

Signers:

Name	Method	Date
HENRIK JEREMIAS VUORNOS	FTN (Nordea)	2021-03-26 09:13 GMT+1
EMMI JÄÄSKELÄINEN	FTN (OP)	2021-03-26 09:13 GMT+1
Susanna Karoliina Bruun	Mobiilivarmenne	2021-03-26 09:13 GMT+1
MATTI KURONEN	FTN (OP)	2021-03-26 09:15 GMT+1
Minerva Karoliina Krohn	FTN (Danske Bank)	2021-03-26 10:09 GMT+1
RISTO EEMELI KARINKANTA	FTN (Nordea)	2021-03-26 10:25 GMT+1
Juhana Joonas Joosua Brotherus	FTN (Danske Bank)	2021-03-26 10:42 GMT+1
JUHO JAAKKO MARTTILA	FTN (Nordea)	2021-03-26 11:06 GMT+1
MATTI JUHANI TARHIO	FTN (Nordea)	2021-03-26 11:46 GMT+1
MARKKU TAPIO SOHLMAN	FTN (Nordea)	2021-03-26 14:33 GMT+1
Mikko Juhani Mylly	Mobiilivarmenne	2021-03-26 14:35 GMT+1
MAURI KALEVI ESKELINEN	FTN (Nordea)	2021-03-26 15:02 GMT+1
MATTI-PEKKA TUJULA	FTN (OP)	2021-03-26 16:47 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2020-31.12.2020



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA
1.1.2020-31.12.2020**

Sisältö	sivu
Toimintakertomus	1 -11
Tuloslaskelma	12
Tase	13-14
Rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16-23
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	25

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	
Y-tunnus	0116514-9
Kotipaikka	Helsinki
Osoite	Pohjoinen Rautatiekatu 29 A 00101 Helsinki

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2030 asti.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA 2020

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa opiskelija-asuntoja pääkaupunkiseudulla. Tilikausi oli säätiön 51. toimintavuosi.

Yleistä

Vuosi 2020 alkoi normaalisti, mutta keväällä koronapandemia saavutti myös Suomen. Pandemia aiheutti terveyskriisin lisäksi myös talouskriisin ja keskuspankit ja valtiot ympäri maailmaa aloittivat voimakkaat taloudelliset elvytystoimet.

Suomen lisääntynyt velkaantuminen pandemian vuoksi voi vaikuttaa pitkällä aikavälillä myös opiskelijoiden tukijärjestelmiin. Jälkisyklinen teollisuus ja väestörakenne luovat omat haasteensa talouskasvulle ja Suomen lyhyen aikavälin näkymät ovat utuiset. Hyvien tukijärjestelmien turvaamiseen tarvitaan valtion talouden elpymistä.

Pandemian vaikutukset Hoasin toimintaan vuonna 2020 jäivät vähäisemmiksi kuin muilla opiskelija-asuntotoimijoilla. Taloudelliset vaikutukset näkyivät lievänä käyttöasteen laskuna ja budjetoitu- ja pienempinä kustannuksina. Etätö otettiin rivakasti käyttöön ja asiakaspalveluun sekä kiinteistöpalveluihin tehtiin tarvittavat muutokset turvallisuuden takaamiseksi.

Asuntomarkkinoilla ja rakentamisessa Suomessa näkyi vielä yllättävän hyvä vire vuoden 2020 aikana huolimatta koronan keväällä aiheuttamasta shokista. Rakennushankkeiden aloitusten määrä lisääntyi loppuvuotta kohden. Oleellisia muutoksia vuositason tuotantomääriin ei ole odotettavissa vuoden 2021 aikana.

Maankäytön, rakentamisen ja liikenteen (MAL) sopimus valtion ja Helsingin seudun kuntien kanssa vuosille 2020-2031 saatiin valmiiksi 8.10.2020. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus on pääkaupunkiseudulla yhteensä 30 % pääkaupunkiseudun asuntotuotannon kokonaistavoitteesta.

Ympäristöministeriön asettama työryhmä oli tekemässä kahdeksanvuotista asuntopoliittista ohjelmaa vuoden 2020 aikana. Tavoitteeksi oli asetettu pitkäjänteisyyden lisääminen asuntopolitiikassa, asumiskustannusten hillitseminen ja asuntotuotannon määrien ja tukien tarkasteleminen. Asuntopoliittinen ohjelma annettiin selontekona eduskunnalle alkuvuodesta 2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain valmistelu on vireillä. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki pohjautuu vuonna 2001 voimaan tulleeseen lakiin. Hallituksen tavoitteena on esitys uudeksi laiksi vuoden 2021 aikana.

Energiatehokkuuslain muutos käsiteltiin vuoden 2020 aikana. Asetusmuutos on vireillä vuoden 2021 aikana. Opiskelija-asunnoille on haasteellista veden laskuttaminen jaetuissa asunnoissa käytön mukaisesti. Lisäksi tiuha muuttotahti vaikeuttaa veden laskuttamista.

Säätiön sääntöjen muutos hyväksyttiin hallituksen kokouksessa 26.11.2020. Muutokset koskivat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen uusimman yleishyödyllisyysohjeen vaatimusten päivitystä säätiön sääntöjen 5 §:ään siten, että säännöt eivät enää salli sellaisen liiketoiminnan harjoittamista, joka ei liity sosiaaliseen vuokraustoimintaan ja PRH:n edellyttämää perustajajäsenten tuomista esille säätiön säännöissä (18 §).

Säätiön strategian uudistamista varten tehtiin erittäin laaja-alaiset asiakas- ja markkinatutkimukset. Strategia keskittyy kiinteistökannan hallittuun uudistamiseen, toimintakonseptien ja järjestelmien päivittämiseen vastaamaan asiakkaiden tulevaisuuden tarpeita sekä digitaalisten palveluiden ja brändin kehittämiseen. Strategiauudistus hyväksyttiin hallituksen kokouksessa 28.1.2021.

Tietojärjestelmien laaja-alainen uudistaminen jatkui vuoden 2020 puolella. Lainahallinta- ja -kunnossapitajärjestelmät vaihdettiin Pandia Oy:n järjestelmään ja ostolaskujen käsittelyyn vaihdettiin Palette Oy:n järjestelmä. Aareon Finland Oy:n kanssa tehtiin määrittelytöitä ja testauksia uuden toiminnanohjausjärjestelmän osalta, joka on tarkoitus ottaa käyttöön vuosien 2021 ja 2022 aikana.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Asunnot ja palvelutoiminta

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

Hoasilla oli toimintavuoden lopussa 10 050 (9 842) asuntoa. Uusia asuntoja valmistui vuoden aikana yhteensä 230 kpl, joista 100 kpl Helsinkiin osoitteeseen Retkeilijänkatu 11 ja 130 kpl osoitteeseen Kettutie 19. Lisäksi perusparannusten yhteydessä huoneistopohjien muutosten kautta valmistui 101 uutta asuntoa. Vuoden aikana luovuttiin 123 asunnosta, joista 70 kpl sijaitti Maaunintie 19:ssä ja 53 kpl Avaruuskatu 4:ssä.

Tämän lisäksi vuokrattavia opiskelija-asuntoja on Kiinteistö Oy Juus-Fastighet Ab:ssa 34 asuntoa sekä Kiinteistö Oy Otatalolta vuokratut 24 asuntoa osoitteessa Servin Majjan tie 3.

