

Y-tunnus: 1565281-0

Kotipaikka: ESPOO

ESPOON ASUNNOT OY

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1. – 31.12.2024

Espoon Asunnot Oy

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2024

Sisällysluettelo

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2024

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 %. Espoon Asunnot Oy on alakonsernin emoyhtiö. Espoon Asunnot Oy:llä on neljä tytäryhtiötä ja kolmeitoista 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.

Yhtiön visio on tarjota sujuvaa ja edullista asumista vastuullisesti.

Yhtiön strategia heijastaa sitoutumista asiakaskeskisyyteen, tuottavuuteen ja kestäväan kehitykseen. Strategian yhteyteen laadittu strategisen kehittämisen tiekartta ulottuu vuoteen 2027, ja sen toteutusta seurataan säännöllisesti vuosittain. Yhtiön 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.

Yhtiön 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, segregaaion 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 yhtiölle seuraavat tulostavoitteet vuodelle 2024:

1. Asukaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suosittelevuus on +40.

2. Keskimääräinen asuntotuotannon aloitus "Asumisen ja maankäytön periaatteiden" mukaisesti. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 300 asunnon rakentamisen. Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.
3. Yhtiö toteuttaa toimenpiteitä kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Energiatohokkuuden nykyisen tason ja kiinteistökannan suorituskyvyn ylläpitäminen: Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi 40,5 kWh/rm3/vuosi.
4. Yhtiö osallistuu aktiivisesti asunnottomuuden vähentämiseen. Espoolaisille asunnottomille tarjottujen asuntojen määrä kasvaa suhteessa vuoteen 2023.

Espoon Asunnoilla on 317 (314 v. 2023) vuokranmääritysyksikköä, joista se omistaa 257 (257) kiinteistöä ja hallitsee vuokraoikeudella 60 (57) kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä on yhteensä 16 895 (16 647) asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on kaikkiaan 982 939 (971 480) m². Lisäksi yhden (1) vuokranmääritysyksikön muodostavat 99 (99) eri asunto-osakeyhtiössä sijaitsevaa osakehuoneistoa. Näiden asuntojen asuinpinta-ala on yhteensä 4353 (4 353) m². Vuokrattavia asuntoja on siten 16 994 (16 746) ja asuinpinta-alaa kaikkiaan 987 292 (975 833) m². Asunnoissa asuu lähes 35 000 espoolaista.

Espoon Asunnot 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. Liiketilat ja päiväkodit esitetään Muut-ryhmässä, sillä ne eivät ole arava- ja korkotukilainsäädännön alaisia.

Espoon Asunnot toimii omakustannusperiaatteella, mikä mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntojen vuokraamisen markkinavuokria edullisemmin. Nykyisessä tilanteessa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Tilikausi 2024

Yleistä

Vuoden 2024 aikana oli taloudessa nähtävissä muutosta hieman parempaan suuntaan. Vuoden loppupuolella korot kääntyivät laskuun ja suhdanne-ennusteet osoittivat alkavaa nousua. Suuren lainapääoman vuoksi korkojen nousulla on ollut merkittävä vaikutus yhtiön talouteen. Taloudelliseen tilanteeseen vaikutti positiivisesti uudisrakentamisen urakkahintataso, joka oli edeltävän vuoden tasoa maltillisempi. Asuntorakentamisen laskusuhdanne hidastui loppuvuonna, mutta alan yleistä epävarmuutta lisäsivät useat konkurssit.

Yhtiön vuokra-asuntojen käyttöaste pysyi edelleen hyvällä tasolla ja oli 98,7 %. Korkean käyttöasteen taustalla on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen voimakas kysyntä pääkaupunkiseudulla sekä uuden toiminnanohjausjärjestelmän ja prosessikehityksen myötä entisestään tehostunut vuokraustoiminto.

Toiminnanohjausjärjestelmän uudistaminen oli yksi yhtiön strategisen kehittämisen tiekarttahankkeista. Järjestelmä uudistus käynnistyi syksyllä 2023 ja vuoden 2024 ensimmäisen kolmanneksen aikana otettiin käyttöön kiinteistöhallinta, sähköinen asukasportaali, asukasrekisteri, vuokravalvonnan toiminnot sekä uusi budjetoitijärjestelmä. Uusi PTS-järjestelmä otettiin käyttöön marraskuussa 2024.

Varautumisen tavoitteena on turvata toiminnan jatkuvuus myös poikkeusoloissa, joten tilikauden aikana yhtiön riskikartta päivitettiin vastaamaan paremmin toimintaympäristön muutoksia. Päivityksen yhteydessä arvioitiin riskien toteutumisen todennäköisyys ja riskien mahdolliset vaikutukset yhtiön toimintaan. Vuodesta 2025 lähtien riskikartta sisältyy Espoon Asuntojen uuteen, varmennettavaan kestävyysraporttiin. Riskienhallinnan yleiset periaatteet on hyväksynyt yhtiön hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa yhtiön johto.

Kestävän kehityksen edistäminen on olennainen osa yhtiön strategiaa. Vuoden 2024 aikana rakennettiin valmiudet uuden kestävyysraportointisäännösten (CSRD) mukaisen raportoinnin käyttöönottamiseksi vuodesta 2025 alkaen laatimalla kaksoisolennaisuusanalyysi ja määrittelemällä raportoitavat datapisteet. Yhtiön ilmastotiekartan kokonaisvaltainen tilannearvio toteutetaan vuonna 2025. Tällöin vuorossa ovat toimenpiteiden laajempi päivityskierros sekä uusien päästövähennystoimenpiteiden määrittely vuosille 2026–2030.

Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden toteutuminen

Tavoite

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

Mittaamme asiakkaidemme asiakaskokemusta reaaliaikaisesti erilaisin tekstiviesti- ja sähköpostikyselyin. Vuonna 2024 asiakkaidemme koko asiakkuuslinkaaren kattava nettosuosittelemuusindeksi (kokonais-NPS) oli +36. Kattavan kokonaiskuvan saamiseksi mittaamme asiakaskokemusta asiakkuuslinkaaren neljässä eri kohdassa. Kyselyt lähtevät uusille, asuville, pois muuttaneille sekä meille soittaneille asiakkaillemme (asiakaspalvelu, isännöinti ja vuokraalvonta).

Tavoite

Vuosittain aloitetaan keskimäärin 300 asunnon rakentaminen.

Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.

Vuonna 2024 aloitettujen kohteiden asuntomäärä oli 323 asuntoa. Neljän vuoden asuntoaloitusten keskiarvo oli siten 302 asuntoaloitusta.

Aloitettut asunnot:	2024	2023	2022	2021
Vuoden aikana aloitettut asunnot:	323	182	300	403
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	302	341	406	377

Tavoite

Yhtiö toteuttaa toimenpiteitä Espoo-tarinan ja Kestävä Espoo-ohjelman ilmastotavoitteiden tukemiseksi. Energiatehokkuuden nykyisen tason ja kiinteistökannan suorituskvyn ylläpitäminen: Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi 40,5 kWh/rm³/vuosi.

Mittaamme lämmityksen energiatehokkuutta kiinteistöjen keskimääräisellä lämpöindeksillä, joka oli vuoden 2024 osalta 36,8 kWh/Rm³. Edeltävän vuoden vastaava luku oli takautuvasti normeerattuna 37,0 kWh/ Rm³.

Vuoden aikana jatkoimme kiinteistöjen lämmityksen optimointia ja energiatehokkuuskorjauksien toteuttamista.

