

## Helsingin kaupungin asunnot Oy

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

### Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Tammikuun 1. päivänä 2016 tulivat voimaan korkotukilain muutokset, joita oli valmisteltu pitkään ja joiden valmistelu oli aloitettu jo edellisen hallituksen kaudella. Keskeiset muutokset ovat omakustannusvuokralla katettavien menojen tarkempi määrittely, määräykset vuokran tasauksesta, hankintojen kilpailuttamisesta sekä jälkilaskelman laatimisveloitteesta. Näillä muutoksilla ei ole juurikaan vaikutusta Hekan toimintaan.

Kesäkuussa hyväksyttiin laki uudesta lyhyestä 10 vuoden korkotukimallista, ns. välimallista. Heka ei tulle käyttämään ko. mallia.

Kesäkuussa hyväksyttiin myös uusi tupakkalaki, joka tulee tuomaan muutoksia tupakointiin Hekan asunnoissa. Lain parveketupakointia koskeva osa tulee voimaan vasta tammikuun alusta 2017. Syksyn 2016 aikana vahvistettavien asetusten perusteella laaditaan toimintamallit asian suhteen.

Syyskuussa tehtiin päätös tulo-rajoiden käyttöönotosta pääkaupunkiseudun asukasvalinnassa 1.1.2017 alkaen. Päätöksen myötä Hekassa ryhdyttiin valmistelemaan asunnon vaihtoihin liittyvän asukasvalinnan siirtämistä kiinteistöviraston asunto-osaston hoidettavaksi.

Syyskuussa tehtiin myös päätös pitkän korkotukilainan omavastuukoron puolittamisesta 3,4%:sta 1,7%:iin 1.1.2017 lukien. Myös pitkän korkotukilainan lainanlyhennysohjelmaa on tarkoitus muuttaa nykyistä etupainotteisemmaksi. Lisäksi eduskunta on hyväksynyt lyhyen korkotukilainan päätöksen yhteydessä ponnin, jonka mukaan koko pitkän korkotukilainan järjestelmän ehdot otetaan mietintään. Heka on jo KOVAN jäsenenä ollut miettimässä parannusta ehtoihin ja esittelemässä näkemyksiään ympäristöministeriölle.

Keväällä käynnistettiin ympäristöministeriössä yhteishallintolain muutosta pohtivan ohjausryhmän työ. Hekan toimitusjohtaja on osallistunut tähän ohjausryhmän työhön. Samoin on ympäristöministeriössä käynnistetty työ, jossa pohditaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain muutostarvetta.

Raportointikauden lopulla Hekan asuntoihin oli 15 546 hakijaa. Vuodenvaihteessa hakijoita oli 13 974.

Tammikuussa käynnistettiin yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa Hekan hallinnon kehittämistä koskeva työ. Työn tavoitteena oli etsiä käytännön ratkaisuja Hekan alueyhtiöiden fuusioimiseen sekä hallinnon ja vuokralaisdemokratian järjestämiseen muuttuvassa tilanteessa. Työryhmätyöskentely saatiin loppuun ja asiaa koskeva

Vuokraustoiminnan määrätiedot	9/2016	9/2015
Päätyneet vuokrasopimukset	3 867	3 368
Tehdyt vuokrasopimukset	3 690	3 255
Häädöt vuokravelkojen vuoksi, vireillä	711	777
Häädöt vuokravelkojen vuoksi, päätökset	196	215
Häädöt toimeenpantu	64	75
Häädöt muiden syiden vuoksi, vireillä	15	22
Häädöt muiden syiden vuoksi, päätöksiä	9	3
Häädöt muiden syiden vuoksi, häätö toimeenpantu	10	4

loppuraportti luovutettiin Hekan hallitukselle toukokuussa. Vuokralaisneuvottelukunnalta ja Hekan aluetoimitusjohtajilta on pyydetty lausuntoa suunnitelluista muutoksista.