	2020	2019	2018	2017
Asuntoja vuoden lopussa	10 050	9 842	9 726	9 376
Uusia asuntoja valmistunut vuoden aikana	230	131	415	
Asuntomäärän muutos, huoneistopohjien muutokset yms. (+/-)	101	61		1
Asunnot, joista luovuttu	123	76	65	
Hoasin vuokraamat muiden omistajien asunnot	58	58	112	112
Asukkaita	17 877	18 037	18 455	18 209
Vuokrasopimusten määrä vuoden lopussa	13 677	13 884	14 148	13 852
Vuoden aikana solmittuja uusia vuokrasopimuksia	9 638	9 119	8 863	10 116
Avoimia asuntohakemuksia vuoden lopussa	5 271	5 485	6 061	5 335
Asuntotarjouksia vuoden aikana	17 931	17 487	16 025	16 605
Tehdyistä asuntotarjouksista vuokrasopimukseen johti	53 %	54 %	56 %	55 %

Puhelu- ja sähköpostikontaktien määrä lisääntyi selvästi vuonna 2020, mutta asiakaskäynnit Hoasin toimistolla vähenivät koronan aiheuttamien asiointirajoitusten vuoksi. Vuoden aikana Hoasilla vastaanotettiin yli 50 000 (45 000) puhelua. Puhelumäärissä painottuu edellisten vuosien tavoin oppilaitosten sisäänottotietojen julkaisun jälkeiset kuukaudet (touko-elokuu). Lisäksi palvelukeskuksessa on käsitelty vuoden aikana n. 110 000 (100 000) saapunutta sähköpostiviestiä.

Asiakaspalvelun chatboti Helmi kävi vuoden 2020 aikana noin 24 000 (19 000) keskustelua. Suomeksi Helmi on vastannut 83 % kysymyksistä ja englanniksi 86 %.

Asiakastyytyväisyyttä mitattiin sekä jatkuvan asiointytyytyväisyyskyselyn että vuosittaisen asiakastyytyväisyyskyselyn avulla. Kokonaistyytyväisyys jatkuvassa asiointitutkimuksessa (arvosteluasteikolla 1-5) oli 3,81 (3,79) ja NPS suosittelevuudeksi 30 (26). Vuosittaisessa mittauksessa kokonaistyytyväisyys (arvosteluasteikolla 1-5) oli 3,96 (3,97) ja NPS suosittelevuudeksi 51 (51).

Verkkopalvelun käyttö

Vuonna 2020 Hoasin verkkosivuilla oli 404 388 käyttäjää ja vierailukertoja kertyi vuoden aikana 881 304. Vierailukertojen määrä kasvoi edellisvuodesta 9,6 prosenttia ja käyttäjien määrä 13 prosenttia. Yksittäisiä sivuja katsottiin vuoden aikana 3 279 843 kertaa.

Vuonna 2020 verkkosivujen kohdesivut suunniteltiin uudelleen ja jatkuvaan liikenteen kasvuun varauduttiin nostamalla nykyisen sivuston kantokykyä. Tulevaisuuden turvaamiseksi aloitettiin myös verkkosivu-uudistusprojekti.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Vuonna 2020 aloitettiin myös asiakkaiden sähköisen My Hoas-asiointipalvelun kehittäminen. Palvelun tavoitteet, rakenne ja sisältökokonaisuudet suunniteltiin keväällä 2020 ja palvelun tekninen kehitystyö pääsi kunnolla vauhtiin syksyllä. Itse palvelu otetaan käyttöön toiminnanohjausjärjestelmän yhteydessä.

Asukastoiminta

Asukastoiminnan määrärahoja käytettiin yhteensä 180 322 euroa (155 516 euroa). Määrärahoja käytti 59 toimikuntaa. Korona vaikutti asukastoimintaan siten, että tapaamisia siirrettiin verkkoon, eikä tapahtumia voitu järjestää yhtä paljon kuin edellisinä vuosina. Asukaskokoukset saatiin järjestettyä alkuvuonna tavalliseen tapaan. Kerhohuoneet suljettiin keväällä, mutta otettiin jälleen käyttöön kesällä.

Asumisen yhteistyöelin kokoontui vuonna 2020 yhteensä 8 kertaa ja kokouksissa käsiteltiin asukkaiden arkea koskettavia asioita, kuten huollon toimintaa ja asukastoimintaa.

Asukasneuvonta

Asukasneuvonnan lähtökohtana on tarjota apua, neuvoja sekä ratkaisuja niissä tilanteissa, joissa asumisessa on tullut pitkäaikaisia tai tilapäisiä haasteita.

Asukasneuvonnan osalta vuosi 2020 piti sisällään aikaisempien vuosien tapaan maksuhäiriöiden ja muiden asumisen ongelmien ennaltaehkäisyä. Huomiota on kiinnitetty etenkin varhaisen vaiheen puuttumiseen vuokratapauksissa.

Kiinteistökannan hallinta

Uudistuotanto

Strategian tavoitteiden mukaisesti kiinteistökannan sopeuttaminen tulevaisuuden kysyntää vastaavaksi on hyvässä vauhdissa. Uudistuotannon volyymit ovat erittäin korkealla tasolla.

Vuoden aikana valmistui kaksi uutta kohdetta, yhteensä 230 asuntoa:

- Helsinki, Herttoniemi, Kettutie 19, 130 asuntoa
- Helsinki, Rastila, Retkeilijänkatu 11, 100 asuntoa.

Rakenteilla vuoden 2020 lopussa oli kolme uudiskohdetta, yhteensä 415 asuntoa:

- Helsinki, Mäkelänrinne, Mäkelänrinne 4, 88 asuntoa
- Espoo, Tapiola, Tuuliniitty 1, 165 asuntoa (puukerrostalo)
- Vantaa, Tikkurila, Vehkapolku 10, 162 asuntoa.

Vuoden 2021 aikana tavoitellaan yhdeksän kohteen rakennustöiden aloittamista. Näihin kohteisiin arvioidaan valmistuvan 1 193 uutta opiskelijakotia. Myös seuraavina vuosina uudistuotannon näkymät näyttävät positiivisilta.

Tonttihankinta ja tonttiomaisuudessa tapahtuneet muutokset

Hoasilla olevat tonttivaraukset mahdollistavat seuraavan kahden vuoden aikana noin 700 uudisasunnon toteuttamisen käynnistämisen. Uudistuotantoon etsitään valikoidusti tontteja Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungeista hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden varrelta sekä korkeakoulujen kampusalueiden läheisyydestä. Suureen osaan uudistuotannon tonteista liittyy kaavoitusprosessi, jonka eteneminen vaikuttaa merkittävästi toteutusaikatauluihin.

Tilikaudella 2020 Hoas osti Vantaalta, Myyrmäen keskustasta, tontin uudisrakennuksen rakentamista varten. Tontin rakentaminen käynnistyy syksyllä 2021 ja kohde valmistuu alkuvuodesta 2023.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Realisoinnit

Opiskelija-asumisessa asuntotyyppin, kunnon ja sijainnin merkitys vuokrattavuuden näkökulmasta kasvaa jatkuvasti. Hoas kehittää kiinteistökantaansa aktiivisesti ja tarvittaessa luopuu kohteista, joilla on korkea riski alhaiseen käyttöasteeseen.

Vuoden aikana luovuttiin yhteensä 123 asunnosta:

- Vantaa, Kulomäki, Maauunintie 19, 70 asuntoa
- Espoo, Avaruuskatu 4, 53 asuntoa.

Vuoden aikana tehtiin ehdollinen kauppakirja, jolla on ehtojen täytyessä tarkoitus luopua Vantaalla, osoitteessa Satomäentie 1, vuokratontilla sijaitsevasta kohteesta viimeistään vuoden 2023 aikana. Kohteessa on 76 asuntoa.

Espoon kaupungin kanssa on sovittu vuonna 2019, että Hoas luopuu Avaruuskatu 3:stä vuoden 2021 aikana.

Perusparannukset ja viihtyvyysskorjaukset

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

Vuoden 2020 aikana perusparannuksista valmistui 451 asuntoa ja viihtyvyysskorjauksesta 34 asuntoa. Yhteensä siis korjattiin 485 asuntoa.

