

Auroranlinna Koy

	Toimitusjohtaja	Leena Raineranta
	Hallituksen puheenjohtaja	Jaakko Stauffer
	Hallituksen jäsen	Maarit Toveri
	Hallituksen jäsen	Kari Nietosvaara
	Hallituksen jäsen	Tarja Parviainen
	Hallituksen jäsen	Jenni Rope
	Hallituksen varajäsen	Mari Randell
	Hallituksen varajäsen	Atte Malmström
Helsingin kaupungin omistus: 100 %	Tilintarkastaja	Leif-Erik Forsberg KHT, JHTT, KPMG Julkishallinnon palvelut Oy

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Yhtiö on konserniohjauksen mukaisesti ottanut neljän Helsingin kaupungin omistaman asunto-osakeyhtiön isännöintitehtävät hoitaakseen ja tähän tehtävään rekrytoitiin vuoden lopulla yksi tekninen isännöitsijä. Asuntojen muutotarkastukset ja remonttien hallinnointi otettiin omaksi työksi 2016 alkaen.

Konsernin sisäinen tarkastus suoritti taloushallinnon prosessien sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan tarkastuksen kesällä 2015. Tarkastus antoi tuloksen: yhtiön taloushallinnon sisäinen valvonta ja riskien hallinta on pääasiallisesti hyvällä tasolla.

Helsingin kaupungin talousarviossa tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Yhtiölle on asetettu talousarviossa 2015 seuraavat tavoitteet:

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

Tavoite saavutettiin. Ylläpidon kustannukset laskivat 6,9 % verrattuna edelliseen vuoteen.

Muut tavoitteet:

1. Kiinteistön lämpöenergian kulutus lämmitystarve huomioon ottaen alenee edellisvuodesta 2 %. Energian säästöön tähtäviä toimenpiteitä on tehty kahden viimeisen vuoden aikana. Energian säästötavoitetta normeeratussa energiassa ei saavutettu.

2. Asiakastytyväisyys paranee edelliseen vuoteen verrattuna.

Asiakastytyväisyys parani edelliseen vuoteen verrattuna. Kokonaistyytyväisyys nousi 3,48:sta 3,53:een.

3. Kiinteistöjen korjausvelan seurannan toteutus

Kiinteistöjen korjausvelan laskenta toteutettiin. Auroranlinnan laskennallinen korjausvelka on 8 %. Korjausvelkaan vaikuttaa se, että yhtiön pääasiallinen rakennuskanta on 1980-luvun lopulta ja näiden kiinteistöjen osalta ei ole vielä peruskorjaustarvetta.

Tuloskehitys ja investoinnit

Liikevaihto kasvoi 7,4 %, kasvusta osa aiheutui Asunto Oy Helsingin Hermanninkulman sulautumisesta Auroranlinnaan vuoden 2015 alussa. Yhtiön huoneistoala kasvoi 2,6 %.

Yhtiön tulos ennen tilinpäätösiirtoja oli -1,4 milj. euroa. Yhtiö ei aktivoinut korjauskuluja. Sekä tappion kattamiseen että kolmen ns. lyhyen korkotuen asunto-osakeyhtiön huoneiston ostoon käytettiin kertyneitä asuintalovaroja, joita purettiin tilinpäätöksessä 2 007 748 eurolla.

Yhtiö osti kolmen Asunto Oy Helsingin Kartanonisännän huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 636 659 eurolla. Ylläpito- ja peruskorjauksiin käytettiin 11,5 milj. euroa. Näiden rahoittamiseksi otettiin uutta lainaa 4 milj. euroa ja loput hoidettiin tulorahoituksella.

Rahoitus ja vastuusitoumukset

Lainat 31.12.2015 olivat 35,6 milj. euroa. Uusi laina Nordea Oyj:stä 4 milj. euroa, laina-aika 10 v.

Yhtiön maksuvalmius oli syksyyn asti hyvä. Isot korjaushankkeet valmistuivat syksyllä ja vuoden lopulla yhtiö käytti maksuvalmiuteen konsernitilin limiittiä 1,1 milj. euroa.

