

Y-tunnus: 1565281-0  
Kotipaikka: ESPOO

ESPOON ASUNNOT OY  
Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1. – 31.12.2023

Espoon Asunnot Oy

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2023

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-15
Tuloslaskelma	16
Tase	17-18
Rahoituslaskelma	19
Liitetiedot	20-27
Allekirjoitukset	28
Luettelo kirjanpitokirjoista	29

## Yhtiöstä

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävä on edistää Espoon hyvinvointia tarjoamalla hyviä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyisille ja tuleville espoolaisille. Yhtiö on voittoa tavoittelematon, ja Espoon kaupunki omistaa sen osakkeista 100 %.

Yhtiö päivitti strategiansa vuonna 2023. Sen visio on tarjota sujuvaa ja edullista asumista vastuullisesti.

Päivitetyt strategiset painopisteet ovat:

- asiakkuus: hyvä asiakaskokemus ja asiakkaan saama hyöty
- kiinteistökanta: tarpeita vastaava kiinteistökanta
- toimintamallit: oman ja kumppaniverkoston sujuva ja tehokas toiminta
- henkilöstö ja osaaminen: hyvä työntekijäkokemus ja osaava henkilöstö
- kestävä kehitys: vastuullisuuden tavoitteet tasapainossa

Toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- halu palvella
- onnistumisen iloa
- kestäviä tekoja

Espoon Asunnot noudattaa toiminnassaan Espoon asumisen ja maankäytön periaatteita vuosille 2022-2025, jotka on hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 12.6.2023. Periaatteisiin on Espoon Asuntojen osalta kirjattu seuraavasti:

- Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunnon rakentamisen. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
- Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.
- Espoon Asunnot Oy vuokraa sillä kannassaan olevia vapaarahoitteisia sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja Espoon kaupungin palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.
- Espoon Asunnot Oy pitää käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet asunnot pääosin vuokra-asuntoina. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita sekä vapaarahoitteisia asuinkiinteistöjä ja asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä yhtiön omavaraisuusasteen nostamiseksi, segregaatian torjumiseksi sekä perusparannusten aikaistamiseksi vähäisessä määrin siten, että asuntojen nettomäärä ei laske. Yhtiö aikaistaa erityisesti julkisivuremonttien ja pihojen perusparannuksia. Myytävissä asunnoissa asuville tarjotaan asuntoa Espoon Asunnot Oy:n asuntokannasta voimassa olevien asukasvalintaa säätelevien lakien ja ohjeiden mukaan.

Asumisen ja maankäytön periaatteiden toteutumista seurataan asumisen osalta vuosittain tila- ja asuntojaostossa ja maankäytön osalta elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa.

Espoon kaupunki asetti vuodelle 2023 seuraavat tulostavoitteet:

1. Asukaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suosittelemuus on +40.
2. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 300 asunnon rakentamisen. Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.
3. Yhtiö toteuttaa toimenpiteitä Espoo-tarinan ja Kestävä Espoo-ohjelman ilmastotavoitteiden tukemiseksi. Yhtiö laatii ilmastotiekartan vuoden 2023 aikana ja lämmityksen energiatehokkuus on alle 41,0 kWh/rm<sup>3</sup>.
4. Yhtiö osallistuu aktiivisesti asunnottomuuden vähentämiseen ja espoolaisille asunnottomille tarjottavien asuntojen määrä kasvaa vuoteen 2022 verrattuna.

Espoon Asunnoilla on 314 (309 v. 2022) vuokranmääritysyksikköä, joista se omistaa 257 (256) kiinteistöä ja hallitsee vuokraoikeudella 57 (53) kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä on yhteensä 16 647 (16 316) asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on kaikkiaan 971 480 (953 296) m<sup>2</sup>. Lisäksi yhden (1) vuokranmääritysyksikön muodostavat 99 (101) eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa osakehuoneistoa. Näiden asuntojen asuinpinta-ala on yhteensä 4353 (4 458) m<sup>2</sup>. Vuokrattavia asuntoja on siten 16 746 (16 417) ja asuinpinta-alaa kaikkiaan 975 833 (957 754) m<sup>2</sup>. 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.

Espoon Asunnot toimii omakustannusperiaatteella ja pystyy vuokraamaan asukkailleen kohtuuhintaisia asuntoja alueen markkinavuokria edullisemmin. Nykyisessä tilanteessa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää kuitenkin jatkuvasti tarjonnan erityisesti pääkaupunkiseudulla

## Tilikausi 2023

### Yleistä

Tilikautta 2023 värittivät useat globaalin talouden ilmiöt, kuten korkotason jyrkkä nousu, jolla keskuspankit pyrkivät hillitsemään inflaatiota. Yhtiön suuren lainapääoman vuoksi korkojen nousulla oli merkittävä vaikutus yhtiön talouteen, myös yleinen hintojen nousu ja korkea inflaatioaste haastoivat talouden hallintaa. Haasteista huolimatta yhtiön omakustannusperusteinen tulos noudatti talousarviota.

Vuonna 2023 yhtiön omistamien vuokra-asuntojen käyttöaste nousi erittäin korkeaksi ja oli vuoden lopussa 99 %. Korkean käyttöasteen taustalla on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen entisestään lisääntynyt kysyntä pääkaupunkiseudulla, mutta myös vuokrausprosessin kehittäminen. Se on nopeuttanut asukkaan vaihtumiseen liittyvää prosessia ja vähentänyt tyhjääkäyntiä merkittävästi.

Yhtiön hallitus hyväksyi Espoon Asuntojen päivitetyn strategian elokuussa 2023. Uuden strategian visio on ”Sujuvaa ja edullista asumista vastuullisesti”, ja se heijastaa sitoutumista asiakaskeksisyyteen, tuottavuuteen ja kestävään kehitykseen. Strategian yhteyteen laadittu strategisen kehittämisen tiekartta ulottuu vuoteen 2027, ja sen toteutus käynnistyi viime vuonna.

Toiminnanohjausjärjestelmän uudistaminen on yksi yhtiön strategisen kehittämisen tiekarttahankkeista. Järjestelmähankinta kilpailutettiin elokuussa 2023, ja sen voitti kiinteistönhallinnan, asukasrekisterin ja vuokravalvonnan osalta Visma Real Estate Oy, ja PTS:n ja budjetoinnin osalta Pandia Oy. Projektin toteutus- ja käyttöönotto vaihe käynnistyi elokuussa, ja projektin ensimmäinen vaihe on valmis keväällä 2024 ja toinen syksyllä 2024.

Johtuen yleisen turvallisuustilanteen muuttumisesta Espoon Asunnot Oy laati vuoden 2023 kuluessa omaa toimintaansa koskevan valmiussuunnitelman. Suunnitelmaa kehitetään tulevina vuosina ja valmiutta parannetaan myös harjoituksilla. Varautumisen tavoitteena on turvata yhtiön toiminnan jatkuvuus myös poikkeusoloissa. Yhtiö päivitti tilikaudella 2023 myös riskikarttansa vastaamaan paremmin toimintaympäristön muutoksia. Päivityksen yhteydessä arvioitiin riskien toteutumisen todennäköisyys ja riskien mahdollisia vaikutuksia yhtiön toimintaan. Riskienhallinnan yleiset periaatteet on hyväksynyt yhtiön hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa yhtiön johto.

Kestävän kehityksen edistäminen on olennainen osa yhtiön strategiaa. Joulukuussa 2023 yhtiön hallitus hyväksyi Espoon Asuntojen ilmastotiekartan. Se kokoaa yhteen jo aloitettua ilmastotyötä sekä uusia toimenpiteitä, jotka on jaettu eri kategorioihin ja aikataulutettu tuleville vuosille. Ilmastotiekartan kokonaisvaltainen tilannearvio toteutetaan vuonna 2025. Tällöin vuorossa ovat toimenpiteiden laajempi päivityskierros sekä uusien päästövähennystoimenpiteiden määrittely vuosille 2026–2030.

Rakennusala koki Suomessa vuonna 2023 merkittävän laskusuhdanteen, jonka seurauksena rakentamisen kokonaisvolyymi laski noin 10 prosenttia. Erityisesti asuntotuotannon aloitusmäärät putosivat Suomessa alle puoleen aiemmasta. Alan yleistä epävarmuutta lisäsivät myös useat konkurssit.

## Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden toteutuminen

### Tavoite

**Asiakaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suositteluhaluus on +40.**

Mittamme asiakkaidemme asiakaskokemusta reaaliaikaisesti erilaisin tekstiviesti- ja sähköpostikyselyin. Vuonna 2023 asiakkaidemme koko asiakkuuslinkaaren kattava nettosuositteleeindeksi (kokonais-NPS) oli +45. Jotta saamme kattavan kokonaiskuvan asiakkaidemme asiakaskokemuksesta, mittamme asiakaskokemusta asiakkuuslinkaaren neljässä eri kohdassa. Kyselyt lähtevät uusille, asuville, pois muuttaneille sekä meille soittaneille asiakkaillemme (asiakaspalvelu, isännöinti ja vuokratvalvonta).

Toiminnan ja prosessien jatkuva tarkastelu on edellytys asiakaskokemuksen säilyttämiseksi hyvällä tasolla. Vuonna 2023 jatkoimme asuntojemme vuokrausprosessin ja asiakaspalvelukäytäntöjemme kehittämistä sekä helpotimme asiakkaidemme sähköistä asiointia. Myös monikanavaisen Contact center -järjestelmämme kehittäminen jatkui.

### Tavoite

**Vuosittain aloitetaan keskimäärin 300 asunnon rakentaminen.**

**Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.**

Vuonna 2023 aloitettujen kohteiden asuntomäärä oli 182 asuntoa. Neljän vuoden asuntoaloitusten keskiarvo oli siten 341 asuntoaloitusta.

