

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 25.04.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 0912770-2	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod <u>01.01.2023</u> - <u>31.12.2023</u>
--	---

Konsernitiedot
Koncernuppgifter

Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut

Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält



T A S E	31.12.2023	31.12.2022
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	56 346 855,58	53 005 865,86
Aineettomat hyödykkeet	56 346 855,58	53 005 865,86
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	968 155 428,61	862 972 600,34
Koneet ja kalusto	20 728 035,96	15 316 367,09
Muut aineelliset hyödykkeet	2 190 476,87	2 124 385,59
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinn:	137 904 828,04	177 152 021,73
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 128 978 769,48	1 057 565 374,75
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	314 371,57	314 371,57
Sijoitukset yhteensä	314 371,57	314 371,57
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 185 639 996,63	1 110 885 612,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	393 294,19	333 308,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	38 224,56	151 392,05
Muut saamiset	314 823,72	185 393,13
Siirtosaamiset	217 045,76	195 262,84
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	963 388,23	865 356,42
Saamiset yhteensä	963 388,23	865 356,42
Rahat ja pankkisaamiset	18 084 780,62	25 744 942,28
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19 048 168,85	26 610 298,70
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	1 204 688 165,48	1 137 495 910,88

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY
Y-tunnus 0912770-2

T A S E	31.12.2023	31.12.2022
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	5 045,64	5 045,64
Rakennusrahasto	353 194,65	353 194,65
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot	192 241 229,55	192 334 101,75
Omarahoitusosuudet (OPO)	218 214,00	218 214,00
Muut rahastot yhteensä	192 459 443,55	192 552 315,75
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-300	0
Tilikauden voitto/tappio	-18 536 677,69	-300
Oma pääoma yhteensä	174 280 706,15	192 910 256,04
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	2 361 111,84	2 361 111,84
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	14 338 543,18	14 338 543,18
Verotusperusteiset varaukset yhteensä	14 338 543,18	14 338 543,18
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	16 699 655,02	16 699 655,02
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	936 489 540,34	860 880 105,73
Velat saman konsernin yrityksille	9 223 757,24	6 621 958,74
Pitkäaikaiset velat yhteensä	945 713 297,58	867 502 064,47
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	52 438 580,99	52 075 807,39
Saadut ennakot	2 021 785,02	1 255 458,41
Ostovelat	1 096 144,65	1 776 553,83
Velat saman konsernin yrityksille	2 120 512,38	425 113,87
Muut velat	1 498 703,50	1 109 685,00
Siirtovelat	8 818 780,19	3 741 316,85
Lyhytaikaiset velat yhteensä	67 994 506,73	60 383 935,35
Vieras pääoma yhteensä	1 013 707 804,31	927 885 999,82
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	1 204 688 165,48	1 137 495 910,88

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY
0912770-2

TULOSLASKELMA	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	56 013 495,71	46 757 424,45
Vuokrat	1 828 405,81	1 584 197,70
Käyttökorvaukset	2 521 516,98	2 132 848,34
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	60 363 418,50	50 474 470,49
Muut kiinteistön tuotot	0	700
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-690 442,98	-578 695,70
Eläkekulut	-103 990,56	-96 534,20
Muut henkilösivukulut	-84 089,52	-59 993,52
Henkilöstökulut yhteensä	-878 523,06	-735 223,42
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-17 810 649,85	-15 482 618,88
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-17 810 649,85	-15 482 618,88
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-3 784 635,96	-2 197 072,15
Käyttö ja huolto	-2 560 178,85	-2 051 505,45
Ulkoalueiden huolto	-597 754,41	-806 903,55
Siivous	-942 131,94	-886 282,39
Lämmitys	-7 793 426,06	-5 521 809,74
Vesi ja jätevesi	-2 413 927,86	-1 939 910,84
Sähkö ja kaasut	-1 434 788,21	-1 087 511,80
Jätehuolto	-1 188 376,59	-1 061 401,72
Vahinkovakuutukset	-413 486,63	-335 591,69
Vuokrat	-8 488 716,92	-7 718 279,65
Kiinteistövero	-1 670 795,19	-1 342 172,19
Korjaukset	-5 906 195,45	-10 738 019,40
./. Aktivoinnit		
6700 Aktivoinnit	1 576 392,73	6 414 897,95
Aktivoinnit yhteensä	1 576 392,73	6 414 897,95
Muut hoitokulut	-149 781,12	-189 202,76
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-35 767 802,46	-29 460 765,38
Luottotappiot ja oikaisuerät	38,16	-51 634,96
Muut kulut yhteensä	-35 767 764,30	-29 512 400,34
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 906 481,29	4 744 927,85

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY
0912770-2

1.1.2023-31.12.2023

1.1.2022-31.12.2022

Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	623 454,52	117 707,68
Muut korko- ja rahoitustuotot	13 676,97	11 515,29
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-25 080 290,47	-5 744 306,75
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-24 443 158,98	-5 615 083,78
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA	-18 536 677,69	-870 155,93
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	0	869 855,93
Tilinpäätössiirrot yhteensä	0	869 855,93
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-18 536 677,69	-300

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin Asumisoikeus Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet **Helsingin Asumisoikeus Oy:n** (y-tunnus 0912770-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, jälkilaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjapidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, liitetiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatioissa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 23. huhtikuuta 2024

Tilintarkastusrenas Oy

Lotta Kauppila, KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Lotta Marjaana Kauppila

fdabbb12-daab-4d94-b676-84555514cfd2 - 2024-04-23 18:23:10 UTC +03:00

BankID / MobileID - a3e9bf71-f6c1-4d91-8191-ce131882e346 - FI

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2023

PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Helsingin Asumisoikeus Oy on perustettu 28.9.1992 ja on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa tai vuokraoikeudella hallita kiinteistöjä ja omistaa niille rakennettavia asuintaloja, sekä luovuttaa niissä sijaitsevien huoneistojen hallintaoikeuksia vastiketta vastaan asumisoikeussopimuksen nojalla.

Asumisoikeusasuminen on vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto. Asumisoikeusasunnot ovat valtion tuella rakennettuja asuntoja, joiden asukkaaksi pääsee maksamalla asumisoikeusmaksun, mikä on 15 % asunnon alkuperäisestä hankintahinnasta. Sen lisäksi asumisesta maksetaan vuokraan verrattavaa käyttövastiketta.

Yhtiö toteuttaa kaupungin maankäytön ja siihen liittyvän asumisen ohjelman mukaisia linjauksia ylläpitämällä ja rakentamalla kustannus- ja laatutasoltaan kilpailukykyistä ns. välimuodon asuntotuotantoa. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön Asuntotuotanto toimii kohteiden rakennuttajana.

Uusiin tehtäviin yhtiöön palkattiin hallintopäällikkö ja viestinnän asiantuntija, lisäksi yhtiön talouspäällikkö vaihtui vuoden 2023 aikana. Toimitusjohtajan rekrytointi edellisen seuraajaksi käynnistettiin loppuvuonna 2023. Kaikki palvelut kuten rakennuttaminen, isännöinti, taloushallinto, asuntojen jälleenmyynti sekä huolto hankitaan ostopalveluina. Yhtiö jatkoi edelleen uuden toimintamallin suunnittelua, kehittämistä ja organisointia.

Yhtiö omisti vuoden lopussa 118 kohdetta, joissa asuntoja oli yhteensä 6.554 (439.605,5 m²). Asuntomäärän perusteella yhtiö on maan neljänneksi suurin ja Helsingin suurin asumisoikeusyhtiö.

Toimintavuonna valmistui yhdeksän uutta kohdetta, joissa oli yhteensä 802 asuntoa. Vuosina 2025-2027 arvioidaan valmistuvan noin 825 uutta asuntoa.

Helsingin Asumisoikeus Oy:n taseen loppusumma oli noin 1.204,7 milj. euroa ja liikevaihto noin 60,4 milj. euroa. Yhtiön taloudellinen käyttöaste oli 98,34 %.

Yhtiön keskimääräinen käyttövastike oli tilikaudella 11,58 euroa/jyvm²/kk.

Asumisoikeussopimusten irtisanomisten määrä oli 628 kpl eli 9,6 % asuntokannasta. Uusisopimuksia alkoi 1423 kpl. Häätöjä oli 4 kpl.

