

Oy Granilla Ab

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Y-tunnus: 0359005-0

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

Oy Granilla Ab - 0359005-0

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	12
Talousarviovertailu	13
Tuloslaskelma	15
Tase	17
Liitetiedot	19
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	28
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	30

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut INNA, 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 6.6.2025. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 14.1.2025 lainan nostamista koskien.

Hallitus:

1.1.2025-6.6.2025

Christoffer Lindqvist	Puheenjohtaja
Sami Villa	jäsen
Veronica Fellman	jäsen
	jäsen, asukasedustaja
	jäsen, asukasedustaja

6.6.2025-31.12.2025

Christoffer Lindqvist	Puheenjohtaja
Sami Villa	jäsen
Veronica Fellman	jäsen
	jäsen, asukasedustaja
	jäsen, asukasedustaja

Hallitus kokoontui tilikaudella neljä (4) kertaa.

Toimitusjohtaja: Martin Bruun, Isännöitsijä, IAT, IEAT, Retta Oy (nyk INNA) palveluksessa, on toiminut toimitusjohtajana.

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

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

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

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

Heikelinkuja 2 If Vahinkovakuutus Oy
Jarl Hemmerinkuja 1 If Vahinkovakuutus Oy
Kerankuja 1 If Vahinkovakuutus Oy
Puutarhatie 2 If Vahinkovakuutus Oy
Lindstedtintie 1 LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiö
Urheilutie 10 LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiö
Mätäskuja 2 Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia

TALOUS**Vuokrat, yleistä:**

Yhtiön tuotot koostuvat asuntovuokrista ja käyttökorvauksista. Asuinhuoneistoista on veloitettu tilikaudella 2025 kuukausivuokria seuraavasti. Vuokria korotettiin 2 % - 3 %.

	€/m ²	
Urheilutie 10	16,08 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 15,76 eur/m ² j/kk)
Heikelinkuja 2	14,67 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 14,24 eur/m ² j/kk)
Jarl Hemmerinkuja 1	15,71 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 15,40 eur/m ² j/kk)
Kerankuja 1	17,04 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 16,71 eur/m ² j/kk)
Puutarhatie 2	16,54 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 16,22 eur/m ² j/kk)
Lindstedtintie 1	16,54 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 16,22 eur/m ² j/kk)
Mätäskuja 2	16,06 eur/ m ² j	(31.12.2024 vuokra 15,59 eur/m ² j/kk)

Käyttöaste on ollut normaalia hiukan heikompi, keskimäärin 81,00%, laskenut viime vuoden 87,13%:sta, alla prosentteina.

	2025	2024	2023	2022	2021
Urheilutie 10	88,05	86,56	96,64	94,64	98,36
Heikelinkuja 2	87,66	95,18	100	99,13	98,06
Jarl Hemmerinkuja 1	69,56	83,28	95,17	93,06	97,37
Kerankuja 1	87,47	92,17	100	100,00	99,37
Puutarhatie 2	91,53	91,34	98,18	85,21	91,64
Lindstedtintie 1	67,16	72,34	73,40	79,75	91,18
Mätäskuja 2	75,54	89,04	97,20	97,73	97,05

Käyttöasteeseen on vaikuttanut yleinen markkinatilanne.

Lindstedtintie 1 kosteusvahingot ja radonongelmat ovat myös vaikuttaneet asiaan. Myös Jarl Hemmerinkujalla 1 on asuntoja, jossa on liian korkea radonesiintymä sisäilmassa.

Palkat ja palkkiot:

Yhtiöllä ei ole ollut työntekijöitä, eikä tilikaudella ole maksettu palkkoja. Hallitukselle on maksettu kokouspalkkioina 1805,00 Euroa.

Talousarviovertailu

Vuokratuotot 1 632 991,73 euroa **alitti** talousarvion 6,46%. Asia johtuu tyhjästä asunnoista. Osa on elinkelvottomia.

Kulut **alittivat** talousarvion 1,04 %.

