

Signers:

Name	Method	Date
Teemu Tapio Koski	Strong, MobileID FI	2025-04-15 06:25



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Signers:

Name	Method	Date
KATJA ESKONEN	Strong, BankID FI	2025-03-07 08:28
Lauri Heikinpoika Kylmälä	Strong, BankID FI	2025-03-07 08:53
Raino Ilmari Antikainen	Strong, MobileID FI	2025-03-12 12:30
TIMO KRISTIAN LAIHO	Strong, BankID FI	2025-03-12 15:08



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Kiinteistö Oy Säterintie 2

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2024 - 31.12.2024

Kiinteistö Oy Säterintie 2 - 0598905-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	15
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	16

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 PERUSTIEDOT

Merkitty kaupparekisteriin	14.6.1984
Kaupparekisteri numero	335.881
Y-tunnus	0598905-7
TONTTI	
Kiinteistötunnus	91-37-41-10 91-37-41-9
Yhtiön tontti	Helsingin kaupungin 37. kaupungin osa, kortteli 41 tontit 10 ja 9 oma tontti
Yhtiön osoite	Säterintie 2 00720 HELSINKI
Tontin pinta-ala	2 462 m ² ja 936 m ²
RAKENNUS	
Rakennuksen valmistumisvuosi	1985
Osakehuoneistot	8 kpl
Pinta-ala	2 782,5 m ²
Yhtiön postiosoite	Retta Management Valimotie 9-11 00380 HELSINKI

Kiinteistö Oy Säterintie 2 on Helsingin kaupungin tytäryhtiö.

Helsingin kaupunkikonserni omistaa koko osakekannasta 64,69 %.

Yhtiön osakkaat ja osuudet:

Helsingin Osuuskauppa Elanto	28,07 %
Kölli-Jäntti Eeva Marja	7,24 %
Helsingin kaupunki	64,69 %

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.4.2024. Yhtiön 27.825 osakkeesta ja äänestä oli edustettuna 27.825 osaketta ja ääntä. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määäämät asiat sekä hallituksen valtuuttamisesta perimään enintään kaksi ylimääräistä hoitovastike-erää tai jättämään perimättä vastiketta taloudellisen tilanteen salliessa. Kokouksessa päätettiin muuttaa yhtiöjärjestys hallituksen esityksen mukaisesti.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat kertomuskaudella toimineet:

1.1.2024 – 31.12.2024

Timo Laiho	hallituksen puheenjohtaja
Raino Antikainen	hallituksen jäsen
Lauri Kylmälä	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana neljä kertaa.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut KHT- yhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan Teemu Koski KHT.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Perttu Kantele Retta Managementista 1.1.2024-23.10.2024 ja Katja Eskonen Retta Managementista 24.10.2024 alkaen.

Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhuollon on hoitanut ISS Palvelut Oy.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutus Oyj:ssä.

Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei ole tehty osakesiirtoja.

TALOUS

Vuonna 2024 vastikkeita on peritty seuraavasti:

	<u>1.1. – 30.6.2024</u>	<u>1.7. – 31.12.2024</u>
Hoitovastike	4,60 €/jyv.m ² /kk	5,00 €/jyv.m ² /kk
Hoitovastike, alv	4,60 €/jyv.m ² /kk	5,00 €/jyv.m ² /kk
Alv-vastike	0,00 €/jyv.m ² /kk	0,00 €/jyv.m ² /kk

Tilikauden hoitovastikeylijäämä oli 27 384,79 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 29 780,11 € oli hoitovastikkeen ylijäämä tilikauden lopussa 57 164,90 €.

Alv-vastikealijäämä tilikaudelta oli -5 491,48 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 10 637,89 € oli alv-vastikeylijäämä tilikauden lopussa 5 146,41 €.

KORJAUKSET JA MUUT KULUT

Tilikaudella kirjattiin korjauksiin 325,38 €, joita olivat:

Korjaukset	49,11 €
Ilkivaltakorjaukset	276,27 €

POISTOT

Tilikaudella tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista yhteensä 193 746,88 € sekä koneista ja kalustosta yhteensä 20 840,25 €. Poistoja tehtiin yhteensä 214 587,13 €.

VELAT

Yhtiöllä ei ole velkaa.

