

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2023-31.12.2023

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA
1.1.2023-31.12.2023**

Sisältö	sivu
Toimintakertomus	1 -10
Tuloslaskelma	11
Tase	12-13
Rahoituslaskelma	14
Liitetiedot	15-24
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	25
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	26

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Y-tunnus	0116514-9
Kotipaikka	Helsinki
Osoite	Pohjoinen Rautatiekatu 29 A 00101 Helsinki

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti.

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA 2023

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa opiskelija-asuntoja pääkaupunkiseudulla. Tilikausi oli säätiön 54. toimintavuosi.

Yleistä

Inflaatiovauhti on hidastunut vuoden 2023 aikana EKP:n neuvoston tekemien ohjaukorkopäätösten ja hintojen nousun pienuksen seurauksena. Asuinrakennus-, tuotannolliset- ja yksityiset investoinnit supistuivat huomattavasti Suomessa vuoden 2023 aikana. Suomen talous ajautui taantumaan vuoden 2023 aikana.

Rakentaminen on pudonnut selvästi BKT:tä enemmän. Asuntorakentamisen aloituksissa pudotettiin IT-kuplaa, finanssikriisiä, eurokriisiä ja pandemiaa alhaisemmalle tasolle vuoden 2023 aikana. Rakentamisessa on poikkeuksellisen voimakas lama, kun muu talous on lievemässä taantumassa. Talouteen ja kaupungistumiseen heijastuu laaja-alaisia ja kauaskantoisia vaikutuksia uudisasuntotuotannon romahtamisen kautta.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta (512/2023) ja kyseistä lakia koskeva asetuksen muutos (471/2023), rakentamislakia (751/2023), pelastuslakia (436/2023) ja toimeentuloa koskevan lain 7a § ja asumistukea (HE 74/2023) koskevat lainsäädäntömuutokset hyväksyttiin vuoden 2023 aikana. Lakimuutoksilla on vaikutusta Hoasin toimintaympäristöön.

Valtioneuvoston tekemä linjaus pienentää tuntuvasti investointiavustusten myöntövaltuutta vuodelle 2024. Kiristäminen heijastui myös ARA:n loppuvuoden 2023 päätöksiin.

EU:n whistle blowing -direktiiviin mukainen ilmoituskanava otettiin käyttöön Kauppakamarin kautta syyskuussa 2023. Direktiivin mukainen vaade käyttöönnotolle oli 17.12.2023.

Säätiön hallitus hyväksyi sääntömuutoksen 19.12.2023 ja muutos on rekisteröity säätiörekisteriin 23.1.2024. Sääntömuutos koski pääosin hallituksen ja asuntojaoston jäsenten valintaa.

Uusi toiminnanohjausjärjestelmä (ERP) otettiin käyttöön helmikuussa 2023. Uusi järjestelmä mahdollistaa vahvemmin perustoiminnan kehittämisen. Muutos pienensi myös järjestelmäriskejä verrattuna aikaisempaan toiminnanohjausjärjestelmään.

Hoas päätti luopua vakuuksista 1.6.2023 lähtien. Muutoksen tarkoituksena on Hoasin kilpailukyvyn parantaminen ja opiskelijoiden asunnon saannin helpottaminen.

Vastuullisuusstrategia hyväksyttiin hallituksessa marraskuussa 2023. Yhteistyössä Gaia Consulting Oy:n kanssa tehtiin Hoasin koko toimintaa koskeva hiilijalanjälkilaskenta vuodelle 2022 sekä vuoteen 2030 suuntaava päästövähennyssuunnitelma eli hiilitiekartta. Lisäksi selvitettiin uudiskohteiden hiilijalanjälki ja keskeiset keinot sen pienentämiseksi.

Hoas saavutti toistamiseen Great Place to Work -sertifikaatin vuoden 2023 lopulla.

Asunnot ja palvelutoiminta

Hoas noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sääntöjä ja asuntojen vuokraamisen periaatteita. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tulevat opiskelijat ovat etusijalla lukukausien alussa pääkaupunkiseudulla asuviin hakijoihin nähden. Asuntoja tarjottiin pääasiallisesti läheltä opiskelijan oppilaitosta tai hyvien kulkuyhteyksien päästä oppilaitoksesta. Asuntojen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella.

Hoasilla oli toimintavuoden lopussa 10 788 (10 544) asuntoa. Uusia asuntoja valmistui vuoden aikana yhteensä 222 kpl, joista 124 kpl Vantaan Myyrmäkeen osoitteeseen Iskospolku 2, ja 98 kpl Helsingin Myllypuroon osoitteeseen Yläkiventie 4.

Vuoden lopulla hankittiin 63 asuntoa Helsingissä osoitteessa Leppäsuonkatu 9 B. Vuoden aikana luovuttiin 41 asunnosta Helsingissä osoitteessa Pallaksentie 4, jonka vuokraamista opiskelijoille jatketaan uuden omistajan kanssa tehdyn sopimuksen perusteella toistaiseksi.

Tämän lisäksi vuokrattavia opiskelija-asuntoja on Kauniaisissa Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:ssa 34 asuntoa, Kiinteistö Oy Otatalolta vuokratut 24 asuntoa Espoon Otaniemessä osoitteessa Servin Maijan tie 3 sekä 79 asuntoa Helsingissä Malmilla osoitteessa Pekankatu 5.

	2023	2022	2021	2020
Asuntoja vuoden lopussa	10788	10 544	10 312	10 050
Uusia asuntoja valmistunut vuoden aikana	222	372	410	230
Asuntomäärän muutos, huoneistopohjien muutokset yms. (+/-)		17		101
Hankitut asunnot	63			
Asunnot, joista luovuttu	41	157	148	123
Hoasin vuokraamat muiden omistajien asunnot	178	137	58	58
Asukkaita	19 065	18 582	18 098	17 877
Vuokrasopimusten määrä vuoden lopussa	14 024	13 888	13 627	13 677
Vuoden aikana solmittuja uusia vuokrasopimuksia	7 179	9 174	8 892	9 638
Avoimia asuntohakemuksia vuoden lopussa	5 632	8 884	4 809	5 271
Asuntotarjouksia vuoden aikana	11 060	15 198	16 655	17 931
Tehdyistä asuntotarjouksista vuokrasopimukseen johti	63 %	57 %	53 %	53 %

Asiakaskäyntejä Hoasin toimistolla oli vuonna 2023 saman verran kuin vuonna 2022, mutta määrä on vähentynyt lähes puolella verrattuna koronaa edeltäviin vuosiin. Eniten asiakkaita käy toimistolla tammi-, elo- sekä syyskuussa, jolloin myös alkaa eniten vuokrasopimuksia. Vuoden aikana Hoasilla vastaanotettiin noin 45 000 (50 000) puhelua. Puhelumäärissä painottuu edellisten vuosien tavoin oppilaitosten sisäänottotietojen julkaisun jälkeiset kuukaudet.

Vuonna 2023 Hoasin verkkosivuilla oli 631 469 tilastoitua käyntiä. Suosituinta sisältöä olivat kohteet ja alueet. Suosituimpia alueita olivat Arabia-Toukola, Haaga ja Kalasatama. Helmikuun 2023 lopulla otettiin käyttöön toiminnanohjausjärjestelmä Tampuuri ja sen myötä hakijoille ja asukkaille saatiin omat sähköiset palvelunsa.

Asiakaskokemus

Asiakaskokemusta mitataan asumisen polun eri vaiheissa: sisäänmuuton yhteydessä, asumisen aikana sekä sopimuksen päättyessä. Asiakkailta kysytään suosittelemista (NPS) sekä Hoasin onnistumista (1-10). Hoasin kokonais-NPS vuonna 2023 oli 41 (40). Sisäänmuuton NPS oli 50 (47), asumisen aikainen NPS oli 36 (33) ja poismuuttavan asukkaan NPS oli 33 (39). Vastausprosentti kyselyissä oli keskimäärin 24 % (16 %).

Asukastoiminta

Asukastoiminnan määrärahoja käytettiin yhteensä 221 505 (162 545) euroa. Aktiivisia asukastoimikuntia oli 59 (61) kpl. Asukastoiminnassa järjestettiin asukastoimikunnille koulutuksia huhti- ja lokakuussa. Marraskuussa järjestettiin aktiivisille toimijoille kiitos-ilta. Alkuvuoden talokohtaiset tapahtumat ja asukaskokoukset järjestettiin hybridinä.