Alkuvuoden aikana Hekassa on ollut käynnissä palvelumuotoiluprosjekti, jossa on selvitetty mm. sitä, millaisia palveluita asukkaat Hekalta odottavat. Tehdyistä tutkimuksista käy ilmi muun muassa, että 96 % Hekan asukkaista suosittelisi Hekalla asumista, sekä että suuri osa Hekan asukkaista on asumisasioihinsa liittyen tiedonhaluisia ja moni on myös vaikutushaluinen. Palvelumuotoiluprosjekti päättyy tämän sisältöisenä syksyllä 2016, mutta sen tuloksia ja toimintatapoja hyödynnetään jatkossakin.

Tammikuussa Hekan hallitus hyväksyi pitkään valmistellun Hekan työntekijöitä koskevan AVAINTAn työehtosopimuksen päälle rakennetun uuden palkkausjärjestelmän. Sen mukaisia arvioiteja tehdään vuoden 2016 aikana ja sen jälkeen järjestelmään tehdään tarvittavia muutoksia. Syyskuun 2016 loppuun mennessä oli kaikki arvioinnit jo tehty.

Tammikuussa valmistuivat Hekan asukastyytyväisyyttä ja henkilöstön työtyytyväisyyttä koskevat tutkimukset. Asukastyytyväisyys oli hieman noussut edellisestä vuodesta ollen nyt 3,54 (edellisenä vuonna 3,50). Henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset eivät ole verrannollisia edelliseen tehtyyn kyselyyn, mutta henkilöstötyytyväisyys Hekassa on erinomaisella tasolla. Henkilöstötyytyväisyyskyselyn perusteella on tehty toimintasuunnitelmat toiminnan edelleen parantamiseksi.

Yhteistyö asukkaiden kanssa on ollut vilkasta. Syksyn aikana tullaan pitämään noin puolentoista vuoden välein tapahtuva taloturvallisuusilta.

Vuosi 2016 on Hekassa käyttöveden säästön vuosi ja sen kannustamiseksi on asukkaille julistettu veden säästämistä kilpailu. Parhaat alueelliset vuokranmääritysyksiköt sekä koko Heka-tasolla paras vuokranmääritysyksikkö palkitaan. Kevään aikana tehtiin Hekan alueyhtiöiden kotisivuille muutos, jonka myötä oman vuokranmääritysyksikön vedenkulutuksen kehittymistä pystyy seuraamaan kuukausittain heti kunkin kuukauden päätyttyä.

Elokuussa käynnistettiin Hekan uuden vuokranmääritys- ja tasausmallin valmistelu yhdessä asukasedustajien

kanssa. Tarkoitus on korvata vanhat, eri alueilla olevat erilaiset pisteytys- ja tasausmallit yhdellä koko Hekan yhtenäisellä mallilla. Tavoitteena on yhtenäinen, ymmärrettävä, läpinäkyvä ja oikeudenmukainen malli. Alustavana tavoitteena on saada uusittu järjestelmä käyttöön vuoden 2018 vuokranmääritystä tehtäessä.

Alkuvuoden aikana on valmisteltu intranetin käyttöönottoa. Marraskuussa avattava Hekan intranet Heimo on osa syksyn aikana käyttöönotettua Office 365 –ympäristöä.

Aluehallintovirasto on suorittanut Haagan, Kannelmäen ja Malminkartanon alueilla työsuojelutarkastukset tilaajan selvitysvelvollisuudesta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Tarkastuskertomuksissa ei ollut huomautettavaa, mutta tarkastaja antoi toimintaohjeita lainsäädäntöön liittyen.

Kesäkuussa Hekassa käynnistyi kaksi sisäisen tarkastuksen suorittamaa tarkastusta. Toisen aiheena on FimX-järjestelmän käyttö Hekassa ja toisen aiheena on kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvät menettelyt Heka-Kontula Oy:ssä ja Heka-Vesala Oy:ssä. Tarkastusraportit molemmista tarkastuksista saadaan lokakuussa.