KULUTUSTIEDOT

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämmitys MWh	439	513	556	612	533
Vesi m ³	510	330	450	935	1055
Sähkö MWh	90	85	100	158	149

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiö jätti joulukuussa 2019 asemakaavan muutoshakemuksen ja sillä saattaa olla merkittävää vaikutusta yhtiön toimintaan tulevaisuudessa.

Kiinteistöyhtiön hallituksen tavoitteena on toistaiseksi pitää kiinteistö kunnossa ja toimivana yhtiön osakkaiden toimintoja ajatellen.

Joulukuussa 2024 kiinteistön tonttivesijohdossa havaittiin vuoto. Suurin osa korjaukseen liittyvistä kustannuksista on kirjattu vuodelle 2025.

ESITYS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Tilinpäätös osoittaa tappiota 192 693,82 €. Hallitus ehdottaa voiton kirjaamista taseen voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS	
HOITOTUOTOT	
Hoitovastikkeet	181 042,02
Vuokrat	32 617,10
Korkotuotot	2 436,75
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ	216 095,87
HOITOKULUT	
Kiinteistön hoitokulut	-188 534,79
Muut korkokulut	-176,29
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-188 711,08
Tilik. hoitovastikejäämä	27 384,79
Ed. tk hoitovastikejäämä	29 780,11
Siirtyvä hoitovastikejäämä	57 164,90
HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA	
Alv-vastikkeet	
Suoritettava alv	-27 508,18
Vähennettävä alv	22 870,82
Alv-laskentapalkkiot	-854,12
Tilik. hv alv-lisävastikejäämä	-5 491,48
Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä	10 637,89
Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä	5 146,41
Kertyneet yli-/alijäämät	
Hoitovastikejäämä	57 164,90
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	5 146,41
Siirtyvä ylijäämä / alijäämä	62 311,31
Täsmäytys taseeseen	
Rahoitusomaisuus	77 732,73
Lyhytaikaiset velat	-15 421,42
Rahoitusvalmius	62 311,31

Talousarviovertailu

	01.01.2024 - 31.12.2024	Budjetti 2024	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	181 042,02	180 749,00	(0,16 %)
Vastikkeet yhteensä	181 042,02	180 749,00	(0,16 %)
Vuokrat	32 617,10	29 370,00	(11,06 %)
Käyttökorvaukset	0,00	150,00	(-100,00 %)
Tuotoista suoritettava alv	-27 508,18	-26 680,89	(3,10 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	186 150,94	183 588,11	(1,40 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-1 724,00	-4 280,00	(-59,72 %)
Hallinto	-14 834,13	-14 357,00	(3,32 %)
Käyttö- ja huolto	-42 568,82	-32 350,00	(31,59 %)
Ulkoalueiden hoito	-7 363,47	-6 000,00	(22,72 %)
Siivous	0,00	-1 350,00	(-100,00 %)
Lämmitys	-62 955,05	-67 000,00	(-6,04 %)
Vesi ja jätevesi	-2 558,61	-3 000,00	(-14,71 %)
Sähkö ja kaasut	-11 676,37	-16 000,00	(-27,02 %)
Jätehuolto	-21 435,26	-22 000,00	(-2,57 %)
Vahinkovakuutukset	-7 389,94	-6 500,00	(13,69 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-1 344,00	-1 500,00	(-10,40 %)
Kiinteistövero	-15 439,48	-15 000,00	(2,93 %)
Korjaukset	-325,38	-21 000,00	(-98,45 %)
Muut hoitokulut	225,60	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	22 870,82	24 921,69	(-8,23 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-166 518,09	-185 415,31	(-10,19 %)
HOITOKATE	19 632,85	-1 827,20	(-1 174,48 %)

Tuloslaskelma

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	181 042,02	176 127,30
Vuokrat	32 617,10	28 750,36
Käyttökorvaukset	0,00	75,10
Muut kiinteistön tuotot	0,00	139,28
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonnisävero	-27 508,18	-26 559,30

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

186 150,94

178 532,74

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-1 724,00	-4 151,60
Hallinto	-14 834,13	-13 702,40
Käyttö ja huolto	-42 568,82	-30 949,20
Ulkoalueiden hoito	-7 363,47	-5 252,58
Siivous	0,00	-1 320,60
Lämmitys	-62 955,05	-66 713,00
Vesi ja jätevesi	-2 558,61	-2 543,10
Sähkö ja kaasut	-11 676,37	-14 057,89
Jätehuolto	-21 435,26	-21 484,10
Vahinkovakuutukset	-7 389,94	-6 356,23
Vuokrat	-1 344,00	-1 372,00
Kiinteistövero	-15 439,48	-12 222,77
Korjaukset	-325,38	-20 074,19
Muut hoitokulut	225,60	0,00
Hoitokulujen vähennettävä arvonnisävero	22 870,82	23 736,43

