

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistö Oy Hansasilta

Y-tunnus: 0575515-4

01.01.2025 - 31.12.2025

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2025	3
Vastikerahoituslaskelma	12
Talousarviovertailu	13
Tase	14
Tuloslaskelma	16
Tilinpäätöksen liitetiedot	17
Tilinpäätöksen allekirjoitus	20
Tilinpäätösmerkintä	21
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	22

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen laati:

Helsingin kaupungin Taloushallintopalvelu, Talpa

Osoite: PL 58207, 00099 Helsingin kaupunki

Y-tunnus: 0575515-4

Kotipaikka: Helsinki

0575515-4

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2025

YLEISTÄ

Yhtiö ja kiinteistö

Kiinteistö Oy Hansasilta on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan korttelin n:o 175 tontilla n:o 2 olevaa liikenne- ja liiketiloja sisältävää siltää.

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Rakennuksessa on vuokrattuja liiketiloja yht. 1011 m² sekä muita tiloja 1039 m². Helsingin kaupunki huolehtii liiketilojen vuokrauksesta markkinaehtoisesti.

Yhtiö omistaa 20 osaketta Itäkeskuksen Pysäköintitalo Oy:stä, jotka oikeuttavat hallitsemaan 20 autopaikkaa kiinteistön lähellä olevassa pysäköintitalossa. Lisäksi yhtiöllä on 4,56 %:n osuus samassa yhtiössä olevasta osakkeenomistajien yhteenliittymästä, joka hallitsee kolmea vuokrattua liiketilaa.

Osakkaat Helsingin kaupunki omistaa yhtiön kaikki osakkeet (nrot 1-1011).

Rekisteröinnit

Kaupparekisteri 9.8.1984

Verohallinnon perustiedot 20.12.1984

Arvonlisäverovelvollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta 1.7.1994

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 31.1.2025. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti hyväksyä peruskorjauksen hankesuunnitelma sekä peruskorjaukseen ryhtyminen niin, että hallitukselle myönnettiin valtuudet peruskorjaushankkeen toteutukseen ja rahoitukseen liittyvistä tarkempien yksityiskohtien päättämisestä.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.4.2025. Yhtiökokous käsitteli yhtiöjärjestyksen määräämät asiat ja lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään lisää tai taloudellisen tilanteen salliessa olemaan perimättä enintään kahden (2) kuukauden vastikkeita vastaavan määrän.

0575515-4

Hallitus

Yhtiön hallitukseen tilikaudella kuuluivat:

Ruut Malmberg, puheenjohtaja
Mia Kajan, jäsen
Toni Mäki, jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 8 kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana tilikauden aikana on toiminut 31.1.2025 saakka Mikko Syrjänen ja 1.2.2025 alkaen Jaakko Pöykkö.

Tilintarkastus

Yhtiön tilintarkastajana toimii BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan Teemu Koski, KHT.

Toimitusjohtajuus sekä isännöinti- ja taloushallintopalvelut

Yhtiö on vuokrannut toimitusjohtajan toimisto- ym. yleiskululuontoiset resurssit sekä ostanut tarvittavia hallinnollisen ja teknisen isännöinnin palveluja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta.

Taloushallintopalvelut yhtiö on ostanut Helsingin kaupungin Taloushallintopalveluilta.

Henkilökunta

Yhtiön palveluksessa ei toimitusjohtajan lisäksi ole ollut muuta henkilökuntaa.

Palkat ja palkkiot

Tilikaudella maksettiin toimitusjohtajalle ja hallitukselle palkkoja ja palkkioita yhteensä 14 883,33 euroa.

Kiinteistönhoito- ja siivouspalvelut

Kiinteistönhoitopalvelut ostettiin HT-Kiinteistöpalvelu Oy:ltä ja siivouspalvelut Leo Clean Oy:ltä.