Aloitettut asunnot:	2023	2022	2021	2020
Vuoden aikana aloitettut asunnot:	182	300	403	480
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	341	406	377	328

### Tavoite

**Yhtiö toteuttaa toimenpiteitä Espoo-tarinan ja Kestävä Espoo-ohjelman ilmastotavoitteiden tukemiseksi**

**Yhtiö kokoaa ilmastotiekartan 2023 aikana**

**Lämmityksen energiatehokkuus paranee, kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi on alle 41,0 kWh/rm<sup>3</sup>**

Espoon Asunnot allekirjoitti lokakuussa 2023 Espoon kaupungin ilmastositoumuksen. Se linkittyy luontevasti osaksi yhtiön omia vastuullisuustavoitteita, joista ilmastomuutoksen hillintä ja hiilidioksidipäästöjen vähentäminen on tärkeimpiä.

Yhtiön hallitus hyväksyi Espoon Asuntojen ilmastotiekartan joulukuussa 2023.

Mittamme lämmityksen energiatehokkuutta kiinteistöjen keskimääräisellä lämpöindeksillä, joka oli vuoden 2023 osalta 37,0 kWh/Rm<sup>3</sup>. Edeltävän vuoden vastaava luku oli takautuvasti normeerattuna 38,7 kWh/ Rm<sup>3</sup>.

Vuoden aikana jatkoimme kiinteistöjen lämmityksen optimointia ja energiatehokkuuskorjauksien toteuttamista. Lisäksi osallistuimme aktiivisesti energiansäästötoimien edistämiseen mm. osallistumalla Astetta Alemmas-kampanjaan.

### Tavoite

**Yhtiö osallistuu aktiivisesti asunnottomuuden vähentämiseen ja espoolaisille asunnottomille tarjottavien asuntojen määrä kasvaa vuoteen 2022 verrattuna.**

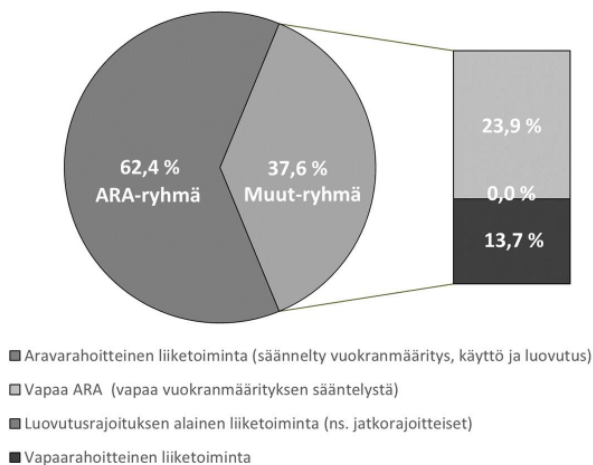
Vuonna 2023 tarjosimme 267 asuntoa hakijoille, joiden status oli asunnoton. Vuonna 2022 asunnottomille tarjottujen asuntojen määrä oli 209.

## Liikevaihto ja tulos

Yhtiön liikevaihto oli tilikaudella 158,4 miljoonaa euroa, jossa oli kasvua edellisvuoteen verrattuna 8,7 % Asuntojen keskimääräinen käyttöaste vuoden aikana oli 99 % (v.2022 98,4 %). Keskimäärin 3,5 %:n suuruisten vuokrankorotusten lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikuttivat vuoden 2022 lopulla ja vuoden 2023 aikana valmistuneet uudiskohteet. Uudiskohteita valmistui vuonna 2022 ennätysellinen määrä, yhteensä kahdeksan – ja niihin 554 asuntoa. Vuonna 2023 valmistuneita uudiskohteita oli viisi ja niissä yhteensä 329 asuntoa.

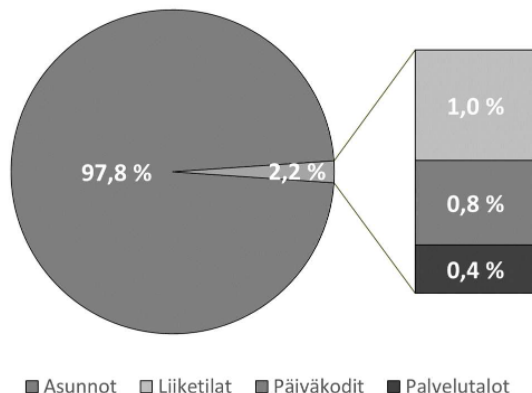
Tilikauden liikevaihdosta 98,9 (89,4) miljoonaa euroa koostui ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 59,5 (56,3) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta. ARA-ryhmän liikevaihtoa kasvatti vuoden 2022 lopussa ja vuoden 2023 aikana valmistuneet kohteet.

LIIKEVAIHDON JAKAUMA SEGMENTEITTÄIN 2023



Lähes koko liikevaihto, eli 97,8 % (97,7 % v.2022), muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosaa liikevaihdosta, 2,2 (2,3) %, koostui muiden tilojen eli liiketilöiden, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrista. Näistä liiketilat ja päiväkodit edustavat noin 1 %:n osuutta ja palvelutalot vajaa 0,5 % kokonaisliikevaihdosta.

LIIKEVAIHDON JAKAUMA TILATYYPEITTÄIN 2023



Liiketoiminnan muita tuottoja kertyi 3,9M€. Muihin tuottoihin sisältyi tontinvaihoista syntyneitä tuloutuksia n. 1,5M€ sekä erillisasuntojen myyntituottoja 0,2M€, jotka jäivät heikon markkinatilanteen vuoksi huomattavasti aiempia vuosia vähäisemmäksi. Vuonna 2023 erillisasuntoja myytiin vain kaksi, kun niitä edeltävänä vuonna myytiin 16 asuntoa. Muihin tuottoihin kuuluvia eräiä ovat lisäksi vakuutuskorvaukset, joita oli n. 0,5M€ sekä satunnaiset muut tuotot, kuten edelleen laskutukset, jälkiperintätuotot, jne.

Kiinteistöjen hoitokustannukset kasvoivat 2,1 % edeltävään vuoteen verrattuna ja olivat yhteensä 39,8M€. Suurimmat erät muodostuivat lämmityksestä 12,4M€, vedestä 7,2M€, käytöstä ja huollosta 5,7M€, ulkoalueiden hoidosta 3,9M€ sekä sähköstä 3,6 M€. Käyttö- ja huoltokustannuksiin aiheutti kasvua erityisesti pysäköintitilojen latauslaitteiden lisääntynyt tarve. Kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuksen vähentämiseksi on tehty lukuisia toimenpiteitä, kuten jatkettu vedensäästökäytöiden asennuksia ja korjattu ylläpitoasuntojen lämmönsäätöä. Saavutetut lämpöenergian- ja vedenkulutussäästöt kompensoivat hintojen nousua ja esimerkiksi lämmityksen kokonaiskustannusten nousu jäi vain 1,1 %:iin- lisääntyneestä kiinteistömäärästä huolimatta. Sähkökustannukset alenivat vuonna 2023 merkittävästi. Tähän vaikutti kulutusvaikutuksen ohella hintakehitys sekä tammi-huhtikuun voimassa ollut sähkön arvonlisäveroalennus.

Vuokrakustannukset kasvoivat 15,1 % ja olivat yhteensä 4,7 M€.

Korjauskustannukset jäivät 0,5M€ alle budjetin ja olivat yhteensä 37,9M€. Laskua edellisvuoteen oli 4,7 %. Muuttokorjauskustannukset (6M€) ja ylläpitävät korjaukset (11M€) pysyivät edeltävän vuoden tasolla. Kohonneiden kustannusten vuoksi korjausohjelman hankkeita jouduttiin priorisoimaan. Se alensi jonkin verran ohjelmoitujen korjausten kokonaiskustannusta, joka oli lopulta 17,5M€. Ennakoimattomat korjaushankkeet, joiksi luetaan mm. vesi- tai palovahinkokorjaukset, olivat yhteensä 3,3M€.

Poistot olivat 40,8M€ ja kasvoivat 14,6 % edeltävään vuoteen verrattuna. Poistojen lisäys johtui vuoden 2022 lopussa ja 2023 aikana valmistuneiden kohteiden poistoista sekä vuoden aikana tehdyistä romutuksista, joiden yhteisarvo oli 1,3M€.

Vuoden 2023 liikevoitto oli 13,8 % eli 21,8M€ ja edeltävänä vuonna vastaavasti 9,8 % eli 14,3M€. Liikevoitosta 7,4 (4,9) miljoonaa euroa tuli ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 14,4 (9,4) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

Korkotason jyrkkä nousu näkyy rahoituskulujen voimakkaana kasvuna. Rahoituskulut olivatkin vuonna 2023 yhteensä 14,9M€ (v.2022 5,9M€). Pankkitileiltä kertyi rahoitustuottoa yhteensä 2,2 M€ (v.2022 0,3M€).

Yhtiön voitto ennen tilinpäätöseriä ja veroja oli 9,1M€ eli 5,8 % liikevaihdosta, kun vastaava erä edeltävänä vuonna oli 8,7M€ eli 6 %. Budjetoitu voitto ennen tilinpäätöseriä ja veroja oli 8,6M€ eli 5,5 % liikevaihdosta.

Tulos ennen veroja oli 30 269 euroa ja tilikauden voitto 23 615 euroa.