Asumisen yhteistyöelin kokoontui vuonna 2023 yhteensä kahdeksan kertaa. Kokouksissa annettiin mm. suositus Hoasin asukastoiminnan määrärahojen jakoperusteista, käsiteltiin Hoasin sähköisiä palveluita, valmisteltiin kummitoimintaa sekä käsiteltiin uutta yhteishallintolakia ja sen vaikutusta yhteistyöelimen toimintaan. Asumisen yhteistyöelin käsitteli myös vuokrasopimuksen yleiset ehdot ja järjestysmääräykset sekä vuoden 2024 uudet vuokrat. Asukashallinnon valintakokous pidettiin 13.11.2023, jolloin valittiin asukasedustajat vuodelle 2024.

Asukasneuvonta

Asukasneuvonnan lähtökohtana on tarjota apua, neuvoja sekä ratkaisuja niissä tilanteissa, joissa asumisessa on ollut pitkäaikaisia tai tilapäisiä haasteita. Asukasneuvonnan osalta vuosi 2023 piti sisällään aikaisempien vuosien tapaan maksuhäiriöiden ja muiden asumisen ongelmien ennaltaehkäisyä. Huomiota on kiinnitetty etenkin syrjäytyneiden tai syrjäytymisvaarassa olevien asukkaiden aktivointiin.

Kiinteistökannan hallinta

Uudistuantanto

Vuoden aikana valmistui kaksi uutta kohdetta, yhteensä 222 asuntoa:

- Vantaa, Myyrmäki, Iskospolku 2, 124 asuntoa
- Helsinki, Myllypuro, Yläkiventie 4, 98 asuntoa.

Rakenteilla vuoden 2023 lopussa oli kolme uudiskohdetta, yhteensä 587 asuntoa:

- Helsinki, Verkkosaari, Vanha Talvitie 23, 108 asuntoa
- Helsinki, Verkkosaari, Hermannin Rantatie 23, 120 asuntoa
- Helsinki, Pasila, Hoas Huippu, 359 asuntoa

Asuntojen ja tonttien hankinta

Hoas osti joulukuussa 2023 vuonna 1947 valmistuneen opiskelija-asuntokerrostalon tontteineen Helsingin Leppäsuolta osoitteesta Leppäsuonkatu 9. Kohteessa on 63 opiskelija-asuntoa.

Uudiskohteiden tontteja sekä mahdollisia muita ostettavia kohteita etsitään aktiivisesti strategian mukaisilta sijainneilta.

Realisoinnit

Opiskelija-asunnon asuntotyyppi, kunto ja sijainti ovat keskeisiä tekijöitä kysynnän näkökulmasta. Asuntotyyppin ja kunnan vaikutus vuokrattavuuteen on kasvanut jo vuosia ja tämä kehitys jatkuu edelleen. Hoas kehittää kiinteistökantaansa aktiivisesti ja tarvittaessa luopuu kohteista, joilla on korkea riski alhaiseen käyttöasteeseen.

Vuoden aikana myytiin yksi kohde Helsingin Mellunmäestä, osoitteesta Pallaksentie 4. Kohteessa on 41 asuntoa, joiden vuokraamista opiskelijoille jatketaan uuden omistajan kanssa tehdyn sopimuksen perusteella kaavamuutokseen asti.

Perusparannukset, viihtyvyysskorjaukset ja huoneistopohjamuutokset

Kiinteistön elinkaaren huomioivilla perusparannuksilla ja viihtyvyysskorjauksilla uudistetaan ja parannetaan asuntojen kuntotasoa ja lisätään merkittävästi asukkaiden asumistyytyväisyyttä sekä huolehditaan kiinteistöomaisuuden arvon säilymisestä.

Vuoden 2023 aikana valmistui kahden kiinteistön viihtyvyysskorjaus, Maakaari 1 Helsingissä 42 asunnossa ja Helmikuja 6 Vantaalla 36 asunnossa.

Perusparannuksia ei valmistunut toimintavuoden aikana.

Huoneistopohjamuutoksia tehtiin 139 soluhuoneistoon käsittäen 343 soluasuntoa. Soluhuoneistot muutettiin asiakkaiden kysyntää vastaaviksi perheasunnoiksi.

Ylläpito

Kiinteistöjen ylläpito käsittää mm. kunnossapidon, kiinteistöhuollon ja ylläpitosiivouksen. Hoas vastaa itse ylläpitotoiminnan johtamisesta ja siihen liittyvien palveluiden hankinnasta. Kaikki kiinteistöillä tapahtuva ylläpitopalvelu ostetaan ulkopuolisilta yhteistyökumppaneilta.

Kunnossapito jakaantui kahteen osa-alueeseen. Ohjelmoidulla kunnossapidolla (4,0 milj. euroa) pyritään kiinteistöjen kokonaistaloudellisesti edulliseen elinkaarihallintaan sekä yleisen viihtyvyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Huoneistopohjamuutoksilla, jossa soluhuoneistoja muutetaan yksilöllisen asumisen tuotteiksi, vaikutetaan erityisesti korkean vuokrausasteen ylläpitämiseen ja niitä pyritään sen vuoksi tekemään mahdollisimman suuri määrä. Jatkuvaan kunnossapitoon (9,8 milj. euroa) kuuluu kiinteistöissä tehtävät akuutit kunnostustyöt, joista suurimpana yksittäisenä kulueränä ovat erilaiset vahinkokunnostukset. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset olivat 13,8 milj. euroa.

Energianhallinta

Vuoden 2023 osalta sähkönhankinnassa jatkettiin varautumista epävakaaseen markkinatilanteeseen. Sähkön hintavaihteluilta suojauduttiin sähkön hintakiinnityksin, jotka vähentävät sähkömarkkinoille syntyneen voimakkaan hintavaihtelun vaikutusta kiinteistökannassamme. Hintakiinnityksiä tehtiin hajautetusti vuoden mittaan. Hoasin kuluttamaa sähköä vastaavalle määrälle hankittiin sähkön alkuperätakuut (suomalainen vesi- ja tuulivoima). Hankitun sähkön tuotannon keskimääräiset hiilidioksidin ominaispäästöt olivat 0 g/kWh.

Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa sijaitsevilla kiinteistöissä kulutettu kaukolämpö hankitaan uusiutuville energialähteillä tuotettuna. Vuoden 2023 lopussa päätettiin hankkia alkuperätakuut myös Hoasin Helsingissä sijaitsevien kiinteistöjen kaukolämmön kulutusta vastaavalle osalle. Hankintapäätöksen myötä kaikkiin Hoasin omistamiin kiinteistöihin hankittava kaukolämpö on vuoden 2024 osalta uusiutuville energialähteillä tuotettua, jonka hiilidioksidipäästöt ovat 0 kg/MWh.

Vuodesta 2022 vuoteen 2023 vertailukelpoinen sääkorjattu lämmitysenergian kulutus on noussut 2,0 %. Mitattu lämmitysenergian kulutus on noussut 1,5 %. Vertailukelpoinen käyttöveden kulutus on noussut 1,9 % ja sähkön mitattu (kiinteistö- ja Hoasin maksama asuntosähkö) kulutus on laskenut 2,7 %.

Talous ja rahoitus

Säätiön liikevaihto oli tilikaudella 88,0 milj. euroa, mikä on 5,8 milj. euroa enemmän kuin edellisenä vuonna. Kasvu johtui uusien kohteiden valmistumisesta ja 1.1.2023 toteutetusta 2,9 prosentin keskimääräisestä vuokrankorotuksesta. Vuoden 2024 alussa vuokria korotettiin keskimäärin 3,3 prosenttia.

Perittävä keskivuokra vuonna 2023 oli 14,6 €/m²/kk (14,1 €/m²/kk). Alin perittävä kiinteistökohtainen kuukausineliövuokra oli 8,3 € Koivukylässä (8,1 € Koivukylässä) ja ylin 26,9 € Vuosaarissa (26,2 € Vuosaarissa). Tilikauden päättyessä säätiön omistuksessa oli 493 888,35 (486 665,30) asunto-neliömetriä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella 10,01 €/m²/kk (9,39 €/m²/kk). Luottotappioita kirjattiin 0,2 milj. euroa (0,3 milj. euroa).

Säätiön keskeiset tunnusluvut	2023	2022	2021
Liikevaihto (1000 €)	87 953	82 146	78 944
Liikevoitto (1000 €)	10 262	11 147	14 163
Omavaraisuusaste, %	17,4 %	18,0 %	17,2 %
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika (vuotta)	23,3	18,2	15,9
Käyttöaste, %	97,2 %	96,4 %	95,1 %
Käyttöaste, % (peruskorjausten vaikutuksista oikaistu)	97,5 %	97,0 %	96,0 %

Tilikauden ylijäämä oli 2,1 milj. euroa (7,1 milj. euroa). Kirjanpidollisen ylijäämän määrään vaikuttaa eniten vuokranmäärityksen ja kirjanpidollisen jäämän laskentatapojen erot. Tilikauden ylijäämää kasvattaa myös budjetoitua parempi käyttöaste ja asuntovuokratuotot.