Turvapalvelut

Vartiointipalvelut ostettiin Securitas Oy:ltä, varmennetuttu hälytyksen-siirtopalvelu AddSecure Oy:ltä ja pelastussuunnitelman sähköinen ympäristön ylläpito Caverion Oy:ltä.

Jätehuoltopalvelut

Jätehuoltopalvelut ostettiin Remeo Oy:ltä.

0575515-4

Vakuutukset

Yhtiön vakuutukset olivat If Vahinkovakuutusosakeyhtiö Oyj:ssä (omaisuus-/kiinteistö-, toiminnanvastuu-, oikeusturva- ja hallinnonvastuuvakuutukset) ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa (lakisääteiset henkilövakuutukset). Vakuutusmeklarina toimii Söderberg & Partners.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA**Korjaustoiminta**

Tilikauden aikana ei toteutettu olennaisia korjaushankkeita, vaan suoritettua korjaustyötä olivat tavanomaisia vuosi- ja ylläpitokorjauksia. Suurempien korjaushankkeiden osalta tilikauden aikana keskityttiin yhtiön kiinteistön peruskorjauksen toteutussuunnittelun käynnistämiseen.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISTOIMINTA

Tilikauden aikana käynnistettiin yhtiön kiinteistön peruskorjauksen toteutussuunnittelu, rakennuslupamenettely ja rahoitusneuvottelut. Rakennuslupa vaiheessa ilmeni, että Hansasillan rakennusoikeudellisiin kerrosaloihin ei voida puuttua. Tällainen toimenpide olisi esimerkiksi jalankulkutilan muuttaminen liiketilaksi. Edellä mainitusta syystä jouduttiin hankesuunnitelmaa päivittämään siten että, rakennuksen kerrosaloihin liittyviä muutoksia ei toteuteta. Yhtiö valmisteli hankesuunnitelman päivittämistä.

Tilikauden aikana yhtiö valmisteli myös kiinteistöjen rakennus-, sähköasennus-, LVV- ja IV-urakoiden sekä kiinteistöjen lasituskorjausurakoiden puitejärjestelyn kilpailutusta.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Yhtiön hankesuunnitelman päivittämistä ja peruskorjauksen toteutussuunnittelua on jatkettu.

Yhtiö teki päätökset kiinteistöjen rakennus-, sähköasennus-, LVV- ja IV-urakoiden sekä kiinteistöjen lasituskorjausurakoiden puitejärjestelyistä. Puitejärjestelyssä tehtiin sopimus erillistilauksina suoritettavista rakennuksista ja niiden tiloihin kohdistuvista pienimuotoisista rakennus-, sähköasennus- ja LVV-töistä sekä IV-laitteiden korjaus- ja ylläpitotöistä. Lisäksi puitejärjestely sopimus, jossa sovittiin kiinteistöjen erillistilauksina suoritettavista lasikorjaus- ja lasitustöistä.

YMPÄRISTÖASIAT

Isännöintipalvelusopimus mahdollistaa Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat Ekokompassi-järjestelmän hyödyntämisen palvelutuotannossa Kiinteistö Oy Hansasillan hyväksi. Varsinaisesti yhtiöllä ei ole omaa vastuullisuusjohtamisen järjestelmää.

0575515-4

TALOUS**Vastikkeet**

Hoitovastike:

1.1.-30.4.2025	25,9513 €/m2/kk (alv 0%) 32,5689 €/m2/kk (alv 25,5%)
1.5.-31.12.2025	26,8309 €/m2/kk (alv 0%) 33,6727 €/m2/kk (alv 25,5%)

Verollisuusaste

Yhtiön arvonlisäverollisuuden verollisuusaste oli 100 %.

Talousarvion toteutuminen

Yhtiön tuotot toteutuivat talousarvion mukaisesti.

Hoitokulut alittivat talousarvion tilikauden aikana korjauskustannusten, Vesi-, lämmitys ja sähkökustannusten osalta.

