

Y-tunnus: 1565281-0
Kotipaikka: ESPOO

ESPOON ASUNNOT OY
Tilinpäätös ja toimintakertomus
1.1. – 31.12.2022

Espoon Asunnot Oy

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2022

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-16
Tuloslaskelma	17
Tase	18-19
Rahoituslaskelma	20
Liitetiedot	21-28
Allekirjoitukset	29
Luettelo kirjanpitokirjoista	30

.HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2022

Yhtiöstä

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävä on edistää Espoon hyvinvointia tarjoamalla hyviä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyisille ja tuleville espoolaisille. Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä siten jaa osinkoa eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta. Espoon kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakkeista.

Yhtiön visio on olla Espoon paras vuokranantaja.

Yhtiön strategiset painopisteet ovat:

- asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen
- rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitäminen alhaalla
- asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen
- kestävän kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti
- kiinteistökannan kestävä hallinta

Toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- halu palvella
- onnistumisen iloa
- kestäviä tekoja

Espoon Asunnot noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa Espoon Asunto-ohjelmaa, joka on hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 10.9.2018. Asunto-ohjelman tavoitteiden ja toimenpide-ehdotusten lähtökohtana on mahdollistaa monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntotuotanto, tukea erilaisten väestöryhmien asumista, myötävaikuttaa aluekeskusten ja olemassa olevien asuntoalueiden tasapainoiseen kehitykseen sekä edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja parantaa asumisen energiatehokkuutta.

Asunto-ohjelman toimenpide-ehdotuksissa linjataan Espoon Asuntojen toimintaa ja esitetään toimenpiteitä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten parantamiseksi. Espoon Asuntoja koskevat toimenpide-ehdotukset ovat:

1. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 400 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen, nelivuotisella asunto-ohjelmakaudella yhteensä 1 600 asuntoa. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
2. Espoon Asunnot Oy:n rakennuttamien uusien asuntojen oman pääoman osuus osoitetaan ensi sijassa Espoon Asunnot Oy:n vapaasta kassavirrasta.
3. Espoon Asunnot Oy pitää valtion tuella rakennetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina. Asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä.
4. Espoon kaupunki vähentää asunnottomuutta seudullisesti sovittujen tavoitteiden ja sopimusten mukaisesti. Asunnottomuutta ja asukkaiden syrjäytymistä ehkäistään tarjoamalla asumisneuvontaa sekä kehittämällä asumiseen liittyvää sosiaalityötä yhdessä muun muassa Espoon Asunnot Oy:n kanssa.
5. Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.

Asunto-ohjelman toteutumista seurataan vuosittain tila- ja asuntojaostossa. Asunto-ohjelman seuranta tuodaan tiedoksi valtuustolle strategian seurannan yhteydessä.

Espoon kaupunki asetti vuodelle 2022 seuraavat tulostavoitteet:

1. Espoon Asunnot Oy:n asuntojen keskimääräinen käyttöaste on vähintään 98,5 %.
2. Asukaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suosittelemuus on +40.
3. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 400 asunnon rakentamisen. Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.
4. Lämmityksen energiatehokkuus paranee. Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi on pienempi kuin edellisenä vuonna.

Espoon Asunnoilla on 309 (301 v. 2021) vuokranmääritysyksikköä, joista se omistaa 256 (251) kiinteistöä ja hallitsee vuokraoikeudella 53 (50) kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä on yhteensä 16 316 (15 762) asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on kaikkiaan 953 296 (923 133) m². Lisäksi yhden (1) vuokranmääritysyksikön muodostavat 101 (117) eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa osakehuoneistoa. Näiden asuntojen asuinpinta-ala on yhteensä 4 458 (5 120) m². Vuokrattavia asuntoja on siten 16 417 (15 879) ja asuinpinta-alaa kaikkiaan 957 754 (928 253) m². Asunnoissa asuu yli 30 000 espoolaista.

Espoon Asunnot on segmentoinut vuokraustoimintansa vuokranmääritysjarjoitusten perusteella kahteen segmenttiin, ARA-ryhmään ja Muut-ryhmään. ARA-ryhmän asuntoja koskee arava- ja korkotukilainsäädäntö, joka säätelee asuntojen käyttöä ja luovutusta, vuokranmääritystä ja asukasvalintaa. Liiketilat ja päiväkodit esitetään Muut-ryhmässä, sillä ne eivät ole arava- ja korkotukilainsäädännön alaisia.

Omakustannuseriaatteella toimiva Espoon Asunnot pystyy vuokraamaan asukkailleen kohtuuhintaisia asuntoja alueen markkinavuokria edullisemmin. Nykyisessä tilanteessa metropolialueen vuokra-asuntojen kysyntä ylittää jatkuvasti tarjonnan erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen osalta.

Tilikausi 2022

Yhtiön liikevaihto kasvoi 2,0 % edeltävään vuoteen verrattuna. Suurimpia kasvuun vaikuttavia tekijöitä olivat vuoden 2021 lopussa valmistuneet kaksi uudiskohdetta sekä vuoden 2022 jälkipuoliskolla valmistuneet kahdeksan uudiskohdetta. Myös vuoden 2022 alussa tehdyt vuokratarkistukset vaikuttivat liikevaihdon kasvuun. Vuokratarkistusten keskimääräinen suuruus oli 0,6 %.

Uusia ARA -vuokra-asuntokohteita valmistui vuoden aikana kahdeksan (3). Niissä on yhteensä 554 (252) asuntoa, joiden asuinpinta-ala on 30 164 (13 249) m². Yhtiö kirjasi liiketoiminnan muita tuotteita erillisasuntojen myynnistä 1,5 miljoonaa euroa.

Vuonna 2022 korjauksiin käytettiin kaikkiaan 39,8 (42,4) miljoonaa euroa. Eniten korjauskustannuksia syntyi asuntojen keittiöiden, kylpyhuoneiden, lämmitysjärjestelmien, vesikatkojen korjauksista sekä muuttokorjauksista.

Kohonnut inflaatio ja yleisen kustannustason sekä energiakustannusten jyrkkä nousu kohdistui tilikauden aikana etenkin kiinteistöjen hoitokustannuksiin, sillä kasvua edeltävään vuoteen oli 10,3 % eli 4,6 miljoonaa euroa. Eniten kasvoivat lämmitys- ja sähkökulut sekä kiinteistöjen käyttö- ja huoltokustannukset.

Poistot lisääntyivät 3,7 %, johtuen tilikauden aikana valmistuneiden kohteiden suuresta määrästä. Liikevoitto pieneni edeltävästä vuodesta hieman ja oli 14,3 (15,0) miljoonaa euroa. Loppuvuoteen ajoittuneen korkotason jyrkän nousun takia rahoituskustannukset kasvoivat 18,3 % eli 0,9 miljoonaa euroa.

Koronapandemian ja geopolittisen tilanteen vaikutukset yhtiön toimintaan

Koronapandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia asuntojen vuokraustoimintaan. Asuntojen kysyntä jatkui tasaisen vahvana läpi pandemian, eikä asuntojen jo entuudestaan alhaisessa vaihtuvuudessa tapahtunut merkittäviä muutoksia. Pandemian alkuaikoina liiketilavuokralaisille annettuja vuokrahyvityksiä ei annettu enää vuonna 2022.

Espoon Asuntojen uudiskohdetyömaihin on kohdistunut koronapandemian vuoksi useita poikkeustilanteita rakennusliikkeiden työnjohdon, työmaahenkilöstön ja alihankkijoiden sairastumisten ja karanteenien vuoksi. Lisäksi materiaalien ja varusteiden osalta on esiintynyt saatavuusongelmia. Poikkeustilanteista on aiheutunut urakka-aikoihin lisäaika- ja kustannusvarauksia, joiden vaikutukset ovat kuitenkin jäämässä vähäisiksi.

Koronapandemian lisäksi uudiskohteiden aikatauluun on aiheuttanut viivettä betonielementtien saatavuus- ja aikatauluongelmat. Tästä syystä urakka-aikatauluun on käynnistyneissä kohteissa jouduttu tekemään aiemmasta poiketen aikatauluvarauksia.

Venäjän Ukrainassa aloittamat sotatoimet aiheuttivat Espoon Asuntojen uudisurakkakilpailuihin muutoksia. Sisällytimme uudisurakkakilpailuihin urakan maksuerien sitomisen rakennuskustannusindeksiin ARA:ltä saadun ohjeistuksen mukaisesti.

Korona-pandemiolla ei enää vuonna 2022 ollut merkittävää vaikutusta korjaustoimintaan. Sen sijaan vuonna 2021 alkanut korjaushankkeiden kokonaiskustannustason nousu jatkui myös vuonna 2022. Kustannusten nousuun vaikutti erityisesti Venäjän helmikuussa 2022 aloittama Ukrainan sota, mikä kiihdytti inflaatiota ja nosti merkittävästi materiaalien, polttoaineiden ja palveluiden hintoja. Kohonneiden tarjoushintojen ja kohonneiden rahoituskustannusten vuoksi osa ei-kiireellisistä korjaushankkeista siirrettiin tehtäväksi myöhemmin. Ohjelmoiduista korjaushankkeista saatiin kuitenkin toteutettua 88,4 % eli 534, ja korjaukset toteutettiin budjetoidusti.

Inflaation lisäksi Venäjän sotatoimilla Ukrainassa oli suora vaikutus energiahintoihin, mikä näkyi kiinteistöjen hoitokustannuksissa. Sähkökustannukset nousivat edeltävään vuoteen verrattuna 55,0 % ja lämmityskustannukset 7,8 %. Käyttö- ja huoltokustannukset nousivat edellisvuodesta 18,7 % johtuen materiaalien, polttoaineen ja palveluiden hintojen kohonneiden hintojen lisäksi erityisesti pysäköintitilojen huolto- ja korjauskustannusten noususta verrattuna vuoteen 2021.

Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden toteutuminen

Tavoite

Keskimääräinen käyttöaste on vähintään 98,5 %.

Asuntojen käyttöaste vuonna 2022 oli 98,4 (98,5) %. Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylläpito ja koronapandemian rauhoittuminen eivät näkyneet merkittävästi käyttöasteessamme, vaan se pysyi lähes samalla tasolla kuin vuonna 2021. Asuntovuokrausta työllisti vuonna 2022 jo olemassa olleen asuntokannan lisäksi poikkeuksellisen suuri valmistuneiden uudiskohteiden määrä.

Tavoite

Asiakaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suositteluhallukkuus on +40.

Mittamme asiakkaidemme asiakaskokemusta reaaliaikaisesti erilaisin tekstiviesti- ja sähköpostikyselyin. Vuonna 2022 asiakkaidemme nettosuositeluindeksi (NPS) oli +41 ja mittarin vaihteluväli -100 - +100. Jotta kokonaiskuva olisi kattava, asiakaskokemusta mitataan asiakkuuselinkaaren neljässä eri kohdassa. Kyselyt lähtevät uusille, asuville, pois muuttaneille sekä meille soittaneille asiakkaille (asiakaspalvelu, isännöinti ja vuokralvonta).

