

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 17.04.2023 § 17

§ 17

## **Edustajan nimeäminen ja toimiohjeen antaminen Espoon Asunnot Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 18.4.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kääriäinen Henri

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen konsernijaosto nimeää Espoon kaupungin edustajaksi Espoon Asunnot Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 18.4.2023 kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalon tai hänen määräämänsä ja antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi toimia kokouksessa niin, että yhtiökokous

1

vahvistaa hallituksen esittämän tuloslaskelman ja taseen

2

päättää hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikauden tulos 28 842,88 euroa kirjataan tilille voitto/tappio edellisiltä tilikausilta

3

myöntää vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle

4

vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot seuraavasti:

- hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 9 470 euroa ja kokouspalkkioksi 420 euroa,

- hallituksen jäsenen vuosipalkkioksi 4 735 euroa ja kokouspalkkioksi 355 euroa

Lisäksi yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 355 euroa

5

valitsee yhtiön hallitukseen seuraavat jäsenet sekä heidän henkilökohtaiset varajäsenet:

Jäsen

Henkilökohtainen varajäsen

Jänne Tähtikunnas, Kok.

Heikki Savander, Kok.

Suvi Aherto, Kok.

Kati Pohjanmaa, Kok.

Antti Brunni, Vihr.

Jaana Ailus, Vihr.

Kari Paunonen, PS

Mervi Syväranta, PS

Jukka Vilske, SDP

Riikka Keskitalo, SDP

joista hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Janne Tähtikunnas ja

varapuheenjohtajaksi Antti Brunni

Asukkaiden edustajina:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
-------	----------------------------

Nea Fagerroth	Yrjö Lyytinen
Pirkko Saarnio	Markus Hirvasjärvi

6  
valitsee yhtiön tilintarkastajaksi BDO Oy:n

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Espoon Asunnot Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään 18.4.2023 klo 13 alkaen Teams-kokouksena. Kokouksessa käsitellään varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat.

Espoon Asunnot Oy (Yhtiö) on Espoon kaupungin 100 % omistama osakeyhtiö. Yhtiön toimialana on yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan omistaa ja hallita Espoon kaupungin alueella sijaitsevia ja sinne rakennuttamiaan vuokratolokiinteistöjä ja vuokra-asuntoja. Yhtiö voi toimia rakennuttajana sekä tehdä rakennuttamissopimuksia. Yhtiö voi huolehtia asukkaiden yhteistoimintaedellytysten ja asumispalvelujen järjestämisestä ja kehittämisestä sekä tarjota isännöinti- ja huoltopalveluja.

### **Vuoden 2022 tilinpäätös ja toimintakertomus**

Yhtiön liikevaihto tilikaudella 2022 oli yhteensä 145,7 milj. euroa (142,8 v. 2021). Liikevoitto oli 14,3 milj. euroa (15,0 v. 2021) eli 9,8 % liikevaihdosta (10,5 v. 2021). Tulos ennen veroja oli 33 339 euroa ja tilikauden voitto 28 843 euroa. Taseen loppusumma oli 1 246 milj. euroa (1 171,3 v. 2021).

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 865,1 milj. euroa (799,4 v. 2021) ja lainojen keskikorko oli 0,7 % (0,6 v. 2021). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 71,5 % (68,1 v. 2021)

Yhtiö on segmentoinut vuokraustoimintansa vuokranmääritysrajoitusten perusteella kahteen segmenttiin, ARA-ryhmään ja Muut-ryhmään. ARA-ryhmän asuntoja koskee arava- ja korkotukilainsäädäntö, joka säätelee asuntojen käyttöä ja luovutusta, vuokranmääritystä ja asukasvalintaa. Liikevaihdosta 89,4 milj. euroa tulee ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 56,3 milj. euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

Kohonnut inflaatio ja yleisen kustannustason jyrkkä nousu kohdistui tilikauden aikana etenkin kiinteistöjen hoitokustannuksiin. Kasvua edeltävään vuoteen oli 10,3 % eli 4,6 milj. euroa. Eniten kasvua oli lämmitys- ja sähkökuluissa sekä kiinteistöjen käyttö- ja huoltokustannuksissa.

