

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr

Tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö sr - 1670774-8

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Talousarviovertailu	10
Vesimaksulaskelma	11
Tuloslaskelma	12
Tase	13
Liitetiedot	15
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	20
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	22

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

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

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Isännöinti Oy, 0871684-7.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Säätiön perustiedot

Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö - Stiftelsen Helsingfors stads 450-årskonstnärshus on perustettu Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.1.2000 ja rekisteröity säätiörekisteriin 26.1.2001.

Säätiön tarkoituksena on osana Helsingin kaupunkikonsernia edistää eri alojen helsinkiläisten taiteilijoiden elinolosuhteita osoittamalla heille pysyvästi kohtuuvuokraisia, vapaarahoitteisia asuntoja sekä omistaa ja hallita siihen kuuluvia rakennuksia.

Tämän tarkoituksensa saavuttamiseksi säätiö vuokraa kaupungilta Vuosaaressa olevat korttelin nro 54298 tontin nro 1 ja korttelin nro 54297 tontin nro 1 pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, nro 1 ja korttelin nro 54297 tontin nro 1 pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, jotka päättyvät 31.5.2101. Kaupunginvaltuuston päätöksen nojalla vuokraa ei peritä 36 vuoden ajalta vuokra-aikojen alkamisesta lukien, eli tontista 54298/1 ajalta 1.6.2001 - 31.5. 2037 ja tontista 540297/1 ajalta 1.5.2005 - 30.4.2040 ei peritä vuokraa. Säätiö omistaa ja hallinnoi kahta rakennusta.

Rakennus 1	Taiteilijatalo
Osoite	Juhannusruusunkuja 3, 00990 Helsinki
Kiinteistötunnus	91-54-298-1
Tontti	Vuokratontti 2953 m ²
Rakennusten lukumäärä	1
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Valmistumisvuosi	2003
Tilavuus	17 897 m ³
Rakennuksen kokonaisala	5.744,00 m ² , kerrosala 4414 m ² ,
Asuinhuoneistot	52
Toimistot ja työhuoneet	5
Muut tilat	pesutupa, sauna, kuivaushuoneet, kerhotila, ulkoiluvälinevarasto, huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, lämmönjakohuone, autotalli
Hissit	1
Autopaikat	37
Lämmitysjärjestelmä	Helen kaukolämpö
Tietoliikennepalvelut	DNA Taloyhtiönetti 25M
Asukasluku 31.12.2025	100, tilapäisiä asukkaita 2

Rakennus 2	Villa Lill Kallvik
Osoite	Juhannusruusunkuja 5, 00990 Helsinki
Kiinteistötunnus	091-054-0297-1
Tontti	Vuokratontti 486m ²
Rakennusten lukumäärä:	1
Rakennustyyppi:	Suojeltu huvilarakennus
Valmistumisvuosi:	1923, Säätiön käytössä korjausten jälkeen 2006 alkaen

Rakennuksen kokonaisala	336 m2, kerrosala 303 m2
Rakennuksen tilavuus	910 m3
Asuinhuoneistot	1
Toimistot ja työhuoneet	4
Muut tilat	Kokoontumistila (60 h), irtaimistovarasto
Hissit	0
Lämmitysjärjestelmä	Helen Oy, kaukolämpö
Tietoliikennepalvelut:	SuomiCom
Asukasluku 31.12.2025	1

Hallinto

Varsinainen säätiön vuosikokous pidettiin 15.04.2025. Kokouksessa käsiteltiin säätiön sääntöjen määräämät asiat. Päätettiin, että hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille maksetaan Helsingin kaupungin antaman ohjeistuksen mukaiset palkkiot. Asukastoimikunnan jäsenille (korkeintaan 5 hengelle) maksetaan vuosittain korkeintaan kolmesta kokouksesta 40 € / kokous ja puheenjohtajalle 50 € / kokous. Asukasedustajan palkkio on 100 € / hallituksen kokous. Tilintarkastajille maksetaan palkkio kilpailutettujen tilintarkastustehtävien osalta tarkastuslautakunnan hyväksymien tilintarkastusyhteisöjen tarjoukseen perustuvan hyväksyttävän laskun mukaan.