Asiakaskokemuksen säilyttäminen hyvällä tasolla edellyttää toiminnan jatkuvaa tarkastelua. Jatkoimme asuntojemme tarkastus- ja vuokrausprosessien kehittämistä ja saimme vuonna 2021 käyttöön otetun Contact center -järjestelmän täysipainoisesti käyttöön vuoden 2022 aikana. Korona-ajan poikkeusolosuhteisiin muokatusta asiakaspalvelukonseptistamme vakiintui pysyvä käytäntö, lisäksi jatkoimme sähköisen asioinnin helpottamista.

Tavoite

Vuosittain aloitetaan keskimäärin 400 asunnon rakentaminen.

Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.

Vuonna 2022 aloitettujen kohteiden asuntomäärä oli 300 asuntoa. Aloitusten määrä nosti neljän vuoden asuntoaloitusten keskiarvon 406 asuntoaloitukseen.

Aloitettut asunnot:	2022	2021	2020	2019
Vuoden aikana aloitettut asunnot:	300	403	480	439
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	406	377	328	277

Tavoite

Lämmityksen energiatehokkuus paranee.

Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi on pienempi kuin edellisenä vuonna.

Lämmityksen energiatehokkuutta mitataan kiinteistöjen keskimääräisellä lämpöindeksillä. Se oli vuoden 2022 osalta 39,8 (40,6) kWh/Rm³. Vuoden aikana jatkoimme kiinteistöjen lämmityksen optimointia ja energiatehokkuuskorjauksien toteuttamista. Olemme linjanneet, että uudet kohteet toteutetaan A-energialuokkaan ja peruskorjauksissa tavoitellaan 30 %:n parannusta energiatehokkuuteen.

Yhtiön hallituksen määrittämät strategiset painopisteet

Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden lisäksi yhtiö jatkoi strategisten painopisteiden mukaisia toimenpiteitä. Niistä **asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen, asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen sekä kestävä kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti** toteutuivat tulostavoitteiden yhteydessä.

Rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitämistä alhaalla edistettiin seuraavalla tavalla:

Uudiskohteiden toteuttaminen pitkäaikaisella 40 vuoden valtion korkotuella rajoittaa rahoituksen tarjoajia. Tästä huolimatta yhtiö on saanut pidetyissä kilpailutuksissa kohtuuhintaista rahoitusta kohteisiinsa. Yhtiön lainasalkkua seurataan jatkuvasti. Pääosa lainoista on sidottu pitkäaikaisiin kiinteisiin korkoihin.

Lainojen keskiporkko oli 0,7 (0,6) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 71,5 (68,1) %.

Kestävä kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti toteutui osin kaupungin asettamien tulostavoitteiden kautta. Sen lisäksi saimme valmiiksi olennaisuusanalyysin pohjalta laaditun vastuullisuuden toimintasuunnitelman. Siihen kirjatut toimenpiteet vietiin vuoden lopussa yksiköiden toimintasuunnitelmiin.

Espoon Asunnot on sitoutunut omistajansa Espoon kaupungin tavoin olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteen saavuttamiseksi käynnistimme syksyllä ilmastotiekartan laadinnan. Työ alkoi päästölaskennalla, ja siinä huomioitiin oman toimintamme lisäksi arvoketjun aiheuttamat päästöt.

Syyskuussa 2022 Espoon Asunnot ilmoittautui mukaan valtionhallinnon yhteiseen Astetta alemmas-kampanjaan, jonka tavoitteena on vähentää energiankulutusta. Kampanjatoimena päätimme toteuttaa kiinteistöillemme energiansäästökilpailun, jossa on kaksi sarjaa, lämpö ja sähkö. Kilpailu alkoi 1.11.2022, ja se jatkuu 30.4.2023 asti.

Espoon Asuntojen ensimmäinen Joutsenmerkki-kohde valmistui Karakallioon lokakuussa 2022.

Kiinteistökannan kestävä hallintaa toteutettiin tilikauden aikana seuraavasti:

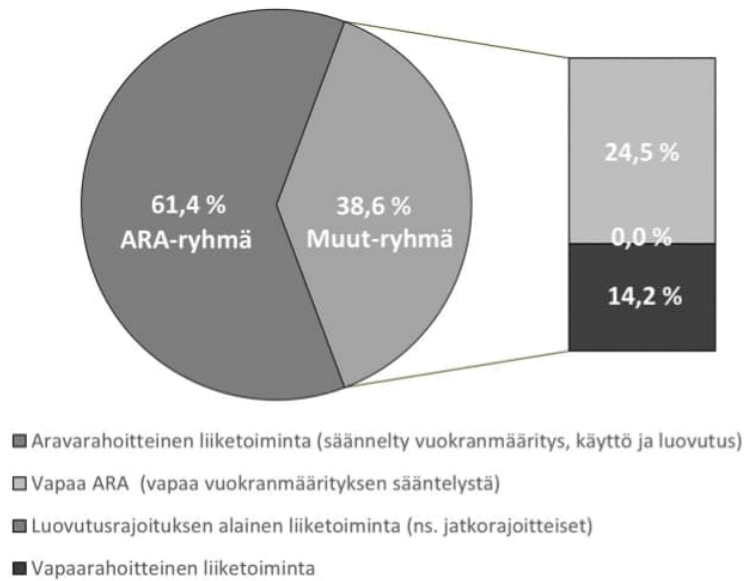
Jatkoimme Espoon Asuntojen koko kiinteistökannalle vuonna 2020 teetetyt pitkän tähtäimen korjaustarve- ja -velkaselvityksen hyödyntämistä vuonna 2022. Korjaustarveselvityksen avulla pystymme ennakoimaan kiinteistöjen korjaustarpeen kehitystä (kasvua) ja varautumaan tuleviin korjaustarpeisiin aikaisempaa paremmin. Lisäksi jatkoimme perusparannusten ohjelmointimenettelyn ja hankesuunnittelun kehittämistä sekä energiasäästötoimenpiteiden energiapotentiaalikartoitusten pilotoitinta osana hankesuunnittelua.

Espoon Asuntojen tähän asti suurin kiinteistökehityskohde on Suvelassa sijaitseva Kirstinharju. Korttelin uudiskohteet, Kirstintie 2 (190 asuntoa) ja Kirstinharju 4 (25 asuntoa) valmistuivat urakkasopimusten mukaisesti syyskuun lopussa 2022.

Liikevaihto ja tulos

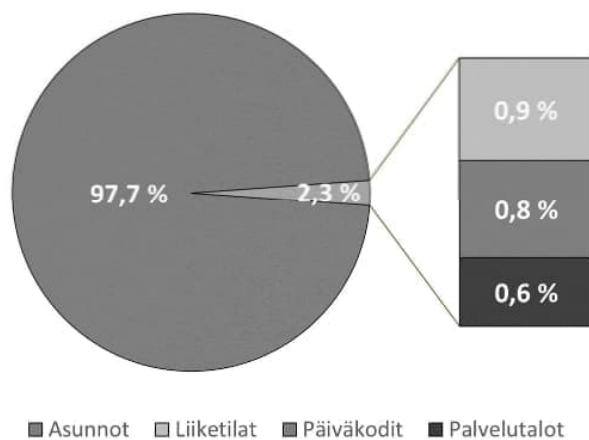
Espoon Asuntojen liikevaihto oli tilikaudella 145,7 (142,8 v. 2021) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 89,4 (86,7) miljoonaa euroa koostui ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 56,3 (56,0) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta. ARA-ryhmän liikevaihtoa kasvatti vuoden 2021 lopussa ja vuoden 2022 jälkipuoliskolla valmistuneet kohteet.

LIKEVAIHDON JAKAUMA SEGMENTEITTÄIN 2022



Lähes koko liikevaihto, 97,7 (97,7) %, muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosa liikevaihdosta, 2,3 (2,3) %, koostui muiden tilojen eli liiketilojen, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrista. Näistä jokainen edustaa noin 1 %:n osuutta kokonaisliikevaihdosta.

LIKEVAIHDON JAKAUMA TILATYYPEITTÄIN 2022



Liikevoitto oli 14,3 (15,0) miljoonaa euroa eli 9,8 (10,5) % liikevaihdosta. Liikevoitosta 4,9 (5,6) miljoonaa euroa tuli ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 9,4 (9,4) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat 3,7 (4,0) miljoonaa euroa, josta suurin yksittäinen erä muodostui erillisasuntojen myyntituotoista, joita kertyi 1,5 miljoonaa euroa. Yhtiö myi 16 (14) vuokrauskäytöstä vapautunutta asunto-osakehuoneistoa; yhteensä 662 (618,0) m², joista suurin osa oli yksiöitä. Muut liiketoiminnan tuotot 2,2 miljoonaa euroa muodostui saaduista avustuksista, vakuutuskorvauksista, asiakkailta laskutetuista huoneistokorjauksista, kerätyistä perintäpalkkioista ja -tuotoista.

Kustannuskehitykseen vaikuttivat inflaation ja erityisesti energian ja materiaalikustannusten jyrkät nousut. Kiinteistöjen korjaus- ja hoitokustannukset hallintokustannuksineen olivat yhteensä 92,7 (90,5) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokustannukset kasvoivat edeltävästä vuodesta 4,6 miljoonaa euroa ja hallintokustannukset nousivat 0,3 miljoonaa euroa, kun taas korjauskustannukset jäivät edeltävän vuoden tasoa 2,7 miljoonaa euroa alemmiksi. Suurin osa korjauskustannusten muutoksesta aiheutui muuttojen yhteydessä tehtävien korjausten kustannusten alenemisesta.

Kustannuspaineista huolimatta korjauksen kokonaiskustannukset toteutuivat talousarvion mukaisina. Muuttojen yhteydessä tehtävät korjaukset toteutuivat suunnitellun suuruisina. Materiaali- ja palvelukustannusten nousun vuoksi osa ohjelmoiduista ennakoiduista korjaushankkeista siirrettiin priorisoinnin jälkeen tulevien vuosien korjausohjelmiin ja siten ohjelmoidut korjaukset alittivat suunnitellut 2,0 miljoonalla eurolla. Kustannustason nousun vaikutus näkyi erityisesti ennakoimattomissa vahingoissa, joissa toteutuneiden korjauskustannusten taso ylitti suunnitellun 1,5 miljoonalla eurolla. Pienten, ylläpitävien korjausten osuus ylitti suunnitellun 0,5 miljoonalla eurolla. Korjausten yksikkökustannuksen toteuma oli 3,4 (3,7) euroa/m² kuukaudessa.

Inflaation ja kustannustason nousu johtivat erityisesti kiinteistöjen hoitokustannusten jyrkkään kasvuun ja hoitokustannukset ilman korjaus- ja hallintokustannuksia olivatkin 10,3 % edeltävän vuoden tasoa korkeammat. Vaikka vuoden aikana valmistui suuri määrä uudiskohteita, ei niiden kulutuksen vaikutus hoitokustannusten nousuun ollut tilikauden aikana merkittävä, koska valmistumiset painoutuivat loppuvuodelle. Hoitokustannusten osalta suhteellisesti suurin kasvu oli sähkökustannuksissa +55 %, lämmitys +7,8 % sekä käyttö ja huolto +18,7 %.

