

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2024-31.12.2024

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA
1.1.2024-31.12.2024

Sisältö	sivu
Toimintakertomus	1 -11
Tuloslaskelma	12
Tase	13-14
Rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16-24
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 31.12.2034 asti.

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA 2024

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa opiskelija-asuntoja pääkaupunkiseudulla. Tilikausi oli säätiön 55. toimintavuosi.

Yleistä

Suomen talousnäkyviä varjosti maailmantalouden vaisu kehitys vuonna 2024. Suomen julkisen talouden pysyminen alijäämäisenä ja investointien vähäisyys heikensivät taloutta.

Vuonna 2024 alkaneen korkotason laskun ja maltillisen inflaatiokehityksen uskotaan jatkuvan vuoden 2025 puolella ja tuovan positiivista vaikutusta suhdannenäkymiin. Kuitenkin geopoliittiset jännitteet ja Yhdysvaltojen kiristytvä kauppapolitiikka kasvattavat epävarmuutta maailmantaloudessa.

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinassa oli tarjontaa normaalia enemmän vuoden 2024 aikana. Tästä huolimatta Hoasin taloudellinen käyttöaste parani (97,8 %) edellisestä vuodesta (97,2 %). Opiskelijoiden asumistuki heikkeni vuoden 2024 aikana erityisesti Helsingin osalta ja tämä lisäsi edullisten opiskelija-asuntojen kysyntää.

Rakennusalan ahdinko näkyi siinä, että vuonna 2023 rakentaminen supistui peräti 16 % edellisestä vuodesta. Vastaavasti vuoden 2024 osalta supistuminen jää noin 7 %. Rakennusalan vaikutus heijastuu koko Suomen talouteen merkittävän BKT-osuuden vuoksi.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:llä (Hoas) oli rakenteilla historiallisesti suurin määrä asuntoja, 1.101 kpl, syksyllä 2024. Hoasin rakentamisen rahoitukseen keskeisesti vaikuttavia valtion investointiavustuksia leikattiin edellisen vuoden 120 miljoonasta eurosta 63 miljoonaan euroon vuodelle 2024. Määrä supistettiin 15 miljoonaan euroon vuodelle 2025. Tämä heijastuu suoraan Hoasin vuoden 2025 uudistuotannon aloitusmääriin.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sulautettiin lakimuutoksella ympäristöministeriön toimintaan 1.3.2025 alkaen. ARA:n korvaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke). Lisäksi valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona toiminut Valtion asuntorahasto (VAR) siirretään budjettitalouden piiriin vuoden 2026 alusta.

Rakentamislakiin (751/2023) hyväksyttiin korjaussarja joulukuussa 2024. Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion kaupunkiseutujen välisten maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset vuosille 2024 – 2035 allekirjoitettiin 13.12.2024. MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteisiin ei kirjattu ARA-tuotannon osuutta.

Yritysten raportointiin on kohdistunut uusia odotuksia ja vaatimuksia EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) astuttua voimaan. Vaikka säätiönä Hoas ei ole velvollinen laatimaan kestävyysraporttia, siitä huolimatta olemme kuitenkin sitoutuneet tieteeseen perustuviin ilmastotavoitteisiin.

Säätiön sääntöihin rekisteröitiin muutokset 23.1.2024 koskien ensisijaisesti säätiön hallituksen asukasjäsenen valintaa, toimitusjohtajan sijaisen valintaa ja säätiön sääntöjä tai toimintaa koskevien muutosten ilmoittamista.

Suomi otti käyttöön avoimuusrekisterin ensimmäisenä Pohjoismaana vuonna 2024. Hoas on rekisteröitynyt avoimuusrekisteriin ja hoitanut tarvittavat ilmoitukset.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (481/1995, AHVL) on ollut voimassa yli 25 vuotta ja lakimuutosta valmistelleen työryhmän mietintö oli lausuntokierroksella vuodenvaihteessa. Lakimuutos on tarkoitus saada tehtyä vuoden 2025 aikana.

Hoas sai Great Place to Work –sertifikaatin. Aikaisemmat sertifikaatit on saatu vuosina 2021, 2022 ja 2023.

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 omakustannuseriaaiteella.

Hoasilla oli toimintavuoden lopussa 11 016 (10 788) asuntoa. Uusia asuntoja valmistui vuoden aikana yhteensä 228 kpl Helsingin Verkkosaareen, joista 108 kpl osoitteeseen Vanha Talvitie 23 ja 120 kpl osoitteeseen Hermannin Rantatie 23.

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 Majjan tie 3, 79 asuntoa Helsingissä Malmilla osoitteessa Pekankatu 5 sekä 41 asuntoa Mellunmäessä osoitteessa Pallaksentie 4.

	2024	2023	2022	2021
Asuntoja vuoden lopussa	11 016	10788	10 544	10 312
Uusia asuntoja valmistunut vuoden aikana	228	222	372	410
Asuntomäärän muutos, huoneistopohjien muutokset yms. (+/-)			17	
Hankitut asunnot		63		
Asunnot, joista luovuttu		41	157	148
Hoasin vuokraamat muiden omistajien asunnot	178	178	137	58
Asukkaita	19 534	19 065	18 582	18 098
Vuokrasopimusten määrä vuoden lopussa	13 985	14 024	13 888	13 627
Vuoden aikana solmittuja uusia vuokrasopimuksia	7 296	7 179	9 174	8 892
Avoimia asuntohakemuksia vuoden lopussa	6 941	5 632	8 884	4 809
Asuntotarjouksia vuoden aikana	13 219	11 060	15 198	16 655
Tehdyistä asuntotarjouksista vuokrasopimukseen johti	55 %	63 %	57 %	53 %

Asiakaskäyntejä Hoasin toimistolla oli vuonna 2024 noin 10.000 kpl. Eniten asiakkaita käy toimistolla tammi-, elo- sekä syyskuussa, jolloin myös alkaa eniten vuokrasopimuksia. Vuoden aikana Hoasin asiakaspalvelussa vastaanotettiin yli 100 000 asiakasyhteydenottoa, joista puheluita oli noin 30 000 kpl, sähköposteja noin 25 000 kpl ja digitaalisen palvelualustan (MyHoas) kautta laitettuja viestejä noin 16.000 kpl.

Vuonna 2024 Hoasin verkkosivuilla oli 672 991 (631 469) tilastoitua käyntiä. Suosituinta sisältöä olivat kohteet ja alueet. Suosituimpia alueita olivat Kalasatama, Viikki sekä Kamppi. Vuoden aikana uudistimme asuntohakemuksen, hakemuksen päivityksen ja asuntotarjouksen. MyHoasilla oli vuoden aikana yhteensä 7224 rekisteröitynyttä käyttäjää. Palveluun saatiin pankki- ja luottokorttimaksut mahdollistava maksuominaisuus tammikuun 2024 lopulla. Asiakaspalvelubotti Helmi kävi vuoden aikana 6230 keskustelua.