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-166 518,09

-176 463,23

HOITOKATE

19 632,85

2 069,51

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-193 746,88	-208 329,98
Koneista ja kalustosta	-20 840,25	-27 787,00

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-214 587,13

-236 116,98

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	2 436,75	1 927,62
Korkokulut	-176,29	0,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

2 260,46

1 927,62

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-192 693,82

-232 119,85

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

-192 693,82

-232 119,85

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	209 451,49	209 451,49
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	2 574 065,66	2 767 812,54
Koneet ja kalusto	62 520,74	83 360,99
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	2 846 037,89	3 060 625,02
SJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	825,47	825,47
SJOITUKSET YHTEENSÄ	825,47	825,47
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 846 863,36	3 061 450,49
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Muut saamiset	2 240,31	0,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	2 240,31	0,00
SAAMISET YHTEENSÄ	2 240,31	0,00
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	75 492,42	55 918,23
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	75 492,42	55 918,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	77 732,73	55 918,23
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 924 596,09	3 117 368,72

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	4 679,83	4 679,83
Rakennusrahasto	3 485 265,90	3 485 265,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-388 077,24	-155 957,39
Tilikauden tulos	-192 693,82	-232 119,85
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 909 174,67	3 101 868,49
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	12 360,87	10 204,92
Muut velat	1 080,55	3 275,31
Siirtovelat	1 980,00	2 020,00
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	15 421,42	15 500,23
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 421,42	15 500,23
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 924 596,09	3 117 368,72

Liitetiedot

Kiinteistö Oy Säterintie 2 on Helsingin kaupungin tytäryhtiö.

Helsingin kaupunki omistaa koko osakekannasta 64,69 %.

Konsernitilinpäätös on nähtävänä Helsingin talous- ja suunnittelukeskuksessa.

Tilinpäätösperiaatteet

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

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 liikerakennuksista 193 746,88 € (7%) sekä poisto koneista ja kalustosta 20 840,25 € (25%).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Yhtiö jätti joulukuussa 2019 asemakaavan muutoshakemuksen ja sillä saattaa olla merkittävää vaikutusta yhtiön toimintaan tulevaisuudessa. Kiinteistöyhtiön hallituksen tavoitteena on toistaiseksi pitää kiinteistö kunnossa ja toimivana yhtiön osakkaiden toimintoja ajatellen.

Taseen liitetiedot

01.01.2024 - 31.12.2024

01.01.2023 - 31.12.2023

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	209 451,49	209 451,49
tilikauden lopussa	209 451,49	209 451,49
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	2 767 812,54	2 976 142,52
poistot	-193 746,88	-208 329,98
tilikauden lopussa	2 574 065,66	2 767 812,54
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	83 360,99	111 147,99
poistot	-20 840,25	-27 787,00
tilikauden lopussa	62 520,74	83 360,99

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

2 846 037,89

3 060 625,02

Sijoitukset

tilikauden alussa	825,47	825,47
tilikauden lopussa	825,47	825,47

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

2 846 863,36

3 061 450,49

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	4 679,83	4 679,83
tilikauden lopussa	4 679,83	4 679,83
Rakennusrahasto		
tilikauden alussa	3 485 265,90	3 485 265,90
tilikauden lopussa	3 485 265,90	3 485 265,90
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 489 945,73	3 489 945,73
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-388 077,24	-155 957,39
Tilikauden voitto/tappio	-192 693,82	-232 119,85
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-580 771,06	-388 077,24
Vapaa oma pääoma yhteensä	-580 771,06	-388 077,24
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 909 174,67	3 101 868,49

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 03.02.2025

Eskonen Katja Isännöitsijä Retta Oy	Paikka ja aika
Laiho Timo Hallituksen puheenjohtaja	Paikka ja aika
Antikainen Raino Hallituksen jäsen	Paikka ja aika
Kylmälä Lauri Hallituksen jäsen	Paikka ja aika

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Koski Teemu Tilintarkastaja	Paikka ja aika
---	---------------------------

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 - 28
PJ	Ostolasku	1 - 176
GI	Tiliote	1 - 151
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

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