Tavoitteena on pitää Taiteilijataloa ja Villa Lill Kallvikia hyvässä kunnossa sekä vuokrataso kohtuullisena. Säätiön tarkoituksena on osana Helsingin kaupunkikonsernia edistää eri alojen helsinkiläisten taiteilijoiden elinolosuhteita osoittamalla heille pysyvästi kohtuuvuokraisia, vapaarahoitteisia asuntoja sekä omistaa ja hallita rakennettavaa taiteilijataloa ja siihen kuuluvia rakennuksia.

Asukastoimikunnan puheenjohtaja Pirkka Hellman toimi varsinaisena asukasedustajana säätiön hallituksen kokouksissa alkuvuoden, jonka jälkeen toimesta ollut Mikko Ijäs. Varahenkilönään toimi varapuheenjohtaja Hanna Pajala-Assefa. 1.1.2026 alkaen asukastoimikunta valitsi uudeksi asukasedustajaksi Eero Hildenin ja tästä alkaen käytäntöihin tulee muutoksia. Uusiksi käytännöiksi on päätetty, että asukasyhdistys kokoontuu joka toinen kuukausi ja tarkoituksena on jakaa tehtäviä yhdistyksen sisällä sekä saada yhteisöllisyyttä takaisin. Asukastoimikunnassa Hanna Pajala-Assefa, Pirkka Helman, Sari Laakso, Timo Väisänen ja Eero Hilden. Asukasyhdistykselle ei makseta palkkioita vuonna 2026 vaan käytäntönä toimii, että asukasyhdistys toimittaa säätiön halliukselle yhteyshenkilön, joka valtuutetaan ostamaan asukasyhdistykselle tarjoiluja kokouksiin.

28.1.2025 pidettiin Villa Lill Kallvikissa asukkaille tilaisuus, jossa kerrottiin sähkönhinnan tarkastuksesta työhuoneiden osalta, asuinhuoneistoihin tulevasta vesimaksusta, sekä ajankohtaisista asioista. Hallituksesta oli paikalla puheenjohtaja Pirjo Virtaintorppa, varapuheenjohtaja Laura Finne-Elonen ja isännöitsijä Anita Kauppinen.

Hallitus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto nimesi uuden hallituksen 25.8.2025 ja valita seuraavaksi toimikaudeksi Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiön hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenet.

01.01.2025 – 25.08.2025

Jäsen

Pirjo Virtaintorppa, puheenjohtaja

Laura Finne-Elonen, vpj

Ami Lainela

Matias Kallio

Antti Halm

25.08.2025– 31.12.2025

Jäsen

Mari Randell, puheenjohtaja

Susanna Snellman, vpj

Tanja Uusitalo

Matias Kallio

Antti Halm

Hallitus kokoontui tilikaudella 2025 aikana kahdeksan (8) kertaa.

Toimitusjohtaja/isännöitsijä

Retta Isännöinti Oy, Anita Kauppinen, IAT.

Tilintarkastaja

Helsingin kaupungin konserniyhtiöiden ja -säätiöiden tilikausien 2024–2025 tilintarkastajana toimii BDO Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Teemu Koski.

Kiinteistöhuolto

Vuo-Kiinteistöpalvelu Oy 28.2.2025 asti, jonka jälkeen HT-Kiinteistöpalvelu Oy.

Siivous

Daxxon Oy 28.2.2025 asti, jonka jälkeen Real Clean Finland Oy.

Pelastussuunnitelma

Yhtiölle on laadittu 1.7.2011 voimaan tulleen lain mukainen pelastussuunnitelma ja se löytyy osoitteesta www.omaretta.fi tai <https://app.safetum.fi/ps/taiteilijatalo>

Energiatodistus

Uuden lain vaatimukset täyttävä rakennuskohtainen energiatodistus tuli olla jokaisessa taloyhtiössä 1.1.2015 alkaen, kun huoneistoja vuokrataan tai myydään.