Peruskorjauksesta valmistui kokonaisuudessaan seuraavat kohteet:

- Akanapolku 2 G-N, 148 asuntoa. Näistä asunnoista kokonaan uusia asuntoja oli 56 kpl.
- Hopeatie 10 koko kohde valmistui, 85 asuntoa. Kohteeseen tuli saneerauksen yhteydessä yhteensä 23 kokonaan uutta asuntoa.
- Pasilanraitio 6 koko kohde valmistui, 89 asuntoa. Kohteeseen tuli saneerauksen yhteydessä yhteensä 17 kokonaan uutta asuntoa.
- Jämeräntaival 10 C, D, E, F ja H portaat, 93 asuntoa.
- Kitarakuja 1 B porras, 36 asuntoa, joista 5 on kokonaan uusia asuntoja.

Viihtyvyysskorjauksesta valmistui Hietapellontie 11 kohteessa 34 asuntoa.

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 (2,8 milj. euroa) pyritään kiinteistöjen kokonaistaloudellisesti edulliseen elinkaarihallintaan sekä yleisen viihtyvyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Jatkuvaan kunnossapitoon (8,2 milj. euroa) kuuluu kiinteistöissä tehtävät akuutit kunnostustyöt, joista suurimpana yksittäisenä kulueränä ovat erilaiset vahinkokunnostukset. Vuoden 2020 aikana ei tehty kilpailutuksia kumppaniverkostoon liittyen. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset 11,0 milj. euroa olivat 0,2 milj. euroa yli budjetoidun tason. Ylitys johtuu ennakoitua suuremmasta vahinkokunnostustarpeesta.

Kiinteistöjen ylläpidossa painopiste oli talkkaripalvelun, sisältäen kiinteistöhuollon ja siivouksen, kehittämisessä. Talkkaripalveluita Hoasille tuottavat ISS Palvelut Oy, Lassila & Tikanoja Oyj ja Coor Service Management Oy. Toimintavuoden aikana tehtiin kahden pienen toimijan kanssa piltisopimukset, joilla pyritään kirittämään erityisesti palvelun laadullista kehittämistä. Talkkaripalvelun toteutuneet kokonaiskustannukset 4,0 milj. euroa olivat budjetoidulla tasolla.

Laajakaista- ja kaapeli-tv-palvelujen toimittajaksi tuli vuoden 2019 kilpailutuksen tuloksena DNA. Toimittajan muutos saatiin tehtyä kaikkiin kohteisiin vuoden 2020 aikana. Kilpailutuksella saavutettiin merkittävä vuosittainen kustannussäästö.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

Energianhallinta

Vuoden 2020 aikana jatkettiin koko kiinteistökannan osalta sähkönhankinnan toimintamallia, jossa Hoasin kiinteistökanta on jaettu kolmeen eri osaan ja jokaisen osan sähkönhankinta kilpailutetaan aina vuodeksi kerrallaan. Eri osat kilpailutetaan siis neljän kuukauden välein. Kaikki Hoasin kuluttama sähkö hankitaan 100 %:sti kasvihuonepäästöistä vapaana sähköenergiana.

Kaukolämmön osalta Hoas hankki Espoon ja Vantaan kohteissa 100-prosenttisesti uusiutuvaa ja kokonaan CO₂-päästöistä vapaata kaukolämpöenergiaa. Espoossa kaukolämpö tuotetaan pääosin jätevedestä talteen otetulla energialla ja Vantaalla lämpö tuotetaan jätteenpolttolaitoksessa, jossa polttoaineena käytetään kierrätykseen kelpaamatonta sekajätettä. Helsingissä Hoas ostaa myös kymmenessä kohteessa CO₂ -päästötöntä biokaasulla tuotettua kaukolämpöä.

Noin 56,8 % Hoasin kuluttamasta kokonaisenergiasta on tuotettu uusiutuvilla ja CO₂ -päästöttömillä energianlähteillä.

Vuodesta 2019 vuoteen 2020 vertailukelpoinen lämmitysenergian mitattu kulutus on laskenut 5,9 %, mutta normitettu kulutus on laskenut 0,1 %. Käyttöveden kulutus on laskenut 1,5 % ja sähkön (kiinteistö- ja Hoasin maksama asuntosähkö) kulutus on laskenut 3,3 %. Hoasilla on reaaliaikainen kulutusseuranta, jolla seurataan aktiivisesti kiinteistöjen lämmön, veden ja sähkön kulutusta.

Talous ja rahoitus

Säätiön liikevaihto oli tilikaudella 76,0 milj. euroa, mikä on 2,5 milj. euroa enemmän kuin edellisenä vuonna. Kasvu johtui vuokrattavien asuntojen määrän lisäyksestä ja 1.1.2020 toteutusta 2,8 prosentin keskimääräisestä vuokrankorotuksesta. Vuoden 2021 alussa vuokria korotettiin keskimäärin 1,9 prosenttia.

Perittävä keskivuokra vuonna 2020 oli 13,3 €/m²/kk (12,9 €/m²/kk). Alin perittävä kiinteistökohtainen kuukausineliövuokra oli 6,6 € Kulomäessä (6,6 € Kulomäessä) ja ylin 20,2 € Otaniemessä (20,0 € Kumpulassa ja Myyrmäessä). Tilikauden päättyessä säätiön omistuksessa oli 481 457,30 (482 904,30) asunto-neliometriä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella 8,09 €/m²/kk (8,31 €/m²/kk). Luottotappioita kirjattiin 0,2 milj. euroa (0,2 milj. euroa).

Säätiön keskeiset tunnusluvut	2020	2019	2018
Liikevaihto (1000 €)	75 994	73 517	70 502
Liikevoitto (1000 €)	13 850	5 228	1 117
Omavaraisuusaste, %	15,8 %	15,9 %	17,3 %
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika (vuotta)	17,5	17,7	20,6
Käyttöaste, %	95,2 %	95,6 %	96,7 %
Käyttöaste, % (peruskorjausten vaikutuksista oikaistu)	96,3 %	97,7 %	97,8 %

Säätiön rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 58,0 milj. euroa (44,6 milj. euroa). Toteutuneet rahoituskulut olivat 3,8 milj. euroa (3,5 milj. euroa). Keskimääräinen painotettu korkokustannus oli 0,9 prosenttia (0,9 %). Pitkäaikaista vierasta pääomaa uustuotantoon ja perusparannuskustannuksiin nostettiin yhteensä 69,1 milj. euroa (61,4 milj. euroa). Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 11,8 milj. euroa (14,2 milj. euroa). Säätiöllä oli lainaa vuoden lopussa 450,4 milj. euroa (393,2 milj. euroa), josta vuoden sisällä eräännyy 14,1 milj. euroa. Säätiön rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä rahoitus- ja luottoliittisopimuksilla.

Tilikauden ylijäämä oli 10,2 milj. euroa (1,9 milj. euroa). Tilikaudella 2020 tarkasteltiin ja muutettiin rakennusten poistosuunnitelmaa ja tämän seurauksena tilikauden kokonaispoistot olivat 4,8 milj. euroa vertailukautta pienemmät. Tilikaudella saavutettiin merkittäviä kustannussäästöjä mm. lämmityksessä sekä asuntojen tietoliikenneyhteyksissä. Tämän lisäksi tuloja kertyi budjetoitua enemmän.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Hoasin hallitus päätti keväällä 2020 varautua tuleviin peruskorjaustarpeisiin ja siirtää edellisten tilikausien ylijäämistä ARA:n suosituksia (0,6 €/asm²/kk) vastaavan summan 3,1 miljoonaa euroa peruskorjausrahastoon tulevia peruskorjaustarpeita varten. Vuokrissa etukäteen kerättäviä ja peruskorjausrahastoon siirrettäviä varoja käytetään tällä hetkellä pääosin peruskorjausten omarahoitusosuuden kattamiseen. Peruskorjauksiin varautumisella pyritään lieventämään peruskorjausinvestoinneista aiheutuvaa vuokrankorotustarvetta.