Yhtiön osakkeet:

Omistaja	y-tunnus	Osakkeet kpl	osuus
Helsingin Kaupunki	0201256-6	300	100%

Helsingin Asumisoikeus Oy:n kohteet:

Kohteen nimi	Kaupunginosa	m ²	huoneistojen lukumäärä	vastike 31.12.2023	valmistunut
				€/jm ² /kk	
Iiluodontie 6-8	Vuosaari	7 201,5	120	12,23 €	touko.94
Laakavuorentie 14	Mellunmäki	3 400,0	53	9,94 €	maalis.94
Kerttulinkuja 4	Herttoniemi	4 664,5	86	11,60 €	maalis.95
Haukilahdenkuja 9	Hermannin	2 944,5	49	11,52 €	marras.95
Vanha Sotilastie 14	Jollas	529,5	5	11,68 €	joulu.95

Kohteen nimi	Kaupunginosa	m2	huoneistojen lukumäärä	vastike 31.12.2023	valmistunut
				€/jm2/kk	
Kuusmiehentie 26	Paloheinä	1 131,5	12	11,88 €	maalis.96
Kivijatatie 1	Kivikko	2 970,0	44	11,99 €	syys.96
Sorsavuorenkatu 8	Herttoniemi	4 373,5	70	11,64 €	loka.97
Laivalahdenkaari 21	Herttoniemi	3 273,5	53	11,36 €	maalis.98
Otto Brandtin tie 11	Veräjäläakso	2 765,5	45	12,42 €	touko.98
Marjaniementie 60	Itäkeskus	2 745,0	45	12,37 €	syys.98
Hattelmalantie 4	Pihlajisto	1 808,5	27	12,21 €	helmi.99
Retkeilijänkatu 18	Vuosaari	3 201,0	52	11,99 €	touko.99
Retkeilijänkatu 10	Vuosaari	3 143,5	48	11,57 €	touko.00
Hallainvuorentie 9	Myllypuro	1 887,5	24	12,41 €	syys.00
Tilanhoitajankaari 30	Viikki	2 844,5	38	12,98 €	loka.00
Sammalparankuja 4	Vuosaari	3 634,5	57	11,84 €	loka.00
Laivalahdenkaari 7	Herttoniemi	2 209,5	36	12,39 €	joulu.01
Retkeilijänkatu 6	Vuosaari	3 142,5	48	11,44 €	helmi.01
Maaherrantie 6	Viikinmäki	2 702,5	45	11,55 €	kesä.01
Retkeilijänkuja 10	Vuosaari	6 752,0	95	11,77 €	heinä.01
Linnoittajantie 5	Kivikko	2 705,5	39	11,66 €	loka.01
Patterikuja 1	Kivikko	3 805,5	53	11,98 €	marras.01
Ruutikuja 2	Kivikko	1 854,0	30	10,47 €	marras.01
Pilvilinnankatu 8	Vuosaari	2 214,0	27	11,28 €	tammi.02
Kuvernöörinkuja 2-4	Laajasalo	2 837,0	33	12,35 €	helmi.02
Ruutikuja 1	Kivikko	3 616,0	56	10,77 €	helmi.02
Aulangontie 1	Pihlajisto	1 024,0	16	12,32 €	helmi.02
Rastilanraitti 5	Vuosaari	4 697,0	68	10,30 €	elo.02
Kivitelankatu 6	Viikinmäki	2 972,5	47	10,92 €	syys.02
Pilvilinnankatu 6	Vuosaari	2 180,0	25	10,76 €	syys.02
Kivitelankatu 9	Viikinmäki	2 579,5	42	10,11 €	joulu.02
Kivitelanporras 3	Viikinmäki	2 861,5	49	11,32 €	helmi.03
Posetiivarinkuja 6	Kannelmäki	1 385,0	20	11,81 €	helmi.03
Käskynhaltijantie 14	Oulunkylä	4 114,0	64	11,29 €	kesä.03
Hämeentie 107	Toukola	3 523,0	58	10,38 €	kesä.03
Naapuripellontie 8	Malminkartano	2 681,0	38	11,42 €	elo.03
Joutsenraitti 1	Tapanila	4 781,0	75	10,56 €	loka.03
Rättärinpolku 1	Puotila	1 681,0	26	11,50 €	marras.03
Tilanhoitajankaari 10	Viikki	3 938,0	51	11,73 €	joulu.03
Gunillantie 8c	Laajasalo	1 373,0	20	10,49 €	joulu.03
Linnanherrantie 28	Vartiokylä	952,5	11	11,43 €	helmi.04
Patteripolku 3	Kivikko	1 401,0	16	12,90 €	huhti.04
Sointutie 5	Tapanila	4 971,0	78	10,46 €	touko.04
Tasankotie 3	Tapanila	2 377,0	38	10,68 €	kesä.04
Saarenmaankatu 1-5	Vuosaari	2 924,5	29	9,48 €	kesä.04
Tasankotie 12	Tapanila	2 405,0	36	10,41 €	loka.04
Keinutie 1	Kontula	1 289,5	24	11,13 €	tammi.06
Mikroskooppikuja 4	Viikki	3 584,5	53	11,46 €	maalis.07

Kohteen nimi	Kaupunginosa	m2	huoneistojen lukumäärä	vastike 31.12.2023	valmistunut
				€/jm2/kk	
Biologinkatu 4	Viikki	3 200,0	50	10,49€	touko.07
Inkiväärinkuja 5 ja 6	Vuosaari	4 120,5	55	11,21€	loka.07
Von Daehnin katu 15	Viikki	4 486,5	74	11,41€	huhti.08
Von Daehnin katu 4	Viikki	2 564,5	34	11,91€	kesä.09
Plazankuja 3	Hermannin	7 344,5	93	11,92€	marras.09
Tattarikatu 11	Alppikylä	4 032,0	52	11,02€	kesä.10
Henrik Lättiläisen katu 6	Viikinmäki	4 428,5	56	10,99€	marras.10
Kankaretie 3	Jakomäki	1 458,0	16	10,37€	touko.11
Sänkbackankuja 1 - 3	Tapanila	4 583,5	53	10,58€	kesä.11
Kaanaankatu 6	Arabianranta	4 251,0	62	10,02€	helmi.12
Käsityöläisentie 21	Tapulikaupunki	1 831,0	25	11,20€	maalis.12
Omenamaenkatu 5	Vuosaari	5 381,5	76	11,19€	loka.12
Leonkatu 16	Kalasadama	3 494,0	52	11,46€	marras.12
Kontukuja 2a	Kontula	3 323,0	50	10,63€	elo.12
Mamsellimyllynkatu 23	Myllypuro	2 878,5	33	11,23€	elo.12
Kuusamakuja 4	Etelä-Haaga	4 261,0	63	10,98€	huhti.13
Viiitankruununtie 3	Vesala	3 403,0	37	10,55€	kesä.13
Kap Hornin katu 4	Jätkäsaari	2 974,5	44	11,22€	elo.13
Henrik Lättiläisen katu 8 A	Viikinmäki	3 930,5	47	11,32€	joulu.13
Böstaksentie 3, 7, 9 ja 18	Suutarila	3 631,5	43	10,94€	tammi.14
Lallukankuja 3	Myllypuro	3 067,5	43	10,64€	helmi.14
Kivensilmänkuja 4	Myllypuro	2 122,5	35	10,99€	maalis.14
Alakiventie 6	Myllypuro	3 571,0	41	10,21€	loka.14
Alakiventie 4	Myllypuro	3 404,5	39	10,86€	marras.14
Reppukatu 2	Alppikylä	3 853,5	59	11,48€	tammi.15
Eskolantie 6	Pukinmäki	2 810,5	42	11,94€	kesä.15
Elie Saarisentie 9	Haaga	3 814,0	63	10,71€	syys.15
Johdokiventie 1a ja 1b	Pihlajamäki	2 810,0	40	10,88€	syys.15
Kimnaasipolku 3	Tapulikaupunki	3 469,5	40	11,33€	elo.16
Kiviparantie 3	Myllypuro	3 316,0	47	11,51€	syys.16
Gunillantie 23	Laajasalo	8 170,0	113	11,38€	marras.16
Ratasmyllynraitti 3	Myllypuro	4 618,0	60	11,27€	joulu.16
Tapulinkaupungintie 34	Tapulikaupunki	3 266,5	56	11,62€	helmi.17
Jätkäsaarenkuja 13	Jätkäsaari	4 693,0	77	11,65€	syys.17
Viiitankruununtie 34	Vesala	2 492,0	24	11,66€	tammi.18
Vienankatu 1	Myllypuro	10 908,0	159	11,01€	helmi.18
Luutnantinpolku 2	Malminkartano	8 270,5	119	10,33€	maalis.18
Alakiventie 9	Myllypuro	7 305,0	91	10,78€	huhti.18
Tammiontie 1	Maunula	2 646,0	44	11,98€	huhti.18
Koirasaarentie 37	Laajasalo	4 011,0	59	11,99€	elo.18
Hopeakaivoksentie 38	Laajasalo	3 998,0	67	12,18€	syys.18
Kuninkaantammenkierto 4	Kuninkaantammi	6 015,0	97	11,70€	helmi.19
Isonpellontie 4	Pukinmäki	4 714,0	76	11,78€	maalis.19
Risupadontie 5	Oulunkylä	6 909,5	101	11,50€	touko.19