<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>			
Liikevaihto, M€	158,4	145,7	142,8
kasvu, %	8,7	2,0	2,6
Liikevoitto, M€	21,8	14,3	15,0
osuus liikevaihdosta, %	13,8	9,8	10,5
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	12,7	5,6	4,8
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	9,1	8,7	10,2
osuus liikevaihdosta, %	5,8	6,0	7,1
Tulos ennen veroja, M€	0,0	0,0	0,0
<b>Taseen tunnusluvut:</b>			
Taseen loppusumma, M€	1 272,2	1 246,0	1 171,3
Oma pääoma, M€	126,1	126,1	126,0
Vieras pääoma, M€	908,3	891,2	825,3
Korollinen vieras pääoma, M€	885,1	865,1	799,4
<b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>			
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,4	1,5	1,6
Oman pääoman tuotto, %	2,9	2,8	3,4
Omavaraisuusaste, %	25,0	24,9	25,9
Velkaantumisaste, %	702,0	686,3	634,3
<b>Maksuvalmiuden tunnusluvut</b>			
Quick ratio	1,2	1,1	1,0
<b>Muut tunnusluvut</b>			
Asuntojen vuokrausaste, %	99,0	98,4	98,5
Asukkaiden vaihtuvuus, %	12,1	11,7	12,6
Valmistuneet investoinnit	79,8	114,0	61,6
osuus liikevaihdosta, %	50,4	78,3	43,1



Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen laskentakaavat ovat seuraavat:

Tunnuslukujen laskentakaavat		
Liikevaihdon kasvu, %	= 100 x	$\frac{\text{Tiikauden liikevaihto} - \text{edellisen tiikauden liikevaihto}}{\text{Edellisen tiikauden liikevaihto}}$
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 + pitkäaikaisen 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	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}$
Omanvaraisuusaste, %	= 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 2023 segmentteittäin ja tilatyypeittäin eriteltynä seuraavasti:

Segmenttien liikevaihto ja liikevoitto	2023	2022	2021
<b>ARA-ryhmä (kiinteistöjen lkm)</b>	<b>189</b>	<b>184</b>	<b>176</b>
Liikevaihto, M€	98,9	89,4	86,7
Kasvu (%)	10,6	3,0	3,8
Asunnot	98,2	88,5	85,9
Palvelutalot	0,7	0,9	0,8
Liikevoitto, M€	7,4	4,9	5,6
Kasvu (%)	50,6	-12,0	-57,9
Asunnot	7,5	4,9	5,6
Palvelutalot	0,0	0,1	0,1
Liikevoitto, %	7,5	5,5	6,5
<b>Muut-ryhmä (kiinteistöjen lkm)</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
Liikevaihto, M€	59,5	56,3	56,0
Kasvu (%)	5,7	0,4	0,8
Asunnot	56,7	53,8	53,6
Liiketilat	1,6	1,3	1,1
Päiväkodit	1,2	1,2	1,3
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, M€	14,4	9,4	9,4
Kasvu (%)	53,3	0,0	-8,0
Asunnot	13,1	8,5	8,2
Liiketilat	0,7	0,5	0,4
Päiväkodit	0,7	0,5	0,8
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, %	24,2	16,7	16,8
<b>Yhteensä (kiinteistöjen lkm)</b>	<b>314</b>	<b>309</b>	<b>301</b>
<b>Liikevaihto, M€</b>	<b>158,4</b>	<b>145,7</b>	<b>142,8</b>
<b>Liikevoitto, M€</b>	<b>21,8</b>	<b>14,3</b>	<b>15,0</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>13,8</b>	<b>9,8</b>	<b>10,5</b>

## Taloudellinen asema

Espoon Asuntojen taseen loppusumma oli 1 272,2 (1 246,0 v. 2022) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2023 lopussa 126,1 (126,1) miljoonaa euroa.

Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 908,3 (891,2) miljoonaa euroa. Tästä 849,7 (829,0) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 58,6 (62,3) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 35,4 (36,2) miljoonaa euroa oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 885,1 (865,1) miljoonaa euroa, ja lainojen keskikorko oli 1,7 (1,7) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 66,6 (71,5) %. Kiinteäkorkoisiin lainoihin on sisällytetty valtion aravalainat, joiden korko määräytyy elinkustannusindeksin muutokseen sidottuna. Aravalainojen hoitokulut ovat kuitenkin käytännössä vakaita, koska koron nousu pienentää vuosimaksulainojen lyhennyksiä.

Espoon Asuntojen 885,1 miljoonan euron rahalaitoslainat kohdistuivat segmenteille korkosidonnaisuuksittain eriteltynä seuraavasti:

Lainasalkku 31.12.2023	ARA-ryhmä		Muut-ryhmä		Yhteensä
	Vapaa ARA	Jatkorajoitteiset	Vapaaarahoitteiset		
Kiinteään korkoon sidottu lainapääoma, M€	543,8	35,4		10,6	589,8
Markkinakorkosidonnainen lainapääoma, M€	221,1	35,6		38,6	295,3
Jäljellä oleva lainapääoma yhteensä, M€	764,9	71,0	0,0	49,1	885,1

Yhtiön maksuvalmius säilyi edelleen hyvänä. Espoon Asuntojen kassavirran investoinnit päättyivät vuonna 2023 edeltävää vuotta pienempien asuntoaloitusten myötä 66,4 (105,8) miljoonaan euroon. Yhtiöllä oli vuoden lopussa rakenteilla uudiskohteissa yhteensä 482 (629) asuntoa. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 38,4 (37,4) miljoonaa euroa ja nostettiin 58,4 (103,1) miljoonaa euroa. Espoon Asunnot liittyi Espoon kaupungin konsernitilijärjestelyyn 1.12.2019. Konsernitiliin liitettyjen tilien saldo 55,5 (53,3) miljoonaa euroa esitetään muissa saamisissa saman konsernin yrityksiltä. Yhtiön rahavarat päättyivät siten vuoden lopussa 2,8 (3,1) miljoonaan euroon.

## Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Yhtiön hallitus on hyväksynyt ja allekirjoittanut sulautumissuunnitelman 21.9.2023, jossa tytäryhtiö Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlstenin katu 11B sulautuu Espoon Asuntoihin. Sulautumissuunnitelma on rekisteröity 22.9.2023. Tilikauden aikana ei ole toteutunut muita yritysjärjestelyitä.

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 aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta. Laissa säädetään asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksesta on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin.

<b>Vuokra-asunnot ja kiinteistöt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Asuntojen kokonaismäärä vuoden lopussa	<b>16 746</b>	16 417	15 879
muutos, %	<b>2,0</b>	3,4	1,0
asuinpinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>975 833</b>	957 754	928 253
asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>58,3</b>	58,3	58,5
valmistuneet asunnot	<b>331</b>	554	252
puretut / myydyt asunnot	<b>0</b>	0	83
myydyt erillisasunnot	<b>2</b>	16	14
valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>54,9</b>	54,4	52,6
Kiinteistöjen määrä vuoden lopussa	<b>314</b>	309	301
valmistuneet kiinteistöt	<b>5</b>	8	3
puretut / myydyt kiinteistöt	<b>0</b>	0	2
ARA-ryhmän asunnot	<b>14 765</b>	14 434	13 880
asuinpinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>859 093</b>	840 909	810 746
asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>58,2</b>	58,3	58,4
ARA-ryhmän kiinteistöjen määrä	<b>279</b>	274	266
Muut-ryhmän asunnot	<b>1 981</b>	1 983	1 999
asuinpinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>116 740</b>	116 845	117 507
asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>58,9</b>	58,9	58,8
Muut-ryhmän kiinteistöjen määrä	<b>35</b>	35	35

## Vuokraustoiminta

Espoon Asunnoilla oli vuoden 2023 lopussa 16 746 (16 417) asuntoa. Tästä ARA-ryhmään kuuluvia asuntoja oli 14 765 ja Muut-ryhmän asuntoja 1 981 kpl. Asuntojen vuokrausaste nousi edellisvuodesta, ja oli vuonna 2023 keskimäärin 99,0 (98,4) %.

Vuonna 2023 vuokra-asunnon sai 2 401 (2 350) kotitaloutta, eli asunnon saaneiden määrä kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna. Kasvua selittää osaltaan vuonna 2023 valmistuneiden uudiskohteiden määrä, sillä uusia asuntoja valmistui 331 (554) kpl sekä vaihtuvuuden pieni kasvu. Asunnon saaneista kotitalouksista yhden hengen talouksia oli 1 245 (1 262) kpl. Yksiön tai kaksion sai 1 401 (1 425) kotitaloutta, mikä oli 58,4 (60,6) % kaikista asunnon saaneista.

Saapuneiden uusien hakemusten määrä kasvoi edellisvuodesta ja oli 36 662 (32 496) kpl. Hakemuskäärän kasvu ja pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjontatilanteessa erittäin korkeaksi kohonnut asuntojen vuokrausaste osoittavat, että kohtuuhintaisten asuntojen uudistuotannolle on tarvetta jatkossakin. Vuokra-asuntoa etsivät kotitaloudet arvostavat yleishyödyllisen vuokra-asumisen edullisuutta ja riskittömyyttä, mutta kohtuuhintaisten asuntojen niukka tarjonta ja riittämätön uudistuotanto pääkaupunkiseudulla eivät pysty vastaamaan nykyiseen kysyntään.

Vuokralaisten vaihtuvuus nousi hieman edellisestä vuodesta ja oli 12,1 (11,7) %. Pienestä noususta huolimatta vaihtuvuus on edelleen alhaista, mikä yhdistettynä suureen kysyntään heikentää yksittäisen hakijan mahdollisuuksia saada tarvitsemaansa kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Vuoden 2023 lopussa voimassa olevia aktiivisia asuntohakemuksia oli 6 938 (8 035). Pienten 1–2 hengen kotitalouksien osuus kaikista hakijoista oli 78,0 (78,8) %.

<b>Vuokra-asuntojen hakemukset ja valinnat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Asunnon saaneiden määrä	<b>2 401</b>	<b>2 350</b>	2 166
muutos, %	<b>2,2</b>	<b>8,5</b>	11,4
Voimassa olevien hakemusten määrä vuoden lopussa	<b>6 938</b>	<b>8 035</b>	6 619

## Rakennuttaminen

Vuonna 2023 valmistui viisi (kahdeksan vuonna 2022) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 329 (554) asuntoa. Vuoden 2023 päättyessä rakenteilla oli viisi (8) kiinteistöä, joissa on yhteensä 482 (629) asuntoa.