Hoasin hallitus päätti keväällä 2023 varautua tuleviin peruskorjaustarpeisiin ja siirtää edellisten tilikausien ylijäämistä 4,8 miljoonaa euroa (1,0 €/asm²/kk) peruskorjausrahastoon tulevia peruskorjaustarpeita varten. Vuokrissa etukäteen kerättäviä ja peruskorjausrahastoon siirrettäviä varoja käytetään tällä hetkellä pääosin peruskorjausten omarahoitusosuuden kattamiseen. Peruskorjauksiin varautumisella pyritään lieventämään peruskorjausinvestoinneista aiheutuvaa vuokran korotustarvetta.

Peruskorjausrahaston arvo tilinpäätöshetkellä on 58,0 milj. euroa ja se muodostuu vuonna 2002 peruskorjausrahastoon siirretystä asuintalovarauksesta 11,7 milj. euroa ja vuosina 2003-2023 peruskorjausrahastoon siirretyistä edellisten tilikausien ylijäämistä 46,3 milj. euroa. Peruskorjausrahastoon kerätyistä varoista on käytetty yhteensä 31,1 milj. euroa peruskorjauksiin ja muihin vastaaviin korjaustoihin. Tilinpäätöshetkellä peruskorjausrahastoon kerätyistä varoista on käyttämättä 26,9 milj. euroa.

Säätiön rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 44,5 milj. euroa (25,7 milj. euroa). Toteutuneet rahoituskulut olivat 8,1 milj. euroa (4,3 milj. euroa). Keskimääräinen painotettu korkokustannus oli 1,7 prosenttia (0,8 %). Pitkäaikaista vierasta pääomaa uustuotantoon ja perusparannuskustannuksiin nostettiin yhteensä 46,6 milj. euroa (41,8 milj. euroa). Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 16,0 milj. euroa (30,0 milj. euroa). Säätiöllä oli lainaa vuoden lopussa 494,7 milj. euroa (464,1 milj. euroa), josta vuoden sisällä erääntyy 12,1 milj. euroa. Säätiön rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä rahoitus- ja luottolimiittisopimuksilla.

Lähipiiri

Periaatteet

Säätiössä tehdään vuosittain merkittävä määrä taloudellisia toimia. Säätiön lähipiiriin kuuluu laaja joukko henkilöitä ja yhteisöjä. Mainituista seikoista johtuen säätiön toiminnassa ei voida kohtuullisin keinoin selvittää aukottomasti kaikkia lähipiiritoimia.

Vuonna 2023 tehtyjen lähipiiritoimien selvittämiseksi säätiössä on hyödynnetty lähipiiriohjetta ja lähipiirirekisteriä ja lähetetty vuonna 2024 lähipiiritietoja koskeva kysely perustajille, hallitukselle, johtoryhmään kuuluville ja tilintarkastajille. Lähipiirirekisteri muodostuu niiden vastausten perusteella, joita saadaan vuosittain tehtyjen kyselyiden perusteella. Tiedossa olevat lähipiiritoimet raportoidaan toimintakertomuksessa.

Opiskelijoita kohdellaan opiskelija-asuntojen vuokraamisessa samoilla periaatteilla, kuuluvatpa he lähipiiriin tai ei. Säätiöllä oli tilinpäätöshetkellä 14 024 voimassa olevaa vuokrasopimusta ja viime vuoden aikana solmittiin 7 179 uutta vuokrasopimusta. Opiskelija-asunnon vuokraamista koskevia lähipiiritoimia ei tämän vuoksi kerätä eikä raportoida yksityiskohtaisesti toimintakertomuksessa. Säätiön omistamia asuntoja on voitu vuokrata lähipiirille, mutta kaikki asunnot on vuokrattu samoilla ehdoilla.

Säätiö antaa henkilökunnalleen ja hallituksen jäsenille tavanomaisia henkilökuntalahjoja kuten esimerkiksi joululahja ja läksiäislahja. Tilintarkastajalle on annettu vastaavan tasoinen joululahja kuin muillekin sidosryhmille.

Säätiön henkilökunta voi ostaa käytöstä poistettua kalustoa nimellisestä arvosta. Johtoryhmään kuuluvilla on samanlainen oikeus vanhan käyttöomaisuuden ostamiseen kuin muulla henkilökunnalla. Poistetun omaisuuden myyntihinta vuonna 2023 on ollut kokonaisuutena 1 615,00 euroa ja tämä määrä sisältää sekä suppeaan lähipiiriin kuuluvien kanssa että muiden Hoasin työntekijöiden kanssa tehdyt toimet.

Toimet

Säätiön tiedossa ovat seuraavat säätiön ja sen suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä tehdyt taloudelliset toimet:

TOIMET TAI TALOUDELLISET EDUT EUROINA	LÄHIPIIRISUHTEEEN LUONNE (SL 1:8)				
	1	2	3	4	6
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	121 315,00	1 075 146,63	ei tiedossa	-
B Sopimukset ja muut taloudelliset toimet	9 577 522,00	111 446,35	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
C Annetut edut	ei tiedossa	1 171,00	1 475,00	ei tiedossa	ei tiedossa
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
E Kuvaus toimista	<p>A sisältää palkkiot, palkat, lisäeläkevakuutusmaksut ja lisähenkilövakuutusmaksut. Kohta A3 sisältää myös toimitusjohtajalle maksetut korvaukset.</p> <p>B sisältää pääomasijoitukset säätiön tytäryhtiöön, isännöintipalvelun myynnin säätiön tytäryhtiölle, maksetut asuntovuokrat säätiön tytäryhtiölle, opiskelija-asuntokiinteistön oston säätiön perustajalta, autopaikkavuokrat perustajalle, käytettyjen huonekalujen oston säätiön perustajalta, osallistumismaksun perustajan aamiaistilaisuuteen, ilmoitustilan oston perustajan tytäryhtiöltä, saadut liiketilavuokrat perustajan tytäryhtiöltä, kokoustarjoilujen oston ja tilamaksut perustajan tytäryhtiölle, tiedossa olevat suppeaan lähipiiriin kuuluvien yksityishenkilöiden vuokrasopimukset säätiön kanssa ja palkkiot tilintarkastajille. Määrä ei sisällä käyttömaisyntyejä.</p> <p>C sisältää tavanomaisia liikelahjoja ja henkilökuntalahjoja kuten esimerkiksi joululahjoja ja läksiäislahjoja.</p>				

Lähipiiriryhmissä

- ryhmään 1 kuuluvat säätiön perustajat sekä säätiön ja säätiön perustajien tytäryhteisöt ja säätiöt
- ryhmään 2 kuuluvat säätiön ja ryhmään 1 kuuluvien yhteisöjen ja säätiöiden hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja näiden sijaiset (pois lukien säätiön toimitusjohtaja) sekä tilintarkastajat
- ryhmään 3 kuuluvat säätiön johtoryhmään kuuluvat (mukaan lukien säätiön toimitusjohtaja)
- ryhmään 4 kuuluvat ryhmiin 2 ja 3 kuuluvien perheenjäsenet
- ryhmään 6 kuuluvat ryhmiin 2-4 kuuluvan ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt.

Henkilöstö

Vuonna 2023 keskimääräinen henkilömäärä oli 87 (81) henkilöä. Vuoden lopussa työsuhteista 86 % (87 %) oli toistaiseksi voimassa olevia ja 14 % (13 %) määräaikaista. 18 henkilöä teki vuoden 2023 aikana osa-aikatyötä.

Vakinaisesta henkilöstöstä 80 % (78 %) oli naisia ja 20 % (22 %) miehiä. Vakinaisen henkilöstön keski-ikä oli 42,8 (43,5) vuotta ja koko henkilöstön keski-ikä 41,4 (42,4) vuotta. Koko henkilöstön ikäjakauma oli 22 vuodesta 66 vuoteen. Vakinaisen henkilöstön keskimääräinen palvelusaika oli 9,2 vuotta.

Vuonna 2023 palkat ja palkkiot olivat yhteensä 5 057 637,67 euroa (4 492 643,73 euroa).

Vuoden 2023 aikana henkilöstön koulutuspäiviä oli yhteensä 381 (186). Näiden koulutusten lisäksi henkilöstölle järjestettiin koulutusta perehdytyksen ja työssäoppimisen muodossa. Koulutuksessa painottuivat asiakaskokemuksen parantaminen, järjestelmäkoulutukset sekä työntekijöiden ammatillisen osaamisen kehittäminen ja ylläpitäminen.