Asiakaskokemus

Asiakaskokemusta mitataan asumisen polun eri vaiheissa: sisäänmuuton yhteydessä, asumisen aikana sekä sopimuksen päättyessä. Asiakkailta kysytään suosittelemalukkuutta (NPS) sekä Hoasin onnistumista (1-10). Hoasin kokonais-NPS vuonna 2024 oli 41 (41). Sisäänmuuton NPS oli 48 (50), asumisen aikainen NPS oli 37 (36) ja poismuuttavan asukkaan NPS oli 37 (33). Vastausprosentti kyselyissä oli keskimäärin 19 % (24 %).

Asukastoiminta

Asukastoiminnan määrärahoja käytettiin yhteensä 225 012 (221 505) euroa. Aktiivisia asukastoimikuntia oli 73 (59) kpl. Asukastoiminnassa järjestettiin asukastoimikunnille koulutus- ja verkostoitumistapahtumat huhti-, loka- ja marraskuussa. Asukaskokoukset järjestettiin alkuvuonna 2024 ja ne pidettiin hybridinä.

Yhteishallintolain uudistus 1.1.2024 vaikutti merkittävästi Hoasin yhteistyöelimen toimintaan. Asumisen yhteistyöelimen jäsenmäärä kasvoi reilusti aiempaan malliin verrattuna, kun kaikki asukastoimikuntien puheenjohtajat/edustajat tulivat osaksi yhteistyöelintä. Tämä muutos vahvisti asukkaiden osallistumismahdollisuuksia päätöksenteossa. Toiminnan tueksi otettiin käyttöön Howspace-alusta, jonka avulla jäsenistö pystyy osallistumaan käsiteltäviin asioihin joustavasti ja Hoas saa tehostettua tiedottamistaan. Tavoitteena on ollut varmistaa, että jokaisella jäsenellä on mahdollisuus vaikuttaa yhteisiin asioihin helposti ja ajantasaisesti sekä uudistaa yhteistyöelintä entistä avoimempaan ja saavutettavampaan muotoon.

Vuoden aikana järjestettiin kolme yhteistyöelimen kokousta, joissa laadittiin mm. yhteistyöelimen säännöt sekä käsiteltiin vuokrasopimuksen yleiset ehdot ja järjestysmääräykset sekä vuoden 2025 talousarvio ja vuokranmääritys. Asukashallinnon valintakokous pidettiin 18.11.2024, jolloin valittiin asukasedustajat asuntojaostoon sekä Soankiin vuodelle 2025.

Asukasneuvonta

Asukasneuvonnan resursointia vahvistettiin vuonna 2024 vastaamaan lisääntyneeseen tarpeeseen. Asukasneuvonnan lähtökohtana on tarjota apua, neuvoja sekä ratkaisuja niissä tilanteissa, joissa asumisessa on ollut pitkäaikaisia tai tilapäisiä haasteita. Asukasneuvonnan osalta vuosi 2024 piti sisällään aikaisempien vuosien tapaan maksuhäiriöiden ja muiden asumisen ongelmien ennaltaehkäisyä. Huomiota on kiinnitetty etenkin syrjäytyneiden tai syrjäytymisvaarassa olevien asukkaiden aktivointiin.

Kiinteistökannan hallinta

Uudistuotanto

Vuoden aikana valmistui kaksi uutta kohdetta, yhteensä 228 asuntoa:

- Helsinki, Verkkosaari, Vanha Talvitie 23, 108 asuntoa
- Helsinki, Verkkosaari, Hermannin Rantatie 23, 120 asuntoa

Rakenteilla vuoden 2024 lopussa oli neljä uudiskohdetta, yhteensä 981 asuntoa:

- Helsinki, Kruunuvuori, Hopeakaivoksentie 47, 137 asuntoa
- Helsinki, Pasila, Hoas Huippu, 359 asuntoa
- Espoo, Tapiola, Kalevalantie 4, 213 asuntoa
- Espoo, Niittykumpu, Riihitontuntie 9 ja 11, 272 asuntoa

Asuntojen ja tonttien hankinta

Vuoden aikana tehtiin tai päivitettiin esisopimukset neljän uudiskohteen tonttien ostamisesta:

- Helsinki, Malmi, Malmin Kauppatie 30, arvioitu asuntomäärä 125
- Espoo, Otaniemi, Servinkuja 1, arvioitu asuntomäärä 33
- Espoo, Servinkuja 9, arvioitu asuntomäärä 40
- Espoo, Servin Maijan tie 7, arvioitu asuntomäärä 50

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

Realisoinnit

Opiskelija-asunnon asuntotyyppi, kunto ja sijainti ovat keskeisiä tekijöitä kysynnän näkökulmasta. Hoas kehittää kiinteistökantaansa aktiivisesti ja tarvittaessa luopuu kohteista, joilla on korkea riski alhaiseen käyttöasteeseen tai perusparannuskustannukset johtaisivat kohtuuttomaan vuokratasoon.

Vuoden 2024 aikana ei tehty realisointeja.

Perusparannukset, viihtyvyyskorjaukset ja huoneistopohjamuutokset

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

Vuoden 2024 aikana valmistui kahden kiinteistön viihtyvyyskorjaus. Helsingin Toukolassa sijaitsevassa Rörstrandinkatu 3 kiinteistössä viihtyvyyskorjattiin 134 asuntoa ja Espoon Leppävaaras-
sa Majurinkulma 2 kiinteistössä 83 asuntoa.

Vuoden 2024 lopussa oli käynnissä perusparannus kahdessa kohteessa. Siltakuja 2:ssa perusparannetaan 82 asuntoa ja samalla asuntojen lukumäärä kasvatetaan 123:een jakamalla suurimmat huoneistoja pienemmiksi. Paraistentie 18:ssa perusparannetaan 36 asuntoa.

Perusparannuksia ei valmistunut toimintavuoden aikana.

Huoneistopohjamuutoksia tehtiin 81 soluhuoneistoon käsittäen 232 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 (5,7 milj. euroa) pyritään kiinteistöjen kokonaistaloudellisesti edulliseen ja energiatehokkaaseen elinkaarihallintaan sekä yleisen viihtyvyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Jatkuvaan kunnossapitoon (11,4 milj. euroa) kuuluu kiinteistöissä tehtävät akuutit kunnostustyöt, joista suurimpana yksittäisenä kulueränä ovat erilaiset vahinkokunnostukset. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset olivat 17,1 milj. euroa.

Kiinteistöhuollon toimintaa kehitettiin parantamalla kiinteistöjen viihtyisyyttä, turvallisuutta sekä asukastyytyväisyyttä.

Vastuullisuus

Vuosi 2024 merkitsi Hoasille merkittävää edistystä vastuullisuustyössä. Painopiste oli vastuullisuusstrategiamme mukaisesti toimenpiteissä, joilla voimme saavuttaa merkittävimpiä vaikutuksia. Hoas on sitoutunut tieteeseen perustuviin ilmastotavoitteisiin, mutta riippumaton Science Based Targets initiative (SBTi) ei kuitenkaan validoi päästövähennyspolkuamme säätiönä.

Kaikki hankittu energia on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä, joten hankitun kaukolämmön ja sähkön epäsuorat päästöt (Scope 2) olivat vuonna 2024 nolla. Seuraavat potentiaalisimmat toimet ilmastotavoitteiden edistämiseksi ovat rakentamisesta ja korjaamisesta sekä palveluiden hankinnasta aiheutuvat päästövähennykset.

Uusille kohteille on asetettu kiristynvä hiilijalanjälkitavoite (16 kg/CO₂e/m²/v), joka oli vuonna 2024 linjassa Helsingin kaupungin asettaman raja-arvon kanssa.

Hiilijalanjälki kg/CO₂e/m²/v vuoden aikana valmistuneissa kohteissa 50 vuoden tarkastelujaksolla

- Helsinki, Verkkosaari, Vanha Talvitie 23, 108 asuntoa, 14,2 kg/CO₂e/m²/v
- Helsinki, Verkkosaari, Hermannin Rantatie 23, 120 asuntoa, 14,5 kg/CO₂e/m²/v

Hiilijalanjälkilaskennassa ominaispäästökertoimina käytettiin sähkölle 0,032 kg CO₂e /kWh ja kaukolämmölle 0,033 kg CO₂e /kWh.

Kirjanpitolain 7 luvun 1 §:n perusteella Hoas ei ole velvoitettu laatimaan lakisääteistä kestävyysraportointia, eivätkä vastuullisuutta käsittelevät raportit pyri vielä vastaamaan kestävyysraportointia koskeviin vaatimuksiin. Lakisääteisen kestävyysraportoinnin kehittäminen on kuitenkin aloitettu vapaaehtoisuuteen perustuen. Keväällä 2024 toteutettiin kaksoisolennaisuusanalyysi, jonka perusteella tunnistettiin säätiön oman toiminnan, arvoketjun ja sidosryhmien kannalta olennaiset kestävyysaiheet sekä niitä koskevat tiedonantovaatimukset ja tietopisteet.

Hoasin kehittämä ”Tiedostava työmaa” -konsepti lanseerattiin ja otettiin käyttöön kahdella työmaalla. Konseptilla pyritään varmistamaan, että kaikilla Hoas-työmailla toteutuvat samat sosiaaliin vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet. Työntekijöiden hyvinvointi, reilut työolot ja työperäisen hyväksikäytön torjunta ovat keskeisiä konseptin kehittämisen ja käyttöönoton tavoitteita.

Vastuullisuutta kehitetään tiiviisti alan verkostoissa. Hoasilla on edustus Raklin vastuullisuuden ohjausryhmässä sekä FIGBC:n vaikuttamisen ohjausryhmässä.

Kaikissa asukkaille suunnatuissa uutiskirjeissä oli mukana vastuullisuuteen liittyviä aiheita, kuten vedenkulutuksen vähentäminen, jätteiden lajittelu ja oman talouden hallinta.

Energiahallinta

Sähkö

Toimintavuonna hankittu sähkö on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä ja sen hiilidioksidipäästöt ovat 0 g/MWh.

Vuonna 2024 sähkönkulutus oli 25 297 MWh (23 233 MWh). Sähkönkulutuksen kasvuun vaikuttivat valmistuneet ja ostetut kohteet, maalämpöjärjestelmään siirtyminen ja parantunut käyttöaste.

Lämpö

Toimintavuonna hankittu kaukolämpö on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä ja sen hiilidioksidipäästöt ovat 0 g/MWh.

Vuonna 2024 kaukolämmön kulutus oli 83 191,08 MWh (82 196,67 MWh). Lämmönkulutuksen muutoksen vaikuttivat vastaavat tekijät kuin sähkönkulutukseen. Kaukolämpöä kului poikkeuksellisen kylmän tammikuun aikana 30 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Muutoin vuosi oli lämpötiloiltaan pääosin tavanomainen tai tavallista leudompi.

Vesi

Vuonna 2024 vedenkulutus oli 1 064 352 m³ (993 558 m³). Vedenkulutuksen kasvuun vaikuttivat asuntomäärän lisäys ja parempi käyttöaste. Vedenkulutuksen vähentämiseen on kannustettu asukkaiden uutiskirjeessä ja muissa viestintämateriaaleissa.

Talous ja rahoitus

Säätiön liikevaihto oli tilikaudella 92,6 milj. euroa, mikä on 4,7 milj. euroa enemmän kuin edellisenä vuonna. Kasvu johtui uusien kohteiden valmistumisesta ja 1.1.2024 toteutetusta 3,3 prosentin keskimääräisestä vuokrankorotuksesta. Vuoden 2025 alussa vuokria korotettiin keskimäärin 3,8 prosenttia.

Perittävä keskivuokra vuonna 2024 oli 15,1 €/m²/kk (14,6 €/m²/kk). Alin perittävä kiinteistökohtainen kuukausineliövuokra oli 8,5 € Koivukylässä (8,3 € Koivukylässä) ja ylin 28,0 € Vuosaarella (26,9 € Vuosaarella). KTI:n vuokratietojen mukaan Hoasin vuokrat olivat keskimäärin 32 % markkinavuokria edullisemmat. Tilikauden päättyessä säätiön omistuksessa oli 500 538,80 (493 888,35) asunto-neliömetriä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella 11,24 €/m²/kk (10,01 €/m²/kk). Luottotappioita kirjattiin 0,3 milj. euroa (0,2 milj. euroa).

Säätiön keskeiset tunnusluvut	2024	2023	2022
Liikevaihto (1000 €)	92 613	87 953	82 146
Liikevoitto (1000 €)	6 922	10 262	11 147
Omavaraisuusaste, %	15,6 %	17,4 %	18,0 %
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika (vuotta)	35,3	23,3	18,2
Käyttöaste, %	97,8 %	97,2 %	96,4 %
Käyttöaste, % (peruskorjausten vaikutuksista oikaistu)	98,7 %	97,5 %	97,0 %

Tilikauden alijäämä oli -3,5 milj. euroa (+2,1 milj. euroa).

Hoasin hallitus päätti keväällä 2024 varautua tuleviin peruskorjaustarpeisiin ja siirtää edellisten tilikausien ylijäämistä 2,8 miljoonaa euroa (0,6 €/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 60,8 milj. euroa ja se muodostuu vuonna 2002 peruskorjausrahastoon siirretystä asuintalovarauksesta 11,7 milj. euroa ja vuosina 2003–2024 peruskorjausrahastoon siirretyistä edellisten tilikausien ylijäämistä 49,1 milj. euroa. Peruskorjausrahastoon kerätyistä varoista on käytetty yhteensä 31,3 milj. euroa peruskorjauksiin ja muihin vastaaviin korjaustoihin. Tilinpäätöshetkellä peruskorjausrahastoon kerätyistä varoista on käytettävää 29,5 milj. euroa.

Säätiön rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 34,8 milj. euroa (44,5 milj. euroa). Toteutuneet rahoituskulut olivat 10,7 milj. euroa (8,1 milj. euroa). Keskimääräinen painotettu korkokustannus oli 2,1 prosenttia (1,7 %). Pitkäaikaista vierasta pääomaa uustuotantoon ja perusparannuskustannuksiin nostettiin yhteensä 65,0 milj. euroa (46,6 milj. euroa). Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 14,2 milj. euroa (16,0 milj. euroa). Säätiöllä oli lainaa vuoden lopussa 545,5 milj. euroa (494,7 milj. euroa), josta vuoden sisällä erääntyy 14,1 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 2024 tehtyjen lähipiiritoimien selvittämiseksi säätiössä on hyödynnetty lähipiiriohjetta ja lähipiirirekisteriä ja lähetetty vuonna 2025 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 13 985 voimassa olevaa vuokrasopimusta ja viime vuoden aikana solmittiin 7 296 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 ehtoilla.

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 2024 on ollut kokonaisuutena 660,00 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	LÄHIPIIRISUHTEEN LUONNE (SL 1:8)				
	1	2	3	4	6
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	128 910,00	1 254 233,55	ei tiedossa	-
B Sopimukset ja muut taloudelliset toimet	1 775 696,32	113 071,73	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
C Annetut edut	ei tiedossa	1 548,00	1 378,00	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, 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 käyttöomaisuusmyyntejä.</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 2024 keskimääräinen henkilömäärä oli 92 (87) henkilöä. Vuoden lopussa työsuhteista 90 % (86 %) oli toistaiseksi voimassa olevia ja 10 % (14 %) määräaikaisia. 20 henkilöä teki vuoden 2024 aikana osa-aikatyötä.

Vakinaisesta henkilöstöstä 81 % (80 %) oli naisia ja 19 % (20 %) miehiä. Vakinaisen henkilöstön keski-ikä oli 43,8 (42,8) vuotta ja koko henkilöstön keski-ikä 42,6 (41,4) vuotta. Koko henkilöstön ikäjakauma oli 23 vuodesta 64 vuoteen. Vakinaisen henkilöstön keskimääräinen palvelusaika oli 10 vuotta.

Vuonna 2024 palkat ja palkkiot olivat yhteensä 5 512 470,96 euroa (5 057 637,67 euroa).

Vuoden 2024 aikana henkilöstön koulutuspäiviä oli yhteensä 300 (381). Näiden koulutusten lisäksi henkilöstölle järjestettiin koulutusta perehdytyksen ja työssäoppimisen muodossa. Koulutuksessa painottuivat työntekemisen tulevaisuus, järjestelmäkoulutukset sekä työntekijöiden ammatillisen osaamisen kehittäminen ja ylläpitäminen.

Lähtövaihtuvuus oli 4,9 % (1,2 %). Sairauspoissaoloprosentti oli 3,2 % (3,4 %).

Marraskuussa 2024 toteutetun Trust Index -henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella Hoasille myönnettiin Great Place to Work -sertifikaatti.

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. Vuonna 2024 Ara-rahoitukseen ja erityisesti erityisryhmien investointiavustukseen tuli ehtojen heikennyksiä. Uudishankkeita ei pystytä aloittamaan ilman erityisryhmien viiden prosentin investointiavustusta tai lainsäädäntömuutoksia, jotka mahdollistavat korkotukilainan määräksi 100 prosenttia ja avustusta saamattoman kohteen tasaamisen vuokranmäärityksessä avustusta saaneiden kohteiden kanssa. Perusparannusinvestoinneissa edellytyksenä on avustuksen saanti tai edellä mainittu lainsäädäntömuutos. Ara-rahoituksen säilymisellä on kriittinen vaikutus tulevien vuosien investointihankkeiden toteuttamisen kannalta.

Korkotason nousu kasvatti lainojen korkokustannuksia vuonna 2024. Vuoden 2024 lopulla alkanut korkojen lasku on jatkunut myös vuoden 2025 alussa ja tällä on korkokustannuksia pienentävä vaikutus. Suurin osa lainoista on korkotukilainoja ja niihin liittyvä korkotuki pienentää korkojen nousuun liittyvää korkoriskiä. Säätiön lainoista kiinteäkorkoisia on 39,5 % ja vaihtuvakorkoisia 60,5 %. Rahoituksen riskienhallinnassa pääosassa ovat edelleen investointitarkkuus ja lainasalkun hallinta.

Tyhjäkäyttö

Pääkaupunkiseudulla on poikkeuksellisen paljon tarjolla opiskelijoille soveltuvia asuntoja vapailla markkinoilla. Markkinatilanteesta huolimatta Hoas sai parannettua vuoden 2024 käyttöastetta verrattuna edellisiin vuosiin.

Tyhjäkäyttöriskiä pienennettiin perusparannusten ja soluasuntojen huoneistopohjamuutosten kautta. Hoasin yksiöiden määrä kasvaa uudistuotannon myötä. Asumisen tukien heikentymisen ei uskota vaikuttavan yksiöiden vahvaan kysyntään.

Suomeen ei ole rantautunut eurooppalaista ilmiötä puhtaasti opiskelija-asuntoihin keskittyneistä kansainvälisistä toimijoista, mutta monella toimijalla on nuorille kohdennettuja asumistuotteita entistä enemmän.

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.

Tuotantotukien muutokset ovat lisänneet riskiä etenkin uudistuotannon rakentamisedellytyksiin. Lisäksi uudistuotannon toteutuksessa merkittävän ajallisen riskin tuovat kaavavalitukset ja niiden käsittelyviiveet. Kolmas riski liittyy rakennusliikkeiden taloudellisen tilanteen muutoksiin heikentyneen markkinatilanteen vuoksi.

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 Milton Oy:n kanssa laaja-alaisesti. Brändin ja maineen seurannan osalta tehtiin 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 2024 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, mutta lähiopetuksen merkitystä ei ole unohdettu.

Opiskelijamäärien uskotaan kasvavan lähivuosina yliopistoissa ja ammattikorkeakouluissa etenkin kansainvälisten opiskelijoiden määrän lisääntyessä. Riskinä on opiskelija-asuntotarjonnan riittävyys, joka voi tulla pullonkaulaksi yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen laajentumiselle.

Opiskelijoiden asumistoiveet kampusalueiden läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella edellyttävät kiinteistökannan jatkuvaa kehittämistä.

Tietojärjestelmät, tietosuoja ja tietoturva

Tietojärjestelmät ja tietoturva ovat keskeisessä osassa häiriötöntä operatiivista toimintaa.

Käynnissä on tietovaraston ja tiedolla johtamisen projekti, jonka myötä toiminnan analysointimahdollisuudet paranevat. Tämä pienentää strategisia riskejä.

Valtiovallan toimet

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

Asumistukijärjestelmän muutos heijastuu opiskelijoiden toimeentuloon. Edullisempien opiskelija-asuntojen kysynnän uskotaan vahvistuvan muutoksen seurauksena, mutta yksiö säilyy edelleen halutuimpana asumismuotona.

Tuotantotukien muutokset eri hallituskausina vaikeuttavat pitkäjänteistä kiinteistökannan muutosta ja kasvattavat riskejä. Yksittäisen rakennushankkeen kesto kaavoitusvaiheesta valmiiseen rakennukseen voi olla lähes 10 vuotta.

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

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja näkymät vuodelle 2025

Kauniaisten kaupungin (51 %) ja Hoasin (49 %) yhdessä omistaman Kiinteistö Oy Juus Fastighets Ab:n myynti kolmannelle taholle on tarkoitus toteuttaa vuoden 2025 tai 2026 aikana.

Espoon kaupungin omistamien Kiinteistö Oy Otatalon osakkeiden osto toteutui helmikuussa 2025. Kiinteistö Oy Otatalo on tarkoitus fuusioda Hoasiin 31.12.2025.

Espoon Servinniemen kaavamuutoksen läpimeno vaikuttaa positiivisesti kolmen Otaniemessä sijaitsevan tontin rakentamisedellytyksiin.

Hoasin tonttien saanti pääkaupunkiseudun kaupungeilta on entistä enemmän riippuvainen kaupungin omista päätöksistä. 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.

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämissyryhmä julkaisi 15.1.2025 raportin. Uudisopiskelija-asuntokohteille on ehdotuksena 100 % korkotukilainoitus 30 vuodelle. Perusparannuskohteiden rahoitukseen esitetään valtion takausta, mutta ei valtion tukemaa korkotukilainaa. Erityisryhmien investointiavustuksen käyttö olisi rajallista ja olisi kohdennettavissa vain soluasuntoihin. Lisäksi raportissa ehdotetaan asuntorahaston tonttikäyristä luopumista.

Opiskelijat siirtyvät yleisestä asumistuesta asumislisän piiriin elokuussa 2025. Tämän uskotaan lisäävän edullisten opiskelija-asuntojen kysyntää entisestään.

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

Hallinto

Säätiön hallitukseen kuuluu kymmenen jäsentä

2024

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Mylly

Varapuheenjohtaja
AYY, Juhana Brotherus

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

2025

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Mylly

Varapuheenjohtaja
AYY, Juhana Brotherus

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

PÄÄKAUPUNKISEUDUN MUUT YLIOPIILASKUNNAT, AMMATTIKORKEAKOULUJEN
OPISKELIJAKUNNAT JA MUIDEN OPPILAITOSTEN OPPILASYHDISTYKSET

Janne Hälinen
Matilda Stirrkinen

Janne Hälinen
Matilda Stirrkinen

ASUKKAAT
Eveliina Weidenbacher

ASUKKAAT
Eveliina Weidenbacher

Sihteeri Matti Tarhio

Sihteeri Matti Tarhio

Hallituksen työvaliokunta

2024

Mikko Myllys, puheenjohtaja
Juhana Brotherus
Arto Pohjonen
Matilda Stirrkinen

2025

Mikko Myllys, puheenjohtaja
Juhana Brotherus
Arto Pohjonen
Jannica Aalto

Asuntojaosto

2024

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

2025

Janne Hälinen, puheenjohtaja
Simo Rissanen
Eveliina Weidenbacher, asukasedustaja
Karl Lipping, asukasedustaja

Hoasin toimitusjohtaja: DI, rakennusneuvos Matti Tarhio

Tilintarkastaja

2024

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Mauri Eskelinen

2025

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Roland Pettersson

TULOSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023
Vuokrat		91 695 709,78	87 458 314,56
Käyttökorvaukset		899 197,74	477 802,03
Muut oikaisuerät		18 000,00	16 569,78
LIIKEVAIHTO	2.1	92 612 907,52	87 952 686,37
Muut kiinteistön tuotot	2.2	983 340,04	1 093 809,99
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-5 512 470,96	-5 057 637,67
Henkilösivukulut		-1 148 235,62	-1 094 761,11
Henkilöstökulut yhteensä	2.3	-6 660 706,58	-6 152 398,78
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-19 107 668,01	-19 017 919,75
Muut kulut			
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto		-5 418 341,89	-4 343 481,59
Käyttö ja huolto		-7 612 907,38	-6 609 118,96
Ulkoalueiden huolto		-456 563,24	-361 967,81
Siivous		-510 119,64	-436 078,12
Lämmitys		-9 153 731,96	-8 580 332,85
Vesi ja jätevesi		-4 759 178,20	-4 014 617,12
Sähkö		-4 023 668,30	-3 991 679,94
Jätehuolto		-1 664 357,83	-1 692 572,94
Vahinkovakuutukset		-288 347,83	-277 668,32
Vuokrat		-7 944 183,11	-7 198 313,78
Kiinteistövero		-2 389 857,95	-2 085 188,87
Korjaukset		-14 342 350,89	-11 891 815,74
Muut hoitokulut		-1 012 620,53	-1 020 445,78
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-59 576 228,75	-52 503 281,82
Luottotappiot		-270 320,11	-188 098,93
Kiinteistön muut kulut		-1 059 662,85	-923 026,19
Muut kulut yhteensä	2.5	-60 906 211,71	-53 614 406,94
LIIKEVOITTO		6 921 661,26	10 261 770,89
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot		116 435,72	50 274,72
Korkokulut- ja muut rahoituskulut		-10 691 289,66	-8 119 758,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.6	-10 574 853,94	-8 069 484,18
YLI-/ALIJÄÄMÄ ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-3 653 192,68	2 192 286,71
Tilinpäätössiirrot	2.7	113 025,41	-64 717,55
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ		-3 540 167,27	2 127 569,16

TASE

Rahayksikkö EURO	liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	3.1		
Aineettomat oikeudet		892 395,49	942 241,26
Muut aineettomat hyödykkeet		52 574,32	105 148,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		944 969,81	1 047 389,26
Aineelliset hyödykkeet	3.2		
Maa-alueet		55 958 786,00	50 174 799,15
Liittymismaksut		8 128 887,14	7 411 602,78
Rakennukset ja rakennelmat		474 921 534,12	461 081 703,44
Rakennusten tekniset laitteet		9 721 647,34	8 434 756,52
Koneet ja kalusto		189 165,21	148 039,88
Keskeneräiset investoinnit		70 132 608,82	33 161 826,93
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		619 052 628,63	560 412 728,70
Sijoitukset	3.3		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 504 739,58	1 504 739,58
Osuudet omistusyhteisyriksissä		182 490,41	182 490,41
Muut osakkeet ja osuudet		10 513 515,34	8 588 512,83
Sijoitukset yhteensä		12 200 745,33	10 275 742,82
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		632 198 343,77	571 735 860,78
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset	3.4		
Saamiset omistusyhteisyriksiltä		264 600,00	264 600,00
Pitkäaikaiset yhteensä		264 600,00	264 600,00
Lyhytaikaiset	3.5		
Myyntisaamiset		311 745,30	191 569,18
Saamiset kiinteistön tuotoista		763 996,49	687 056,96
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 644,93	39,83
Saamiset omistusyhteisyriksiltä		6 250,59	11 453,46
Muut saamiset		83 633,31	92 280,22
Siirtosaamiset		3 175 285,13	3 567 033,33
Lyhytaikaiset yhteensä		4 342 555,75	4 549 432,98
Saamiset yhteensä		4 607 155,75	4 814 032,98
Rahoitusarvopaperit	3.6	29 073 027,13	31 573 027,13
Rahat ja pankkisaamiset		5 695 702,51	12 945 845,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		39 375 885,39	49 332 905,15
VASTAAVA YHTEENSÄ		671 574 229,16	621 068 765,93

TASE

Rahayksikkö EURO *liite* 31.12.2024 31.12.2023

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 60 830 427,21 57 991 904,21

Lahjoitusrahasto 201 217,86 201 217,86

Rahastot yhteensä 69 350 759,52 66 512 236,52

Edellisten tilikausien ylijäämä 38 007 284,56 38 718 238,40

Tilikauden yli-/alijäämä -3 540 167,27 2 127 569,16

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 103 819 467,87 107 359 635,14

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

3.8

467 418,08 580 443,49

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

3.9

Lainat rahoituslaitoksilta 531 321 514,12 482 622 677,04

Pitkäaikainen yhteensä 531 321 514,12 482 622 677,04

Lyhytaikainen

4.0

Lainat rahoituslaitoksilta 14 132 225,41 12 106 976,02

Ostovelat 12 410 860,56 7 938 896,80

Velat saman konsernin yrityksille 113,87 0,00

Velat omistusyhteisyriksille 163,73 0,00

Muut velat 185 655,31 207 328,71

Siirtovelat 9 236 810,21 10 252 808,73

Lyhytaikainen yhteensä 35 965 829,09 30 506 010,26

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

567 287 343,21 513 128 687,30

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

671 574 229,16 621 068 765,93

RAHOITUSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta:		
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja	-3 653 193	2 192 287
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	19 107 668	19 017 920
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-84 778	-1 193 692
Rahoitustuotot ja -kulut	10 574 854	8 069 484
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	25 944 552	28 085 999
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	501 935	710 754
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-1 375 964	-613 745
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	25 070 523	28 183 008
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		
Saadut korot liiketoiminnasta	45 140	40 131
Liiketoiminnan rahavirta	14 703 986	21 086 883
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-77 304 371	-52 548 348
Investoinnit muihin sijoituksiin	-84 778	-1 193 692
Saadut korot investoinneista	10 618	10 144
Investointien rahavirta	-77 378 530	-53 731 896
Rahoituksen rahavirta:		
Valtion investointiavustusten lisäys/vähennys	2 139 637	21 027 006
Pitkäaikaisten lainojen nostot	64 950 957	46 467 978
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 226 871	-15 988 288
Saadut korot	60 677	0
Rahoituksen rahavirta	52 924 401	51 506 696
Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)		
	-9 750 143	18 861 683
Rahavarat tilikauden alussa		
	44 518 872	25 657 189
Rahavarat tilikauden lopussa		
	34 768 730	44 518 872

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.2024-31.12.2024

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	2024	2023
Tilikauden yli-/alijäämä	13 268,35	-12 794,16
Oma pääoma	1 411 557,02	1 398 288,67
Vieras pääoma		
Saman konsernin yrityksille	1 644,93	1 350,29
Muille	792 159,84	798 979,91
Vieras pääoma yhteensä	<u>793 804,77</u>	<u>800 330,20</u>

1.2 Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa 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 hankintamenoa , tarvittaessa arvo on alennettu hankintamenoa alhaisempaan käypään arvoon.

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2024 **2023**

2.1 Liikevaihdon jakauma toimialoittain

Vuokraustoiminta	92 612 907,52	87 952 686,37
Liikevaihto yhteensä	<u>92 612 907,52</u>	<u>87 952 686,37</u>

2.2 Kiinteistön muut tuotot

Isännöinti- ja toimeksisaantituotot	40 714,92	38 962,01
Perintätuotot	142 540,21	147 083,03
Avaintuotot	46 391,00	24 310,54
Tontinvuokrat ja kiinteistöverot	318 402,02	312 301,59
Muut tuotot	384 833,89	353 130,52
Kiinteistöjen luovutusvoitot	0,00	183 314,30
Kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuun alv-palautus	14 458,00	14 458,00
Saadut avustukset (pl. investointiavustukset)	36 000,00	20 250,00
Kiinteistön muut tuotot yhteensä	<u>983 340,04</u>	<u>1 093 809,99</u>

2.3 Henkilöstökulut

Toimihenkilöitä keskimäärin	92,4	87,2
Palkat ja palkkiot	5 512 470,96	5 057 637,67
Eläkekulut	1 003 459,27	911 460,67
Muut henkilösivukulut	144 776,35	183 300,44
Henkilöstökulut yhteensä	<u>6 660 706,58</u>	<u>6 152 398,78</u>
Joista muita palkkiota		
Hallitus	125 960,00	113 495,00
Asuntojaoston ja asumisen yhteistyöelin	3 430,00	24 750,00

	2024	2023
2.4 Poistot ja arvonalentumiset		
Aineettomat hyödykkeet	162 293,88	147 662,08
Rakennukset ja rakennelmat	16 382 017,50	16 001 073,34
Rakennusten tekniset laitteet	2 503 888,58	2 802 827,22
Koneet ja kalusto	59 468,05	57 293,15
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	9 063,96
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>19 107 668,01</u>	<u>19 017 919,75</u>
2.5 Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Muut henkilöstökulut	626 637,16	556 790,62
Matkakulut	187 766,71	146 347,62
Oman käytön arvonalisävero	245 258,98	219 887,95
Kiinteistön muut kulut yhteensä	<u>1 059 662,85</u>	<u>923 026,19</u>
Liitetiedot tilintarkastajan palkkioista		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastus	61 614,90	58 651,38
Muut tilintarkastajan antamat lausunnot	10 791,76	8 965,63
Muut palvelut	12 950,95	14 316,34
	<u>85 357,61</u>	<u>81 933,35</u>
2.6 Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	116 435,72	50 274,72
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<u>116 435,72</u>	<u>50 274,72</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	10 688 944,77	8 117 627,37
Muut rahoituskulut		
Muut	2 344,89	2 131,53
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<u>10 691 289,66</u>	<u>8 119 758,90</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>10 574 853,94</u>	<u>8 069 484,18</u>
2.7 Tilinpäätössiirrot		
Poistoero		
Rakennukset ja rakennelmat	102 147,36	-72 129,59
Koneet ja kalusto	10 878,05	7 412,04
Poistoero yhteensä	<u>113 025,41</u>	<u>-64 717,55</u>

3. TASEEN LIITETIEDOT

2024

2023

Pysyvien vastaavien erittely

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	942 241,26	0,00
Lisäykset	59 874,43	1 037 329,66
Tilikauden poisto	-109 720,20	-95 088,40
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>892 395,49</u>	<u>942 241,26</u>

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	524 518,16	524 518,16
Hankintameno 31.12.	<u>524 518,16</u>	<u>524 518,16</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-419 370,16	-366 796,48
Tilikauden poisto	-52 573,68	-52 573,68
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-471 943,84</u>	<u>-419 370,16</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>52 574,32</u>	<u>105 148,00</u>
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	944 969,81	1 047 389,26

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1.	50 174 799,15	47 533 693,75
Lisäykset	5 864 585,00	2 641 105,40
Siirrot erien välillä	-80 598,15	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>55 958 786,00</u>	<u>50 174 799,15</u>

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	7 411 602,78	6 941 052,53
Lisäykset	636 686,21	492 239,85
Siirrot erien välillä	80 598,15	0,00
Vähennykset	0,00	-21 689,60
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>8 128 887,14</u>	<u>7 411 602,78</u>

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	823 744 217,11	800 255 603,95
Lisäykset	35 551 977,18	32 410 999,08
Katettu valtion investointiavustuksilla	-5 330 129,00	-3 905 906,00
Vähennykset	0,00	-5 016 479,92
Hankintameno 31.12. *)	<u>853 966 065,29</u>	<u>823 744 217,11</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-362 662 513,67	-350 527 663,55
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,00	3 866 223,22
Tilikauden poisto	-16 382 017,50	-16 001 073,34
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-379 044 531,17</u>	<u>-362 662 513,67</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>474 921 534,12</u>	<u>461 081 703,44</u>

*) hankintamenoa katettu valtion investointiavustuksella aikaisemmilta tilikausilta

Rakennusten hankintamenoon sisältyvät arvonorotukset 1.1. ja 31.12.	941 852,40	941 852,40
---	------------	------------

Rakennusten tekniset laitteet

Hankintameno 1.1.	58 995 172,92	57 239 618,99
Lisäykset	3 790 779,40	2 006 204,16
Vähennykset	0,00	-250 650,23
Hankintameno 31.12.	<u>62 785 952,32</u>	<u>58 995 172,92</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-50 560 416,40	-48 008 239,42
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,00	250 650,23
Tilikauden poisto	-2 503 888,58	-2 802 827,21
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-53 064 304,98</u>	<u>-50 560 416,40</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>9 721 647,34</u>	<u>8 434 756,52</u>

	2024	2023
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	7 736 375,27	7 743 897,38
Lisäykset	185 370,97	52 844,56
Vähennykset	-176 421,70	-60 366,67
Hankintameno 31.12.	<u>7 745 324,54</u>	<u>7 736 375,27</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-7 588 335,39	-7 569 663,42
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	91 644,11	38 621,18
Tilikauden poisto	-59 468,05	-57 293,15
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-7 556 159,33</u>	<u>-7 588 335,39</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>189 165,21</u>	<u>148 039,88</u>
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	2 469 654,53	2 469 654,53
Hankintameno 31.12.	<u>2 469 654,53</u>	<u>2 469 654,53</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-2 469 654,53	-2 460 590,57
Tilikauden poisto	0,00	-9 063,96
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-2 469 654,53</u>	<u>-2 469 654,53</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	33 161 826,93	32 065 580,45
Lisäykset *)	90 544 266,29	52 110 819,63
Siirrot erien välillä	-42 117 735,40	-34 681 972,15
Katettu valtion investointiavustuksilla *)	-11 455 749,00	-16 332 601,00
Hankintameno ja kirjanpitoarvo 31.12.	<u>70 132 608,82</u>	<u>33 161 826,93</u>
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	<u>619 052 628,63</u>	<u>560 412 728,70</u>

*) vertailutietoa korjattu (12 426 695,00 €) erien välillä

Rakennuksiin aktivoidut korkomenot

Aktivoidut korkomenot 1.1.	2 750 718,43	2 584 982,59
Poistamatta 31.12.	1 735 589,84	1 621 870,97

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 omistusyhteisyrityksissä

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.	8 588 512,83	8 372 053,27
Lisäykset	1 925 002,51	216 459,56
Vähennykset	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>10 513 515,34</u>	<u>8 588 512,83</u>

Sijoitukset yhteensä

<u>12 200 745,33</u>	<u>10 275 742,82</u>
-----------------------------	-----------------------------

	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.-31.12.2024:			
Tulos 13 268,35			
Oma pääoma yhteensä 1 411 557,02			
Osakkeet omistusyhteisyhteisöissä			
Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab, kotipaikka Kauniainen	49,00	270	84 600,74
Tilikausi 1.1.-31.12.2024:			
Tulos 1,90			
Oma pääoma yhteensä 243 865,67			
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, kotipaikka Espoo	27,27	39	97 889,67
Tilikausi 1.1.-31.12.2023:			
Tulos -6 827,88			
Oma pääoma yhteensä 372 070,44			
Osakkeet omistusyhteisyhteisöissä 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
Asunto Oy Helsingin Itämerenkatu	9,48	10 076	1 187 610,94
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenpuisto	10,36	4 882	1 191 208,21
Asunto Oy Töölönkatu 32 b	5,45	3	67 275,17
Itä-Pasilan Pysäköinti Oy			9 670,81
Kalasataman Palvelu Oy	5,91	735	541 303,00
Kalasataman Palvelu 2 Oy	1,56	2	957 706,04
Kiinteistö Oy Runoratsun pysäköinti			329 108,00
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
Länsi-Pasilan Autopaikat Oy		9	16 587,44
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy	6,48	460	1 707 775,80
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	8,93	22 012	1 129 232,21
Kalasataman jätteen putkikeräys Oy	2,46	16 850	895 551,34
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			10 513 515,34
			12 200 745,33

Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset

2024

2023

3.4 Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä

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

1 644,93

39,83

1 644,93

39,83

Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä

Myyntisaamiset

6 250,59

11 453,46

6 250,59

11 453,46

Muilta

Myyntisaamiset

311 745,30

191 569,18

Vuokra- ja käyttökorvaussaamiset

763 996,49

687 056,96

Verosaamiset

83 633,31

92 280,22

Siirtosaamiset

3 175 285,13

3 567 033,33

4 334 660,23

4 537 939,69

	2024	2023
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Vahinkovakuutuskorvaukset	132 468,75	20 479,86
Investointiavustukset	2 694 950,00	3 285 862,00
Saamiset kiinteistön hoitokuluista	160 786,87	195 075,42
Muut siirtosaamiset	18 577,02	65 616,05
	<u>3 006 782,64</u>	<u>3 567 033,33</u>
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	<u>4 342 555,75</u>	<u>4 549 432,98</u>
3.6 Rahoitusarvopaperit		
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	29 073 027,13	31 573 027,13
Rahoitusarvopaperit yhteensä	<u>29 073 027,13</u>	<u>31 573 027,13</u>
3.7 Oma pääoma		
Peruspääoma 1.1. ja 31.12.	1 591,06	1 591,06
Arvonkorotusrahassto 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		
Rakennusrahassto 1.1. ja 31.12.	7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahassto 1.1.	57 991 904,21	53 234 070,21
Lisäykset	2 838 523,00	4 757 834,00
Peruskorjausrahassto 31.12.	60 830 427,21	57 991 904,21
Lahjoitusrahassto 1.1. ja 31.12.	201 217,86	201 217,86
Muut rahastot 31.12.	<u>68 408 907,12</u>	<u>65 570 384,12</u>
Edellisten tilikausien ylijäämä 1.1.	40 845 807,56	43 476 072,40
Siirto peruskorjausrahasstoon	-2 838 523,00	-4 757 834,00
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	38 007 284,56	38 718 238,40
Tilikauden ylijäämä	<u>-3 540 167,27</u>	<u>2 127 569,16</u>
	<u>34 467 117,29</u>	<u>40 845 807,56</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>102 876 024,41</u>	<u>106 416 191,68</u>
Oma pääoma yhteensä	<u>103 819 467,87</u>	<u>107 359 635,14</u>
Peruskorjausrahasstosta toteutuneet hankkeet		
1.1.	31 058 303,69	31 232 237,58
Tilikaudella	290 165,62	-173 933,89
31.12.	<u>31 348 469,31</u>	<u>31 058 303,69</u>
3.8 Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero 1.1.	580 443,49	515 725,94
Lisäykset	-113 025,41	64 717,55
Poistoero 31.12.	<u>467 418,08</u>	<u>580 443,49</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	<u>467 418,08</u>	<u>580 443,49</u>
Laskennallinen verovelka		
Tilinpäätössiirroista	22 155,62	27 745,20
Vieras pääoma		
3.9 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kulluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	491 908 800,27	457 370 831,43
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>491 908 800,27</u>	<u>457 370 831,43</u>

	2024	2023
4.0 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	14 132 225,41	12 106 976,02
Ostovelat	12 411 138,16	7 938 896,80
Muut velat	185 655,31	207 328,71
Siirtovelat	9 236 810,21	10 252 808,73
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	35 965 829,09	30 506 010,26
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Vuokravakuudet	3 888 578,09	5 475 192,98
Vuokra- ja käyttökorvauksennakot	1 023 633,83	867 255,69
Henkilöstökulujen jaksotukset	1 416 567,71	1 367 634,45
Jaksotetut korot	2 432 314,54	2 152 701,36
Jaksotetut kiinteistön hoitokulut	72 990,18	111 858,56
Velat liiketoiminnan kuluista	380 376,62	262 921,42
Muut siirtovelat	22 349,24	15 244,27
	<u>9 236 810,21</u>	<u>10 252 808,73</u>

5 MUUT LIITETIEDOT

5.1 Annetut vakuudet	2024	2023
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	545 453 739,53	494 729 653,06
Annetut kiinnitykset rahalaitoslainoissa	907 380 078,00	731 436 460,00
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset, tontin vuokravakuus, luottolimiitti	13 065 147,00	12 187 747,00
5.2 Vastuositoumukset ja muut vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	20 376,25	15 926,28
Myöhemmin maksettavat	5 172,52	18 640,04
	<u>25 548,77</u>	<u>34 566,32</u>
Valtion myöntämät palautusehdolliset avustukset	76 125 984,48	70 795 855,48
Kiinteistökaupoista tehdyt sitovat esisopimukset	8 429 100,00	8 303 500,00
Vakuudet ja vastuut yhteensä		
Kiinnitykset	920 445 225,00	743 624 207,00
Muut vastuut	84 580 633,25	79 133 921,80
Vastuut yhteensä	<u>1 005 025 858,25</u>	<u>822 758 128,80</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 31.12.2023	348 434,00
Muutos	<u>-53 346,00</u>
Palautusvastuun määrä 31.12.2024	<u>295 088,00</u>

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 säännellyt 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 Tähhäkuja 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 Pasilanraitio 6	Helsinki
137 Hopeatie 10	Helsinki
138 Siltakuja 2	Espoo
139 Peltokyläntie 3	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
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
166 Kurkisuontie 9	Helsinki
167 Kyyhkysmäki 3	Espoo
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 Berliininkatu 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
213 Vanha Talvitie 23	Helsinki
216 Yläkiventie 4	Helsinki
217 Yläkiventie 7	Helsinki
218 Yläkiventie 9	Helsinki
219 Myllymatkantie 7	Helsinki
220 Työpajankatu 4	Helsinki
221 Hermannin Rantatie 23	Helsinki
226 Leppäsuonkatu 9	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 Muusantorin 5	Helsinki
274 Pitäjänmäentie 13	Helsinki
278 Koukkuniementie 2	Espoo
281 Servinkuja 6	Espoo
282 Myrtiltie 2	Helsinki
283 Rekipellontie 15	Helsinki
285 Juhana-Herttuan tie 3	Helsinki
360 Iskospolku 2	Vantaa

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 20. päivänä maaliskuuta 2025

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 tositateaineisto 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 31.12.2034 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