

# Kiinteistö Oy Säterintie 2

## Toimintakertomus ja tilinpäätös

01.01.2023 - 31.12.2023

**Kiinteistö Oy Säterintie 2 - 0598905-7**

**Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023**

**Sisällysluettelo**

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

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2033 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2029 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Services Oy, Retta Management, 0871684-7.

## 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 <sup>2</sup> ja 936 m <sup>2</sup>
RAKENNUS	
Rakennuksen valmistumisvuosi	1985
Osakehuoneistot	8 kpl
Pinta-ala	2 782,5 m <sup>2</sup>
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 21.4.2023. Yhtiön 27.825 osakkeesta ja äänestä oli edustettuna 27.825 osaketta ja ääntä. Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat sekä hallituksen valtuuttamisesta perimään enintään kaksi ylimääräistä hoitovastike-erää tai jättämään perimättä vastiketta taloudellisen tilanteen salliessa.

### Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat kertomuskaudella toimineet:

1.1.2023 – 31.12.2023

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

### Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut KHT- yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Heikki Ruosteenoja KHT, JHTT. Tilikaudelle 2023 valittiin vastuulliseksi tilintarkastajaksi Tuomas Koskiniemi JHT, HT.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Perttu Kantele RKM, AIT, Retta Managementista.

### Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhuollon on hoitanut ISS Palvelut Oy.

### Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa.

### Osakesiirrot

Tilikauden aikana ei ole tehty osakesiirtoja.

## TALOUS

Vuonna 2023 vastikkeita on peritty seuraavasti:

	<u>1.1. – 30.6.2023</u>	<u>1.7. – 31.12.2023</u>
Hoitovastike	4,60 €/jyv.m <sup>2</sup> /kk	4,60 €/jyv.m <sup>2</sup> /kk
Hoitovastike, alv	4,60 €/jyv.m <sup>2</sup> /kk	4,60 €/jyv.m <sup>2</sup> /kk
Alv-vastike	0,22 €/jyv.m <sup>2</sup> /kk	0,00 €/jyv.m <sup>2</sup> /kk

Tilikauden hoitovastikeylijäämä oli 4.930,30 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 24.849,81 € oli hoitovastikkeen ylijäämä tilikauden lopussa 29.780,11 €.

Alv-vastikealijäämä tilikaudelta oli -933,17 € ja huomioiden edellisen tilikauden ylijäämä 11.571,06 € oli alv-vastikeylijäämä tilikauden lopussa 10.637,89 €.

## KORJAUKSET JA MUUT KULUT

Tilikaudella kirjattiin korjauksiin 20 074,19 €, joita olivat:

LVI-järjestelmien korjaukset	206,45 €
Lukosten korjaukset	403,79 €
Ilkivaltakorjaukset	433,50 €
Sähköjärjestelmien korjaukset	800,42 €
Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	1 088,08 €
Kattorakenteiden korjaukset	1 488,00 €
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 691,28 €
Ilmastointijärjestelmien korjaukset	1 759,48 €
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset	3 470,49 €
Korjaussuunnittelu ja konsultointi	8 732,70 €

## POISTOT

Tilikaudella tehtiin poistoja rakennuksista ja rakennelmista yhteensä 208 329,98 € sekä koneista ja kalustosta yhteensä 27 787,00 €. Poistoja tehtiin yhteensä 236 116,98 €.

## VELAT

Yhtiöllä ei ole velkaa.

## KULUTUSTIEDOT

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lämmitys MWh	513	556	612	533	518
Vesi m <sup>3</sup>	330	450	935	1055	991
Sähkö MWh	85	100	158	149	135

**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.

**ESITYS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ**

Tilinpäätös osoittaa tappiota 232 119,85 €. Hallitus ehdottaa tappion kirjaamista taseen voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus

# Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

## VASTIKERAHOITUSLASKELMA

### HOITORAHOITUS

#### HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	173 217,60
Vuokrat	28 750,36
Käyttökorvaukset	75,10
Muut kiinteistön tuotot	139,28
Korkotuotot	1 927,62

**HOITOTUOTOT YHTEENSÄ 204 109,96**

#### HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut	-199 179,66
------------------------	-------------

**HOITOKULUT YHTEENSÄ -199 179,66**

**Tilik. hoitovastikejäämä 4 930,30**

**Ed. tk hoitovastikejäämä 24 849,81**

**Siirtyvä hoitovastikejäämä 29 780,11**

### HOITOTOIMEN ALV-LASKELMA

#### Alv-vastikkeet

Hoitovastikkeen alv-lisävastikkeet	2 909,70
Suoritettava alv	-26 559,30
Vähennettävä alv	23 736,43
Alv-laskentapalkkiot	-1 020,00