Lähtövaihtuvuus oli 1,2 % (5,4 %). Sairauspoissaoloprosentti oli 3,4 % (3,2 %).

Marraskuussa 2023 toteutetun Trust Index -henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella Hoasille myönnettiin Great Place to Work -sertifikaatti.

Hoas otti käyttöön Whistle Blowing -direktiivin mukaisen ilmoituskanavan 5.9.2023.

Säätiön kannalta keskeisimmät riskit ja niiden arviointia

Säätiössä arvioidaan vuosittain laaja-alaisesti toimintaan liittyviä riskejä ja riskiarviointi käsitellään säätiön hallituksessa. Riskien osalta arvioidaan riskien todennäköisyyttä, merkittävyyttä ja ajallista ulottuvuutta. Toimintakertomuksessa tuodaan esille keskeisimmät riskit.

Rahoitus

Hoasin investointihankkeiden toteuttaminen on riippuvainen rahoituksen saannista. Lisääntyvä finanssisäättely on vaikeuttanut investointien pitkäaikaisen rahoituksen saamista. Lisäksi viiveet viranomaisen päätöksenteossa ovat viivästyttäneet rahoituksen saantia. Käynnissä olleet investoinnit saatiin kuitenkin pääosin toteutettua suunnitelmien mukaisesti, mutta uusien hankkeiden aloituksia jouduttiin osittain lykkäämään. Ara-rahoituksen säilymisellä on merkittävä vaikutus tulevien vuosien investointihankkeiden toteuttamisen kannalta.

Korkotason nousu on kasvattanut lainojen korkokustannuksia ja lisää nousupainetta on tiedossa vuonna 2024. Suurin osa lainoista on korkotukilainoja ja niihin liittyvä korkotuki pienentää korkojen nousuun liittyvää korkoriskiä. Säätiön lainoista kiinteäkorkoisia on 40,2 % ja vaihtuvakorkoisia 59,8 %. Rahoituksen riskienhallinnassa pääosassa ovat edelleen investointitarkkuus ja lainasalkun hallinta.

Tyhjäkäyttö

Pääkaupunkisedulla on poikkeuksellisen paljon tarjolla opiskelijoille soveltuvia asuntoja vapailla markkinoilla. Markkinatilanteesta huolimatta Hoas sai parannettua vuoden 2023 käyttöastetta verrattuna vuoteen 2022.

Tyhjäkäyttöriskiä pienennettiin realisointien, perusparannusten ja soluasuntojen huoneistopohjamuutosten kautta. Hoasin yksiöiden määrää kasvatetaan uudistuotannon kautta opiskelijoiden haluamille sijainneille.

Suomeen ei ole rantautunut eurooppalaista ilmiötä puhtaasti opiskelija-asuntoihin keskittyneistä kansainvälisistä toimijoista.

Kiinteistökanta

Strategiassa on huomioitu tarvittavat toimenpiteet kiinteistökannan riskien pienentämiseksi. Kiinteistökantaa uudistetaan yksiöpainotteisemmaksi ja lisäksi asuntojen kuntotasoa ylläpidetään ja parannetaan systemaattisella perusparannus- ja kunnossapito-ohjelmalla.

Hoasin keskeisimmät haasteet liittyvät iäkkääseen, lähiöissä sijaitsevaan soluasuntopainotteiseen kiinteistökantaan ja merkittävään vuokratonttien määrään.

Uudistuotannon toteutuksessa merkittävän ajallisen riskin tuovat kaavavalitukset ja niiden käsittelyviiveet. Toinen riski liittyy rakennusliikkeiden taloudellisen tilanteen muutoksiin heikentyneen markkinatilanteen vuoksi. Tämä voi kasvattaa riskejä uudistuotannon toteuttamisessa. Kolmas riski on pienentyvät tuet ARA-tuotannossa.

Puurakentamisen osaaminen urakoitsijasotalla ja potentiaalisten luotettavien urakoitsijoiden määrä ei ole lisääntynyt toivotulla tavalla. Toimijoita on mennyt runsaasti konkurssiin. Osa puurakennuksiksi suunnitelluista kohteista jouduttaneen muuttamaan betonirakenteisiksi riskien minimoimiseksi.

Brändi ja maine

Brändin ja maineen positiivista näkyvyyttä seurataan ja analysoidaan uutisten ja sosiaalisen median osalta jatkuvasti. Toimituksellisessa ja sosiaalisessa mediassa tapahtuva viestintä voi aiheuttaa Hoasille merkittävän maineriskin.

Hoas teki yhteistyötä mediaviestinnän osalta Viestintätoimisto Kaiku Oy:n ja vaikuttajaviestinnän osalta Miltton Oy:n kanssa laaja-alaisesti. Brändin ja maineen seurannan osalta tehdään yhteistyötä Meltwater Finland Oy:n kanssa.

Asiakaskokemusta seurataan jatkuvilla asiakaskyselyillä eri asumisen vaiheissa. Asiakaskokemuksen parantaminen on yksi keskeisistä asioista strategiassa. Asiakaskokemuksen kautta rakentuu Hoasin maine.

Vahingot

Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla. Vuonna 2023 aiheutuneiden vahinkojen kokonaiskustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna.

Opiskelutapojen ja kampusalueiden muutokset

Kansainvälinen yhteistyö on kasvanut eurooppalaisten yliopistojen kesken etenkin virtuaalisen liikkuvuuden osalta. Opetus on muuttumassa pitkässä juoksussa enemmän paikkariippumattomaksi. Opiskelutapojen muutos voi vaikuttaa asumisen keston ja muotoon. Vastaavasti kandi- ja maisteritason opetuksen suosio vaikuttaa asumisaikaan. Opetuksen kehittämisessä näkyy myös laajentuva yhteistyö ammattikorkeakoulujen ja yliopistojen välillä.

Uudet kampusalueiden sijainnit pohjautuvat hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Opiskelijoiden asumispaikat kampusalueiden läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella edellyttävät kiinteistömarkkinoiden kehittämistä. Myyrmäen, Myllypuron ja Otaniemen kasvaminen kampusalueiksi heijastui asuntokysyntään.

Tietojärjestelmät, tietosuojat ja tietoturva

Uusi ERP-järjestelmä pienentää operatiivisia riskejä, jotka liittyivät vanhanaikaiseen Lotus Notes-järjestelmään. Lisäksi käynnissä on tietovaraston ja tiedolla johtamisen projekti, jonka myötä toiminnan analysointimahdollisuudet paranevat. Tämä pienentää strategisia riskejä.

Tietojärjestelmät ja tietoturva ovat keskeisessä osassa häiriötöntä operatiivista toimintaa.

Valtiovallat toimet

Lainsäädännön muutoksilla ja muilla valtiovallat toimilla voi olla sekä suoria että välillisiä vaikutuksia säätiön toimintaan.

Asumistukijärjestelmän muutos heijastuu opiskelijoiden toimeentuloon. Edullisempien opiskelija-asuntojen kysynnän uskotaan vahvistuvan muutoksen seurauksena.

Lainsäädäntöä kehitetään laaja-alaisesti vastaamaan vastuullisuuden ja taksonomian kasvavia vaatimuksia. Hoasin kannalta riskejä pienennetään tekemällä proaktiivista työtä vastuullisuuden saralla yhdessä alan keskeisimpien toimijoiden kanssa.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja näkymät vuodelle 2024

Hoasin uudistuotannon rakentaminen vaikeutuu jatkossa, vaikka suhdannetilanne mahdollistaisi tuotannon kasvattamisen. Investointiavustusten määrän pienentäminen heijastuu mahdollisuuksiin saada uudistuotantoa käyntiin vuoden 2024 puolella. Odotettavissa on, että vuoden 2025 myöntövaltuutus heijastelee vuoden 2024 tasoa. Aloitettavan uudistuotannon määrä on lisäksi riippuvainen kaavoituksen etenemisestä. Kaavavalitukset voivat siirtää aloituksia seuraaville vuosille.

Hoasin tonttien saantiin pääkaupunkiseudun kaupungeilta voi tulla muutoksia, jos MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteisiin ei kirjata jatkossa ARA-tuotannon osuutta. Alueidenkäyttölain uudistus on käynnissä, jonka pohjalta kaavoitusmenettelyyn tulee nopeuttavia elementtejä. Valtioneuvoston on tarkoitus saada muutos voimaan vuoden 2025 aikana.

Toimeentuloa koskevan lain 7a § ja asumistukea (HE 74/2023) koskeva lainsäädäntömuutos tulee voimaan 1.4.2024. Yleisen asumistuen perusteisiin tulevien muutosten ennakoidaan lisäävän opiskelija-asuntojen kysyntää.