Merkittävimmät erot olivat:

- Hallinto **ylitti** talousarvion 8 100,88 eur, 7,86 %, johtuen erillistöistä
- Ulkoilun alueiden huolto **ylitti** talousarvion 10 349,26 eur, 20,49% johtuen erillistöiden määrästä
- Sähkö **alitti** talousarvion 16 726,05 eur, 31,56 %

Rahoitustuotot ja kulut **alittivat** tarjousarvion 18,26% euroa, 59 246,97 eur koroista johtuen.

Lainat:

Yhtiöllä oli tilikauden päättyessä lainaa alla olevan mukaisesti:

Kuntarahoitus Oyj	Euro
11769/05	2 164 504
13997/09	3 391 035
16930/13	406 680
18372/16	1 050 000
20220/20 Bullet	200 000
20666/21	431 036
21084/22	<u>1 3 47 462</u>
Kuntarahoitus Oyj yhteensä	8 990 717
Nordea Oyj Pankki	
2025 laina (400teur)	369 999,94

KORJAUKSET

Korjaukset:

Korjauksia tehtiin 497 644,56 euron edestä (brutto). Aktivointeja tehtiin 175 439,63 eur edestä, ja vakuutuskorvauksia saatiin 45 857,29 eur. Nettona kirjattiin korjauksiin täten 276 347,64 euroa.

Aktivoidut korjaukset olivat Urheilutie 10 viemäriurakka Aarre Putki Oy toimesta (13 613,82 eur, loppuosa urakasta). Heikelinkuja 2 Nemodos Oy valokuitu urakasta aktivoitiin 59 808,76 eur edestä, ja urakka jatkui hiukan 2026 vuoden puolelle. Lisäksi Kerankuja 1 märkätilakorjauksia aktivoitiin 74 407,05 eur. Kerankuja 1 hanke jatkee pitkistä kuivausajoista ja rakennusvirheistä johtuen vuoden 2026 puolelle. Mätäskuja 2 katon saneerauslaskuja aktivoitiin 27 610 eur edestä.

Huoneistokorjauksia tehtiin 173 520,83 euron edestä.

Kerankuja 1 ilmanvaihto nuohottiin ja säädettiin alkuvuodesta Albek Oy toimesta.

Mätäskuja 2 perusvesipumppu uusittiin syksyllä.

Vaativa kosteus-saneeraus tehtiin Mätäskuja 2 kiinteistössä ja Yhtiö sai vakuutus ja vuokranmenetys korvaukset vakuutusyhtiöltä.

Heikelinkuja 2 D-talossa todettiin kosteusongelmia, kosteus nousee maasta ylös ja tilanteen korjaaminen edellyttää suunnittelua. Takapihat ovat kallellaan väärään suuntaan todennäköisesti maan vajoamisen takia ja ryömintätila on liian kostea ja tuuletus riittämätön.

Lindstedtintie 1 suhteen tehtiin radonmittaus jossa todettiin, että kaikki asunnot ovat radonin suhteen kunnossa, siten, että niissä voi asua. Loppupäätelmä on että alapohjien poistopuhaltimet ovat auttaneet ratkaisevasti.

Vuoden 2026 tulevia korjauksia

Koska suuri osa kiinteistöistä on rakennettu 1987-1990 aikana, peruskorjausta tarkoittava käyttövesijohtojen sekä pihaputkien uusinta tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi 30-luvulla.

Merkittävimmät suoritettut korjaukset ja parannukset

Heikelinkuja 2 (rv. 1981)

Ovet ja ikkunat v. 2014

Katto uusittu, bitumi päälle v. 2020

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

TV ja internet verkko uusittu 2025-2026

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
Lukituksen uusinta Abloy easy 2025

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.

Ollennaiset tapahtumat tilikauden aikana ja sen jälkeen:

Tilikauden tapahtumat ovat olleet normaalit.

Arvio tulevasta toiminnasta:

Omistaja selvittää mahdollisuudet myydä yhtiö ja kaikki kiinteistöt, ja syksyllä Kaupungin hallitus päätti että TA-konserni on taho, jonka kanssa jatkoneuvottelut käydään. Kauppa voisi tapahtua aikaisintaan 2026 keväällä.