Peruskorjausrahaston arvo tilinpäätöshetkellä on 45,5 milj. euroa ja se muodostuu vuonna 2002 peruskorjausrahastoon siirretystä asuintalovarauksesta 11,7 milj. euroa ja vuosina 2003-2019 peruskorjausrahastoon siirretyistä edellisten tilikausien ylijäämistä 33,8 milj. euroa. Peruskorjausrahastoon kerätyistä varoista on käytetty yhteensä 30,1 milj. euroa peruskorjauksiin ja muihin vastaaviin korjaustöihin. Tilinpäätöshetkellä peruskorjausrahastoon kerätyistä varoista on käyttämättä 15,4 milj. euroa.

Henkilöstö

Vuonna 2020 keskimääräinen henkilömäärä oli 74 (71) henkilöä. Työsuhteista 80 % (86 %) oli toistaiseksi voimassa olevia ja 20 % (14 %) määräaikaisia. 10 henkilöä teki vuoden 2020 aikana osa-aikatyötä.

Vakinaisesta henkilöstöstä 78 % (78 %) oli naisia ja 22 % (22 %) miehiä. Vakinaisen henkilöstön keski-ikä oli 43,9 (43,1) vuotta ja koko henkilöstön keski-ikä 41,5 (41,4) vuotta. Koko henkilöstön ikäjakauma oli 24 vuodesta 76 vuoteen. Vakinaisen henkilöstön keskimääräinen palvelusaika oli 9,3 vuotta.

Vuoden 2020 aikana henkilöstön koulutuspäiviä oli yhteensä 232 (167). Näiden koulutusten lisäksi henkilöstölle järjestettiin koulutusta perehdytyksen ja työssäoppimisen muodossa. Koulutuksessa painottuivat työntekijöiden ammatillisen osaamisen kehittäminen ja ylläpitäminen sekä järjestelmäkoulutukset.

Lähtövaihtuvuus oli 4,5 % (9 %). Sairauspoissaoloprosentti oli 1,7 % (2,5 %).

Hoasin koronavalmiusryhmä seurasi covid-19-pandemiaa koskevia viranomaisten ohjeistuksia ja arvioi eri näkökulmista pandemian aiheuttamia vaaroja ja riskejä henkilöstölle ja Hoasin toiminnalle. Henkilöstö siirtyi maaliskuussa 2020 tekemään töitä pääsääntöisesti etänä.

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 2020 tehtyjen lähipiiritoimien selvittämiseksi säätiössä on hyödynnetty lähipiiriohjetta ja lähipiirirekisteriä ja lähetetty vuonna 2021 lähipiiritietoja koskeva kysely perustajille, säätiökonsernin johdolle, 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 13 677 voimassa olevaa vuokrasopimusta ja viime vuoden aikana solmittiin 9 638 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Säätiön henkilökunta voi ostaa käytöstä poistettua kalustoa nimellisestä arvosta. Johtoryhmään kuuluvilla on samanlainen oikeus vanhan käyttöomaisuuden ostamiseen mitä muulla henkilökunnalla. Poistetun omaisuuden myyntihinta vuonna 2020 on ollut kokonaisuutena 365,00 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	LÄHIPIIRISUHTEN LUONNE (SL 1:8)				
	1	2	3	4	6
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	57 000,00	924 105,21	ei tiedossa	-
B Sopimukset ja muu taloudelliset toimet	1 718 551,98	92 526,97	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
C Annetut edut	ei tiedossa	1 065,31	679,18	ei tiedossa	ei tiedossa
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	-	-	-	-	-
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, asuntojen vuokraukseen liittyvän korvauksen perustajan tytäryhtiöltä, ilmoitustilan oston perustajan tytäryhtiöltä, lahjakorttien oston perustajan tytäryhtiöltä, 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.

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Rahoitus

Hoasin investointihankkeiden toteuttaminen on riippuvainen rahoituksen saannista. Lisääntyvä finanssisääntely on vaikeuttanut investointien pitkäaikaisen rahoituksen saamista ja nostanut rahoituskustannuksia. Kaikki investoinnit saatiin kuitenkin toteutettua suunnitelmien mukaisesti.

Alhainen korkotaso on pienentänyt viime vuosina lainojen korkokustannuksia. Suurin osa lainoista on korkotukilainoja ja niihin liittyvä korkotuki pienentää mahdolliseen korkojen nousuun liittyvää korkoriskiä. Säätiön lainoista kiinteäkorkoisia on 52,6 % ja vaihtuvakorkoisia 47,4 %. Rahoituksen riskienhallinnassa pääosassa ovat edelleen investointitarkkuus ja lainasalkun hallinta.

Tyhjäkäyttö

Asuntojen korkealla käyttöasteella on erittäin suuri merkitys Hoasille. Opiskelija-asuntojen kysyntä ylittää edelleen selvästi tarjonnan, mutta kysyntä painottuu rakenteellisesti voimakkaasti yksioihin. Hoasin 1970- ja 1980-lukujen kiinteistöissä on pääasiassa soluasuntoja. Pandemia heikensi erityisesti soluasuntojen kysyntää.

Pandemia heijastui myös uusien kansainvälisten opiskelijoiden määrään. EU -ja ETA- alueen ulkopuolelta tulevat opiskelijat ovat suosineet lähinnä soluasuntoja. Hoasin asunnoissa asuu lähes 3000 EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta tullutta opiskelijaa.

Opiskelija-asumiseen on tarjolla markkinoilta vaihtoehtoja. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin on kasvussa, mutta toistaiseksi Suomessa ei ole nähty eurooppalaista ilmiötä opiskelija-asuntoihin keskittyneistä asuntosijoittajista.

Kiinteistökanta

Hoasin keskeisimmät haasteet liittyvät iäkkääseen kiinteistökantaan ja soluasuntopainotteiseen asuntokantaan ja merkittävään vuokratonttien määrään. Kiinteistökantaan liittyviä riskejä pienennetään asteittain. Päivitetyssä strategiassa on huomioitu tarvittavat toimenpiteet kiinteistökannan riskien pienentämiseksi. Kiinteistökantaa uudistetaan yksipainotteisemmaksi ja lisäksi asuntojen kuntotasoa ylläpidetään ja parannetaan systemaattisella perusparannus- ja kunnossapito-ohjelmalla.

Brändi ja maine

Brändin ja maineen positiivisista näkyvyyttä seurataan ja analysoidaan uutisten ja sosiaalisen median osalta jatkuvasti. Toimituksellisessa ja sosiaalisessa mediassa tapahtuva viestintä voi aiheuttaa Hoasille merkittävän mainerisikin. Hoas teki yhteistyötä mediaviestinnän osalta Viestintätoimisto Kaiku Oy:n ja vaikuttajaviestinnän osalta Miltoon Oy:n kanssa laaja-alaisesti. Brändin ja maineen seurannan osalta tehdään yhteistyötä Taloustutkimus Oy:n ja Meltwater Finland Oy:n kanssa.

Asiakaskokemuksen kautta rakentuu Hoasin maine. Tarkoituksena on kehittää toimintaa siten, että asiointi ja asiakaskokemus kehittyvät myönteiseen suuntaan.

Opiskelutapojen ja kampusalueiden muutokset

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

Uudet kampusalueiden sijainnit pohjautuvat hyvin joukkoliikenneyhteyksiin. Opiskelijoiden asuminen alueilla on edellyttävää ja hyvien liikenneyhteyksien varrella edellyttävät kiinteistökannan kehittämistä. Myyrmäen, Myllypuron ja Otaniemen kasvaminen kampusalueiksi heijastui asuntokysyntään.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Vahingot

Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla. Vuonna 2020 aiheutuneiden vahinkojen kokonaiskustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna.

Tietojärjestelmät, tietosuoja ja tietoturva

Hoasilla on meneillään mittava tietojärjestelmien uudistamisprojekti. Pääyhteistyökumppanina on Aareon Finland Oy. Uusi ERP -järjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön asteittain vuosien 2021 ja 2022 aikana. Tietojärjestelmät ja tietoturva ovat keskeisessä osassa häiriötöntä operatiivista toimintaa.