Aktivoinnit

Tilikauden aikana ei tehty aktivointeja.

Poistot

Tilikauden aikana tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista 87 806,41 € ja koneista ja laiteista 901,71 €.

Tilikauden tulos

Tilikauden tulos osoittaa tappiota 25 574,01 euroa.

Maksuvalmius

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan kohtuullinen.

Lainat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa.

OMISTAJAN ASETTAMIEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN

Helsingin kaupungin talousarviossa ei ollut yhtiölle asetettuja sitovia tai muita yhtiökohtaisia tavoitteita. Yhtiön tulee toimia Helsingin kaupungin strategisten linjausten ja yhtiölle asetetun omistajastrategian mukaisesti Helsingin kaupungin kokonaisetua palvellen.

0575515-4

SELONTEKO SISÄISEN VALVONNAN, RISKIENHALLINNAN JA SOPIMUSTENHALLINNAN JÄRJESTÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ VUODELTA 2025

Kiinteistö Oy Hansasillan hallitus on valvonut, että yhtiö on toiminut kaupunginhallituksen konsernijaoston hyväksymien tavoitteiden ja ohjeiden mukaisesti sekä ohjannut tytäryhteisön toimintaa.

Kiinteistö Oy Hansasillan toimitusjohtaja on huolehtinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisesta järjestämisestä kaupunkikonsernin ohjeiden mukaisesti. Yhtiössä ei laadita sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvausta.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiön hallinnossa, tilinpäätöksessä, johtamisessa ja edustamisessa noudatettavat periaatteet määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen, Helsingin kaupungin antaman konserniohjeistuksen ja hallituksen työjärjestyksen mukaisesti.

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Keskeisiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyjä ovat Helsingin kaupungin strategioiden, ohjelmien ja ohjeiden huomioon ottaminen, vuosittainen toimintasuunnitelma ja talousarvio, tilinpäätös ja tilintarkastus, kokous- ja raportointimenettelyt, tavara- ja palveluhankintasopimukset, huolto-ohjelmat, tarvittavan asiantuntemuksen käyttö rakennuttamisessa, suunnittelussa, rakentamis- ja ylläpitotöissä, valvonnassa ja muissa erityisasiantuntijatehtävissä, seuranta-, tarkastus- ja katselmointimenettelyt, kuntotutkimukset, lukostojen ja avaintenhallinnan menettelyt, tietojärjestelmien käyttöoikeus-, suojaus- ja varmistusmenettelyt, laskujen tarkastuksen ja hyväksymisen eriyttäminen, huolehtiminen tilaajan selvitys- ja rakentamisen ilmoitusvelvoitteista, sopimus- ja dokumentinhallintamenettelyt kuten sähköinen huoltokirja ja sähköiset ja paperimuotoiset arkistot sekä oikein mitoitettu vakuutusturva.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistö Oy Hansasillan hallitus on arvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelyjä, toteutusta ja toimivuutta toimitusjohtajan laatiman ja hallituksen hyväksymän sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan selonteon sekä toimitusjohtajan säännöllisen raportoinnin perusteella.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Hansasilta esittää, että yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on hyvä ja niiden kehittämistä jatketaan.

0575515-4

Toteutuneet merkittävät riskit

Tunnistetuista merkittävistä riskeistä toteutui peruskorjauksen suunnitteluun liittyvä riski. Rakennuslupa vaiheessa ilmeni, että Hansasillan rakennusoikeudellisiin kerrosaloihin ei voida puuttua. Tällainen toimenpide olisi esimerkiksi jalankulkutilan muuttaminen liiketilaksi. Edellä mainitusta syystä jouduttiin hankesuunnitelma päivittämään siten että, rakennuksen kerrosaloihin liittyviä muutoksia ei toteuteta. Yhtiö valmisteli hankesuunnitelman päivittämistä.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Hansasilta on arvioinut merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset, toiminnalliset). Merkittävimpiä riskejä ja keinot niiden hallitsemiseksi ovat seuraavat:

- tulipaloriskit – suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, kiinteistön paloturvallisuusvelvoitteista huolehtiminen, vuokralaismuutostöiden paloturvallisuuden valvonta, rakennuksen kunnon seuranta ja kunnossapito, eri toimijoiden ammattitaidon varmistaminen, suojeleohjeiden noudattaminen tulitöissä, järjestyksenvalvonta, automaattinen paloilmoitusjärjestelmä, vakuutus-turva
- vesivahinkoriskit - suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, rakennuksen kunnon seuranta ja kunnossapito, vuokralaismuutostöiden valvonta, suojeleohjeiden noudattaminen korjaustöissä, järjestyksenvalvonta, vakuutus-turva
- muut omaisuus- ja henkilövahinkoriskit – suunnitelmallinen ja ammattimainen kiinteistön ylläpito, lukostojen hallinta, paloturvallisuus, vartiointi, järjestyksenvalvonta, pelastussuunnittelu, vakuutus-turva
- runsas lumentulo (kattolumikuorma) – suunnitelmallinen kiinteistön ylläpito, lumitilanteen säännöllinen seuranta, hallittu lumenpoisto varsinkin Itäväylän yläpuolelta
- yhtiön kiinteistön peruskorjauksen suunnittelun, toteutuksen tai rahoitusjärjestelyjen epäonnistuminen – riskejä hallitaan varmistamalla mahdollisimman hyvin ammattimaisen hankeorganisaation valinta ja tarkalla taloussuunnittelulla
- jalankulkuliikenteen mahdollistaminen hansasillalla saneerauksen aikana lisää ilkevalta ja henkilövahinko riskiä. Riskien hallinta toteutetaan rakentamalla jalankulkuliikenteen väylät henkilöturvallisuus huomioiden. Työmaan vartiointiin osoitetaan lisäresursseja, ja työn suunnittelu, valvonta sekä turvallisuusjärjestelyt hoidetaan asiantuntevasti. Peruskorjaus suoritetaan siten, että jalankulkuliikenne otetaan huomioon jo suunnitteluvaiheesta lähtien. Turvallisuusasiakirja liitetään tarjouspyyntöasiakirjoihin, ja sitä täydennetään urakoitsijan laatimilla turvallisuusasiakirjoilla. Kaikki esiin tuodut huomioiden tulee huomioida urakoitsijan toiminnassa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat/puutteet/kehittämiskohteet: talotekniikkajärjestelmien (viemärit, ilmanvaihto,

0575515-4

rakennusautomaatio) toiminnan varmistamista jatketaan edelleen, jotta varmistutaan kiinteistön turvallinen käyttö peruskorjaushankkeen alkamiseen saakka.

Edellä mainittujen poikkeamien korjaamiseksi tarvittavat toimenpiteet on otettu huomioon yhtiön toiminta- ja taloussuunnittelussa.

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa on kehitetty vuoden 2025 aikana mm. jatkamalla talotekniikkajärjestelmien huolto- ja kunnostustoimenpiteitä. Lisäksi yhtiössä alkaa yhtiön rakennuksen peruskorjauksen toteutussuunnittelu.

Vuoden 2026 aikana kehitetään sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa mm. toteuttamalla tarvittavia huolto- ja kunnossapitotoimenpiteitä, jatkamalla hoitokustannusten nousua ehkäiseviä ja alentavia toimenpiteitä sekä aloitetaan kiinteistön peruskorjauksen toteuttaminen.

Sopimusten hallinnan järjestäminen

Sopimusten hallinta on yhtiössä järjestetty siten, että se on sisäänrakennettu osaksi yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Yhtiön hallitus on päättänyt toimitusjohtajan hankintavaltuudet, joiden puitteissa voidaan toteuttaa tarvittavia hankintoja yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion määrittämässä puitteissa.