Espoon asumisen ja maankäytön periaatteisiin sekä yhtiön talousarvioon on Espoon Asuntojen alkavan asuntotuotannon osalta kirjattu tavoitteeksi keskimäärin 300 asuntoa vuodessa. Vuoden 2023 toteuma oli 182 aloitettua asuntoa, joten neljän vuoden keskimääräinen toteuma oli 341. Vuoden aikana tehtiin kahdesta uudiskohteesta investointipäätös ja niiden rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2023 jälkipuoliskolla.

Rakenteilla olevan uudiskohteen Lillhemntintie 13:n urakoitsija TN Rak Oy asetettiin konkurssiin marraskuussa 2023. Espoon Asunnot purki urakkasopimuksen ja otti työmaan haltuun 7.12.2023. Kilpailutus urakan jatkajan valitsemiseksi käynnistettiin - vuoden lopussa 2023. Kohteen arvioitu valmistuminen tulee siirtymään vuoden 2024 loppuun.

<b>Uudistuotanto</b>	<b>Asuntojen lukumäärä</b>	<b>Huoneistoala, m<sup>2</sup></b>	<b>Keskimääräinen huoneistoala, m<sup>2</sup></b>	<b>Vuokra 2023 (€/m<sup>2</sup>/kk)</b>
<b>Vuonna 2023 valmistuneet uudiskohteet:</b>	<b>329</b>	<b>18 070</b>	<b>54,9</b>	<b>15,00</b>
Syväsalmekatu 1 (alkanut 5/2021, valmistui 2/2023)	98	4 178	42,6	15,80
Hyljetie 3 (alkanut 12/2021, valmistui 2/2023)	72	3 735	51,9	14,50
Teerimäenportti 3 (alkanut 5/2021, valmistui 5/2023)	49	3 250	66,3	14,20
Suvikummuntie 1 E (alkanut 8/2021, valmistui 5/2023)	63	3 129	49,7	16,30
Nuottaniementie 7 (alkanut 9/2021, valmistui 6/2023)	47	3 779	80,4	14,75
<b>Rakenteilla olevat uudiskohteet 31.12.2023:</b>	<b>482</b>	<b>23 968</b>	<b>49,7</b>	<b>-</b>
Huvilinnantie 1 (Säterinkatu 13 ) (alkanut 8/2022, valmistuu 5/2024)	117	5 159	44,1	-
Lillhemntintie 13 (alkanut 6/2022, valmistuu 12/2024)	91	5 122	56,3	-
Riihitonttie 7 (alkanut 9/2022, valmistuu 4/2024)	92	5 126	55,7	-
Niittykummuntie 1 (alkanut 9/2023, valmistuu 5/2025)	115	4 843	42,1	-
Anna Sahlstenin katu 13 (alkanut 12/2023, valmistuu 6/2025)	67	3 720	55,5	-

## Peruskorjaus

Vuonna 2023 valmistui yksi (kaksi vuonna 2022) peruskorjauskohdetta. Vuoden aikana tehtiin neljän peruskorjauskohteen investointipäätös, ja korjaustyöt käynnistyivät kahden kohteen osalta. Taloteknisiä parannuksia sisältävissä peruskorjauskohteissa noudatamme kiinteistöstrategian linjausta 30 % energiansäästöstä.

<b>Peruskorjaukset</b>	<b>Asuntojen lukumäärä</b>	<b>Huoneistoala, m<sup>2</sup></b>	<b>Keskimääräinen huoneistoala, m<sup>2</sup></b>	<b>Vuokra 2023 (€/m<sup>2</sup>/kk)</b>
<b>Vuonna 2023 valmistuneet peruskorjaukset:</b>	<b>442</b>	<b>20 972</b>	<b>47,4</b>	<b>11,86</b>
Kuunsäde 4 (alkanut 12/2021, valmistui 4/2023)	40	2 504	62,6	13,35
<b>Rakenteilla olevat peruskorjaukset 31.12.2023:</b>	<b>183</b>	<b>4 765</b>	<b>26,0</b>	<b>-</b>
Seilimäki 21 (alkanut 3/2022, valmistuu 6/2024)	36	2 577	71,6	13,30
Kala-Maija 2 (alkanut 4/2023, valmistuu 5/2024)	88	4 765	54,1	14,40
Karakalliontie 1 A-H (alkanut 4/2023, valmistuu syksyllä 2024)	95	6 362	67,0	11,50
Maapallonkatu 3 (alkanut 9/2023, valmistuu 12/2024)	77	4 234	55,0	-

## Henkilöstö

Vuoden 2023 lopussa Espoon Asuntojen palveluksessa oli 123 (122 v. 2022) henkilöä. Heistä vakituisessa työsuhteessa oli 106 (106) ja määräaikaisessa 17 (16). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 124 (121). Henkilöstön vaihtuvuus oli 11,4 (13,9) prosenttia.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

<b>Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Henkilöstö vuoden lopussa</b>	<b>123</b>	<b>122</b>	<b>117</b>
Miesten osuus henkilöstöstä, %	46	43	42
Naisten osuus henkilöstöstä, %	54	57	58
<b>Palkat ja palkkiot, t€</b>	<b>6 338</b>	<b>5 959</b>	<b>5 804</b>

Jatkoimme yhteisen yrityskulttuurimme vahvistamista nostamalla vuoden 2023 teemaksi joukkueena työskentelemisen yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Käsitelimme aihetta monin eri tavoin niin yhtiö-, yksikkö- kuin tiimitasollakin.

## Ympäristö

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

Vuoden 2023 aikana Espoon Asunnot Oy laati ilmastotiekartan, jonka yhteydessä laskettiin toiminnastamme suoraan ja välillisesti aiheutuvat CO<sub>2</sub>-päästöt. Tavoitteenamme on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Lokakuussa 2023 liityimme yhtenä kumppanina Espoon Kaupungin ilmastositoumukseen.

Espoon Asunnot Oy liittyi kuluneen vuoden aikana myös Ekokompassi-ympäristöjärjestelmään. Järjestelmä on tarkoitus auditoida vuonna 2024.

Tehtyjen energiansäästötoimenpiteiden ansiosta lämmityskustannukset nousivat edeltävään vuoteen verrattuna ainoastaan 0,1 miljoonaa euroa. Käytämme kohteissamme päästöttömällä ja uusiutuvalla energialla tuotettua Fortum Plus -kaukolämpöä, ja lähes koko kiinteistökantamme on liitetty osaksi Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmää. Sen avulla voimme kohdentaa säätö- ja korjaustoimia optimaalisesti ja saavuttaa lisäsäästöjä lämmityksessä. Samalla varmistetaan asukkaille tasaisemman sisälämpötilan. Kaukolämmön käytön kulutushuippujen leikkaamisen avulla on saatu aikaan säästöjä kaukolämmön perusmaksuissa.

Kiinteistösähkömme on CO<sub>2</sub>-vapaasti tuotettua sähköä. Vaikka uusiin ja perusparannettaviin kiinteistöihin asennetaan nykymääräysten mukaisesti yhä enemmän sähköä käyttäviä järjestelmiä ja laitteita, sähkön ominaiskulutus on pysynyt jokseenkin vakaana. Kiinteistösähkön kokonaiskustannus laski 18,4 % edellisvuodesta markkinahintojen laskun 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 % mikä tarkoittaa, että kokonaisenergiankulutuksemme tulee vuoden 2025 lopussa olla 12 824 MWh/a vähemmän kuin se oli vuonna 2015. Kun vuoden 2022 tulokset vahvistettiin Motivan toimesta kesällä 2023, oli vuoden 2022 loppuun mennessä toteutettujen energiansäästötoimenpiteiden energiansäästövaikutus 15 449 MWh/a. Se on 3 285 MWh/a enemmän kuin vuodelle 2025 asetettu tavoitteemme.

Yhtiössä on käytössä lakisääteinen energiatehokkuusjärjestelmä (ETJ+), jolla se 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 0,3 miljoonaa euroa. Veden ominaiskulutus, 148 litraa asukasta kohden vuorokaudessa, on hieman alemmalla tasolla kuin keskimääräinen veden ominaiskulutus Suomessa (155 litraa/hlö/vrk).

Energiankulutus on toteutunut seuraavasti:

<b>Kulutuskehitys kiinteistöissä</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Lämpöenergia *)</b>			
Kulutus, MWh	<b>154 512</b>	153 081	158 991
Normeerattu kulutus, MWh	<b>156 580</b>	156 785	159 713
Suhde (Kulutus / Normeerattu kulutus), %	98,7	97,6	99,5
Lämpöindeksi kWh/Rm <sup>3</sup>	<b>37,0</b>	38,7	40,6
<b>Vesi</b>			
Kulutus, m <sup>3</sup>	<b>1 688 465</b>	1 686 121	1 711 630
Kulutus, litraa / asukas / vuorokausi	<b>148</b>	152	157
<b>Sähkö</b>			
Kulutus, MWh	<b>19 603</b>	19 204	18 769
Kulutus, kWh / Rm <sup>3</sup>	<b>4,6</b>	4,7	4,7

\*) Vuoden 2022 vertailuluku normeerattu takautuvasti

## Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11 B fuusioidaan yhtiöön 29.02.2024.