Tavoite

Yhtiö osallistuu aktiivisesti asunnottomuuden vähentämiseen ja espoolaisille asunnottomille tarjottavien asuntojen määrä kasvaa vuoteen 2023 verrattuna.

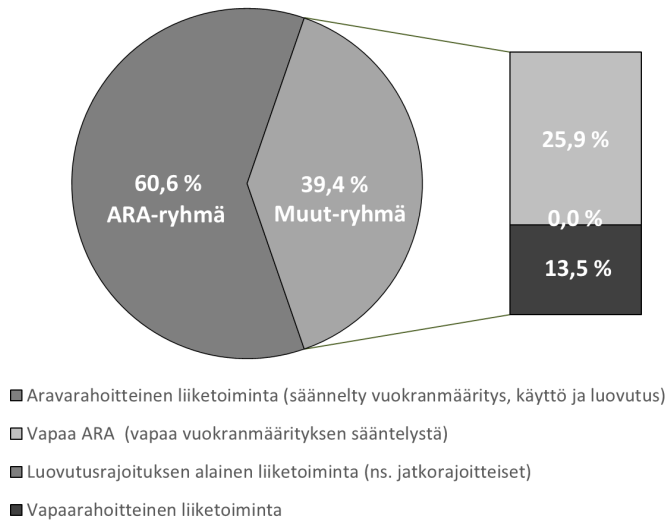
Vuonna 2024 tarjosimme 448 asuntoa hakijoille, joiden status oli asunnoton. Vuonna 2023 asunnottomille tarjottujen asuntojen määrä oli 267.

Liikevaihto ja tulos

Yhtiön liikevaihto kasvoi 5,6 % edeltävään vuoteen verrattuna. Asuntojen käyttöaste oli hyvällä tasolla, koko vuoden käyttöaste oli 98,7 %. Vuokrankorotusten (keskimäärin 4,9 %) lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikuttivat vuoden 2023 lopulla valmistuneet kohteet sekä kolme vuoden 2024 aikana valmistunutta kohdetta, jotka toivat vuokraukseen 300 uutta asuntoa.

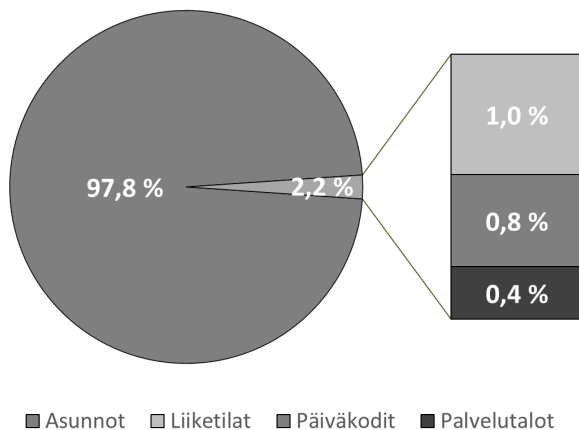
Tilikauden liikevaihdosta 101,3 (98,9) M€ koostui ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 65,9 (59,5) M€ Muut-ryhmän liiketoiminnasta. ARA-ryhmän liikevaihtoa kasvatti vuokrankorotuksen ohella vuoden 2023 lopulla ja vuoden 2024 aikana valmistuneet uudiskohteet.

LIIVEVAIHDON JAKAUMA SEGMENTEITTÄIN 2024



Suurin osa liikevaihdosta, 97,8 % (97,8 % v.2023), muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosa liikevaihdosta, 2,2 (2,2) %, koostui muiden tilojen eli liiketilojen, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrasta. Näistä liiketilat ja päiväkodit edustavat noin 1 %:n osuutta ja palvelutalot vajaa 0,5 % kokonaisliikevaihdosta.

LIIVEVAIHDON JAKAUMA TILATYYPEITTÄIN 2024



Liiketoiminnan muita tuottoja kertyi yhteensä 2,4M€. Muihin tuottoihin sisältyi vakuutuskorvauksia n. 1,0M€ sekä satunnaisia muita tuottoja, kuten edelleen laskutukset ja jälkiperintätuotot.

Henkilöstökulujen lisäys edelliseen vuoteen verrattuna oli 2,0 % ja olivat siten budjetin mukaiset. Hallintokulut kasvoivat 11,8 % edeltävään vuoteen verrattuna, eniten kasvua aiheuttivat uudet tietojärjestelmät ja juhluvuoden asukastilaisuus. Hallintokulut alittivat budjetin n. 0,3M€.

Kiinteistöjen hoitokustannukset kasvoivat vuoden aikana 6,9 % ja alittivat budjetin 0,8 %. Hoitokustannukset olivat yhteensä 42,8M, jossa suurimpina erinä lämmitys 14,1M€, vesi 8,0M€, käyttö ja huolto 6,1M€, ulkoalueiden huolto 4,1M€, sähkö 3,4 M€ ja siivous 3,4M€. Kiinteistöjen energiankulutuksen vähentämiseksi on tehty toimenpiteitä, ja niiden sekä leudon syyskauden ansiosta lämmityskustannukset jäivätkin 0,7M€ budjetoitua alemmiksi. Vesi- ja jätevesikustannukset ylittivät asukaskohtaisen kulutuksen vähentymisestä huolimatta budjetin 0,3M€: ja kiinteistöjen käyttö- ja huoltokulujen budjetti ylittyi 0,8 M€. Myös jättekulut ylittivät budjetin n.0,3M€.

Vuokratustannukset kasvoivat 9,0 % ja olivat yhteensä 5,1 M€. Lisäyksen syynä ovat uusien tonttien vuokrat sekä vuokrasopimuksiin sisältyvät indeksikorotukset. Kiinteistövero nousi n.14 % edeltävään vuoteen verrattuna, mikä aiheutui kiinteistöverouudistuksesta ja uusista kiinteistöistä.

Korjauskustannukset olivat edeltävän vuoden tasolla eli yhteensä 37,8 M€, jääden 2,4M€ alle budjetin. Korjauskulutyyteittäin tämä jakautui siten, että muuttokustannukset olivat 6,9 M€ ja lähes budjetin mukaiset, ennakoimattomat korjaukset alittivat budjetin 0,5 M€ ja ylläpitävien korjausten budjetti alittui 0,4 M€. Ohjelmoitujen korjausten kustannukset jäivät 1,7M€ suunniteltua pienemmiksi, osin hankkeiden viivästymisen vuoksi.

Poistot toteutuivat budjetin mukaisena 41,2M€. Vuoden 2024 liikevoitto oli 14 % (23,4M€) ja ylitti budjetoidun liikevoiton, joka oli 12 % (20,3M€).

Vuoden aikana kertyi rahoituskustannuksia yhteensä 18,8M€ eli kasvua edeltävään vuoteen oli 26,3 %. Lainojen keskiporko nousi 2,1 %:iin (2023 1,7 %). Rahoitustuottoa kertyi pankkitileiltä yhteensä 3,0 M€, joka ylitti merkittävästi budjetoidut rahoitustuotot 1,4M€.