Laajemmissa hankkeissa, kuten peruskorjaushankkeissa, yhtiökokous tekee päätöksen hallituksen ehdotuksesta ja antaa samalla hallitukselle tarvittavat valtuudet hoitaa yhtiön rahoituspäätöksiä. Hallitus päättää suurhankkeissa toimitusjohtajan hankintavaltuuksista ja raportointivelvoitteista erikseen siten, että hankkeen päätöksenteko on toimivaa ja hallitus saa hankkeesta tehtäviensä hoidon kannalta olennaiset tiedot.

Merkittävimmissä hankinnoissa ja sopimusten valmistelussa käytetään tarvittavaa asiantuntijapalvelua. Urakka- ja palvelusopimuksissa hyödynnetään kansallisesti laajassa käytössä olevia sopimusmalleja ja yleisiä sopimusehtoja.

Sopimukset ja tilaukset tehdään kirjallisesti ja sopimukset tallennetaan sähköiseen järjestelmään.

Urakkasopimukset valvotaan katselmoinneilla ja tarkastuksilla. Kiinteistöhoitosopimuksia valvotaan sähköisen huoltokirjan kautta sekä katselmoinneilla ja tarkastuksilla.

Yhtiön toimitusjohtaja seuraa hankintojen, rakennus- ja muiden hankkeiden sekä talousarvion toteutumista ja raportoi hallitukselle säännöllisesti niiden toteutumisesta ja mahdollisista poikkeamista.

0575515-4

Sopimusten hallinnan toteutumisen arviointi

Yhtiö on arvioinut sopimusten hallinnan järjestämistä, sopimusprosessien määrittelyä ja prosessien täsmentämisen tarvetta mm. toimitusjohtajan raportoinnin, merkittävimpien hankkeiden hankeraportoinnin ja sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arvioinnin avulla.

Arvio sopimusten hallinnan nykytilasta

Tekemänsä arvioinnin perusteella Kiinteistö Oy Hansasilta esittää, että yhtiön sopimusten hallinnan tila on hyvä ja että sopimushallinnan toimenpiteitä kehitetään jatkuvasti

Toteutuneet merkittävät sopimusriskit

Tilikauden aikana ei ole toteutunut merkittäviä sopimusriskejä.

Merkittävimmät sopimusriskit ja niiden hallinta

Kiinteistö Oy Hansasilta on arvioinut merkittävimpiä sopimusriskejä, joita ovat:

- peruskorjaukseen liittyvien sopimusten (rakennuttaminen, suunnittelu, toteutus) mukaisten suoritusten täyttämättä jääminen – hallitaan riittävän selvällä sopimusehtojen määrittelyllä ja tilaajan omavalvonnalla
- palvelusopimusten mukaisten suoritusten täyttämättä jääminen

Sopimusten hallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella kehittämistä vaativat seuraavat sopimusten hallinnan epäkohdat /puutteet /kehittämistarpeet ja -kohteet:

- sähköisen sopimustenhallinnan kehittäminen
- sopimusten hallinnan prosessien täsmentäminen ja vakiinnuttaminen
- Tilausseuranta uudistetaan
- Cloudia- kilpailutus järjestelmän hyödyntäminen kilpailutuksissa
- Cloudian- sopimusjärjestelmän sopimushälytyksiä, kuten sopimusten ja vuokkuuksien päättymiset, hyödynnetään järjestelmällisesti

ARVIO TULEVASTA TOIMINNASTA JA TALOUDESTA

Kiinteistö Oy Hansasilta toimii Helsingin kaupungin omistajastrategian määrittämien tavoitteiden ja kehittämislinjausten mukaisesti.

Yhtiön toiminta jatkuu seuraavan vuoden ennallaan ennen peruskorjaushankkeen alkamista.