Uusi yhteishallintolaki tuli voimaan 1.1.2024. Yhteishallintolaissa on paljon elementtejä, jotka antavat opiskelija-asuntotoimijoille mahdollisuuden kehittää asukastoimintaa laajemmin.

Kiinteistöverotusta on uudistettu siten, että maapohjan verotusarvosta perittävä veroprosentti on eriytetty yleisestä kiinteistöveroprosentista. 1.1.2024 lähtien sekä maapohjalla että rakennuksilla on oma yleinen kiinteistöveroprosentti.

Päästövähennyksissä lähdemme liikkeelle SBTi:n määrittämää minimitasoa merkittävästi kunnianhimoisemmin vuonna 2024. Kaikkien Hoasin asukkaiden kodit lämpiävät uusiutuvilla energialähteillä tuotetulla kaukolämmöllä. Myös kaikki Hoasin hankkima sähkö on uusiutuvilla energialähteillä tuotettua.

Hoasissa tehdään laaja-alainen tietoaineiston kerääminen vuoden 2024 aikana tulevaa strategian päivittämistä varten. Uusi strategia on tarkoitus tehdä vuoden 2025 aikana.

Hallinto

Säätiön hallitukseen kuuluu kymmenen jäsentä

2023

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Mylly

Varapuheenjohtaja
Ayy, Juhana Brotherus

HYY, Risto Karinkanta
HYY, Simo Rissanen
HYY, Amanda Pasanen
Ayy, Arto Pohjonen
Ayy, Henrik Vuornos

PÄÄKAUPUNKISEUDUN MUUT YLIOPIILASKUNNAT, AMMATTIKORKEAKOULUJEN OPISKELIJAKUNNAT JA MUIDEN OPPILAITOSTEN OPPILASYHDISTYKSET

Janne Hälinen
Matilda Stirkinen

ASUKKAAT
Sanni Häkkinen

Sihteeri Matti Tarhio

2024

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Mylly

Varapuheenjohtaja
Ayy, Juhana Brotherus

HYY, Jannica Aalto
HYY, Simo Rissanen
HYY, Amanda Pasanen
Ayy, Arto Pohjonen
Ayy, Niko Ferm

Janne Hälinen
Matilda Stirkinen

ASUKKAAT
Eveliina Weidenbacher

Sihteeri Matti Tarhio

Hallituksen työvaliokunta

2023

Mikko Myllys, puheenjohtaja
Juhana Brotherus
Arto Pohjonen
Matilda Stirrkinen

2024

Mikko Myllys, puheenjohtaja
Juhana Brotherus
Arto Pohjonen
Matilda Stirrkinen

Asuntojaosto

2023

Risto Karinkanta, puheenjohtaja
Janne Hälinen
Sanni Häkkinen, asukasedustaja
Emil Fihlman, asukasedustaja

2024

Jannica Aalto, puheenjohtaja
Janne Hälinen
Eveliina Weidenbacher, asukasedustaja
Mika Muhonen, asukasedustaja

Hoasin toimitusjohtaja: DI, rakennusneuvos Matti Tarhio

Tilintarkastaja/tilintarkastajat

2023

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Mauri Eskelinen

2024

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Mauri Eskelinen

TULOSLASKELMA

		1.1.2023	1.1.2022
Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	- 31.12.2023	- 31.12.2022
Vuokrat		87 458 314,56	81 844 913,59
Käyttökorvaukset		477 802,03	341 110,89
Muut oikaisuerät		16 569,78	-39 845,02
LIIKEVAIHTO	2.1	87 952 686,37	82 146 179,46
Muut kiinteistön tuotot	2.2	1 093 809,99	2 277 097,21
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-5 057 637,67	-4 492 643,73
Henkilösivukulut		-1 094 761,11	-1 007 535,17
Henkilöstökulut yhteensä	2.3	-6 152 398,78	-5 500 178,90
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-19 017 919,75	-18 127 946,24
Muut kulut			
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto		-4 343 481,59	-3 510 973,77
Käyttö ja huolto		-6 609 118,96	-6 084 611,82
Ulkoalueiden huolto		-361 967,81	-473 308,49
Siivous		-436 078,12	-455 251,38
Lämmitys		-8 580 332,85	-7 374 069,70
Vesi ja jätevesi		-4 014 617,12	-3 553 463,43
Sähkö		-3 991 679,94	-3 980 639,57
Jätehuolto		-1 692 572,94	-1 584 414,11
Vahinkovakuutukset		-277 668,32	-250 500,83
Vuokrat		-7 198 313,78	-6 520 652,00
Kiinteistövero		-2 085 188,87	-1 977 076,13
Korjaukset		-11 891 815,74	-11 883 008,27
Muut hoitokulut		-1 020 445,78	-928 825,29
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-52 503 281,82	-48 576 794,79
Luottotappiot		-188 098,93	-250 877,73
Kiinteistön muut kulut		-923 026,19	-820 519,72
Muut kulut yhteensä	2.5	-53 614 406,94	-49 648 192,24
LIIKEVOITTO		10 261 770,89	11 146 959,29
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot		50 274,72	483 569,19
Korkokulut- ja muut rahoituskulut		-8 119 758,90	-4 263 890,41
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.6	-8 069 484,18	-3 780 321,22
YLIJÄÄMÄ ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		2 192 286,71	7 366 638,07
Tilinpäätössiirrot	2.7	-64 717,55	-247 642,96
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ		2 127 569,16	7 118 995,11

TASE

Rahayksikkö EURO	liite	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	3.1		
Aineettomat oikeudet		942 241,26	0,00
Muut aineettomat hyödykkeet		105 148,00	157 721,68
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		1 047 389,26	157 721,68
Aineelliset hyödykkeet	3.2		
Maa-alueet		50 174 799,15	47 533 693,75
Liittymismaksut		7 411 602,78	6 941 052,53
Rakennukset ja rakennelmat		461 081 703,44	449 727 940,40
Rakennusten tekniset laitteet		8 434 756,52	9 231 379,57
Koneet ja kalusto		148 039,88	174 233,96
Muut aineelliset hyödykkeet		0,00	9 063,96
Keskeneräiset investoinnit		33 161 826,93	32 065 580,45
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		560 412 728,70	545 682 944,62
Sijoitukset	3.3		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 504 739,58	1 504 739,58
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		182 490,41	182 490,41
Muut osakkeet ja osuudet		8 588 512,83	8 372 053,27
Sijoitukset yhteensä		10 275 742,82	10 059 283,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		571 735 860,78	555 899 949,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset	3.4		
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		264 600,00	264 600,00
Pitkäaikaiset yhteensä		264 600,00	264 600,00
Lyhytaikaiset	3.5		
Myyntisaamiset		191 569,18	221 879,57
Saamiset kiinteistön tuotoista		687 056,96	566 573,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		39,83	969,46
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		11 453,46	3 399,84
Muut saamiset		92 280,22	14 458,00
Siirtosaamiset		3 567 033,33	4 362 746,99
Lyhytaikaiset yhteensä		4 549 432,98	5 170 027,26
Saamiset yhteensä		4 814 032,98	5 434 627,26
Rahoitusarvopaperit	3.6	31 573 027,13	16 073 027,13
Rahat ja pankkisaamiset		12 945 845,04	9 584 162,61
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		49 332 905,15	31 091 817,00
VASTAAVAA YHTEENSÄ		621 068 765,93	586 991 766,56

TASE

Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	3.7		
Peruspääoma		1 591,06	1 591,06
Rahastot			
Arvonkorotusrahasto		941 852,40	941 852,40
Rakennusrahasto		7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahasto		57 991 904,21	53 234 070,21
Lahjoitusrahasto		201 217,86	201 217,86
Rahastot yhteensä		66 512 236,52	61 754 402,52
Edellisten tilikausien ylijäämä		38 718 238,40	36 357 077,29
Tilikauden yli-/alijäämä		2 127 569,16	7 118 995,11
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		107 359 635,14	105 232 065,98
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	3.8	580 443,49	515 725,94
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen	3.9		
Lainat rahoituslaitoksilta		482 622 677,04	454 616 316,74
Pitkäaikainen yhteensä		482 622 677,04	454 616 316,74
Lyhytaikainen	4.0		
Lainat rahoituslaitoksilta		12 106 976,02	9 459 712,64
Ostovelat		7 938 896,80	6 580 638,50
Velat omistusyhteisyrityksille		0,00	1,45
Muut velat		207 328,71	156 940,89
Siirtovelat		10 252 808,73	10 430 364,42
Lyhytaikainen yhteensä		30 506 010,26	26 627 657,90
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		513 128 687,30	481 243 974,64
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		621 068 765,93	586 991 766,56

RAHOITUSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta:		
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	2 192 287	7 366 638
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	19 017 920	18 127 946
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 193 692	-2 487 293
Rahoitustuotot ja -kulut	8 069 484	3 780 321
Muut oikaisut	0	-426 973
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	28 085 999	26 360 640
 Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	710 754	-1 346 317
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-613 745	1 965 649
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	28 183 008	26 979 973
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-7 136 256	-3 614 638
Saadut korot liiketoiminnasta	40 131	32 192
Liiketoiminnan rahavirta	21 086 883	23 397 526
 Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-52 548 348	-60 151 278
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 193 692	-994 793
Saadut korot investoinneista	10 144	0
Investointien rahavirta	-53 731 896	-61 146 070
 Rahoituksen rahavirta:		
Valtion investointiavustusten lisäys	21 027 006	5 112 565
Pitkäaikaisten lainojen nostot	46 467 978	41 807 853
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 988 288	-29 993 039
Saadut korot	0	-14 351
Rahoituksen rahavirta	51 506 696	16 913 028
 Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	18 861 683	-20 835 516
 Rahavarat tilikauden alussa	25 657 189	46 492 705
Rahavarat tilikauden lopussa	44 518 872	25 657 189

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.2023-31.12.2023

1. LAADINTAPERIAATTEET

1.1 Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Säätiö on laatinut konsernin yhdistelylaskelman ja todennut laskelman perusteella, että tytäryhtiön yhdistely ei ole tarpeellista oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi säätiön toiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Säätiö ei ole laatinut konsernitilinpäätöstä tilikaudelta eikä tytäryhtiö Kiinteistö Oy Otatalon tietoja ole yhdistelty säätiön tilinpäätökseen.

Kiinteistö Oy Otatalon tiedot	2023	2022
Tilikauden yli-/alijäämä	-12 794,16	-4 505,47
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	3 000,00
Asuintalovaruksen muutos	0,00	-3 000,00
Asuintalovaraus 31.12.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Josta laskennallinen verovelka	0,00	0,00
Oma pääoma	1 398 288,67	1 411 082,83
Vieras pääoma		
Saman konsernin yrityksille	1 350,29	969,46
Muille	<u>798 979,91</u>	<u>791 584,28</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>800 330,20</u>	<u>792 553,74</u>

1.2 Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Poistot on laskettu menojäännöspoistoina tai tasapoistoina hyödykkeen taloudellisen pitoajan perusteella, alla olevan erittelyn mukaisesti.

Poistoajat

Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	10	vuotta
Koneet ja kalusto	menojäännös max. 10v.	25	%
Rakennukset ja rakennelmat	tasapoisto	25 - 50	vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10	vuotta

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintamenoon , tarvittaessa arvo on alennettu hankintamenoa alhaisempaan käypään arvoon.

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2023 **2022**

2.1 Liikevaihdon jakauma toimialoittain

Vuokraustoiminta	<u>87 952 686,37</u>	<u>82 146 179,46</u>
Liikevaihto yhteensä	<u>87 952 686,37</u>	<u>82 146 179,46</u>

2.2 Kiinteistön muut tuotot

Isännöinti- ja toimeksisaantituotot	38 962,01	37 826,76
Perintätuotot	147 083,03	161 157,31
Avaintuotot	24 310,54	57 936,50
Tontinvuokrat ja kiinteistöverot	312 301,59	297 667,55
Muut tuotot	353 130,52	41 517,86
Kiinteistöjen luovutusvoitot	183 314,30	1 610 055,17
Kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuun alv-palautus	14 458,00	14 458,00
Varainhoidon hallintopalkkion hyvitys	0,00	5 791,06
Saadut avustukset (pl. investointiavustukset)	20 250,00	50 687,00
Kiinteistön muut tuotot yhteensä	<u>1 093 809,99</u>	<u>2 277 097,21</u>

	2023	2022
2.3 Henkilöstökulut		
Toimihenkilöitä keskimäärin	87,2	81
Palkat ja palkkiot	5 057 637,67	4 492 643,73
Eläkekulut	911 460,67	846 538,08
Muut henkilösivukulut	183 300,44	160 997,09
Henkilöstökulut yhteensä	<u>6 152 398,78</u>	<u>5 500 178,90</u>
Joista muita palkkiota		
Hallitus	113 495,00	64 266,00
Asuntojaoston ja asumisen yhteistyöelin	24 750,00	21 153,00
2.4 Poistot ja arvonalentumiset		
Aineettomat hyödykkeet	147 662,08	52 573,68
Rakennukset ja rakennelmat	16 001 073,34	15 439 883,75
Rakennusten tekniset laitteet	2 802 827,22	2 583 563,53
Koneet ja kalusto	57 293,15	42 861,20
Muut aineelliset hyödykkeet	9 063,96	9 064,08
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>19 017 919,75</u>	<u>18 127 946,24</u>
2.5 Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Muut henkilöstökulut	556 790,62	522 554,78
Matkakulut	146 347,62	100 223,51
Oman käytön arvonlisävero	219 887,95	197 741,43
Kiinteistön muut kulut yhteensä	<u>923 026,19</u>	<u>820 519,72</u>
Liitetiedot tilintarkastajan palkkioista		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastus	58 651,38	56 095,62
Muut tilintarkastajan antamat lausunnot	8 965,63	2 094,36
Veroneuvonta	0,00	10 592,08
Muut palvelut	14 316,34	12 316,30
	<u>81 933,35</u>	<u>81 098,36</u>
2.6 Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	50 274,72	483 569,19
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<u>50 274,72</u>	<u>483 569,19</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	8 117 627,37	3 784 712,04
Muut rahoituskulut		
Mandatum sijoitussalkun arvonmuutos	0,00	426 972,87
Muut	2 131,53	52 205,50
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<u>8 119 758,90</u>	<u>4 263 890,41</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>8 069 484,18</u>	<u>3 780 321,22</u>
2.7 Tilinpäätössiirrot		
Poistoero		
Rakennukset ja rakennelmat	-72 129,59	-251 816,40
Koneet ja kalusto	7 412,04	4 173,44
Poistoero yhteensä	<u>-64 717,55</u>	<u>-247 642,96</u>

3. TASEEN LIITETIEDOT

2023

2022

Pysyvien vastaavien erittely

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset	1 037 329,66	0,00
Tilikauden poisto	-95 088,40	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	942 241,26	0,00

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	524 518,16	524 518,16
Hankintameno 31.12.	524 518,16	524 518,16
Kertyneet poistot 1.1.	-366 796,48	-314 222,80
Tilikauden poisto	-52 573,68	-52 573,68
Kertyneet poistot 31.12.	-419 370,16	-366 796,48
Kirjanpitoarvo 31.12.	105 148,00	157 721,68

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

1 047 389,26 157 721,68

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1.	47 533 693,75	39 324 738,86
Lisäykset	2 641 105,40	8 208 954,89
Kirjanpitoarvo 31.12.	50 174 799,15	47 533 693,75

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	6 941 052,53	6 552 273,28
Lisäykset	492 239,85	421 037,53
Vähennykset	-21 689,60	-32 258,28
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 411 602,78	6 941 052,53

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	800 255 603,95	773 021 685,20
Lisäykset	32 410 999,08	45 060 287,79
Katettu valtion investointiavustuksilla	-3 905 906,00	-7 322 960,49
Vähennykset	-5 016 479,92	-10 503 408,55
Hankintameno 31.12. *)	823 744 217,11	800 255 603,95
Kertyneet poistot 1.1.	-350 527 663,55	-343 159 580,61
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	3 866 223,22	8 071 800,81
Tilikauden poisto	-16 001 073,34	-15 439 883,75
Kertyneet poistot 31.12.	-362 662 513,67	-350 527 663,55
Kirjanpitoarvo 31.12.	461 081 703,44	449 727 940,40

*) hankintamenoa katettu valtion investointiavustuksella aikaisemmilta tilikausilta

Rakennusten hankintamenoon sisältyvät arvonkorotukset 1.1. ja 31.12. 941 852,40 941 852,40

Rakennusten tekniset laitteet

Hankintameno 1.1.	57 239 618,99	55 479 958,07
Lisäykset	2 006 204,16	2 782 265,60
Vähennykset	-250 650,23	-1 022 604,68
Hankintameno 31.12.	58 995 172,92	57 239 618,99
Kertyneet poistot 1.1.	-48 008 239,42	-46 423 853,59
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	250 650,23	999 177,71
Tilikauden poisto	-2 802 827,21	-2 583 563,54
Kertyneet poistot 31.12.	-50 560 416,40	-48 008 239,42
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 434 756,52	9 231 379,57