Rahoituskustannusten merkittävästä kasvusta huolimatta Voitto ennen tilinpäätöseriä ja veroja oli 7,6M€ eli 5 % liikevaihdosta ja siten ylitti budjetissa ennustetun tason, joka oli 2,5M€ eli 1 %. Edeltävänä vuonna toteutunut Voitto ennen tilinpäätöseriä ja veroja oli 9,1M€ ja 6 %.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2024	2023	2022
Tuloslaskelman tunnusluvut			
Liikevaihto, M€	167,2	158,4	145,7
kasvu, %	5,6	8,7	2,0
Liikevoitto, M€	23,4	21,8	14,3
osuus liikevaihdosta, %	14,0	13,8	9,8
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	15,8	12,7	5,6
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	7,6	9,1	8,7
osuus liikevaihdosta, %	4,5	5,8	6,0
Tulos ennen veroja, M€	0,0	0,0	0,0
Taseen tunnusluvut:			
Taseen loppusumma, M€	1 319,8	1 272,2	1 246,0
Oma pääoma, M€	126,1	126,1	126,1
Vieras pääoma, M€	948,3	908,3	891,2
Korollinen vieras pääoma, M€	926,1	885,1	865,1
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut			
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,5	2,4	1,5
Oman pääoman tuotto, %	2,4	2,9	2,8
Omavaraisuusaste, %	24,5	25,0	24,9
Velkaantumisaste, %	734,4	702,0	686,3
Maksuvalmiuden tunnusluvut			
Quick ratio	1,4	1,2	1,1
Muut tunnusluvut			
Asuntojen vuokrausaste, %	98,7	99,0	98,4
Asukkaiden vaihtuvuus, %	14,6	12,1	11,7
Valmistuneet investoinnit	94,3	79,8	114,0
osuus liikevaihdosta, %	56,4	50,4	78,3

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen laskentakaavat ovat seuraavat:

Tunnuslukujen laskentakaavat			
Liikevaihdon kasvu, %	=	100 x	$\frac{\text{Tilikauden liikevaihto} - \text{edellisen tilikauden liikevaihto}}{\text{Edellisen tilikauden liikevaihto}}$
Liikevoiton osuus liikevaihdosta, %	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}}$
Voiton/tappion ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja osuus liikevaihdosta, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja}}{\text{Liikevaihto}}$
Korollinen vieras pääoma, M€	=		Pitkäaikainen vieras pääoma + pitkäaikaisten lainojen lyhytaikainen osuus
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} + \text{korkokulut}}{\text{Korollinen vieras pääoma} + \text{oma pääoma}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}$
Omavaraisuusaste, %	=	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	$\frac{\text{Päättäneiden vuokrasopimusten määrä}}{\text{Asuntojen lukumäärä keskimäärin}}$
Valmistuneiden investointien osuus liikevaihdosta, %	=	100 x	$\frac{\text{Valmistuneet investoinnit}}{\text{Liikevaihto}}$

Yhtiön liikevaihto ja liikevoitto muodostuivat vuonna 2024 segmenteittäin ja tilatyypeittäin eriteltynä seuraavasti:

Segmenttien liikevaihto ja liikevoitto	2024	2023	2022
ARA-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	182	187	184
Liikevaihto, M€	101,3	98,9	89,4
Kasvu (%)	2,5	10,6	3,0
Asunnot	100,6	98,2	88,5
Palvelutalot	0,7	0,7	0,9
Liikevoitto, M€	8,1	7,4	4,9
Kasvu (%)	8,4	50,6	-12,0
Asunnot	8,0	7,5	4,9
Palvelutalot	0,0	0,0	0,1
Liikevoitto, %	8,0	7,5	5,5
Muut-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	135	127	125
Liikevaihto, M€	65,9	59,5	56,3
Kasvu (%)	10,8	5,7	0,4
Asunnot	62,9	56,7	53,8
Liiketilat	1,7	1,6	1,3
Päiväkodit	1,3	1,2	1,2
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, M€	15,4	14,4	9,4
Kasvu (%)	6,8	53,3	0,0
Asunnot	13,9	13,1	8,5
Liiketilat	0,8	0,7	0,5
Päiväkodit	0,7	0,7	0,5
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, %	23,3	24,2	16,7
Yhteensä (kiinteistöjen lkm)	317	314	309
Liikevaihto, M€	167,2	158,4	145,7
Liikevoitto, M€	23,4	21,8	14,3
Liikevoitto, %	14,0	13,8	9,8

Taloudellinen asema

Espoon Asuntojen taseen loppusumma oli 1 319,8 (1 272,2 v. 2023) M€.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2024 lopussa 126,1 (126,1) M€.

Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 948,3 (908,3) miljoonaa euroa. Tästä 890,5 (849,7) M€ oli pitkäaikaista ja 57,9 (58,6) M€ lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 35,6 (35,4) M€ oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 926,1 (885,1) M€, ja lainojen kesikorko oli 2,1 (1,7) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus kokonaissalkusta laski ja oli vuoden lopussa 61,5 (66,6) %. 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 926,1 M€:n rahalaitoslainat kohdistuivat segmenteille korkosidonnaisuuksittain eriteltynä seuraavasti:

Lainasalkku 31.12.2024	ARA-ryhmä		Muut-ryhmä		Yhteensä
		Vapaa ARA	Jatkorajoitteiset	Vapaarahoitteiset	
Kiinteään korkoon sidottu lainapääoma, M€	527,4	29,0		13,2	569,6
Markkinakorkosidonnainen lainapääoma, M€	295,5	39,5		21,5	356,5
Jäljellä oleva lainapääoma yhteensä, M€	822,9	68,5	0,0	34,7	926,1

Yhtiön maksuvalmius on vakaalla tasolla. Espoon Asuntojen kassavirran investoinnit päättyivät vuonna 2024 edeltävää vuotta pienempien asuntoaloitusten myötä 79,1 (66,4) M€:oon. Yhtiöllä oli vuoden lopussa rakenteilla uudiskohteissa yhteensä 505 (482) asuntoa. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 40,6 (38,4) M€ ja nostettiin 81,6 (58,4) M€. Espoon Asunnot liittyi Espoon kaupungin konsernitilijärjestelyyn 1.12.2019. Konsernitiliin liitettyjen tilien saldo 67,5 (55,5) M€ esitetään muissa saamisissa saman konsernin yrityksiltä. Yhtiön rahavarat päättyivät siten vuoden lopussa 2,6 (2,8) M€:oon.

Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Tilikauden aikana toteutettiin kaksi tytäryhtiösulautumista, 29.2.2024 Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11B ja 30.11.2024 Asunto Oy Espoon Kiisseli fuusioitiin Espoon Asunnot Oy:öön.

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.

Vuokra-asunnot ja kiinteistöt	2024	2023	2022
Asuntojen kokonaismäärä vuoden lopussa	16 994	16 746	16 417
muutos, %	1,5	2,0	3,4
asuinpinta-ala, m ²	987 292	975 833	957 754
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,1	58,3	58,3
valmistuneet asunnot	300	331	554
puretut / myydyt asunnot	52	0	0
myydyt erillisasunnot	0	2	16
valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala, m ²	51,4	54,9	54,4
Kiinteistöjen määrä vuoden lopussa	317	314	309
valmistuneet kiinteistöt	3	5	8
puretut / myydyt kiinteistöt	0	0	0
ARA-ryhmän asunnot	15 013	14 765	14 434
asuinpinta-ala, m ²	870 552	859 093	840 909
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,0	58,2	58,3
ARA-ryhmän kiinteistöjen määrä	282	279	274
Muut-ryhmän asunnot	1 981	1 981	1 983
asuinpinta-ala, m ²	116 740	116 740	116 845
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,9	58,9	58,9
Muut-ryhmän kiinteistöjen määrä	35	35	35

Vuokraustoiminta

Asuntojen vuokrausaste säilyi korkealla tasolla, ja oli vuonna 2024 keskimäärin 98,7 (99,0) %. Vuonna 2024 vuokra-asunnon sai 2 474 (2 401) kotitaloutta, eli asunnon saaneiden määrä kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna. Asunnon saaneista kotitalouksista yhden hengen talouksia oli 1 227 (1 245) kpl. Yksiön tai kaksion sai 1 517 (1 401) kotitaloutta, mikä oli 61,3 (58,4) % kaikista asunnon saaneista.