Tulevaisuudessa yhtiön tulee kuitenkin toiminnassaan ottaa huomioon mahdolliset toimet kiinteistön kehittämisessä osana Itäkeskuksen alueen kehittämisprojektia, jolla

0575515-4

voi pidemmällä aikavälillä olla vaikutuksia Hansasillan tulevaisuuteen. Yhtiön hallinto seuraa Itäkeskuksen alueen suunnittelua.

Yhtiön talouden arvioidaan kehittyvän tasapainoisesti ja maksuvalmiuden säilyvän nykyisellä tasollaan.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 25 574,01 € kirjataan yhtiön oman pääoman voitto- ja tappiotilin vähennykseksi ja että osinkoa ei jaeta.

0575515-4

Vastikerahoituslaskelma

31.12.2025**HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	321 955,36	
Vuokrat	20 318,28	
Muut kiinteistön tuotot	4 186,10	
Korkotuotot	3 800,94	350 260,68

HOITOKULUT

Rakennushankkeet	-56 492,41	
Hoitokulut	-287 126,57	-343 618,98

HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ	6 641,70
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ	155 783,62
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLIJÄÄMÄ/-ALIJÄÄMÄ	162 425,32

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikeylijäämä/-alijäämä	162 425,32
Kokonaisjäämä	162 425,32

Rahoitusomaisuus	182 350,26
- Pitkäaikainen vieras pääoma	-898,80
- Lyhytaikainen vieras pääoma	-19 026,14

Taseen rahoitusasema	162 425,32
----------------------	------------

0575515-4

Talousarviovertailu

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

31.12.2025

	TALOUSARVIO	TOTEUMA	ERO €	ERO %
HOITOTULOT				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	321 955,00	321 955,36	0,36	0,00 %
Vuokrat	17 500,00	20 318,28	2 818,28	16,10 %
Muut kiinteistön tuotot	0,00	4 186,10	4 186,10	0,00 %
HOITOTULOT YHTEENSÄ	339 455,00	346 459,74	7 004,74	2,06 %
HOITOMENOT				
Henkilöstökulut	-17 980,00	-16 650,86	1 329,14	7,39 %
Hallinto	-17 500,00	-20 422,00	-2 922,00	-16,70 %
Käyttö ja huolto	-60 750,00	-65 367,17	-4 617,17	-7,60 %
Ulkoalueiden hoito	-400,00	-159,21	240,79	60,20 %
Siivous	-29 500,00	-27 438,72	2 061,28	6,99 %
Lämmitys	-60 000,00	-44 241,91	15 758,09	26,26 %
Vesi ja jätevesi	-7 500,00	-6 316,02	1 183,98	15,79 %
Sähkö ja kaasu	-33 000,00	-28 603,70	4 396,30	13,32 %
Jätehuolto	-16 500,00	-18 307,19	-1 807,19	-10,95 %
Vahinkovakuutukset	-3 225,00	143,07	3 368,07	104,44 %
Vuokrat	-40 000,00	-38 391,55	1 608,45	4,02 %
Kiinteistövero	-3 700,00	-3 491,14	208,86	5,64 %
Korjaukset	-49 400,00	-17 879,67	31 520,33	63,81 %
Muut kulut	0,00	-0,50	-0,50	
HOITOMENOT YHTEENSÄ	-339 455,00	-287 126,57	52 328,43	15,42 %
Rahoitusjäämä talousarviokaudella	0,00	59 333,17	59 333,17	

RAHOITUS

TUOTOT				
Korkotuotot	0,00	3 800,94	3 800,94	0,00 %
Pääomajäämä	0,00	3 800,94	3 800,94	0,00 %
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	63 134,11	63 134,11	0,00 %
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot rakennuksista	-110 500,00	-87 806,41	22 693,59	20,54 %
Poistot koneista ja kalustosta	-2 750,00	-901,71	1 848,29	67,21 %
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-113 250,00	-88 708,12	24 541,88	21,67 %

