

# Yhteisöraportti

1/2020

Helsinki





# Sisällys

Johdanto	1
Konserniohjaus	2
<b>Asunnot</b>	
Helsingin kaupungin asunnot -konserni	4
<b>Liikunta</b>	
Stadion-säätiö sr	8
<b>Tukipalvelut ja muut</b>	
Seure Henkilöstöpalvelut Oy	10
<b>Tunnuslukujen laskukaavat</b>	12

# Johdanto

Raportin alussa esitellään lyhyesti Helsingin kaupungin konserniohjausta, omistajapolitiikkaa ja -strategiaa, konserniohjauksen keskeisiä tavoitteita ja sisältöä sekä hyvää hallinto- ja johtamistapaa kaupunkikonsernissa. Lisäksi luetellaan omistajaohjauksen toimenpiteitä, konsernijohton osat ja mitä kaupunki edellyttää osana omistajastrategiaansa.

Raportissa esitetään vuonna 2020 kaupunginhallituksen konsernijaostolle neljännesvuosittain raportoitavat yhteisöt. Raportissa esitetään perustiedot kustakin yhteisöstä sekä niiden toimittamien osavuositarkastusten ja ennusteiden perusteella vuoden 2020 toiminnan ja talouden kehittymistä koskevat tiedot. Markkinaehtoiset yhtiöt esitetään omana kokonaisuutenaan.

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja

Yhteisöraportti 1/2020

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2020:26  
ISBN 978-952-331-789-5

# Konserniohjaus

Kaupunkikonserni on omistus- ja hallintorakenne, jonka tarkoituksena on mahdollistaa siihen kuuluvien yksiköiden välinen yhteensopivuus ja yhteistyö, josta koituu hyötyä kaupungin asukkaille ja alueelle. Kaupunki emoyhteisönä vastaa kaupunkikonsernin kehityksen ohjaamisesta sekä kaupungin järjestämien palvelujen määrittelystä. Yhteisöjä käytetään täydentämään kaupungin omaa palvelutuotantoa ja hoitamaan kaupunkikonsernin tarvitsemia tukitoimintoja sekä kaupungin ja ulkopuolisten organisaatioiden yhteistyössä hoitamissa tehtävissä.

Kaupunki tytäryhteisöineen muodostaa Helsingin kaupunkikonsernin. Tytäryhteisöjä ovat yhteisöt, joissa kaupungilla on kirjanpitolaissa tarkoitettu määräysvalta. Tytäryhteisöön rinnastetaan myös kaupungin määräysvaltaan kuuluva säätö.

## Kaupungin omistajapolitiikka ja -strategia

Omistajapolitiikka on kaupungin ja kaupunkikonsernin johtamisen väline, joka luo puitteet konsernijohtamiselle ja omistajaohjaukselle. Omistajapolitiikan keskeiset periaatelinjaukset määrittävät kaupungin strategiassa ja mahdollisissa muissa omistajapolitiikkaa koskevissa päätöksissä. Tytäryhteisökohtaisesta omistajastrategiasta päättää kaupunginhallitus.

Kaupungin omistajapolitiikka on mahdollisimman avointa ja aktiivista toimintaa, jossa pyritään johdonmukaisiin ja ennustettaviin ratkaisuihin. Omistajapolitiikan tarkoituksena on liittää konserniin kuuluvat yhteisöt osaksi kaupungin strategista johtamista ja toimintaa sekä varmistaa kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden tehokas toteuttaminen.

Omistajapolitiikkaan ja -strategiaan liittyvien tavoitteiden edistämiseksi tytäryhteisöjen yhtiöjärjestyksiin, sääntöihin tai vastaaviin voidaan ottaa tavoitteisiin liittyviä määräyksiä siltä osin kun se on kaupunkikonsernin kokonaisedun kannalta tarkoituksenmukaista.

Kaupungin omistajastrategia perustuu kaupunkikonsernin ja kaupunkilaisten etuun. Kaupungin omistajuus on luonteeltaan strategista siten, että sillä saadaan aikaan taloudellista ja/tai toiminnallista hyötyä pitkällä aikavälillä.

Omistaminen ei ole kaupungin perustehtävä, vaan sen tulee lähtökohtaisesti tukea ja palvella palvelujen järjestämistä, kaupungin taloutta tai muuten kaupungin yhteiskunnallisia tavoitteita. Tästä syystä kaupungin toimimisella jonkin yhteisön perustajana, omistajana tai jäsenenä tulee olla kaupungin strategiaan perustuva tarkoitus ja tavoite.

Kaupungin omistajastrategiaan kuuluu, että se pyrkii omistajan käytettävissä olevilla keinoilla edistämään tytäryhteisöjensä pitkäaikaista kehittymistä ja luomaan edellytykset laadukkaiden ja edullisten palvelujen tuottamiselle. Markkinaehtoisesti toimivien tytäryhteisöjen osalta edistetään niiden mahdollisuuksia taloudellisesti kannattavaan toimintaan kilpailuneutraaliteettisäännökset huomioon ottaen.

## Konserniohjauksen keskeiset tavoitteet ja sisältö

Kaupungin konserniohjauksen tavoitteena on, että ohjauksen kohteena oleva yhteisö ottaa toiminnassaan huomioon omistajansa tahdon ja tavoitteet, kaupunkikonsernin kokonaisedun sekä yhteisön aseman osana kaupunkikonsernia.

Kaupunki on vahva ja aktiivinen omistaja, joka määrittelee tytäryhteisön erityistehtävän sisällön ja toiminnan tavoitteet yleisellä tasolla kaupunkikonsernin strategisten tavoitteiden suuntaisesti. Konserniohjauksella varmistetaan tytäryhteisöjen toiminnan kehittäminen asetettujen tavoitteiden ja kaupunkikonsernin kokonaisedun mukaisesti sekä tuetaan omistaja-arvon pitkäjänteistä kasvua. Kunkin kaupungin tytäryhteisön toiminnallisen strategian ja tavoitteet määrittelee kuitenkin yhteisön hallitus.

