

# Helsingin kaupungin asunnot –konserni

Omistusosuus  
**100 %**

Hallituksen puheenjohtaja	<b>Sinnemäki, Anni</b>
	<b>Bergholm, Jorma</b>
	<b>Luukinen, Ari</b>
	<b>Randell, Mari</b>
	<b>Saxholm, Tuula</b>
	<b>Tossavainen, Timo</b>
	<b>Vuori, Anne</b>
Varajäsenet	<b>Malmström, Atte</b>
	<b>Svartsjö, Susanna</b>
Toimitusjohtaja	<b>Närö, Jaana</b>

## Toimiala:

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimialana on Helsingin alueella omistaa, hankkia omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Avainlukuja (1 000 euroa)	2018	2017
Toimintatuotot	425 588	424 601
Toimintakulut	-369 750	-357 979
Liikevoitto	55 838	66 622
Tilikauden tulos	679	496
Investoinnit	-285 719	-256 186
Oma pääoma	98 589	90 828
Pitkäaikaiset velat	-2 423 355	-2 324 372
Taseen loppusumma	3 055 141	2 893 252
Kassavarojen muutos	97	-61
Toimintatuottojen muutos -%	0,2	4,6
Toimintakulujen muutos -%	3,3	4,4
Henkilöstökulut toimintatuotoista -%	6,8	6,7
Liikevoitto -%	13,1	15,7
Sijoitetun pääoman tuotto -%	1,0	1,1
Omavaraisuus -%	14,1	13,7
Quick ratio	0,8	0,8

## Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) alueyhtiöiden fuusiot toteutuivat 31.12.2017, minkä jälkeen yhtiöllä on enää viisi alueyhtiötä Heka Etelä Oy, Heka Itä Oy, Heka Kaakko Oy, Heka Koillinen Oy ja Heka Länsi Oy. Vuodenvaihteessa tapahtuneet fuusiot eivät enää tuoneet mukanaan merkittäviä muutoksia henkilökunnalle vuoden 2018 aikana. Fuusioista saatavat hyödyt, mm. hallinnon yksinkertaistuminen, sen sijaan alkoivat heti toteutua.

Vuoden 2018 alusta käynnistyi uusi asukkaiden ja Hekan välinen yhteistoimintamuoto eli yhteistyöelinten toiminta. Yhteistyöelimiä on sekä alueellisia (5 kpl) että Hekatasolla (1 kpl). Näissä elimissä käsitellään yhteishallintolain mukaisia asioita siten, että niitä ei enää käsitellä alueyhtiöiden hallituksissa. Vuoden aikana näiden yhteistyöelinten kokouksia pidettiin yhteensä 29 kappaletta.

Tammikuussa 2018 Hekan hallituksessa hyväksyttiin yhtiön rahoituksen periaatteet. Niissä määritellään mm. rakennus- ja korjaushankkeiden rahoituksen periaatteet, lainatarjouspyyntöjen ehdot, lainasalkun hallinnan periaatteet sekä se, miten Hekassa suojaudutaan rahoitusriskeiltä. Helsingin kaupungin strategia vahvistettiin syksyllä 2017 ja siihen liittyen Hekan hallitus hyväksyi uuden strategian joulukuussa 2018.

Hekassa otettiin käyttöön uusi vuokratasausmalli, jonka avulla määriteltiin vuoden 2019 vuokrat. Tupakointikieltoa Hekan asunnoissa laajennettiin siten, että 1.6.2018 alkaen kaikissa Hekan uusissa vuokrasopimuksissa (myös väistöasuntotapauksissa) on tupakointikielto asuntojen sisätiloissa.

Raportointikaudella Hekassa valmisteltiin aktiivisesti yhdessä kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelujen kanssa väistöasukäyttöön varattujen asuntojen lyhytaikaisia vuokrausta tilapäiskäyttöön. Käytännöstä on tulossa pysyvä.