Saapuneiden uusien hakemusten määrä kasvoi edellisvuodesta ja oli 37 471 (36 662) kpl. Hakemusmäärän kasvu ja pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjontatilanteesta huolimatta korkealla tasolla säilynyt 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 edellisestä vuodesta ja oli 14,6 (12,1) %. Vaihtuvuudesta 24,7 (18,0) % oli sisäisiä vaihtoja, eli olemme pystyneet palvelemaan asukkaitamme entistä paremmin muuttuvissa elämäntilanteissa. Noususta huolimatta vaihtuvuus on edelleen alhaista. Tämä yhdistettynä suureen kysyntään heikentää yksittäisen hakijan mahdollisuuksia saada tarvitsemaansa kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Vuoden 2024 lopussa voimassa olevia aktiivisia asuntohakemuksia oli 5 858 (6 938). Pienten 1–2 hengen kotitalouksien osuus kaikista hakijoista oli 70,9 (78,0) %.

Vuokra-asuntojen hakemukset ja valinnat	2024	2023	2022
Asunnon saaneiden määrä	2 474	2 401	2 350
muutos, %	3,0	2,2	8,5
Voimassa olevien hakemusten määrä vuoden lopussa	5 858	6 938	8 035

Rakennuttaminen

Vuonna 2024 valmistui kolme (viisi vuonna 2023) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 300 (329) asuntoa. Vuoden 2024 päättyessä rakenteilla oli kuusi (5) kiinteistöä, joissa on yhteensä 505 (482) asuntoa.

Espoon asumisen ja maankäytön periaatteissa sekä yhtiön talousarviossa on asetettu Espoon Asuntojen keskimääräiseksi asuntoaloitustavoitteeksi 300 asuntoa vuodessa. Vuoden 2024 toteuma oli 323 aloitettua asuntoa, joten neljän vuoden keskimääräinen toteuma oli 302. Vuoden aikana tehtiin neljästä uudiskohteesta investointipäätös ja niiden rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2024 aikana.

Rakenteilla olevan uudiskohteen Lillhemtintie 13:n urakoitsija ajautui konkurssiin vuonna 2023 ja keskeytynyt työmaa oli Espoon Asunnot Oy:n hallussa vuoden 2024 alkuun, jolloin loppuunsaattaminen kilpailutettiin. Valittu urakoitsija jatkoi kohteen rakennustyöt loppuun ja kohde valmistui marraskuun lopussa 2024.

Uudistuotanto	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m ²	Keskimääräinen huoneistoala, m ²	Vuokra 2024 (€/m ² /kk)
Vuonna 2024 valmistuneet uudiskohteet:	300	15 406	51,4	15,82
Riihitontuntie 7 (alkanut 9/2029, valmistui 4/2024)	92	5 126	55,7	16,00
Huvilinnantie 1 (Säterinkatu 13) (alkanut 8/2022, valmistui 5/2024)	117	5 159	44,1	16,00
Lillhemtintie 13 (alkanut 6/2022, valmistui 11/2024)	91	5 122	56,3	15,50
Rakenteilla olevat uudiskohteet 31.12.2024:	505	27 759	55,0	-
Niittykummuntie 1 (alkanut 9/2023, valmistuu 5/2025)	115	4 843	42,1	-
Anna Sahlstenin katu 13 (alkanut 12/2023, valmistuu 6/2025)	67	3 728	55,6	-
Viilivati 15 (alkanut 2/2024, valmistuu 10/2025)	80	4 612	57,7	-
Finnoonkallio 2 (alkanut 9/2024, valmistuu 4/2026)	114	6 421	56,3	-
Gräsanportti 2 (alkanut 8/2024, valmistuu 5/2026)	95	5 513	58,0	-
Seiliiniitty 4 (alkanut 12/2024, valmistuu 5/2026)	34	2 644	77,8	-

Peruskorjaus

Vuonna 2024 valmistui kolme (yksi vuonna 2023) peruskorjauskohdetta. Vuoden aikana tehtiin neljän peruskorjauskohteen investointipäätös, ja korjaustyöt käynnistyivät viiden kohteen osalta. Taloteknisiä parannuksia sisältävissä peruskorjauskohteissa noudatamme kiinteistöstrategian linjausta 30 % energiansäästöstä.

Peruskorjaukset	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m ²	Keskimääräinen huoneistoala, m ²	Vuokra 2024 (€/m ² /kk)
Vuonna 2024 valmistuneet peruskorjaukset:	296	17 938	60,6	13,82
Seilimäki 21 (alkanut 3/2022, valmistui 6/2024)	36	2 577	71,6	14,05
Kala-Maija 2 (alkanut 4/2023, valmistui 8/2024)	88	4 765	54,1	15,10
Karakalliontie 1 A-H (alkanut 4/2023, valmistui syksyllä 2024)	95	6 362	67,0	12,15
Maapallonkatu 3 (alkanut 9/2023, valmistui 11/2024)	77	4 234	55,0	14,30
Rakenteilla olevat peruskorjaukset 31.12.2024:	228	12 220	53,6	-
Saarnimäenkuja 8 (alkanut 2/2024, valmistuu 2/2025)	34	1 776	52,2	13,60
Viittakorpi 3 (alkanut 2/2024, valmistuu 6/2025)	68	3950	58,1	12,75
Ruutikatu 9 (alkanut 10/2024, valmistuu 10/2025)	43	2173	50,5	13,30
Ristiaallokonkatu 9 (alkanut 10/2024, valmistuu 12/2025)	21	1 204	57,3	12,45
Ristiaallokonkatu 7 (alkanut 10/2024, valmistuu 12/2025)	62	3118	50,3	12,15

Henkilöstö

Vuoden 2024 lopussa Espoon Asuntojen palveluksessa oli 122 (123 v. 2023) henkilöä. Heistä vakituksessa työsuhteessa oli 108 (106) ja määräaikaisessa 14 (17). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 122 (124). Henkilöstön keskimääräinen vaihtuvuus oli 5,7 (4,9) prosenttia.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:	2024	2023	2022
Henkilöstö vuoden lopussa	122	123	122
Miesten osuus henkilöstöstä, %	45	46	43
Naisten osuus henkilöstöstä, %	55	54	57
Palkat ja palkkiot, t€	6 506	6 338	5 959

Vuoden 2024 yrityskulttuuriteema oli ”Kehitämme osaamistamme ja toimintaamme jatkuvasti”. Teeman mukaisesti esihenkilöt ja tiimivastaavat osallistuivat muutosjohtamisen valmennukseen ja koko henkilöstö LEAN-koulutukseen.

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 kasvihuonekaasupäästöt. Tavoitteenamme on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä oman toiminnan suorien päästöjen (Scope 1 ja Scope 2) osalta. Päästölaskentaa ja ilmastotiekartan tavoitteita tarkennettiin 2024 aikana ja suurempi päivitystyö tehdään vuoden 2025 aikana.

Lokakuussa 2023 liityimme yhtenä kumppanina Espoon kaupungin ilmastositoumukseen. Siinä sitoudumme tekemään toimia Espoon vuoden 2030 hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseksi.

Espoon Asunnot Oy liittyi kuluneen vuoden aikana myös Ekokompassi-ympäristöjärjestelmään. Järjestelmä auditointiin vuonna 2024 ja Espoon Asunnot sai Ekokompassi-sertifioinnin.