Säätiöllä on energiatodistus ja se on voimassa 18.03.2035 asti. Energialuokka on D₂₀₁₈.

Tietosuoja-asetus (GDPR)

Uusi tietosuoja-asetus astui voimaan 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksen tarkoituksena on turvata ihmisten henkilökohtainen tietosuoja EU-alueella.

Säätiön hallitus on tehnyt Retta Isännöinnin kanssa sopimuksen, jolla Retta Isännöinti huolehtii taloyhtiön rekisterinpitäjän velvollisuuksien toteuttamisen taloyhtiön henkilötietojen käsittelyssä.

Lähipiiritapahtumat

Säätiön suppeaan lähipiiriin kuuluville ei ole annettu avustuksia, kokonaan tai osittain vastikkeettomia taloudellisia etuja.

Hallitukselle maksettiin palkkioita tilikaudella yhteensä 16 918,00 €.

Retta Isännöinti Oy:lle maksettiin yhteensä 43 966,62 € joka koostuu sopimusveloituksesta, projektipalkkiosta, erillisveloituksista, toimisto- ja hallintokuluista, sekä summassa on mukana toimitusjohtajan palkkioita.

TALOUS

Vuokrat

	01.01.- 30.06	01.07.-31.12.2025
Toimisto- ja työhuonevuokrat	7,70 / jm ² / kk	7,70/ jm ² / kk
Asuinhuoneistovuokra	14,83 / jm ² / kk	15,87/ jm ² / kk
Autohallivuokra (ulkopuoliset)	200,00 / kpl / kk	200,00 / kpl / kk
Autopaikkavuokra, ulkopaikka	20,00 / kpl / kk	20,00 / kpl / kk
Autohallivuokra (asukkaat)	50,00 / kpl / kk	50,00 / kpl / kk
Käyttökorvaukset		
Työtilojen sähkömaksu	0,70 / jm ² / kk	1,20 / jm ² / kk
Saunamaksut	25,00 / kpl / kk	25,00 / kpl / kk
Sähkömaksut (Taiteen Vuoksi ry)	20,00 / kpl / kk	20,00 / kpl / kk

Taloudellinen tulos

Rahoitustulos hoitomenojen osalta oli 19 319,52 ylijäämäinen. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 105 448,14 euroa, joten vuodelle 2026 siirtyy ylijäämää 124 767,66 euroa.

Talousarviovertailu on liitteenä.

Lainat

Yhtiöllä oli tilikauden 2024 päättyessä pitkäaikaista lainaa 2 892 903,18 €. Seuraava korontarkastus päivä on 1.7.2026.

Hoitolaina 1 Helsingin kaupunki, numero 8120001919 päättyy 30.11.2038
Yhteensä 2 053 423,51 € korko 2,60 %
Hoitolaina 2 Helsingin kaupunki, 8120001925 päättyy 30.11.2039
Yhteensä 835 030,59 € korko 2,60 %

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
02.07.2001	8384	102 426,00 €	Helsingin kaupunki
12.09.2019	504656	50 000,00 €	Helsingin kaupunki
12.09.2019	504663-504664	100 000,00 €	Helsingin kaupunki
Panttikirjat yhteensä		252 426,00 €	

Vuokratontin hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu erityinen oikeus. Vuokra-aika päättyy 31.05.2101.

Tiedot talousarvion toteutumisesta ja selvitys olennaisista poikkeamista sekä selvitys varojen riittävyydestä

Kiinteistön tuotot toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti hoitokulujen kohdalla tuli säästöjä kiinteistö- ja siivouspalveluiden kilpailutuksesta ja siirtymisestä Retta Living palvelun piiriin.

Henkilöstökulut olivat suunniteltua isommat johtuen mm. vuokrasopimusten irtisanomisesta sekä uusien sopimusten laadinnasta ja allekirjoituksista. Lämmityskustannukset olivat suunniteltua pienemmät johtuen arvioitua leudommasta talvesta.