	2023	2022
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	7 743 897,38	7 667 540,77
Lisäykset	52 844,56	139 463,50
Vähennykset	-60 366,67	-63 106,89
Hankintameno 31.12.	<u>7 736 375,27</u>	<u>7 743 897,38</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-7 569 663,42	-7 589 909,11
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	38 621,18	63 106,89
Tilikauden poisto	-57 293,15	-42 861,20
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-7 588 335,39</u>	<u>-7 569 663,42</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>148 039,88</u>	<u>174 233,96</u>
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	2 469 654,53	2 514 003,43
Vähennykset	0,00	-44 348,90
Hankintameno 31.12.	<u>2 469 654,53</u>	<u>2 469 654,53</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-2 460 590,57	-2 495 875,39
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,00	44 348,90
Tilikauden poisto	-9 063,96	-9 064,08
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-2 469 654,53</u>	<u>-2 460 590,57</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>9 063,96</u>
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	32 065 580,45	26 739 930,39
Lisäykset	39 684 124,63	61 798 195,87
Siirrot erien välillä	-34 681 972,15	-49 149 585,32
Katettu valtion investointiavustuksilla	-3 905 906,00	-7 322 960,49
Hankintameno ja kirjanpitoarvo 31.12.	<u>33 161 826,93</u>	<u>32 065 580,45</u>
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	560 412 728,70	545 682 944,62
Rakennuksiin aktivoidut korkomenot		
Aktivoituja korkomenoja	2 584 982,59	2 584 982,59
Poistamatta	1 621 870,97	1 675 071,34
3.3 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1 504 739,58	1 504 739,58
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>1 504 739,58</u>	<u>1 504 739,58</u>
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		
Hankintameno 1.1.	182 490,41	182 490,41
Lisäykset	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>182 490,41</u>	<u>182 490,41</u>
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	8 372 053,27	8 023 393,14
Lisäykset	216 459,56	353 873,96
Vähennykset	0,00	-5 213,83
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>8 588 512,83</u>	<u>8 372 053,27</u>
Muut saamiset		
Lainasaamiset 1.1.	0,00	353 867,40
Vähennykset	0,00	-353 867,40
Lainasaamiset 31.12.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Sijoitukset yhteensä	10 275 742,82	10 059 283,26

	Omistusos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Osakkeet saman konsernin yrityksissä			
Kiinteistö Oy Otatalo, kotipaikka Espoo	84,00	1 260	1 504 739,58
tilikausi 1.1.-31.12.2023:			
Tulos -12 794,16			
Oma pääoma yhteensä 1 398 288,67			
Osakkeet omistusyhteisyriksissä			
Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab, kotipaikka Kauniainen	49,00	270	84 600,74
tilikausi 1.1.-31.12.2023:			
Tulos 6,86			
Oma pääoma yhteensä 243 863,77			
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, kotipaikka Espoo	27,27	39	97 889,67
tilikausi 1.1.-31.12.2022:			
Tulos -51 068,70			
Oma pääoma yhteensä 378 898,32			
Osakkeet omistusyhteisyriksissä yhteensä			182 490,41

	Omistusos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Muut osakkeet ja osuudet			
Helsingin Merihaka Oy	4,37	3 436	7 223,67
Arabian Palvelu Oy	4,48	1 270	988 913,00
Kalasataman Palvelu Oy	6,10	735	541 303,00
Asunto Oy Helsingin Itämerenkatu	9,48	10 076	1 135 678,61
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenpuisto	10,36	4 882	1 191 208,21
Asunto Oy Töölönkatu 32 b	5,45	3	67 275,17
Länsi-Pasilan Autopaikat Oy		9	16 587,44
Lassi-Parkki Oy	4,01	11	62 915,27
Latokartanon Pysäköinti Oy	11,02	4 029	1 067 560,48
Leppävaaran Pysäköinti Oy		39	353 873,96
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy	6,48	460	1 707 775,80
Kalasataman jätteen putkikeräys Oy	7,36	7 350	309 295,20
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	8,93	22 012	1 129 232,21
Muut autopaikkaosakkeet ja -osuudet			9 670,81
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			8 588 512,83
			10 275 742,82

Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset

2023

2022

3.4 Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyriksiltä

Lainasaamiset

264 600,00

264 600,00

Pitkäaikaiset saamiset yhteensä

264 600,00

264 600,00

3.5 Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset

39,83

969,46

39,83

969,46

Saamiset omistusyhteisyriksiltä

Myyntisaamiset

11 453,46

3 399,84

11 453,46

3 399,84

Muilta

Myyntisaamiset

191 569,18

221 879,57

Vuokra- ja käyttökorvaussaamiset

687 056,96

566 573,40

Verosaamiset

92 280,22

14 458,00

Siirtosaamiset

3 567 033,33

4 362 746,99

4 537 939,69

5 165 657,96

	2023	2022
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Vahinkovakuutuskorvaukset	20 479,86	63 922,34
Investointiavustukset	3 285 862,00	3 117 531,00
Saaminen kiinteistön kauppahinnasta	0,00	1 000 000,00
Saamiset kiinteistön hoitokuluista	195 075,42	179 418,93
Muut siirtosaamiset	65 616,05	1 874,72
	<u>3 567 033,33</u>	<u>4 362 746,99</u>
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	<u>4 549 432,98</u>	<u>5 170 027,26</u>
3.6 Rahoitusarvopaperit		
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	31 573 027,13	16 073 027,13
Rahoitusarvopaperit yhteensä	<u>31 573 027,13</u>	<u>16 073 027,13</u>
3.7 Oma pääoma		
Peruspääoma 1.1. ja 31.12.	1 591,06	1 591,06
Arvonkorotusrahasto 1.1. ja 31.12.	941 852,40	941 852,40
Sidottu oma pääoma yhteensä	<u>943 443,46</u>	<u>943 443,46</u>
Muut rahastot		
Rakennusrahasto 1.1. ja 31.12.	7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahasto 1.1.	53 234 070,21	48 370 775,21
Lisäykset	4 757 834,00	4 863 295,00
Peruskorjausrahasto 31.12.	57 991 904,21	53 234 070,21
Lahjoitusrahasto 1.1. ja 31.12.	201 217,86	201 217,86
Muut rahastot 31.12.	<u>65 570 384,12</u>	<u>60 812 550,12</u>
Edellisten tilikausien ylijäämä 1.1.	43 476 072,40	41 220 372,29
Siirto peruskorjausrahastoon	-4 757 834,00	-4 863 295,00
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	38 718 238,40	36 357 077,29
Tilikauden ylijäämä	<u>2 127 569,16</u>	<u>7 118 995,11</u>
	<u>40 845 807,56</u>	<u>43 476 072,40</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	106 416 191,68	104 288 622,52
Oma pääoma yhteensä	<u>107 359 635,14</u>	<u>105 232 065,98</u>
Peruskorjausrahastosta toteutuneet hankkeet		
1.1.	31 232 237,58	30 486 432,94
Tilikaudella	-173 933,89	745 804,64
31.12.	<u>31 058 303,69</u>	<u>31 232 237,58</u>
3.8 Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero 1.1.	515 725,94	268 082,98
Lisäykset	64 717,55	247 642,96
Poistoero 31.12.	<u>580 443,49</u>	<u>515 725,94</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	<u>580 443,49</u>	<u>515 725,94</u>
Laskennallinen verovelka		
Tilinpäätössiirroista	27 745,20	34 811,50
Vieras pääoma		
3.9 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	457 370 831,43	420 186 205,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>457 370 831,43</u>	<u>420 186 205,00</u>

	2023	2022
4.0 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 106 976,02	9 459 712,64
Ostovelat	7 938 896,80	6 580 639,95
Muut velat	207 328,71	156 940,89
Siirtovelat	10 252 808,73	10 430 364,42
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	30 506 010,26	26 627 657,90
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Vuokravakuudet	5 475 192,98	6 844 565,25
Vuokra- ja käyttökorvausennakot	867 255,69	886 321,90
Henkilöstökulujen jaksotukset	1 367 634,45	1 260 833,02
Jaksotetut korot	2 152 701,36	1 169 198,40
Jaksotetut kiinteistön hoitokulut	111 858,56	245 417,65
Velat liiketoiminnan kuluista	262 921,42	14 217,69
Muut siirtovelat	15 244,27	9 810,51
	<u>10 252 808,73</u>	<u>10 430 364,42</u>

5 MUUT LIITETIEDOT

5.1 Annetut vakuudet	2023	2022
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	494 729 653,06	464 076 029,48
Annetut kiinnitykset rahalaitoslainoissa	731 436 460,00	674 591 892,00
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	<u>731 436 460,00</u>	<u>674 591 892,00</u>
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset, tontin vuokravakuus, luottolimiitti	12 187 747,00	11 413 347,00
5.2 Vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	15 926,28	9 699,01
Myöhemmin maksettavat	<u>18 640,04</u>	<u>7 710,44</u>
	34 566,32	17 409,45
Valtion myöntämät palautusehdolliset avustukset	70 795 855,48	59 813 558,48
Kiinteistökaupoista tehdyt sitovat esisopimukset	8 303 500,00	8 303 500,00
Vakuudet ja vastuut yhteensä		
Kiinnitykset	743 624 207,00	686 005 239,00
Muut vastuut	<u>79 133 921,80</u>	<u>68 134 467,93</u>
Vastuut yhteensä	<u>822 758 128,80</u>	<u>754 139 706,93</u>

Lähipiiritoimet

Lähipiiritoimet on esitetty toimintakertomuksen lähipiiriä koskevassa osuudessa.