### **Vuokraustoiminta**

Yhtiöllä oli vuoden 2022 lopussa 16 417 asuntoa (15 879 v. 2021). Vuonna 2022 vuokra-asunnon sai 2 350 kotitaloutta (2 166 v. 2021). Asunnon saaneiden määrä kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna, lähinnä johtuen vuonna 2022 valmistuneiden uudiskohteiden suuresta määrästä. Vuonna 2022 valmistui 554 asuntoa (252 v. 2021).

Saapuneiden uusien hakemusten määrä kasvoi hieman vuonna 2022 pysyen korkealla tasolla ja oli 32 496 kpl (32 496 v. 2021). Pienten 1-2 hengen kotitalouksen osuus kaikista hakijoista oli vuoden 2022 lopussa 78,8 % (77,1 v. 2021). Vuoden 2022 alussa tehdyt vuokrantarkistukset olivat keskimäärin 0,6 %. Vuonna 2023 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 13,32 euroa/m<sup>2</sup>/kk (12,73 v. 2021).

### **Rakennuttaminen**

Vuoden 2022 aikana valmistui kahdeksan (3 v. 2021) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 554 (252 v. 2021) asuntoa. Vuoden 2022 päättyessä rakenteilla oli kahdeksan kiinteistöä, joissa on yhteensä 629 asuntoa.

### **Arvio tulevasta kehityksestä**

Yhtiö jatkaa kuluvana vuonna strategiaan painopisteisiin liittyvien hankkeiden toteuttamista sekä käy läpi keskeisiä toimintaprosessejaan.

Yhtiön taloudellisen aseman odotetaan edelleen pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä. Kohonnut yleinen kustannustaso sekä lainojen korkokulujen jyrkkä nousu lisäävät vuokratuotuspaineita myös tuleville vuosille. Yhtiö on suojautunut korkokulujen nousun vaikutuksilta ottamalla 71 % lainoistaan kiinteäkorkoisina lainoina. Suuri osa yhtiön lainoista on korkotukilainoja. Korkojen nousun vaikutusta yhtiön talouteen vähentää se, että valtion maksama korkotuen määrä kasvaa koron noustessa.

### **Espoon kaupungin tytäryhtiöiden hallitusjäsenten palkkioiden määräytymisperusteet**

Kaupunginhallitus päätti 19.6.2017 kaupungin tytäryhtiöiden hallituksen jäsenten palkkioiden määräytymisperiaatteista. Yhtiöt on jaettu kolmeen ryhmään toiminnan laajuuden ja volyymin, taseen loppusumman sekä henkilöstön määrän mukaan. Yhtiö kuuluu palkkioryhmään 1. Hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle maksettavat palkkiot on sidottu luottamushenkilöiden palkkioihin. Valtuusto päätti kokouksessaan 21.6.2021 korottaa luottamushenkilöiden palkkioita 1.8.2021 alkaen.

### **Hallituksen kokoonpano tilikaudella**

Yhtiön hallituksen kokoonpano 1.1.-25.4.2022 on ollut: puheenjohtaja Janne Tähtikunnas (Heikki Savander), varapuheenjohtaja Antti Brunni (Jaana Ailus), Suvi Aherto (Kati Pohjanmaa), Kari Paunonen (Pia Polviander), Jukka Vilske (Riikka Keskitalo), 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 kokoonpano on ollut: puheenjohtaja Janne Tähtikunnas (Heikki Savander), varapuheenjohtaja Antti Brunni (Jaana Ailus), Suvi Aherto (Kati Pohjanmaa), Kari Paunonen

(Mervi Syväranta), Jukka Vilske (Riikka Keskitalo), Nea Fagerroth (Yrjö Lyytinen) ja Pirkko Saarnio (Markus Hirvasjärvi)

### **Tilintarkastaja**

Vuonna 2022 yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 2 Espoon Asunnot Oy yhtiökokouskutsu 18.4.2023
- 3 Espoon Asunnot Oy Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus 2022\_allekirjoitettu (ID 4

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**