Tehtyjen energiansäästötoimenpiteiden ansiosta kiinteistökannan lämpöindeksi laski edelleen ja oli vuonna 2024 36,8 kWh/Rm3 (2023 37,0 kWh/Rm3). Lämmityksen kustannukset nousivat edellisvuodesta 14,0 % (1,7 M€), mikä johtui pääasiassa Fortumin sopimustyyppimuutoksesta. Lisäksi kustannuksia kasvatti jossain määrin myös rakennuskannan kasvu.

Käytämme kohteissamme Fortum Plus -kaukolämpöä, jolla on uusiutuvan energian alkuperätakuu ja on siten hiilidioksidipäästötöntä. Lähes koko kiinteistökantamme on liitetty osaksi Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmää. Sen avulla voimme kohdentaa säätö- ja korjaustoimia optimaalisesti ja saavuttaa lisäsäästöjä lämmityksessä samalla, kun varmistamme asukkaille tasaisemman sisälämpötilan. Kaukolämmön käytön kulutushuippujen leikkaamisen avulla on saatu aikaan säästöjä kaukolämmön perusmaksuissa.

Vuonna 2024 toteutettiin koko kiinteistökannan energiapotentiaalianalyysi. Analyysin tulosten avulla kiinteistökantaan suunnitellaan tulevaisuudessa kannattavia energiainvestointeja peruskorjausten yhteydessä ja mahdollisesti myös erillishankkeina.

Käyttämämme kiinteistösähkö on alkuperätakuulla varmennettua, ydinvoimalla tuotettua hiilidioksidipäästötöntä 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 7,1 % edellisvuodesta markkinahintojen laskun vuoksi.

Espoon Asunnot on ollut mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa (VAETS) jo vuodesta 2010. Nykyinen sopimus on solmittu vuosille 2017–2025, ja energiansäästötavoitteeksi on asetettu 7,5 % mikä tarkoittaa 12 824 MWh/a säästöä energiankulutuksessa. Kun vuoden 2023 tulokset vahvistettiin Motivan toimesta kesällä 2024, oli vuoden 2023 loppuun mennessä toteutettujen energiansäästötoimenpiteiden energiansäästövaikutus yhteensä 18576 MWh/a. Se on 5752 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 10,5 % (0,76 M€). Nousu johtuu pääasiassa vesihuollon käyttömaksujen ja perusmaksujen korotuksista, jotka nousivat vuodelle 2024 keskimäärin 8 % ja 13 %. Pienemmältä osin nousua selittää myös rakennuskannan kasvu. Veden ominaiskulutus laski hieman vuoteen 2023 verrattuna, 146 litraa asukasta kohden vuorokaudessa (2023: 147,6 l/hlö/vrk). Kulutus on hieman alemmalla tasolla kuin keskimääräinen veden ominaiskulutus Suomessa (155 litraa/hlö/vrk). Vedenkulutusta pyritään vähentämään esimerkiksi vähäkulutuksellisten vesikalusteiden asentamisella.

Energiankulutus on toteutunut seuraavasti:

Kulutuskehitys kiinteistöissä	2024	2023	2022
Lämpöenergia *)			
Kulutus, MWh	152 689	154 512	153 081
Normeerattu kulutus, MWh	158 108	156 580	156 785
Suhde (Kulutus / Normeerattu kulutus), %	96,6	98,7	97,6
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	36,8	37,0	38,7
Vesi			
Kulutus, m ³	1 689 368	1 688 465	1 686 121
Kulutus, litraa / asukas / vuorokausi	146	148	152
Sähkö			
Kulutus, MWh	19 620	19 603	19 204
Kulutus, kWh / Rm ³	4,6	4,6	4,7

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

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

Strateginen painopiste	Toimenpide
Asiakkuus: hyvä asiakaskokemus ja asiakkaan saama hyöty	- Kehitämme asiakkaan sähköisiä palveluja ja otamme käyttöön autopaikkojen ja saunavuorojen varauksiin sähköisen itsepalvelukanavan. - Lisäämme tekoälyn hyödyntämistä asiakaspalvelussa.
Kiinteistökanta: tarpeita vastaava kiinteistökanta	- Jatkamme asuntokannan uudistamista ja monipuolistamista. - Jatkamme yhteistyötä kaupungin kanssa riittävän tonttivarannon takaamiseksi ja olemassa olevan kiinteistökannan kehittämiseksi. - Korjaamme kiinteistökantaa tarpeen mukaisesti kasvavaa korjausvelkaa halliten.
Toimintamallit: oman ja kumppaniverkoston sujuva ja tehokas toiminta	- Kehitämme tiedolla johtamista uuden tietovarasto- ja raportointijärjestelmähankkeen avulla. - Kartoitamme tekoälyn ja robotiikan hyödyntämismahdollisuuksia kaikissa toiminnoissa. - Varmistamme palveluiden tasalaatuisuutta ja mittaamme prosessien toimivuutta. Määrittelemme kumppanuus- / kumppanuussegmenttikohtaiset tavoitteet.
Henkilöstö ja osaaminen: hyvä työntekijäkokemus ja osaava henkilöstö	- Jatkamme työnantajakuva, työntekijäkokemuksen ja henkilöstön osaamisen kehittämistä. - Koulutamme henkilöstöä asiakkuusajatteluun, toiminnan edelleen kehittämiseen ja hyödynnämme verkkokoulutuksia.
Kestävä kehitys: vastuullisuuden tavoitteet tasapainossa	- Uudis- ja peruskorjauskustannusten ohjaus - Lainasalkun tehokas hallinta - Talouden ja kestävän kehityksen tavoitteiden optimointi ja yhteensovittaminen - Varmistamme tavoitteiden mukaisen asuntojen käyttöasteen.

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. Myös kiinteistöverouudistus tulee lisäämään kiinteistönomistajien kustannuksia. Nämä tekijät yhdessä aiheuttavat paineita nostaa vuokria tulevina vuosina. Lisäksi uusien korkotukilainojen lyhennysohjelma on suunniteltu niin, että laina-ajan alussa maksetaan nykyisiä lainoja hieman suurempia lyhennyksiä.

Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden yltärintatilanne ei näy kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnässä, vaan sen ennakoidaan jatkuvan vahvana. Kysyntä painottuu jatkossakin pieniin 1-2 h+k -asuntoihin keskimääräisen perhekoon pienentymisen vuoksi. Yleinen työllisyystilanne, asumistukitukijärjestelmän muutokset ja

elinkustannusten nousu vaikuttavat siihen, että edullisimpien asuntojen kysyntä on vahvaa. 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 asukasrakenne sekä sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet.

Espoon Asuntojen hallitus päätti korottaa vuokria keskimäärin 4,75 % vuodelle 2025. Vuonna 2025 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 14,65 (13,97) euroa/m²/kk. Tavanomaista suuremman vuokrankorotuksen taustalla on yleisen hintatason ja korkotason voimakas nousu. Yhtiön tavoitteena on kuitenkin jatkossakin pyrkiä 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. Vaparaahoitteisten 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 2025 rakenteille lähtevien uudistuotantoinvestointien suunniteltu arvo on n. 70 miljoonaa euroa ja peruskorjausinvestointien arvo 30 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 m²). Vaikka pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpaine kohdistuu edelleen yksioihin ja kaksioihin, Espoon Asunnot toteuttaa sijainti huomioiden myös perheille sopivia asuntoja.