Yhtiön muu taloudellinen asema selviää toimintakertomuksen liitteenä olevista talousarviovertailusta ja vastikerahoituslaskelmasta.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Villa Lill Kalvikiin tehtiin sähköjen osalta tarkastus ja todettiin, että sähkönsyöttö tulee uudisrakennuksesta (Juhannusruusunkuja 3) kiinteistön kautta ja kiinteistö luetaan yhtenä liiketilana.

Villa Lill Kalvikin katon pesu ja pinnoitus sekä huoltomaalauksia suoritettiin tilikauden aikana, joissa myös korjattiin parvekekaiteen lahonneet osat, sekä huollettiin ikkunapokia.

Kiinteistöhuolto sekä siivous kilpailutettiin 2024 tilikauden lopulla ja hallitus päätti siirtyä Retta Living palveluun. Palvelukuvaukset laadittiin vastaamaan talon tarpeita. Myös huolto- ja korjaustoimet siirtyvät palvelun piiriin. Uusien palvelun tuottajien kanssa sopimukset astuivat voimaan 1.3.2025, josta tuli säästöjä säätiölle.

Hallitus päätti ottaa käyttöön vesimaksut ja toimenpide vaati irtisanomaan kaikki vuokrasopimukset 6 kk irtisanomisella, joten tilikaudella toimitettiin kaikille vuokralaisille irtisanomiskirjeet, jonka jälkeen kaikille vuokralaisille laadittiin uudet vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset laadittiin niin, että ne yhtenäistettiin 1.10.2025 alkaen ja siinä yhteydessä otettiin käyttöön myös vesimaksu. Uusi pelastuslaki astui voimaan 1.1.2026 jolloin palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu siirtyi asukkaalta rakennuksen omistajalle, joten säätiö teki sopimuksen Safetum Oy:lle palovaroitin palveluista. Villa Lill Kalvikin avaimet päätettiin uusia Abloy Easy lukostoon joka asennetaan vuoden 2026 alussa Lukko-Tiimin asennuttamana. Hallitus käynnisti myös taiteilijatalon lukoston kilpailutuksen sillä avaimia on kadonnut ja nykyinen avainsarja ei ole patentin alainen, joten tämä todettiin olevan turvallisuusristi. Tilikauden aikana säätiöön tehtiin Helsingin kaupungin sisäinen tarkastus. Asukkaille järjestettiin asukastytyväisyyskysely ajalla 18.7-20.8.2025. Taiteen Vuoksi ry:tä tilojen vuokrasopimus irtisanottiin päättymään 31.6.2024 loppuun, mutta koska Taiteen Vuoksi ry oli jo sopinut toimintaa loppuvuodelle, niin siirtymäkaudelle 1.7. - 31.12.2024 tehtiin erillinen sopimus vanhoilla ehdoilla. Vuodelle 2025 tehtiin määräaikainen vuokrasopimus, ja samassa yhteydessä vuokraa korotettiin. Tilikaudella päätettiin, että vuosi 2026 laaditaan samoilla ehdoilla 1 vuodeksi.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kiinteistön hoito ja korjauskustannusten odotetaan nousevan, sillä rakennusten korjausvelka on kasvanut suureksi vuosien saatossa, tämä koskee erityisesti Villa Lill Kallvikia. Asuintalon huoneistojen lukitus on kilpailutuksessa ja se tuo ison menoerän säätiön kassavaroihin, myös ja vuokralaisten vaihtuessa huoneistot vaativat usein perusteellista remonttia. Säätiö on pyrkinyt johdonmukaisesti toteuttamaan perustarkoitustaan tarjoamalla kohtuuhintaisia asuntoja ja työtiloja taiteilijoille. Tämän myötä aikaisempina vuosina vuokria ei kuitenkaan ole korotettu kustannuskehitystä ja kunnossapitotarvetta vastaavasti, mikä on osaltaan vaikuttanut säätiön taloudelliseen tilanteeseen. Taloutta rasittavat lainat ja vuokratason jälkeenjääneisyys. Säätiön tavoitteena on jatkaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa helsinkiläisille taiteilijoille. Säätiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa. Monien taiteilijoiden tulotaso ja taloudellinen asema on muuta väestöä heikompi ja pysyvästi epävarma. Kulttuuriin kohdistuvien leikkausten vuoksi asukkaiden vuokranmaksuedellytykset heikkenevät edelleen ja maksukykyisten vuokralaisten löytäminen vapautuviin asuntoihin on selvästi vaikeampaa kuin aiemmin.