Kohteen nimi	Kaupunginosa	m2	huoneistojen lukumäärä	vastike 31.12.2023	valmistunut
				€/jm2/kk	
Valssimyllynkatu 1	Myllypuro	3 588,5	52	11,60 €	syys.19
Priki Venuksen kuja 4	Sompasaari	3 478,5	52	12,52 €	syys.19
Turkoosikuja 4	Kuninkaantammi	4 498,0	70	11,69 €	helmi.20
Kuusikkotie 7-8	Maunula	4 064,0	65	12,28 €	kesä.20
Disankatu 3	Laajasalo	3 013,5	41	12,56 €	kesä.20
Capellan puistotie 20	Kalasadama	2 757,5	47	12,48 €	elo.20
Svanströminkuja 1a	Laajasalo	6 407,5	113	11,94 €	marras.20
Kalasadamankatu 17	Kalasadama	2 535,5	41	12,88 €	elo.21
Livornonkatu 5	Jätkäsaari	3 085,5	51	13,15 €	syys.21
Jäkälätie 10	Tapanila	4 270,5	79	12,36 €	touko.22
Lavakatu 7	Pasila	5 029,5	81	12,98 €	touko.22
Jamaikankatu 1	Jätkäsaari	3 768,5	64	12,99 €	kesä.22
Yläkiventie 11	Myllypuro	1 890,0	30	12,60 €	heinä.22
Lavakatu 3	Pasila	5 627,5	97	12,99 €	loka.22
Jäkälätie 18	Tapanila	3 368,5	52	12,19 €	marras.22
Yläkiventie 16	Myllypuro	1 798,0	36	12,86 €	joulu.22
Kauppakartanonkatu 16b	Itäkeskus	8 228,0	152	12,63 €	tammi.23
Jokipoikasenkaari 5	Tapanila	4 103,5	63	12,35 €	tammi.23
Kettutie 10	Herttoniemi	2 969,5	47	12,72 €	maalis.23
Lavakatu 12	Pasila	5 907,5	92	12,96 €	huhti.23
Yläkivenrinne 2	Myllypuro	2 343,5	35	12,52 €	kesä.23
Länsisatamankatu 39	Jätkäsaari	10 687,0	170	13,21 €	elo.23
Koskelantie 66b	Koskela	7 794,5	128	12,75 €	loka.23
Virtarannankatu 1	Myllypuro	4 022,5	51	12,56 €	elo.23
Smoltinkuja 3	Tapanila	4 483,0	64	12,78 €	marras.23
Kaikki kohteet yhteensä, tilanteessa 31.12.2023		439 605,50	6554		

Uudet kohteet

Toimintakertomusvaiheessa on rakenteilla tai suunnitteilla mm. seuraavat kiinteistöt aikatauluarvioineen:

Kohde	Alue	As. Ikm	Valmistumisajankohta arvio
Gunillantie 4	Laajasalo	66 asuntoa	1/2025
Hermannin Rantatie 25	Kalasadama	79 asuntoa	2/2025
Samoankuja	Länsisatama	58 asuntoa	4/2025
Myllymatkantie 1	Vartiokylä	49 asuntoa	6/2025
Maapadontie 9	Patola	91 asuntoa	8/2025
Postiljooninkatu 10	Postipuisto	88 asuntoa	9/2025
Saariseläntie 11	Mellunmäki	62 asuntoa	10/2025
Gustav Pauligin katu 2	Vuosaari	79 asuntoa	3/2026
Käskynhaltijantie 48	Oulunkylä	78 asuntoa	10/2026
Mirandankatu 2	Kruunuvuorenranta	59 asuntoa	1/2027
Myllymatkantie 5	Myllypuro	73 asuntoa	2/2027
Verkkosaarenranta 16	Verkkosaari	43 asuntoa	3/2027

HALLINTO

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.5.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ja heidän henkilökohtaisina varajäseninään ovat toimineet seuraavat henkilöt:

Hanna Dhalmann	puheenjohtaja
Maria Ritschkoff	jäsen, varapuheenjohtaja
Ville Vastamäki	jäsen
Bengt Halme	jäsen
Reetta Kokkonen	jäsen
Heta Tuura	jäsen
Toni Paussu	jäsen
Aulis Toivonen	varajäsen, Maria Ritschkoff
Jari Joronen	varajäsen, Reetta Kokkonen
Katja Koski	varajäsen, Bengt Halme
Heini Oikkonen-Kerman	varajäsen, virka- ja luottamushenkilöt

Tilikauden aikana hallituksen kokouksia pidettiin 22 kpl.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi Juha Viljakainen 3.10.2023 asti. 3.10.2023 alkaen Juho Heino toimi yhtiön operatiivisena johtajana.

Isännöinti

Isännöintipalveluita, taloushallinnon palveluita sekä myynnin palveluita on ostettu Retta Services Oy:ltä 1.1.2023 alkaen.

Kiinteistöhuolto ja siivous

Yhtiö on hankkinut kohteiden kiinteistöhuollon ja siivouksen ulkoisilta palveluntuottajilta.

Rakennuttaminen ja asuntojen myynti

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotanto (ATT) toteuttaa yhtiön asuntotuotannon rakennuttamisen. Lisäksi Asuntotuotanto vastaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentamisen aikaisesta markkinoinnista ja myynnistä.

Liiketilöiden vuokraus

Yhtiö vuokraa kohteissa olevat Helsingin kaupungin primäärilainoittamat liiketilat kustannusperusteisesti Helsingin kaupungille, joka vuokraa niitä edelleen loppukäyttäjille. Joitakin kerhotila- ja liikehuoneistoja, jotka sijaitsevat vanhemmissa taloissa, on vuokrattu suoraan käyttäjille.

Asumisoikeusjärjestelmän ylläpito ja asukasvalintojen hyväksyminen

Asumisoikeuslain muutoksen myötä järjestysnumerorekisterin ylläpito siirtyi syksyllä 2023 Aralle. Ara aloitti uusien järjestysnumeroiden myöntämisen 1.9.2023. Vanhat, kuntien myöntämät, järjestysnumerot olivat voimassa vielä siirtymäajan eli vuoden 2023 loppuun saakka.

Samassa yhteydessä syksyllä 2023 asukasvalinta siirtyi kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Helsingin Asumisoikeus Oy:llä asukasvalinta suoritetaan osana asumisoikeuden myyntiprosessia palveluntuottajan toimesta. Asukasvalintaa tehdään virkavastuulla.

Tilintarkastus

Tilintarkastusrenas Oy
Lotta Kauppila KHT, päävastuullinen tilintarkastaja

TALOUS

Talouden tervehdyttämisohjelma

Lainojen korkokustannusten kasvaminen ja hallintokulujen nopeasta inflaatiosta johtuen, yhtiössä on aloitettu talouden tervehdyttämisohjelma tilikausille 2023-2033. Yhtiö sopi Valtionkonttorin kanssa Kuntarahoitus Oyj:n ja Svenska Handelsbanken Oyj:n arava- ja korkotukilainojen lyhennysten lykkäämisestä tilikausille 2023-2026. Tilikaudelle 2023 suunniteltuja lyhennyksiä lykättiin 1.462.445,08 euroa. Helsingin Kaupunki päätti antaa pääomistusta 3 milj. euroa sekä omavelkaisen takauksen 45 milj. euron yhtiöön nostettavaan lainaan, näiden toimenpiteiden tarkoituksena on pitää vastikkeiden nousu maltillisena tulevina tilikausina.

Palkat ja palkkiot

Hallituksen, yhteistyöelimen (YTE) ja toimitusjohtajan ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot luontoisetuineen ilman lomapalkkavarauksia olivat yhteensä 118.172,63 euroa sekä muun henkilökunnan palkat ja palkkiot luontoisetuineen 572.270,35 euroa. Muut henkilösivu- ja eläkekulut olivat yhteensä 188.080,08 euroa.

Vakuutukset

Täysarvovakuutukset, hallinnon vastuuvakuutus ja jälleenmyyntitoiminnan vakuutus ovat vakuutusyhtiö Fenniassa. Vakuutusmeklarina on toiminut NK Vakuutusmeklarit Oy.

Saamiset

Kirjanpidon saamisissa 393.294,19 euroa, johon sisältyy asuntokaupoista johtuvia teknisiä vakuussaamisia. Tekniset saamiset johtuvat aso-sopimusten kaupanteossa sovittujen mm. asomaksujen eräpäivien sijoittumisesta uuden tilikauden puolelle. Varsinaista vastikesaamisia on 270.154,47 euroa.

Saamisiin sisältyy lisäksi myyntisaamisia 123.139,72 euroa.

Lainat

Lainoja lyhennettiin 13.152.799,27 euroa ja nostettiin 82.510.552,00 euroa.

Korkotuotot

Vastikkeiden viivästyskorkotuotot olivat 11.658,63 euroa.

Budjetin toteutumavertailu

Tilikauden toteutunut liikevaihto oli 60.363.418,50 euroa (50,475 milj. euroa v. 2022) ja budjetoitu 61.143.899,21 euroa. Liikevaihto toteutui siten 780.480,71 euroa pienempänä, tyhjäkäynti oli 580.634 euroa (0,204 milj. euroa v. 2022) budjetoitua suurempi.