Aloitettut ja valmistuneet asunnot:	2025 (arvio)	2024	2023	2022
Tulostavoite, aloitettut asunnot (kpl)	300	300	300	400
Vuoden aikana aloitettut asunnot (kpl)	315	323	182	300
Aloitettujen kohteiden lukumäärä (kpl)	4	4	2	3
Aloitettujen kohteiden keskikoko (asuntoa)	79	81	91	100
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	280	302	341	406
Vuoden aikana valmistuneet asunnot:	262	300	331	554
Valmistuneiden kohteiden lukumäärä (kpl)	3	3	5	8
Valmistuneiden kohteiden keskikoko (asuntoa)	87	100	66	69
Valmistuneet asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	362	359	378	324

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. Uusilla alueilla ja yhteiskortteleissa käynnistyksen viiveenä on markkinaehtoisten toimijoiden puuttuminen tai tällaisten toimijoiden käynnistyspäättösten lykkääntyminen. Tonttivarantoa kuitenkin täydentävät Espoon Asuntojen olemassa olevan kiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollistavat kaavahankkeet. Urakoitsijoiden tarjoushalukkuus ja urakkakilpailun toimivuus on ollut hyvällä tasolla sekä uudis- että peruskorjaushankkeissa. Sen sijaan vuoden 2024 hankkeiden rakennustöiden käynnistystä on viivästyttänyt ja monimutkaistanut Espoon Rakennusvalvonnan lupakäsittelyn viiveet, mikä on aiheuttanut välittömiä ja välillisiä lisäkustannuksia hankkeille.

Riskienhallinta

Yhtiö arvioi toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskiarvio raportoidaan omistajalle.

Yhtiöllä on valmiussuunnitelma 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 vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan 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, mikä 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 13.3.2024. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat.

Yhtiön hallituksessa ovat tilikauden aikana toimineet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä. Kaupunginhallituksen konsernijaoksen päätöksen ja yhtiöjärjestyksen muutoksen myötä hallituksen varajäsenet jäivät pois 15.4.2024. 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 12 (11 v. 2023) kertaa. Ennen yhtiökokousta hallitus kokoontui kaksi kertaa ja yhtiökokouksen jälkeen kymmenen kertaa. Sen lisäksi hallitus kokoontui iltakouluissa yhteensä viisi kertaa.

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

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut DI Jaakko Kammonen.

Yhtiön johtoryhmään kuuluivat tilikaudella toimitusjohtajan lisäksi asiakkuusjohtaja Juha Heino (1.1.-18.11.2024), asiakkuusjohtaja Kimmo Rintala (18.11.2024 alkaen), henkilöstöpäällikkö Minni Lumme, viestintäpäällikkö Hanna-Maija Loikkanen, rakennuttamisjohtaja Pirjo Räihä, talousjohtaja Merja Ritamo ja kiinteistöpäällikkö Hannu Rahkila.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 20 673,56 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

Espoon Asunnot Oy:n osakkeet	2024	2023
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

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	166 502 957,48	157 705 180,88
Käyttökorvaukset	690 913,90	647 738,62
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	167 193 871,38	158 352 919,50
Muut liiketoiminnan tuotot	2 418 172,64	3 889 847,14
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	2 418 172,64	3 889 847,14
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-6 506 088,09	-6 338 343,32
Eläkekulut	-1 150 465,41	-1 097 875,44
Muut henkilöstökulut	-167 186,04	-230 902,39
Henkilöstökulut yhteensä	-7 823 739,54	-7 667 121,15
POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot	-41 188 883,54	-40 808 889,18
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-41 188 883,54	-40 808 889,18
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-5 806 959,96	-5 195 376,97
Käyttö ja huolto	-6 064 288,59	-5 739 744,50
Ulkoalueiden huolto	-4 118 358,69	-3 913 381,08
Siivous	-3 393 403,66	-3 311 642,67
Lämmitys	-14 144 936,27	-12 408 794,94
Vesi ja jätevesi	-7 992 770,26	-7 235 821,75
Sähkö ja kaasu	-3 352 894,95	-3 609 221,46
Jätehuolto	-3 021 773,68	-2 953 563,57
Vahinkovakuutukset	-672 674,27	-624 587,03
Vuokrat	-5 086 281,88	-4 666 091,77
Kiinteistövero	-6 136 170,75	-5 379 961,16
Korjaukset	-37 822 032,28	-37 918 976,87
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-97 612 545,24	-92 957 163,77
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-1 324 495,56	-766 096,82
Oikaisuerät yhteensä	-1 324 495,56	-766 096,82
Rakennuttamisen kulut	167 179,94	68 591,94
Muut kiinteistön kulut, aktivointi	1 587 661,43	1 707 996,54
Muut kiinteistön kulut yhteensä	1 754 841,37	1 776 588,48
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	23 417 221,51	21 820 084,20
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 988 570,68	2 217 185,50
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-18 817 863,80	-14 911 545,96
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-15 829 293,12	-12 694 360,46
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 587 928,39	9 125 723,74
Poistoeron muutos	167 350,19	1 301 087,41
Asuintalovarauksen purku	14 915 505,86	8 011 252,01
Asuintalovaraus	-22 622 462,16	-18 407 794,32
Tilinpäätössiirrot	-7 539 606,11	-9 095 454,90
Välittömät verot	-27 648,72	-6 653,77
TILIKAUDEN VOITTO/-TAPPIO	20 673,56	23 615,07

Espoon Asunnot Oy
Tase

	31.12.2024	31.12.2023
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	432 681,72	0,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	432 681,72	0,00
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	172 058 430,40	166 869 522,80
Liittymismaksut	22 374 991,37	21 601 097,12
Rakennukset ja rakennelmat	967 748 152,69	913 749 309,05
Koneet ja kalusto	41 851,74	122 106,66
Muut aineelliset hyödykkeet	6 010 144,19	7 465 818,11
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	56 922 352,47	79 606 691,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 225 155 922,86	1 189 414 544,74
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	885 499,25	3 050 972,92
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	8 138 822,14	8 138 822,14
Muut osakkeet ja osuudet	7 589 237,86	3 907 451,27
Käyttöoikeudet	5 175 361,64	5 175 429,07
Sijoitukset yhteensä	21 788 920,89	20 272 675,40
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 247 377 525,47	1 209 687 220,14
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 014 839,51	2 388 848,59
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	67 536 427,03	56 678 786,14
Muut saamiset	0,00	2 438,40
Siirtosaamiset	190 459,85	582 077,83
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	69 741 726,39	59 652 150,96
Rahat ja pankkisaamiset	2 641 337,81	2 819 603,33
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	72 383 064,20	62 471 754,29
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 319 760 589,67	1 272 158 974,43

Espoon Asunnot Oy
Tase

V A S T A T T A V A A	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto	187 450,32	187 450,32
Vararahasto	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 200 000,00	4 200 000,00
Edellisten tilik. voitto/tappio	795 100,32	771 485,25
Tilikauden voitto/tappio	20 673,56	23 615,07
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	126 100 837,80	126 080 164,24
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	36 547 827,96	36 715 178,15
Kertynyt poistoero	36 547 827,96	36 715 178,15
Asuintalovaraukset	208 774 418,74	201 067 462,44
Vapaehtoiset varaukset	208 774 418,74	201 067 462,44
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteenä	245 322 246,70	237 782 640,59
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		
Lainat rahoituslaitoksilta	864 531 177,27	810 473 857,79
Valtiokonttori, vuosimaksulainat	61 547 560,91	74 637 715,84
Pitkäaikaisten lainojen lyh.osa	-35 620 234,51	-35 416 166,79
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	890 458 503,67	849 695 406,84
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	35 620 234,51	35 416 166,79
Saadut ennakot	5 718 656,97	5 542 669,31
Ostovelat, lyhytaikaiset	9 016 709,63	8 418 541,93
Ostovelat saman konsernin yrityksille	324 425,02	1 177 865,99
Muut velat	1 233 866,30	2 937 335,66
Siirtovelat	5 965 109,07	5 108 183,08
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	57 879 001,50	58 600 762,76
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	948 337 505,17	908 296 169,60
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 319 760 589,67	1 272 158 974,43