Hallintokustannusten lisäys edeltävään vuoteen verrattuna oli 7,2 %, mikä suurimmaksi osaksi aiheutui uusien tietojärjestelmien kustannuksista sekä koulutus-, matka- ja majoituskuluista, joita ei pandemian vuoksi kertynyt edeltävänä vuonna lainkaan.

Liiketoiminnan muissa kuluissa luottotappiot kasvoivat edeltävästä vuodesta 0,3 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana selvitetiin kaikkien eräntyneiden saatavien tilanne.

Rahoituskulut 5,9 (5,0) ja rahoitustuotot 0,3 (0,2) miljoonaa euroa kasvoivat korkotason nousun myötä. Pitkiin viitekorkoihin ja indeksin muutokseen sidottujen lainojen keskikorko kasvoi toistaiseksi vain maltillisesti edellisvuoden tasosta ja oli 0,9 (0,8) %. Sen sijaan vaihtuvakorkoisen euribor-sidonnaisen lainakannan keskikorossa muutos oli merkittävästi suurempi. Vuonna 2022 vaihtuvakorkoisten lainojen keskikorko oli 0,7 (0,3) %.

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 8,7 (10,2) miljoonaa euroa.

Kokonaispoistot tilikaudella olivat 35,6 (34,3) miljoonaa euroa. Poistot sisältävät 32,8 miljoonan euron poistosuunnitelman mukaiset poistot. Lisäys aiheutui tilikauden aikana valmistuneista kohteista. Negatiivista poistoeron muutosta kirjattiin 1,8 (0,2) miljoonaa euroa. Asuinalovarausta purettiin 7,6 (12,9) miljoonaa euroa ja kasvatettiin 14,5 (23,2) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 33 339 euroa ja tilikauden voitto 28 843 euroa.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2022	2021	2020
Tuloslaskelman tunnusluvut			
Liikevaihto, M€	145,7	142,8	139,2
kasvu, %	2,0	2,6	-0,3
Liikevoitto, M€	14,3	15,0	23,5
osuus liikevaihdosta, %	9,8	10,5	16,9
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	5,6	4,8	4,8
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	8,7	10,2	18,8
osuus liikevaihdosta, %	6,0	7,1	13,5
Tulos ennen veroja, M€	0,0	0,0	0,1
Taseen tunnusluvut:			
Taseen loppusumma, M€	1 246,0	1 171,3	1 118,7
Oma pääoma, M€	126,1	126,0	126,0
Vieras pääoma, M€	891,2	825,3	782,8
Korollinen vieras pääoma, M€	865,1	799,4	758,0
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut			
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,5	1,6	2,7
Oman pääoman tuotto, %	2,8	3,4	6,4
Omavaraisuusaste, %	24,9	25,9	26,4
Velkaantumisaste, %	686,3	634,3	601,5
Maksuvalmiuden tunnusluvut			
Quick ratio	1,1	1,0	1,3
Muut tunnusluvut			
Asuntojen vuokrausaste, %	98,4	98,5	98,4
Asukkaiden vaihtuvuus, %	11,7	12,6	12,7
Valmistuneet investoinnit	114,0	61,6	73,5
osuus liikevaihdosta, %	78,3	43,1	52,8

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen laskentakaavat ovat seuraavat:

Tunnuslukujen laskentakaavat		
Liikevaihdon kasvu, %	= 100 x	$\frac{\text{Tilikauden liikevaihto} - \text{edellisen tilikauden liikevaihto}}{\text{Edellisen tilikauden liikevaihto}}$
Liikevoiton osuus liikevaihdosta, %	= 100 x	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}}$
Voiton/tappion ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja osuus liikevaihdosta, %	= 100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja}}{\text{Liikevaihto}}$
Korollinen vieras pääoma, M€	=	Pitkäaikainen vieras pääoma + pitkäaikaisten lainojen lyhytaikainen osuus
Sijoitetun pääoman tuotto, %	= 100 x	$\frac{\text{Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} + \text{korkokulut}}{\text{Korollinen vieras pääoma} + \text{oma pääoma}}$
Oman pääoman tuotto, %	= 100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}$
Omaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{Oma pääoma}}$
Quick ratio	= 100 x	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{saadut ennakot}}$
Asuntojen vuokrausaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto} + \text{vapaiden tilojen vuokratuotto}}$
Asukkaiden vaihtuvuus, %	= 100 x	$\frac{\text{Päätyneiden vuokrasopimusten määrä}}{\text{Asuntojen lukumäärä keskimäärin}}$
Valmistuneiden investointien osuus liikevaihdosta, %	= 100 x	$\frac{\text{Valmistuneet investoinnit}}{\text{Liikevaihto}}$

Yhtiön liikevaihto ja liikevoitto muodostuivat vuonna 2022 segmenteittäin ja tilatyypeittäin eriteltyinä seuraavasti:

Segmenttien liikevaihto ja liikevoitto	2022	2021	2020
ARA-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	184	176	175
Liikevaihto, M€	89,4	86,7	83,5
Kasvu (%)	3,0	3,8	-1,6
Asunnot	88,5	85,9	82,7
Palvelutalot	0,9	0,8	0,8
Liikevoitto, M€	4,9	5,6	13,3
Kasvu (%)	-12,0	-57,9	-12,2
Asunnot	4,9	5,6	13,2
Palvelutalot	0,1	0,1	0,1
Liikevoitto, %	5,5	6,5	16,0
Muut-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	125	125	125
Liikevaihto, M€	56,3	56,0	55,6
Kasvu (%)	0,4	0,8	1,7
Asunnot	53,8	53,6	53,2
Liiketilat	1,3	1,1	1,0
Päiväkodit	1,2	1,3	1,3
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, M€	9,4	9,4	10,2
Kasvu (%)	0,0	-8,0	35,1
Asunnot	8,5	8,2	9,2
Liiketilat	0,5	0,4	0,3
Päiväkodit	0,5	0,8	0,8
Palvelutalot	0,0	0,0	-0,1
Liikevoitto, %	16,7	16,8	18,3
Yhteensä (kiinteistöjen lkm)	309	301	300
Liikevaihto, M€	145,7	142,8	139,2
Liikevoitto, M€	14,3	15,0	23,5
Liikevoitto, %	9,8	10,5	16,9

Taloudellinen asema

Espoon Asuntojen taseen loppusumma oli 1 246,0 (1 171,3 v. 2021) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2022 lopussa 126,1 (126,0) miljoonaa euroa.

Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 891,2 (825,3) miljoonaa euroa. Tästä 829,0 (762,3) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 62,3 (63,0) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 36,2 (37,2) miljoonaa euroa oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 865,1 (799,4) miljoonaa euroa, ja lainojen keskiprosentti oli 0,7 (0,6) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 71,5 (68,1) %. Kiinteäkorkoisiin lainoihin on sisällytetty valtion aravalainat, joiden korko määräytyy elinkustannusindeksin muutokseen sidottuna. Aravalainojen hoitokulut ovat kuitenkin käytännössä vakaita, koska koron noustessa vuosimaksulainojen lyhennykset pienenevät.

Espoon Asuntojen 865,1 miljoonan euron rahalaitoslainat kohdistuivat segmenteille korkosidonnaisuuksittain eriteltynä seuraavasti:

Lainasalkku 31.12.2022	ARA-ryhmä		Muut-ryhmä		Yhteensä
	Vapaa ARA	Ja: korajoitteiset	Vaparaajoitteiset		
Kiinteään korkoon sidottu lainapääoma, M€	562,2	38,0	0,0	18,3	618,4
Markkinakorkosidonnainen lainapääoma, M€	188,9	38,9	0,0	18,8	246,7
Jäljellä oleva lainapääoma yhteensä, M€	751,1	76,9	0,0	37,1	865,1

Yhtiön maksuvalmius säilyi hyvänä. Espoon Asuntojen kassavirran investoinnit päättyivät vuonna 2022 rakentamisen etenemisen ja uusien asuntoaloitusten myötä 105,8 (99,6) miljoonaan euroon. Yhtiöllä oli vuoden lopussa rakenteilla uudiskohteissa yhteensä 629 (883) asuntoa. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 37,4 (39,7) miljoonaa euroa ja nostettiin 103,1 (81,2) miljoonaa euroa. Espoon Asunnot liittyi Espoon kaupungin konsernitilijärjestelyyn 1.12.2019. Konsernitiliin liitettyjen tilien saldo 53,3 (49,3) miljoonaa euroa esitetään muissa saamisissa saman konsernin yrityksiltä. Yhtiön rahavarat päättyivät siten vuoden lopussa 3,1 (3,4) miljoonaan euroon.

Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Tilikauden aikana ostettiin Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11 B osakekanta. Kauppa toteutui 31.12.2022 ja siihen liittyy vuonna 2023 rakenteille suunniteltava uudiskohde.

Yhtiöllä ei ole erityisehtoista rahoitusta, joka tuloksen tai taloudellisen aseman heikentymiseen perustuvan ehdon lauetessa johtaisi erityisehdollisen rahoituksen takaisinmaksamiseen ja uudelleenrahoitusjärjestelyihin.

Kiinteistöjen luovutusrajoitukset

Suurinta osaa Espoon Asuntojen kiinteistöistä säätelee laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta. Laissa säädetään asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksesta on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin.

Vuokra-asunnot ja kiinteistöt	2022	2021	2020
Asuntojen kokonaismäärä vuoden lopussa	16 417	15 879	15 724
muutos, %	3,4	1,0	1,8
asuinpinta-ala, m ²	957 754	928 253	919 823
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,3	58,5	58,5
valmistuneet asunnot	554	252	374
puretut / myydyt asunnot	0	83	92
myydyt erillisasunnot	16	14	11
valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala, m ²	54,4	52,6	51,4
Kiinteistöjen määrä vuoden lopussa	309	301	300
valmistuneet kiinteistöt	8	3	4
puretut / myydyt kiinteistöt	0	2	0
ARA-ryhmän asunnot	14 434	13 880	13 783
asuinpinta-ala, m ²	840 909	810 746	805 286
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,3	58,4	58,4
ARA-ryhmän kiinteistöjen määrä	274	266	266
Muut-ryhmän asunnot	1 983	1 999	1 941
asuinpinta-ala, m ²	116 845	117 507	114 537
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,9	58,8	59,0
Muut-ryhmän kiinteistöjen määrä	35	35	34

Vuokraustoiminta

Espoon Asunnoilla oli vuoden 2022 lopussa 16 417 (15 879) asuntoa. Tästä ARA-ryhmään kuuluvia asuntoja oli 14 434 ja Muut-ryhmän asuntoja 1 983 kpl.

Vuonna 2022 vuokra-asunnon sai 2 350 (2 166) kotitaloutta. Asunnon saaneiden määrä kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna. Kasvua selittää osaltaan vuonna 2022 valmistuneiden uudiskohteiden suuri määrä, sillä uusia asuntoja

valmistui 554 (252) kpl. Asunnon saaneista kotitalouksista yhden hengen talouksia oli 1 262 (1 101) kpl. Yksiön tai kaksion sai 1 425 (1 292) kpl, mikä oli 60,6 (59,7) % kaikista asunnon saaneista.