Konserniohjauksen keinoin yhtenäistetään tytäryhteisöjen hallinto- ja johtamiskäytäntöjä sekä varmistetaan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asianmukainen järjestäminen.

Kaupunki noudattaa konserniohjauksessaan eri yhteisöjä koskevien lakien mukaisia yhteisön hallinto- ja toimielimien sekä omistajan välisiä tehtävä- ja vastuujakoja.

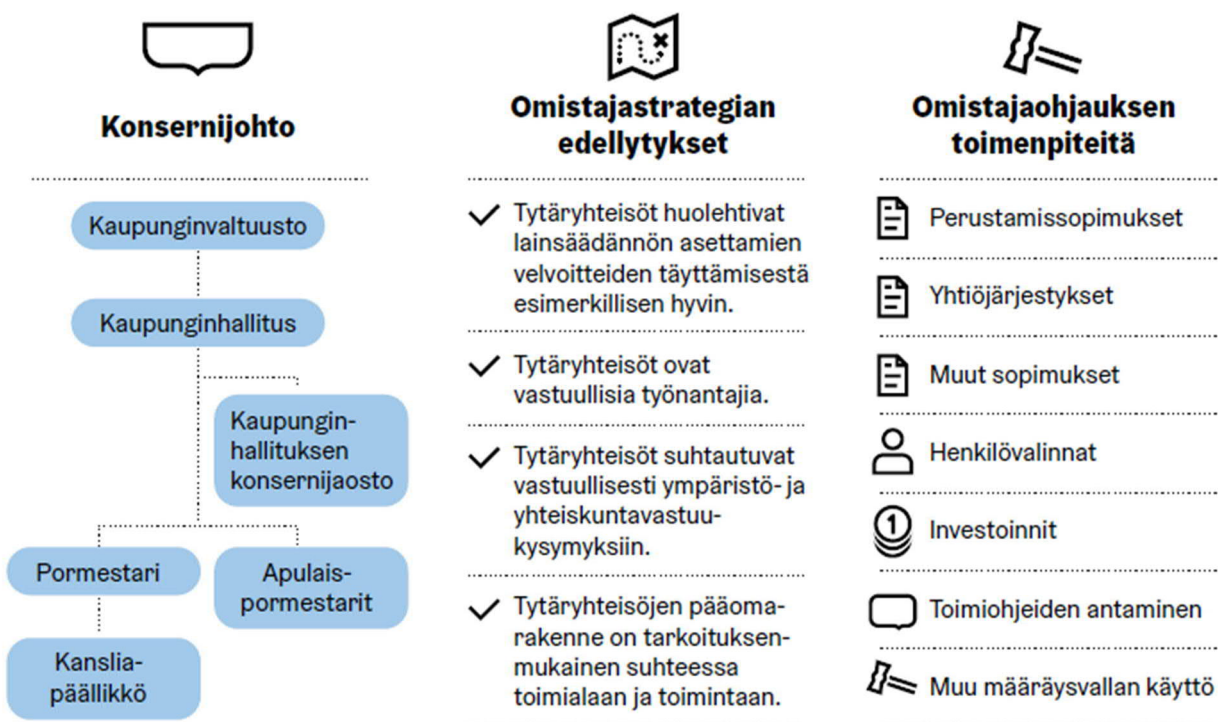
## Hyvä hallinto- ja johtamistapa kaupunkikonsernissa

Kaupungin tytäryhteisöjen tulee noudattaa toiminnassaan hyvää hallinto- ja johtamistapaa. Kaupunkikonsernissa noudatettavan hyvän hallinto- ja konserniohjaus johtamistavan tarkoituksena on edistää toiminnan tuloksellisuutta, omistaja-arvon kehittymistä ja

suojaamista sekä luottamusta tytäryhteisöjen, kaupungin ja eri sidosryhmien välillä.

Kaupunkikonsernin hyvän hallintotavan ohjeistuksesta määritetään kaupungin ja tytäryhteisöjen väliset sekä yhteisöjen sisällä noudatettavat hyvän hallinto- ja johtamistavan periaatteet sekä niiden mukaiset menettelytavat.

Hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevalla ohjeella yhtenäistetään kaupunkikonserniin kuuluvien tytäryhteisöjen hallinto- ja johtamiskäytäntöjä ja siten varmistetaan osaltaan, että kaupungin omistuksia hoidetaan tarkoituksenmukaisesti, luotettavasti ja tehokkaasti kaupunkikonsernin kokonaisu- turvaten.



# Helsingin kaupungin asunnot –konserni

Omistusosuus  
**100 %**

"Koronavirusepidemia tulee aiheuttamaan asukkailla vuokranmaksuvaikeuksia, mikä tarkoittaa yhtiön vuokrasaatavien kasvua, maksusuunnitelmien tekemisen lisääntymistä sekä pahimmillaan häätöjen määrän kasvua ja vajetta yhtiön kassavaroihin. Pitkittyessään poikkeustilanne tulee siirtämään joidenkin korjaushankkeiden toteuttamista ja saattaa aiheuttaa niihin lisäkustannuksia. Yhtiön kassavarat ovat tällä hetkellä hyvät, mutta mikäli tilanne pitkittyy ja edelleen vaikeutuu, saattaa sillä olla vaikutuksensa myös yhtiön kassatilanteeseen."

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimialana on Helsingin alueella omistaa, hankkia omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle. Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokralojen hallinnosta.

Avainlukuja (1 000 euroa)	Ennuste 2020	Tilinpäätös 2019
Toimintatuotot	448 563	440 428
Toimintakulut	-416 129	-404 378
Liikevoitto	32 433	35 459
Tilikauden tulos	6 292	9 455
Investoinnit	-220 000	-346 146
Oma pääoma	375 305	369 014
Pitkäaikaiset velat	-2 768 457	-2 561 151
Taseen loppusumma	3 444 502	3 248 548
Kassavarat	600	582
Henkilöstökulut toimintatuotoista -%	8,0	7,0
Liikevoitto -%	7,2	8,1
Sijoitetun pääoman tuotto -%	1,0	1,2
Omavaraisuus -%	10,9	11,4
Quick ratio	0,5	0,7

## Hallitus

**Puheenjohtaja:** Hamid Jasmin

**Jäsenet:** Bergholm Jorma, Franckenhäuser Sebastian, Randell Mari, Saxholm Tuula, Tossavainen Timo, Vuori Anne

**Varjäsenet:** Pudas Kari, Svartsjö Susanna

**Toimitusjohtaja:** Närö Jaana

## Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat

Vuosi 2020 käynnistyi Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä (Heka) uudella rakenteella, kun Hekan entiset viisi alueyhtiötä fuusioituivat Hekaan 31.12.2019. Entiset alueyhtiöiden toimitusjohtajat jatkavat Hekassa aluejohtajina.