Vuosittain yhtiö vuokraa esimerkiksi putkiremontin, harjoittelujakson tai työkomennuksen vuoksi lyhytaikaiseen tilapäiskäyttöön asuntoa tarvitseville noin 100–500 asuntoa.

Hekan ja Helenin vuonna 2017 käynnistämän energiapilot-tihankkeen tavoitteena on Hekan kiinteistöjen energiankäytön optimointi sekä kiinteistöjen sisälämpötilaolosuhteiden parempi hallinta. Vuoden 2018 aikana asennettiin Hekan asuntoihin noin 8 000 langatonta tiedonsiirtotekniikkaa hyödyntävää mitta-anturia. Kysyntäjouoston toteuttamisen erilaisten teknisten ratkaisujen pilotointi käynnistyi heti anturien asentamisen jälkeen joulukuussa.

Vuosi 2018 oli Hekassa jätehuollon teemavuosi teemalla 'Asun, siis lajittelen'. Tavoitteena on, että jätteiden kokonaismäärä vähenisi ja että jätteiden lajitteluaste nousisi. Työ on tuottanut tulosta: lajitteluaste on noussut ja sekajätteen määrä on vähentynyt. Yhtiö on laajentanut merkittävästi muovipakkausten keräämistä kiinteistöiltään. Vuoden 2018 alussa muovipakkauksia kerättiin noin 10 % Hekan kiinteistöistä, mutta vuoden loppuun mennessä määrä oli noussut jo noin 80 %:iin.

Toukokuussa saavutettiin yhteistoimintaneuvottelutulos Hekan alueyhtiöiden isännöinti- ja osaisännöintipalveluiden tuottamisesta Kiinteistö Oy Auroranlinnalle sekä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnoille asukkaiden vikailmoitusten vastaanottamisesta. Palvelujen tuottaminen Hekan toimesta päättyi elokuun lopussa.

Vuoden lopulla käynnistyivät uusien tietojärjestelmien käyttöönottoon liittyvät yhteistoimintaneuvottelut työn tekemisen muutoksista. Neuvotteluiden tavoitteena on uudelleenorganisoida niiden tehtävien tehtäväkuvat ja -nimikkeet, joita muutokset koskevat. Uuden contact center -järjestelmän käyttöönottoa koskevat neuvottelut päätettiin tammikuussa 2019, uusien taloushallinnon järjestelmien käyttöönottoa koskevat neuvottelut päätetään alkuvuodesta 2019. Kummassakaan neuvottelussa muutokset eivät johda työvoiman irtisanomiseen, lomauttamiseen tai osaaikaistamiseen vaan kaikkien työntekijöiden työpaikka säilyy.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat osittaisjakautui Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. Osittaisjakautumisessa Hekalle siirtyi Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistamien, osoitteissa Kinaporinkatu 9 ja Kontukuja 5 sijaitsevien monipuolisten palvelukeskusten muodostama liiketoimintakokonaisuus. Osittaisjakautumisen pantiin täytäntöön 31.12.2018.

Vuoden lopussa 2018 Hekan asuntoihin oli aktiivisia hakemuksia 22 327. (Edellisvuonna 17 120). Syyskuun lopussa 2018 aktiivisten hakijoiden lukumäärä oli 23 703. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) viranomaistehtävänä on mm. valvoa ARA-asuntojen omakustannusvuokria ja tähän liittyen ARA lähetti tietopyynnön Hekalle liittyen sen uuteen vuokrantasausmalliin. Yhtiö vastasi tietopyyntöön ja lisätietoja toimitettiin loppuvuodesta 2018.

Hekan vuokralaisneuvottelukunta laati hallintokantelut sekä ARA:lle että Aluehallintovirastolle (AVI) liittyen mm. uuteen vuokrantasausmalliin sekä yhteishallintolain velvoitteiden noudattamatta jättämiseen. ARA lähetti sen johdosta selvityspyynnön yhtiölle, johon se vastasi marraskuussa 2018.

AVI lähetti yhtiölle selvitys- ja selityspyynnön joulukuussa 2018. Yhtiö vastasi siihen tammikuussa 2019.

### Tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Sitova tavoite 2018

1. Kiinteistöjen ylläpitokustannusten (€/m<sup>2</sup>) nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen verrattuna kolmen vuoden keskiarvoon (vrt. Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi).

Tavoite toteutui. Yhtiön kiinteistöjen ylläpitokustannusten kolmen vuoden keskimääräinen kasvu oli 1,8 %, mikä oli 0,3 prosenttiyksikköä pienempi kuin kustannusindeksin muutos kyseisenä ajankohtana. Verrattaessa edelliseen vuoteen yhtiön kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat pinta-alayksikköä kohden 4,7 %. Kustannuksissa prosentuaalisesti eniten nousivat lämmityskulut 8,4 % ja hallintokulut 8,3 %.

Muut tavoitteet 2018

1. Energiansäästöavoite: Kiinteistön lämpöenergian kulutus lämmitystarve huomioon ottaen alenee edellisvuodesta 2 %.

Tavoite toteutui. Vuoden 2018 aikana lämpöenergia (normeerattu) laski 4,6 % edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta.

2. Kiinteistöjen käyttöveden kulutus alenee edellisvuodesta vähintään 1 % (litraa/asukas/vrk)

Tavoite ei toteutunut. Kokonaisuutena käyttöveden kulutus laski edellisestä vuodesta 0,6 % 150,97 litraa/asukas/vrk tasolle 150,13 litraa/asukas/vrk.

3. Asiakastyytyväisyys säilyy vähintään edellisen vuoden tasolla.

Tavoite ei toteutunut. Loppuvuodesta 2018 tehdyssä asukastyytyväisyysmittauksessa kokonaistyytyväisyys oli 3,46, kun se vuotta aikaisemmin tehdyssä tutkimuksessa oli 3,56.

4. HSY:n laskutuksen perusteena oleva kokonaisjättemäärä pysyy vuoden 2017 tasolla.

Tavoite toteutui. Vertailukelpoinen kokonaisjättemäärä laski 4,2 %.

### Tuloskehitys ja investoinnit

Raporttijakson aikana kiinteistöjen ylläpitokulut neliötä kohden nousivat edellisen vuoden vastaavaan jaksoon verrattuna 4,7 %. Kustannuksissa eniten nousivat lämmityskulut, jonka kustannukset nousivat 8,4 % neliötä kohden ja olivat yhteensä absoluuttisesti 3,2 milj. euroa (8,8 %) edellisvuotta enemmän sekä olivat myös budjetoitua suuremmat.

Toiseksi eniten kustannuksissa kasvoivat hallintokulut, jossa kasvua oli 8,3 % edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvu johtui paitsi henkilöstökustannusten noususta, myös asiantuntija- ja ICT-kulujen kasvusta.

Osasyy asiantuntija- ja ICT-kulujen nousuun olivat useamman tietojärjestelmähankkeen kilpailutus- ja käyttöönotto-kustannukset.

Kustannukset neliötä kohden kasvoivat myös vuokrien (7,5 %), korjausten (6,2 %), ulkoalueiden hoidon (4,6 %), sähkön (4,5 %) ja siivouksen osalta. Kustannukset laskivat vahinkovakuutusten (-25,1 %) ja jätehuollon (-0,9 %) osalta edelliseen vuoteen verrattuna.

Poistot olivat 105,6 milj. euroa oltuaan edellisenä vuonna 98,6 milj. euroa, kasvua oli 7,0 milj. euroa eli 7,1 %. Rahoituskulut pienenevät 30,3 milj. eurosta 25,4 milj. euroon eli 4,9 milj. euroa, mikä oli 16,0 % edellisvuotta vähemmän. Emoyrityksen tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 29,3 milj. euroa oltuaan edellisenä vuonna 35,2 milj. euroa.