Saapuneiden uusien hakemusten määrä kasvoi hieman edellisvuodesta ja oli 32 496 (31 919). Hakemusten määrän kasvu ja vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjontatilanteessa hyvällä tasolla pysynyt asuntojen vuokrausaste osoittavat, että kohtuuhintaisten asuntojen uudistuotannolle on tarvetta jatkossakin. Kohtuuhintaisten asuntojen niukka tarjonta pääkaupunkiseudulla saa asukkaat arvostamaan yleishyödyllisen vuokra-asumisen edullisuutta ja riskittömyyttä.

Vuokralaisten vaihtuvuus laski hieman edellisestä vuodesta ja oli 11,7 (12,6) % Pieni vaihtuvuus yhdessä suuren kysynnän kanssa heikentää yksittäisen hakijan mahdollisuuksia saada kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. Vaikka uusia kohtuuhintaisia asuntoja valmistui vuonna 2022 tavanomaista enemmän, ei se tuo olennaista helpotusta kohtuuhintaista asuntoa etsiville asunnonhakijoille.

Vuoden 2022 lopussa voimassa olevia aktiivisia (hakemus voimassa 3 kk) asuntohakemuksia oli 8 035 (6 619) kpl. Pienten 1-2 hengen kotitalouksien osuus kaikista hakijoista oli 78,8 (77,1) %.

Vuokra-asuntojen hakemukset ja valinnat	2022	2021	2020
Asunnon saaneiden määrä	2 350	2 166	1 944
muutos, %	8,5	11,4	18,3
Voimassa olevien hakemusten määrä vuoden lopussa	8 035	6 619	6 154

Rakennuttaminen

Vuonna 2022 valmistui kahdeksan (kolme vuonna 2021) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 554 (252) asuntoa. Vuoden 2022 päättyessä rakenteilla oli kahdeksan (13) kiinteistöä, joissa on yhteensä 629 (883) asuntoa.

Espoon asunto-ohjelmaan ja yhtiön talousarvioon on Espoon Asuntojen alkavan asuntotuotannon osalta kirjattu tavoitteeksi keskimäärin 400 asuntoa vuodessa. Vuoden 2022 toteuma oli 300 aloitettua asuntoa, millä saavutettiin neljän vuoden keskimääräinen toteuma. Vuoden aikana tehtiin kahdesta uudiskohteesta investointipäätös ja käynnistimme kolmen uudiskohteen rakennustyöt (yhden näistä investointipäätös vuoden 2021 lopulta).

Uudistuotanto	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m²	Keskimääräinen huoneistoala, m²	Vuokra 2022 (€/m²/kk)
Vuonna 2022 valmistuneet uudiskohteet:	554	30 164	54,4	14,89
Maapallonkatu 5 (alkanut 3/2021, valmistui 8/2022)	46	2 767	60,2	15,00
Majurinkatu 19 (alkanut 12/2020, valmistui 8/2022)	98	5 229	53,4	15,50
Kirstintie 2 (alkanut 4/2020, valmistui 9/2022)	190	10 596	55,8	14,00
Kirstinharju 4 (alkanut 12/2020, valmistui 9/2022)	25	1 393	55,7	14,00
Nuttukuja 4 (alkanut 8/2020, valmistui 9/2022)	48	3 135	65,3	15,00
Nuttukuja 10 (alkanut 8/2020, valmistui 9/2022)	28	1 342	47,9	15,80
Karakalliontie 1 J-K (alkanut 12/2020, valmistui 10/2022)	91	4 325	47,5	15,00
Kalaonnettie 5 D (alkanut 1/2021, valmistui 11/2022)	28	1 379	49,2	15,00
Rakenteilla olevat uudiskohteet 31.12.2022:	629	33 472	53,2	-
Suvikumuntie 1 E (alkanut 8/2021, valmistuu 5/2023)	63	3 129	49,7	-
Syväsalmekatu 1 (alkanut 5/2021, valmistuu 2/2023)	98	4 174	42,6	-
Hyljetie 3 (alkanut 12/2021, valmistuu 2/2023)	72	3 735	51,9	-
Nuottaniementie 7 (alkanut 9/2021, valmistuu 6/2023)	47	3 779	80,4	-
Teerimäenportti 3 (alkanut 5/2021, valmistuu 5/2023)	49	3 250	66,3	-
Huvilinnantie 1 (Säterinkatu 13) (alkanut 8/2022, valmistuu 5/2024)	117	5 159	44,1	-
Lillhemintie 13 (alkanut 6/2022, valmistuu 8/2024)	91	5 122	56,3	-
Riihitontuntie 7 (alkanut 8/2022, valmistuu 4/2024)	92	5 126	55,7	-

Peruskorjaus

Vuonna 2022 valmistui kaksi (kaksi vuonna 2021) peruskorjauskohdetta. Vuoden aikana tehtiin yhden peruskorjauskohteen investointipäätös ja kahdessa kohteessa käynnistimme korjaustyöt (toisen kohteen investointipäätös tehty 2021). Vuonna 2022 etenimme kiinteistöstrategisen linjauksen mukaisesti tavoittelemalla taloteknisiä parannuksia sisältävissä peruskorjauskohteissa -30 %:n energiansäästöä.

Peruskorjaukset	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m ²	Keskimääräinen huoneistoala, m ²	Vuokra 2022 (€/m ² /kk)
Vuonna 2022 valmistuneet peruskorjaukset:	101	5 566	55,1	12,22
Tiistinkallio 1 (alkanut 6/2021, valmistui 8/2022)	53	3 284	62,0	12,70
Espoonaukio 5 (alkanut 5/2021, valmistui 8/2022)	48	2 282	47,5	11,60
Rakenteilla olevat peruskorjaukset 31.12.2022:	169	5 081	30,1	-
Kuunsäde 4 (alkanut 12/2021, valmistuu 4/2023)	40	2 504	62,6	-
Seilimäki 21 (alkanut 3/2022, valmistuu 6/2023)	36	2 577	71,6	-
Karakalliontie 1 A-H (alkanut 4/2022, valmistuu 8/2023)	93	6 248	67,2	-

Organisoimme peruskorjausten korjaustarpeen määrittelyä ja hankesuunnittelua uudelleen. Jatkossa rakennuttamis- ja ylläpitoyksikkö määrittelevät yhdessä jo hankesuunnitteluvaiheessa peruskorjauksen sisällön teknisesti yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi. Tuosta kokonaisuudesta irralliset korjaukset tehdään ylläpidon toimesta vuosikorjauksina. Näillä toimilla varmistamme korjausbudjettia ja urakoitsijoiden halukkuutta osallistua tarjouskilpailuun. Hankesuunnitelman tulee olla valmis vuosi ennen korjauksen käynnistämistä, jolloin tiedämme riittävän ajoissa, vaatiiko korjaus asuntojen tyhjentämistä vai voidaanko se toteuttaa asunnot asuttuina.

Henkilöstö

Vuoden 2022 lopussa Espoon Asuntojen palveluksessa oli 122 (117 v. 2021) henkilöä. Heistä vakituisessa työsuhteessa oli 106 (105) ja määräaikaisessa 16 (12). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 121 (117). Henkilöstön vaihtuvuus oli 13,9 (9,7) prosenttia.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:	2022	2021	2020
Henkilöstö vuoden lopussa	122	117	120
Miesten osuus henkilöstöstä, %	43	42	37
Naisten osuus henkilöstöstä, %	57	58	63
Palkat ja palkkiot, t€	5 959	5 804	5 859

Jatkoimme syksyllä 2020 aloitettua yrityskulttuurin kehittämistä viime vuonna kulttuurityöpajoilla, joihin koko henkilöstö syksyn aikana osallistui. Työpajoissa määrittelimme, miten yrityskulttuurimme näkyy sanoissa ja teoissa. Jatkamme yrityskulttuurin kehittämistä yhdessä työstetyillä teemoilla myös tulevaisuudessa.

Ympäristö

Asuinkiinteistöinvestointien pääomaintensiivisyys ja pitkäjänteisyys edellyttävät kestäviä ratkaisuja. Rakennettujen kiinteistöjen tulee olla kestäviä sekä talouden että ympäristön näkökulmasta.

Toimitilamme sijaitsee kauppakeskus Ison Omenan uudessa osassa, jolle on myönnetty korkeimman tason LEED Platina-tason ympäristösertifikaatti. Espoon Asuntojen toimitiloilla on vastaavasti Green Office -sertifikaatti, joka sille myönnettiin vuonna 2021.

Lämmityskustannukset nousivat edeltävään vuoteen verrattuna 0,9 miljoonaa euroa, mikä ylitti talousarvion 0,4 miljoonalla eurolla. Espoon Asuntojen lähes koko kiinteistökantaa on liitetty osaksi Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmää, jonka avulla pystyimme kohdentamaan säätö- ja korjaustoimia optimaalisesti ja saavuttamaan lisäsäästöjä lämmityksessä sekä varmistamaan asukkaille tasaisemman sisälämpötilan. Myös kaukolämmön käytön kulutushuippuja voitiin leikata ilman että se vaikutti sisäolosuhteisiin. Huippujen leikkaamisen avulla on saatu aikaan säästöjä kaukolämmön perusmaksuissa. Espoon Asunnot käyttää kohteissaan päästöttömällä ja uusiutuvalla energialla tuotettua kaukolämpöä, Fortumin EkoPlussaa.

Kiinteistösähköä käytämme CO2 vapaasti tuotettua sähköä. Sähkön ominaiskulutus on pysynyt jokseenkin vakaana huolimatta siitä, että uusiin ja perusparannettaviin kiinteistöihin asennetaan nykymääräysten mukaisesti yhä enemmän sähköä käyttäviä järjestelmiä ja laitteita. Vaikka yhtiön kiinteistösähkön kulutus nousi vain hieman, kokonaiskustannusten nousu oli merkittävä, eli 55 % markkinahintojen nousun vuoksi.

Espoon Asunnot on ollut mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa (VAETS) jo vuodesta 2010. Nykyinen sopimus on solmittu vuosille 2017–2025, ja energiansäästö tavoitteeksi on asetettu 7,5 %. Vuoden 2021 osalta vahvistettujen tulosten perusteella Espoon Asunnot on hyvin tavoitevauhdissa (vuoden 2022 tuloksien laskenta oli tämän toimintakertomuksen kirjoitushetkellä kesken).

Yhtiössä on käytössä lakisääteinen energiatehokkuusjärjestelmä (ETJ+). Sen myötä Espoon Asunnot tavoittelee suunnitelmallisempaa tapaa käsitellä, ohjelmoida ja seurata niitä hankkeita, jotka parantavat energiatehokkuutta koko organisaation tasolla. Tehtyjen toimenpiteiden vaikutuksia pyritään seuraamaan pitkällä jännteellä aikaisempaa järjestelmällisemmin.

Veden ja jäteveden kokonaiskustannukset nousivat edellisestä vuodesta 6,0 %. Veden ominaiskulutus, 152 litraa asukasta kohden vuorokaudessa, on hieman alemmalla tasolla kuin keskimääräinen veden ominaiskulutus Suomessa (155 litraa/hlö/vrk).

