

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 11.03.2024 § 13

§ 13

Edustajan nimeäminen ja toimiohjeen antaminen Espoon Asunnot Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 13.3.2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Silvan Katja
Nieppola Tommi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallituksen konsernijaosto nimeää Espoon kaupungin edustajaksi Espoon Asunnot Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 13.3.2024 kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalon tai hänen määräämänsä ja antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi toimia kokouksessa niin, että yhtiökokous

1

vahvistaa hallituksen esittämän tuloslaskelman ja taseen

2

päätää hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikauden tulos 23 615,07 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 ja
- hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 355 euroa

5

päätää muuttaa yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä oleva määräyksen: "Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä jaa osinkoa eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta" seuraavaan muotoon: "Yhtiön tarkoituksena ei ole tavoitella voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa tai varoja vapaan oman pääoman rahastosta muutoin kuin mitä valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevissa säädöksissä sallitaan."

6

valtuuttaa Espoon Asunnot Oy:n juristi Elina Lehtosen tai hänen määräämänsä tekemään edellä mainittua yhtiöjärjestyksen 2 §:n muutosta koskeva sähköinen muutositilaisuus kaupparekisteriin sekä

muissa mahdollisissa kantaa edellyttävissä asioissa harkintansa mukaan varmistaa, että Espoon kaupungin kokonaisuus toteutuu.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen konsernijaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy (myöh. Yhtiö) on Espoon kaupungin 100 % omistama osakeyhtiö. Yhtiön toimialana on yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan omistaa ja hallita Espoon kaupungin alueella sijaitsevia ja sinne rakennuttamiaan vuokratilinteistöjä 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.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään 13.3.2024 klo 15.30 alkaen Teams-kokouksena. Kokouksessa käsitellään varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaan kuuluvat asiat ja muuna kokouskutsussa mainittuna asiana yhtiöjärjestyksen 2 §:n sanamuodon muuttaminen.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaan:

Yhtiökokouksessa on:

esitettävä:

1. tilinpäätös
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukaisen tulos antaa aiheita
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista

valittava tarvittaessa:

7. hallituksen jäsenet
8. tilintarkastajat

käsiteltävä:

9. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat valittiin yhtiökokouksessa 18.4.2023 yhtiökokouksessa toistaiseksi.

Vuoden 2023 tilinpäätös ja toimintakertomus

Yhtiön liikevaihto tilikaudella 2023 oli yhteensä 158,4 milj. euroa (145,7 v. 2022). Liikevoitto oli 21,8 milj. euroa (14,3 v. 2022) eli 13,8 % liikevaihdosta (9,8 v. 2022). Tulos ennen veroja oli 30 269 euroa (33 339 v. 2022) ja tilikauden voitto 23 615 euroa (28 843 v. 2022). Taseen loppusumma oli 1 272,2 milj. euroa (1 246 v. 2022).

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 885,1 milj. euroa (865,1 v. 2022) ja lainojen keskiporko oli 1,7 % (1,7 v. 2022). Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 66,6 % (71,5 v. 2022)

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 98,9 milj. euroa (89,4 v. 2022) tulee ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 59,5 milj. euroa (56,3 v. 2022) Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

Kohonnut inflaatio ja yleisen kustannustason jyrkkä nousu kohdistui tilikauden aikana etenkin kiinteistöjen hoitokustannuksiin. Kiinteistöjen hoitokustannukset kasvoivat 2,1 % edeltävään vuoteen verrattuna ja olivat yhteensä 39,8 milj. euroa. Eniten kasvua oli lämmitys- ja sähkökuluissa sekä kiinteistöjen käyttö- ja huoltokustannuksissa.

Vuokraustoiminta

Yhtiöllä oli vuoden 2023 lopussa 16 746 asuntoa (16 417 v. 2022). Vuonna 2023 vuokra-asunnon sai 2 401 kotitaloutta (2 350 v. 2022). Asunnon saaneiden määrä kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna, lähinnä johtuen vuonna 2023 valmistuneiden uudiskohteiden määrästä.

Saapuneiden uusien hakemusten määrä kasvoi hieman vuonna 2023 pysyen korkealla tasolla ja oli 36 662 kpl (32 496 v. 2022). Pienten 1–2 hengen kotitalouksen osuus kaikista hakijoista oli vuoden 2023 lopussa 78,0 % (78,8 v. 2022). Yhtiön hallitus päätti korottaa vuokria keskimäärin 4,9 % vuodelle 2024. Tavanomaista suuremman vuokrankorotuksen taustalla on yleisen hintatason ja korkotason voimakas nousu. Yhtiön tavoitteena on kuitenkin tulevinakin vuosina pyrkimys maltilliseen, tasaiseen ja ennustettavaan vuokrien kehitykseen. Vuonna 2023 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 13,97 euroa/m²/kk (13,32 v. 2022).

Rakennuttaminen

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

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Yhtiön taloudellisen aseman odotetaan edelleen pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä. Yleinen kustannustason nousu kasvattaa rakentamisen ja ylläpidon kustannuksia, samalla aiempaa korkeampi korkotaso tekee lainojen korkokuluista aiempaa suurempia. Yhtiö on suojautunut korkokulujen nousun vaikutuksilta ottamalla 66,6 % 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.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2 §:n muuttaminen

Konsernijaosto teki 13.11.2023 omistajan päätöksen, jonka mukaan yhtiöjärjestyksen 2 §:n määräys ”Yhtiö on voittoa tavoittelematon, eikä jaa osinkoja, eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta.” muutettiin muotoon: ”Yhtiö on voittoa tavoittelematon.”

Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) tulkinnan mukaan yhtiöjärjestyksen muutos ei ole sellaisenaan rekisteröitävissä, koska yhtiöllä on muu tarkoitus kuin voiton tuottaminen osakkeenomistajille ja siksi yhtiöjärjestyksen tulee sisältää määräys oman pääoman käyttämisestä osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa. Jotta yhtiöjärjestyksen muutos voidaan PRH:n mukaan rekisteröidä, yhtiöjärjestyksen tulee PRH:n mukaan sisältää yllä esitetty määräys.

Espoon kaupunki on ollut kyseisestä PRH:n tulkinnasta eri mieltä, koska Yhtiön toiminta on tältä osin ARA-säänneltyä, joka on erityislainsäädännön asemassa suhteessa yleislakina toimivaan osakeyhtiölakiin. Jotta yhtiöjärjestyksen 2 §:n muutos kuitenkin saataisiin mahdollisimman nopeasti rekisteröityä, on nyt tarkoituksenmukaista kumota edellä mainittu päätös ja päättää varsinaisessa yhtiökokouksessa 13.3.2024 yhtiöjärjestyksen 2 §:n määräyksen muuttamisesta voitonjakoa koskevilta osin seuraavasti: ”Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä jaa osinkoa eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta.” kuulumaan seuraavasti: ”Yhtiön tarkoituksena ei ole tavoitella voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa tai varoja vapaan oman pääoman rahastosta muutoin kuin mitä valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevissa säädöksissä sallitaan.” Kyse on puhtaasti muutoseikkojen täyttämisestä PRH:n toivomalla tavalla.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon Asunnot Oy Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus 2023

Oheismateriaali

Tiedoksi