**Tilik. hv alv-lisävastikejäämä -933,17**

**Ed. tk hv alv-lisävastikejäämä 11 571,06**

**Siirtyvä hv alv-lisävastikejäämä 10 637,89**

#### Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitovastikejäämä	29 780,11
Hoitovastike alv-lisävastikejäämä	10 637,89

**Siirtyvä ylijäämä / alijäämä 40 418,00**

#### Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	55 918,23
Lyhytaikaiset velat	-15 500,23

**Rahoitusvalmius 40 418,00**

## Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

### TALOUSARVIOVERTAILU

#### KIINTEISTÖN TUOTOT

##### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	176 127,30	176 128,00	
-----------------	------------	------------	--

##### Vastikkeet yhteensä

	<b>176 127,30</b>	<b>176 128,00</b>	
--	-------------------	-------------------	--

Vuokrat	28 750,36	28 750,00	
---------	-----------	-----------	--

Käyttökorvaukset	75,10	300,00	(-74,97 %)
------------------	-------	--------	------------

Muut kiinteistön tuotot	139,28	0,00	
-------------------------	--------	------	--

Tuotoista suoritettava alv	-26 559,30	-26 457,29	(0,39 %)
----------------------------	------------	------------	----------

#### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

	<b>178 532,74</b>	<b>178 720,71</b>	<b>(-0,11 %)</b>
--	-------------------	-------------------	------------------

#### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

##### Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-4 151,60	-4 280,00	(-3,00 %)
-----------------	-----------	-----------	-----------

Hallinto	-13 702,40	-13 652,00	(0,37 %)
----------	------------	------------	----------

Käyttö- ja huolto	-30 949,20	-28 872,00	(7,19 %)
-------------------	------------	------------	----------

Ulkoalueiden hoito	-5 252,58	-8 500,00	(-38,20 %)
--------------------	-----------	-----------	------------

Siivous	-1 320,60	-1 200,00	(10,05 %)
---------	-----------	-----------	-----------

Lämmitys	-66 713,00	-65 000,00	(2,64 %)
----------	------------	------------	----------

Vesi ja jätevesi	-2 543,10	-4 300,00	(-40,86 %)
------------------	-----------	-----------	------------

Sähkö ja kaasut	-14 057,89	-22 500,00	(-37,52 %)
-----------------	------------	------------	------------

Jätehuolto	-21 484,10	-21 000,00	(2,31 %)
------------	------------	------------	----------

Vahinkovakuutukset	-6 356,23	-6 500,00	(-2,21 %)
--------------------	-----------	-----------	-----------

Vuokrat ja vastikkeet	-1 372,00	-1 500,00	(-8,53 %)
-----------------------	-----------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-12 222,77	-11 900,00	(2,71 %)
----------------	------------	------------	----------

Korjaukset	-20 074,19	-15 000,00	(33,83 %)
------------	------------	------------	-----------

Kuluista vähennettävä alv	23 736,43	24 462,08	(-2,97 %)
---------------------------	-----------	-----------	-----------

#### KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

	<b>-176 463,23</b>	<b>-179 741,92</b>	<b>(-1,82 %)</b>
--	--------------------	--------------------	------------------

#### HOITOKATE

	<b>2 069,51</b>	<b>-1 021,21</b>	<b>(-302,65 %)</b>
--	-----------------	------------------	--------------------

# Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

## TULOSLASKELMA

### KIINTEISTÖN TUOTOT

#### Vastikkeet

Hoitovastikkeet	176 127,30	172 462,92
Vuokrat	28 750,36	21 930,36
Käyttökorvaukset	75,10	312,90
Muut kiinteistön tuotot	139,28	0,00
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-26 559,30	-24 753,30

#### KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

**178 532,74 169 952,88**

### KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-4 151,60	-4 280,00
Hallinto	-13 702,40	-71 395,03
Käyttö ja huolto	-30 949,20	-29 657,90
Ulkoalueiden hoito	-5 252,58	-8 683,01
Siivous	-1 320,60	-1 242,48
Lämmitys	-66 713,00	-62 327,48
Vesi ja jätevesi	-2 543,10	-4 228,75
Sähkö ja kaasu	-14 057,89	-22 482,24
Jätehuolto	-21 484,10	-20 010,48
Vahinkovakuutukset	-6 356,23	-6 447,01
Vuokrat	-1 372,00	-1 504,00
Kiinteistövero	-12 222,77	68 191,74
Korjaukset	-20 074,19	-21 636,26
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	23 736,43	33 433,85

#### KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ

**-176 463,23 -152 269,05**

### HOITOKATE

**2 069,51 17 683,83**

### POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Rakennuksista ja rakennelmista	-208 329,98	0,00
Koneista ja kalustosta	-27 787,00	0,00

#### POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ

**-236 116,98 0,00**

### RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT

Korkotuotot	1 927,62	1 622,77
-------------	----------	----------

#### RAHOITUSTUOTOT JA - KULUT YHTEENSÄ

**1 927,62 1 622,77**

### VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

**-232 119,85 19 306,60**

### TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

**-232 119,85 19 306,60**

## Tase

	31.12.2023	31.12.2022
<b>TASE</b>		
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	209 451,49	209 451,49
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	2 767 812,54	2 976 142,52
Koneet ja kalusto	83 360,99	111 147,99
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>3 060 625,02</b>	<b>3 296 742,00</b>
<b>SIJOTUKSET</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	825,47	825,47
<b>SIJOTUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>825,47</b>	<b>825,47</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 061 450,49</b>	<b>3 297 567,47</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>SAAMISET</b>		
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>		
Muut saamiset	0,00	658,20
Siirtosaamiset	0,00	312,90
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>971,10</b>
<b>SAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>971,10</b>
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	55 918,23	51 160,58
<b>RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ</b>	<b>55 918,23</b>	<b>51 160,58</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>55 918,23</b>	<b>52 131,68</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 117 368,72</b>	<b>3 349 699,15</b>

**Tase**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma		
Osakepääoma	4 679,83	4 679,83
Rakennusrahasto	3 485 265,90	3 485 265,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-155 957,39	-175 263,99
Tilikauden tulos	-232 119,85	19 306,60
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 101 868,49</b>	<b>3 333 988,34</b>
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>		
Ostovelat	10 204,92	12 074,95
Muut velat	3 275,31	1 634,20
Siirtovelat	2 020,00	2 001,66
<b>LYHYTAIKAINEN VIERASPÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>15 500,23</b>	<b>15 710,81</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>15 500,23</b>	<b>15 710,81</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>3 117 368,72</b>	<b>3 349 699,15</b>

## **Liitetiedot 31.12.2023**

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 yhtiön palveluksessa ei 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 kymmenessä vuodessa. Tilikaudella tehtiin poisto 7% (208 329,98 euroa) liikerakennuksista sekä koneista ja kalustosta 25% (27 787,00 euroa).

## Taseen liitetiedot

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet		
tilikauden alussa	209 451,49	209 451,49
tilikauden lopussa	209 451,49	209 451,49
Rakennukset ja rakennelmat		
tilikauden alussa	2 976 142,52	2 976 142,52
lisäykset	0,00	2 976 142,52
poistot	-208 329,98	0,00
tilikauden lopussa	2 767 812,54	2 976 142,52
Koneet ja kalusto		
tilikauden alussa	111 147,99	111 147,99
poistot	-27 787,00	0,00
tilikauden lopussa	83 360,99	111 147,99
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>3 060 625,02</b>	<b>3 296 742,00</b>
<b>Sijoitukset</b>		
tilikauden alussa	825,47	825,47
tilikauden lopussa	825,47	825,47
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 061 450,49</b>	<b>3 297 567,47</b>

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>TASEEN VASTATTAVIEN LIITETIEDOT</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
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
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>3 489 945,73</b>	<b>3 489 945,73</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-155 957,39	-175 263,99
Tilikauden voitto/tappio	-232 119,85	19 306,60
Voittovarat yhteensä tilikauden lopussa	-388 077,24	-155 957,39
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>-388 077,24</b>	<b>-155 957,39</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3 101 868,49</b>	<b>3 333 988,34</b>

**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa.

**Muut liitetiedot****Olellaiset 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.

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsinki   1  . päivänä   helmi   kuuta 2024

\_\_\_\_\_  
Timo Laiho  
hallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Raino Antikainen  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Lauri Kylmä  
hallituksen jäsen

\_\_\_\_\_  
Perttu Kantele  
toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki       . päivänä        kuuta 2024

KPMG Oy Ab

\_\_\_\_\_  
Tuomas Koskiniemi  
JHT, HT

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

### Kirjanpitoaineisto

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja salduettelo

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja

Vastikereskontra

Ostoreskontra

### Tositelajit

**Tallennustapa:** Sähköisesti Hausvise järjestelmässä

<b>Koodi</b>	<b>Tositelaji</b>	<b>Numero</b>
GJ	Muistio	1 - 20
PJ	Ostolasku	1 - 184
GI	Tiliote	1 - 199
HJ	Vastikereskontra	1 - 12
PL	Palkkatapahtumat	1 - 2
AO	Avaava tase	1 - 1

### Liitetietositteet

**Numero**      **Nimi**