Espoon Asunnot
Rahoituslaskelma 1.1. - 31.12.2024

<u>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA:</u>	2024	2023
Vuokrista saadut maksut	167 743 868,12	159 833 646,90
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	-9 244 184,24	1 160 234,41
Maksut liiketoiminnan kuluista	-104 358 563,05	-103 261 410,10
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	54 141 120,83	57 732 471,21
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-18 734 577,18	-13 824 173,99
Saadut korot liiketoiminnasta	2 987 362,47	2 215 897,30
Saadut osingot sijoituksista	1 208,21	1 288,20
Maksetut välittömät verot	-27 648,72	-6 653,77
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA A	38 367 465,61	46 118 828,95
<u>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA:</u>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-61 060 130,98	-65 391 205,72
Myönnettyt lainat	-14 771 044,54	-1 114 222,56
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 681 720,16	126 823,00
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA B	-79 512 895,68	-66 378 605,28
<u>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA:</u>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	81 586 300,00	58 431 615,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-40 619 135,45	-38 441 683,63
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C	40 967 164,55	19 989 931,37
RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)	-178 265,52	-269 844,96
Rahavarat tilikauden alussa	2 819 603,33	3 089 448,29
Rahavarat tilikauden lopussa	2 641 337,81	2 819 603,33
	-178 265,52	-269 844,96

Yhtiö on Espoon kaupungin 100% omistama yhtiö. Espoon kaupungin konsernitilinpäätös on saatavilla Espoon kaupungin verkkosivuilta osoitteesta www.espoo.fi/tilinpaatokset.

Laadintaperiaatteet

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

Tilikauden aikana Espoon Asunnot Oy:ön on sulautunut kaksi yhtiötä, Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11B ja Asunto Oy Espoon Kiisseli. Sulautuneiden yhtiöiden toiminta on rahoitettu Espoon Asunnot Oy:n toimesta. Sulautumisten yhteydessä Espoon Asunnot Oy:n käyttöomaisuuteen on kirjattu seuraavat erät:

Maa-alueet	5 175 700,21
Liittymismaksut	145 460,67
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12 728 091,87

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 poistoaikojen perusteella. Rakennusten sekä niiden perusparannusten ja suurehkojen korjausmenojen hankintamenot on poistettu 40 vuodessa. Yhtiön perustamisen yhteydessä vuonna 1999 yhtiön haltuun siirtyi valtaosa sen nykyisestä rakennuskannasta. Myös näiden rakennusten hankintamenot on vuoden 2010 tilinpäätöksessä poistettu käyttäen samaa 40 vuoden poistoaikaa. Poistot on tehty hyödykkeiden käyttöönottokuukaudesta alkaen.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta
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.

Konsernitilinpäätös

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liiketoiminnan muut tuotot	2024	2023
Myyntivoitot	0,00	1 806 669,85
Veloitukset asukkailta	839 721,24	675 783,46
Muut	1 578 451,40	1 407 393,83
Yhteensä 31.12.	2 418 172,64	3 889 847,14

2. Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	16 146,13	10 339,37
Muut palvelut	7 917,94	19 497,57
Asukastilintarkastus	8 060,00	8 060,00
Yhteensä 31.12.	32 124,07	37 896,94

3. Rahoitustuotot ja kulut

Osinkotuotot	1 208,21	1 288,20
Korkotuotot	2 987 362,47	2 215 897,30
Korko ja rahoitustuotot yhteensä	2 988 570,68	2 217 185,50

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Muille	18 817 863,80	14 911 545,96
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	18 817 863,80	14 911 545,96

Rahoitustuotot ja kulut yhteensä

15 829 293,12 12 694 360,46

**TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet****4. Aineettomat hyödykkeet****Muut pitkävaikutteiset menot**

Hankintameno 1.1.	0,00	0,00
Lisäykset	509 037,36	0,00
Hankintameno 31.12.	509 037,36	0,00
Kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-76 355,64	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	432 681,72	0,00

5. Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	166 869 522,80	164 035 009,69
Lisäykset	5 188 907,60	3 275 976,80
Vähennykset	0,00	-441 463,69
Kirjanpitoarvo 31.12.	172 058 430,40	166 869 522,80

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	21 601 097,12	21 155 003,57
Lisäykset	773 894,25	504 881,55
Vähennykset	0,00	-58 788,00
Siirrot erien välillä	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	22 374 991,37	21 601 097,12

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	1 494 185 536,95	1 421 449 055,28
Lisäykset	91 235 918,35	72 736 481,67
Hankintameno 31.12.	1 585 421 455,30	1 494 185 536,95
Kertyneet poistot	-590 312 582,82	-552 902 040,11
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-37 616 433,12	-37 410 542,71
Kirjanpitoarvo 31.12.	957 492 439,36	903 872 954,13

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	38 364 019,84	36 428 095,59
Lisäykset	1 769 461,35	1 935 924,25
Hankintameno 31.12.	40 133 481,19	38 364 019,84
Kertyneet poistot	-33 295 753,64	-31 586 307,25
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-1 752 453,56	-1 709 446,39
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 085 273,99	5 068 266,20

Väestönsuojat

Hankintameno 1.1.	7 865 264,12	7 115 416,98
Lisäykset	570 063,00	749 847,14
Hankintameno 31.12.	8 435 327,12	7 865 264,12
Kertyneet poistot	-3 057 175,40	-2 864 509,49
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-207 712,38	-192 665,91
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 170 439,34	4 808 088,72

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	2 281 960,47	2 281 960,47
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 281 960,47	2 281 960,47
Kertyneet poistot	-2 159 853,81	-2 068 819,24
Tilikauden poisto	-80 254,92	-91 034,57
Kirjanpitoarvo 31.12.	41 851,74	122 106,66

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	15 250 776,19	14 155 375,30
Lisäykset	0,00	1 095 400,89
Hankintameno 31.12.	15 250 776,19	15 250 776,19
Kertyneet poistot	-7 784 958,08	-6 379 758,48
Tilikauden poisto	-1 455 673,92	-1 405 199,60
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 010 144,19	7 465 818,11

Aktivoidut korkomenot

Vuosien 2008-2024 aikana on rakennusten hankintamenoon luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 3 478 tuhatta euroa.