Yhtiön henkilötökulut olivat 878.523,06 euroa (0,735 milj. euroa v. 2022), budjetoidut henkilöstökulut olivat 930.661,17 euroa, eli 52.140 euroa budjetoitua pienemmät.

Kiinteistön hoitokulut olivat 3.021.007 euroa budjettia pienemmät. Tilikauden tappio oli 18.536.677,69 euroa (-300 euroa v. 2022) 5.857.669,52 euroa budjetoitua suurempi.

Vuosituloksen käyttäminen

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -18.536.677,69 euroa kirjataan voitto/tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.

Kulutustiedot

Kulutustiedot perustuvat huoltoyhtiöiden kulutusseurantajärjestelmään (FIMX) syöttämiin kulutuslukemiin.

Yhteensä		2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Lämmitys	KWh/m ³	29,2	29,6	32,9	30,5	33,2	34,5	38,2
Lämmitys normalisoitu	KWh/m ³	29,5	31,1	33,2	35,4	35,6	35,3	41
Vesi	l/as/vrk	139	130	150	143	139	143	146
Sähkö	KWh/m ³	4,3	4,1	4,1	4,1	4,3	4,2	4,5

TEKNINEN SELVITYS

Merkittävimmät korjaukset ja niiden rahoitus

Vuodenvaihteessa käynnissä olleen märkätilojen kunnostushankkeet päättyivät keväällä 2023 (Aulangontie 1 (16 asuntoa), Harjannetie (47 asuntoa), Hernepellontie (42 asuntoa), Pilvilinnankatu 6 (25 asuntoa), Rastilanraitti 5 (68 asuntoa), Ruutikuja 1 (56 asuntoa). Syksyllä 2023 kilpailutettiin ja solmittiin sopimus 84 märkätilan kunnostushankkeesta kahden kohteen osalta, Käskynhaltijantie 14 (64 kpl) sekä Gunillantie 8 c (20 kpl).

Valaistus uusittiin ledeiksi 14 kohteessa yhteisten tilojen ja piha-alueiden osalta. Aurinkopaneeleita asennettiin kohteisiin 3 kpl ja seuraavalle vuodelle tehtiin tilaus 6 kpl. Lisäksi suoritettiin maalaus-kunnostuksia, puuosien huoltomaalauksia, porrashuonemaalauksia, IV-kanavien puhdistuksia ja säätöjä sekä lämmönjakokeskusten tarkastuksia. Suurempia yksittäisiä aloitettuja korjauksia tehtiin Marjaniementie 60 julkisivun tiivistyksen osalta, Omenamäenkatu 5 puujulkisivun kantavien rakenteiden osalta sekä Luutnantinpolun ja Lallukantien maanalaisten rakenteiden osalta.

Kunnossapitokorjaukset tilikaudella olivat yhteensä 5.906.195 euroa. Valmistuneista hankkeista aktivoitiin 1.576.392 euroa rakennuksiin. Merkittävä vuosikorjausten osa-alue on irtisanottujen aso-

sopimusten aiheuttamat asuntojen muuttokorjaukset, jotka olivat tilikaudella yhteensä 627.190,85 euroa. Yhtiö rahoittaa tulevat välikorjaukset pääosin lainoituksella ja osin yhtiön peruskorjauskeräyksellä

HALLINNON SELVITYS

Yhtiössä noudatetaan talouteen vaikuttavia hallituksen periaatepäätöksiä

- Tyhjäkäyntitappio katetaan koko yhtiön kesken
- Yhtiön sisäinen asunnonvaihtaja voi siirtyä tyhjäan isompaan asuntoon ilman irtisanomisaikaa, koska koko yhtiön tappio täten pienenee
- Pääsääntöisesti kaikki irtisanotut asunnot kunnostetaan yhtiön kustannuksella
- Vuokravakuuden määrä on 500,00 euroa, joka palautetaan kolmen vuoden moitteettoman asumisen jälkeen
- Peruskorjaus- ja kunnossapito-ohjelmia pidetään ajan tasalla

Asukastoimikunnat

Asukastoimikunnat ovat toimineet yhteistyössä isännöitsijätoimiston ja huoltoyhtiöiden kanssa liittyen mm. talkoojärjestelyihin, hankintoihin, korjauksiin ja yleisiin asumisviihtyvyyden lisäämistä koskeviin toimenpiteisiin.

Asukastoimikunta on saatu valittua lähes kaikille kohteille. Asukastoimikunnilta on pyydetty lokakuussa 2023 lausunnot kohdekohtaisista talousarvioista ennen kuin hallitus on vahvistanut budjetit joulukuussa 2023. Lausuntoja pyydettiin lisäksi merkittävistä hankintasopimuksista.

Asukastoimikuntien puheenjohtajien kokoukset

Puheenjohtajien yhteiskokous on valinnut joka toisen vuoden tammikuussa asukasjäsenet ehdolle yhtiön hallitukseen. Vuonna 2022 asukasjäsenehdokkaat valittiin kahden vuoden toimikaudelle (2022-2023). Uusi hallitus valittiin 2022 (joka toinen vuosi toukokuussa) pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Asukkailla on oikeus nimetä yhtiön hallitukseen kolme varsinaista jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet. Valinnassa noudatetaan tasa-arvolakia ja tarvittaessa äänestetään.

Yhtiö järjesti puheenjohtajille budjettiperiaatteiden informaatiotilaisuuden lokakuussa 2023. Tilaisuuteen järjestettiin myös etäosallistumismahdollisuus ja verkkostreamaus -tallenne. Tilaisuudessa käytiin läpi mm. seuraavan vuoden budjetin laatimisen periaatteet sekä vastattiin puheenjohtajien kysymyksiin omista kohteistaan.

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiö toimii lyhyellä aikavälillä vakaassa toimintaympäristössä. Pitkällä aikavälillä riskejä ovat mm. rakennus- ja ylläpitokustannusten kehitys, vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle rajatut yllättävät vahingot, korkotason muutos, inflaatio, energian hinnan nousu (kehitys). Lainojen osalta seurataan säännöllisesti niiden sopimusehtoja ja arvioidaan lainojen uudelleenjärjestelytarvetta. Strategisia riskejä ovat voimakkaan asuntomäärän kasvun hallinta, yhtiön kilpailukyky ja maine. Yhtiön organisaatiota ja toimintamallia kehitetään jatkuvasti toiminnan tehostamiseksi ja laadun varmistamiseksi myös ennakoimalla asuntomäärän kasvu.

Rakennuttajan osuus riskienhallinnassa otetaan huomioon. Rakennuttajan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen puitteiden luominen. Rakennuttaja kerää asukastyytyväisyys-palautetta uudistuotantokohteiden osalta. Yhtiön ja rakennuttajan välisissä yhteistyökokouksissa käydään säännöllisesti läpi mm. vastikekehitystä ja vastikkeiden vaikutusta uudiskohteiden markkinointiin.

Operatiiviset riskit liittyvät ICT-järjestelmiin, ulkoistettuihin palveluihin ja henkilöstön jaksamiseen. Ostopalveluja kehitetään kehityskeskustelujen, kilpailutusten ja sopimusten kautta sekä toimintaa valvomalla. Keskeisten palveluntuottajien kanssa pidetään säännöllistä yhteydenpitoa. Yhtiön toimitusjohtajan toimisuhte päättyi nopealla aikataululla lokakuun alussa, mikä tarkoitti avainhenkilöihin liittyvän merkittävän riskin toteutumista. Yhtiö oli loppuvuoden 2023 ilman toimitusjohtajaa ja tehtäviä hoiti yhtiön hallintopäällikkö operatiivisen johtajan nimikkeellä. Yhtiön toiminnan kannalta olennaisessa roolissa on ulkoistettu isännöintipalvelu, joka vastaa perinteisen isännöinnin lisäksi mm. asumisoikeusasuntojen myynnistä ja talouspalveluista. Isännöinnin palveluntarjoaja kilpailutettiin vuonna 2022 ja uusi toimija aloitti vuoden 2023 alussa. Tehtävien siirto ja palveluiden tuottaminen vuonna 2023 ei sujunut suunnitellulla tavalla, mikä aiheutti osittain ulkoistettuun palveluun ja sopimuskumppaneihin liittyvän riskin realisoidumisen. Vuonna 2023 julkaistu Suomen hallituksen hallitusohjelma sisälsi merkittävän muutoksen asumisoikeusasuntojen tulevaisuuteen. Hallituksen linjauksen mukaisesti uusien asumisoikeuskohteiden rahoittaminen päättyy vuonna 2024. Tällä on suuri vaikutus yhtiön tulevaisuuteen ja kysymys on toimintaympäristön muutoksen aiheuttaman riskin toteutumisesta.