Tavoitteena on, että kiinteistöt hoidetaan PTS:n mukaisesti haastavasta taloustilanteesta huolimatta. Vuokria joudutaan korottamaan, jotta kaikki korjaustoimenpiteet tulevat tehdyiksi suunnitelman mukaisesti. Vuoden 2025 aikana otettiin käyttöön henkilömäärään perustuva vesimaksu, jolla saadaan katettua vesi- ja jätevesimaksut. Kaupungin 50 000 euron avustus on päättynyt. On myös varauduttava siihen, että tonttivuokran maksaminen alkaa vuonna 2037.

Energian ja veden kulutus

	2025	2024	2023	2022
Vesi l/hlö/vrk	119	113,10	114,54	131
Sähkö kWh	1851	172 802	175 797	X
Lämpö MWh	604	607	574	645

Vakuutukset

Säätiöllä on IF vakuutusyhtiössä kiinteistöntäysarvovakuutus, jossa vuokratulokeskeytys. Lisäksi säätiöllä on Vastuuturva, Asiakasturva ja Oikeusturva vakuutukset Ador Vakuutuspalvelu Oy:ssä.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelyksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 41,32 euroa kirjataan oman vapaan pääoman eriin.

Hallitus

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Vastikkeet yhteensä	0,00	0,00	
Vuokrat	648 742,95	663 987,67	(-2,30 %)
Käyttökorvaukset	15 065,25	13 960,00	(7,92 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	663 808,20	677 947,67	(-2,09 %)
Luottotappiot ja muut oikaisuerät			
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-1 634,37	0,00	
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	-1 634,37	0,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-18 108,35	-13 190,00	(37,29 %)
Hallinto	-46 426,32	-37 260,28	(24,60 %)
Käyttö- ja huolto	-38 406,91	-44 158,86	(-13,03 %)
Ulkoalueiden hoito	-2 188,30	-3 100,00	(-29,41 %)
Siivous	-8 401,84	-9 977,50	(-15,79 %)
Lämmitys	-70 938,69	-83 000,00	(-14,53 %)
Vesi ja jätevesi	-30 092,87	-27 000,00	(11,46 %)
Sähkö ja kaasu	-24 418,22	-27 000,00	(-9,56 %)
Jätehuolto	-9 723,65	-10 000,00	(-2,76 %)
Vahinkovakuutukset	-11 345,70	-11 345,70	
Kiinteistövero	-13 775,14	-13 900,00	(-0,90 %)
Korjaukset	-112 429,64	-106 850,00	(5,22 %)
Muut hoitokulut	-2 098,10	-600,00	(249,68 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-388 353,73	-387 382,34	(0,25 %)
HOITOKATE	273 820,10	290 565,33	(-5,76 %)

LASKELMA ERIKSEEN PERITYSTA VESIMAKSUSTA

Vedenkulutus m ³ /vuosi	=	4386,00 m ³ /vuosi
Lask.vuoden energiankulutus, MWh/vuosi (1MWh= 142,85L öljyä)	=	604,17 MWh/vuosi
Kokonaislämmityskustannukset €/vuosi (perus+kulutusmaksut)	=	70938,69 €/vuosi
Vesikustannukset, €/vuosi (vesi- ja jätevesimaksut)	=	30092,87 €/vuosi
Perityt vesimaksut/lämminvesimaksut, €/vuosi	=	6160,00 €/vuosi
Asukasluku keskimäärin	=	101,00 kpl
Vedenkulutus l/hlö/vrk		119,0 l/hlö/vrk
0,058 Mwh/m ³ = energiamäärä joka kuluu kun lämmitetään yksi kuutio vettä 5 asteesta 55:een		
Y % = lämpimän veden osuus kaikesta kulutetusta vedestä (35%)		
Öljylämmityskuluihin laskettu lämmitysoöljy ja nuohouskustannukset		