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 1,14 euroa kirjataan omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
HOITOVASTIKE		
HOITOTUOTOT		
Vuokrat	1 632 991,73	1 704 408,06
Käyttökorvaukset	16 226,63	17 978,99
Muut kiinteistön tuotot	6 614,42	1 239,90
Osinkotuotot	0,00	0,00
Korkotuotot	1 731,74	1 657,65
Muut rahoitustuotot	2 045,00	1 770,00
Lainojen nostot	400 000,00	0,00
+/- luottotappiot ja oikaisuerät	3 421,02	1 066,49
Asuin- ja toimistorakennukset lisäys	0,00	0,00
Liittymismaksut lisäys	0,00	0,00
Aineettomat oikeudet	0,00	0,00
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	2 063 030,54	1 728 121,09
HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut	-1 033 217,10	-1 407 983,44
Fuusio pysyvien vastaavien lisäykset	0,00	0,00
Aktivoinnit	-175 439,63	-461 661,89
Tytäryhtiöosakkeet, lisäykset kons.	0,00	0,00
Muut korkokulut	-414,85	-11,35
Muut rahoituskulut	-2 336,36	-735,50
Nordea korkokulut	-6 633,99	0,00
Nordea lyhennykset	-30 000,06	0,00
Nordea rahoituskulut	0,00	0,00
Danske Bank korkokulut	0,00	0,00
Danske Bank lyhennykset	0,00	0,00
Danske Bank rahoituskulut	0,00	0,00
Kuntarahoitus korkokulut	-259 644,57	-315 338,88
Kuntarahoitus lyhennykset	-264 629,00	-264 629,00
Valtiokonttori korkokulut	0,00	0,00
Valtiokonttorirahoitus lyhennykset	0,00	-13 845,34
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 772 315,56	-2 464 205,40
Tilik. hoitojäämä	290 714,98	-736 084,31
Ed. tilik. hoitojäämä	-174 202,58	561 881,73
Siirtyvä hoitovastikejäämä	116 512,40	-174 202,58
TÄSMÄYTYS		
Siirtyvä hoitovastikejäämä	116 512,40	-174 202,58
KOKONAI SJÄÄMÄ	116 512,40	-174 202,58
TARKISTUS/TÄSMÄYTYS TASEESEEN		
Rahoitusomaisuus	331 206,36	51 793,68
Lyhytaikaiset velat	-535 957,04	-490 625,26
Lainojen lyhennykset seuraavalla tilikaudella	321 263,08	264 629,00
TASEEN RAHOITUSASEMA	116 512,40	-174 202,58

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vuokrat	1 632 991,73	1 745 598,17	(-6,45 %)
Käyttökorvaukset	16 226,63	30 000,00	(-45,91 %)
Muut kiinteistön tuotot	6 614,42	0,00	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1 655 832,78	1 775 598,17	(-6,75 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	3 421,02	-20 000,00	(-117,11 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	3 421,02	-20 000,00	(-117,11 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-1 805,00	-2 500,00	(-27,80 %)
Hallinto	-111 100,88	-103 000,00	(7,86 %)
Käyttö- ja huolto	-57 260,52	-59 500,00	(-3,76 %)
Ulkoalueiden hoito	-60 849,26	-50 500,00	(20,49 %)
Siivous	-14 854,48	-15 600,00	(-4,78 %)
Lämmitys	-143 861,14	-145 000,00	(-0,79 %)
Vesi ja jätevesi	-77 786,27	-68 000,00	(14,39 %)
Sähkö ja kaasu	-36 273,95	-53 000,00	(-31,56 %)
Jätehuolto	-34 336,73	-34 500,00	(-0,47 %)
Vahinkovakuutukset	-50 111,55	-47 000,00	(6,62 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-144 992,78	-137 000,00	(5,83 %)
Kiinteistövero	-23 636,90	-25 000,00	(-5,45 %)
Korjaukset	-497 644,56	-300 000,00	(65,88 %)
./. Saadut korvaukset	45 857,29	0,00	
./. Aktivoinnit taseeseen	175 439,63	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-1 029 796,08	-1 060 600,00	(-2,90 %)
HOITOKATE	626 036,70	714 998,17	(-12,44 %)
POISTOT JA ARVONALENTUMISET			
Rakennuksista ja rakennelmista	-406 941,38	-400 000,00	(1,74 %)
Koneista ja kalustosta	-109,12	0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 106,92	0,00	
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-416 157,42	-400 000,00	(4,04 %)
	-416 157,42	-400 000,00	(4,04 %)
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Korkotuotot	1 731,74	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Muut rahoitustuotot	2 045,00	0,00	
Korkokulut	-266 693,41	-324 500,00	(-17,81 %)
Muut rahoituskulut	-2 336,36	0,00	