Taloudellisista riskeistä toteutui korkotason voimakas nousu. Yhtiön korkomenot nousivat vuonna 2023 vuoteen 2022 verrattuna lähes viisinkertaiseksi ja muutoksella oli huomattavia vaikutuksia yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Yhtiön lainakannasta valtaosa on sidottu euriborkorkoihin. Koronnousu vaikuttaa korkokustannuksiin myös vuonna 2024. Lisäksi inflaatio on nostanut menoja. Kaukolämmön kustannukset nousivat vuoden 2023 aikana myös. Tontinvuokrien korotukset kohdistuivat vuodelle 2023.

Yhtiö on tehnyt kassavirtalaskelmia tulevaisuuteen selvittääkseen taloudellisen aseman vakauden. Yhtiölle laadittiin myös uusi rahoituspolitiikka vuonna 2023. Vuonna 2023 lainoja järjestettiin osittain uudelleen lyhennyksiä lykkäämällä. Vuonna 2023 omistaja päätti yhtiön pääomittamista kolmella miljoonalla eurolla ja lisäksi myönsi takauksen maksuvalmiuslainalle. Yhtiö on aloittanut rahalaitosneuvottelut lainajärjestelyihin liittyen. Vuoden 2024 budjetissa 1.3.2023 alkaen vastikkeita korotetaan keskimäärin noin 10 %. Vastikkeiden korotus oli esillä mediassa mutta ei merkittävästi. Yhtiö on varautunut kustannusnousuihin varauksilla. Lisäksi käytettävissä on ollut edellisten vuosilta kertyneitä ylijäämiä. Jatkossa taloudellisen tasapainon säilyttämiseksi kartoitetaan erilaisia toimenpiteitä mm. nykyisin tulorahoituksella tehtäviä korjauksia rahoitetaan korkotukilainoin. Yhtiö on lisäksi jatkanut järjestelmällisesti erilaisten sopimusten kilpailuttamista. Kilpailutuksilla tavoitellaan kustannussäästöjä ja lisäksi parempaa sopimusten hallintaa. Vuonna 2023 merkittävimpiä kilpailutuskokonaisuuksia olivat LVIS-työt sekä siivouspalvelut. Tyhjäkäynnin hillitsemiseksi yhtiö loi prosessin, jolla tyhjäksi jääneitä asuntoja voidaan asumisoikeuslain sallimissa rajoissa tarjota myös vuokrattaviksi.

Helsingin Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0912770-2

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Erillistä osakeyhtiön rahavirtalaskelmaa ei ole laadittu. Jälkilaskelma on tehty Aran säännösten mukaisesti.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta.
Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoönvähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla.
Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoon.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Tuloslaskelman poistot

	2023		2022
Rakennukset, menojäännöksestä	13 548 804,50	1,39 %	12 421 590,07
Rakennelmat, menojäännöksestä	1 146 190,78	tasapoisto	676 401,98
Rakennusten koneet ja laitteet	1 315 762,31	tasapoisto	970 934,44
Koneet ja kalusto	1 294 596,79	tasapoisto	931 565,89
Asfaltointi ja muut aineelliset hyöd.	505 295,58	tasapoisto	482 126,50
Poistot tilikaudella yhteensä	17 810 649,96		15 482 618,88

Poistomenettely

Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot kirjanpidossa.

	Poistoaika	Poistomenetelmä
Aineettomat hyödykkeet		ei poistoa
Maa- ja vesialueet		ei poistoa
Asuinrakennukset	50 vuotta	progressiivinen poisto
Muut rakennelmat	10 vuotta	tasapoisto
Rakennuksen koneet ja kal.	18 vuotta	tasapoisto
Koneet ja -kalusto	5 vuotta	tasapoisto
Asfaltointi	10 vuotta	tasapoisto

Korkotuottojen ja -kuluja yhteismäärät

	2023	2022
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	623 454,52	117 707,68
Korkotuotot	2 018,34	6,52
Viivästyskorkotuotot	11 658,63	9 663,77
Yhteensä	637 131,49	127 377,97

Lainojen korkokulut:

Valtiokonttori	48 700,46	108 688,51
Helsingin kaupunki	388 818,21	111 537,49
Kuntarahoitus	20 284 078,20	4 456 168,56
Svenska Handelsbanken	4 357 402,09	1 108 055,89
Yhteensä	25 078 998,96	5 784 450,45

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Saamiset konserniyhteisöiltä

Saamisiin on kirjattu saamia Helsingin konserniin kuuluilta yhteisöiltä seuraavasti:

	2023	2022
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	38 224,56	99 363,93
Muut saamiset	20 241,44	52 028,12
	58 466,00	151 392,05

Helsingin Asumisoikeus Oy**Y-tunnus 0912770-2****Vastaavien lyhytaikaisten saamisten olennaiset erät**

	2023	2022
Myyntisaamiset	105 158,41	243 410,81
Vuokra-/vastikesaamiset	270 154,47	189 261,52
Kauttalaskutussaamiset	108 429,20	65 461,53
Saamiset asukkailta	41 567,17	32 791,87
Verotilisaamiset	110 447,00	87 139,73
Siirtosaamiset	217 045,76	195 262,84
	852 802,01	813 328,30

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

	2023	2022
Oman pääoman muutokset		
Osakepääoma		
Osakepääoma	5 045,64	5 045,64
Rakennusrahsto		
Rakennusrahasto	353 194,65	353 194,65
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot		
Asumisoikeusmaksut	192 802 765,07	192 611 671,40
Lunastusrahasto	300 000,00	300 000,00
Indeksikorotukset	-281 419,44	-24 587,74
Muutostyöt	-580 116,08	-552 981,91
Omarahoitusosuudet		
Omarahoitusosuudet (OPO)	218 214,00	218 214,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		
Edellisten tilik. voitto/tappio	-300,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	-18 536 251,11	-300,00
Oma pääoma yhteensä	174 281 132,73	192 910 256,04

Yhtiön hallussa olevat asumisoikeudet 31.12.**2023**

Yhtiö on lunastanut tilinpäätöshetkellä 41 kpl asumisoikeutta, joiden puuttuvat osuudet yhtiöjärjestyksen mukaisista rahastoista:

1) Aso-maksuista	1 114 705,90
2) Indeksikorotuksista	39 037,60
	1 153 743,50

Siirtovelkojen olennaiset erät

Lyhytaikaiset siirtovelat sisältävät olennaisina erinä lainojen korkojaksotusvelkoja 8 597 053,91€ ja siirtovelkoja 221 856,28 €

Lyhytaikaiset velat konserniyhteisöille

Taseeseen on kirjattu lyhytaikaisia velkoja Helsingin kaupungin konserniin kuuluville yhteisöille seuraavasti:

	2023	2022
Ostovelat	1 665 028,88	0,00
Korkojaksotusvelka	184 592,55	74 933,99
Velat saman konsernin yrityksille	204 188,67	249 199,65
Siirtovelat	62 414,28	96 692,23
Saadut ennakot, kons.sis	4 288,00	4 288,00
	2 120 512,38	425 113,87

Helsingin Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0912770-2

Taseen muut lyhytaikaiset velat

	2023	2022
Muut lyh.aikaiset velat	1 035,65	384,00
3 vuoden vakuus	1 405 240,57	1 018 910,76
Panttimaksut	55 845,81	56 795,63
Saadut vakuudet	5 102,76	7 557,96
SAVA-velka	746,24	600,13
Ennakonpidätysvelka	22 907,62	19 954,77
ALV-velka	7 823,85	5 481,75
	1 498 702,50	1 109 685,00
Ostovelat, lyhytaikaiset	1 096 142,65	1 776 553,83
Vastike-ennakot	2 021 785,02	1 255 458,41
	3 117 927,67	3 032 012,24

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

Henkilöstön lukumäärä

Henkilöstön keskimääräinen luku tilikauden aikana on ollut 8 henkeä.

Henkilöstökulut

	2023	2022
Henkilöstökulujen erittely		
Palkat ja palkkiot	690 442,98	578 695,70
Elavakuutusmenot	103 990,56	96 534,20
Muut pakolliset sosiaalivakuutusmenot	20 592,51	15 026,37
Muut henkilöstömenot	63 497,01	44 967,15
Yhteensä	878 523,06	735 223,42

Hallituksen, yhteistyöelimen (YTE) ja toimitusjohtajan ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot luontoisetuineen ilman lomapalkkavarausta olivat yhteensä 118.172,63 euroa.