Vedenkulutus m ³ /vuosi x Y % x 0,058 MWh/m ³ x Kok.lämmityskulut €/v +	Vesikustannukset €/vuosi
Laskentavuoden energiankulutus MWh x 12 kk x Asukaslu kpl	12 kk x Asukasluku kpl
Toteutunut vesi- ja vedenlämmityskustannus	= 33,45 €/as./kk
Perityt lämminvesimaksut asukasta kohden/kk, eli keskimääräinen peritty lämminvesimaksu	
Perityt vesimaksu €/vuosi 12 kk x Asukasluku kpl	= 5,08 €/as./kk
Erotus toteutuneen kustannuksen ja perityn vesimaksun välillä	= -28,37 €/as./kk

Mikäli toteutuneen ja perityn vesimaksun erotus on miinusmerkkinen, on peritty vesimaksu ollut pienempi kuin toteutuneet kustannukset. Mikäli erotus on plusmerkkinen, on peritty maksu ollut suurempi kuin toteutuneet kustannukset.

Laskelma on suuntaa-antava ja sen tarkoituksena on ohjata kattavien vesimaksujen määrittämiseen. Vesimaksujen ali- ja ylijäämiä ei siirretä seuraavalle tilikaudelle.

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TULOSLASKELMA		
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	648 742,95	614 263,99
Käyttökorvaukset	15 065,25	7 728,12
Muut kiinteistön tuotot	0,00	12 500,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	663 808,20	634 492,11
Luottotappiot ja muut oikaisuerät		
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-1 634,37	0,00
Luottotappiot ja muut oikaisuerät yhteensä	-1 634,37	0,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-18 108,35	-20 332,21
Hallinto	-46 426,32	-38 197,20
Käyttö- ja huolto	-38 406,91	-52 692,30
Ulkoalueiden hoito	-2 188,30	-3 317,36
Siivous	-8 401,84	-10 314,86
Lämmitys	-70 938,69	-81 150,76
Vesi ja jätevesi	-30 092,87	-26 661,87
Sähkö ja kaasu	-24 418,22	-26 158,03
Jätehuolto	-9 723,65	-8 508,82
Vahinkovakuutukset	-11 345,70	-10 612,66
Kiinteistövero	-13 775,14	-13 876,05
Korjaukset	-112 429,64	-60 235,07
./ Saadut avustukset	0,00	37 500,00
Muut hoitokulut	-2 098,10	-127,12
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-388 353,73	-314 684,31
HOITOKATE	273 820,10	319 807,80
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	-178 459,48	-188 205,99
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-178 459,48	-188 205,99
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT		
Korkotuotot	4 372,53	5 502,70
Muut rahoitustuotot		
Muut rahoitustuotot	375,00	568,56
Korkokulut	-85 730,47	-137 631,38
Muut rahoituskulut	-586,36	0,00
RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ	-81 569,30	-131 560,12
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	13 791,32	41,69
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Verotusperusteisten varausten muutos	-13 750,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-13 750,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	41,32	41,69

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	66 255,15	66 255,15
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset ja rakennelmat	5 175 324,92	5 353 784,40
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	5 241 580,07	5 420 039,55
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 241 580,07	5 420 039,55
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistön tuotoista	3 861,84	6 564,87
Siirtosaamiset	0,00	4 390,15
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	3 861,84	10 955,02
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	166 268,56	156 132,95
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	166 268,56	156 132,95
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	170 130,40	167 087,97
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 411 710,47	5 587 127,52