Valtionvallan toimet

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

Suomen hallitus käy alkuvuodesta läpi asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman työryhmän lopputuloksen ja tuo sen selontekona eduskunnalle vuoden 2021 aikana. Mahdolliset investointien rahoitukseen liittyvät muutokset voivat heikentää säätiön kykyä tehdä uusia investointeja.

Sosiaaliturvauudistusta valmistelee parlamentaarinen komitea, joka aloitti työnsä vuonna 2020. Komitean toimikausi päättyy vuonna 2027. Komitea uudistaa sosiaaliturvaa kokonaisuutena. Sosiaaliturvauudistuksen käytännön toteutus tehdään osioissa. Eri osat voivat valmistua ja tulla voimaan eri aikoina. Asumistuet ovat yksi iso osa sosiaaliturvajärjestelmän etuuksia. Mikäli uudistustyö muuttaa merkittävästi asumistukia, voi tämä heijastua opiskelijoiden asumiskuluihin ja välillisesti asuntojen kysyntään.

Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hoasin uusi strategia hyväksyttiin 28.1.2021 pidetyssä hallituksen kokouksessa. Strategia luo suuntaviivan Hoasin toiminnan kehittämiseen lähivuosien aikana. Keskeinen osa strategiaa on kiinteistökannan kehittäminen vastaamaan tulevaisuuden kysyntää ja digitalisaation monipuolinen hyödyntäminen Hoasin toiminnassa.

Toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoon voi tulla ajallista viivettä toimittajasta johtuvista syistä.

Näkymät vuodelle 2021

Uudistetun strategian toteuttaminen aloitetaan vahvalla otteella vuonna 2021.

Kiinteistökannan muutos vastaamaan paremmin opiskelijoiden toiveita saa merkittävän sysäyksen vuonna 2021, jolloin aloitetaan poikkeuksellisen suuri määrä uudistuotantoa. Hyville sijainneille tulevista 1200 uudesta asunnosta lähes 80 % on haluttuja edullisia yksioita.

Digitalisaation eteen tehtävät toimet vuoden 2021 aikana edesauttavat asiakkuuden hallinnan parantamista lähivuosina huomattavan paljon. Hoasin päämääränä on olla alan edelläkävijä päivitetyn strategiakauden aikana.

Soluasuntojen kysynnän yleinen heikentyminen ei ole tapahtunut ainoastaan pääkaupunkiseudulla, vaan ilmiö on havaittavissa kaikilla yliopistopaikkakunnilla. Tämän lisäksi koronatilanteen jatkumisen odotetaan heijastuvan soluasuntojen kysyntään ja käyttöasteeseen myös vuoden 2021 aikana.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Hallinto

Säätiön sääntöjen mukaan valtuuskuntaan kuuluu 16 jäsentä ja 16 varajäsentä. Ylioppilaskuntien ja ammattikorkeakoulujen opiskelijakuntien paikkamäärät valtuuskunnassa ovat kiinteät. Lisäksi valtuuskuntaan kuuluu yksi asukkaiden edustaja ja yksi säätiön työntekijöiden edustaja.

Valtuuskunnan puheenjohtajana vuonna 2020 toimi Joonas Orpana ja varapuheenjohtajana oli Joonas Pulliainen. Valtuuskunnan puheenjohtajana vuonna 2021 jatkaa Joonas Orpana ja varapuheenjohtajana jatkaa Joonas Pulliainen.

Säätiön hallitukseen kuuluu kymmenen jäsentä

2020

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Mylly

Varapuheenjohtaja
Ayy, Matti Kuronen

HYY, Risto Karinkanta
HYY, Emmi Jääskeläinen
Ayy, Juhana Brotherus

PÄÄKAUPUNKISEUDUN MUUT YLIOPIILASKUNNAT, AMMATTIKORKEAKOULUJEN
OPISKELIJAKUNNAT JA MUIDEN OPPILAITOSTEN OPPILASYHDISTYKSET
Matti Tujula

ASUKKAAT
Juho Marttila

KUNNAT
Minerva Krohn, Helsinki
Laura Kijärvi, Espoo
Susanna Bruun, Vantaa

Sihteeri Matti Tarhio

2021

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Mylly

Varapuheenjohtaja
Ayy, Matti Kuronen

HYY, Risto Karinkanta
HYY, Emmi Jääskeläinen
Ayy, Juhana Brotherus

PÄÄKAUPUNKISEUDUN MUUT YLIOPIILASKUNNAT, AMMATTIKORKEAKOULUJEN
OPISKELIJAKUNNAT JA MUIDEN OPPILAITOSTEN OPPILASYHDISTYKSET
Matti Tujula

ASUKKAAT
Juho Marttila

KUNNAT
Minerva Krohn, Helsinki
Henrik Vuornos, Espoo
Susanna Bruun, Vantaa

Sihteeri Matti Tarhio

Hallituksen työvaliokunta

2020

Mikko Mylly, puheenjohtaja
Matti Kuronen
Emmi Jääskeläinen
Juhana Brotherus

2021

Mikko Mylly, puheenjohtaja
Matti Kuronen
Emmi Jääskeläinen
Juhana Brotherus

Asuntojaosto

2020

Risto Karinkanta, puheenjohtaja
Matti Tujula
Juho Marttila, asukasedustaja
Sophie Nyyssönen, asukasedustaja

2021

Risto Karinkanta, puheenjohtaja
Matti Tujula
Juho Marttila, asukasedustaja
Ville Toivonen, asukasedustaja

Hoasin toimitusjohtaja: DI Matti Tarhio



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

Tilintarkastajat

2020

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Markku Sohlman,
ja KHT Mauri Eskelinen

2021

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Markku Sohlman,
ja KHT Mauri Eskelinen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

TULOSLASKELMA

		1.1.2020	1.1.2019
Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	- 31.12.2020	- 31.12.2019
Vuokrat		75 774 697,25	73 207 821,80
Käyttökorvaukset		353 299,39	365 870,54
Muut oikaisuerät		-134 008,84	-57 060,50
LIIKEVAIHTO	2.1	75 993 987,80	73 516 631,84
Muut kiinteistön tuotot	2.2	826 430,51	1 035 786,39
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 851 596,71	-3 593 883,72
Henkilösivukulut		-792 880,55	-784 082,48
Henkilöstökulut yhteensä	2.3	-4 644 477,26	-4 377 966,20
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-15 622 524,52	-20 412 694,64
Muut kulut			
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto		-2 932 064,86	-3 032 074,08
Käyttö ja huolto		-5 316 724,73	-4 715 117,84
Ulkoalueiden huolto		-407 015,49	-388 161,43
Siivous		-379 716,51	-384 200,58
Lämmitys		-5 651 568,92	-6 127 120,63
Vesi ja jätevesi		-3 406 735,68	-3 260 399,41
Sähkö		-2 919 957,35	-3 202 104,37
Jätehuolto		-1 486 013,89	-1 417 475,31
Vahinkovakuutukset		-246 921,44	-242 031,97
Vuokrat		-5 898 334,76	-6 097 400,94
Kiinteistövero		-1 856 106,30	-1 743 605,07
Korjaukset		-9 573 568,14	-10 277 264,01
Muut hoitokulut		-1 841 425,35	-2 810 432,52
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-41 916 153,42	-43 697 388,16
Luottotappiot		-234 574,46	-172 381,96
Kiinteistön muut kulut		-552 797,33	-664 017,90
Muut kulut yhteensä	2.5	-42 703 525,21	-44 533 788,02
LIIKEVOITTO		13 849 891,32	5 227 969,37
Rahoitustuotot ja -kulut			
Osinkotuotot		4 600,00	4 600,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		68 912,74	52 175,29
Korkokulut- ja muut rahoituskulut		-3 798 032,40	-3 522 799,46
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.6	-3 724 519,66	-3 466 024,17
YLIJÄÄMÄ ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		10 125 371,66	1 761 945,20
Tilinpäätössiirrot	2.7	77 956,66	111 114,55
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ		10 203 328,32	1 873 059,75