Vuoden 2020 alussa astuivat voimaan Hekan uusitut vuokralaisdemokratiasääntö, asukastoiminnan kokouspalkiosääntö ja asukastoiminnan määrärahasääntö.

Loppuvuoden 2019 aikana Heka kilpailutti vuokralaisdemokratiatoimijoiden määrärahan käyttöön liittyvän maksukortin ja se otetaan asteittain käyttöön, viimeistään syyskuussa 2020. Tammikuussa 2020 Hekan hallituksessa päivitettiin yhtiön rahoituksen periaatteet.

Vuoden 2020 aikana jatketaan Hekan strategiaan liittyviä toimenpiteitä esim. ratkaisemalla kysymys ulosmyytävien ja muualta ostettavien kiinteistöhuolto- ja palveluiden tarkoituksenmukaisuudesta. Lisäksi yhtiö on käynnistänyt selvityksen erillisinä rakennuksina olevien päiväkotijä ja liiketilarakennusten tilanteesta.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmaan liittyen on valmisteluvaiheessa useita Hekan korjauspolitiikan mukaisia erillisiä poistoilmalämpöpumppu (Pilp)- ja aurinkopaneeli-hankkeita. Tarkoitus on saada loppuvuodesta 2019 hyväksytyin Hekan korjauspolitiikan tavoitteen mukaiset

vuosittaiset kaksi Pilp- ja viisi aurinkopaneelihanketta toteutettua jo kuluvan vuoden aikana. Yksi erillinen Pilp -hanke on jo toteutettu, ja sen antamat tulokset energiansäästöissä ovat olleet erinomaisia.

Heka on myös päättänyt liittyä Hanselin aurinkovoimaloiden hankinnan puitesopimuksen syksyllä 2020 tapahtuvaan kilpailutukseen.

Alueellisia laajahkoja automaatiojärjestelmien korjaushankkeita on käynnistetty kaksi. Lisäksi on käynnistetty useita yksittäisten kohteiden automaatiojärjestelmien parantamishankkeita.

Heka liittyi tammikuussa KL-Kuntahankinnat Oy:n kilpailutamaan puitesopimukseen sähköautojen latauspisteiden hankkimiseksi. Sopimuksen puitteissa on hankittu latauspisteitä alkuvuoden aikana neljään eri kohteeseen. Kahden seuraavan kohteen sopimukset ovat valmistelussa.

Kontulankaari 11:ssä on käynnistynyt peruskorjauksen hankesuunnittelu, jossa otetaan huomioon vähähiiliset hankinnat. Kohteessa toteutetaan suunnittelun alkuvaiheessa monitavoiteoptimointi, jonka avulla on tavoitteena etsiä juuri tälle kohteelle parhaiten sopivat sekä kustannustehokkaimmat energia- ja korjausratkaisut.

Helmikuussa käynnistyi hankesuunnittelu Salavakuja 2:n hankkeessa, jossa puretaan kaksi kerrostaloa ja rakennetaan kolme kerrostaloa tilalle. Rakennusten purussa huomioidaan erityisesti kaupungin kiertotaloustavoitteet. Kohteessa tehdään purkukartoitus sekä pilotoidaan materiaalipassia.

Yhtiössä käynnistyi loppuvuodesta 2019 hanke, jossa on alkuvuodesta 2020 suunniteltu ja paikoin toteutettu nuorten aikuisten vakavan vuokratelkaantumisen estämiseen keskittyvää ASTA-hanketta, joka kestää tämän vuoden. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen –kokeiluhankkeita (ASTA) on käynnissä ympäri maata erityisesti kunnallisissa vuokrateloyhtiöissä. Hankkeet saavat rahoitusta Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksesta (ARA) ja ohjausta myös Takuusäätiöltä. Hekan hankkeessa keskitytään lisäämään ja parantamaan kohderyhmälle suunnattua viestintää, jota pyritään tekemään perinteisen kirjeitse viestimisen lisäksi myös tekstiviestein ja sähköpostein.

Toinen tämän vuoden asukastoimintaan liittyvistä kehittämiss-hankkeista keskittyy matalan kynnyksen digitaalisen asukasyhteisön luomiseen asumisen ympäristöstävälisyyden lisäämiseksi. Vuonna 2019 startannut hanke on edennyt hyvin ja kvartaalin vaihtuessa näytti siltä, että Hekan kehittämä ekoekspertti-sovellus valmistuu kesään mennessä. Ekoekspertti-hanke saa rahoitusta ARA:ltä ja Sitralta.

Maaliskuun 2020 lopussa Hekan asuntoihin oli aktiivisia

hakemuksia 24 656. Maaliskuun 2019 lopussa aktiivisten hakemusten määrä oli 25 363. Vuoden 2019 lopussa aktiivisia hakemuksia oli 22 982.

Vuokraustoiminnan määrätiedot raportointikaudella (suluissa edellisen vuoden tiedot vastaavalta kaudelta):

- Päätyneet vuokrasopimukset 1 222 kpl (1 513 kpl)
- Tehdyt vuokrasopimukset 1 651 kpl (1 634 kpl).

Häädöt vuokratelkojen vuoksi:

- vireille 188 kpl (159 kpl)
- päätöksiä 105 kpl (85 kpl)
- häätö toimeenpantu 34 kpl (24 kpl).

Häädöt muiden syiden vuoksi:

- vireille 3 kpl (9 kpl)
- päätöksiä 2 kpl (3 kpl)
- häätö toimeenpantu 4 kpl (2 kpl).

Vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjestelmähanke on edennyt alkuvuodesta käyttöönoton suunnitteluvaiheeseen. Hankittu järjestelmä otetaan käyttöön liiketoiminnassa vuoden 2021 kvartaalien 2 – 4 aikana.

Maaliskuun aikana alkanut koronavirusepidemia ja sen leviämisen torjuminen ovat aiheuttaneet ja tulevat aiheuttamaan häiriötä yhtiön toimintaan. Valtaosa toimistohenkilökunnasta on siirtynyt tekemään etätöitä ja asiakaspalvelupisteet on toistaiseksi suljettu. Asiakaspalvelu on tapahtunut maaliskuun loppupuolelta lähtien sähköisesti tai puhelimitse sekä erikseen ajanvarauksella. Kiinteistöjen yleisten tilojen siivousta on tehostettu muilta osin, mutta talosaunat, kerhotilat ja kuntoilutilat on suljettu. Kiinteistöjen huolto- ja korjaustoiminta jatkuu toistaiseksi pääosin normaalisti, mutta asutuisissa asunnoissa sisätiloissa tehtäviä korjauksia tai huoltotoimia ei pääsääntöisesti tehdä. Asukkaita on informoitu korona-ajan muutoksista ja suosituksista yhtiön nettisivuilla, talojen ilmoitustauluilla sekä asuntoihin lähetetyillä kirjeillä.

Yhtiö on reagoinut asukkaiden koronasta johtuviin maksuvaikeustilanteisiin lupaamalla antaa maksuaikaa vuokranmaksuun maksusuunnitelmien muodossa. Lisäksi korona-aikana on luovuttu perintämaksun ja viivästyskorkojen perimisestä. Yhtiö on myös antanut normaalia pidemmän maksuajan laskutettaville lisäpalveluille, kuten ovenavausmaksuille.

Hekan vuokralaisneuvottelukunta laati hallintokantelun syksyllä 2018 Aluehallintovirastolle (AVI) liittyen mm. uuteen vuokrantasausmalliin sekä yhteishallintolain velvoitteiden noudattamatta jättämiseen. Maaliskuussa 2020 AVI antoi päätöksen asiassa. Päätöksessä todetaan, että Heka ei ole laiminlyönyt yhteishallintolain mukaisia velvoitteitaan.

Hekassa tai sen tytäryhtiöissä ei ole raportointijaksolla suoritettu viranomais- tai verotarkastuksia.

### Tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Tytäryhteisöille asetettujen tavoitteiden toteumaa arvioidaan ensimmäisen kerran yhteisöraportilla 2/2020 (katsaus ajalta 1.1.-30.6.2020).

Kaupunginvaltuustolle raportoitavat tavoitteet 2020

1. Kiinteistöjen ylläpitokustannusten (€/m<sup>2</sup>) nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen verrattuna kolmen vuoden keskiarvoon (vrt. Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi).

Konsernijaostolle raportoitavat tavoitteet 2020

1. Vuoden 2020 säästötavoite 5 % vuoden 2015 kiinteistöjen kokonaisenergian kulutuksesta lämmitystarve huomioon ottaen.
2. Asiakastytyväisyys säilyy vähintään edellisen vuoden tasolla.
3. Jätteiden lajitteluaste nousee siten, että sekajätteen suhteellinen osuus (%) kokonaisjättemäärästä laskee.
4. Kiinteistöjen käyttöveden kulutus alenee edellisvuodesta (litraa/asukas/vrk).

### Tuloskehitys ja investoinnit

Vuoden 2020 ensimmäisellä kvartaalilla kiinteistön ylläpitokustannukset, €/m<sup>2</sup>, nousivat kolmen viimeisen vuoden keskiarvona 0,46 %, kun indeksin kolmen viimeisen vuoden keskiarvo nousi 1,33 %. Edellisen vuoden ensimmäiseen kvartaaliin verrattuna kiinteistöjen ylläpitokustannukset laskivat neliötä kohden 9,4 %.

Suurin lasku johtui lämmityskustannusten pienentymisestä, mikä johtui leudosta alkutalvesta. Lämmityskustannukset olivat 20 % neliötä kohden alhaisemmat kuin vuotta aikaisemmin. Budjetoituun verrattuna ne olivat 4,6 miljoonaa (25 %) pienemmät.

Toinen merkittävä kustannussäästö johtui vähälumisesta alkuvuodesta; raportointijaksolla ulkopuolisiin lumitöihin

käytettiin ainoastaan 3 tuhatta euroa, kun vastaavana ajanjaksona vuotta aikaisemmin käytettiin 1,2 milj. euroa.

Poistot olivat 29,2 milj. euroa oltuaan edellisenä vuonna 27,2 milj. euroa, kasvua oli 1,9 milj. euroa eli 7,1 %.

Rahoituskulut pienenevät 6,1 milj. eurosta 5,7 milj. euroon eli 0,4 milj. euroa, joka oli 6,7 %.

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 5,2 milj. euroa oltuaan edellisenä vuonna 1,2 milj. euroa.

Tavoitteena on vuoden 2020 aikana aloittaa yhteensä 8 uudisrakennushanketta (käsittäen yhteensä 793 asuntoa) sekä 6 peruskorjaushanketta (käsittäen yhteensä 801 asuntoa). Investointisuunnitelma koko vuodelle on yhteensä 289 milj. euroa.

Uusia kohteita valmistuu vuoden 2020 aikana kymmenen, joissa on yhteensä 771 asuntoa. Peruskorjaushankkeita valmistuu vuoden 2020 aikana 4.

Raportointijaksolla tehtiin päätös yhdestä uudisrakennuskohteesta, jossa on yhteensä 141 asuntoa, hankinta-arvoltaan yhteensä 33 milj. euroa.

Maaliskuun loppuun mennessä valmistui uudisrakennuskohteet Kuninkaantammen Kuninkaantammenkierto 14 (58 asuntoa), erityisasuntokohde Kontulaan Kotikonnuntie 14 b (69 asuntoa) sekä ensimmäinen osa Kalasataman Kalasatamankatu 15:sta (loppuosa valmistuu huhtikuussa, yhteensä 89 asuntoa).