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole muita olennaisia tapahtumia.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

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

<b>Strateginen painopiste</b>	<b>Toimenpide</b>
Asiakkuus: hyvä asiakaskokemus ja asiakkaan saama hyöty	<ul style="list-style-type: none"> <li>Otamme käyttöön sähköisen 24/7 asiakasportaalin</li> <li>Helpotamme asiakkaidemme mahdollisuutta joustavaan asunnon vaihtoon asumistarpeiden muuttuessa</li> <li>Otamme käyttöön uudistetun asukastoimintamallimme</li> </ul>
Kiinteistökanta: tarpeita vastaava kiinteistökanta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme asuntokannan uudistamista ja monipuolistamista</li> <li>Jatkamme yhteistyötä kaupungin kanssa riittävän tonttivarannon takaamiseksi ja olemassa olevan kiinteistökannan kehittämiseksi.</li> <li>Korjaamme kiinteistökantaa tarpeen mukaisesti kasvavaa korjausvelkaa halliten.</li> </ul>
Toimintamallit: oman ja kumppaniverkoston sujuva ja tehokas toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kehitämme tiedolla johtamista ja kartoitamme tekoälyn ja robotiikan hyödyntämismahdollisuuksia kaikissa toiminnoissa</li> <li>Varmistamme palveluiden tasalaatuisuutta ja mitaamme prosessien toimivuutta</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Määrittelemme kumppanuus / kumppanuussegmenttikohtaiset tavoitteet</li> </ul>
Henkilöstö ja osaaminen: hyvä työntekijäkokemus ja osaava henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme työnantajakuvan, työntekijäkokemuksen ja henkilöstön osaamisen kehittämistä</li> <li>Koulutamme henkilöstöä ohjelmistojen käyttöön, toiminnan kehittämiseen sekä laajennamme verkkokoulutuksia</li> </ul>
Kestävä kehitys: vastuullisuuden tavoitteet tasapainossa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uudis- ja peruskorjauskustannusten ohjaus</li> <li>Lainasalkun tehokas hallinta</li> <li>Talouden ja kestävä kehityksen tavoitteiden optimointi ja yhteensovittaminen</li> <li>Varmistamme tavoitteiden mukaisen asuntojen käyttöasteen</li> </ul>

Espoon Asuntojen taloudellisen aseman odotetaan pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä.

Yleinen kustannustason nousu kasvattaa rakentamisen ja ylläpidon kustannuksia, samalla aiempaa korkeampi korkotaso tekee lainojen korkokuluista aiempaa suurempia. Kiinteistöverouudistus tulee myös lisäämään kiinteistönomistajien kustannuksia. Nämä tekijät yhdessä aiheuttavat paineita nostaa myös vuokria tulevina vuosina. Lisäksi uusien korkotukilainojen lyhennysohjelma on suunniteltu niin, että laina-ajan alussa maksetaan nykyisiä lainoja hieman suurempia lyhennyksiä.

## Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylläpito- ja ylläpito-tilanne ei näy kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnässä, vaan sen ennakoidaan jatkuvan vahvana. Kysyntä painottuu jatkossakin pieniin 1-2 h+k -asuntoihin keskimääräisen perheeseen pienentymisen vuoksi. Asunnon sijainti säilyy keskeisimpänä kriteerinä asunnonhaussa, sillä hakijat arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä, etenkin metroa, ja kattavia lähialueen palveluja. Vuoden 2022 lopussa valmistunut Länsimetron jatke on lisännyt entisestään Espoon Asuntojen kysyntää, sillä merkittävä osa kohteistamme sijaitsee lähellä uusia metroasemia. Asumiseen liittyvien erilaisten tukipalveluiden ja asumisneuvonnan tarve lisääntyy. Tärkeä tavoitteemme asuntojen vuokrauksessa on jatkossakin talojen mahdollisimman monipuolinen asukasrakenteen sekä sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet.

Espoon Asuntojen hallitus päätti korottaa vuokria keskimäärin 4,9 % vuodelle 2024. Vuonna 2024 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 13,97 (13,32) euroa/m<sup>2</sup>/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.

Omakustannusperiaatteen mukainen toiminta mahdollistaa sen, että pystymme hinnoittelemaan vuokrat selvästi vertailuvuokria alemmas omakustannusperusteisesta toiminnasta syntyvän vuokrahyödyn vuoksi. Jotta kiinteistöjemme vuokratasot olisivat mahdollisimman oikeudenmukaisia keskenään, otamme huomioon myös asuntojen käyttöarvot ja niissä mahdollisesti remonttien tms. vuoksi tapahtuneet muutokset. Vaparaohitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat määritellään samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.

## Rakennuttaminen

Asuntotuotantotavoitteiden osalta noudatamme Espoon asumisen ja maankäytön periaatteita vuosille 2022-2025, jotka on hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 12.6.2023.

Espoon Asuntojen vuonna 2024 rakenteille lähtevien uudistuotantoinvestointien suunniteltu arvo on n. 97 miljoonaa euroa ja peruskorjausinvestointien arvo 25 miljoonaa euroa. Investointien suunniteltuun arvoon on huomioitu hankkeiden kokonaishankinta-arvo, joka sitoutuu rakentamisen edetessä useammalle vuodelle.

Espoon Asuntojen tavoite alkavan asuntotuotannon osalta on keskimäärin 300 asuntoa vuodessa. Tuotantotavoitteeseen pääseminen edellyttää vuosittain vähintään 5–6 uudiskohdealoitusta, jotka ovat keskikooltaan 70-80 asuntoa (keskimääräinen huoneistoala noin 50 m<sup>2</sup>). Vaikka pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpaine kohdistuu edelleen yksioihin ja kaksioihin, Espoon Asunnot toteuttaa sijainti huomioiden myös perheille sopivia asuntoja.

<b>Aloitettut ja valmistuneet asunnot:</b>	<b>2024 (arvio)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tulostavoite, aloitetut asunnot (kpl)	300	300	400	400
Vuoden aikana aloitetut asunnot (kpl)	359	182	300	403
Aloitettujen kohteiden lukumäärä (kpl)	5	2	3	7
Aloitettujen kohteiden keskikoko (asuntoa)	72	91	100	58
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	311	341	406	377
Vuoden aikana valmistuneet asunnot:	300	331	554	252
Valmistuneiden kohteiden lukumäärä (kpl)	3	5	8	3
Valmistuneiden kohteiden keskikoko (asuntoa)	100	66	69	84
Valmistuneet asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	359	378	324	277

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. Viiveitä käynnistyksille aiheuttaa yhteiskortteleissa markkinaehtoisten toimijoiden käynnistyspäätösten lykkääntyminen. Tonttivarantoa kuitenkin täydentävät Espoon Asuntojen olemassa olevan kiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollistavat kaavahankkeet. Tasaisen tuotannon edellytyksenä on, että vuosittain toteutettavat kohteet pystytään varmistamaan riittävän ajoissa. Näin suunnittelulle ja rakentamisen valmistelulle jää tarvittava aika. Tämän lisäksi keskeistä on rakennusmarkkinoiden toimivuus eli urakoitsijoiden tarjoushalukkuus ja urakkakilpailun toimivuus.

## Riskienhallinta

Yhtiö arvioi toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskiarvio raportoidaan omistajalle.

Yhtiö laati vuoden 2023 aikana valmiussuunnitelman normaaliolojen ja poikkeusolojen riskitilanteisiin varautumiseksi.

Kotitalouksien talouskehityksen epävarmuus ei aiheuta merkittäviä riskejä. Ennusteiden mukaan väestö lisääntyy pääkaupunkiseudulla kaupungistumisen ja maahanmuuton vuoksi. Yhdessä työvoiman kysynnän lisääntymisen kanssa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ja käyttöasteet säilyvät korkeina. Luottotappiot lisäävät yhtiön pääomakuluja. Luottotappioriskiä hallitaan vuokratilavonnan ja asukasneuvonnan keinoin.

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

Korkotason voidaan ennakoida pysyvän aiempia vuosia korkeammalla tasolla. Korkojen nousu lisää yhtiön pääomakuluja. Yhtiö on suojautunut nousun vaikutuksilta ottamalla osan 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.



Rakennusteollisuuden heikentyneen suhdanteen vuoksi yksi yhtiön tunnistamista riskeistä on keskeisten yhteistyökumppanien ajautuminen konkurssiin, joka lisää kustannuksia ja aiheuttaa aikataulumuutoksia hankkeisiin. Riskiä hallitaan seurannalla ja hajauttamalla.

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 18.4.2023. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat.

Yhtiön hallituksessa ovat tilikauden aikana toimineet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä 1.1.–31.12.2023:

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

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhteensä 11 (12 v. 2022) kertaa. Ennen yhtiökokousta hallitus kokoontui kolme kertaa ja yhtiökokouksen jälkeen kahdeksan kertaa. Sen lisäksi hallitus kokoontui iltakouluissa yhteensä neljä 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 Rähä, talousjohtaja Merja Ritamo, talousjohtaja Milla Kalmi (1.5-30.11.2023) ja kiinteistöpäällikkö Hannu Rahkila.

## Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 23 615,07 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

<b>Espoon Asunnot Oy:n osakkeet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
osakkeet, kappaletta	128 184	128 184

Jokaisella osakkeella on yksi ääni. Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden luovutushinnan laskemisesta on voimassa, mitä aravalainsäädännössä on määrätty.