## Helsingin kaupungin talousarviossa asetetut tavoitteet

Yhtiölle on asetettu kaupungin talousarviossa 2016 seuraavat tavoitteet:

Sitova tavoite: Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen (vrt. Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi).

Toteuma: Tavoitetta ei vuoden yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana saavutettu, sillä ylläpitokustannukset nousivat 2,86 % indeksin ollessa 0,91%. Yksi isoimmista syistä poikkeamaan johtuu rakennuksiin suoritetuista korjauksista, jotka olivat 8,0 % suuremmat kuin vastaavana aikana edellisellä kaudella. Kuitenkin ko.kustannukset olivat budjetoitua alhaisemmat. Myös henkilöstökulut, tontin vuokrat, lämmitys, jätehuolto ja muut hoitokulut kasvoivat vertailujaksoon nähden.

Muut tavoitteet:

1. Energiansäästö tavoite: 10 % vuoden 2010 kokonaisenergiankulutuksesta mukaan lukien aiempien vuosien säästö tavoitteet. Toteuma: Tavoitetta ei mitata kvartaaleittain, vaan ainoastaan koko vuoden osalta. Syyskuun osalta tietoja ei ole vielä saatavana, mutta elokuun lopussa verrattuna samaan jaksoon edellisenä vuotena sähköenergian kulutus nousi 0,39 % ja kaukolämmön normeerattu kulutus laski 2,41 % (luvut kWh/Rm3 ja ilman erityisasuntoja).

2. Asiakastytyväisyys paranee edelliseen vuoteen verrattuna. Toteuma: Asukastytyväisyysmittaus tehdään ennalta suunnitellun aikataulun mukaisesti marras-joulukuussa ja tulokset saadaan tammikuussa 2017.

3. Kiinteistöjen käyttöveden kulutus alenee edellisvuodesta vähintään 1 % (litraa/asukas/vrk). Toteuma: Tavoite saavutettiin kahdeksan ensimmäisen kuukauden osalta, sillä vedenkulutus laski tasolta 150,48 ltr/asukas/vrk tasolle 147,36 eli 2,07 %.

## Tuloskehitys

Raportointikaudella kiinteistöjen hoitokulut neliötä kohden kasvoivat 2,86 %. Henkilöstökulut kasvoivat eniten. Vmy-kohtaiset korjaukset nousivat 7,9 % ja aluetasattavat korjaukset 8,3 %, mutta korjaukset yhteensä olivat kuitenkin 15,6 % alle budjetoidun. Lämmityskulut neliötä kohden nousivat 2,83 %, tontin vuokrat kasvoivat 3,0 % ja muut hoitokulut 32,9 %. Liikevoitto kolmannen kvartaalin jälkeen oli 40,3 milj. euroa sen oltua vastaavana jaksone edellisena vuotena 47,7 milj. euroa eli laskua oli 7,4 milj eli 15 %.

Koko vuoden osalta liikevoiton ennustetaan jäävän noin 16 milj. euroa vuotta 2015 alhaisemmaksi, mikä johtuu enimmäkseen kiinteistöjen korjausten kasvusta.

## Investoinnit

Hekan investointibudjetti vuodelle 2016 käsittää 11 uudisrakennushanketta, joissa on yhteensä 1 076 asuntoa ja joiden alustava hankinta-arvo on noin 232 milj. euroa. Alkavia peruskorjaushankkeita vuodelle 2016 on budjetoitu 8 kappaletta; niissä on yhteensä 616 asuntoa ja niiden alustava hankinta-arvo on noin 71 milj. euroa.

Raportointikaudella tehtiin investointipäätökset viidestä peruskorjaushankkeesta, joissa on yhteensä 365 asuntoa ja joissa asuntojen hankinta-arvo on yhteensä noin 41,5 milj. euroa. Raportointikaudella tehtiin myös kolmen uudisasuntohankkeen investointipäätös. Kohteissa on 199 asuntoa ja niiden hankinta-arvo on noin 41,4 milj. euroa. Raportointikaudella valmistui kaksi kohdetta, joissa on yhteensä 67 uutta asuntoa. Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä ennakoon kerätyillä omarahoitussuosuksilla.

