

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Y-Tunnus	23790586	Toimitusjohtaja	Jaana Närö
Osoite	Fabianinkatu 29 B, 00100 Helsinki		
Puhelin	040-8274977/ assistentti	Hallituksen puheenjohtaja	Hannu Penttilä
	www.hekaoy.fi jaana.naro@hekaoy.fi	Hallituksen jäsen	Tapio Korhonen
	Helsingin kaupungin omistusosuus:	Hallituksen jäsen	Anne Siivonen
	100 %	Hallituksen jäsen	Tuula Saxholm
		Hallituksen jäsen	Ari Luukinen
		Hallituksen varajäsen	Tommy Dahlström
		Hallituksen varajäsen	Timo Härmälä

Toimintaympäristö ja toiminta

Helsingin kaupungin asunnot Oy omistaa noin 43 000 ARA-vuokra-asuntoa, joiden isännöinnistä ja huollosta vastaavat 21 alueyhtiötä.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa osinkoa. Yhtiö tulee vastaamaan Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokratalojen hallinnosta, eli pääomatalouden hallinnasta, suunnittelusta, valvonnasta ja kehittämisestä sekä pääomavuokrien laskennasta.

Helsingin kaupungin omistamien aravakiinteistöyhtiöiden fuusio Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön tapahtui 31.12.2011 ja toiminta uudessa muodossa käynnistyi 1.1.2012

Liikevaihto ja tulos

Heka-konsernin (Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja sen omistamat alueyhtiöt 21 kpl) liikevaihto ajalla 1.7. – 30.9.2012 oli 82,2 miljoonaa euroa.

Budjetin ja tulosenusteen välinen ero johtuu Aran ohjeista, jonka mukaisesti vuokrissa kerätään lainojen lyhennyksiin tarvittavat varat ja poistoja ei oteta talousarvioon. Budjetointitavasta johtuva ero ei ole johtamassa rahoitusaseman heikkenemiseen, eikä asukkailta kerättyjen korjausvarausten käyttämiseen muiden kustannusten kattamiseksi.

Kolmannen vuosineljänneksen muiden tuottojen nousu talousarviota isommaksi johtuu kaudella saadusta korjausavustuksista ja vakuutuskorvauksista.

Investoinnit

Hekan investointibudjettiin vuonna 2012 kuuluu 6 uudiskohdetta ja 9 peruskorjauskohdetta, yhteisarvoltaan n. 118 miljoonaa euroa. Raportointijaksolla ei käynnistetty yhtään uudiskohdetta, eikä peruskorjausta.

Rahoitus

Raportointijakson rahoitusasema oli vakaa ja kaikista maksuista pystyttiin suoriutumaan ajallaan. Maksuvalmiuden odotetaan pysyvän hyvänä koko vuoden ajan.

Vastuusitoumukset

Yhtiön lainakanta 30.9.2012 oli 1,921 miljardia euroa. Raportointijaksolla on päätetty nostaa uusia lainoja 2,55 miljoonaa euroa. Lainat kilpailutetaan ja ne nostetaan vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Riskit

Merkittävimmät riskit kohdistuvat konsernin henkilöstörakenteeseen (eläköityminen), lainanhoitokulujen kasvamiseen ja alueyhtiöiden toimintatapojen yhtenäistämisen toteutusaiakatalun pituuteen. Raportissa 2/2012 uutena riskinä mainittu korkovähennysoikeuden rajoitus ei tule koskemaan Hekaa, koska lakiesityksen mukaan sitä sovellettaisiin vain EVL:n mukaan verotettaviin yhtiöihin.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli raportointijaksolla 601 henkilöä ja palkkasumma oli 6,4 miljoonaa euroa.

Merkittävät tapahtumat ja tulevaisuuden näkymät

Asuinkiinteistöyhtiöiden fuusion tapahduttua 31.12.2011 on alettu yhtenäistää toimintatapoja, toteuttaa kaupunginlaajuista pääomavuokran tasausta sekä otettu käyttöön taloushallinnon uudet ohjelmistot.

Raportointikaudella on yhtiön hallituksessa hyväksytty ensimmäistä kertaa pääomavuokran kaupungin laajuinen tasaus ja alettu laatia vuoden 2013 vuokranmääritystä. Vuoden 2013 kokonaisvuokrat vahvistettiin 11.10.2012 ja kaupungin laajuinen keskikorotus on 0,34 €/m²/kk, eli 3,33 %.

Raportointikaudella käynnistettiin myös kiinteistövakuutusten kilpailutus, tarkoituksena saada edullisemmat vakuutukset voimaan ensi vuoden alusta. Myös Heka konsernin lakisääteiset henkilövakuutukset kilpailutettiin raportointijaksolla.

Yhtiön palveluksessa aloitti uusi tekninen päällikkö, jonka toimenkuvana on vastata korjaustoiminnasta ja energiatehokkuuden kehittämisestä.