Energiankulutus on toteutunut seuraavasti:

Kulutuskehitys kiinteistöissä	2022	2021	2020
Lämpöenergia			
Kulutus, MWh	151 679	158 991	136 971
Normeerattu kulutus, MWh	159 594	159 713	156 992
Suhde (Kulutus / Normeerattu kulutus), %	95,0	99,5	87,2
Lämpöindeksi kWh/Rm ³ *)	39,8	40,6	41,0
Vesi			
Kulutus, m ³	1 686 121	1 711 630 *)	1 695 562
Kulutus, litraa / asukas / vuorokausi	152	157 *)	160
Sähkö			
Kulutus, MWh	19 204 136	18 769	18 094
Kulutus, kWh / Rm ³	4,7	4,7	4,7

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Espoon Asunnot jatkaa kuluvana vuonna yhtiön strategiaan painopisteisiin liittyvien hankkeiden toteuttamista sekä käy läpi keskeisiä toimintaprosessejaan.

Strateginen painopiste	Toimenpide
Asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen	<ul style="list-style-type: none"> Jatkamme yhteistyötä Espoon kaupungin kanssa tulevien tonttien rakentamiskelpoisuuden edistämiseksi Käymme läpi rakennuttamisen toimintaprosessit
Rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitäminen alhaalla	<ul style="list-style-type: none"> Seuraamme aktiivisesti rahoitusmarkkinoita ja korkotukilainsäädännön kehittymistä sekä hallitsemme lainasalkkua
Asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Laajennamme asiakkaille suunnattujen sähköisiä palveluita sekä kehitämme asiakaspalvelustamme aiempaa monikanavaisempaa Kehitämme vuokraustoimintaa nopeuttamalla vuokrausprosessejamme sekä keskittämällä asuntojen esittelytoimintaa oman organisaation hoidettavaksi
Kestävän kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti	<ul style="list-style-type: none"> Saatamme valmiiksi syksyllä 2022 aloitetun ilmastotiekartan laadinnan ja jatkamme siihen kirjattujen toimenpiteiden toteuttamista.
Kiinteistökannan kestävä hallinta	<ul style="list-style-type: none"> Jatkamme osana teknistä elinkaarenhallintaa kunnossapidon PTS-suunnittelun ja kiinteistöpalveluiden laadunseurannan kehittämistä.

Jatkamme sähköisten palveluiden lisäksi digitalisaatiota sähköisten arkistojen sekä työmaan ohjauksen ja valvonnan osalta. Tehostamme prosessejamme entisestään uudistamalla kiinteistöhallintajärjestelmämme sekä etsimällä ratkaisuja toistuvien työvaiheiden automatisoimiseksi.

Espoon Asuntojen taloudellisen aseman odotetaan edelleen pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä. Kohonnut yleinen kustannustason vaikutus rakennus- ja ylläpitokustannuksiin sekä korkotason jyrkän nousun vaikutus lainojen korkokuluihin lisäävät vuokrankorotuspaineita myös tuleville vuosille. Uusien korkotukilainojen etupainotteisempi lyhennysohjelma johtaa nykyisiä lainoja hieman suurempiin lyhennyksiin laina-ajan alussa.

Vuokraustoiminta

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ennakoidaan jatkuvan vahvana. Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjontatilanne ei näy kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnässä. Kysyntä tulee jatkossakin painottumaan vahvasti pieniin 1-2 h+k -asuntoihin keskimääräisen perheeseen pienentymisen vuoksi. Sijainnin merkitys säilyy keskeisimpänä kriteerinä asuntoa haettaessa, sillä hakijat arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä, etenkin metroa, ja kattavia lähialueen palveluja. Joulukuussa 2022 valmistunut Länsimetron jatke tulee entisestään lisäämään Espoon Asuntojen kysyntää, sillä iso osa kohteistamme sijaitsee lähellä uusia metroasemia. Asumiseen liittyvien erilaisten tukipalveluiden ja asumisneuvonnan tarve lisääntyy. Asuntojen vuokrauksessa tärkeänä tavoitteenamme on jatkossakin talojen mahdollisimman monipuolinen asukasrakenne sekä sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet.

Espoon Asuntojen hallitus päätti keskimäärin 3,42 % vuokrankorotuksesta vuodelle 2023. Vuonna 2023 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 13,32 (12,73) euroa/m²/kk. Tavanomaista suuremman vuokrankorotuksen taustalla on yleisen hintatason ja korkotason voimakas nousu. Yhtiön tavoitteena on kuitenkin tulevinakin vuosina pyrkimys maltilliseen, tasaiseen ja ennustettavaan vuokrien kehitykseen.

Vuokranmäärityksessä noudatamme kahta periaatetta: vuokrilla ei kerätä voittoa ja asukkaita tulee kohdella tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti. Vuokranmääritys perustuu malliin, joka suhteuttaa hinnoiteltavan kiinteistön vuokran vastaaviin aluekohtaisiin vertailuvuokriin, vähennettynä sillä edulla, joka saavutetaan omakustannusperiaatteella toimimisesta. Vaparaahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat määritellään samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.

Rakennuttaminen

Asuntotuotantotavoitteet määritellään valtion ja kuntien yhteisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa, joka on voimassa 2020–2031. Espoo kuuluu 14 kunnan kanssa Helsingin seudun MAL-sopimukseen,

johon kirjatus tavoitteen mukaan Espooseen tulee vuosittain valmistua 660 uutta ARA-vuokra-asuntoa. Tähän tavoitteeseen Espoon Asunnot vastaa omalla asuntotuotannollaan.

Espoon Asuntojen vuoden 2023 uudistuotantoinvestointien suunniteltu arvo on n. 106,7 miljoonaa euroa ja peruskorjausinvestointien arvo on 31 miljoonaa euroa. Investointien suunniteltuun arvoon on huomioitu hankkeiden kokonaishankinta-arvo, joka sitoutuu rakentamisen edetessä useammalle vuodelle.

Espoon Asuntojen tavoite alkavan asuntotuotannon osalta on keskimäärin 400 asuntoa vuodessa, ja tavoite on asetettu Espoon Asunto-ohjelman ja talousarvion mukaisesti. Tuotantotavoitteeseen pääseminen edellyttää vuosittain vähintään 5–6 sellaisen uudiskohdealoitusta, joiden keskikoko on 70–80 asuntoa ja asuntojen keskimääräinen huoneistoala noin 50 m². Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpaine kohdistuu edelleen yksioihin ja kaksioihin, mutta Espoon Asunnot toteuttaa sijainti huomioiden myös perheille sopivia asuntoja.

Aloitettut ja valmistuneet asunnot:	2023 (arvio)	2022	2021	2020
Tulostavoite, aloitetut asunnot (kpl)	400	400	400	400
Vuoden aikana aloitetut asunnot (kpl)	407	300	403	480
Aloitettujen kohteiden lukumäärä (kpl)	4	3	7	6
Aloitettujen kohteiden keskikoko (asuntoa)	102	100	58	80
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	398	406	377	328
Vuoden aikana valmistuneet asunnot:	329	554	252	374
Valmistuneiden kohteiden lukumäärä (kpl)	5	8	3	4
Valmistuneiden kohteiden keskikoko (asuntoa)	66	69	84	94
Valmistuneet asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	377	324	277	235

Espoon kaupungin osoittamien soveltuvien ja rakentamiskelpoisten tonttien määrä on tuotantotavoitteen saavuttamisen kannalta kriittistä. Rakentamiskelpoisuus tarkoittaa vahvistetun asemakaavan ja kunnallistekniikan lisäksi korttelitoteutuksena toteutettavien pysäköinti- ja pihajärjestelyiden yhtäaikaista valmiuksia. Tasaisen tuotannon edellytyksenä on, että vuosittain toteutettavat kohteet pystytään valmistamaan riittävän ajoissa. Näin suunnittelulle ja rakentamisen valmistelulle jää tarvittava aika. Tämän lisäksi keskeistä on rakennusmarkkinoiden toimivuus eli urakoitsijoiden tarjoushalukkuus ja urakkakilpailun toimivuus.

Riskienhallinta

Yhtiö arvio toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskiarvio raportoidaan omistajalle.

Koronapandemia ei ole vaikuttanut, eikä sen odoteta vaikuttavan merkittävällä tavalla yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Kotitalouksien talouskehityksen epävarmuus ei aiheuta merkittäviä riskejä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntään ja käyttöasteeseen. Ennusteiden mukaan väestö lisääntyy pääkaupunkiseudulla johtuen kaupungistumisesta ja maahanmuutosta. Yhdessä työvoiman kysynnän lisääntymisen kanssa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ja käyttöasteet säilyvät korkeina. Yhtiön kokonaistalouteen luottotappioilla ei ole suurta vaikutusta. Luottotappioriskiä hallitaan vuokravalvonnan ja asukasneuvonnan keinoin.

Yhtiön raportointi tukee asuntojen vuokrausasteen, asukkaiden vaihtuvuuden, hakijoiden määrän, luottotappioiden sekä näiden muutosten seuranta.

Keskipitkällä 3–10 vuoden aikajänteellä korkotason voidaan ennakoida pysyvän edellisiä vuosia korkeammalla tasolla. Korkojen nousu lisää yhtiön pääomakuluja. Yhtiö on suojautunut nousun vaikutuksilta ottamalla 71 % lainatarpeestaan kiinteäkorkoisina lainoina. Suuri osa yhtiön lainoista on korkotukilainoja. Korkojen nousun vaikutusta vähentää se, että valtion maksaman korkotuen määrä kasvaa koron noustessa. Lisäksi yhtiö on hajauttanut useiden lainojen korontarkistushetkien samanaikaisuuteen liittyviä riskejä.

Vahinkoriskeiltä yhtiö on suojautunut ottamalla yhtiön omistamille kiinteistöille täysarvovakuutuksen.

Tietoturva- ja tietosuojariskejä seurataan tehostetusti. Tietojärjestelmien tietoturvariskit on kartoitettu ja henkilöstölle järjestetään tietoturva- ja tietosuojakoulutuksia.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.4.2022. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat.

Yhtiön hallituksessa ovat tilikauden aikana toimineet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä 1.1.–25.4.2022:

puheenjohtaja Janne Tähtikunnas (Heikki Savander), varapuheenjohtaja Antti Brunni (Jaana Ailus), Suvi Aherto, (Kati Pohjanmaa), Kari Paunonen (Pia Polviander), Jukka Vilske (Riikka Keskitalo) ja Nea Fagerroth (Yrjö Lyytinen) ja Pirkko Saarnio (Markus Hirvasjärvi).

Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksellä yhtiön hallitukseen nimettiin 10.10.2022 Kari Paunosen henkilökohtaiseksi varajäseneksi Mervi Syväranta. Tämän jälkeen hallituksen ovat muodostaneet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä:

puheenjohtaja Janne Tähtikunnas (Heikki Savander), varapuheenjohtaja Antti Brunni (Jaana Ailus), Suvi Aherto, (Kati Pohjanmaa), Kari Paunonen (Mervi Syväranta), Jukka Vilske (Riikka Keskitalo) ja Nea Fagerroth (Pirkko Saarnio) ja Pirkko Saarnio (Markus Hirvasjärvi).