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 522 818,90	2 522 818,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-56 911,27	-56 952,96
Tilikauden voitto/tappio	41,32	41,69
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 465 948,95	2 465 907,63
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Verotusperusteiset varaukset	13 750,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	13 750,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 693 648,78	2 898 080,06
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 693 648,78	2 898 080,06
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	193 000,00	161 500,00
Saadut ennakot	2 255,77	8 517,46
Ostovelat	18 108,59	35 036,80
Muut velat	5 628,34	6 797,76
Siirtovelat	19 370,04	11 287,81
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	238 362,74	223 139,83
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 932 011,52	3 121 219,89
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 411 710,47	5 587 127,52

Liitetiedot

Säätiö on osa Helsingin kaupungin konsernia.

Tilinpäätösperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu mikroyrityspankissa ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015, 2. ja 3. luku)

Tuloslaskelmaa ja tasetta koskevat liitetiedot

Selvitys henkilöstöstä

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa ei ole ollut henkilöitä.

Selvitys poistoista

Helsingin kaupungin poistosuunnitelman mukaan asuinrakennukset poistetaan tasapoistoin 30-50 vuodessa. Säätiön rakennukset ovat olleet nyt käytössä n. 20 vuotta, joten vuodesta 2025 alkaen tehdään tasapoistot 30 vuodessa.

Tilikaudella tehtiin tasapoisto asuinrakennuksesta 27 926,94 euroa ja toisesta asuinrakennuksesta 150 532,54 €.

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiön pitkäaikaisista veloista erääntyy 1 921 648,78 euroa (arvio) myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Konsernia koskevat liitetiedot

Säätiön emoyhtiö on Helsingin kaupunki, jonka kotipaikka on Helsinki. Konsernitiilinpäätöksen säilytyspaikka on Helsinki.

Konsernin sisäiset saamiset	2025	2024
Konserniyritykset		
Rahat ja pankkisaamiset	166 268,56	156 132,95
Siirtosaamiset	0,00	0,00
Konsernin sisäiset velat		
Konserniyritykset		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	2 693 648,78	2 898 060,06
Lainat rahoituslaitoksilta (lyhytaikaiset)	193 000,00	161 500,00
Ostovelat	3 657,12	0,00
Siirtovelat	3 200,00	0,00

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Villa Lill Kalvikiin tehtiin sähköjen osalta tarkastus ja todettiin, että sähkönsyöttö tulee uudisrakennuksesta (Juhannusruusunkuja 3) kiinteistön kautta ja kiinteistö luetaan yhtenä liiketilana. Kiinteistöhuolto sekä siivous kilpailutettiin 2024 tilikauden lopulla ja hallitus päätti siirtyä Retta Living palveluun. Palvelukuvaukset laadittiin vastaamaan talon tarpeita. Myös huolto- ja korjaustoimet siirtyvät palvelun piiriin. Uusien palvelun tuottajien kanssa sopimukset astuivat voimaan 1.3.2025, josta tuli säästöjä säätiölle.

Hallitus päätti ottaa käyttöön vesimaksut ja toimenpide vaati irtisanomaan kaikki vuokrasopimukset 6 kk irtisanomisella, joten tilikaudella toimitettiin kaikille vuokralaisille irtisanomiskirjeet, jonka jälkeen kaikille vuokralaisille laadittiin uudet vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset laadittiin niin, että ne yhtenäistettiin 1.10.2025 alkaen ja siinä yhteydessä otettiin käyttöön myös vesimaksu.

Uusi pelastuslaki astui voimaan 1.1.2026 jolloin palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu siirtyi asukkaalta rakennuksen omistajalle, joten säätiö teki sopimuksen Safetum Oy:lle palovaroitin palveluista.

Villa Lill Kalvikin avaimet päätettiin uusida Abloy Easy lukostoon joka asennetaan vuoden 2026 alussa Lukko-Tiimin asennuttamana. Hallitus käynnisti myös taiteilijatalon lukoston kilpailutuksen sillä avaimia on kadonnut ja nykyinen avainsarja ei ole patentin alainen, joten tämä todettiin olevan turvallisuusristi.