**Espoon Asunnot Oy**  
**Tuloslaskelma**

	<b>1.1.-31.12.2023</b>	<b>1.1.-31.12.2022</b>
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	157 705 180,88	145 218 226,26
Käyttökorvaukset	647 738,62	439 514,07
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>158 352 919,50</b>	<b>145 657 740,33</b>
Muut liiketoiminnan tuotot	3 889 847,14	3 717 095,74
<b>Muut kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>3 889 847,14</b>	<b>3 717 095,74</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	-6 338 343,32	-5 958 902,99
Eläkekulut	-1 097 875,44	-1 024 491,21
Muut henkilöstökulut	-230 902,39	-199 807,05
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-7 667 121,15</b>	<b>-7 183 201,25</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENNUKSET</b>		
Poistot	-40 808 889,18	-35 618 738,63
<b>Poistot ja arvonalennukset yhteensä</b>	<b>-40 808 889,18</b>	<b>-35 618 738,63</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-5 195 376,97	-4 968 451,42
Käyttö ja huolto	-5 739 744,50	-5 248 450,81
Ulkoalueiden huolto	-3 913 381,08	-3 856 415,69
Siivous	-3 311 642,67	-3 123 338,55
Lämmitys	-12 408 794,94	-12 269 963,80
Vesi ja jätevesi	-7 235 821,75	-6 939 618,48
Sähkö ja kaasu	-3 609 221,46	-4 422 715,10
Jätehuolto	-2 953 563,57	-2 566 530,35
Vahinkovakuutukset	-624 587,03	-548 967,47
Vuokrat	-4 666 091,77	-4 055 586,53
Kiinteistövero	-5 379 961,16	-4 910 653,66
Korjaukset	-37 918 976,87	-39 793 423,58
<b>MUUT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-92 957 163,77</b>	<b>-92 704 115,44</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-766 096,82	-973 843,88
<b>Oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-766 096,82</b>	<b>-973 843,88</b>
Rakennuttamisen kulut	68 591,94	-167 333,08
Muut kiinteistön kulut, aktivointi	1 707 996,54	1 592 271,93
<b>Muut kiinteistön kulut yhteensä</b>	<b>1 776 588,48</b>	<b>1 424 938,85</b>
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>21 820 084,20</b>	<b>14 319 875,72</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 217 185,50	311 434,89
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-14 911 545,96	-5 892 203,53
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-12 694 360,46</b>	<b>-5 580 768,64</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN</b>		
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>9 125 723,74</b>	<b>8 739 107,08</b>
Poistoeron muutos	1 301 087,41	-1 816 545,04
Asuintalovarauksen purku	8 011 252,01	7 620 137,28
Asuintalovaraus	-18 407 794,32	-14 509 360,90
<b>Tilinpäätössiirrot</b>	<b>-9 095 454,90</b>	<b>-8 705 768,66</b>
Välittömät verot	-6 653,77	-4 495,54
<b>TILIKAUDEN VOITTO/-TAPPIO</b>	<b>23 615,07</b>	<b>28 842,88</b>

**Espoon Asunnot Oy**  
**Tase**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa-alueet	166 869 522,80	164 035 009,69
Liittymismaksut	21 601 097,12	21 155 003,57
Rakennukset ja rakennelmat	913 749 309,05	877 639 711,00
Koneet ja kalusto	122 106,66	213 141,23
Muut aineelliset hyödykkeet	7 465 818,11	7 775 616,82
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	79 606 691,00	94 073 175,73
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 189 414 544,74</b>	<b>1 164 891 658,04</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 050 972,92	3 050 972,92
Osuudet omistusyhteisyriksissä	8 138 822,14	8 138 822,14
Muut osakkeet ja osuudet	3 907 451,27	3 973 426,27
Käyttöoikeudet	5 175 429,07	5 236 277,07
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>20 272 675,40</b>	<b>20 399 498,40</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 209 687 220,14</b>	<b>1 185 291 156,44</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 388 848,59	4 164 465,36
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	56 678 786,14	53 364 617,26
Muut saamiset	2 438,40	1 175,20
Siirtosaamiset	582 077,83	53 674,62
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>59 652 150,96</b>	<b>57 583 932,44</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>2 819 603,33</b>	<b>3 089 448,29</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>62 471 754,29</b>	<b>60 673 380,73</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 272 158 974,43</b>	<b>1 245 964 537,17</b>

**Espoon Asunnot Oy**  
**Tase**

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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	771 485,25	742 642,37
Tilikauden voitto/tappio	23 615,07	28 842,88
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>126 080 164,24</b>	<b>126 056 549,17</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Kertynyt poistoero	36 715 178,15	38 016 265,56
<b>Kertynyt poistoero</b>	<b>36 715 178,15</b>	<b>38 016 265,56</b>
Asuintalovaraukset	201 067 462,44	190 670 920,13
<b>Vapaehtoiset varaukset</b>	<b>201 067 462,44</b>	<b>190 670 920,13</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteenä</b>	<b>237 782 640,59</b>	<b>228 687 185,69</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	810 473 857,79	775 135 066,85
Valtiokonttori, vuosimaksulainat	74 637 715,84	89 986 575,41
Pitkäaikaisten lainojen lyh.osa	-35 416 166,79	-36 162 311,56
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>849 695 406,84</b>	<b>828 959 330,70</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	35 416 166,79	36 162 311,56
Saadut ennakot	5 542 669,31	5 837 558,68
Ostovelat, lyhytaikaiset	8 418 541,93	9 703 698,05
Ostovelat saman konsernin yrityksille	1 177 865,99	1 061 367,88
Muut velat	2 937 335,66	2 967 123,48
Siirtovelat	5 108 183,08	6 529 411,96
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>58 600 762,76</b>	<b>62 261 471,61</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>908 296 169,60</b>	<b>891 220 802,31</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 272 158 974,43</b>	<b>1 245 964 537,17</b>

**Espoon Asunnot**  
**Rahoituslaskelma 1.1. - 31.12.2023**

<u>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA:</u>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vuokrasta saadut maksut	159 833 646,90	143 528 229,46
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 160 234,41	-146 832,81
Maksut liiketoiminnan kuluista	-103 261 410,10	-98 802 825,47
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	57 732 471,21	44 578 571,18
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-13 824 173,99	-5 138 904,58
Saadut korot liiketoiminnasta	2 215 897,30	297 975,19
Saadut osingot sijoituksista	1 288,20	13 459,70
Maksetut välittömät verot	-6 653,77	-4 495,54
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA A</b>	<b>46 118 828,95</b>	<b>39 746 605,95</b>
<u>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA:</u>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-65 391 205,72	-102 578 930,03
Myönnetyt lainat	-1 114 222,56	-84 549,81
Investoinnit muihin sijoituksiin	126 823,00	-3 143 329,75
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA B</b>	<b>-66 378 605,28</b>	<b>-105 806 809,59</b>
<u>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA:</u>		
Pitkääikaisten lainojen nostot	58 431 615,00	103 134 963,00
Pitkääikaisten lainojen takaisinmaksut	-38 441 683,63	-37 427 684,37
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C</b>	<b>19 989 931,37</b>	<b>65 707 278,63</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)</b>	<b>-269 844,96</b>	<b>-352 925,01</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>3 089 448,29</b>	<b>3 442 373,30</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>2 819 603,33</b>	<b>3 089 448,29</b>
	<b>-269 844,96</b>	<b>-352 925,01</b>

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. Aktivoitavat kulut esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

#### **Pysyvien vastaavien arvostaminen**

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

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

Tuloslaskelman poistot on esitetty taseen vastaavien liitetiedoissa

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoa.

#### **Eläkkeiden kirjaaminen**

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

#### **Edelliseltä tilikaudelta esitettäviin tietoihin tehdyt muutokset**

Tilikaudella on muutettu taseen esittämistapaa liittymismaksujen osalta. Liittymismaksut on aiemmin esitetty aineettomissa hyödykkeissä. Liittymismaksut esitetään nyt aineellisissa hyödykkeissä. Esittämistapa on korjattu myös vertailutietoihin.

#### **Konsernitilinpäätös**

Yhtiöllä on viisi tytäryhtiötä ja kolmetoista 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**

<b>1. Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Myyntivoitot	1 806 669,85	1 527 469,35
Veloitukset asukkailta	675 783,46	633 957,40
Muut	1 407 393,83	1 555 668,99
<b>Yhteensä 31.12.</b>	<b>3 889 847,14</b>	<b>3 717 095,74</b>

**2. Tilintarkastajan palkkiot**

Tilintarkastuspalkkiot	10 339,37	13 584,89
Muut palvelut	19 497,57	6 529,41
Asukastilintarkastus	8 060,00	4 960,00
<b>Yhteensä 31.12.</b>	<b>37 896,94</b>	<b>25 074,30</b>

**3. Rahoitustuotot ja kulut**

Osinkotuotot	1 288,20	13 459,70
Korkotuotot	2 215 897,30	297 975,19
<b>Korko ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>2 217 185,50</b>	<b>311 434,89</b>

**Korkokulut ja muut rahoituskulut**

Muille	14 911 545,96	5 892 203,53
<b>Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>14 911 545,96</b>	<b>5 892 203,53</b>

**Rahoitustuotot ja kulut yhteensä**

<b>12 694 360,46</b>	<b>5 580 768,64</b>
----------------------	---------------------

**TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT  
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet****4. Aineelliset hyödykkeet****Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	164 035 009,69	163 731 281,69
Lisäykset	3 275 976,80	13 728,00
Vähennykset	-441 463,69	0,00
Siirrot erien välillä	0,00	290 000,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>166 869 522,80</b>	<b>164 035 009,69</b>

**Liittymismaksut**

Hankintameno 1.1.	21 155 003,57	20 837 543,46
Lisäykset	504 881,55	665 060,11
Vähennykset	-58 788,00	-57 600,00
Siirrot erien välillä	0,00	-290 000,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>21 601 097,12</b>	<b>21 155 003,57</b>

**Rakennukset ja rakennelmat**

Hankintameno 1.1.	1 421 449 055,28	1 311 566 005,87
Lisäykset	72 736 481,67	109 883 049,41
Hankintameno 31.12.	1 494 185 536,95	1 421 449 055,28
Kertyneet poistot	-552 902 040,11	-520 122 029,78
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-37 410 542,71	-32 780 010,33
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>903 872 954,13</b>	<b>868 547 015,17</b>

Ara:n purkulupapäätöksen perusteella on poistettu jäännösarvot kolmelta kohteelta.  
Poistetut jäännösarvot ovat yhteensä 1339 836,29 euroa.

