

Kiinteistö Oy Säterintie 2

Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2025 - 31.12.2025

Kiinteistö Oy Säterintie 2 - 0598905-7

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Vastikerahoituslaskelma	7
Talousarviovertailu	8
Tuloslaskelma	9
Tase	10
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	17

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 INNA, 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 25.4.2025. Kokouksessa oli edustettuna 27 825 osaketta ja ääntä yhtiön 27 825 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määäämät asiat sekä hallituksen valtuuttamisesta perimään enintään kaksi ylimääräistä hoitovastike-erää tai jättämään perimättä vastiketta taloudellisen tilanteen salliessa. Kokouksessa päätettiin hyväksyä hallituksen esittämä yhtiöjärjestys uudeksi yhtiöjärjestykseksi.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 26.9.2025. Kokouksessa oli edustettuna 25 810 osaketta ja ääntä yhtiön 27 825 osakkeesta ja äänestä. Kokouksessa valittiin HOK-Elannon edustajaksi hallitukseen Taija Peltola hallituksesta eronneen Lauri Kylmälän tilalle.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat kertomuskaudella toimineet:

1.1.2025 – 31.12.2025

Timo Laiho	hallituksen puheenjohtaja
Raino Antikainen	hallituksen jäsen 25.4.2025 asti
Mari Koskinen	hallituksen jäsen 25.4.2025 alkaen
Lauri Kylmä	hallituksen jäsen 8.8.2025 asti
Taija Peltola	hallituksen jäsen 26.9.2025 alkaen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana viisi kertaa.

Tilintarkastajat

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

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Katja Eskonen Retta Managementista.

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 2025 vastikkeita on peritty seuraavasti:

	<u>1.1. – 30.6.2025</u>	<u>1.7. – 31.12.2025</u>
Hoitovastike	5,00 €/jyv.m ² /kk	5,20 €/jyv.m ² /kk
Hoitovastike, alv	5,00 €/jyv.m ² /kk	5,20 €/jyv.m ² /kk
Alv-vastike	0,00 €/jyv.m ² /kk	0,20 €/jyv.m ² /kk

Tilikauden hoitovastikeyli jäämä oli 7 646,25 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 57 164,90 € oli hoitovastikkeen ylijäämä tilikauden lopussa 64 811,15 €.

Alv-vastikealijäämä tilikaudelta oli -2 834,31 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 5 146,41 € oli alv-vastikeyli jäämä tilikauden lopussa 2 312,10 €.

KORJAUKSET JA MUUT KULUT

Tilikaudella kirjattiin korjauksiin 31 258,65 €. Korjauksia olivat:

Lukostojen korjaukset	717,31 €
Ilkivaltakorjaukset	825,40 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 565,33 €
Tonttivesijohdon vuoto	28 638,01 €
Alv-vähennykset korjauskuluista	-487,40 €

POISTOT

Tilikaudella tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista yhteensä 180 184,60 € sekä koneista ja kalustosta yhteensä 15 630,19 €. Poistoja tehtiin yhteensä 195 814,79 €.

VELAT

Yhtiöllä ei ole velkaa.

KULUTUSTIEDOT

	2025	2024	2023	2022	2021
Lämmitys MWh	390	439	513	556	612
Vesi m ³	708	510	330	450	935
Sähkö MWh	73	90	85	100	158

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 191 002,85 €. Hallitus ehdottaa tappion kirjaamista taseen voitto/tappio -tilille, ja että osinkoa ei jaeta.

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	192 045,60
Vuokrat	26 456,68
Korkotuotot	1 490,30

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ219 992,58

HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-212 336,32
Muut rahoituskulut	-10,01

HOITOKULUT YHTEENSÄ-212 346,33

Tilik. hoitovastikejäämä7 646,25

Ed. tk hoitovastikejäämä57 164,90

Siirtyvä hoitovastikejäämä64 811,15

HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA

Alv-vastikkeet

Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	2 645,16
Suoritettava alv	-30 547,44
Vähennettävä alv	26 100,33
Alv-laskentapalkkiot	-1 032,36

Tilik. hv alv-lisävastikejäämä-2 834,31

Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä5 146,41

Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä2 312,10

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	64 811,15
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	2 312,10

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä67 123,25

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	81 196,19
Lyhytaikaiset velat	-14 072,94