### Rahoitus ja vastuusitoumukset

Kassa- ja rahoitustilanne säilyi hyvänä raportointikaudella. Maaliskuun lopussa rahavarat olivat yhteensä 146 milj. euroa vastaavan luvun ollessa vuotta aikaisemmin 133 milj. euroa ja vuoden 2019 lopussa 148 milj. euroa.

Uusia lainoja (sisältäen vanhoihin lainoihin liittyviä uusia nostoja) nostettiin raportointikaudella yhteensä 38 kpl, määräältään 99,3 milj. euroa. Näissä neljän lainan lainanantaja oli Helsingin kaupunki ja loppujen 34 lainan osalta Kuntarahoitus.

Raportointijaksolla lainoja lyhennettiin yhteensä 38,7 milj. euroa ja korkoja maksettiin 6,9 milj. euroa.

Raportointikauden lopussa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lainat olivat yhteensä 2 726 milj. euroa (2 662 milj. euroa 31.12.2019).

## Toiminnan riskit

Koronavirusepidemia tulee aiheuttamaan asukkailla vuokranmaksuvaikeuksia, mikä tarkoittaa yhtiön vuokra-saatavien kasvua, maksusuunnitelmien tekemisen lisääntymistä sekä pahimmillaan häätöjen määrän kasvua ja vajetta yhtiön kassavaroihin. Pitkittyessään poikkeustilanne tulee siirtämään joidenkin korjaushankkeiden toteuttamista ja saattaa aiheuttaa niihin lisäkustannuksia. Jos yhtiön työntekijät sairastuvat laajamittaisesti, saattaa tästä aiheutua vaikeuksia kaikkeen yhtiön palvelutuotantoon. Mikäli poikkeustilanne jatkuu erityisen pitkään tai sen nojalla annetut määräykset vielä tiukkenevat (esim. ulkonaliikkumiskielto) saattaa seurauksena olla myös henkilökunnan lomautuksia. Yhtiön kassavarat ovat tällä hetkellä hyvät, mutta mikäli tilanne pitkittyy ja edelleen vaikeutuu, saattaa sillä olla vaikutuksensa myös yhtiön kassatilanteeseen.

Useat meneillään olevat tietojärjestelmäprojektit vaativat sekä käyttöönottovaiheessa että myös jonkin aikaa sen jälkeen merkittävästi henkilöstön resursseja tietojen konfiguroinnissa sekä uusien toimintatapojen ja -mallien omaksumisessa.

Muut suurimmat toimintaan kohdistuvat riskit liittyvät rakentamisen laatuun ja kustannuksiin sekä lainanhoitokuluihin.

## Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2020 jatketaan Hekan perustietojärjestelmien kehittämishankkeita käyttöönottoprojekteilla sekä kilpailu- tuksilla. Käyttöönottoprojektit ulottuvat myös vuodelle 2021.

Hekan ympäristöohjelman toteuttamista jatketaan edelleen useilla eri hankkeilla.

Alueyhtiöiden fuusioituttua Hekaan jatketaan toimintojen yhdenmukaistamista kaikissa Hekan toimistoissa.

Koronaepidemiatilanteen jatkuminen pitkään saattaa aiheut- taa muutoksia Hekan toimintaan vielä jatkossakin.



# Stadion-säätiö sr

Olympiastadionin perusparannus- ja uudistamishanke valmistuu rakennuttajan tämänhetkisen arvion mukaan vuoden 2020 kevään aikana vaihteittain sisätilojen osalta. Kenttäalue ja ympäristö valmistuvat kesäkuun 2020 loppuun mennessä.

Hankkeen valmistumisaikataulu on vaarassa myös koronaviruspandemian vuoksi.

Säätiön tarkoituksena on urheilun, liikunnan ja kulttuurin sekä matkailun edistäminen ja tukeminen sekä Olympiastadionin ja sen ympäristön toimintojen ja tapahtumien kehittäminen ja edistäminen. Säätiön tarkoituksena on myös suomalaisen urheilurakentamisen ja urheilurakennushistorian vaaliminen ja tunnetuksi tekeminen.

Säätiö toteuttaa tarkoitustaan hoitamalla ja ylläpitämällä Olympiastadionia ja sen ympäristöä, luovuttamalla sitä erilaisiin liikunnan ja urheilun tapahtumiin sekä kulttuuri-, viihde ja muihin tapahtumiin ja tilaisuuksiin sekä käyttämällä Olympiastadionin aluetta ja tiloja omiin tarkoituksiinsa tai vuokraamalla niitä.

Avainlukuja (1 000 euroa)	Ennuste 2020	Tilinpäätös 2019
Toimintatuotot	7 033	5 071
Toimintakulut	-7 660	-2 763
Liikevoitto	-627	2 308
Tilikauden tulos	-804	2 317
Investoinnit	-58 711	-105 689
Oma pääoma	1 804	2 608
Pitkäaikaiset velat	-148 031	-148 031
Taseen loppusumma	339 828	277 422
Kassavarat	800	365
Henkilöstökulut toimintatuotoista -%	18,4	9,8
Liikevoitto -%	-8,9	45,5
Sijoitetun pääoman tuotto - %	-0,3	0,9
Omavaraisuus -%	0,5	0,9
Quick ratio	0,0	0,0

## Hallitus

**Puheenjohtaja:** Razmyar Nasima

**Jäsenet:** Auvinen Tero, Arponen Tapio, Erikäinen Timo, Muhonen Sallamaari, Pohjola Mikko, Rajajärvi Anu, Stenbäck Henrik, Vuori Anne

**Toimitusjohtaja:** Kuokkanen Ari

## Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat

Stadion-säätiön keskeisimmät tehtävät vuonna 2020:

- Uudistuvan Olympiastadionin palveluiden konseptointi sekä palveluntuottajien ja varustamisen kilpailutus
- Tapahtuma- ja tilamyyni vuosille 2020-2021 Olympiastadionin viidellä eri toimintasektorilla
- Varainhankinta ja yhteistyökumppanuudet ja Uudistuvan Olympiastadionin markkinointiviestintä
- Henkilöstön rekrytointi ja koulutus sekä Olympiastadionin varustaminen ja toimintavalmiuteen saattaminen
- Vaikuttaminen perusparannus- ja uudistamishankkeen rakentamistoimikunnassa ja seurantaryhmässä
- Perusparannus- ja uudistamishankkeeseen liittyvä viestintä yhteistyössä urakoitsijan ja rakennuttajan kanssa

Rakennuttajalta saadun tiedon mukaan (Helsingin kaupunki) tilojen käyttöönotto voidaan tehdä valmistumisen ja varustamisen aikataulun mukaisesti. Tilat otetaan päivittäiseen käyttöön Avajaisviikkojen jälkeen lokakuussa 2020.