Vuoden 2018 aikana yhtiössä tehtiin investointipäätökset yhdestätoista uudisrakennushankkeesta ja kuudesta peruskorjaushankkeesta. Näissä uudishankkeissa oli yhteensä 1 010 asuntoa ja niiden hankinta-arvo oli 245,2 milj. euroa. Päätettyjen peruskorjaushankkeiden kohteena oli yhteensä 806 asuntoa ja niiden hankinta-arvo oli 129,1 milj. euroa. Investoinnit koko kalenterivuonna olivat siten yhteensä 374,3 milj. euroa.

Vuoden 2018 aikana valmistui kahdeksan uutta hanketta, joissa oli yhteensä 582 asuntoa, sisältäen kaksi erityisasuntokohdetta, joissa on yhteensä 40 asuntoa.

Peruskorjaushankkeista valmistui vuoden aikana yhteensä 10 kohdetta, jotka käsittivät yhteensä 1 043 asuntoa. Näistä yksi hanke oli erityisasumiskohde käsittäen 36 asuntoa.

Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä ennakkoon kerätyillä omarahoitusosuuksilla.

### Rahoitus ja vastuusitoumukset

Kassa- ja rahoitustilanne säilyi hyvänä raportointikaudella. Vuoden lopussa emoyhtiön ja alueyhtiöiden rahavarat olivat yhteensä 147 milj. euroa (31.12.2017: 130 milj.)

Vuoden 2018 aikana konvertoitiin korkotasoltaan edullisimmaksi yksi Valtiokonttorin laina. Konvertointi oli viimeinen laina edellisen vuoden puolella aloitettujen konvertointien erästä. Lainojen konvertointia jatketaan myös vuoden 2019 aikana.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osittaisjakautumisessa Hekalle siirtyi 8 lainaa pääomaltaan yhteensä 25,0 milj. euroa. Muita uusia lainoja nostettiin raportointikaudella yhteensä 179,3 milj. euroa.

Raportointijaksolla lainoja lyhennettiin yhteensä 100,2 milj. euroa ja korkoja maksettiin 25,1 milj. euroa Raportointikauden lopussa yhtiön lainat olivat yhteensä 2 519 milj. euroa (2 415 milj. euroa 31.12.2017).

Myös seuraavana vuonna lainojen noston ennustetaan olevan lainojen lyhennyksiä suuremmat, joten lainamäärä tulee kasvamaan edelleen seuraavanakin vuonna.

### Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Suurimmat toimintaan kohdistuvat riskit liittyvät rakentamisen laatuun ja kustannuksiin sekä lainanhoitokuluihin. Liittyy Hekan strategian päivittämiseen päivitetään sekä SWOT- että toimintaympäristö-analyysit.

Loppuvuodesta päivitetään riskilistaus hallintakeinoineen sekä toimitettiin kaupungille tieto merkittävimmistä riskeistä.

Useat meneillään olevat tietojärjestelmäprojektit vaativat sekä käyttöönottoaiheessa että myös jonkin aikaa sen jälkeen merkittävästi henkilöstön resursseja tietojen konfiguroinnissa sekä uusien toimintatapojen ja -mallien omaksumisessa.

Vuoden 2019 aikana on tarkoitus päivittää Hekan vuokraisdemokratiasääntö sekä uusia Hekan asukastoiminnan kokouspalkkioihin liittyvä palkkiosääntö ja asukastoiminnan määrärahaohje.

Vuoden 2019 aikana jatketaan Hekan perustietojärjestelmien kehittämishankkeita käyttöönottoprojekteilla sekä kilpailutuksilla. Käyttöönottoprojektit ulottuvat myös vuodelle 2020.

Hekan kunnianhimoisen ympäristöohjelman toteuttamista jatketaan edelleen mm. aktiivomalla asukkaita ekoekspekteiksi.

Tavoitteena on vuoden 2019 aikana aloittaa yhteensä 15 uudisrakennushanketta (käsittäen yhteensä 1 482 asuntoa) sekä 5 peruskorjaushanketta (käsittäen yhteensä 847 asuntoa). Investointibudjetti koko vuodelle 2019 on yhteensä 421 milj. euroa.