0575515-4

Tase

VASTAAVAA	31.12.2025	31.12.2024
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	43 525,33	43 525,33
Rakennukset ja rakennelmat	1 274 173,06	1 362 881,18
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	56 492,41	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 374 190,80	1 406 406,51
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	95 832,24	95 832,24
Sijoitukset yhteensä	95 832,24	95 832,24
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 470 023,04	1 502 238,75
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	151,80	0,60
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	181 254,07	179 285,07
Muut saamiset	2,22	2,22
Siirtosaamiset	942,17	58,08
Siirtosaamiset	942,17	58,08
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	182 350,26	179 345,97
Saamiset yhteensä	182 350,26	179 345,97
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	182 350,26	179 345,97
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 652 373,30	1 681 584,72

0575515-4

VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	3 531 946,46	3 531 946,46
Osakepääoma	3 531 946,46	3 531 946,46
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1 873 924,09	-1 696 131,39
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1 873 924,09	-1 696 131,39
Tilikauden tulos	-25 574,01	-177 792,70
Oma pääoma yhteensä	1 632 448,36	1 658 022,37
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Muut velat	898,80	1 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	898,80	1 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	886,99	0,00
Ostovelat	12 869,86	17 114,67
Muut velat	4 792,95	4 988,33
Siirtovelat	476,34	459,35
Siirtovelat	476,34	459,35
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	19 026,14	22 562,35
Vieras pääoma yhteensä	19 924,94	23 562,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 652 373,30	1 681 584,72

0575515-4

Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	321 955,36	309 730,32
Vuokrat	20 318,28	20 287,11
Muut kiinteistön tuotot	4 186,10	0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	346 459,74	330 017,43
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut yhteensä	-16 650,86	-14 284,67
Hallinto	-20 422,00	-16 402,87
Käyttö ja huolto	-65 367,17	-78 647,08
Ulkoalueiden hoito	-159,21	-527,54
Siivous	-27 438,72	-26 253,25
Lämmitys	-44 241,91	-54 160,27
Vesi ja jätevesi	-6 316,02	-6 793,70
Sähkö ja kaasut	-28 603,70	-28 260,04
Jätehuolto	-18 307,19	-17 521,43
Vahinkovakuutukset	143,07	-6 308,16
Vuokrat	-38 391,55	-37 821,41
Kiinteistövero	-3 491,14	-3 474,52
Korjaukset	-17 879,67	-110 363,93
Muut kulut	-0,50	0,05
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-287 126,57	-400 818,82
Käyttökate / Hoitokate	59 333,17	-70 801,39
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot rakennuksista	-87 806,41	-110 500,00
Poistot koneista ja kalustosta	-901,71	-2 700,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-88 708,12	-113 200,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja rahoitustuotot	3 800,94	6 208,69
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	3 800,94	6 208,69
Tilikauden voitto (tappio)	-25 574,01	-177 792,70

0575515-4

Tilinpäätöksen liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu Valtioneuvoston asetuksen pienyrityksen tilinpäätöksessä esitettävien tietojen mukaan.

Koneiden ja kaluston sekä rakennusten poistoja ei tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Liittymismaksut	2025	2024
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	43 525,33	43 525,33
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	43 525,33	43 525,33
Rakennukset ja rakennelmat	2025	2024
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 357 348,69	1 467 848,69
Poistot	-87 806,41	-110 500,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 269 542,28	1 357 348,69
Rakennuksen koneet ja laitteet	2025	2024
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	5 532,49	8 232,49
Poistot	-901,71	-2 700,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	4 630,78	5 532,49
Keskeneräiset hankinnat	2025	2024
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	0,00	0,00
Lisäykset	56 492,41	0,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	56 492,41	0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 374 190,80	1 406 406,51
Osakkeet ja osuudet	2025	2024
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	95 832,24	95 832,24
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	95 832,24	95 832,24
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 470 023,04	1 502 238,75