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhteensä 12 (12 v. 2021) kertaa. Ennen yhtiökokousta hallitus kokoontui kolme kertaa ja yhtiökokouksen jälkeen yhdeksän kertaa. Sen lisäksi hallitus kokoontui iltakouluissa yhteensä viisi kertaa.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuullisena tilintarkastajana KHT Sirpa Bergström.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut DI Jaakko Kammonen.

Yhtiön johtoryhmään kuuluivat tilikaudella toimitusjohtajan lisäksi asiakkuusjohtaja Juha Heino, henkilöstöpäällikkö Minni Lumme, viestintäpäällikkö Hanna-Maija Loikkanen, rakennuttamisjohtaja Pirjo Räihä, talousjohtaja Merja Ritamo ja kiinteistöpäällikkö Hannu Rahkila.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 28 842,88 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

Espoon Asunnot Oy:n osakkeet	2022	2021
osakkeet, kappaletta	128 184	128 184

Jokaisella osakkeella on yksi ääni.

Espoon Asunnot Oy
Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	145 218 226,26	142 361 704,14
Käyttökorvaukset	439 514,07	432 207,73
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	145 657 740,33	142 793 911,87
Muut liiketoiminnan tuotot	3 717 095,74	4 038 649,47
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	3 717 095,74	4 038 649,47
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-5 958 902,99	-5 804 351,74
Eläkekulut	-1 024 491,21	-983 107,75
Muut henkilöstökulut	-199 807,05	-199 864,84
Henkilöstökulut yhteensä	-7 183 201,25	-6 987 324,33
POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot	-35 618 738,63	-34 342 373,15
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-35 618 738,63	-34 342 373,15
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-4 968 451,42	-4 636 663,42
Käyttö ja huolto	-5 248 450,81	-4 422 810,27
Ulkoalueiden huolto	-3 856 415,69	-3 555 948,86
Siivous	-3 123 338,55	-3 099 226,97
Lämmitys	-12 269 963,80	-11 382 495,08
Vesi ja jätevesi	-6 939 618,48	-6 545 468,69
Sähkö ja kaasu	-4 422 715,10	-2 854 178,85
Jätehuolto	-2 566 530,35	-2 461 277,40
Vahinkovakuutukset	-548 967,47	-530 440,65
Vuokrat	-4 055 586,53	-3 869 385,34
Kiinteistövero	-4 910 653,66	-4 732 533,09
Korjaukset	-39 793 423,58	-42 447 414,70
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-92 704 115,44	-90 537 843,32
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-973 843,88	-689 529,57
Oikaisuerät yhteensä	-973 843,88	-689 529,57
Rakennuttamisen kulut	-167 333,08	-572 626,54
Muut kiinteistön kulut, aktivointi	1 592 271,93	1 295 562,77
Muut kiinteistön kulut yhteensä	1 424 938,85	722 936,23
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	14 319 875,72	14 998 427,20
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	311 434,89	159 442,75
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-5 892 203,53	-4 981 425,50
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-5 580 768,64	-4 821 982,75
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	8 739 107,08	10 176 444,45
Poistoeron muutos	-1 816 545,04	189 415,97
Asuintalovarauksen purku	7 620 137,28	12 900 000,00
Asuintalovaraus	-14 509 360,90	-23 238 632,48
Tilinpäätössiirrot	-8 705 768,66	-10 149 216,51
Välittömät verot	-4 495,54	-2 467,46
TILIKAUDEN VOITTO/-TAPPIO	28 842,88	24 760,48

Espoon Asunnot Oy
Tase

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Liittymismaksut	21 155 003,57	20 837 543,46
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	21 155 003,57	20 837 543,46
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	164 035 009,69	163 731 281,69
Rakennukset ja rakennelmat	877 639 711,00	798 515 973,50
Koneet ja kalusto	213 141,23	319 607,62
Muut aineelliset hyödykkeet	7 775 616,82	8 676 312,61
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	94 073 175,73	106 764 463,15
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 143 736 654,47	1 078 007 638,57
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 050 972,92	801 516,53
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	8 138 822,14	8 138 822,14
Muut osakkeet ja osuudet	3 973 426,27	4 377 540,34
Käyttöoikeudet	5 236 277,07	3 938 289,64
Sijoitukset yhteensä	20 399 498,40	17 256 168,65
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 185 291 156,44	1 116 101 350,68
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	4 164 465,36	2 291 497,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	53 364 617,26	49 278 930,04
Muut saamiset	1 175,20	316,10
Siirtosaamiset	53 674,62	191 742,58
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	57 583 932,44	51 762 485,72
Rahat ja pankkisaamiset	3 089 448,29	3 442 373,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	60 673 380,73	55 204 859,02
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 245 964 537,17	1 171 306 209,70

Espoon Asunnot Oy
Tase

V A S T A T T A V A A	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto	187 450,32	187 450,32
Vararahasto	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 200 000,00	4 200 000,00
Edellisten tilik. voitto/tappio	742 642,37	717 881,89
Tilikauden voitto/tappio	28 842,88	24 760,48
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	126 056 549,17	126 027 706,29
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	38 016 265,56	36 199 720,52
Kertynyt poistoero	38 016 265,56	36 199 720,52
Asuintalovaraukset	190 670 920,13	183 781 696,51
Vapaehtoiset varaukset	190 670 920,13	183 781 696,51
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteenä	228 687 185,69	219 981 417,03
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		
Lainat rahoituslaitoksilta	775 135 066,85	690 062 035,53
Valtiokonttori, vuosimaksulainat	89 986 575,41	109 352 328,10
Pitkäaikaisten lainojen lyh.osa	-36 162 311,56	-37 150 316,75
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	828 959 330,70	762 264 046,88
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	36 162 311,56	37 150 316,75
Saadut ennakot	5 837 558,68	6 094 101,19
Ostovelat, lyhytaikaiset	9 703 698,05	8 710 666,02
Ostovelat saman konsernin yrityksille	1 061 367,88	801 914,60
Muut velat	2 967 123,48	3 906 632,40
Siirtovelat	6 529 411,96	6 369 408,54
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	62 261 471,61	63 033 039,50
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	891 220 802,31	825 297 086,38
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 245 964 537,17	1 171 306 209,70

Espoon Asunnot
Rahoituslaskelma 1.1. - 31.12.2022

<u>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA:</u>	2022	2021
Vuokrista saadut maksut	143 528 229,46	142 388 270,63
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	-146 832,81	16 454 444,71
Maksut liiketoiminnan kuluista	-98 802 825,47	-96 225 307,98
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	44 578 571,18	62 617 407,36
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5 138 904,58	-5 078 997,47
Saadut korot liiketoiminnasta	297 975,19	142 049,07
Saadut osingot sijoituksista	13 459,70	17 393,68
Maksetut välittömät verot	-4 495,54	-2 467,46
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA A	39 746 605,95	57 695 385,18
<u>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA:</u>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-102 578 930,03	-105 227 872,63
Myönnetyt lainat	-84 549,81	4 624 445,30
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 143 329,75	984 224,30
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA B	-105 806 809,59	-99 619 203,03
<u>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA:</u>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	103 134 963,00	81 203 255,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-37 427 684,37	-39 748 399,96
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C	65 707 278,63	41 454 855,04
RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)	-352 925,01	-468 962,81
Rahavarat tilikauden alussa	3 442 373,30	3 911 336,11
Rahavarat tilikauden lopussa	3 089 448,29	3 442 373,30
	-352 925,01	-468 962,81

Yhtiö on Espoon kaupungin 100% omistama yhtiö. Espoon kaupungin konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa Espoon kaupungilta, Taloushallintokeskuksesta PL 111, Espoo.

Laadintaperiaatteet

Vuodesta 2014 lähtien rakennuttamistoiminnan kaikki kulut, jotka kohdistetaan rakennuskohteiden hankintahintaan, esitetään tuloslaskelmassa bruttoperiaatteella tiliryhmien mukaisilla tileillä. Aktivoidut kulut esitetään tuloslaskelmassa omana eräänään.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenojen poistoilla vähennettynä. Rakennusten hankintameno on aktivoitu uudisrakentamisen ja peruskorjausten aikaiset korkomenot samoin kuin rakennuttajayksikön henkilöstö- ja muut menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenojen vähennyksiksi.

Suunnitelman mukaiset poistot vuodesta 2010 lukien on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistoaikojen perusteella. Rakennusten sekä niiden perusparannusten ja suurehkojen korjausmenojen hankintamenot on poistettu 40 vuodessa. Yhtiön perustamisen yhteydessä vuonna 1999 yhtiön haltuun siirtyi valtaosa sen nykyisestä rakennuskannasta. Myös näiden rakennusten hankintamenot on vuoden 2010 tilinpäätöksessä poistettu käyttäen samaa 40 vuoden poistoaikaa.

Poistot on tehty hyödykkeiden käyttöönotto-kuukaudesta alkaen.

Poistoajat ovat:

Aineettomat oikeudet	5 vuotta
Rakennukset ja aktivoidut korjausmenot	40 vuotta
Rakennelmat	5 vuotta
Rakennuksen koneet ja laitteet	5 vuotta
Koneet ja kalusto	4-5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvoon sisältyy vähäinen aiempina vuosina tehty arvonnkorotus.

Tuloslaskelman poistot on esitetty taseen vastaavien liitetiedoissa

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoon.

Eläkkeiden kirjaaminen

Yhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

Konsernitilinpäätös

Yhtiöllä on viisi tytäryhtiötä ja kolmeoista osakkuusyhtiötä. Koska tytäryhtiöillä ja osakkuusyhtiöillä ei ole olennaista vaikutusta tilikauden tulokseen tai taloudelliseen asemaan ja koska yhtiön hallitus ei esitä osinkoa jaettavaksi, ei tilinpäätökseen sisälly konsernitilinpäätöstä.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liiketoiminnan muut tuotot	2022	2021
Myyntivoitot	1 527 469,35	2 516 329,30
Veloitukset asukkailta	633 957,40	689 881,17
Muut	1 555 668,99	832 439,00
Yhteensä 31.12.	3 717 095,74	4 038 649,47

2. Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	13 584,89	8 265,65
Muut palvelut	6 529,41	1 649,20
Asukastilintarkastus	4 960,00	4 464,00
Yhteensä 31.12.	25 074,30	14 378,85

3. Rahoitustuotot ja kulut

Osinkotuotot	13 459,70	17 393,68
Korkotuotot	297 975,19	142 049,07
Korko ja rahoitustuotot yhteensä	311 434,89	159 442,75

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Muille	5 892 203,53	4 981 425,50
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	5 892 203,53	4 981 425,50

Rahoitustuotot ja kulut yhteensä

	5 580 768,64	4 821 982,75
--	---------------------	---------------------

**TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet****4. Aineettomat hyödykkeet****Liittymismaksut**

Hankintameno 1.1.	20 837 543,46	19 859 308,37
Lisäykset	665 060,11	980 390,63
Vähennykset	-57 600,00	-2 155,54
Siirrot erien välillä	-290 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	21 155 003,57	20 837 543,46

5. Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	163 731 281,69	157 911 087,98
Lisäykset	13 728,00	6 426 946,65
Vähennykset	0,00	-606 752,94
Siirrot erien välillä	290 000,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	164 035 009,69	163 731 281,69

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	1 311 566 005,87	1 259 086 367,66
Lisäykset	109 883 049,41	52 479 638,21
Hankintameno 31.12.	1 421 449 055,28	1 311 566 005,87
Kertyneet poistot	-520 122 029,78	-488 460 080,56
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-32 780 010,33	-31 661 949,22
Kirjanpitoarvo 31.12.	868 547 015,17	791 443 976,09

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1.	33 821 616,59	32 103 897,57
Lisäykset	2 606 479,00	1 717 719,02
Hankintameno 31.12.	36 428 095,59	33 821 616,59
Kertyneet poistot	-30 322 517,76	-29 156 759,81
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-1 263 789,49	-1 165 757,95
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 841 788,34	3 499 098,83

Väestönsuojat

Hankintameno 1.1.	6 282 653,98	5 877 746,70
Lisäykset	832 763,00	404 907,28
Hankintameno 31.12.	7 115 416,98	6 282 653,98
Kertyneet poistot	-2 709 755,40	-2 570 659,78
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-154 754,09	-139 095,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 250 907,49	3 572 898,58

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	2 285 397,44	2 285 397,44
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	-3 436,97	0,00
Hankintameno 31.12.	2 281 960,47	2 285 397,44
Kertyneet poistot	-1 965 789,82	-1 859 508,26
Tilikauden poisto	-103 029,42	-106 281,56
Kirjanpitoarvo 31.12.	213 141,23	319 607,62

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	13 738 915,79	13 176 101,63
Lisäykset	416 459,51	562 814,16
Hankintameno 31.12.	14 155 375,30	13 738 915,79
Kertyneet poistot	-5 062 603,18	-3 793 314,38
Tilikauden poisto	-1 317 155,30	-1 269 288,80
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 775 616,82	8 676 312,61

Aktivoidut korkomenot

Vuosien 2008-2022 aikana on rakennusten hankintamenuon luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 2 785 tuhatta euroa.

6. Sijoitukset**Tytäryritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	801 516,53	1 430 221,53
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlstenin katu 11 B	2 165 473,67	0,00
Maapallonkadun autopaikat	83 982,72	0,00
Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3 fuusio	0,00	-2 550,00
Asunto Oy Espoon Primo fuusio	0,00	-626 155,00
Hankintameno 31.12.	3 050 972,92	801 516,53

Omistusyhteisyritysten osakkeet

Hankintameno 1.1.	8 138 822,14	8 138 822,14
Hankintameno 31.12.	8 138 822,14	8 138 822,14

Muut osakkeet

Hankintameno 1.1.	4 377 540,34	4 733 059,64
Myydyt erillisasunnot	-404 114,07	-355 519,30
Hankintameno 31.12.	3 973 426,27	4 377 540,34

Käyttöoikeudet

Hankintameno 1.1.	3 938 289,64	3 938 289,64
Lisäykset	1 297 987,43	0,00
Hankintameno 31.12.	5 236 277,07	3 938 289,64

Tytäryhtiöt

	Omistusosuus %	Osuus tilikauden voitosta	Osuus omasta pääomasta	Osuus vieraasta pääomasta
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11 B	100,00	-6 657,58	2 079 707,14	73 994,44
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2021	79,86	-1 113,33	2 798,33	309,46
Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Espoo 2022	61,25	-9 316,60	125 983,35	1 415,74
Maapallonkadun Autopaikat Oy, Espoo 2021	71,75	3 462,63	274 375,50	762,01
Kiinteistö Oy Mäkiparkki, Espoo 2021	52,83	1 075,18	284 999,64	1 644,44

Osakkuusyrietykset

Jukolan Paikoitus Oy, Espoo 2021	50,00	755,47	20 162,05	188,87
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Espoo 2021	49,95	22 547,64	214 768,53	122,42
Espoon Puntaritieen pysäköinti Oy, Espoo 2021	48,55	-131,70	428 708,79	536,35
Lintuparkki Oy, Espoo 2021	46,24	-150,28	397 801,05	949,60
Ristiviitan Pysäköinti Oy, Espoo 2021	41,50	2 712,44	696 591,26	426,12
Ullantorpan Autopaikoitus Oy, Espoo 2020	38,60	792,20	736 588,87	474,92
Perkkaanpuiston Paikoitustalo Oy, Espoo 2021	36,24	1 889,18	390 049,68	-541,53
Ymmerstan Autopaikoitus Oy, Espoo 2021	28,38	-2 584,67	206 906,71	434,92
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2021	34,46	1 117,46	129 126,85	772,70
Matinkallion Autopaikoitus Oy, Espoo 2021	33,30	-2 512,65	273 602,67	795,74
Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Espoo 2021	30,68	410,04	208 901,35	909,78
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2021	26,83	111,71	73 308,45	529,30
Biiliparkki Oy, Espoo 2021	21,40	2 241,79	4 755 125,60	4 569,11

2022**2021****7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11 B	84 549,81	0,00
Konsernitilisaaminen	53 280 067,45	49 278 930,04
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	53 364 617,26	49 278 930,04

8. Siirtosaamisten olennaiset erät

Muut saamiset	53 674,62	191 742,58
Siirtosaamiset yhteensä 31.12.	53 674,62	191 742,58

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**9. Oma pääoma**

Osakepääoma 1.1 ja 31.12	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto 1.1 ja 31.12	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto 1.1 ja 31.12	187 450,32	187 450,32
Vararahasto 1.1. ja 31.12	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	742 642,37	717 881,89
Tilikauden voitto	28 842,88	24 760,48
Oma pääoma 31.12	126 056 549,17	126 027 706,29

Taseen kertyneet poistoerot ja tuloslaskelman poistoeron muutos ovat rakennusten sekä toimistokalusteiden poistoeroja.

Jakokelpoinen oma pääoma

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	742 642,37	717 881,89
Tilikauden voitto	28 842,88	24 760,48
Oma pääoma 31.12	4 971 485,25	4 942 642,37

10. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua	2023-2027	2022-2026
Lainat rahoituslaitoksilta	105 609 208,65	96 506 198,38
Valtiokonttori	62 484 759,64	70 912 020,84

Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	669 512 169,53	625 629 002,11
Valtiokonttori	27 501 815,74	38 440 307,23

Vuosimaksulainojen lyhennysohjelma määritetään vuosittain joten lyhennykset on laskettu tilinpäätöshetkellä olleen tiedon mukaisesti.

Velat saman konsernin yrityksille	2022	2021
Ostovelat	1 061 367,88	801 914,60

11. Siirtovelkojen olennaiset erät		
Lainojen korkojaksotukset	2 007 341,65	1 254 042,70
Kiinteistövero 2022 osa 2/2	2 548 673,62	2 433 608,31
Valmistuneiden kohteiden avoimet urakkaerät	248,00	0,00
Muut velat	1 973 148,69	2 681 757,53
Siirtovelat yhteensä 31.12.	6 529 411,96	6 369 408,54

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2022	2021
--	-------------	-------------

12. Vakuudet ja vastuut

Rahalaitoslainat (sis. Espoon kaupunki)

Annetut kiinnitykset	902 972 639,57	788 362 767,17
----------------------	----------------	----------------

Valtiokonttorilainat

Annetut kiinnitykset	476 238 308,74	603 930 239,33
----------------------	----------------	----------------

Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 379 210 948,31	1 392 293 006,50
---	-------------------------	-------------------------

Vapaana olevat kiinnitykset	468 993 895,80	341 301 965,21
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Leasing vastuut

Koneet ja laitteet	36 718,70	7 583,00
--------------------	-----------	----------

Leasing vastuut yhteensä	36 718,70	7 583,00
---------------------------------	------------------	-----------------

Lainat lainanantajittain

Handelsbanken	235 188 931,68	181 460 625,60
Nordea	44 149 633,07	45 568 078,03
Danske Bank	699 999,92	933 333,26
Aktia	2 132 079,07	2 335 518,71
OP Yrityspankki	4 618 899,63	5 401 640,45
Kuntarahoitus	481 885 523,48	447 142 839,44
Suomen Hypoteekkiyhdistys	6 460 000,00	7 220 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	775 135 066,85	690 062 035,49
Valtiokonttori	89 986 575,41	109 352 328,07
yhteensä 31.12.	865 121 642,26	799 414 363,56

Tontin vuokravastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	3 414 054,76	3 194 427,88
--------------------------------------	--------------	--------------

Myöhemmin maksettavat	150 770 266,57	121 754 983,87
-----------------------	----------------	----------------

Muut vastuut

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annettu laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin. Ara-ryhmän asuntoja on 14 434 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 840 959 m².

Yhtiön omistamalla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuuta.

ARA- rajoitusten alaiset kiinteistöt

Samariantie 8	Savikuja 2	Kannusillankatu 6
Postipuuntie 5	Timpurinkuja 2	Niipperintie 93 ja 95
Ruutikatu 9	Vernonpolku 3	Lehtikaskentie 9
Hansakallio 5	Oxfotintie 5	Saarniraivontie 8
livisniemenaukio 1	Kalastajankuja 6	Kalastajankuja 10
Karakalliontie 1 A-H	Kalastajankuja 2	Eestintaival 6
livisniemenkatu 1	Alaniityntie 2	Vanha Maantie 7
Hansatie 30 C-D	Merivalkama 6	Liittokuja 2
Soukanahde 6	Konstaapelinkatu 3	Viittakorpi 1
Viherkalliontie 10	Niipperintie 97	Tiistinkallio 4
Soukankuja 10-12	Alaniitynmäki 1	Tiistinkallio 6
Kirstinharju 7	Espoonaukio 5	Reviisorinkatu 5
Kirstintie 1	Liisankuja 1	Kuuttikuja 4 ja 8
Jälkimaininki 2	Lokirinne 1	Nuijamäki 6
Kuunsäde 4	Saarnimäenkuja 8	Eestinlaakso 14
Ukkohautentie 2	Pihlajatie 4	Ruskaniitty 2
Ruorimiehenkatu 1	Korpimaa 5 ja 8	Sokinvuoreнкуja 4
Kuitinkatu 6	Kukkaromäki 5	Kiulupolku 2
Hösmärinkuja 2	Ansatie 21	Matinkatu 7
Suvelantie 8	Leipurinkuja 2	Reunakuja 1
Maapallonkatu 3	Kylävainionkuja 2	Finnoontie 12
Kuitinkatu 2	Kylävainionkuja 4	Kustaanmäki 2
Porttiniityntie 14	Päivänkakkaranatie 1-2	Kyyhkysmäki 10
Ilmakuja 2	Hansakallionkuja 3	Heiniitty 5
Kotikyläntie 4	Kalastajamäki 1	Kyyhkysmäki 11
Kotikyläntie 5	Keskijuoksu 19	Ramsaynkuja 1
Maapallonkatu 6	Maakravunkuja 3	Kyyhkysmäki 5
Merenkulkijankatu 5	Seilimäki 21	Aallonkohina 1-3
Leppälinnunrinne 3	Viirinkuja 2	Haukilahdenranta 25
Holmankuja 5	Rullaniementie 3	Aallontaite 6
Pyyntitie 4	Soukankaari 4	Komentajankatu 6
Riiantie 3	Kulkurinmäki 1/Mustanoitko 3	Heiniitty 8
Leppälinnunrinne 6	Taavinsuo 11	Ratamotie 1
Ristiaallokonkatu 9	Eestinlaakso 10	Eestinlaakso 16
Pesätie 3	Hyljelahdentie 14	Kyyhkysmäki 13
Kaskenpolttajankuja 2-3	Alajuoksu 16	Maininkitie 5
Soukankuja 9	Isonkorventie 6	Vallikaivanto 1
Lakitie 2	Kuuttikuja 8	Kiskottajankuja 1
Lansantie 25	Lanttikatu 5/Riksikuja 1	Sepetlahdentie 11
Riiantie 4	Rullaniementie 4	Kiltakallio 6
Oksakarhinmäki 5	Kalastajamäki 13	Ramsaynkuja 5
Riiantie 1	Lansanpurontie 1	Eestinlaakso 20
Seiliniitty 4	Isomäki 1-2	Klovinkallio 6
Ristiaallokonkatu 7	Haukilahdenranta 4	Vanha Maantie 5
Vasamatie 3	Merisaapas 1	Tiklinkuja 3
Vilniementie 2	Merisaapas 3	Rautakiskonkuja 1
Ankkuritie 6	Saarniraivontie 6	Postipuuntie 12
Solmukuja 2	Ukkohautentie 4	Peuramäentie 9
Aallontaite 1-4	Eestinlaakso 12	Rastaspuiستontie 3
Löydösmäki 8	Tiistinkallio 1	Mielikinviita 4
Nöykkiönniitty 4	Taavinharju 29	Kiltaveljenpolku 3