Tulevaisuudessa suurimmat panostukset tulevat kohdistumaan toimintaprosessien yhdenmukaistamiseen, toiminnan organisointiin sekä pääomatalouden kehittämiseen.

Talous- ja suunnittelukeskus:

Yhtiön toiminta on ulosajovaiheessa, joten taloutta kuvaavat tunnusluvut ja analyysi tuliaan sisällyttämään raporttiin vuonna 2013.

Tuloslaskelma toteutunut toteuma 1.1.-30.9. (euroa)	2012	2011
Liikevaihto	82 173 421	0
Muut tuotot	1 424 180	0
Aineet, tarvikkeet	-10 880 772	-71 082
Palveluostot	-33 291 212	0
Henkilöstökulut	-6 408 861	-43 705
Poistot	0	0
Muut kulut	-123 435	-3 859
Liikevoitto/-tappio	32 893 321	-118 646
Rahoitustuotot	132 512	2
Rahoituskulut	-28 265 759	-615
Voitto ennen satunnaiseriä	4 760 074	-613
Satunnaiset tuotot	13 172	0
Satunnaiset kulut	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	4 773 246	-119 259

Tuloslaskelmaennuste (euroa)			
	Tilinpäätös 2011	Vuosibudjetti 2012	Ennuste 2012
Liikevaihto	0	331 352 784	331 000 000
Muut tuotot	0	962 471	1 000 000
Aineet, tarvikkeet	-25 284	-66 867 706	-67 000 000
Palveluostot	-264 047	-126 391 100	-128 000 000
Henkilöstökulut	-271 038	-27 724 469	-27 500 000
Poistot	-29 658	0	-57 000 000
Muut kulut	-40 597	-552 000	-500 000
Liikevoitto/-tappio	-630 624	110 779 980	52 000 000
Rahoitustuotot	2	572 810	550 000
Rahoituskulut	-4 009	-62 185 236	-62 600 000
Voitto ennen satunnaiseriä	-634 631	49 167 554	-10 050 000
Satunnaiset tuotot	0	0	8 500
Satunnaiset kulut	0	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	-634 631	49 167 554	-10 041 500
Aktivoitavat tuloslaskelmaan kirjatut peruskorjaukset			-9 000 000
Poistoeron muutos			9 000 000
Varausten muutos			8 585 000
Tilikauden voitto/tappio	-634 631	49 167 554	0

Tase (euroa)	Ennuste 31.12.2012	Tilinpäätös 31.12.2011
Vastaavaa		
Aineettomat hyödykkeet	22 072 109	22 072 109
Aineelliset hyödykkeet	2 150 342 288	2 089 642 288
Sijoitukset	5 014 899	5 014 899
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 177 429 296	2 116 729 296
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	0	0
Saamiset	26 755 033	24 801 221
Rahoitusarvopaperit	13 999	13 999
Rahat ja pankkisaamiset	77 297 094	71 347 094
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	104 066 125	96 162 314
Vastaavaa yhteensä	2 281 495 421	2 212 891 610
Vastattavaa		
Osakepääoma	2 500	2 500
Arvonkorotusrahassto	3 588 796	3 588 796
Muut omat rahastot	32 456 337	32 456 337
Ed tilikausien voitto/tappio	-8 791 328	-8 156 697
Tilikauden voitto/tappio *)	0	-634 631
Oma pääoma yhteensä	27 256 305	27 256 305
Poistoero	140 029 274	131 732 280
Vapaaehtoiset varaukset	36 000 000	47 003 645
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Vieras pääoma, pitkäaikainen	1 968 209 843	1 900 709 843
Vieras pääoma, lyhytaikainen	110 000 000	106 189 537
Vieras pääoma yhteensä	2 078 209 843	2 006 899 380
Vastattavaa yhteensä	2 281 495 421	2 212 891 610
Rahoituslaskelma	Ennuste	Tilinpäätös
(euroa)	31.12.2012	31.12.2011
Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta		
Tulorahoitus		
Liikevoitto	52 000 000	-600 966
Poistot	0	-29 658
Rahoitustuotot ja kulut	-62 050 000	-4 007
Verot	0	0
Satunnaiset erät	0	0
Muut oikaisut	0	0
Investoinnit	-100 000 000	-200 790
Varsinaisen toiminnan ja investointien netto-kassavirta	-110 050 000	-835 420
Rahoitustoiminnan kassavirta		
Lainakannan muutokset	116 000 000	0
Oman pääoman muutokset	0	-632 131
Muut maksuvalmiuden muutokset	0	0
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	116 000 000	-632 131
Kassavarojen muutos		
Kassavarat tilikauden alussa	71 347 094	2 500
Kassavarat tilikauden lopussa	77 297 094	71 347 094