Seurojen vakiovuorot käynnistyvät Avajaisviikkojen jälkeen lokakuussa 2020. Kokoustilojen myynti käynnistyy yhteistyössä Olympiastadionin ravintolapalvelutuottaja Compass Groupin kanssa keväällä 2020 siten, että pääsääntöisesti kokoustoiminta käynnistyy syys-lokakuussa 2020. Kaikkien tilojen käyttöönotossa ja markkinoinnissa joudutaan tietysti ottamaan huomioon Korona- pandemian kehitys ja viranomaismääräykset.

Alkuvuodesta 2020 käynnistyneen COVID19-pandemian vaikutukset ja mahdolliset viranomaismääräykset tulee huomioidavaksi tulevien toimintojen käynnistämiseksi.

Stadion-säätiön omistamaa laite-, kaluste- ja konekanta huollettiin uudistamisen ajaksi vuokratessa tilapäisvarastossa Sipoossa. Osa uusista kiinteistö- ja kentäkoneista on saapuneet ja koulutukset on saatu. Seurattiin viikoittain ylläpidon kannalta tornin, ylätasanteen, kerrostilojen ja hissien kuntoa.

### Tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Tytäryhteisöille asetettujen tavoitteiden toteumaa arvioidaan ensimmäisen kerran yhteisöraportilla 2/2020 (katsaus ajalta 1.1.-30.6.2020).

Kaupunginvaltuustolle raportoitavat tavoitteet 2019

- Olympiastadionin avaaminen ja toiminnan käynnistäminen vaiheittain vuoden 2020 aikana hankkeen valmistumisen aikataulun mukaisesti.

### Tuloskehitys ja investoinnit

1.1. – 31.3.2020 välisenä aikana kertyi kiinteistön tuottoja yhteensä 111 tuhatta euroa, jotka olivat kaupungilta saadut vuokra-avustukset. Kiinteistön hoitokulut olivat vastaavana aikana edellisenä vuonna yhteensä 208 tuhatta euroa. Toiminnan yhteiset kulut olivat yhteensä 308 tuhatta euroa.

Investoinnit on toteutettu investointibudjetin mukaisesti.

### Rahoitus ja vastuusitoumukset

Rahoitustilanne sekä maksuvalmiusennuste ovat tyydyttävät, koska säätiön toiminta on suhteutettu kaupungilta saatavan toiminta-avustuksen määrään perusparannushankkeen aikana. Perusparannus- ja uudistamishankkeen maksatusaikataulut ja hankkeisiin liittyvän lainoituksen ja avustuksien tarve on pyritty ennakoimaan mahdollisimman hyvin, jotta hankkeen kustannukset ja seuranta pysyvät hyvällä tasolla. Helsingin kaupungin lainat 31.3.2020 olivat yhteensä 152 miljoonaa euroa.

### Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Rakennuttajan mukaan riskinä on mm. aliuurakattarjousten kallistuminen (tarjoushintaaindeksin nousu), rakenteiden

kosteusvauriot, suojeltuun vanhaan rakennukseen liittyvät tekniset ja logistiset haasteet sekä aikatauluihin liittyvät riskit. Tarjoushintaaindeksi oli noussut rakennuttajan mukaan noin 55 miljoonaa euroa hankkeen käynnistyksestä joulukuuhun 2019 mennessä. Hankkeeseen ei ole sovellettu tarjoushintaaindeksiä. Toiminta-avustuksen merkitys Stadion-säätiön toimintaan ja toiminnan kehittämiseen ja luomiseen vuosina 2020 ja 2021 on ratkaiseva, sillä säätiöllä on vain osittain tuottoja vuonna 2020.

Perusparannus- ja uudistamishankkeen myöhästyminen aikataulusta on Säätiön suurin toiminnallinen riski. Jos vuokralaiset eivät pääse muuttamaan 1.6.2020 tiloihinsa tai avajaisia ei pystytä pitämään 7.8.2020, olisi näillä takaiskuilla suuri vaikutus sekä Säätiön talouteen 2020 että Olympiastadionin maineeseen.

Olympiastadionin perusparannus- ja uudistamishanke valmistuu rakennuttajan tämänhetkisen arvion mukaan vuoden 2020 kevään aikana vaiheittain sisätilojen osalta. Kenttäalue ja ympäristö valmistuvat kesäkuun 2020 loppuun mennessä. Stadionin käyttöönotto vaatii viranomaisten hyväksynnän, varustamisen ja testauksen. Rakennuttaja ja urakoitsija (Skanska) eivät pysty antamaan sitovaa arviota hankkeen valmistumisen lopullisista aikatauluista, mutta aikataulun mukaan sisätilat voidaan ottaa käyttöön viimeistään 1.6.2020 (rakennuttaja ei ole tätä pystynyt vahvistamaan) ja Olympiastadionin avajaispäiväksi on jo julkaistu 7.8.2020.

