

# Helsingin kaupungin asunnot -konserni

100%

Helsingin kaupungin  
omistusosuus

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

## Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jatkossa Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa osinkoa. Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokralojen hallinnosta.

Vuoden 2018 alusta käynnistyi Hekaan luotu uusi asukkaiden ja Hekan välinen yhteistoimintamuoto eli yhteistyöelinten toiminta. Yhteistyöelimiä on sekä alueellisia (5 kpl) että Heka-tasolla (1 kpl). Näissä elimissä käsitellään yhteishallintolain mukaisia asioita siten, että niitä ei enää käsitellä alueyhtiöiden hallituksissa.

Helsingin kaupungin strategia vahvistettiin syksyllä 2017 ja siihen liittyen vuoden 2018 aikana päivitettiin myös Hekan strategia. Käynnistimme työn alkuvuonna 2018. Hekan henkilökunta on ensimmäistä kertaa otettu laajalti mukaan strategiatyöhön. Tavoitteena on, että strategia saadaan hallituksessa hyväksytyä vielä tämän vuoden puolella.

Alkuvuonna 2018 otettiin käyttöön Hekan uusi vuokrantasausmalli, jonka avulla määritellään vuoden 2019 vuokrat. Mallissa kustannusten kokonaismäärä tasataan kahdessa vaiheessa: ensin kokonaiskustannukset tasataan 21 alueelle KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen ja sen jälkeen alueelle tasatut kustannukset tasataan vuokranmäärityksiköille käyttäen ARAn malliin pohjautuvaa käyttöarvoon perustuvaa pisteytysmallia. Talotoimikunnat ja alueelliset yhteistyöelimet ovat käsitelleet pisteytyksiä ja antaneet niistä korjausehdotuksensa. Vuokralaisneuvottelukunta on antanut lausuntonsa alustavasta 1-vaiheen tasauksesta. Lausunnot kohdekohtaisista vuokraehdotuksista käsiteltiin aluekohtaisissa yhteistyöelimissä syyskuussa. Vuokrantasausmallia on syksyn aikana esitelty Hekan aluetoimistojen henkilökunnille.

Raportointikaudella Hekassa valmisteltiin aktiivisesti yhdessä kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelujen kanssa väistöasuntokäyttöön varattujen asuntojen lyhytaikaista vuokrausta tilapäiskäyttöön. Käytännöstä on tulossa pysyvä. Vuosittain yhtiö vuokraa esimerkiksi putkiremontin, harjoittelujakson tai työkomennuksen vuoksi lyhytaikaiseen tilapäiskäyttöön asuntoa tarvitseville noin 100 – 500 asuntoa.

Vuosi 2018 on Hekassa jätehuollon teemavuosi teemalla 'Asun, siis lajittelen'. 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 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana määrä on noussut jo miltei 70 %:iin. Yhtiön tavoitteena on laajentaa muovijätteiden keräys lähes kaikkiin omiin kiinteistöihin tämän vuoden aikana.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut on päättänyt luopua roolistaan Hekan vuokravelkojen oikeudellisen perinnän yhteistyökumppanina. Hekan hallitus päätti syyskuussa, että Heka alkaa hoitaa vuokravelkojen oikeudellista perintää itse. Siirto tapahtuu vaiheittain; Idän toimiston osalta jo kuluvan vuoden kesäkuusta, Koillisen toimiston osalta lokakuussa ja Etelän, Kaakon sekä Lännen toimistojen osalta vuoden 2019 tammikuussa.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on osittaisjakautumassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. Osittaisjakautumisessa Hekalle siirtyy Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistamien, osoitteissa Kinaporinkatu 9 ja Kontukuja 5 sijaitsevien monipuolisten palvelukeskusten muodostama liiketoimintakokonaisuus. Hekan hallitus hyväksyi kesäkuussa jakautumissuunnitelman. Osittaisjakautumisen täytäntöönpanon suunniteltu ajankohta on 31.12.2018.

Syyskuun lopussa 2018 Hekan asuntoihin oli aktiivisia hakemuksia 23 703. Kesäkuun lopussa 2018 aktiivisten hakijoiden lukumäärä oli 20 772.