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-265 253,03	-324 500,00	(-18,26 %)
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-55 373,75	-9 501,83	(482,77 %)
Tilinpäätössiirrot			
Verotusperusteisten varausten muutos	55 374,89	0,00	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1,14	-9 501,83	(-100,01 %)

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	1 632 991,73	1 704 408,06
Käyttökorvaukset	16 226,63	17 978,99
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	1 649 218,36	1 722 387,05
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	6 614,42	1 239,90
Liiketoiminnan muut tuotot	6 614,42	1 239,90
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 805,00	-2 220,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-1 805,00	-2 220,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Suunnitelman mukaiset poistot	-416 157,42	-411 590,52
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-416 157,42	-411 590,52
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Hallinto	-111 100,88	-100 142,91
Käyttö ja huolto	-57 260,52	-58 279,55
Ulkoalueiden hoito	-60 849,26	-57 852,51
Siivous	-14 854,48	-13 087,08
Lämmitys	-143 861,14	-149 930,60
Vesi ja jätevesi	-77 786,27	-74 784,29
Sähkö ja kaasut	-36 273,95	-44 764,34
Jätehuolto	-34 336,73	-32 237,27
Vahinkovakuutukset	-50 111,55	-45 408,65
Vuokrat ja vastikkeet	-144 992,78	-144 503,94
Kiinteistövero	-23 636,90	-23 899,27
Korjaukset	-276 347,64	-660 873,03
Luottotappiot	3 421,02	1 066,49
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHTEENSÄ	-1 027 991,08	-1 404 696,95
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	209 879,28	-94 880,52
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Muut korkotuotot muilta	1 731,74	1 657,65
Muut rahoitustuotot muilta	2 045,00	1 770,00
Korkokulut muille	-266 693,41	-315 350,23
Muut rahoituskulut muille	-2 336,36	-735,50
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-265 253,03	-312 658,08
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-55 373,75	-407 538,60

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	55 374,89	407 539,11
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1,14	0,51

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet	9 106,92	18 213,84
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	9 106,92	18 213,84
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet	138 373,43	138 373,43
Rakennukset ja rakennelmat	9 753 793,60	9 985 295,35
Koneet ja kalusto	327,17	436,29
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	9 892 494,20	10 124 105,07
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 901 601,12	10 142 318,91
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	80 433,18	43 875,43
Muut saamiset	171,00	171,00
Siirtosaamiset	3 568,34	0,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	84 172,52	44 046,43
SAAMISET YHTEENSÄ	84 172,52	44 046,43
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	247 033,84	7 747,25
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	247 033,84	7 747,25
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	331 206,36	51 793,68
VASTAAVAA YHTEENSÄ	10 232 807,48	10 194 112,59

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
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	61 098,74	61 098,23
Tilikauden voitto/tappio	1,14	0,51
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 167,96	142 166,82
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset	515 228,62	570 603,51
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	515 228,62	570 603,51
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 039 453,86	8 990 717,00
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 039 453,86	8 990 717,00
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Vaihtovelkakirjalainat	321 263,08	264 629,00
Saadut ennakot	19 480,72	21 180,23
Ostovelat	62 513,02	66 322,69
Muut velat	51 924,41	38 404,87
Siirtovelat	80 775,81	100 088,47
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	535 957,04	490 625,26
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 575 410,90	9 481 342,26
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	10 232 807,48	10 194 112,59

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 5:125:n 2 momentin mahdollistamaa periaatetta ja poistaa pysyvien vastaavien hankintamenojen 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 kymmenessä vuodessa.