Tilikauden aikana säätiöön tehtiin Helsingin kaupungin sisäinen tarkastus.

Asukkaille järjestettiin asukastyytyväisyyskysely ajalla 18.7-20.8.2025.

Taiteen Vuoksi ry:tä tilojen vuokrasopimus irtisanottiin päättymään 31.6.2024 loppuun, mutta koska Taiteen Vuoksi ry oli jo sopinut toimintaa loppuvuodelle, niin siirtymäkaudelle 1.7. - 31.12.2024 tehtiin erillinen sopimus vanhoilla ehdoilla. Vuodelle 2025 tehtiin määräaikainen vuokrasopimus, ja samassa yhteydessä vuokraa korotettiin. Tilikaudella päätettiin, että vuosi 2026 laaditaan samoilla ehdoilla 1 vuodeksi.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä/€	Sijoituspaikka
02.07.2001	8384	102 426,00 €	Helsingin kaupunki
12.09.2019	504656	50 000,00 €	Helsingin kaupunki
12.09.2019	504663-504664	100 000,00 €	Helsingin kaupunki
Panttikirjat yhteensä		252 426,00 €	

Säätiötä sitovat sopimukset ja rasitteet

Maanvuokrasopimus 26.6.2001

Vuokranantaja Helsingin kaupunki, 0201256-6

Vuokralainen Helsingin kaupungin 450-vuotis-taiteilijatalosäätiö, 1670774-8

Asiakirjat Vuokrasopimus 26.6.2001

Voimassa 31.5.2101 asti

Vuokranmaksu alkaa vuonna 2037.

Saadut vakuudet

Vakuuden antaja	Vakuuden laji	Summa	Muoto ja päätymisajankohta
Mikko Mäkinen	vuokravakuus	50,00 €	rahana yhtiön tilillä
Margit ja Eero Hildén	vuokravakuus	915,31 €	rahana yhtiön tilillä
Leena Illukka	vuokravakuus	924,65 €	rahana yhtiön tilillä
Sussa Lavonen	vuokravakuus	989,49 €	rahana yhtiön tilillä
Joanna Österblom	vuokravakuus	662,16	rahana yhtiön tilillä
Maria Matinmikko, Sami Jalonen	vuokravakuus	1134,05	rahana yhtiön tilillä
Maija ja Mikko Ijäs	vuokravakuus	952,68 €	rahana yhtiön tilillä

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut		
tilikauden alussa	66 255,15	66 255,15
tilikauden lopussa	66 255,15	66 255,15
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	5 353 784,40	5 541 990,39
poistot	-178 459,48	-188 205,99
tilikauden lopussa	5 175 324,92	5 353 784,40

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

5 241 580,07

5 420 039,55

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

5 241 580,07

5 420 039,55

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
OMA PÄÄOMA		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
tilikauden alussa	2 522 818,90	2 522 818,90
tilikauden lopussa	2 522 818,90	2 522 818,90
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 522 818,90	2 522 818,90
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-56 911,27	-56 952,96
Tilikauden voitto/tappio	41,32	41,69
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-56 869,95	-56 911,27
Vapaa oma pääoma yhteensä	-56 869,95	-56 911,27
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 465 948,95	2 465 907,63

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Koski Teemu, BDO Oy

Tilintarkastaja, KHT

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 - 7
PJ	Ostolasku	1 - 575
GI	Tiliote	1 - 276
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 3
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

Numero	Nimi
1	Kiinteistörekisteriote_91-54-298-1_2026-01-02
2	Rasitustodistus_91-54-298-1_2026-01-02
3	Rasitustodistus_91-54-298-1-L1_2026-01-02
4	Kiinteistöverotuspäätös_2025
5	Saldotodistus_31_12_2025
6	Verotuspäätös_2024
7	Saldotodistus_12_01_2026