Henkilöstö

Henkilöstökulut olivat 644 896 euroa, laskua edelliseen vuoteen nähden 4,5 %. Talvella yksi toimihenkilö jäi eläkkeelle ja joulukuussa aloitti uudessa tehtävässä yksi tekninen isännöitsijä. Vuoden lopussa yhtiön palveluksessa oli toimitusjohtajan lisäksi 10 toimihenkilöä.

Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiö valmistelee kahta täydennysrakentamishanketta, joista toisen Käenkuja 6 kaavamuutos valmistunee vuoden 2016 aikana. Korjausrakentaminen ja PTS-korjauksien toteuttamista jatketaan tavoitteena tehdä vuosittain korjauksia vähintään 10 milj. euron arvosta. Toiminnassa ei ole näköpiirissä ulkoisia riskejä.

Vuokrausaste pysyy korkealla ja jälleenvuokrauksesta vapautuvat asunnot markkinoidaan Stadin asuntojen kautta vapaille asuntomarkkinoille markkinavuokrilla.

Yhtiö osallistuu tarvittaessa kaupungin vapaarahoitteen asunto-omaisuuden järjestelyn jatkoselvitystyöhön konsernijaoston edellyttämällä tavalla.

TULOSLASKELMA (euroa)	TP 2015	BUDJ. 2015	EROTUS TP-BUDJ.	TP 2014
Liikevaihto	22 516 061	22 047 043	469 018	20 625 806
Muut tuotot	0	0	0	0
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-6 876 985	0	-6 876 985	0
Materiaalit ja palvelut	-11 017 402	0	-11 017 402	0
Henkilöstökulut	-644 896	-657 500	12 604	-701 252
Poistot ja arvonalentumiset	-2 182 859	-2 200 000	17 141	-2 188 461
Muut kulut	-2 570 811	-18 483 962	15 913 151	-16 248 005
Liikevoitto/-tappio	-776 892	705 581	-1 482 473	1 488 088
Rahoitustuotot	11 695	14 400	-2 705	15 661
Rahoituskulut	-586 934	-730 000	143 066	-599 279
Voitto/tappio ennen satunnaiseriä	-1 352 130	-10 019	-1 342 111	904 470
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0
Satunnaiset kulut	0	0	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	-1 352 130	-10 019	-1 342 111	904 470
Poistoeron muutokset	-655 588	-700 000	44 412	-700 124
Varausten muutokset	2 007 748	720 000	1 287 748	-204 317
Verot	0	0	0	0
Tilikauden voitto/tappio	30	9 981	-9 951	30

TASE (euroa)	TP 2015	TP 2014		TP 2015	TP 2014
Vastaavaa			Vastattavaa		
Aineettomat hyödykkeet	809 531	809 531	Osakepääoma	744 837	734 746
Aineelliset hyödykkeet	78 334 981	78 012 675	Arvonkorotusrahasto	0	0
Sijoitukset	927 458	290 041	Muut omat rahastot	12 734 016	12 533 768
Pysyvät vastaavat yhteensä	80 071 970	79 112 247	Ed. tilikausien yli-/alijäämä	489 011	488 928
Vaihto-omaisuus	0	0	Tilikauden yli-/alijäämä	30	30
Saamiset	39 920	66 630	Oma pääoma yhteensä	13 967 893	13 757 472
Rahoitusarvopaperit	0	0	Poistoero	11 475 095	10 819 507
Rahat ja pankkisaamiset	1 415	3 143	Vapaaehtoiset varaukset	16 885 709	18 893 457
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	41 334	69 772	Pakolliset varaukset	0	0
			Pitkäaikainen vieras pääoma	31 080 886	29 650 333
			Lyhytaikainen vieras pääoma	6 703 721	6 061 250
			Vieras pääoma yhteensä	37 784 607	35 711 583
Vastaavaa yhteensä	80 113 304	79 182 019	Vastattavaa yhteensä	80 113 304	79 182 019