## Rahoitus ja vastuusitoumukset

Kassa- ja rahoitustilanne säilyi hyvänä raportointikaudella. Kolmannen kvartaalin päättyessä rahavarat olivat 104 milj. euroa (tilanteessa 30.9.2015: 96 milj. euroa ja 31.12.2015: 114,4 milj. euroa).

Lainoja (sisältäen sekä kokonaan uusia lainoja että vanhoihin lainoihin liittyviä uusia nostoja) nostettiin raportointikaudella yhteensä 28 kpl, määrältään 88,5 milj. euroa. Yhden lainan osalta lainanantaja on Helsingin kaupunki, kolmen lainan lainanantaja on Handelsbanken Oy ja loppujen 24 osalta lainanantaja on Kuntarahoitus Oyj. Laina-ajat vaihtelivat 24 vuodesta 45 vuoteen. Helsingin kaupungin lainan korko on 4,5 %, muiden lainojen korko vaihtelee 0,730 %:sta 0,95 %:iin.

Raportointijaksolla lainoja lyhennettiin yhteensä 79,6 milj. euroa ja korkoja maksettiin 32,3 milj.euroa. Raportointikauden lopussa lainat olivat yhteensä 2 268 milj.euroa. Koko vuoden 2016 osalta lainojen nostojen ennustetaan olevan lainojen lyhennyksiä suuremmat.

## Henkilöstö

Heka-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päättyessä vakituisessa palveluksessa 578 henkilöä. Kauden alkaessa konsernin palveluksessa oli vakituisesti 597 henkilöä ja kesäkuun lopussa 576 henkilöä. Henkilöstömäärä on vuoden alusta laskenut 19 henkilöllä.

Palkat ja palkkiot sosiaalikuuluineen olivat raportointikaudella yhteensä 23,5 milj.euroa (vuosi 2015: 21,9 milj. euroa). Kasvusta (1,6 milj. euroa) 0,7 milj. euroa johtuu takautuvasti maksetuista, tehtävämuutoksista aiheutuneista palkankorotuksista. Vuokralaisdemokratiaan liittyvät palkkiot olivat 0,2 milj. euroa suuremmat kuin vertailukaudella.

## Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

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

Alueyhtiöiden fuusioimista viideksi yhtiöksi on valmisteltu yhdessä asukkaiden ja työntekijöiden kanssa kevään 2016 aikana. Päätös asiassa tultaneen tekemään loppuvuoden 2016 aikana, jolloin fuusiot voitaisiin toteuttaa vuoden 2017 aikana.

Vuonna 2016 valmistuu vain 130 uutta Heka-vuokra-asuntoa, mikä on merkittävästi vähemmän kuin mikä on kaupungin tavoite. Vuonna 2017 arvioidaan valmistuvan 452 uutta asuntoa.

