

# Helsingin kaupungin 450 vuotis-taiteilija- talosäätiö sr

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiön tarkoituksena on edistää eri alojen helsinkiläisten taiteilijoiden elinolosuhteita osoittamalla heille pysyvästi kohtuuvuokraisia, vapaarahoitteisia asuntoja sekä omistaa ja hallita rakennettavaa taiteilijataloa ja siihen kuuluvia rakennuksia.

Tämän tarkoituksensa saavuttamiseksi säätiö vuokraa kaupungilta Vuosaarissa olevat korttelit nro 54298 ja tontin nro 1 ja korttelin nro 54297 tontin nro 1 pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, josta ajasta aluksi 36 vuotta vastikkeettomasti.

Kaupunginhallitus päätti 24.6.2019 § 481 myöntää Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiölle 100 tuhannen euron suuruisen lainan. Samalla kaupunginhallitus päätti edellyttää, että konsernijaostolle tuodaan syksyn 2019 aikana selvitys säätiön taloudellisesta tilanteesta (ml. Isännöintipalkkiot, remontit, hoitokustannusten kehitys) ja vuokralaisdemokratian toteutumisesta.

## Rahat ja pankkisaamiset sekä lainat vuosina 2015–2019

Taloudellinen kehitys 1 000 €	Toteuma 2015 )	Toteuma 2016 )	Toteuma 2017 )	Toteuma 2018 )	Ennuste 2019 )
Rahat ja pankkisaamiset	116	134	78	34	79
Lainat	4 439	4 288	4 133	3 976	3 915

Säätiön vuoden 2019 ennusteessa 100 tuhannen euron laina on nostettu ja rahat ja pankkisaamiset tilin saldo on vuoden lopulla 79 tuhatta euroa.

Koko säätiön lainakanta muodostuu kaupungin myöntämistä lainoista.

## Taloudellinen kehitys vuosina 2015–2022

Taloudellinen kehitys 1 000 €	Toteuma 2015 )	Toteuma 2016 )	Toteuma 2017 )	Toteuma 2018 )	Ennuste 2019 )	Ennuste 2020 )	Ennuste 2021 )	Ennuste 2022 )
Toimintatuotot yhteensä	529	531	530	531	559	588	607	612
Isännöintipalkkiot	-24	-27	-30	-30	-30	-28	-28	-28
Korjaukset	-71	-35	-112	-122	-65	-65	-65	-65
Muut hoitokulut yhteensä	-196	-212	-232	-229	-238	-180	-184	-184
Lainojen hoitokulut ***) (sis. korot + lyhennykset)	-140	-239	-239	-161	-324	-270	-270	-270
Hoitoilylijäämä (+) / -alijäämä (-)	98	18	-83	-11	-98	45	60	65
Kumulatiivinen hoitoily- lijäämä (+) / -alijäämä (-)	98	116	33	22	-76	-31	29	94

\*) vuosien 2015 -2018 toimintatuotot sisältävät kaupungin avustuksen 50 t€

\*\*) vuosien 2019-2022 ennusteiden toimintatuotot sisältävät kaupungin avustuksen 50 t€

\*\*\*) Vuodelle 2018 kuuluva lainanlyhennys 79 t€ maksetaan vuonna 2019. Tämän vuoksi ennusteen 2019 lainojen hoitokulut ovat muita vuosia suuremmat.

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiön hoitoalijäämä on ennusteen 2019 mukaan -98 tuhatta euroa. Tilikauden 2019 ennusteen toimintatuotot 559 tuhatta euroa sisältää kaupungin 50 tuhannen euron avustuksen. Tilikausien 2020–2022 ennusteet ovat toteutettujen ja suunniteltujen vuokrankorotusten myötä ylijäämäisiä.

Vuoden 2017 korjaukset olivat yhteensä 112 tuhatta euroa. Suurimpia korjaukset olivat:

- parvekkeiden korjaukset 20 tuhatta euroa
- ilmanvaihtojärjestelmän korjaus ja säätötyöt 47 tuhatta euroa
- kahden vuokrahuoneiston korjaukset 10 tuhatta euroa.

Vuoden 2018 korjaukset olivat yhteensä 122 tuhatta euroa. Suurimpia korjauksia olivat:

- parvekkeiden korjaukset 55 tuhatta euroa
- kahden vuokrahuoneiston korjaukset 14 tuhatta euroa
- Villa Lill Kallvik korjaukset 16 tuhatta euroa.

Vuosien 2020–2024 korjauksiin säätiö varautuu 65 tuhannella eurolla vuositasolla. Tulevina vuosina säätiö tulee keskittymään jäljellä olevien vuotavien parvekesaumausten korjauksiin sekä välttämättömpiin kunnossapidon tehtäviin. Säätiön talouden suunnittelu ja kustannusten minimointi ovat hallituksen agendalla.

### Vuokrien kehitys 2015–2022

Asuinhuoneistovuokrat Keskivuokra €/m <sup>2</sup> /kk	Toteuma 2015	Toteuma 2016	Toteuma 2017	Toteuma 2018	Ennuste 2019	Ennuste 2020	Ennuste 2021	Ennuste 2022
Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilija- talosäätiö sr	10,90	10,90	10,90	10,90	11,77	12,36	12,73	12,73
muutos-% edelliseen vuoteen	0	0	0	0	8,0	5,0	3,0	0
Helsingin kaupungin asunnot Oy	11,02	11,24	11,49	11,61	11,69	ei vielä vahvistettu	ei tiedossa	ei tiedossa
muutos-% edelliseen vuoteen	2,0	2,0	2,2	1,0	0,7			

Säätiön tonttien vuokrasopimus Helsingin kaupungin kanssa on alkanut 26.6.2001 ja vuokra-aika päättyy 31.5.2101. Säätiön säännöissä on todettu, että tontin vuokrasopimus on vastikkeeton aluksi 36 vuotta.

### Vuokralaisdemokratian toteutuminen

Säätiön hallitus käsitteli kokouksessaan 10.9.2019 vuokralaisdemokratian toteutumista konsernijaostolle toimitettavaan selvitykseen liittyen. Kokouksessa oli läsnä kaksi asukkaiden edustajaa.

Hallitus totesi käydyn keskustelun jälkeen vuokralaisdemokratian toteutumisesta seuraavaa:

”Asukasedustaja on ollut kokouksissa läsnä ja ollut osallistumassa kaikkiin päätöksiin, jossa mm. asukkaisiin vaikuttavista vuokrankorjauksista on sovittu. Hallituksesta riippumattomista syistä sekä isännöitsijävaihdoksista johtuen, säätiön tiedonkulku on ollut välillä heikentynyt. Aiemmin hallituksen kokouksissa on ollut edustettuna yksi asukasedustaja ja jatkossa 3.9.2019 vuosikokouksesta eteenpäin edustajia kokouksessa on ollut kaksi. Todettiin yhdessä, että vuokralaisdemokratialakia on noudatettu, ja tullaan noudattamaan myös jatkossa työskentelyssä.”