Valmistumisaikataulun epävarmuus luo suuria riskitekijöitä Stadion-säätiön taloudelle 2020, jos tapahtuma- ja vuokratuotot jäävät saamatta 2020. Hankkeen valmistumisaikataulu on vaarassa myös koronaviruspandemian vuoksi. Maalis-huhtikuussa työmaalla on ollut normaali miehitys, eikä varsinaista korona- epidemiaa ole esiintynyt vielä, ainoastaan yksi vahvistettu koronavirus tapaus (tilanne 21.4.2020). Työtehoon ja materiaalien saatavuuteen ulkomailta pandemia on kuitenkin vaikuttanut, mikä on hidastanut töiden valmistumista. Lisäksi Mondo- yleisurheilun ratapinnoitteen italialaiset tekijät eivät pääse korona- rajoitusten vuoksi lähtemään Suomeen. Korona- pandemia joka tapauksessa vaarantaa osaltaan hankkeen valmistumisaikataulun ja saattaa aiheuttaa lisäkustannuksia hankkeelle.

Olympiastadionin tapahtumakalenteri 2020-21 on ennätysmäisen täyteen varattu, vuokratilat muutamaa tilaa lukuun ottamatta varattu ja vuokrasopimuksia on allekirjoitettu hyvin. Korona kuitenkin vaarantaa myös vuokralaisten talouden ja jopa toiminnan jatkumisen, mikä osaltaan saattaa vaikuttaa dramaattisesti Säätiön talouteen. Kokous- sekä liikuntatiloja kohtaan osoitettu kiinnostus yritysten, yhteisöjen ja urheiluseurojen taholta on erittäin suurta, mutta korona vaarantaa tietysti myös näiden toimijoiden kyvyn vuokrata Stadionin liikuntatiloja 2020.

# Seure Henkilöstöpalvelut Oy

Omistusosuus  
**56,4 %**

"Raportointikaudella yhtiön henkilöstövuokrauspalveluiden kysyntä kasvoi tilattujen työvuorojen näkökulmasta 10 % viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Tammi-helmikuussa kasvu oli voimakkaampaa, mutta koronaan liittyvän tilanteen vaikutuksista maaliskuun kysynnän kasvu hiipui lähes edellisen vuoden tasolle"

Yhtiön toimialana on harjoittaa pääosaa toiminnastaan sen omistavien hankintayksiköiden, kuntien, kuntayhtymien sekä näiden tytäryhteisöjen ja -säätiöiden kanssa tuottamalla niille tilapäisen työvoiman vuokraukseen ja henkilöstöhankintaan liittyviä palveluja. Yhtiö toimii julkisista hankinnoista annetun lain tarkoittamassa mielessä omistajiensa sidosyksikkönä.

Avainlukuja (1 000 euroa)	Ennuste 2020	Tilinpäätös 2019
Toimintatuotot	130 294	127 862
Toimintakulut	-132 802	-126 716
Liikevoitto	-2 508	1 146
Tilikauden tulos	-2 508	905
Investoinnit	-1 891	-1 118
Oma pääoma	3 234	5 742
Pitkäaikaiset velat	0	0
Taseen loppusumma	19 234	22 717
Kassavarat	0	0
Henkilöstökulut toimintatuotoista -%	96,4	94,8
Liikevoitto -%	-1,9	0,9
Sijoitetun pääoman tuotto - %	-77,6	6,7
Omavaraisuus -%	16,8	25,3
Quick ratio	1,1	1,3

## Hallitus

**Puheenjohtaja:** Heikintalo Satu

**Jäsenet:** Gros Nina, Heikintalo Satu, Hietämäki Ari, Manner Anne, Mäki Tiina, Rokkila Nina, Salminen Jukka T., Sarekoski Kimmo, Suominen-Niemelä Saara, Syrjänen Markus,

**Varajäsenet:** Askola-Vehviläinen Sole, Auranne Tiina, Enroos Asta, Heiskari Mirja, Kunnas Jere, Laitinen Pekka, Pajari Sampo, Sotala-Solovjew Marjo, Toiva Ari, Vatka Mikko

**Toimitusjohtaja:** Sivula Anne

## Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat

Raportointikaudella yhtiön henkilöstövuokrauspalveluiden kysyntä kasvoi tilattujen työvuorojen näkökulmasta 10 % viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Tammi-helmikuussa kasvu oli voimakkaampaa, mutta koronaan liittyvän tilanteen vaikutuksista maaliskuun kysynnän kasvu hiipui lähes edellisen vuoden tasolle. Kysynnän kasvu oli voimakkainta varhaiskasvatuksessa sekä sosiaali- ja terveysalaloilla. Samalla ajanjaksolla yhtiö kykeni kasvattamaan toimituskykyään täytettyinä työvuoroina 11 %.

Yhtiö kehitti raportointikaudella uusia palveluita tukeutuen tietojärjestelmiin, jotka vastaavat tarpeeseen varmistaa henkilöstön saatavuus sekä saada kokonaisvaltainen näkymä henkilöstöön. Palvelu otetaan asiakkaalla käyttöön seuraavan raportointikauden aikana.

Johtuen koronatilanteesta yhtiö on joutunut kevään ja kesän ajalta lomauttamaan sekä vuokra- että hallintohenkilöstöään taloudellisten tappioiden pienentämiseksi, kun henkilöstölle ei ole ollut työtä tarjolla josta asiakasta voitaisiin laskuttaa.

## Tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Tytäryhteisöille asetettujen tavoitteiden toteumaa arvioidaan ensimmäisen kerran yhteisöraportilla 2/2020 (katsaus ajalta 1.1.-30.6.2020).

Kaupunginvaltuustolle raportoitavat tavoitteet:

Kiinteät kulut ja poistot yhteensä yhtä täytettyä työvuoroa kohden alenevat 4 % vuodesta 2019.

Konsernijaostolle raportoitavat tavoitteet:

1. Henkilöstövuokrauksella asiakkaille tuotetut työvuorot kasvavat 10 % vuodesta 2019.
2. Liikevaihto/henkilötyövuosi paranee edellisestä vuodesta.
3. Asiakastytyväisyys NPS-mittarilla on >35.

### Tuloskehitys ja investoinnit

Raportointikauden liikevaihto oli 37,1 miljoonaa euroa (31,5 / 2019). Liikevaihto kasvoi 18 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Ennustetta on laskettu vastaamaan muuttunutta tilannetta ja kuluvan vuoden liikevaihdoksi on ennakoitu 130 miljoonaa euroa (127,8 / 2019).