Hekan ja Helenin vuonna 2017 käynnistämän energiapilottihankkeen tavoitteena on Hekan kiinteistöjen energiankäytön optimointi sekä kiinteistöjen sisälämpötilaolosuhteiden parempi hallinta. Vuoden 2018 aikana on Hekan asuntoihin suunniteltu asennettavaksi noin 8 000 langatonta tiedonsiirtotekniikkaa hyödyntävää mitta-anturia, mikä osuus pilotista on nyt lähes valmis. Seuraavassa vaiheessa kysyntäjoustop toteuttamisen erilaisten teknisten ratkaisujen pilotointi käynnistyy heti anturien asentamisen jälkeen marras-joulukuun aikana.

Hekan palvelujen tuottaminen Kiinteistö Oy Aurorannalle sekä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnoille asukkaiden vikailmoitusten vastaanottamisesta päättyi elokuun lopussa.

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

Yhtiössä on meneillään useita tietojärjestelmäprojekteja, jotka liittyvät taloushallintoon, työajanseurantaan, vuokraustoimintaan ja asiakkuudenhallintaan. Osassa käynnistetään kilpailutus ja useimmat käytönotetaan vuoden 2019 aikana.

Hekassa tai sen tytäryhtiöissä ei ole raportointijaksolla suoritettu vero- tai viranomaistarkastuksia.

## 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 ei toteutune. Hekan ylläpitokustannukset nousivat raportointijaksolla ensimmäisellä vuosipuoliskolla 4,2 % indeksin kolmen viimeisen vuoden keskiarvon noustessa 1,1 %.

Muut tavoitteet 2018

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

Tavoite toteutunee. Raportointijaksolla lämpöenergian kulutus laski absoluuttisesti edellisestä vuodesta 2,3 %.

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

Tavoite ei toteutune. Kokonaisuutena käyttöveden kulutus nousi edellisestä vuodesta 2,4 % 150,98 litraa/asukas/vrk tasolle 154,61 litraa/asukas/vrk.

3. Asiakastyytyväisyys säilyy vähintään edellisen vuoden tasolla.

Tavoite mitataan kerran vuodessa loppuvuodesta, joten vuoden 2018 tavoitteen toteutuminen ei ole vielä selvillä.

4. HSY:n laskutuksen perusteena olevan kokonaisjätemäärän pysyminen vuoden 2017 tasolla.

Tavoite ei toteutune. Kahdeksan ensimmäisen kuukauden aikana kokonaisjätemäärä nousi 3,9 % ja sekajätteen määrä laski 2,7 %.

## Tuloskehitys ja investoinnit

Raporttijakson aikana kiinteistöjen ylläpitokulut neliötä kohden nousivat edellisen vuoden vastaavaan jaksoon verrattuna 4,2 %. Kustannuksissa nousua oli lämmössä, jonka kustannukset nousivat 6,5 % neliötä kohden ja olivat yhteensä absoluuttisesti 1,9 milj. euroa (7,4 %) edellisvuotta enemmän sekä olivat myös budjetoitua suuremmat. Kasvua oli myös henkilöstökustannuksissa, ulkoalueiden huollossa sekä sähkössä ja kaasussa. Myös kiinteistöjen korjauskustannukset olivat edellisvuoden tasoa korkeammat vaikkakin budjetoitua alhaisemmat.

Poistot olivat 74,1 milj.euroa oltuaan edellisenä vuonna 71,1 milj.euroa, kasvua oli 3,0 milj.euroa eli 4,3 %.

Rahoituskulut pienenevät 23,0 milj. eurosta 19,4 milj. euroon eli 3,5 milj.euroa, joka oli 15,4 %.

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 34,9 milj. euroa oltuaan edellisenä vuonna 33,8 milj.euroa.

Hekan investointisuunnitelma vuodelle 2018 käsittää yhteensä 18 uudisrakennushanketta, joissa on yhteensä 1 617 asuntoa, ja joiden kokonaishankinta-arvo on noin 377 milj. euroa. Peruskorjaushankkeita on budjetoitu vuodelle 2018 yhteensä 5 kappaletta; niissä on yhteensä 670 asuntoa ja niiden hankinta-arvo on noin 93 milj. euroa. Edellä mainittujen tavallisten asuntojen lisäksi on tarkoitus peruskorjata yksi erityisasuntokohde, jossa on yhteensä 125 asuntoa, ja sen hankinta-arvo noin 28 milj. euroa. Kaiken kaikkiaan vuoden 2018 investointibudjetti on noin 500 milj. euroa.