Heinäpoudanpiha 1	Juvanpuisto 4	Kuurinmäentie 20 / Kuurintorantie 22
Kalaonnettie 5 A-C	Huvilinnanpiha 2/Huvilinnanmäki 5	Helmiöllönkatu 2
Hannuksenkuja 16	Ullanmäentie 11	Kolmenkoivunkuja 3
Ruutorppa 4	Lakiaukio 3	Valhallantie 5/Räävelintie 4
Pohjoisentie 4	Ullantorppa 13	Kalaonnettie 5 D
Isonjärvenpää 3-4	Auroranmäki 3	Kilvoituskentie 7
Kala-Matti 1 ja 5	Nelikkokuja 2	Fickenkuja 1
Norppatie 6	Ullantorppa 7	Taivalmäki 3
Espoonlahdenkatu 5	Sunanlaakso 2	Helmiöllönkatu 8
Nurminiityntie 1	Leppävaarakatu 11	Taivalmäki 1
Isännäntie 1	Nissinmäentie 7	Diakonissantie 22
Ruutukuja 3	Sysimaa 9	Tyyrpuuri 6
Sepelkyyhkyntie 1/Lintukorpi 2	Markkinakatu 10	Magneetikatu 14
Kukkaromäki 4	Ruusutorpanpuisto 1-2	Kauppiaantanhua 2
Aspelininkuja 2/Nuijamäki 4	Matinkallio 8	Matinpuronkuja 2H
Kukkumäenportti 1-3	Kärrynpyöräntie 1	Kolkekannaksentie 1
Rihvelimäki 3	Niittymaanaukea 4	Kuvastimentie 4
Kilonpuistonkatu 6	Riimukallio 3	Keelkorvenkuja
Sokerilinnantie 5	Rintamäentanhua 4	Matinkallio 7C
Kala-Majja 1	Vanha Saunalahdentie 19	Niittysillankulma 1
Ruutorppa 6	Myötätuulenmäki 5	Perilänkuja 1
Balderinkuja 2	Myötätuulenkuja 5	Majurinkatu 1
Tikankolo 2	Haapaniemenrinne 4	Karakalliontie 1 J-K
Kilonpuistonkatu 3	Armas Launiksen katu 7	Jousenpuistonkatu 5
Hevostilantie 1	Takojantie 4	Kynäniekampiha 4
Pääskyskuja 9	Kappalaisenkuja 6-8	Nuttukuja 4
Jälkimaininki 3	Lasitörmä 2	Uuno Kailaankatu 2
Leilitie 2	Säterinkatu 16	Maapallonkatu 5
Trillakatu 4	Peuramäenkuja 2	Pihkametsä 2
Itsehallintotie 4	Nuijamäki 2	Vesipirtintie 2
Hevostilantie 4	Tiimalasintie 1	Niittykummuntie 12 A
Huvilinnantie 2	Aurorankuja 2	Kirstinharju 4
Patokuja 3 ja 5	Kuurinkallio 8 ja 11	Kirstintie 2
Juvanpuro 1	Isomäki 27	Nuttukuja 10
Puistopiha 5	Matinniitynkuja 2	Majurinkatu 19
Huvilinnanaukio 8/Säterinkatu 9	Tillinmäentie 25	
Oxfotintie 3	Kilonpurontie 1	
Kylänportti 15	Hansakartano 4	
Vanhankartanontie 11	Kilonpurontie 7	
Ullantorantie 6	Maakirjantie 2	
Myntinsyrjä 10	Kirjanpitäjänkuja 7	
Leppäsillantie 2	Adjutantinkatu 5	
Myntinsyrjä 9	Kolmenkoivunkuja 1	

	ARA 1.1.-31.12.2022	MUUT 1.1.-31.12.2022
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	89 122 813,41	56 095 412,85
Käyttökorvaukset	266 813,74	172 700,33
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	89 389 627,15	56 268 113,18
Muut liiketoiminnan tuotot	1 317 658,68	2 399 437,06
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	1 317 658,68	2 399 437,06
HENKILÖSTÖKULUT		
Henkilöstökulut yhteensä	-4 358 763,46	-2 824 438,95
POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot	-25 366 044,56	-10 252 694,07
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-25 366 044,56	-10 252 694,07
MUUT KULUT		
Hallinto	-3 029 909,27	-1 938 542,94
Käyttö ja huolto	-3 442 494,48	-1 805 956,33
Ulkoalueiden huolto	-2 254 077,76	-1 602 337,93
Siivous	-1 981 456,97	-1 141 881,58
Lämmitys	-7 284 696,95	-4 985 266,85
Vesi ja jätevesi	-4 255 635,39	-2 683 983,09
Sähkö ja kaasut	-2 854 375,82	-1 568 339,28
Jätehuolto	-1 520 180,75	-1 046 349,60
Vahinkovakuutukset	-318 943,67	-230 023,80
Vuokrat	-3 297 653,52	-757 933,01
Kiinteistövero	-2 966 598,42	-1 944 055,24
Korjaukset	-23 172 777,45	-16 620 646,13
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-56 378 800,44	-36 325 315,79
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-617 146,20	-356 697,68
Oikaisuerät yhteensä	-617 146,20	-356 697,68
Rakennuttamisen kulut	945 940,33	646 331,60
Muut kiinteistön kulut	0,00	-167 333,08
Muut kiinteistön kulut yhteensä	945 940,33	478 998,52
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	4 932 471,50	9 387 402,27

14. Henkilöstöä koskevat liitetiedot

	2022	2021
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	223 955,36	232 581,39
Henkilöstön lukumäärä		
Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	13	15
Rakennuttaminen ja kiinteistökehitys	13	11
Ylläpito	22	19
Asiakkuusyksikkö	63	61
Johdon tuki + Tj	11	9
Siivoojat/osa-aikaisena	0	2
yhteensä	122	117

Yhtiöllä on Espoon kaupungin palveluksesta siirtyneiden henkilöiden osalta lisäeläkevakuutus.

Toimitusjohtajalla on erillinen lisäeläkevakuutus ja tähän liittyen toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 65 vuotiaana.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kk ja irtisanomisesta korvaus on 6 kk palkka.

Toimitusjohtajan työsuhteen ehdot on määriteltä toimitusjohtajasopimuksessa.

Yhtiössä ei ole tulospalkkausjärjestelmää.

Aktivoidut henkilöstömenot

Rakennusten hankintameno on aktivoitu henkilöstömenoja.

Palkat	779 359,41	640 781,25
Eläkekulut	140 342,43	112 234,66
Muut henkilösivukustannukset	26 238,49	22 848,51

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos 28 842,88 € kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa 23.2.2023

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Antti Brunni

Suvi Aherto

Kari Paunonen

Jukka Vilske

Nea Fagerroth

Pirkko Saarnio

Jaakko Kammonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 23.2.2023

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström
KHT

Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Tasekirja	erikseen sidottuna
Päiväkirja	konekielisenä
Pääkirja	konekielisenä
Vuokra/myyntireskontra	konekielisenä
Ostoreskontra	konekielisenä
Lainarekisteri	konekielisenä

Käytetyt tositelajit	
Ostolaskukierrätys	A12
Ostolaskujen maksut	A19
Myynti laskut	A21
Myynnin maksut	A22
Vuokrat	A30
Lainamaksut	A41
Palkat	A51
Palkat, konekieliset	A52
Tiliotekirjaukset	A61
Viitesuoritukset	A62
Muistio	A71
Muistio, sisäinen	A72
Käyttöomaisuus	A81
Budjetti	A92
Hoitotulos edellisen vuoden yli/alijäämä	A94

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:10:47

Espoon Asunnot Oy

Janne Tähtikunnas

Janne Tähtikunnas
Hallituksen puheenjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisöäänittäjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:10:33

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2023, 18:10:47

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:12:27

Jukka Vilske

Jukka Vilske

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:12:10

Pankkitunnistus

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:12:14

Espoon Asunnot Oy

Antti Brunni

Antti Brunni
Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Toiminimen kirjoittaa / Yhtiötä edustaa osakeyhtiölain nojalla hallitus.'

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:11:57

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2023, 18:12:13

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:11:45

Suvi Aherto

Suvi Aherto

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:11:32

Pankkitunnistus

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:36:03

Linnea Fagerroth

Linnea Fagerroth

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:35:45

Pankkitunnistus

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:12:53

Kari Paunonen

Kari Paunonen

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:12:39

Pankkitunnistus

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 18:55:04

Espoon Asunnot Oy

Pirkko Saarnio

Pirkko Saarnio

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Toiminimen kirjoittaa / Yhtiötä edustaa osakeyhtiölain nojalla hallitus.'

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 18:13:47

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2023, 18:55:03

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 19:01:53

Espoon Asunnot Oy

Jaakko Kammonen

Jaakko Kammonen

Toimitusjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisöäänneiden mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 19:01:38

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2023, 19:01:53

Patentti- ja rekisterihallitus



Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 19:42:17

Sirpa Bergström

Sirpa Bergström

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 19:39:57

Pankkitunnistus

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Espoon Asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Espoon Asunnot Oy:n (y-tunnus 1565281-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2022. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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 lausuntonne 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 lausuntonne. 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 kirjanpidollisten 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, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot 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 suunnittelusta 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, 23. helmikuuta 2023

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström
KHT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 23. helmikuuta 2023, 19:42:59

Sirpa Bergström

Sirpa Bergström

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2023, 19:42:28

Pankkitunnistus