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

TASE

Rahayksikkö EURO	liite	31.12.2020	31.12.2019
V A S T A A V A A			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	3.1		
Aineettomat oikeudet		639 846,85	0,00
Muut aineettomat hyödykkeet		262 869,04	315 442,72
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		902 715,89	315 442,72
Aineelliset hyödykkeet	3.2		
Maa-alueet		36 643 063,20	34 097 003,20
Liittymismaksut		6 048 067,07	5 963 009,09
Rakennukset ja rakennelmat		384 901 678,06	339 970 484,93
Rakennusten tekniset laitteet		7 854 693,62	6 039 447,37
Koneet ja kalusto		134 717,06	185 802,68
Muut aineelliset hyödykkeet		27 192,12	42 398,43
Keskeneräiset investoinnit		46 203 325,27	46 882 085,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		481 812 736,40	433 180 231,24
Sijoitukset	3.3		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 504 739,58	1 504 739,58
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		85 322,27	85 322,27
Muut osakkeet ja osuudet		8 023 531,90	8 066 606,51
Muut saamiset		353 867,40	353 867,40
Sijoitukset yhteensä		9 967 461,15	10 010 535,76
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		492 682 913,44	443 506 209,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset	3.4		
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		264 600,00	264 600,00
Pitkäaikaiset yhteensä		264 600,00	264 600,00
Lyhytaikaiset	3.5		
Myyntisaamiset		167 408,27	40 174,73
Saamiset kiinteistön tuotoista		973 994,49	673 980,57
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		21,33	0,00
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		1 937,84	367,86
Muut saamiset		16 269,00	16 269,00
Siirtosaamiset		3 839 166,31	701 967,80
Lyhytaikaiset yhteensä		4 998 797,24	1 432 759,96
Saamiset yhteensä		5 263 397,24	1 697 359,96
Rahoitusarvopaperit	3.6	28 686 853,65	36 309 034,76
Rahat ja pankkisaamiset		29 346 840,77	8 266 309,11
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		63 297 091,66	46 272 703,83
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä		555 980 005,10	489 778 913,55



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

TASE

Rahayksikkö EURO *liite* 31.12.2020 31.12.2019

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 45 498 097,21 42 349 751,21

Lahjoitusrahasto 201 217,86 201 217,86

Rahastot yhteensä 54 018 429,52 50 870 083,52

Edellisten tilikausien ylijäämä 23 348 845,78 24 624 132,03

Tilikauden yli-/alijäämä 10 203 328,32 1 873 059,75

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 87 572 194,68 77 368 866,36

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

3.8

180 383,13 258 339,79

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

3.9

Lainat rahoituslaitoksilta 436 286 540,72 384 475 146,30

Lainat muilta 16 818,79 154 352,24

Pitkäaikainen yhteensä 436 303 359,51 384 629 498,54

Lyhytaikainen

4.0

Lainat rahoituslaitoksilta 14 126 979,87 8 567 090,54

Lainat muilta 16 818,79 28 366,26

Ostovelat 8 165 160,02 8 779 845,51

Muut velat 133 465,78 131 821,95

Siirtovelat 9 481 643,32 10 015 084,60

Lyhytaikainen yhteensä 31 924 067,78 27 522 208,86

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 468 227 427,29 412 151 707,40

VASTATTAVAA YHTEENSÄ 555 980 005,10 489 778 913,55



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

RAHOITUSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta:		
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	10 125 372	1 761 945
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	15 622 525	20 412 695
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	3 446	-86 720
Rahoitustuotot ja -kulut	3 724 520	3 466 024
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	29 475 862	25 553 944
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-2 779 361	-430 327
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-390 827	2 626 356
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	26 305 674	27 749 973
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		
Saadut korot liiketoiminnasta	30 495	27 683
Liiketoiminnan rahavirta	22 581 949	24 325 692
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-69 280 911	-61 595 669
Investoinnit muihin sijoituksiin	-91 477	-162 568
Saadut korot investoinneista	681	1 022
Saadut osingot investoinneista	4 600,00	4 600,00
Investointien rahavirta	-69 367 108	-61 752 614
Rahoituksen rahavirta:		
Valtion investointiavustusten lisäys	3 066 601	6 183 726
Pitkäaikaisten lainojen nostot	69 060 596	61 413 910
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11 838 393	-14 204 095
Saadut korot	-45 294	-12 646
Rahoituksen rahavirta	60 243 509	53 380 895
Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)		
	13 458 351	15 953 972
Rahavarat tilikauden alussa		
	44 575 344	28 621 372
Rahavarat tilikauden lopussa		
	58 033 695	44 575 344



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.2020-31.12.2020

1. LAADINTAPERIAATTEET

1.1 Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Säätiö ei ole laatinut konsernitilinpäätöstä tilikaudelta eikä ainoan tytäryhtiön Kiinteistö Oy Otatalon tietoja ole yhdistelty säätiön tilinpäätökseen. Tytäryhtiön yhdistely ei ole tarpeellista oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi säätiön toiminnasta ja taloudellisesta asemasta huomioiden säätiölain säännökset säätiön tarkoituksesta ja toiminnasta.

Kiinteistö Oy Otatalon tiedot	2020	2019
Tilikauden yli-/alijäämä	0,00	-2,05
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraus 1.1.	43 000,00	43 000,00
Asuintalovaruksen muutos	-30 000,00	0,00
Asuintalovaraus 31.12.	<u>13 000,00</u>	<u>43 000,00</u>
Josta laskennallinen verovelka	2 600,00	8 600,00
Oma pääoma	1 415 587,32	1 415 587,32
Vieras pääoma		
Saman konsernin yrityksille	21,33	0,00
Muille	<u>804 040,51</u>	<u>812 237,31</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>804 061,84</u>	<u>812 237,31</u>

1.2 Arvostuseriaatteet

Tilikaudella on muutettu käyttöomaisuuden rakennusten ja rakennelmien poistosuunnitelmaa vastaamaan paremmin hyödykkeiden taloudellista pitoaika. Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Poistot on laskettu menojäännöspoistoina tai tasapoistoina hyödykkeen taloudellisen pitoajan perusteella, alla olevan erittelyn mukaisesti.

<u>Poistoajat</u>		2020	2019
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	10	10 vuotta
Koneet ja kalusto	menojäännös max. 10v.	25	25 %
Rakennukset ja rakennelmat	tasapoisto	25 - 50	20 - 40 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10	10 vuotta

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2.1 Liikevaihdon jakauma toimialoittain

Vuokraustoiminta	<u>75 993 987,80</u>	<u>73 516 631,84</u>
Liikevaihto yhteensä	<u>75 993 987,80</u>	<u>73 516 631,84</u>

2.2 Kiinteistön muut tuotot

Isännöinti- ja toimeksisaantituotot	35 826,12	35 086,20
Perintätuotot	116 654,99	130 149,21
Avaintuotot	57 883,00	65 408,34
Tontinvuokrat ja kiinteistöverot	231 028,55	79 168,47
Muut tuotot	62 293,47	35 760,96
Täydennysrakentamiskorvaus	247 000,00	0,00
Vakuutuskorvaus kiinteistön tuhoutumisesta	0,00	609 210,11
Kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuun alv-palautus	16 269,00	16 269,00
Varainhoidon hallintopalkkion hyvitys	59 475,38	29 516,10
Saadut avustukset (pl. investointiavustukset)	0,00	35 218,00
Kiinteistön muut tuotot yhteensä	<u>826 430,51</u>	<u>1 035 786,39</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