Tilikaudella tehtiin poisto asuinrakennuksista 406 331,86 euroa (4%), tasapoisto (20%) aineettomista oikeuksista 9106,92 euroa, poisto Rakennuksen koneista ja laitteista 609,52euroa (25%) sekä poisto koneista ja kalustosta 109,12 euroa (25%).

Selvitys pakollisten varausten muutoksesta

Tilinpäätössiirtojen kertymä

	31.12.2025	31.12.2024
Verotusperusteiset varaukset	515 228,62 €	570 603,51€

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 7 754 401,54 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	2 164 504,00
Kuntarahoitus Oyj 13997/09, Puutarhatie	3 391 035,00
Kuntarahoitus Oyj 16930/13, Lindstedtintie	406 680,00
Kuntarahoitus Oyj 18372/16, Hallinto	1 050 000,00
Kuntarahoitus Oyj, 20666/21 Kaikki	200 000,00
Kuntarahoitus Oyj 20220/20, Mätäskuja	431 036,00
Kuntarahoitus Oyj, 21084/22 Kaikki	1 347 462,00
Yhteensä	8 990 717,00

Nordea Oyj, 10902-25

369 999,94

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: 235-8-1081-1-L1 Mätäskuja

Panttikirjan pvm	pannttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
26.2.2002	1592	1 972 900,00	Oy Granilla Ab

Panttikirjat yhteensä 1 972 000,00 €

Oy Granilla Ab Kiinnitykset yhteensä 16 897 219,05€,

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

Saadut urakka- tms. vakuudet

Vakuuden antaja	Vakuuden laatu	Voimassa asti	Määrä / €
Vuokravakuudet rahana	vuokravakuudet		51 924,41
Vuokravakuudet, maksusitoumuksina	vuokravakuudet		31 655,22
Suomen Talomestarit Oy. Mätäskuja	takuuajan vakuus	20.06.2026	2 488,75
Suomen Talomestarit Oy, Lindstedtintie	takuuajan vakuus	20.02.2026	1 067,56
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 säädetyt 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 säädetyt 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 säädetyt rajoitukset ovat voimassa tämän merkinnän tekemisestä lukien 45 vuoden ajan. Laina myönnetty 12.12.1991.

Taseen liitetiedot

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Tilikauden alussa	18 213,84	27 320,76
poistot	-9 106,92	-9 106,92
tilikauden lopussa	9 106,92	18 213,84
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 106,92	18 213,84
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut		
tilikauden alussa	138 373,43	138 373,43
tilikauden lopussa	138 373,43	138 373,43
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	9 985 295,35	9 925 971,58
lisäykset	175 439,63	461 661,89
poistot	-406 941,38	-402 338,12
tilikauden lopussa	9 753 793,60	9 985 295,35
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	436,29	581,77
poistot	-109,12	-145,48
tilikauden lopussa	327,17	436,29
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	9 892 494,20	10 124 105,07
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 901 601,12	10 142 318,91

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
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)	61 098,74	61 098,23
Tilikauden voitto/tappio	1,14	0,51
Voittovarat yhteensä tilikauden lopussa	61 099,88	61 098,74
Vapaa oma pääoma yhteensä	133 917,96	133 916,82
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	142 167,96	142 166,82

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Kauniaisissa 13.03.2026

Bruun Martin
Toimitusjohtaja

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

Lindqvist Christoffer
Hallituksen puheenjohtaja

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

Fellman Veronica
Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

Villa Sami
Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026


Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026


Hallituksen jäsen

Sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö

Outi Koskinen

KHT, JHT

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2026

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 25
PJ	Ostolasku	1 - 1095
GI	Tiliote	1 - 446
HJ	Vastikereskontra	1 - 84
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
--------	------