa (25%) sekä poisto koneista ja kalustosta 145,48 euroa (25%).

Selvitys pakollisten varausten muutoksesta

Tilinpäätössiirtojen kertymä

	31.12.2024	31.12.2023
Verotusperusteiset varaukset	570 603,51 €	978 142,62 €

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 7 932 201,00 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.
Luku saattaa muuttua mahdollisten lainaosuussuoritusten myötä.

Osuudet yhtiön lainoista

Pääomavastike/Pankki	Lainan määrä
Kuntarahoitus Oyj 11769/05, Kerankuja	2 203 294,00
Kuntarahoitus Oyj 13997/09, Puutarhatie	3 431 107,00
Kuntarahoitus Oyj 16930/13, Lindstedtintie	424 360,00
Kuntarahoitus Oyj 18372/16, Hallinto	1 150 000,00
Kuntarahoitus Oyj, 20666/21 Kaikki	200 000,00
Kuntarahoitus Oyj 20220/20, Mätäskuja	448 277,00
Kuntarahoitus Oyj, 21084/22 Kaikki	1 398 308,00
Yhteensä	9 255 346,00

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiössä ei ole ollut tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen normaalista toiminnasta poikkeavia tapahtumia.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt**Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen**

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

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
24.8.1999	8317	25 200,00	Oy Granilla Ab
24.8.1999	8318-8324	235 200,00	Oy Granilla Ab
17.11.1999	11200	324 518,00	Oy Granilla Ab
17.11.1999	11201	80 225,00	Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 665 143,00 €

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

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
23.4.1998	3031	68 957,00	Oy Granilla Ab
23.4.1998	5101	336 375,00	Oy Granilla Ab
23.4.1998	3032	18 124,00	Oy Granilla Ab
29.6.1998	5103	88 488,21	Oy Granilla Ab
30.10.1998	9034	1 797 087,00	Kauniaisten kaupunki 0203026-2
29.6.1998	5104	28 266,84	Oy Granilla Ab
30.10.1998	9033	94 689,00	Oy Granilla Ab
18.8.2000	8069	8 404,00	Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 2 440 391,00

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

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
6.7.2005	5717-5721	3 250 000,00	Kuntarahoitus Oyj
22.12.2006	12026	50 000,00	Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 3 300 000,00 €

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

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
11.5.1999	4242	205 100,00	Oy Granilla Ab
15.3.2006	2427	168 100,00	Oy Granilla Ab
27.3.2006	3126	134 550,00	Oy Granilla Ab
4.6.1999	5164	1 812 309,00	Kauniaisten Kaupunki 0203026-2
4.6.1999	5165	49 026,00	Oy Granilla Ab
19.10.2005	8272-8278	70 000,00	Oy Granilla Ab

19.12.2007 6321 250 000,00 Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 2 689 085,00 €

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

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
19.10.2005	8279-8280	20 000,00	Oy Granilla Ab
14.8.2009	3209	28 000,00	Oy Granilla Ab
10.9.2009	3542	4 540 000,00	Kuntarahoitus Oyj

Panttikirjat yhteensä 4 588 000 €

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

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
3.11.2005	8658	243 800,00	Oy Granilla Ab
26.4.2005	2874	932 600,00	Nordea Bank Abp
3.11.2005	8659	20 800,00	Oy Granilla Ab
26.4.2005	2875	30 700,00	Oy Granilla Ab
3.11.2005	8660	13 800,00	Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 1 241 700,00 €

Kiinteistötunnus: Mätäskuja

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
26.2.2002	1 972 900,00 905	1 972 900,00	Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 1 972 000,00 €

Oy Granilla Ab Kiinnitykset yhteensä ~~16 897 219,00 €~~, 16 896 319,00 €,

josta Oy Granilla Ab saaja 4 565 223,00 € (27%).

Saadut urakka- tms. vakuudet

Vakuuden antaja	Vakuuden laatu	Voimassa asti	Määrä / €
Vuokravakuudet rahana	vuokravakuudet		38 404,87
Vuokravakuudet, maksusitoumuksina	vuokravakuudet		35 361,59
Suomen Talomestarit Oy. Mätäskuja	takuuajan vakuus	20.06.2026	2 488,75
Molarum Salaojat Oyj, Urheilutie 10 talletusvakuus	takuuajan vakuus	19.01.2025	12 135,77
Kerabit Katto Oy, Mätäskuja	takuuajan vakuus	26.12.2026	5 204,10

Hallinnonjako-, yhteisjärjestely-, tai rasitesopimukset

- 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

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 säädettyt 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 säädettyt 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 säädettyt 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.

235-8-1081-1-L1

Muu vallintarajoitus 23.12.1991

Arkistoviite 102/01 Espoo tmk / Kansallisarkisto

Vuokra-alueella sijaitsee vuokratalo, johon kohdistuvat asuntotuotantolain 15-15e §:ssä säädettyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 12.12.1991.

Taseen liitetiedot

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Tilikauden alussa	27 320,76	36 427,68
poistot	-9 106,92	-9 106,92
tilikauden lopussa	18 213,84	27 320,76
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	18 213,84	27 320,76
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	138 373,43	138 373,43
tilikauden lopussa	138 373,43	138 373,43
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	9 925 971,58	9 735 289,53
lisäykset	461 661,89	605 212,34
poistot	-402 338,12	-414 530,29
tilikauden lopussa	9 985 295,35	9 925 971,58
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	581,77	775,77
poistot	-145,48	-194,00
tilikauden lopussa	436,29	581,77
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	10 124 105,07	10 064 926,78
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 142 318,91	10 092 247,54

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
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)	61 098,23	26 843,09
Tilikauden voitto/tappio	0,51	34 255,14
Voittovarar yhteensä tilikauden lopussa	61 098,74	61 098,23
Vapaa oma pääoma yhteensä	133 916,82	133 916,31
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 166,82	142 166,31

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kauniaisissa 06.03.2025

Bruun Martin Toimitusjohtaja	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Lindqvist Christoffer Hallituksen puheenjohtaja	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Fellman Veronica Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Villa Sami Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025
Hallituksen jäsen	Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

KPMG Julkistarkastus Oy
Tilintarkastusyhteisö
Koskinen Outi
Päävastuullinen tilintarkastaja, KHT

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2025



KPMG Oy Ab
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.-31.12.2024

Tilintarkastajan tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 9. toukokuuta 2025

KPMG OY AB

Outi Koskinen
KHT, JHT

Sähköinen tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajan sähköinen allekirjoitus tilinpäätökseen koskee ainoastaan tilinpäätösmerkintää.