**Rakennuksen koneet ja laitteet**

Hankintameno 1.1.	36 428 095,59	33 821 616,59
Lisäykset	1 935 924,25	2 606 479,00
Hankintameno 31.12.	38 364 019,84	36 428 095,59
Kertyneet poistot	-31 586 307,25	-30 322 517,76
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-1 709 446,39	-1 263 789,49
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5 068 266,20</b>	<b>4 841 788,34</b>

**Väestönsuojat**

Hankintameno 1.1.	7 115 416,98	6 282 653,98
Lisäykset	749 847,14	832 763,00
Hankintameno 31.12.	7 865 264,12	7 115 416,98
Kertyneet poistot	-2 864 509,49	-2 709 755,40
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-192 665,91	-154 754,09
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>4 808 088,72</b>	<b>4 250 907,49</b>

**Koneet ja kalusto**

Hankintameno 1.1.	2 281 960,47	2 285 397,44
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	-3 436,97
Hankintameno 31.12.	2 281 960,47	2 281 960,47
Kertyneet poistot	-2 068 819,24	-1 965 789,82
Tilikauden poisto	-91 034,57	-103 029,42
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>122 106,66</b>	<b>213 141,23</b>

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	14 155 375,30	13 738 915,79
Lisäykset	1 095 400,89	416 459,51
Hankintameno 31.12.	15 250 776,19	14 155 375,30
Kertyneet poistot	-6 379 758,48	-5 062 603,18
Tilikauden poisto	-1 405 199,60	-1 317 155,30
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>7 465 818,11</b>	<b>7 775 616,82</b>

**Aktivoidut korkomenot**

Vuosien 2008-2023 aikana on rakennusten hankintamenoön luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 3 084 tuhatta euroa.

**5. Sijoitukset****Tytäryritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	3 050 972,92	801 516,53
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlstenin katu 11 B	0,00	2 165 473,67
Maapallonkadun autopaikat	0,00	83 982,72
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 050 972,92</b>	<b>3 050 972,92</b>

**Omistusyhteisyritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	8 138 822,14	8 138 822,14
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8 138 822,14</b>	<b>8 138 822,14</b>

**Muut osakkeet**

Hankintameno 1.1.	3 973 426,27	4 377 540,34
Myytyt erillisasunnot	-65 975,00	-404 114,07
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 907 451,27</b>	<b>3 973 426,27</b>



**Käyttöoikeudet**

Hankintameno 1.1.	5 236 277,07	3 938 289,64
Lisäykset	0,00	1 297 987,43
Vähennykset	-60 848,00	0,00
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5 175 429,07</b>	<b>5 236 277,07</b>

**Tytäryhtiöt**

	Omistusosuus %	Osuus tilikauden voitosta	Osuus omasta pääomasta	Osuus vieraasta pääomasta
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11 B	100,00	-271,30	2 079 435,84	1 049 558,76
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2022	79,86	220,73	3 019,05	437,17
Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Espoo 2022	61,25	-13 584,67	121 715,28	1 415,74
Maapallonkadun Autopaikat Oy, Espoo 2022	71,75	5 556,16	279 931,66	8 409,57
Kiinteistö Oy Mäkiparkki, Espoo 2022	52,83	-44,50	284 955,14	854,15

**Osakkuusyrietykset**

Jukolan Paikoitus Oy, Espoo 2022	50,00	854,80	21 896,48	213,70
Nikkarinrujukan Autopaikat Oy, Espoo 2022	49,95	-25 508,82	189 259,71	4 481,61
Espoon Puntaritieen pysäköinti Oy, Espoo 2022	48,55	-4 512,36	424 196,42	1 814,95
Lintuparkki Oy, Espoo 2023	46,24	52,79	393 504,03	2 827,55
Ristiviitan Pysäköinti Oy, Espoo 2022	41,50	4 193,49	700 784,75	821,30
Ullantorpan Autopaikoitus Oy, Espoo 2022	38,60	-1 172,95	735 766,13	2 197,19
Perkkaanpuiston Paikoitustalo Oy, Espoo 2022	36,24	26,97	390 076,65	1 041,39
Ymmerstan Autopaikoitus Oy, Espoo 2022	28,38	792,12	207 698,82	623,24
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2022	34,46	1 976,64	131 103,49	2 455,71
Matinkallion Autopaikoitus Oy, Espoo 2022	33,30	2 519,79	276 122,46	290,56
Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Espoo 2022	30,68	1 978,38	210 879,73	2 524,26
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2022	26,83	-2 019,00	71 289,45	1 010,28
Biiliparkki Oy, Espoo 2022	21,40	-12 089,50	4 743 036,10	17 044,57

**2023**                      **2022**

**6. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Espoon kaupunki	149 213,61	0,00
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11 B	1 049 558,76	84 549,81
Konsernitilisaaminen	55 480 013,77	53 280 067,45
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>	<b>56 678 786,14</b>	<b>53 364 617,26</b>

**7. Siirtosaamisten olennaiset erät**

Muut saamiset	582 077,83	53 674,62
<b>Siirtosaamiset yhteensä 31.12.</b>	<b>582 077,83</b>	<b>53 674,62</b>

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****8. 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	771 485,25	742 642,37
Tilikauden voitto	23 615,07	28 842,88
<b>Oma pääoma 31.12</b>	<b>126 080 164,24</b>	<b>126 056 549,17</b>

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	771 485,25	742 642,37
Tilikauden voitto	23 615,07	28 842,88
<b>Oma pääoma 31.12</b>	<b>4 995 100,32</b>	<b>4 971 485,25</b>

<b>9. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua</b>	<b>2024-2028</b>	<b>2023-2027</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	114 530 700,00	105 609 208,65
Valtiokonttori	52 816 471,83	62 484 759,64

<b>Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	695 943 157,75	669 512 169,53
Valtiokonttori	21 821 243,98	27 501 815,74

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

<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ostovelat	1 177 865,99	1 061 367,88

<b>10. Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Lainojen korkojaksotukset	3 094 713,62	2 007 341,65
Kiinteistövero 2022 osa 2/2	0,00	2 548 673,62
Valmistuneiden kohteiden avoimet urakkaerät	0,00	248,00
Muut velat	2 013 469,46	1 973 148,69
<b>Siirtovelat yhteensä 31.12.</b>	<b>5 108 183,08</b>	<b>6 529 411,96</b>

<b>VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
--	-------------	-------------

<b>11. Vakuudet ja vastuut</b>		
<b>Rahalaitoslainat</b> (sis. Espoon kaupunki)		
Annetut kiinnitykset	933 337 639,57	902 972 639,57
<b>Valtiokonttorilainat</b>		
Annetut kiinnitykset	408 219 725,72	476 238 308,74
<b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>1 341 557 365,29</b>	<b>1 379 210 948,31</b>

<b>Vapaana olevat kiinnitykset</b>	<b>534 380 255,82</b>	<b>468 993 895,80</b>
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

<b>Leasing vastuut</b>		
Koneet ja laitteet	21 629,90	36 718,70
<b>Leasing vastuut yhteensä</b>	<b>21 629,90</b>	<b>36 718,70</b>

<b>Lainat lainanantajittain</b>		
Handelsbanken	234 620 382,98	235 188 931,68
Nordea	42 674 111,51	44 149 633,07
Danske Bank	466 666,58	699 999,92
Aktia	1 928 639,43	2 132 079,07
OP Yrityspankki	3 836 158,81	4 618 899,63
Kuntarahaus	521 247 898,44	481 885 523,48
Suomen Hypoteekkiyhdistys	5 700 000,00	6 460 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	810 473 857,75	775 135 066,85
Valtiokonttori	74 637 715,81	89 986 575,41
<b>yhteensä 31.12.</b>	<b>885 111 573,56</b>	<b>865 121 642,26</b>

Tontin vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 011 540,41	3 414 054,76
Myöhemmin maksettavat	170 348 737,18	150 770 266,57

**Muut vastuut**

ARA-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen 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 14 765 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 859 093 m<sup>2</sup>.

Yhtiön omistamilla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuita.

ARA- rajoitusten alaiset kiinteistöt

Samariantie 8	Savikuja 2	Kannusillankatu 6
Postipuuntie 5	Timpurinkuja 2	Nipperintie 93 ja 95
Ruutikatu 9	Vernonpolku 3	Lehtikaskentie 9
Hansakallio 5	Oxfotientie 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	Nipperintie 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
Ukkohauentie 2	Pihlajatie 4	Ruskaniitty 2
Ruorimiehenkatu 1	Korpimaa 5 ja 8	Sokinvuorenkuja 4
Kuitinkatu 6	Kukkaromäki 5	Kiulupolku 2
Hösmärinkuja 2	Ansatie 21	Matinkatu 7
Suvelantie 8	Leipurinkuja 2	Reunakuja 1
Maapallonkatu 3	Kylävainionkuja 2	Finoontie 12
Kuitinkatu 2	Kylävainionkuja 4	Kustaanmäki 2
Porttiniityntie 14	Päivänkakkaranatie 1-2	Kyyhkysmäki 10
Ilmakuja 2	Hansakallionkuja 3	Heiniitty 5
Kotikyläntie 4	Kalastajänmäki 1	Kyyhkysmäki 11
Kotikyläntie 5	Keskijuoksu 19	Ramsaynkuja 1
Maapallonkatu 6	Maakravunkuja 3	Kyyhkysmäki 5
Merenkulkijankatu 5	Seilimäki 21	Aallonkohina 1-3
Leppälinnunrinne 3	Viirikuja 2	Haukilahdenranta 25
Holmankuja 5	Rullaniementie 3	Aallontaite 6
Pyyntitie 4	Soukankaari 4	Komentajankatu 6
Riiantie 3	Kulkurinmäki 1/Mustanotko 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	Kalastajänmäki 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	Ukkohauentie 4	Peuramäentie 9
Aallontaite 1-4	Eestinlaakso 12	Rastaspuistontie 3
Löydösmäki 8	Tiistinkallio 1	Mielikinviita 4
Nöykkiönniitty 4	Taavinharju 29	Kiltaveljenpolku 3