6. Sijoitukset**Tytäryritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	3 050 972,92	3 050 972,92
Lisäykset	1,00	0,00
Vähennykset (Sulautumiset)	-2 165 474,67	0,00
Hankintameno 31.12.	885 499,25	3 050 972,92

Omistusyhteisyritysten osakkeet

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

Muut osakkeet

Hankintameno 1.1.	3 907 451,27	3 973 426,27
Lisäykset	3 681 719,16	
Myydyt erillisasunnot	0,00	-65 975,00
Siirrot erien välillä	67,43	
Hankintameno 31.12.	7 589 237,86	3 907 451,27

Käyttöoikeudet

Hankintameno 1.1.	5 175 429,07	5 236 277,07
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	-60 848,00
Siirrot erien välillä	-67,43	0,00
Hankintameno 31.12.	5 175 361,64	5 175 429,07

Tytäryhtiöt

	Omistusosuus %	Osuus tilikauden voitosta	Osuus omasta pääomasta	Osuus vieraasta pääomasta
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2023	79,86	448,77	3 467,82	807,38
Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Espoo 2023	61,25	-8 126,17	113 589,11	3 242,73
Maapallonkadun Autopaikat Oy, Espoo 2023	71,75	637,36	280 569,03	22 257,62
Kiinteistö Oy Mäkiparkki, Espoo 2023	52,83	23,76	284 978,90	1 026,71

Osakkuusyritykset

Jukolan Paikointus Oy, Espoo 2023	50,00	-1 057,35	9 784,05	0,00
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Espoo 2023	49,95	-3 410,53	185 849,18	2 302,60
Espoon Puntaritie pysäköinti Oy, Espoo 2023	48,55	2 364,45	426 560,87	489,42
Lintuparkki Oy, Espoo 2023	46,24	52,79	393 504,03	2 827,55
Ristiviitan Pysäköinti Oy, Espoo 2023	41,50	1 438,47	702 223,23	640,96
Ullantorpan Autopaikotus Oy, Espoo 2023	38,60	1 949,71	737 715,84	1 418,08
Perkkaanpuiston Paikotustalo Oy, Espoo 2023	36,24	522,82	390 599,47	1 017,14
Ymmerstan Autopaikotus Oy, Espoo 2023	28,38	2 547,94	210 246,76	313,24
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2023	34,46	10,33	131 113,82	667,93
Matinkallion Autopaikotus Oy, Espoo 2023	33,30	6,89	276 129,35	271,66
Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Espoo 2023	30,68	2 878,09	213 757,83	3 510,55
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2023	26,83	780,50	72 069,95	829,21
Biiliparkki Oy, Espoo 2023	21,40	7 883,37	4 800 990,51	15 415,24

2024**2023****7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Espoon kaupunki	0,00	149 213,61
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsteninkatu 11 B	0,00	1 049 558,76
Konsernitilisaaminen	67 536 427,03	55 480 013,77
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	67 536 427,03	56 678 786,14

8. Siirtosaamisten olennaiset erät

Muut saamiset	190 459,85	582 077,83
Siirtosaamiset yhteensä 31.12.	190 459,85	582 077,83

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

Osakepääoma 1.1 ja 31.12	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto 1.1 ja 31.12	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto 1.1 ja 31.12	187 450,32	187 450,32
Vararahasto 1.1. ja 31.12	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	795 100,32	771 485,25
Tilikauden voitto	20 673,56	23 615,07
Oma pääoma 31.12	126 100 837,80	126 080 164,24

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	795 100,32	771 485,25
Tilikauden voitto	20 673,56	23 615,07
Jakokelpoinen oma pääoma 31.12	5 015 773,88	4 995 100,32

10. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua	2025-2029	2024-2028
Lainat rahoituslaitoksilta	124 771 845,23	114 530 700,00
Valtiokonttori	45 524 064,32	52 816 471,83

Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	739 759 332,00	695 943 157,75
Valtiokonttori	16 023 496,56	21 821 243,98

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

Velat saman konsernin yrityksille	2024	2023
Ostovelat	324 425,02	1 177 865,99

11. Siirtovelkojen olennaiset erät		
Lainojen korkojaksotukset	3 178 000,24	3 094 713,62
Muut velat	2 787 108,83	2 013 469,46
Siirtovelat yhteensä 31.12.	5 965 109,07	5 108 183,08

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2024	2023
--	-------------	-------------

12. Vakuudet ja vastuut

Rahalaitoslainat (sis. Espoon kaupunki)		
Annetut kiinnitykset	1 080 731 439,57	933 337 639,57
Valtiokonttorilainat		
Annetut kiinnitykset	408 219 725,72	408 219 725,72
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 488 951 165,29	1 341 557 365,29

Vapaana olevat kiinnitykset	536 397 455,82	534 380 255,82
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Leasing vastuut		
Koneet ja laitteet	11 598,84	21 629,90
Leasing vastuut yhteensä	11 598,84	21 629,90

Lainat lainanantajittain

Handelsbanken	224 257 061,07	234 620 382,98
Nordea	40 599 964,65	42 674 111,51
Danske Bank	233 333,24	466 666,58
Aktia	1 725 199,79	1 928 639,43
OP Yrityspankki	3 053 418,04	3 836 158,81
Kuntarahoitus	589 722 200,48	521 247 898,44
Suomen Hypoteekkiyhdistys	4 940 000,00	5 700 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	864 531 177,27	810 473 857,75
Valtiokonttori	61 547 560,91	74 637 715,81
yhteensä 31.12.	926 078 738,18	885 111 573,56

Tontin vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 601 617,17	4 011 540,41
Myöhemmin maksettavat	204 284 540,95	170 348 737,18

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 15 013 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 870 551,7 m².

Yhtiön omistamilla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuita.

ARA- rajoitusten alaiset kiinteistöt

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

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

13. Tuloslaskelma

27

	ARA 1.1.-31.12.2024	MUUT 1.1.-31.12.2024
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	100 820 049,13	65 682 908,35
Käyttökorvaukset	466 111,08	224 802,82
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	101 286 160,21	65 907 711,17
Muut liiketoiminnan tuotot	1 135 861,46	1 282 311,19
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	1 135 861,46	1 282 311,19
HENKILÖSTÖKULUT		
Henkilöstökulut yhteensä	-4 130 171,26	-3 693 568,28
POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot	-30 093 250,15	-11 095 633,40
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-30 093 250,15	-11 095 633,40
MUUT KULUT		
Hallinto	-2 988 047,68	-2 818 912,29
Käyttö ja huolto	-3 744 241,52	-2 320 047,05
Ulkoalueiden huolto	-2 317 501,71	-1 800 856,98
Siivous	-2 109 552,30	-1 283 851,36
Lämmitys	-8 120 376,92	-6 024 559,35
Vesi ja jätevesi	-4 604 412,48	-3 388 357,78
Sähkö ja kaasu	-2 193 969,33	-1 158 925,61
Jätehuolto	-1 795 279,00	-1 226 494,68
Vahinkovakuutukset	-377 704,91	-294 969,36
Vuokrat	-4 210 867,01	-875 414,87
Kiinteistövero	-3 658 142,23	-2 478 028,53
Korjaukset	-23 399 881,77	-14 422 150,51
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-59 519 976,86	-38 092 568,37
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-726 954,49	-597 541,07
Oikaisuerät yhteensä	-726 954,49	-597 541,07
Rakennuttamisen kulut	100 686,77	1 587 661,43
Muut kiinteistön kulut	0,00	66 493,17
Muut kiinteistön kulut yhteensä	100 686,77	1 654 154,60
LIKEVOITTO/-TAPPIO	8 052 355,68	15 364 865,84

14. Henkilöstöä koskevat liitetiedot

	2024	2023
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	248 544,39	235 800,09
Henkilöstön lukumäärä		
Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	13	12
Rakennuttaminen ja kiinteistökehitys	13	12
Ylläpito	18	22
Asiakkuusyksikkö	67	66
Johdon tuki + Tj	11	11
yhteensä	122	123

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	735 169,07	838 426,47
Eläkekulut	137 640,55	150 650,14
Muut henkilösivukustannukset	19 468,28	30 385,12

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos 20 673,56 € kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa 20.2.2025

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, sähköisen allekirjoituksen päivänä

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
Myyntilaskut	A21
Myyntilaskujen 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

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 31 pages before this page
Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 31 sider før denne side

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 32 pages before this page
Dokumentet inneholder 32 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 32 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 32 sider før denne side

Detta dokument innehåller 32 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende