

Helsingin kaupungin asunnot Oy

	Toimitusjohtaja	Jaana Närö
	Hallituksen puheenjohtaja	Anni Sinnemäki
	Hallituksen jäsen	Tapio Korhonen
	Hallituksen jäsen	Ari Luukinen
	Hallituksen jäsen	Auli Rantanen
	Hallituksen jäsen	Tuula Saxholm
	Hallituksen varajäsen	Timo Härmälä
	Hallituksen varajäsen	Susanna Svartsjö
Helsingin kaupungin omistus: 100 %	Tilintarkastaja	Leif-Erik Forsberg, KHT, JHTT, KPMG Julkishallinnon palvelut Oy

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Hallitusohjelma ja sen asuntopoliittiset linjaukset olivat pettymys kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle, sillä siinä ei ole mitään ehdotuksia vuokra-asuntotuotannon rahoitus- tai tukiehtojen parantamiseksi ja lisäksi siinä on monia ehdotuksia, jotka toteutuessaan tulevat vaikeuttamaan ja haittaamaan alan toimintaa ja pahentamaan segregaatiota. Tällaisia ovat mm. ehdotus asukkaiden tulorajojen käyttöönotosta sekä ehdotus toimeentulotuki- ja asumistukiasukkaiden suosimisvelvoitteeksi asukasvalinnassa. Suurin vaikeus ja epäkohta hallitusohjelmassa on ehdotus määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönotosta; tämä tarkoittaisi sitä, että määräajan, viiden vuoden kuluttua, tarkistettaisiin asukkaiden tulot sekä asunnon tarve muutoinkin. Sama tarkistusvelvollisuus tulisi koskemaan myös asuntojen vaihtoja. Hekan ja muiden suurimpien kunnallisten vuokralayhtiöiden yhteinen tavoite on pyrkiä vaikuttamaan siihen, että nämä hallitusohjelman linjaukset eivät toteutuisi. Tätä vaikuttamistyötä tehdään yhdessä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA) –yhdistyksen kanssa.

Helsingissä on jatkuvasti suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille. Kiinteistöviraston asunto-osaston hakijajonossa oli 30.6.2015 yhteensä 25 764 aktiivista vuokra-asunnon hakijaa Hekan asuntoihin. Vastaava luku 30.6.2014 oli 27 012 hakijaa. Hakijoiden määrä on laskenut 4,6 prosentilla.

Helsingin kaupungin talousarviossa tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Yhtiölle on asetettu talousarviossa 2015 seuraavat tavoitteet:

- Sitova tavoite: Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksin nousun suuruinen.

Tavoite täyttyi, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ylläpitokustannukset laskivat 0,4 % vuoden 2015 ensimmäisellä puoliskolla, kun indeksin nousu 2014 Q1 – 2015 Q1 oli 1,5 %.

Muut tavoitteet:

1. Kiinteistöjen lämpöenergian kulutus lämmitystarve huomioon ottaen alenee edellisvuodesta 2,0 %.

Tavoite ei täyttynyt, sillä kiinteistöjen lämpöenergian kulutus nousi edellisestä vuodesta 1,9 %.

2. Asiakastytyväisyys paranee edelliseen vuoteen verrattuna.

Asukastyytyväisyysmittaus toteutetaan ennalta suunnitellun aikataulun mukaisesti syksyllä 2015, tulokset tullaan saamaan alkuvuodesta 2016.

3. Tulevien (10 v.) energiansäästötoimenpiteiden kartoitus.

Kartoitus tullaan toteuttamaan vuoden 2015 loppuun mennessä.

Tuloskehitys ja investoinnit

Heka-konsernin liikevaihto oli raportointikaudella noin 194 milj. euroa (1-6/2014: 181 milj. euroa). Merkittävin muutos edelliseen vuoteen johtuu KOy Helsingin Palveluasuntojen fuusioitumisesta Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön.

Ennuste koko vuoden 2015 liikevaihdoksi on noin 387 milj. euroa (1-12/2014 oli 365 milj. euroa), tosin loppuvuotena saatavat mahdolliset avustukset ja vakuutuskorvaukset voivat aiheuttaa muutoksia ennusteeseen nähden.

Mikäli kaikki suunnitellut korjaukset toteutuvat tilikauden aikana, ennuste koko vuoden liiketuloksesta (60 milj. euroa) on jonkin verran budjetoitua (63 milj. euroa) alhaisempi, sen sijaan ennuste voitosta ennen satunnaiseriä (18 milj. euroa) on budjetoitua (15 milj. euroa) parempi johtuen budjetoitua alhaisemmista korkokustannuksista.

Investointipäätöksiä tehtiin raportointikaudella neljästä (4) uudiskohteesta (225 asuntoa, n. 50,0 milj. euroa) ja viidestä (5) peruskorjauskohteesta (658 asuntoa, n. 21,1 milj. euroa). Peruskorjausinvestointeja toteutetaan vuosittain hyväksyttävän peruskorjaussuunnitelman mukaan. Uudistuotantoinvestointeja tehdään vuosittain se määrä, minkä Asuntotuotantotoimisto Hekalle tuottaa. Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä ennakoon kerätyillä omarahoitusosuuksilla.

Rahoitus ja vastuusitoumukset

Heka-konsernin kassavarat ja rahoitusasema pysyivät vakaina koko raportointikauden. Maksuvalmiuden ennustetaan säilyvän edelleen hyvänä ja kassavarojen ennustetaan olevan koko tilikauden osalta suuremmat kuin vuoden alussa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lainakanta 30.6.2015 oli 2,22 miljardia euroa (31.12.2014 2,21 miljardia euroa). Uusia lainoja (yhteensä 29 kpl) nostettiin raportointikaudella 53,4 milj. euroa.

Lainanantajina olivat Handelsbanken (3 lainaa, laina-aika 40 v, pääoma yhteensä 4,4 milj. euroa, Kuntarahoitus Oyj (21 lainaa, laina-ajat 26 – 41 vuotta, pääoma yhteensä 48 milj. euroa) ja Helsingin kaupunki (5 lainaa, laina-ajat 36 – 45 vuotta, pääoma yhteensä 1,2 milj. euroa).

Henkilöstö

Heka-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päättyessä 589 henkilöä ja kauden palkkasumma oli yhteensä 12,3 miljoonaa euroa (1-6/2014: 11,1 milj. euroa, mutta luvut eivät ole vertailukelpoisia jaksotuskäytännön muuttamisen takia). Kauden alkaessa konsernin palveluksessa oli 586 henkilöä. Henkilöstömäärä on noussut 3 henkilöllä.

Konsernin henkilöstömäärä vuoden 2014 lopussa oli 586 ja vuoden 2013 lopussa 610. Koko vuoden 2015 osalta palkkasummaksi ennustetaan 24,6 milj. euroa (v. 2014 toteutunut 23,1 milj. euroa ja vuoden 2013 toteutunut 22,5 milj. euroa).

Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Suurimmat toimintaan kohdistuvat riskit liittyvät rakentamisen laatuun ja kustannuksiin sekä lainanhoitokuluihin.

Heka-Kansanasunnot Oy:n ja Heka-Kumpula Oy:n toimitusjohtaja Antti Alhanko siirtyi 1.2.2015 Helsingin

kaupungin asunnot Oy:n työsuojelupäällikön tehtävään. Heka Pikku Huopalahti Oy:n ja Heka-Kantakaupunki Oy:n toimitusjohtaja Päivi Jokinen otti vastuulleen myös Heka-Kansanasunnot Oy:n sekä Heka-Kumpula Oy:n toimitusjohtajuudet. Tarkoitus on viimeistään vuoden 2016 aikana yhdistää nuo kaksi Päivi Jokisen vedettävänä olevaa toimistoa yhdeksi toimistoksi, minkä jälkeen Hekalla on 8 aluetoimistoa.

Yhdistettyjen aluetoimistojen organisaatioihin perustettiin uudet asiakkuuspäällikön ja kiinteistöpäällikön tehtävät. Näihin tehtäviin nimitettiin henkilöt toimistojen isännöitsijän tehtävistä.

Koko Heka-konserni siirtyi 1.4. Helsingin kaupungin työterveyskeskuksen (Tyke) asiakkaaksi. Yhteistyö Tyken kanssa on käynnistynyt aktiivisesti.

Huoltohenkilökunnan päivystykseen liittyvät varallaoloneuvottelut saatiin päätökseen kesäkuussa 2015. Neuvottelujen tuloksena syntynyt varallaolosopimus hyväksyttiin Hekan hallituksessa ja se astuu voimaan 1.1.2016.

Vuokralaisdemokratiasääntöön liittyvä hallinto-oikeuden päätös tuli lainvoimaiseksi ja tarkoitus on ottaa uusi vuokralaisdemokratiasääntö käyttöön vuoden 2016 alusta lukien. Yhteistyössä asukkaiden kanssa on valmisteltu käytännön ohjeita vuokralaisdemokratiasääntöön liittyen.

Yhteistyö asukkaiden kanssa on ollut vilkasta. Keväällä 2015 on järjestetty taloturvallisuusilta ja yhteinen tilaisuus ”Ilta Hekan kanssa”. Lisäksi yhteistyössä asukkaiden kanssa on valmisteltu päivitetyt ohjeet asukasvalvojen toimintaan ja määrärahoihin liittyen. Lisäksi Heka kilpailutti asukastoimielinten pankkitilit.

Henkilöstöpuolella on rakennettu palkkausjärjestelmää ja käynnistetty palkkainventaari-ryhmä. Lisäksi AmiEdun osaamislautsi saatiin päätökseen, esimieskoulutuksen ensimmäinen osa päättyi, asiakaspalvelukoulutus käynnistettiin ja lisäksi yhteistyössä AmiEdun kanssa on ryhdytty läpikäymään huollon ja siivouksen yhteisiä toimintatapoja.

Tietojärjestelmistä teetätettiin järjestelmäkartoitus, joka kattoi kaikki Hekassa käytössä olevat järjestelmät. Kartoituksessa esitettiin myös toimenpidesuosituksia jatkoa varten. Tulevia järjestelmähankkeita varten perustettiin tietohallinnon ohjausryhmä. Lisäksi Hekaan rekrytoidaan ICT-asiantuntija syksyn aikana..

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallitus päätti hyväksyä sulautumissuunnitelman koskien Kiinteistö Oy Ruskeasuon Asuntojen fuusioimista Hekaan. Sulautumissuunnitelma on jätetty rekisteröitäväksi kesäkuussa.

Helsingin kaupunki on selvittänyt 400-vuotiskotisäätiön kiinteistöjen ja vuokraustoiminnan siirtämistä, koska säätiö on itse esittänyt sen lakkauttamista. Heka on osallistunut selvityksen tekemiseen.

Edellisenä vuonna yhtiössä suoritettiin sisäinen tarkastus. Sen raportissa oli listattuna korjaavat toimenpiteet, joihin yhtiö on ryhtynyt alkuvuoden aikana. Loppuvuoden aikana tilanne tullaan käymään läpi sisäisen tarkastuksen kanssa.