Rahoitusvalmius67 123,25

Talousarviovertailu

	01.01.2025 - 31.12.2025	Budjetti 2025	Ero %
TALOUSARVIOVERTAILU			
KIINTEISTÖN TUOTOT			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	194 690,76	194 690,00	
Vastikkeet yhteensä	194 690,76	194 690,00	
Vuokrat	26 456,68	29 370,00	(-9,92 %)
Käyttökorvaukset	0,00	150,00	(-100,00 %)
Tuotoista suoritettava alv	-30 547,44	-30 604,24	(-0,19 %)
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	190 600,00	193 605,76	(-1,55 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT			
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	-5 119,81	-4 600,00	(11,30 %)
Hallinto	-19 358,30	-14 587,00	(32,71 %)
Käyttö- ja huolto	-34 113,12	-34 786,00	(-1,93 %)
Ulkomaaluiden hoito	-3 677,86	-6 000,00	(-38,70 %)
Siivous	-1 372,97	-1 500,00	(-8,47 %)
Lämmitys	-51 791,15	-67 000,00	(-22,70 %)
Vesi ja jätevesi	-6 375,38	-3 000,00	(112,51 %)
Sähkö ja kaasu	-10 520,56	-15 000,00	(-29,86 %)
Jätehuolto	-22 053,23	-24 000,00	(-8,11 %)
Vahinkovakuutukset	-7 659,00	-7 830,00	(-2,18 %)
Vuokrat ja vastikkeet	-1 440,00	-1 500,00	(-4,00 %)
Kiinteistövero	-15 461,12	-16 500,00	(-6,30 %)
Korjaukset	-31 746,05	-20 000,00	(58,73 %)
Muut hoitokulut	-2 680,13	0,00	
Kuluista vähennettävä alv	26 100,33	25 769,12	(1,29 %)
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-187 268,35	-190 533,88	(-1,71 %)
HOITOKATE	3 331,65	3 071,88	(8,46 %)

Tuloslaskelma

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	194 690,76	181 042,02
Vuokrat	26 456,68	32 617,10
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-30 547,44	-27 508,18

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

190 600,00186 150,94

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-5 119,81	-1 724,00
Hallinto	-19 358,30	-14 834,13
Käyttö ja huolto	-34 113,12	-42 568,82
Ulkoalueiden hoito	-3 677,86	-7 363,47
Siivous	-1 372,97	0,00
Lämmitys	-51 791,15	-62 955,05
Vesi ja jätevesi	-6 375,38	-2 558,61
Sähkö ja kaasut	-10 520,56	-11 676,37
Jätehuolto	-22 053,23	-21 435,26
Vahinkovakuutukset	-7 659,00	-7 389,94
Vuokrat	-1 440,00	-1 344,00
Kiinteistövero	-15 461,12	-15 439,48
Korjaukset	-31 746,05	-325,38
Muut hoitokulut	-2 680,13	225,60
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	26 100,33	22 870,82

KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

-187 268,35-166 518,09

HOITOKATE

3 331,6519 632,85

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-180 184,60	-193 746,88
Koneista ja kalustosta	-15 630,19	-20 840,25

POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

-195 814,79-214 587,13

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	1 490,30	2 436,75
Korkokulut	0,00	-176,29
Muut rahoituskulut	-10,01	0,00

RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

1 480,292 260,46

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-191 002,85-192 693,82

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

-191 002,85-192 693,82

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	209 451,49	209 451,49
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	2 393 881,06	2 574 065,66
Koneet ja kalusto	46 890,55	62 520,74
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	2 650 223,10	2 846 037,89
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	825,47	825,47
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	825,47	825,47
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 651 048,57	2 846 863,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Muut saamiset	171,00	2 240,31
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	171,00	2 240,31
SAAMISET YHTEENSÄ	171,00	2 240,31
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	81 025,19	75 492,42
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	81 025,19	75 492,42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	81 196,19	77 732,73
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 732 244,76	2 924 596,09

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	4 679,83	4 679,83
Rakennusrahasto	3 485 265,90	3 485 265,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-580 771,06	-388 077,24
Tilikauden tulos	-191 002,85	-192 693,82
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 718 171,82	2 909 174,67
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Ostovelat	7 419,68	12 360,87
Muut velat	4 126,36	1 080,55
Siirtovelat	2 526,90	1 980,00
LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ	14 072,94	15 421,42
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	14 072,94	15 421,42
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 732 244,76	2 924 596,09

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 180 184,60 € (7%) sekä poisto koneista ja kalustosta 15 630,19 € (25%).

Pitkäaikainen vieras pääoma

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

Muut liitetiedot

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

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

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

Taseen liitetiedot

01.01.2025 - 31.12.2025

01.01.2024 - 31.12.2024

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	2 574 065,66	2 767 812,54
poistot	-180 184,60	-193 746,88
tilikauden lopussa	2 393 881,06	2 574 065,66
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	62 520,74	83 360,99
poistot	-15 630,19	-20 840,25
tilikauden lopussa	46 890,55	62 520,74

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

2 650 223,10

2 846 037,89

Sijoitukset

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

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

2 651 048,57

2 846 863,36

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
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)	-580 771,06	-388 077,24
Tilikauden voitto/tappio	-191 002,85	-192 693,82
Voittovarot yhteensä tilikauden lopussa	-771 773,91	-580 771,06
Vapaa oma pääoma yhteensä	-771 773,91	-580 771,06
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 718 171,82	2 909 174,67

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitoaineisto

- Tilinpäätös
- Tilinpäätös ja tase-erittelyt
- Tililuettelo ja saldoluetelo
- Tilikohtainen tuloslaskelma
- Tilikohtainen tase
- Tililuettelo
- Kirjanpidot
- Pää- ja päiväkirja
- Vastikereskontra
- Ostoreskontra

Tositelajit

Tallennustapa: Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

Koodi	Tositelaji	Numero
GJ	Muistio	1 - 18
PJ	Ostolasku	1 - 176
GI	Tiliote	1 - 157
HJ	Vastikereskontra	1 - 13
PL	Palkkatapahtumat	1 - 1
AO	Avaava tase	1 - 1

Liitetietotositteet

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