Arvonlisäveron 10 vuoden palautusvastuut

Säätiöllä on kiinteistöjä, joiden liiketilojen osuudesta on tehty arvonlisäverolain mukainen rakentamismenojen arvonlisäveron vähennys.

Palautusvastuun määrä 31.12.2022	441 837,00
Muutos	<u>-93 403,00</u>
Palautusvastuun määrä 31.12.2023	348 434,00

Luovutus- ja muut rajoitukset

Säätiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta. Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavustuksen perusteella kiinteistöjä rasittaa luovutusrajoitus, joka on voimassa 45 vuotta kiinteistön rakentamisesta. Asuntojen vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella säänneltyjä ja määräytyvät omakustannusperiaatteella.

ARA-asuntokohteet, joihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia

KP ja hankkeen osoite	Kunta
101 Jämeräntaival 11	Espoo
102 Jämeräntaival 10	Espoo
104 Junailijankuja 5	Helsinki
105 Maininkitie 4	Espoo
108 Kirstinharju 1 ja 3	Espoo
109 Klaneettitie 1	Helsinki
110 Talonpojantie 5	Helsinki
113 Vieraskuja 5	Espoo
115 Kitarakuja 3	Helsinki
117 Asiakkaankatu 6	Helsinki
118 Tähkäkuja 5	Vantaa
121 Viljelijäntie 4-6	Helsinki
126 Opastinsilta 2	Helsinki
127 Arentinkuja 1	Helsinki
128 Kasperinkuja 13	Helsinki
130 Kitarakuja 1	Helsinki
132 Vaskivuorentie 22	Vantaa
133 Juustenintie 3	Helsinki
134 Akanapolku 2	Vantaa
135 Seljapolku 7	Vantaa
136 Pasilanraitiio 6	Helsinki
137 Hopeatie 10	Helsinki
138 Siltakuja 2	Espoo
138 Siltakuja 2	Espoo
139 Peltokyläntie 3	Helsinki
140 Hietapellontie 11	Helsinki

140 Hietapellontie 11	Helsinki
141 Paraistentie 18-20	Helsinki
142 Peltomyyränkuja 2	Vantaa
143 Siltakylänkuja 1-3 ja Siltapellonkuja 2	Helsinki
145 Kurkisuontie 12	Helsinki
146 Timpurinkuja 1	Espoo
147 Kimpitie 10	Helsinki
148 Alempi Talonpojantie 2	Helsinki
149 Tilanhoitajankaari 6	Helsinki
150 Karstulantie 8	Helsinki
151 Kylävainionkuja 6	Espoo
152 Väinö Auerin katu 1 ja 3	Helsinki
154 Harustie 8	Helsinki
155 Majurinkulma 2	Espoo
156 Intiankatu 20 ja 21	Helsinki
157 Pekankatu 5	Helsinki
158 Rälssintie 16	Helsinki
159 Sisarustentie 2 ja Serkustentie 1	Helsinki
160 Väinö Auerin Katu 13	Helsinki
161 Arielinkatu 2	Helsinki
162 Tukkitie 18	Helsinki
163 Alberganesplanadi 2	Espoo
164 Pallaksentie 4	Helsinki
166 Kurkisuontie 9	Helsinki
167 Kyyhkysmäki 3	Espoo
168 Pasteurinkatu 1	Helsinki
168 Pasteurinkatu 1	Helsinki
169 Von Daehnin katu 14	Helsinki
170 Kilpolantie 16	Helsinki
171 Tilanhoitajankaari 11	Helsinki
172 Haahkakuja 5	Helsinki
173 Linnoituksentie 10	Helsinki
174 Matinniitynkuja 4	Espoo
176 Kyyhkysmäki 2	Espoo
177 Linnakuja 2	Helsinki
178 Välimerenkatu 5	Helsinki
179 Haukilahdenkuja 15	Helsinki
180 Brysselinkatu 3	Helsinki
181 Berlininkatu 5	Helsinki
182 Miestentie 2	Espoo
184 Talonpojantie 10	Helsinki
185 Kilonportti 1	Espoo
188 Paraistentie 19	Helsinki
189 Kirstinmäki 7	Espoo
191 Rörstrandinkatu 3	Helsinki
192 Servinkuja 5	Espoo
193 Silmupolku 1	Helsinki
195 Atlantinkatu 5	Helsinki
196 Hyväntoivonkatu 6	Helsinki
198 Siamintie 3	Helsinki
199 Kustaa Vaasan tie 4	Helsinki
200 Raappavuorentie 3	Vantaa
202 Tuuliniitty	Espoo
203 Kettutie 19	Helsinki
204 Retkeilijänkatu 11, 00980	Helsinki
205 Mäkelänrinne	Helsinki
206 Unikkotie 5A / Vehkapolku 10	Vantaa
208 Anna Sahlsteninkatu 2	Espoo
216 Yläkiventie 4	Helsinki
217 Yläkiventie 7	Helsinki
218 Yläkiventie 9	Helsinki
219 Myllymatkantie 7	Helsinki
220 Työpajankatu 4	Helsinki
260 Ruoholahdenpuisto	Helsinki
261 Itämerenkatu	Helsinki
263 Katajanokanranta 21	Helsinki
264 Kylänevante 16	Helsinki
265 Kirjanpitäjänkuja 4	Espoo
266 Maakaari 6	Helsinki
268 Viljo Sohkasen katu 3	Vantaa
269 Kylmäojantie 4, 01390	Vantaa
270 Pasilan puistotie 5	Helsinki
271 Hakaniemenranta 12	Helsinki
272 Harustie 7	Helsinki
273 Muusantori 5	Helsinki
274 Pitäjänmäentie 13	Helsinki
278 Koukkuniementie 2	Espoo
281 Servinkuja 6	Espoo

282 Myrtiltie 2
283 Rekipellontie 15
285 Juhana-Herttuan tie 3
360 Iskospolku 2

Helsinki
Helsinki
Helsinki
Vantaa

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 21. päivänä maaliskuuta 2024

Mikko Myllys
hallituksen puheenjohtaja

Juhana Brotherus
hallituksen varapuheenjohtaja

Arto Pohjonen
hallituksen jäsen

Matilda Stirkinen
hallituksen jäsen

Simo Rissanen
hallituksen jäsen

Jannica Aalto
hallituksen jäsen

Niko Ferm
hallituksen jäsen

Amanda Pasanen
hallituksen jäsen

Eveliina Weidenbacher
hallituksen jäsen

Janne Hälinen
hallituksen jäsen

Matti Tarhio
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Mauri Eskelinen
KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpidot, tililuettelo sekä luettelo kirjanpidoista ja aineistoista on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10§) Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti.

Tilinpäätös ja toimintakertomus	Sähköinen
Tase-erittelyt	Sähköinen
Pääkirjanpito	
Tilikohtainen tuloslaskelma	Sähköinen
Tilikohtainen tase	Sähköinen
Tililuettelo	Sähköinen
Päiväkirja	Sähköinen
Pääkirja	Sähköinen
Osakirjanpidot	
Vuokrareskontra	Sähköinen
Myyntireskontra	Sähköinen
Ostoreskontra	Sähköinen
Maksuliikenne	Sähköinen
Palkat	Sähköinen
Lainareskontra	Sähköinen
Käyttöomaisuus	Sähköinen
Tositelajit	
Jaksotustositteet	Sähköinen
Kassatositteet	Sähköinen
Lainojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Muistiotositteet	Sähköinen
Myyntireskontratositteet	Sähköinen
Ostoreskontratositteet	Sähköinen
Palkkojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Käyttöomaisuuden kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Vuokrien kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Liitetietositteet	Sähköinen