Vuoden 2018 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana on tehty investointipäätökset yhdeksästä uudisrakennushankkeesta ja kolmesta peruskorjaushankkeesta. Uudishankkeissa on yhteensä 832 asuntoa ja niiden hankinta-arvo on 215,8 milj. euroa. Peruskorjaushankkeissa vastaavasti on yhteensä 451 asuntoa ja niiden hankinta-arvo on 69,7 milj. euroa. Investoinnit kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana ovat siten yhteensä 285,5 milj. euroa.

Kolmannen kvartaalin aikana valmistui myös kaksi hanketta: Laajasalossa Koirasaarentie 33 ja Jakomäessä erityisasuntokohde Kankarepolku 9, joissa on yhteensä 124 asuntoa. Kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana on siten valmistunut yhteensä 303 uutta asuntoa, joista 20 erityisasuntoa.

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

## Rahoitus ja vastuusitoumukset

Kassa- ja rahoitustilanne on säilynyt hyvänä raportointikaudella. Syyskuun lopussa emoyhtiön ja alueyhtiöiden rahavarat olivat yhteensä 146 milj. euroa (30.9.17: 107 milj. ja 31.12.17: 130 milj.)

Lainojen konvertointia jatketaan myös kuluvan vuoden aikana. Muita uusia lainoja nostettiin raportointikaudella yhteensä 148,2 milj.euroa. Raportointijaksolla lainoja lyhennettiin yhteensä 91,3 milj. euroa ja korkoja maksettiin 22,5 milj. euroa (korkoja maksettiin vertailukautena 1.1.-30.9.17 yht. 26,4 milj.euroa).

Raportointikauden lopussa Hekalla oli lainaa yhteensä 2 447 milj.euroa (2 415 milj. euroa 31.12.17).

Koko vuoden 2018 osalta lainojen noston ennustetaan olevan lainojen lyhennyksiä suuremmat, joten lainamäärä tulee kasvamaan edelleen vuoden loppuun mennessä.

## Henkilöstö

Konsernin henkilömäärä on lisääntynyt 13 henkilöllä (2,1 %) edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Henkilömäärä raportointikauden lopulla oli yhteensä 604 henkilöä.

## Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

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

Liittyen yhtiön strategian päivittämiseen alkuvuonna on päivitetty sekä SWOT- että toimintaympäristöanalyysiä.

Vuoden 2018 aikana jatketaan Hekan perustietojärjestelmien kehittämishankkeita käyttöönottoprojekteilla sekä kilpailutuksiin valmistautumisella. Tämä työ jatkuu myös vuoden 2019 aikana.

Useat meneillään olevat tietojärjestelmäprojektit tulevat erityisesti toteutusvaiheeseen päästyään vaatimaan merkittävästi henkilöstön resursseja tietojen konfiguroinnissa sekä uusien toimintatapojen ja -mallien omaksumisessa.

Vuonna 2018 tehdään ensimmäistä kertaa vuokramääritys ja vuokrantasaus Hekan uudella tasausmallilla, kun määritellään vuoden 2019 vuokrat.

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

Avainlukuja		Toteuma 1-9/2018	Muutos -% 1-9/2017	Ennuste 2018	Muutos -% Enn vs bud	Muutos -% Enn vs tp
Toimintatuotot	T€	311 459	2	432 106	4	2
Toimintakulut	T€	-257 289	4	-371 005	1	4
Henkilöstökulut toimintatuotoista	%	7	0	7	-3	11
Liikevoitto	T€	54 171	-4	61 101	31	-8
Liikevoitto	%	17	-6	14	26	-10
Tilikauden tulos	T€	34 986	3	29 959	161	4
Avainlukuja		Ennuste 2018	Muutos -% Enn vs tp			
Investoinnit	T€	-212 800	-4			
Oma pääoma	T€	358 304	9			
Pitkäaikaiset velat	T€	2 400 480	3			
Taseen loppusumma	T€	2 994 830	4			
Kassavarojen muutos	T€	299	20			
Sijoitetun pääoman tuotto	%	2,1	88			
Omavaraisuus	%	12	5			
Quick ratio		0,6	-30			