	2020	2019
2.3 Henkilöstökulut		
Toimihenkilöitä keskimäärin	74	71
Palkat ja palkkiot	3 851 596,71	3 593 883,72
Eläkekulut	661 309,08	681 111,97
Muut henkilösivukulut	131 571,47	102 970,51
Henkilöstökulut yhteensä	<u>4 644 477,26</u>	<u>4 377 966,20</u>
Joista muita palkkiota		
Hallitus	59 670,00	63 450,00
Asuntojaoston ja asumisen yhteistyöelin	6 235,00	5 335,00
2.4 Poistot ja arvonalentumiset		
Aineettomat hyödykkeet	52 573,68	52 573,68
Rakennukset ja rakennelmat	13 421 460,57	18 289 262,51
Rakennusten tekniset laitteet	2 084 842,21	1 998 298,47
Koneet ja kalusto	48 441,75	57 353,70
Muut aineelliset hyödykkeet	15 206,31	15 206,28
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>15 622 524,52</u>	<u>20 412 694,64</u>
2.5 Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Muut henkilöstökulut	338 511,53	434 515,09
Matkakulut	42 615,46	68 161,42
Oman käytön arvonlisävero	171 670,34	161 341,39
Kiinteistön muut kulut yhteensä	<u>552 797,33</u>	<u>664 017,90</u>
2.6 Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	4 600,00	4 600,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyrityksiltä	680,60	1 022,13
Muilta	68 232,14	51 153,16
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<u>68 912,74</u>	<u>52 175,29</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	3 798 032,40	3 522 799,46
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>3 724 519,66</u>	<u>3 466 024,17</u>
2.7 Tilinpäätössiirrot		
Poistoero		
Rakennukset ja rakennelmat	55 788,75	105 324,08
Koneet ja kalusto	22 167,91	5 790,47
Poistoero yhteensä	<u>77 956,66</u>	<u>111 114,55</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

3. TASEEN LIITETIEDOT

2020

2019

Pysyvien vastaavien erittely

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset	639 846,85	
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>639 846,85</u>	<u>0,00</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.	-209 075,44	-156 501,76
Tilikauden poisto	-52 573,68	-52 573,68
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-261 649,12</u>	<u>-209 075,44</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>262 869,04</u>	<u>315 442,72</u>

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

902 715,89

315 442,72

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1.	34 097 003,20	31 784 889,40
Lisäykset	2 546 060,00	2 312 113,80
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>36 643 063,20</u>	<u>34 097 003,20</u>

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	5 963 009,09	5 830 134,81
Lisäykset	158 207,76	164 500,92
Vähennykset	-73 149,78	-31 626,64
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>6 048 067,07</u>	<u>5 963 009,09</u>

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	655 050 256,48	630 492 645,81
Lisäykset	66 700 624,70	26 682 502,67
Katettu valtion investointiavustuksilla	-8 347 971,00	-2 124 892,00
Hankintameno 31.12. *)	<u>713 402 910,18</u>	<u>655 050 256,48</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-315 079 771,55	-296 790 509,04
Tilikauden poisto	-13 421 460,57	-18 289 262,51
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-328 501 232,12</u>	<u>-315 079 771,55</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>384 901 678,06</u>	<u>339 970 484,93</u>

*) hankintamenoa katettu valtion investointiavustuksella aikaisemmilta tilikausilta

Rakennusten hankintamenoon sisältyvät arvonkorotukset 1.1. j: 941 852,40 941 852,40

Rakennusten tekniset laitteet

Hankintameno 1.1.	47 900 771,10	46 678 371,10
Lisäykset	3 901 140,80	1 222 400,00
Vähennykset	-1 052,34	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>51 800 859,56</u>	<u>47 900 771,10</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-41 861 323,73	-39 863 025,26
Tilikauden poisto	-2 084 842,21	-1 998 298,47
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-43 946 165,94</u>	<u>-41 861 323,73</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>7 854 693,62</u>	<u>6 039 447,37</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

	2020	2019
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	7 670 184,64	7 643 118,83
Lisäykset	46 390,39	44 974,73
Vähennykset	-49 034,26	-17 908,92
Hankintameno 31.12.	7 667 540,77	7 670 184,64
Kertyneet poistot 1.1.	-7 484 381,96	-7 427 028,26
Tilikauden poisto	-48 441,75	-57 353,70
Kertyneet poistot 31.12.	-7 532 823,71	-7 484 381,96
Kirjanpitoarvo 31.12.	134 717,06	185 802,68
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	2 514 003,43	2 514 003,43
Hankintameno 31.12.	2 514 003,43	2 514 003,43
Kertyneet poistot 1.1.	-2 471 605,00	-2 456 398,72
Tilikauden poisto	-15 206,31	-15 206,28
Kertyneet poistot 31.12.	-2 486 811,31	-2 471 605,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	27 192,12	42 398,43
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	46 882 085,54	20 948 537,04
Lisäykset	76 156 445,84	60 558 195,49
Siirrot erien välillä	-66 082 454,11	-27 067 910,99
Katettu valtion investointiavustuksilla	-10 752 752,00	-7 556 736,00
Hankintameno ja kirjanpitoarvo 31.12.	46 203 325,27	46 882 085,54
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	481 812 736,40	433 180 231,24
Rakennuksiin aktivoidut korkomenot		
Aktivoidut korkomenot	2 589 660,51	2 564 765,84
Poistamatta	1 598 232,08	1 639 182,24
3.3 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1 504 739,58	1 504 739,58
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 504 739,58	1 504 739,58
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	85 322,27	85 322,27
Kirjanpitoarvo 31.12.	85 322,27	85 322,27
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	8 066 606,51	7 917 472,65
Lisäykset	0,00	149 133,86
Vähennykset	-43 074,61	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 023 531,90	8 066 606,51
Muut saamiset		
Lainasaamiset 1.1.	353 867,40	353 867,40
Lainasaamiset 31.12.	353 867,40	353 867,40
Sijoitukset yhteensä	9 967 461,15	10 010 535,76



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

	Omistuos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Osakkeet saman konsernin yrityksissä			
Kiinteistö Oy Otatalo	84,00	1 260	1 504 739,58
Osakkeet omistusyhteisyriksissä			
Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab	49,00	270	84 600,74
Nikkarinkujan Autopaikat Oy	27,27	39	721,53
Osakkeet omistusyhteisyriksissä yhteensä			85 322,27
Muut osakkeet ja osuudet	Omistuos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Helsingin Merihaka Oy	4,37	3 436	7 223,67
Arabian Palvelu Oy	4,48	1 270	988 913,00
Kalasadaman Palvelu Oy	6,10	735	541 303,00
Asunto Oy Helsingin Itämerenkatu	9,48	10 076	1 043 702,62
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenpuisto	10,36	4 882	1 066 724,64
Asunto Oy Töölönkatu 32 b	5,45	3	67 275,17
Länsi-Pasilan Autopaikat Oy		9	16 587,44
Lassi-Parkki Oy	4,01	11	62 915,27
Latokartanon Pysäköinti Oy	11,02	4 029	1 067 560,48
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy	6,48	460	1 707 775,80
Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy	7,36	7 350	309 295,20
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	8,93	22 012	1 129 232,21
Muut autopaikkaosakkeet ja -osuudet			15 023,40
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			8 023 531,90
			9 613 593,75
Muut saamiset			
Leppävaaran Pysäköinti Oy			353 867,40

Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset

2020

2019

3.4 Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyriksiltä

Lainasaamiset

264 600,00

264 600,00

Pitkäaikaiset saamiset yhteensä

264 600,00

264 600,00

3.5 Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset

21,33

0,00

21,33

0,00

Saamiset omistusyhteisyriksiltä

Myyntisaamiset

1 937,84

367,86

1 937,84

367,86

Muilta

Myyntisaamiset

167 408,27

40 174,73

Vuokra- ja käyttökorvaussaamiset

973 994,49

673 980,57

Verosaamiset

16 269,00

16 269,00

Siirtosaamiset

3 839 166,31

701 967,80

4 996 838,07

1 432 392,10



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

	2020	2019
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Vahinkovakuutuskorvaukset	162 865,89	99 375,64
Investointiavustukset	2 738 852,00	0,00
Saamiset kiinteistön hoitokuluista	651 184,52	227 551,91
Muut siirtosaamiset	286 263,90	375 040,25
	<u>3 839 166,31</u>	<u>701 967,80</u>
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	<u>4 998 797,24</u>	<u>1 432 759,96</u>
3.6 Rahoitusarvopaperit		
OP Varainhoito Oy	28 686 853,65	19 791 614,84
Ålandsbanken	0,00	16 517 419,92
Rahoitusarvopaperit yhteensä	<u>28 686 853,65</u>	<u>36 309 034,76</u>
3.7 Oma pääoma		
Peruspääoma 1.1. ja 31.12.	1 591,06	1 591,06
Arvonkorotusrahasasto 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		
Rakennusrahasasto 1.1. ja 31.12.	7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahasasto 1.1.	42 349 751,21	39 042 591,77
Lisäykset	3 148 346,00	3 307 159,44
Peruskorjausrahasasto 31.12.	45 498 097,21	42 349 751,21
Lahjoitusrahasasto 1.1. ja 31.12.	201 217,86	201 217,86
Muut rahastot 31.12.	<u>53 076 577,12</u>	<u>49 928 231,12</u>
Edellisten tilikausien ylijäämä 1.1.	26 497 191,78	27 931 291,47
Siirto peruskorjausrahasastoon	-3 148 346,00	-3 307 159,44
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	23 348 845,78	24 624 132,03
Tilikauden ylijäämä	<u>10 203 328,32</u>	<u>1 873 059,75</u>
	<u>33 552 174,10</u>	<u>26 497 191,78</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>86 628 751,22</u>	<u>76 425 422,90</u>
Oma pääoma yhteensä	<u>87 572 194,68</u>	<u>77 368 866,36</u>
Peruskorjausrahasastosta toteutuneet hankkeet		
1.1.	22 886 990,44	20 866 411,33
Tilikaudella	7 184 086,00	2 020 579,11
31.12.	<u>30 071 076,44</u>	<u>22 886 990,44</u>
3.8 Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero 1.1.	258 339,79	369 454,34
Vähennykset	-77 956,66	-111 114,55
Poistoero 31.12.	<u>180 383,13</u>	<u>258 339,79</u>
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	<u>180 383,13</u>	<u>258 339,79</u>
Laskennallinen verovelka		
Tilinpäätössiirroista	16 890,17	16 160,98



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

	2020	2019
Vieras pääoma		
3.9 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	399 124 852,66	354 713 893,05
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	399 124 852,66	354 713 893,05
4.0 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	14 126 979,87	8 567 090,54
Lainat muilta	16 818,79	28 366,26
Ostovelat	8 165 160,02	8 779 845,51
Muut velat	133 465,78	131 821,95
Siirtovelat	9 481 643,32	10 015 084,60
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	31 924 067,78	27 522 208,86
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Vuokravakuudet	6 412 698,69	6 425 475,46
Vuokra- ja käyttökorvausennakot	866 240,62	854 856,63
Henkilöstökulujen jaksotukset	1 018 218,77	915 163,55
Jaksotetut korot	1 014 043,75	970 231,10
Jaksotetut kiinteistön hoitokulut	145 586,83	0,00
Velat liiketoiminnan kuluista	15 044,15	839 547,35
Muut siirtovelat	9 810,51	9 810,51
	<u>9 481 643,32</u>	<u>10 015 084,60</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

5692B00649584DA4A727F433445389D5

5 MUUT LIITETIEDOT

5.1 Annetut vakuudet	2020	2019
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	450 343 822,66	393 042 236,80
Annetut kiinnitykset rahalaitoslainoissa	654 449 554,00	596 960 901,00
Muut velat (Tertiäärilainat)	33 637,58	182 718,50
Annetut kiinnitykset tertiäärilainoissa	161 765,00	338 385,00
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	<u>654 611 319,00</u>	<u>597 299 286,00</u>
Velat, joiden vakuutena on osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	69 697,90	206 157,29
Muut lyhytaikaiset velat	0,00	0,00
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	1 961 293,32	1 961 293,32
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset, tontin vuokravakuus, luottolimiitti	10 901 147,00	10 802 737,00

5.2 Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	9 460,19	12 516,00
Myöhemmin maksettavat	44,50	9 464,00
	<u>9 504,69</u>	<u>21 980,00</u>
Valtion myöntämät palautusehdolliset avustukset	46 384 381,99	40 647 390,99
Kiinteistökaupoista tehdyt sitovat esisopimukset	8 208 000,00	8 208 000,00
Vakuudet ja vastuut yhteensä		
Kiinnitykset	665 512 466,00	608 102 023,00
Pantit	1 961 293,32	1 961 293,32
Muut vastuut	54 601 886,68	48 877 370,99
Vastuut yhteensä	<u>722 075 646,00</u>	<u>658 940 687,31</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 31.12.2019	514 507,28
Muutos	-159 222,00
Palautusvastuun määrä 31.12.2020	<u>355 285,28</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 säänneltyjä ja määräytyvät omakustannuseriaatteella.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 26. päivänä maaliskuuta 2021

Mikko Myllys
hallituksen puheenjohtaja

Matti Kuronen
hallituksen varapuheenjohtaja

Juhana Brotherus
hallituksen jäsen

Susanna Bruun
hallituksen jäsen

Emmi Jääskeläinen
hallituksen jäsen

Risto Karinkanta
hallituksen jäsen

Henrik Vuornos
hallituksen jäsen

Minerva Krohn
hallituksen jäsen

Juho Marttila
hallituksen jäsen

Matti-Pekka Tujula
hallituksen jäsen

Matti Tarhio
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, päivänä huhtikuuta 2021

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Markku Sohlman
KHT

Mauri Eskelinen
KHT



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

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

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2030 asti.

Tilinpäätös ja toimintakertomus	Erikseen sidottuna sekä sähköinen
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna sekä sähköinen
Pääkirjanpito	
Tilikohtainen tuloslaskelma	Sähköinen
Tilikohtainen tase	Sähköinen
Tililuettelo	Sähköinen
Päiväkirja	Sähköinen
Pääkirja	Sähköinen
Osakirjanpidot	
Vuokraeskontra	Sähköinen
Myyntireskontra	Sähköinen
Ostoreskontra	Sähköinen
Maksuliikenne	Sähköinen
Palkat	Sähköinen
Lainareskontra	Sähköinen
Käyttöomaisuus	Sähköinen
Tositelajit	
Asukaslaskut ja -hyvitykset	Sähköinen
Asukastoimikuntien kulutilitykset	Sähköinen
Vuokraennakkosuoritukset ja -palautukset	Sähköinen
Vuokraennakoiden ja -suoritusten kohdistukset	Sähköinen
Vuokravelan ja -ennakoiden tuloutukset	Sähköinen
Epäselvät vuokrasuoritukset	Sähköinen
Maksumuistutukset	Sähköinen
Vuokra- ja käyttökorvaus hyvityslaskut	Sähköinen
Jaksotustositteet	Sähköinen
Kassatositteet	Sähköinen
Lainojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Lisälaskut	Sähköinen
Luottotappiokirjaukset	Sähköinen
Muistiotositteet	Sähköinen
Myyntireskontratositteet	Sähköinen
Ostoreskontratositteet	Sähköinen
Palkkojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Pankin oikaisut (vuokraeskontra)	Sähköinen
Käyttöomaisuuden kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Suorituksen siirto asukkaalta toiselle	Sähköinen
Suoritukset perintätoimistolta	Sähköinen
Suoritus vakuusmaksusta avoimiin laskuihin	Sähköinen
Vuokralaskut ja -suoritukset	Sähköinen
Vuokrien kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Liitetietositteet	Sähköinen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
5692B00649584DA4A727F433445389D5