0575515-4

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman erittely	2025	2024
Sidottu oma pääoma		
Tilikauden alussa	3 531 946,46	3 531 946,46
Tilikauden lopussa	3 531 946,46	3 531 946,46
Sidottu oma pääoma yhteensä	3 531 946,46	3 531 946,46
Vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1 873 924,09	-1 696 131,39
Tilikauden voitto (tappio)	-25 574,01	-177 792,70
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	-1 899 498,10	-1 873 924,09
Oma pääoma yhteensä	1 632 448,36	1 658 022,37

VAKUUDET JA SITOUMUKSET

Kiinnitetyt haltijavelkakirjat ja panttikirjat

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan korttelissa 175 olevaan tonttiin nro 2 vahvistetut seuraavat kiinnitykset 31.12.2025

Panttikirjan pvm	Panttikirjan nro	Määrä / €	Yhteensä
14.7.2000	8877–8878	50 400,00	100 800,00
4.4.2001	4358–4359	33 600,00	67 200,00
29.12.2025	2025	500 000,00	<u>500 000,00</u>
Yhteensä			668 000,00

Panttikirjat ovat sähköisesti yhtiön hallussa.

TIEDOT EMOYRITYKSESTÄ

Nimi: Helsingin kaupunki
Kotipaikka: Helsinki

Konsernitilinpäätös on nähtävänä Helsingin taloushallintopalveluissa.

0575515-4

HELSINGIN KAUPUNGIN TAI HELSINGIN KAUPUNKI-KONSERNIIN KUULUVIEN YHTEISÖJEN JA KIINTEISTÖ OY HANSASILLAN VÄLISET LIKETOIMET

Merkittävimmät liiketoimet Helsingin kaupungin tai kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen ja Kiinteistö Oy Hansasillan välillä ovat seuraavat:

Konsernitilin käyttöoikeustili

Yhtiöllä on käytössään Helsingin kaupungin konsernitilin käyttöoikeustili.

Sähkönosto

Kiinteistö Oy Hansasilta on liittynyt Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen solmimaan sähköostosopimukseen Helen Oy:n kanssa ja osti sähköenergian Helen Oy:ltä tämän sopimuksen mukaisella hinnoittelulla. Sopimuksen mukaan sähkön hinta määräytyi ennen toimitusjakson (kalenterivuosi) alkamista tehtyjen osahintakiinnitysten keskiarvojen summalla. Helen Oy on tehnyt sopimukseen liittyneille yhtiöille suosituksia sopivaksi katsomistaan hintakiinnitysten ajankohdista pyrkien asiakkaan kannalta mahdollisimman edulliseen ratkaisuun. Helen Oy:n palkkio palvelusta oli kiinteä per kWh eikä riippunut hintakiinnityksistä. Kiinnitetty hinta oli yhtiölle toimitusjakson ajan riskitön / kiinteä ja kirjattiin kirjanpidossa sähköenergiakuluksi. Menettelyllä pyrittiin tasaiseen kassavirtaan ja edulliseen sähkön hintaan.

Muut merkittävät liiketoimet

Muut merkittävät liiketoimet tavanomaisin ehdoin Helsingin kaupungin tai Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen ja Kiinteistö Oy Hansasillan välillä olivat seuraavat:

- maanvuokrasopimus, Helsingin kaupunki
- kaukolämpö, Helen Oy
- sähkönsiirto, Helen Sähköverkko Oy
- isännöintipalvelusopimus, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitila

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin

	31.12.2025	31.12.2024
Toimihenkilöt	1	1

0575515-4

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsinki ____/____20xx

Paikkakunta, päiväys

Ruut Malmberg	Mia Kajan
Hallituksen puheenjohtaja	Hallituksen jäsen
Toni Mäki	Jaakko Pöykkö
Hallituksen jäsen	toimitusjohtaja

0575515-4

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki ____/____20xx

Paikkakunta, päiväys

BDO Oy

Teemu Koski

KHT

0575515-4

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.