

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 18.05.2026 § 59

§ 59

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

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto nimeää Espoon kaupungin edustajaksi Espoon Asunnot Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 3.6.2026 kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalon tai hänen määräämänsä ja antaa yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi toimia yhtiökokouksessa siten, että:

1

Espoon Asunnot Oy maksaa Espoon kaupungille tuoton tuloutusta 1 158 535,85 euroa osingon muodossa,

2

vahvistetaan tuloslaskelma ja tase,

3

myönnetään vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,

4

vahvistetaan hallituksen jäsenten palkkiot seuraavasti:

- hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi 9 952 euroa ja kokouspalkkioksi 442 euroa,

- hallituksen jäsenen vuosipalkkioksi 4 976 euroa ja kokouspalkkioksi 374 euroa ja

- hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 374 euroa,

5

maksetaan tilintarkastajien palkkiot laskua vastaan,

6

kannatetaan yhtiöjärjestyksen muuttamista hallituksen esittämällä tavalla,

7

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

Käsittely

Päätös

Konserni- ja tilajaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon Asunnot Oy:n (myöh. Yhtiö) toimiala ja Espoon omistusosuus Yhtiön toimialana on yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan omistaa ja hallita Espoon kaupungin alueella sijaitsevia ja sinne rakennuttamiaan vuokralokiinteistöjä 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.

Espoon kaupungin omistusosuus Yhtiöstä on 100 prosenttia.

Yhtiökokouksen aika, paikka ja asialista

Yhtiökokous pidetään 3.6.2026 klo 10.30 alkaen Teams-etäyhteydellä

Yhtiökokouksessa käsitellään esityslistan mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen kuuluvat asiat.

Tuoton tuloutuksesta päättäminen

Konsernijaosto päätti 11.3.2024 muuttaa Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2 § siten, että "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."

Kohtuullisen tuoton laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin tuotontuloutusasetuksessa (1371/2016). Yleishyödyllinen yhteisö saa tulouttaa omistajalleen ainoastaan kohtuullisen tuoton niille varoille, jotka omistaja on sijoittanut yhteisöön. Hyväksyttävässä tuoton tulouttamisessa on kyse korvauksesta, jonka omistaja on tehnyt sijoittaessaan yhtiöön. Asuntotuotantoa koskevissa säädöksissä sallitaan 4 % tuoton tulouttaminen omistajille.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) vahvistaa vuosittain kunkin yhteisön tuoton laskentaperusteen ja hyväksyttävän tuoton suuruuden. Perusteena ovat yhteisön toimittamat tilinpäätöstiedot sekä yhteisön vahvistama tuoton tuloutus -laskelma. Varke on vahvistanut Yhtiön toimittaman laskentaperusteen oikeaksi.

Espoo on sijoittanut yhtiöön peruspääomaan ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhteensä 14 979 500,57 euroa. Yhtiöltä ei ole aiemmilta vuosilta vaadittu tuoton tulouttamista, joten edeltävien vuosien tulouttamaton osa on lisätty laskentaperusteeseen. Nyt esitettävä tuoton

tuloutus 1 158 535,85 euroa on 4 %:n mukainen maksimimäärä laskentaperusteesta.

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitosta jaetaan 500.000,00 euroa osinkona osakkeenomistajalle ja että 34.584,06 euroa kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin. Espoon kaupungin ja yhtiön välillä on useamman vuoden ajan käyty keskustelua Ara-sääntelyn salliman enimmäismäärän tulouttamisesta.

Ara-sääntelyn lisäksi yhtiö noudattaa osakeyhtiölakia, jonka mukaan tuoton tulouttaminen osinkona edellyttää, että yhtiöllä on käytettävissään jakokelpoisia varoja edellisiltä tilikausilta. Yhtiön jakokelpoiset varat ovat 5 550 357,96 euroa osinkona. Yhtiö on taseeltaan vakavarainen ja kestää hyvin tuoton tuloutuksen

Hyväksyttävän tuoton tulouttaminen (1 158 535,85 euroa) tukee Espoon kaupungin käynnissä olevaa talouden tasapainotustyötä ja on kaupungin omistajapolitiikan mukainen. Tuotto tulee tulouttaa kaupungille kuluvan tilikauden aikana.

Tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus

Liitteenä olevan tilinpäätöksen mukaan Yhtiön liikevaihto kasvoi 4,9 prosenttia edeltävään vuoteen verrattuna. Asuntojen käyttöaste oli hyvällä tasolla, koko vuoden käyttöaste oli 97,8 prosenttia. Vuokrankorotusten (keskimäärin 4,75 prosenttia) lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikuttivat vuoden 2024 lopulla valmistunut kohde sekä kolme vuoden 2025 aikana valmistunutta kohdetta, jotka toivat vuokraukseen 262 uutta asuntoa. Toisaalta alemman käyttöasteen myötä syntyneet vuokratappiot pienensivät liikevaihdon kehitystä. Tilikauden liikevaihdosta 106,2 (101,3) milj. euroa koostui ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 69,2 (65,9) milj. euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta. Suurin osa liikevaihdosta, 97,9 % (97,8 %), muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosa liikevaihdosta, 2,1 (2,2) %, koostui muiden tilojen eli liiketilojen, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrista.

Yhtiön taseen loppusumma oli 1 358,4 (1 319,8) milj. euroa. Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2025 lopussa 126,6 (126,1) milj. euroa. Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 979,7 (948,3) milj. euroa. Tästä 919,0 (890,5) milj. euroa oli pitkäaikaista ja 60,6 (57,9) milj. euroa lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 34,9 (35,6) milj. euroa oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 953,9 (926,1) milj. euroa, ja lainojen keskikorko oli 2,0 (2,1) prosenttia. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus kokonaissalkusta laski ja oli vuoden lopussa 43,0 (61,5) prosenttia. Kiinteäkorkoisiin lainoihin on sisällytetty valtion aravalainat, joiden korko määräytyy elinkustannusindeksin muutokseen sidottuna. Aravalainojen hoitokulut ovat kuitenkin käytännössä vakaita, koska koron nousu pienentää vuosimaksulainojen lyhennyksiä. Vaihtuvakorkoisista lainoista 78 % on korkotukilainoja, joiden keskimääräinen korkotuki oli 60 %.

Espoon Asuntojen taloudellisen aseman odotetaan pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä.

Liitteenä olevan tilintarkastuskertomuksen mukaan tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen

Tuloslaskelman ja taseen voidaan edellä mainittu huomioiden vahvistaa.

Vastuuvapaudesta päättäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle voidaan myöntää vastuuvapaus.

Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista päättäminen

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 19.5.2025 korottaa luottamushenkilöiden palkkioita 1.6.2025 alkaen 5,084 prosenttia ja 5,084 prosenttia alkaen 1.6.2027.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajan vuosipalkkioksi ehdotetaan vahvistettavaksi 9 952 euroa ja kokouspalkkioksi 442 euroa, hallituksen jäsenen vuosipalkkioksi ehdotetaan 4 976 euroa ja kokouspalkkioksi 374 euroa sekä yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla hallituksen kokouksiin osallistuvalla kaupungin määräämälle viranhaltijalle kokouspalkkioksi 374 euroa.

Tilintarkastajien palkkiot maksetaan laskua vastaan.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen 9 §:ään sisältyy määräys, jonka mukaan yhtiökokous valitsee asukastoimikuntien ehdottamista KHT-yhteisöistä yhden yhteisön toimimaan vuokrataloissa noudatettavan yhteishallinnosta annetun lain mukaisena asukkaiden valvojana. Yhtiöjärjestysmääräys on voimassa olevan yhteishallintolain (1169/2022) 10 §:n vastainen, eikä yhtiö voi määräyksen lainvastaisuuden vuoksi niin menetellä, eikä Yhtiö ole näin menetellytkään.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan Yhtiön hallitukseen kuuluvat yhtiökokouksen valitsevat puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja viisi muuta jäsentä. Hallituksen jäsenistä kaksi valitaan yhtiön asukkaiden keskuudestaan nimeämien ehdokkaiden joukosta. Kaupungin määräämällä viranhaltijalla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Hallituksen jäsenet on nimitetty 25.6.2025 yhtiökokouksessa toistaiseksi.

Nykyinen hallitus jatkaa samalla kokoonpanolla.

Elias Erämaja (Kok.), puheenjohtaja
Antti Vuolanne (SDP), varapuheenjohtaja
Paula Utti (Kok.), jäsen

Arja Juvonen (PS), jäsen
Olli-Pekka Paasivirta (Vihr.), jäsen
Nea Fagerroth, asukasjäsen
Anniina Ahtola, asukasjäsen

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon Asunnot Oy, kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen 3.6.2026
- 2 Espoon Asunnot Oy, esityslista
- 3 Espoon Asunnot Oyn tilinpäätös ja toimintakertomus 2025
- 4 Espoon Asunnot Oy, tilintarkastuskertomus 2025
- 5 Liite 1, yhtiöjärjestysteksti muutoksineen

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Espoon Asunnot Oyn kumulatiivisen pääoman tuoton laskentaperuste 31.12.2025

Tiedoksi

Yhtiö