Tilintarkastajien palkkiot

	2023	2022
Tilintarkastajalle on maksettu laskun mukaan	3 498,75	2 438,88

Liitetiedot omistuksista muissa yrityksissä

	kpl	€
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Falkkulan Kiilan Pysäköinti Oy, B1-os	78	2 609 272,83
Falkkulan Kiilan Pysäköinti Oy, B2-os	37	1 295 000,00
Helsingin Konsernihankinta Oy	1	
Hämeentien Pysäköinti Oy	2392	2 392,00
Jätkäsaaren Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	40170	1 608 724,18
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B1-os.	78	3 737 946,65
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B2-os.	8	261 120,00
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B3-os.	90	3 309 390,00
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B4 os	28	1 093 705,20
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, C-os.	248	502 080,00
Kalasadaman Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	23750	1 121 698,54
Kallahden Pysäköinti I Oy	3348	1 774,44
Kivikon Pysäköinti II Oy	1028	585,96
Kruunuvuorenrannan Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	22900	1 008 165,85
Postipuiston Pysäköinti Oy, B1-os.	129	4 009 426,73
Puu-Myllypuron yhteistila Koy	1196	253 754,96
Rastilankallion Pysäköinti Oy	5849	3918,83
Viikimäen Pysäköinti Oy	3580	2 398,60
Yhteensä		20 821 354,77

Helsingin Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0912770-2

Osuudet Helsingin kaupungin osakkuusyrityksissä

	kpl	€
Herttoniemen Pysäköinti Oy	3060	1 224,00
Kalasadaman Palvelu 2, C2-os.	1550	958 299,26
Kalasadaman Palvelu 2, C3-os.	660	97 748,64
Kalasadaman Palvelu 2, D-os.	223	785 073,73
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, B1-os.	96	228 626,64
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, B2-os.	28	1 033 165,28
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, D-os.	131	609 129,73
Latokartanon Pysäköinti Oy	5606	2 462 056,66
Mellunmäen Autopaikat Oy	7039	1 196,63
Tulisuontien Pysäköinti Oy	1328	889,76
Yhteensä		6 177 410,33

Konsernia koskevat liitetiedot

Emoyhteisö

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin.

Jäljennöksen saaminen konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin kansliasta.

Tiedot kirjanpitokirjoista ja tositteista

Luettelo kirjanpitokirjoista

Päiväkirjat sähköisenä
Pääkirjat sähköisenä
Tilinpäätös ja Toimintakertomus

Luettelo tositelajeista

ML Myyntilaskut
MS Myyntireskontran maksut
MU Muistiotosite
OL Ostolaskut
OM Ostorekontran maksut
TAMPUURI Vastikereskontra
TI Tiliote
BU budjetti
LT Liitetietositteet

Kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytystapa

Kirjanpitokirjat ja tositteet säilytetään alkuperäisinä selväkielisessä kirjallisessa muodossa.

Helsingin Asumisoikeus O
Y-tunnus 0912770-2

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset vuonna 2023

Tase-erä	Alkusaldo	Lisäykset	Vähennykset	Poistot	Loppusaldo
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>					
Tietoliikenneverkko	19 547,68				19 547,68
Muut pitkävaik. menot	35 774 549,56	1 150 432,51			36 924 982,07
	35 794 097,24	1 150 432,51			36 944 529,75
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>					
Liittymismaksut	17 211 768,62	2 190 557,21			19 402 325,83
Rakennukset	859 692 254,51	115 273 536,26	-102 600,71	-13 548 804,50	961 314 385,56
Rakennelmat	3 280 345,83	4 706 888,00		-1 146 190,78	6 841 043,05
	862 972 600,34	119 980 424,26	-102 600,71	-14 694 995,28	968 155 428,61
Rakenn. koneet ja laitteet	13 252 968,36	6 206 873,44		-1 315 762,31	18 144 079,49
Koneet ja kalusto	2 063 398,73	1 815 154,53		-1 294 596,79	2 583 956,47
	15 316 367,09	8 022 027,97		-2 610 359,10	20 728 035,96
Muut aineelliset hyöd.	2 124 385,59	571 386,86		-505 295,58	2 190 476,87
Ennakkomaksut ja kesken- eräiset hankinnat	177 152 021,73	84 987 273,76	-124 234 467,45		137 904 828,04
<i>Osakkeet ja osuudet</i>					
Elisa Oyj	5 550,20				5 550,20
Kiinteistöyhtiöosakkeet	308 821,37				308 821,37
Kaikki yhteensä	1 110 885 612,18	214 711 545,36	-124 337 068,16	-17 810 649,96	1 185 639 996,63

Helsingin Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0912770-2

Pitkäaikaiset lainat ja vakuudet

Luotonantaja	Pääoma 31.12.2023	Yli 5 vuoden	Vakuus €	Vakuus
Helsingin kaupunki	9 422 225,91	6 386 394,97		
Valtiokonttori	57 716 409,40	42 567 868,62	188 741 039,60	<i>Kiinteistökiinnitys</i>
Kuntarahoitus Oyj	733 020 551,00	666 727 882,93	1 027 961 724,12	<i>Kiinteistökiinnitys</i>
Handelsbanken	153 897 537,38	132 322 132,54	277 392 262,00	<i>Kiinteistökiinnitys</i>
Yhteensä	954 056 723,69	848 004 279,06	1 494 095 025,72	

Pitkäaikaisten lainojen muutokset tilikaudella

	Toteutunut 1.1.- 31.12.2023	Toteutunut 1.1.- 31.12.2022	Nettomuutos
Kuntarahoitus	728 745 247,56	682 794 083,56	45 951 164,00
Kuntarahoitus, bullet-laina	4 275 303,44	4 275 303,44	0,00
Kuntarahoitus, lyh.aikainen osuus	-7 490 538,00	-8 094 484,00	603 946,00
Svenska Handelsbanken	153 897 537,38	129 203 976,44	24 693 560,94
Svenska Handelsbanken, lyh.aikainen osuus	-654 419,44	-1 198 838,08	544 418,64
Valtiokonttori	57 716 409,40	61 587 122,96	-3 870 713,56
Valtiokonttori, lyh.aikainen osuus	0,00	-7 687 058,46	7 687 058,46
Helsingin kaupunki	9 422 225,91	6 838 484,54	2 583 741,37
Helsingin kaupunki, lyh.aikainen osuus	-198 468,67	-216 525,80	18 057,13
Lainojen nettomuutos tilikaudella			78 211 232,98

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2023	Alppikylänpuisto	Kap Hornin katu 4	Sandis
Kiinteistöinvestointivuosi	2015	2013	2017
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistumisvuonna	341 900,00	220 260,00	240 617,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	66 174,19	42 630,97	46 571,03
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	6 617,42	4 263,10	4 657,10
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	37 498,71	12 789,29	35 704,46
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2023	1	0	3
Vähennettävä osuus 31.12.2023	6 617,42	0,00	4 657,10
Tarkistusvastuu 31.12.2023	6 617,42	4 263,09	13 971,31
Tarkistusvastuu 31.12.2022	13 234,84	4 263,09	18 628,42
Muutos	-6 617,42	0,00	-4 657,10

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2023	Tammiontie	Palopostinpuisto	Haavi
Kiinteistöinvestointivuosi	2018	2017	2020
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistumisvuonna	1 139 584,00	400 181,00	635 124,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	220 564,65	77 454,39	122 927,23
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	22 056,47	7 745,44	12 292,72
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	191 156,03	59 381,70	114 732,07
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2023	4	3	6
Vähennettävä osuus 31.12.2023	22 056,46	7 745,44	12 292,72
Tarkistusvastuu 31.12.2023	88 225,87	23 236,31	73 756,34
Tarkistusvastuu 31.12.2022	110 282,32	30 981,75	86 049,06
Muutos	-22 056,46	-7 745,44	-12 292,72

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2023	Atrain	Livorno
Kiinteistöinvestointivuosi	2021	2021
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistumisvuonna	928 216,00	246 403,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	179 654,71	47 690,90
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	17 965,47	4 769,09
Vähennetty alv	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	167 677,73	44 114,09
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2023	7	7
Vähennettävä osuus 31.12.2023	17 965,47	4 769,09
Tarkistusvastuu 31.12.2023	125 758,30	33 383,63
Tarkistusvastuu 31.12.2022	143 723,77	38 152,72
Muutos	-17 965,47	-4 769,09

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2023	Sammaltori	Taimenpuro
Kiinteistöinvestointivuosi	2022	2022
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistumisvuonna	784 942,00	604 049,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	148 057,35	116 912,71
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	14 805,74	11 691,27
Vähennetty alv	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	143 122,11	107 169,98
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2023	8	8
Vähennettävä osuus 31.12.2023	14 805,74	11 691,27
Tarkistusvastuu 31.12.2023	118 445,88	93 530,17
Tarkistusvastuu 31.12.2022	133 251,62	105 221,44
Muutos	-14 805,74	-11 691,27

Vuokratontit

Talot sijaitsevat vuokratonteilla, joissa on pitkät vuokrasopimukset.

Tonteilla oleviin rakennuksiin kohdistuvat asumisoikeusasunnoista annetun lain 80 §:n 1 momentissa ja 81 §:n 1 momentissa ja 83 § säädetty rajoitukset.

Helsingin Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0912770-2

		Asumisoikeusmaksut kirjanpidossa	Lunastusrahasto	
3286	HASO/MARIELUNDIN PUISTOTIE	Marielundin puistotie	548 146,46	1 626,10
3287	HASO/KUVERNÖÖRINTIE 21-23	Kuvernöörintie	671 702,08	2 056,92
3288	HASO/AULANGONTIE 1	Aulangontie 1	245 831,68	731,81
3289	HASO/HARJANNETIE	Harjannetie	740 203,37	1 841,75
3290	HASO/PILVILINNANKATU 6	Pilvilinnankatu 6	505 755,20	1 499,57
3291	HASO/HERNEPELLONTIE	Hernepellontie	667 958,61	1 596,31
3292	HASO/HARJANNEPOLKU	Harjannepolku	707 474,40	1 754,09
3293	HASO/KANNELNIITTY	Kannelniitty	340 523,32	1 066,34
3296	HASO/RASTILANRAITTI 7	Rastilanraitti 7	1 552 767,37	4 386,01
3297	HASO/RASTILANRAITTI 5	Rastilanraitti 5	1 214 448,13	2 894,30
3298	HASO/PATTERIKUJA 1	Patterikuja 1	927 466,29	2 590,44
3299	HASO/LINNOITTAJANTIE 5	Linnoittajantie 5	568 848,93	1 719,19
3301	HASO/ITÄRINNE	Itärinne	659 588,41	5 100,44
3302	HASO/LAAKAVUORENRINNE	Laakavuori	329 018,29	2 070,08
3303	HASO/HERTTONIEMI	Herttoniemi	753 091,04	3 367,84
3304	HASO/HERMANNI	Hermannin	551 865,84	2 054,33
3305	HASO/JOLLAS	Jollas	99 423,54	353,94
3306	HASO/PALOHEINÄ	Paloheinä	202 002,00	821,01
3307	HASO/KIVIKKO	Kivikko	463 140,99	2 213,29
3308	HASO/SORSAVUORI	Sorsavuori	804 780,85	2 937,48
3309	HASO/LAIVALAHDENKAARI 21	Laivalahdenkaari	638 149,21	2 226,45
3310	HASO/VERÄJÄLAAKSO	Otto Brandtin tie	522 657,30	1 938,83
3311	HASO/MARJANIEMI	Marjaniemi	532 339,19	1 957,08
3312	HASO/PIHLAJISTO	Pihlajisto	346 828,71	1 236,18
3313	HASO/RETKEILIJÄNKUJA	Retkeilijänkatu 18	657 228,42	2 178,95
3314	HASO/RASTILANKALLIO (R.KATU 10)	Retkeilijänkatu 10	679 262,92	2 045,53
3315	HASO/HALLAINVUORENTIE 9	Hallainvuorentie	395 584,84	1 366,36
3316	HASO/EKOVIIKKI	Ekoviikki	631 793,36	2 207,21
3317	HASO/PORSLAHDENTIE	Porslahdentie	823 307,28	2 443,19
3318	HASO/SORSAVUORENRAITTI	Sorsavuorenraitti	524 518,10	1 565,29
3319	HASO/KUNINKAANKARTANONTIE 6	Kuninkaankartanontie 6	645 318,50	1 700,46
3320	HASO/RETKEILIJÄNKATU 6	Retkeilijänkatu 6	734 651,44	2 071,56
3321	HASO/RUUTIPUISTO	Ruutipuisto	469 652,02	1 156,43
3322	HASO/RUUTIKUJA 1	Ruutikuja	877 090,72	2 273,20
3400	HASO/FALLKULLA	Fallkulla	1 124 485,84	3 046,16
3401	HASO/GUNILLANTIE 8 C	Gunillantie 8 c	381 044,22	854,85
3402	HASO/ARABIANRANTA	Hämeentie 107	946 510,26	2 405,45
3403	HASO/KÄSKYNHALTIJANTIE 14	Käskynhaltijantie	973 030,39	2 686,37
3404	HASO/LINNANHERRANTIE 28	Linnanherrantie 28	264 315,58	584,42
3405	HASO/NAAPURIPPELLONTIE 8	Naapurinpellontie	625 045,74	1 811,33
3406	HASO/PATTERIPOLKU 3	Patteripolku 3	371 437,37	1 031,63
3407	HASO/RAMSINRANTA	Ramsinranta	880 128,81	1 771,19
3408	HASO/RÄTTÄRINPOLKU	Rättärinpolku	422 212,96	1 116,05
3409	HASO/SOINTUKAARI	Sointukaari	1 237 480,35	3 130,65
3410	HASO/TASANKOTIE 12	Tasankotie 12	652 972,81	1 597,19
3411	HASO/TASASOINTU	Tasasointu	608 614,73	1 529,27
3412	HASO/TILANHOITAJANKAARI 10	Tilanhoitajankaari 10	1 029 741,45	2 715,54
3413	HASO/KEINUPUISTO	Keinupuisto	441 489,35	810,65
3414	HASO/KUUSAMA	Kuusama	1 115 764,39	2 235,61
3415	HASO/PAATSAMA	Paatsama	1 164 059,77	2 504,23
3416	HASO/JASMIINI	Jasmiini	1 530 498,13	2 883,36
3417	HASO/SIPPOLAN HOVI	Sippolan Hovi	1 635 297,78	2 981,22
3418	HASO/PIHTA	Pihta	969 534,73	1 802,27
3419	HASO/PALLAS	Pallas	3 014 586,02	5 685,18
3420	HASO/TATTARIKATU	Tattarikatu	1 362 864,51	2 735,49
3421	HASO/HELMISIMPUKKA	Helmisimpukka	1 987 579,05	2 920,97
3422	HASO/KANKARETIE 3	Kankaretie 3	511 756,20	943,80
3423	HASO/SÄNKBACKA	Sänkbacka	1 758 406,95	2 999,05
3424	HASO/KAANAANKATU	Kaanaankatu	1 509 628,47	2 821,53
3425	HASO/TAPULI	Tapuli	813 636,75	1 222,20
3426	HASO/OMENAPUISTO	Omenapuisto	2 529 893,89	3 618,57
3427	HASO/ILTARUSKO	Iltarusko	1 463 856,81	2 243,19
3428	HASO/MAMSELLI	Mamselli	1 211 656,87	1 943,13
3429	HASO/POIJU	Poiju	1 554 708,08	2 591,92
3430	HASO/KUUSAMAKUJA 4-8	Kuusamakuja 4-8	2 176 769,58	2 970,42

Helsingin Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0912770-2

Asumisoikeusmaksut kirjanpidossa Lunastusrahasto

3431 HASO/KAP HORNIN KATU 4	Kap Hornin katu 4	1 582 862,92	2 262,08
3432 HASO/VIITANKRUUNUNTIE	Viitakruununtie	1 655 715,69	2 263,18
3433 HASO/HENRIK LÄTTILÄISEN KATU 8	Henrik Lättiläisen katu 8	2 302 545,74	2 891,26
3434 HASO/YLÄKIVI	Yläkivi	1 044 677,78	1 467,22
3435 HASO/BÖSTAKSENTIE	Böstaksentie	1 990 770,06	2 519,94
3436 HASO/SPRINTTI	Sprintti	1 445 333,10	2 437,55
3437 HASO/LALLUKKA	Lallukka	1 521 544,00	2 036,00
3438 HASO/ALPPIKYLÄNPUISTO	Alppikylänpuisto	2 094 102,29	2 690,71
3439 HASO/STARTTI	Startti	1 626 443,23	2 431,77
3440 HASO/PIHLAJANMARJA	Pihlajanmarja	1 519 143,32	1 972,68
3441 HASO/ESKOLANTIE	Eskolantie	1 489 573,96	2 026,04
3442 HASO/ELIEL	Eliel	1 952 503,24	2 671,76
3443 HASO/GUNILLA	Gunilla	4 142 756,74	5 582,96
3444 HASO/TUULAAKIPUISTO	Tuulaakipuisto	1 833 053,64	2 396,36
3445 HASO/KIVIPARI	Kivipari	1 608 893,69	2 372,31
3446 HASO/RATASMYLLY	Ratasmylly	2 436 252,47	3 190,55
3447 HASO/PALOPOSTINPUISTO	Palopostinpuisto	1 733 944,51	2 183,49
3448 HASO/LINNANPELTO	Linnanpelto	1 493 263,55	1 741,45
3449 HASO/SANDIS	Sandis	2 641 197,37	3 602,63
3450 HASO/SPURTTI	Spurtti	3 471 049,93	5 215,07
3451 HASO/LUUTNANTINPOLKU 2	Luutnantinpolku 2	3 873 108,84	5 561,16
3452 HASO/VIENANPUISTO	Vienanpuisto	4 841 667,29	7 786,92
3453 HASO/TAMMIOTIE	Tammiotie	1 373 741,24	2 013,76
3454 HASO/HOPEALANKA	Hopealanka	2 162 406,05	2 956,75
3455 HASO/HOPEAKUU	Hopeakuu	2 196 116,04	2 966,36
3456 HASO/RANTAPUISTO	Rantapuisto	2 527 822,64	3 277,32
3457 HASO/KIVIPADONPUISTO	Kivipadonpuisto	3 275 018,96	4 999,19
3458 HASO/FORTUNA	Fortuna	2 168 413,43	2 881,57
3459 HASO/FANNYKALLIO	Fannykallio	2 825 209,00	4 352,00
3460 HASO/VALSSIMYLLY	Valssimylly	2 029 018,09	2 521,91
3461 HASO/HAAVI	Haavi	1 965 253,64	2 221,36
3462 HASO/ATRAIN	Atrain	1 710 532,34	2 159,16
3463 HASO/LIVORNO	Livorno	2 024 039,29	2 745,73
3464 HASO/DISANKALLIO	Disankallio	1 917 047,69	2 292,31
3465 HASO/ATLANTINKAARI	Atlantinkaari	6 455 608,23	3 945,77
3466 HASO/KUUSIKKOTIE	Kuusikkotie	2 391 516,53	3 255,44
3467 HASO/SVANSTRÖMINKUJA	Svanströminkuja	4 092 195,97	4 927,24
3468 HASO/TAMMENKALLIO	Tammenkallio	2 330 727,77	3 272,23
3469 HASO/JAMAICA	Jamaika	2 647 999,17	3 261,83
3470 HASO/KOSKELANTIUE	Koskelantie	4 572 693,12	4 100,75
3471 HASO/POSTILJOONI	Postiljooni	3 581 019,19	4 817,81
3472 HASO/VIRTARANTA	Virtaranta	2 081 337,88	1 387,16
3473 HASO/PIPPURIMYLLY	Pippurimylly	1 141 904,05	1 528,95
3474 HASO/SAMMALTORI	Sammaltori	2 863 511,42	3 438,58
3475 HASO/POSTIMIES	Postimies	3 054 985,15	4 305,85
3476 HASO/VETURI	Veturi	2 969 235,93	3 727,13
3477 HASO/KETTUTIE 10	Kettutie 10	1 911 849,17	1 440,83
3478 HASO/YSTÄVYYDENPUISTO	Ystävydenpuisto	4 630 961,03	5 573,97
3480 HASO/JOKIPOIKA	Jokipoika	2 327 388,33	3 043,67
3482 HASO/SMOLTINKUJA	Smoltinkuja	2 577 742,99	604,57
3483 HASO/VANHA MYLLY	Vanha mylly	1 090 995,48	1 454,52
3485 HASO/ASETELMANPOLKU	Asetelmanpolku	1 804 518,99	2 712,30
3487 HASO/TAIMENPURO	Taimenpuro	1 856 537,70	1 270,04
3488 HASO/YLÄKIVENRINNE	Yläkivenrinne	1 255 394,96	0,00
3489 HASO/VINSENTINAUKIO	Vinsentinaukio	2 967 375,59	0,00
3490 HASO/GUNILLANPUISTO	Gunillanpuisto	2 420 818,00	0,00
AO-maksut	Yhteensä	192 802 765,07 €	300 000,00 €

Asumisoikeus, jälkilaskelma

Käyttövastike I

Tuotot, ei-tasattavat	
Käyttövastike I:n tuotot	17 399 636,27
Vuokrat	39 967,91
Autopaikka- ja tallivuokrat	1 483 720,86
Vesimaksut	2 271 644,12
Muut käyttökorvaukset	249 872,86
Muut kiinteistön tuotot	
Tuotot yhteensä	21 444 842,02
Hoitokulut, ei-tasattavat	
Henkilöstökulut	
Hallinto	2 278 434,23
Asukastoiminta	125 519,45
Käyttö ja huolto	2 483 953,77
Ulkoalueiden huolto	597 754,41
Siivous	942 131,94
Lämmitys	6 487 395,50
Vesi ja jätevesi	2 413 927,86
Sähkö ja kaasu	1 434 788,21
Jätehuolto	1 188 376,59
Vahinkovakuutukset	
Vuokrat	824 965,71
Kiinteistövero	
Pienet vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	2 837 536,09
Taseeseen aktivoitunut kulut	
Muut hoitokulut	24 001,23
Välittömät verot	
Hoitokulut yhteensä	21 638 784,99
Pääomatuotot, ei-tasattavat	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	11 658,63
Perusparannuslainojen nostot	
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot yhteensä	11 658,63
Pääomakulut, ei-tasattavat	
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	363,43
Lainojen lyhennykset	
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	
Osinko tai pääoman palautus	
Pääomakulut yhteensä	363,43
Käyttövastike I:llä katetut kulut yhteenä	21 639 148,42
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-182 647,77
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	-1 236 266,03
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I (+/-)	-1 418 913,80

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat	
Käyttövastike II:n tuotot	36 839 319,91
Vuokrat	
Muut kiinteistön tasattavat tuotot	
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	
Tuotot yhteensä	36 839 319,91
Hoitokulut, tasattavat	
Henkilöstökulut	878 523,06
Hallinto	1 506 201,73
Asukastoiminta	260,44
Käyttö ja huolto	76 225,08
Ulkoalueiden huolto	
Siivous	
Lämmitys	1 306 030,56
Vesi ja jätevesi	
Sähkö ja kaasu	
Jätehuolto	
Vahinkovakuutukset	413 486,63
Vuokrat	7 663 751,21
Kiinteistövero	1 670 795,19
Suuret vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	1 492 266,63
Taseeseen aktivoitunut kulut	157 639,27
Muut hoitokulut	
Välittömät verot	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Hoitokulut yhteensä	15 165 179,80
Pääomatuotot, tasattavat	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	625 472,86
Perusparannuslainojen nostot	
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot yhteensä	625 472,86
Pääomakulut, tasattavat	
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	24 974 480,38
Lainojen lyhennykset	12 963 556,66
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	
Osinko tai pääoman palautus	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Pääomakulut yhteensä	37 938 037,04
Käyttövastike II:lla katetut kulut yhteensä	53 103 216,84
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-15 638 424,07
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike II (+/-)	4 016 629,48
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike II (+/-)	-11 621 794,59

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Tuotot	
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot	1 560 376,03
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vuokratuotot	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	1 560 376,03
Kulut	
Perusparannuskulut	
Taseeseen aktivoidut kulut	1 418 753,46
Ylläpito- ja hoitokulut	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	1 418 753,46
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	141 622,57
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	14 131 871,15
Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	14 273 493,72

Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Tuotot	
Asumisoikeuksien lunastamiseen kerätyt vastiketuotot	
Asumisoikeuksien lunastamiseen kerätyt vuokratuotot	
Myydyt asumisoikeudet	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	0,00
Kulut	
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet	92 872,20
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	92 872,20
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin	-92 872,20
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	161 635 973,10
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	161 543 100,90

Varautuminen lainojen lyhennyksiin

Tuotot	
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastiketuotot	214 201,66
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vuokratuotot	
Vuosimaksulainojen seuraavan vuoden lyhennyksiin kerätty vastike	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	214 201,66
Kulut	
Lainojen lyhennykset	
Ed.vuoden osuus vuosimaksulainojen lyhennyksistä	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	0,00
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	214 201,66
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 262 585,36
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 476 787,02

Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-198 387 523,22
Taseeseen aktivoidut kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)	-91 091 242,39
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)	82 510 552,00
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)	
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet	
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)	
Jakamattomat osingot	
Muut erät	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	-206 968 213,61
Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan jäämät	
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I, ei tasattava (+/-)	-1 418 913,80
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike II, tasattava (+/-)	-11 621 794,59
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I ja II (+/-)	-13 040 708,39
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	14 273 493,72
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	161 543 100,90
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 476 787,02
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden lopussa (+/-)	-206 968 213,61
Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan yli-/alijäämä yhteensä (+/-)	-40 715 540,36

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta Yhteisön muu vuokraustoiminta

(esim. liiketilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet)

Muun vuokraustoiminnan tuotot	304 717,04
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)	-105 446,66
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	-189 242,61
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))	102 600,71
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)	
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	112 628,48
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	0,00
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	112 628,48
Yhteisötasolla tehty tarkistus kirjanpitoon	
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), käyttövastike I	-1 418 913,80
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), käyttövastike II	-11 621 794,59
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautumisten jäämä yhteensä	179 293 381,64
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden lopussa (+/-)	-206 968 213,61
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	112 628,48
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	
Muiden yhteisön rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä (+/-)	
Jäkilaskelmaan syötettyjen lukujen kokonaisjäämä +/-	-40 602 911,88
Kokonaisjäämän tarkistus taseen rahoitusasemaan	
Vaihtuvat vastaavat (+), tilikausi	19 048 168,74
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	67 994 506,73
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-8 343 426,11
Taseen rahoitusasema, tilikausi +/-	-40 602 911,88
Kokonaisjäämän ja taseen rahoitusaseman erotus	0,00