Yhtiön investointimenot liittyvät tietohallinnon kehittämishankintoihin. Investoinnit rahoitetaan tulorahoituksella.

### Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Liiketoiminnan suurin riski on nykyisenkaltaisen koronatilanteen jatkuminen pitkään.

Syksyn osalta riskinä on palveluiden kysynnän putoaminen johtuen asiakkaiden heikosta taloudellisesta tilanteesta tai paremmasta oman henkilöstön saatavuudesta. Riskin ehkäisemiseksi pyrimme keräämään jatkuvasti päivittyvää tietoa asiakkuuksista ja markkinoilta, joiden avulla pystymme ennakoimaan paremmin tilannetta.

Uusien palvelutuotteiden osalta riskinä loppuvuoden osalta on, että niiden hyödyntämismahdollisuudet ovat rajalliset muuttuvassa tilanteessa. Yhtiö on tehnyt jo aktiivista työtä muuntaen palvelutuotteitaan vastaamaan tämän hetken tilannetta, jotta yhtiö voi auttaa asiakkaitaan vaikeassa tilanteessa.

Henkilöstön osalta riskinä on, että kevään lomautukset vaikuttavat negatiivisesti mielikuvaan yhtiöstä, mikä vaikuttaa tulevien työntekijöiden saatavuuteen. Yhtiö on pyrkinyt muun muassa aktiivisella ja avoimella viestinnällä kertomaan tilanteesta.

Johtuen koronaviruksen aiheuttamasta tilanteesta, tulevaisuuden ennakoitavuus haastavaa. Valtion sekä asiakkaiden suorittamat rajoitukset, suositukset ja muut toimenpiteet vaikuttavat merkittävästi yhtiön toimintaan. Kevään ajalta rajoitukset estävät toimintaa joiltakin aloilta. Suositusten vuoksi esimerkiksi eri työkohteissa kiertoa

rajoitetaan, joka tarkoittaa nykyisten prosessien ja toimintamallien muutosta.

Yhtiö kehittää edelleen toimintaansa voidakseen paremmin vastata asiakkaidensa tukemiseen sekä lyhyellä että pitkällä tähtäimellä. Yhtiö kehittää palveluja, joiden tavoitteena on tukea asiakkaiden henkilöstöressurssin optimaalista käyttöä ja siten vähentää asiakkaiden henkilöstökuluja ja ennen kaikkea mahdollistaa sen, että asiakkaat voivat keskittyä ydintehtäväänsä eli arvon tuottamiseen omille asiakkailleen.

Oletuksemme on, että kasvava työttömyys parantaa asiakkaidemme mahdollisuuksia hankkia omia työntekijöitä esimerkiksi varhaiskasvatuksessa. Tämä vaikuttaa yhtiön palvelujen kysyntään. Osalla toimialoista työntekijöiden saatavuuden haasteet tulevat jatkumaan. Väestö rakenne jatkaa muutostaan, jolloin työmarkkinoilta poistuu työntekijöitä eläkkeelle ja samalla uusia sukupolvia erilaisilla toimintatavoilla tulee työmarkkinoille. Vuokratyölle tulee olemaan jatkossakin kysyntää yhtenä työmuotona. Yhtiö jatkaa kehittämistoimiaan työntekijöiden hankkimisen sekä sitouttamisen parissa.



## Tunnuslukujen laskukaavat

### Kannattavuuden tunnusluvut

#### Liikevoitto (%)

$100 \times \text{Liikevoitto} / \text{Kokonaistuotot}$

Tunnusluku kertoo kuinka paljon varsinaisen liiketoiminnan tuotoista on jäljellä ennen rahoituseriä ja veroja.

Viitteelliset ohjearvot:

yli 10 %	Hyvä
5 % – 10 %	Tyydyttävä
alle 5 %	Heikko

#### ROI, Sijoitetun pääoman tuotto (%)

$(\text{Nettotulos} + \text{rah.kulut} + \text{verot}) / \text{Sijoitettu pääoma}^*$

\* Sijoitettu pääoma = Oikaistu oma pääoma + sijoitettu vieras pääoma

ROI mittaa yrityksen suhteellista kannattavuutta eli sitä tuottoa, joka on saatu yritykseen sijoitetulle tai muuta tuottoa vaativalle pääomalle. Tunnusluku kertoo mitä resursseja on tarvittu (eli yrityksen sitomaa pääomaa) tuloksen saamiseksi. Sijoitetun pääoman tuottovaatimus on yleensä alhaisempi kuin oman pääoman tuottovaatimus.

Viitteelliset ohjearvot:

yli 15 %	Erinomainen
10 % – 15 %	Hyvä
6 % – 10 %	Tyydyttävä
3 % – 6 %	Välttävä
alle 3 %	Heikko

### Vakavaraisuuden tunnusluvut

#### Omavaraisuus (%)

$100 \times \text{Oikaistu oma pääoma} / (\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot})$

Omavaraisuusaste mittaa yrityksen vakavaraisuutta, tappionsietokykyä ja kykyä selviytyä sitoumuksista pitkällä tähtäimellä. Luku kertoo kuinka suuri osuus yrityksen varallisuudesta on rahoitettu omalla pääomalla.

Viitteelliset ohjearvot:

yli 40%	Hyvä
20% – 40%	Tyydyttävä
alle 20%	Heikko

### Maksuvalmiuden tunnusluvut

#### Quick ratio (luku)

$\text{Rahoitusomaisuus} / (\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{Saadut lyhytaikaiset ennakot})$

Quick ratio mittaa yrityksen mahdollisuutta selviytyä lyhytaikaisista veloistaan nopeasti rahaksi muutettavilla omaisuuserillään (rahoitusomaisuus). Tunnusluku mittaa yrityksen kassavalmiutta ja rahoituspuskurien tilaa. Mikäli yrityksen tulo-rahoitus on runsas, tulee se toimeen myös pienemmällä rahoituspuskurilla.

Viitteelliset ohjearvot:

yli 1	Hyvä
0,5 – 1	Tyydyttävä
alle 0,5	Heikko