Heinäpoudanpiha 1  
 Kalaonentie 5 A-C  
 Hannuksenkuja 16  
 Ruotutorppa 4  
 Pohjoisentie 4  
 Isonjärvenpää 3-4  
 Kala-Matti 1 ja 5  
 Norppatie 6  
 Espoonlahdenkatu 5  
 Nurminiityntie 1  
 Isännäntie 1  
 Ruutikuja 3  
 Sepelkyhykyntie 1/Lintukorpi 2  
 Kukkaromäki 4  
 Aspelininkuja 2/Nuijamäki 4  
 Kukkumäenportti 1-3  
 Rihvelimäki 3  
 Kilonpuistonkatu 6  
 Sokerilinnantie 5  
 Kala-Maija 1  
 Ruotutorppa 6  
 Balderinkuja 2  
 Tikankolo 2  
 Kilonpuistonkatu 3  
 Hevostilantie 1  
 Pääskyskuja 9  
 Jälkimmäiniki 3  
 Leilitie 2  
 Trillakatu 4  
 Itsehallintotie 4  
 Hevostilantie 4  
 Huvilinnantie 2  
 Patokuja 3 ja 5  
 Juvanpuro 1  
 Puistopiha 5  
 Huvilinnanaukio 8/Säterinkatu 9  
 Oxfotintie 3  
 Kylänportti 15  
 Vanhankartanontie 11  
 Ullantorppantie 6  
 Myntinsyrjä 10  
 Leppäsillantie 2  
 Myntinsyrjä 9  
 Juvanpuisto 4  
 Huvilinnanpiha 2/Huvilinnanmäki 5  
 Ullanmäentie 11  
 Lakiaukio 3  
 Ullantorppa 13  
 Auroranmäki 3  
 Nelikkokuja 2  
 Ullantorppa 7  
 Sunanlaakso 2  
 Leppävaarankatu 11  
 Nissinmäentie 7  
 Sysimaa 9  
 Markkinakatu 10  
 Ruusutorpanpuisto 1-2  
 Matinkallio 8  
 Kärrynpyöräntie 1  
 Niittymaanaukea 4  
 Riimukallio 3  
 Rintamäentanhua 4  
 Vanha Saunalahdentie 19  
 Myötätuulenmäki 5  
 Myötätuulenkua 5  
 Haapaniemenrinne 4  
 Armas Launiksen katu 7  
 Takojantie 4  
 Kappalaisenkua 6-8  
 Lasitörmä 2  
 Säterinkatu 16  
 Peuramäenkua 2  
 Nuijamäki 2  
 Tiimalasintie 1  
 Aurorankuja 2  
 Kuurinkallio 8 ja 11  
 Isomäki 27  
 Matinniitynkua 2  
 Tillinmäentie 25  
 Kilonpurontie 1  
 Hansakartano 4  
 Kilonpurontie 7  
 Maakirjantie 2  
 Kirjanpitäjänkuja 7  
 Adjutantinkatu 5  
 Kolmenkoivunkuja 1  
 Kuurinmäentie 20 / Kuurintorppantie 22  
 Helmipöllönkatu 2  
 Kolmenkoivunkuja 3  
 Valhallantie 5/Räävelintie 4  
 Kalaonentie 5 D  
 Kilvoituksentie 7  
 Fickenkuja 1  
 Taivalmäki 3  
 Helmipöllönkatu 8  
 Taivalmäki 1  
 Diakonissantie 22  
 Tyyrpuuri 6  
 Magneetikatu 14  
 Kauppiaantanhua 2  
 Matinpuronkuja 2H  
 Kolkekannaksentie 1  
 Kuvastimentie 4  
 Keelkorvenkuja  
 Matinkallio 7C  
 Niittysillankulma 1  
 Perilänkuja 1  
 Majurinkatu 1  
 Karakalliontie 1 J-K  
 Jousenpuistonkatu 5  
 Kynäniekänpiha 4  
 Nuttukuja 4  
 Uuno Kailaankatu 2  
 Maapallonkatu 5  
 Pihkametsä 2  
 Vesipirtintie 2  
 Suvikummuntie 1  
 Nuottaniementie 7  
 Niittykummuntie 12 A  
 Kirstinharju 4  
 Kirstintie 2  
 Nuttukuja 10  
 Majurinkatu 19  
 Teerimäenportti 3  
 Syvänsalmenkatu 1  
 Hyljetie 3

	ARA 1.1.-31.12.2023	MUUT 1.1.-31.12.2023
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	98 441 208,07	59 263 972,81
Käyttökorvaukset	417 065,97	230 672,65
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>98 858 274,04</b>	<b>59 494 645,46</b>
Muut liiketoiminnan tuotot	997 162,61	2 892 684,53
<b>Muut kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>997 162,61</b>	<b>2 892 684,53</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-4 706 719,05</b>	<b>-2 960 402,10</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENNUKSET</b>		
Poistot	-29 046 500,90	-11 762 388,28
<b>Poistot ja arvonalennukset yhteensä</b>	<b>-29 046 500,90</b>	<b>-11 762 388,28</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
Hallinto	-3 207 135,87	-1 988 241,10
Käyttö ja huolto	-3 654 987,38	-2 084 757,12
Ulkoalueiden huolto	-2 297 211,97	-1 616 169,11
Siivous	-2 094 454,97	-1 217 187,70
Lämmitys	-7 401 881,28	-5 006 913,66
Vesi ja jätevesi	-4 508 593,45	-2 727 228,30
Sähkö ja kaasut	-2 396 139,14	-1 213 082,32
Jätehuolto	-1 815 638,05	-1 137 925,52
Vahinkovakuutukset	-364 854,80	-259 732,23
Vuokrat	-3 864 125,99	-801 965,78
Kiinteistövero	-3 341 786,59	-2 038 174,57
Korjaukset	-24 436 626,76	-13 482 350,11
<b>MUUT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-59 383 436,25</b>	<b>-33 573 727,52</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-427 484,62	-338 608,89
<b>Oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-427 484,62</b>	<b>-338 608,89</b>
Rakennuttamisen kulut	1 138 721,29	569 275,25
Muut kiinteistön kulut	0,00	68 588,63
<b>Muut kiinteistön kulut yhteensä</b>	<b>1 138 721,29</b>	<b>637 863,88</b>
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>7 430 017,13</b>	<b>14 390 067,07</b>

**13. Henkilöstöä koskevat liitetiedot**

	2023	2022
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	235 800,09	223 955,36
Henkilöstön lukumäärä		
Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	12	13
Rakennuttaminen ja kiinteistökehitys	12	13
Ylläpito	22	22
Asiakkuusyksikkö	66	63
Johdon tuki + Tj	11	11
yhteensä	123	122

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 määritelty toimitusjohtajasopimuksessa.

Yhtiössä on tulospalkkausjärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

**Aktivoidut henkilöstömenot**

Rakennusten hankintameno on aktivoitu henkilöstömenoja.

Palkat	838 426,47	779 359,41
Eläkekulut	150 650,14	140 342,43
Muut henkilösivukustannukset	30 385,12	26 238,49

## **EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ**

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos 23615,07€ kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin.

## **TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa 22.2.2024

Janne Tähtikunnas  
puheenjohtaja

Antti Brunni

Suvi Aherto

Kari Paunonen

Jukka Vilske

Linnéa Fagerroth

Pirkko Saarnio

Jaakko Kammonen  
toimitusjohtaja

## **TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 22.2.2024

BDO Oy  
tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström  
KHT

**Luettelo kirjanpitokirjoista 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
Myyntin 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: 22. helmikuuta 2024, 18:09:40

*Janne Tähtikunnas*

Janne Tähtikunnas

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:09:27

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:20:02

*Jukka Vilske*

Jukka Vilske

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:19:46

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:24:42

**Espoon Asunnot Oy**

*Pirkko Saarnio*

Pirkko Saarnio

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

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

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:23:48

Pankkitunnistus

**Yritystiedot:**

22. helmikuuta 2024, 18:23:49

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:26:02

**Espoon Asunnot Oy**

*Jaakko Kammonen*

Jaakko Kammonen

Toimitusjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

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

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:25:49

Pankkitunnistus

**Yritystiedot:**

22. helmikuuta 2024, 18:25:50

Patentti- ja rekisterihallitus





Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:11:51

*Suvi Aherto*

Suvi Aherto

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:11:41

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:17:06

*Kari Paunonen*

Kari Paunonen

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:16:58

Pankkitunnistus

Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:10:58

**Espoon Asunnot Oy**

*Antti Brunni*

Antti Brunni

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

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

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:10:42

Pankkitunnistus

**Yritystiedot:**

22. helmikuuta 2024, 18:10:43

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 18:21:45

*Linnea Fagerroth*

Linnea Fagerroth

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 18:21:02

Pankkitunnistus

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 19:34:04

*Sirpa Bergström*

---

Sirpa Bergström

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 19:32:09

Pankkitunnistus

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Espoon Asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Espoon Asunnot Oy:n (y-tunnus 1565281-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. 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 velvollisuuksiimme 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. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme 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.

Kommunikoimme 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 suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien 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, 22. helmikuuta 2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström  
KHT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 22. helmikuuta 2024, 19:37:34

*Sirpa Bergström*

---

Sirpa Bergström

**Vahva tunnistus:**

22. helmikuuta 2024, 19:36:50

Pankkitunnistus