TULOSLASKELMA (euroa)	ENN 2016	BUDJ. 2016	EROTUS ENN- BUDJ.	TP 2015	TOT 1-9/ 2016	TOT 1-9/ 2015
<b>Liikevaihto</b>	<b>392 186 360</b>	<b>392 186 360</b>	<b>0</b>	<b>394 166 184</b>	<b>295 015 930</b>	<b>289 850 378</b>
Muut tuotot	0	0	0	0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-71 725 231	-63 535 462	-8 189 769	-61 598 215	-46 798 171	-45 488 478
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-99 066 395	-99 066 395	0	-99 661 012	-87 028 341	-79 056 661
Henkilöstökulut	-29 826 482	-29 826 482	0	-28 076 116	-23 496 299	-21 903 268
Poistot ja arvonalentumiset	-92 422 573	-92 422 573	0	-90 244 534	-66 578 967	-65 406 143
Muut kulut	-41 295 640	-41 295 640	0	-40 582 649	-30 765 711	-30 322 479
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>57 850 039</b>	<b>66 039 809</b>	<b>-8 189 769</b>	<b>74 003 657</b>	<b>40 348 440</b>	<b>47 673 349</b>
Rahoitustuotot	314 225	314 225	0	716 639	280 971	541 538
Rahoituskulut	-36 946 224	-36 946 224	0	-41 734 143	-26 162 071	-31 121 518
<b>Voitto/tappio ennen satunnaiseriä</b>	<b>21 218 040</b>	<b>29 407 810</b>	<b>-8 189 769</b>	<b>32 986 154</b>	<b>14 467 340</b>	<b>17 093 369</b>
Satunnaiset tuotot	0	0	0	-12 758	0	0
Satunnaiset kulut	0	0	0	0	0	0
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja</b>	<b>21 218 040</b>	<b>29 407 810</b>	<b>-8 189 769</b>	<b>32 973 396</b>	<b>14 467 340</b>	<b>17 093 369</b>
Poistoeron muutokset	0	0	0	-56 940	-220	1 161 154
Varausten muutokset	-21 068 040	-29 407 810	-8 039 770	-32 844 563	0	0
Verot	-150 000	0	-150 000	-161 513	-941 653	-115 487
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-89 620</b>	<b>13 525 466</b>	<b>18 139 036</b>

TASE (euroa)	ENN 2016	TP 2015		ENN 2016	TP 2015
<b>Vastaavaa</b>			<b>Vastattavaa</b>		
Aineettomat hyödykkeet	11 226 916	11 026 916	Osakepääoma	6 800 000	6 800 000
Aineelliset hyödykkeet	2 533 466 976	2 473 466 976	Arvonkorotusrahasto	3 588 796	3 588 796
Sijoitukset	31 612 546	31 612 546	Muut omat rahastot	78 573 754	78 573 754
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>2 576 306 438</b>	<b>2 516 106 438</b>	Ed. tilikausien yli-/alijäämä	77 955	167 575
Vaihto-omaisuus	0	0	Tilikauden yli-/alijäämä	0	-89 620
Saamiset	6 237 042	5 937 042	<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>89 040 505</b>	<b>89 040 505</b>
Rahoitusarvopaperit	0	0	Poistoero	150 092 784	156 092 784
Rahat ja pankkisaamiset	96 415 787	114 415 787	Vapaaehtoiset varaukset	101 570 629	82 681 310
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>102 652 830</b>	<b>120 352 830</b>	Pakolliset varaukset	300 000	300 000
			Vähemmistöosuus	747 731	747 731
			Pitkäaikainen vieras pääoma	2 207 006 965	2 174 396 284
			Lyhytaikainen vieras pääoma	130 200 654	133 200 654
			<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 439 078 248</b>	<b>2 307 596 938</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>2 678 959 268</b>	<b>2 636 459 268</b>	<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>2 678 959 268</b>	<b>2 636 459 268</b>

<b>RAHOITUSLASKELMA</b> (euroa)	<b>ENN 2016</b>	<b>TP2015</b>
Liikevoitto	57 850 039	74 003 657
Poistot	92 422 573	90 244 534
Rahoitustuotot ja -kulut	-36 631 999	-41 017 504
Verot	-160 000	0
Satunnaiset erät	0	-12 758
Muut oikaisut	0	0
Investoinnit	-160 234 834	-148 689 514
<b>Varsinaisen toiminnan ja investointien nettokassavirta</b>	<b>-46 754 220</b>	<b>-25 471 584</b>
Lainakannan muutokset	34 610 681	44 160 642
Oman pääoman muutokset	0	0
Muut maksuvalmiuden muutokset	0	0
<b>Rahoitustoiminnan nettokassavirta</b>	<b>34 610 681</b>	<b>44 160 642</b>
<b>Kassavarojen muutos</b>	<b>-12 143 540</b>	<b>18 689 058</b>
Kassavarat 1.1	114 415 787	95 726 729
Kassavarat 31.12.	102 272 247	114 415 787