TULOSLASKELMA (euroa)	ENN 2015	BUDJ. 2015	EROTUS ENN- BUDJ.	TP 2014	TOT 1-6/2015	TOT 1-6/2014
Liikevaihto	387 464 076	393 067 627	-5 603 551	364 576 653	193 732 038	181 029 884
Muut tuotot	0	0	0	0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-69 416 953	-66 230 922	-3 186 031	-57 271 182	-34 708 476	-29 912 313
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-98 607 143	-101 269 251	2 662 108	-89 285 922	-43 303 571	-61 604 685
Henkilöstökulut	-31 205 470	-29 830 590	-1 374 880	-27 992 087	-15 602 735	-13 943 779
Poistot ja arvonalentumiset	-88 311 661	-90 143 000	1 831 339	-83 232 399	-43 655 830	0
Muut kulut	-40 124 437	-42 854 661	2 730 224	-37 771 905	-19 562 218	-1 108 903
Liikevoitto/-tappio	59 798 412	62 739 203	-2 940 791	69 023 157	36 899 208	74 460 204
Rahoitustuotot	681 810	278 178	403 632	747 272	340 905	351 910
Rahoituskulut	-42 034 655	-48 096 804	6 062 149	-41 756 139	-21 017 327	-22 361 901
Voitto/tappio ennen satunnaiseriä	18 445 567	14 920 577	3 524 990	28 014 290	16 222 786	52 450 213
Satunnaiset tuotot	35 967	0	35 967	5 287	17 983	0
Satunnaiset kulut	0	0	0	-55 914	0	-2 867
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	18 481 534	14 920 577	3 560 957	27 963 663	16 240 769	52 447 346
Poistoeron muutokset	0	0	0	0	0	0
Varausten muutokset	0	0	0	0	0	0
Verot	0	0	0	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio	18 481 534	14 920 577	3 560 957	27 963 663	16 240 769	52 447 346

RAHOITUSLASKELMA (euroa)	ENN 2015	TP2014
Liikevoitto	59 798 412	69 023 157
Poistot	88 311 661	83 232 399
Rahoitustuotot ja -kulut	-41 352 845	-41 008 867
Verot	0	-187 592
Satunnaiset erät	35 967	-50 627
Muut oikaisut	0	-570 163
Investoinnit	-110 560 149	-100 637 060
Varsinaisen toiminnan ja investointien nettokassavirta	-3 766 954	9 801 247
Lainakannan muutokset	15 260 884	21 871 566
Oman pääoman muutokset	0	0
Muut maksuvalmiuden muutokset	0	0
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	15 260 884	21 871 566
Kassavarojen muutos		
Kassavarat 1.1	95 161 258	59 302 399
Kassavarat 31.12.	106 655 188	90 975 213

TASE (euroa)	ENN 2015	TP 2014		ENN 2015	TP 2014
Vastaavaa			Vastattavaa		
Aineettomat hyödykkeet	11 015 727	10 815 066	Osakepääoma	2 500	2 500
Aineelliset hyödykkeet	2 422 636 788	2 242 493 708	Arvonkorotusrahasto	3 588 796	3 588 796
Sijoitukset	36 033 388	35 876 594	Muut omat rahastot	71 989 720	33 292 219
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 469 685 903	2 289 185 369	Ed. tilikausien yli-/alijäämä	167 119	-7 607 963
Vaihto-omaisuus	0	0	Tilikauden yli-/alijäämä	18 481 531	7 429 396
Saamiset	6 291 355	5 954 022	Oma pääoma yhteensä	94 229 666	36 704 948
Rahoitusarvopaperit	0	0	Poistoero	156 035 844	152 502 536
Rahat ja pankkisaamiset	106 655 185	90 975 213	Vapaaehtoiset varaukset	50 136 747	49 040 160
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	112 946 540	96 929 235	Pakolliset varaukset	734 973	734 973
			Pitkäaikainen vieras pääoma	2 151 527 925	2 021 617 588
			Lyhytaikainen vieras pääoma	129 967 288	125 514 399
			Vieras pääoma yhteensä	2 332 366 933	2 349 409 656
Vastaavaa yhteensä	2 582 632 443	2 386 114 603	Vastattavaa yhteensä	2 582 632 443	2 386 114 603