

Y-tunnus 2379058-6



HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1
Konsernituloslaskelma	14
Konsernitase	15
Konsernin rahoituslaskelma	17
Emoyhtiön tuloslaskelma	18
Emoyhtiön tase	19
Emoyhtiön rahoituslaskelma	21
Liitetiedot	22
Liitetietojen erittely	29
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	38
Tilinpäätösmerkintä	38

Toimintakertomus

YLEISTÄ

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö. Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia 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 voi toimintaansa varten harjoittaa kiinteistöjen, osakkeiden ja osuuksien ostamista, myyntiä, vuokrausta ja hallintaa.

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi omakustannusperiaatteella. Toiminnasta aiheutuvat kulut katetaan huoneistoista perittävillä vuokrilla. Toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä yhtiö jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen. Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin vuokratilojen hallinnosta.

Yhtiön toiminta käynnistyi vuonna 2011. Yhtiöön fuusioitiin 31.12.2011 Helsingin kaupungin omistamat kaksikymmentäyksi kiinteistöyhtiötä. Tämän jälkeen yhtiöön on fuusioitu tai apportilla siirretty sellaisia Helsingin kaupungin suoraan tai välillisesti omistamia osake- ja kiinteistöyhtiöitä sekä rakennuksia, jotka on rahoitettu aravalainoilla, korkotukilainoilla tai hankintakorkotukilainoilla.

Vuoden 2024 lopussa Hekalle siirtyi Helsingin kaupungilta apporttina Elontie 56 hoivakotirakennus.

Vuoden 2024 lopussa Hekan omistamat rakennukset jakautuvat seuraaviin hallinnollisiin alueisiin, senioriasuntoihin, erityisasuntoihin sekä yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä sijaitseviin asuntoihin:

Tilanne vuoden 2024 lopussa

Alue	Kohteita	Asuntoja	as.m ²	h.m ²	Keski- vuokra €/m ² /kk
Haaga	23	2 369	134 644	138 948	13,70
Jakomäki	18	2 257	143 472	145 362	13,09
Kannelmäki	20	2 077	122 525	125 897	13,44
Kansanasunnot	13	1 283	69 143	72 706	14,73
Kantakaupunki	30	2 811	166 776	180 044	15,47
Kontula	22	2 615	162 654	166 201	13,06
Kumpula	22	2 369	135 257	141 741	14,27
Laajasalo	19	2 087	127 295	130 061	14,36
Malmi	40	3 140	194 562	200 046	13,17
Malminkartano	16	1 484	93 498	96 841	12,69
Maunula	27	3 077	177 974	184 922	13,27

Alue	Kohteita	Asuntoja	as.m ²	h.m ²	Keski- vuokra €/m ² /kk
Myllypuro	17	1 994	121 475	124 038	13,12
Pihlajisto	37	3 313	210 320	216 037	13,33
Pikku Huopalahti	26	1 739	105 497	111 769	14,45
Puotila	25	2 322	136 658	139 876	13,48
Roihuvuori	24	2 248	129 880	134 030	13,33
Siilitie	8	1 776	92 178	92 980	13,85
Suutarila	21	1 480	94 504	96 309	13,00
Vallila	28	2 493	127 828	133 770	15,59
Vesala	20	2 243	138 920	145 528	12,75
Vuosaari	44	3 201	199 730	208 552	13,52
Alueet yhteensä	500	48 378	2 884 790	2 985 657	13,66
Senioriasunnot	18	1 392	51 549	54 241	13,30
AsOy Asunnot	561	1 641	68 108	68 108	17,70
Erityisasunnot	45	3 253	136 536	186 172	16,62
Yhteensä	1124	54 664	3 140 982	3 294 177	

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Arava- ja korkotukilakien nojalla tuettuja asuntoja koskevat laissa säädetty kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka koskevat asukkaiden valintaa, vuokrien määrittästä ja asuntojen mahdollista luovutusta.

HALLINTO

Yhtiökokoukset ja osakkeenomistajan päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 2.5.2024. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat. Tilikaudella 2024 ei pidetty ylimääräisiä yhtiökokouksia eikä tehty osakkeenomistajan päätöksiä.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen toimikausi on kaksi vuotta.

Hallitukseen ovat kuuluneet 1.1.-31.12.2024:

Juha Hakola, puheenjohtaja
Hanna Dhalmann
Sebastian Franckehaeuser (1.1.-1.5.2024)
Jessica Karhu
Reeta Niemisvirta
Pirjo Salo
Tuula Saxholm
Anne Vuori (2.5.-31.12.2024)

Hallitus kokoontui tilikaudella 12 kertaa.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Jorma Nurkkala.

Asukkaiden valitsemana Hekan talouden ja hallinnon valvojana on toiminut Tuomas Anttila.

Henkilökunta

Emoyhtiön henkilöstön määrä vuoden 2024 lopussa oli 684 henkilöä. Henkilöstömäärä laski vuoden aikana 26 henkilöä eli 3,7 %. Tilikaudella käynnistetyn säästöohjelman myötä henkilökunnan kanssa käydyt muutoksenneuvottelut päättyivät 15 henkilön irtisanoamiseen maaliskuussa.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut	2024	2023	2022
Emo			
Henkilöstö vuoden lopussa	684	710	733
Palkat ja palkkiot, t€	29 452	31 391	28 621
Konserni			
Henkilöstö vuoden lopussa	684	710	733
Palkat ja palkkiot, t€	29 486	31 425	28 664

Johtoryhmään kuuluivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jaana Närö, asiakkuusjohtaja Päivi Jokinen, isännöintijohtaja Pekka Pirinen, kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu, rakennuttamisjohtaja Vesa Nevala, HR-johtaja Marita Ailio sekä lakiasiainjohtajan sijainen Jenna Yliarvo. Johtoryhmään tilikaudella kuulunut talousjohtaja Raija Anjala jäi eläkkeelle 31.10.2024.

STRATEGIA

Hekan strategia vuosille 2022-2025:

Missio

Tarjoamme kohtuuhintaisen, laadukkaan ja turvallisen kodin

Visio

Tuotamme asumisen parasta arkea. Olemme vuokra-asumisen vaikuttavin toimija.

Arvolauseet

Onni asuu Hekalla.
Välitämme sinusta ja kodistasi.
Onnistumme ja kehitymme yhdessä.

Keskeiset strategiset tavoitteet

1. Kohtuuhintaiset asunnot
2. Tyytyväiset asukkaat

3. Yhdenmukainen ja tehokas toiminta
4. Vastuullinen Heka
5. Haluttu työpaikka

YHTEISHALLINTOLAIN TOTEUTUMINEN

Hekan asukasdemokratian tarkoituksena on yhteishallintolain mukaisesti antaa asukaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumista koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Tätä tarkoitusta varten Hekalla on yhtiön hallituksen hyväksymä asukasdemokratiasääntö. Vuonna 2024 voimassa olleen asukasdemokratiasäännön mukaisesti toimivat seuraavat elimet:

Asukkaiden kokous

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain ja yhtiön asukasdemokratiasäännön mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

Asukastoimikunnat

Jokaiseen kohteeseen, joka käsittää yhden tai useamman rakennuksen, voidaan valita asukastoimikunta tai luottamushenkilö. Asukkaiden kokous valitsee jäsenet asukastoimikuntaan.

Aluetoimikunnat

Hekan hallinnolliseen aluejakoon pohjautuen toimii 21 aluetoimikuntaa. Aluetoimikunta toimii vuokrantasausalueen asukastoimikuntien yhteisenä edustajana. Asukastoimikunnat valitsevat keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen aluetoimikuntaan.

Asukasneuvottelukunta

Asukasneuvottelukunta toimii aluetoimikuntien yhteisenä edustajana. Asukasneuvottelukunnassa on varsinaisena jäsenenä kunkin aluetoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen sekä yksi varajäsen.

Asukasneuvottelukunta kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.

Asukasneuvottelukunnalla on ollut asioita valmisteleva työvaliokunta, joka kokoontui tilikauden aikana 8 kertaa.

Yhteistyöelin (Heka-yte)

Asukkaiden ja yhtiön yhteistyötä on toteuttanut yhteishallintolain tarkoittama yhtiötasoinen yhteistyöelin (Heka-yte). Yhteistyöelin käsittelee Hekan koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoasioita. Yhteistyöelin työskentelee asumiseen, asuntojen ylläpitoon ja korjauksiin liittyvissä kysymyksissä. Yhteistyöelimen tehtävänä on edustaa Hekan asukkaita suhteessa Hekaan ja koota yhteen asukkaiden kokousten ja asukastoimikuntien näkökannat sekä näin edistää asukkaiden näkemysten käsittelyä. Äänivaltaa yhteistyöelimessä käyttävät jäseninä olevat asukkaat. Yhteistyöelimen toimikausi on kaksi kalenterivuotta.

Yhteistyöelin muodostui vuonna 2024 viidestä asukasjäsenestä, yhtiön toimitusjohtajasta, kiinteistöjohtajasta, asiakkuusjohtajasta, isännöintijohtajasta, rakennuttamisjohtajasta ja talousjohtajasta. Lisäksi kokouksiin on kutsuttu Heka-tasolle asukkaiden valitsema talouden ja hallinnon valvoja sekä asukasneuvottelukunnan puheenjohtaja. Yhteistyöelin kokoontui 11 kertaa vuoden aikana.

Talouden ja hallinnon valvojat

Hekassa asukkaat voivat valita vuokranmäärityyksikkökohtaisen talouden ja hallinnon valvojan, aluekohtaisen talouden ja hallinnon valvojan sekä Heka-tason talouden ja hallinnon valvojan.

Valvojien tehtävänä on seurata ja tarkastaa Hekan talouden ja hallinnon hoitoa valvomansa toiminta-alueen osalta. Lisäksi talouden ja hallinnon valvojan tulee seurata ja tarkastaa oman toiminta-alueensa yhteishallinnon toimielimen määrärahojen käyttöä ja tilitystä. Valvojan toimikausi on sama kuin Hekan tilikausi.

Asukasdemokratian kehittämistyö

Hekan edeltävän vuoden lopulla uudistetun organisaatorakenteen sekä vuoden 2024 alussa voimaan tulleen yhteishallintolain (Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa) huomioonottavat uusi asukasdemokratiasääntö, määrärahasääntö sekä pakkiosääntö astuivat voimaan 1.1.2024.

TALOUS

Heka on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja. Heka toimii omakustannusperiaatteella, eli vuokrilla katetaan kiinteistöjen rakentamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset.

Liikevaihto, taloudellinen tulos sekä talousarvion toteutuminen

Emoyhtiön liikevaihto oli 527,0 miljoonaa euroa (487,5) ja kasvoi 39,5 miljoonaa euroa, eli 8,0 % edeltävästä vuodesta, mutta jäi 11,3 miljoonaa euroa, eli 2,1 % alle talousarvion. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista. Hieman talousarviota pienempänä toteutunut liikevaihto johtui odotettua suuremmasta tyhjillään olevien asuntojen määrästä. Tyhjien asuntojen määrään ja tyhjäkäyttökustannusten kasvuun on vaikuttanut yhtiön vuokratason nousu, asukkaiden maksukyvyyn heikentyminen sekä runsaana jatkunut asuntojen markkinatarjonta. Tilikauden tyhjäkäyttö toteutui 12,5 miljoonaa euroa edeltävää vuotta suurempana. Tyhjäkäyttötilanteen parantamiseksi yhtiössä käynnistettiin useita toimenpiteitä omien prosessien kehittämiseksi sekä tiivistettiin yhteistyötä kaupungin asukasvalintapalvelun kanssa. Yhtiön vuoden 2024 taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 % (99,0). Muut tuotot olivat 8,1 miljoonaa euroa (16,9). Edeltävään vuoteen nähden muut tuotot pienenevät johtuen edeltävänä vuonna saaduista korjausavustuksista, täydennysrakentamiskorvauksista ja EU-hankerahoituksesta.

Toimintakulut olivat 329,3 miljoonaa euroa (337,2) ja toteutuivat 7,9 miljoonaa euroa edeltävää vuotta ja 35,0 miljoonaa euroa talousarvioita pienempinä. Merkittävimpinä syinä talousarvion alittamiseen olivat yhtiön säästösuunnitelman ja muutosneuvotteluiden myötä toteutuneet säästöt henkilöstökuluissa, lämmityskulujen arvioitua maltillisempi hintakehitys, sekä arvioitua pienempänä toteutuneet korjauskulut. Henkilöstökulut olivat 34,7 miljoonaa euroa (38,0) ja alittivat talousarvion 4,5 miljoonaa euroa. Lämmityskulut olivat 63,5 miljoonaa euroa (62,5) ja alittivat talousarvion 12,5 miljoonaa euroa. Korjauskuluja toteutui 71,2 miljoonaa euroa (93,6), mikä alitti talousarvion 16,7

miljoonalla eurolla. Toimintakuluissa merkittävin nousu kohdistui vesi- ja jätevesikuluihin, jotka kasvoivat 24,1 miljoonaan euroon (20,7) ja tontinvuokriin, jotka kasvoivat 50,2 miljoonaan euroon (38,6). Myös talousarvioon nähden veden hinnan nousu oli arvioitua suurempaa, jonka myötä vesi- ja jätevesikulut toteutuivat 1,9 miljoonaa euroa talousarviota suurempina. Tontinvuokrat puolestaan toteutuivat talousarvion mukaisesti.

Rahoitustuotot ja -kulut toteutuivat 2,6 miljoonaa euroa talousarviota edullisempina ollen 79,3 miljoonaa euroa (64,0), jossa oli kasvua 15,2 miljoonaa euroa edeltävästä vuodesta. Korko- ja muut rahoituskulut olivat 86 miljoonaa euroa (70,7). Korkokulujen kasvu johtui lainojen viitekorkojen tarkistumisesta vallinneen korkotason mukaiseksi sekä edeltävää vuotta suuremmasta korollisen velan määrästä. Korkotaso pysyi tilikaudella korkeana ja markkinakorkotason kääntyminen laskuun ei vielä merkittävästi vaikuttanut vuoden 2024 korkokuluihin. Korkotason ollessa yli yhtiön korkotukilainojen omavastuukoron, korkojen lasku pienentää Hekan korkotukilainojen korkoon saamaa korkotukea, eikä Hekan nettokorkokulut tällöin pienene korkotason laskun kanssa samassa suhteessa. Korkotason muutokset eivät välittömästi vaikuta yhtiön korkokuluihin, vaan lainojen viitekorko tarkistuu kulloiseenkin korkotasoon lainakohtaisen korontarkistuspäivämäärän mukaisesti.

Poistot ja arvonalentumiset olivat 157,0 miljoonaa euroa (136,2). Poistoja ja arvonalentumisia kasvatti tilintarkastajan suosituksen mukainen yhtiön muiden pitkävaikutteisten menojen 11,8 miljoonan euron arvonalennuskirjaus. Kyseiset käyttöomaisuuserät siirtyivät yhtiöön Hekan perustamisfuusiossa kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, eikä niiden täsmällinen kohdentuminen yhtiön omistamiin kiinteistöihin ole enää johdettavissa.

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja toteutui 30,4 miljoonaa euroa tappiollisena. Toimintakuluissa toteutuneiden säästöjen myötä tilikauden tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja toteutui 15,1 miljoonaa euroa talousarviota ja 2,6 miljoonaa euroa edeltävää vuotta pienempänä. Poistoeron muutoksen ja asuintalovarauksen purkamisen jälkeen tilikauden voitto oli 4,0 miljoonaa euroa (4,5).

Taloudellinen asema

Hekan maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Vuoden lopussa emoyhtiön rahavarat olivat 1,3 miljoonaa euroa (1,2). Lisäksi käytettävissä oli konsernitilin saldo 155,3 miljoonaa euroa (145,7). Tase vuoden lopussa oli 4 104,7 miljoonaa euroa (3 862,8) ja oma pääoma 218,0 miljoonaa euroa (197,0). Maksuvalmiutta ja omaa pääomaa paransivat yhtiön omistajan Helsingin kaupungin tammikuussa 2024 tekemä 17 miljoonan euron vastikkeeton sijoitus yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Konsernin tase vuoden lopussa oli 4 103,8 miljoonaa euroa (3 862,7).

Rahoitus ja lainojen hoito

Emoyhtiön korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa 3 317,7 miljoonaa euroa (3 090,6). Lainojen nostot tilikaudella olivat 394,0 miljoonaa euroa (171,2). Lainoja lyhennettiin 122,0 miljoonaa euroa (142,8). Lainojen keskikorko oli 2,6 % (2,3).

Korollinen vieras pääoma sisältää vuonna 2022 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n jakautumisen yhteydessä Hekalle siirtyneet 7 miljoonaa euroa osakeyhtiölain 12. luvussa tarkoitettuja pääomalainoja, jotka ovat Helsingin kaupungin myöntämiä. Lainojen korko on kaupungin oman pääoman ehtoista asuntolainoista kulloinkin veloitettavan koron suuruinen. Korko on tilinpäätöshetkellä 4,0 %. Korko on maksettava samanaikaisesti lainan takaisinmaksun kanssa. Lainan pääoma ja korko maksetaan yhtiön selviytystilassa ja konkurssissa muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen

tappion määrän. Pääoman tai koron maksamisesta ei anneta vakuutta. Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa. Pääomalainojen korko tilikaudelta 0,3 miljoonaa euroa (0,3) on kirjattu tuloslaskelmaan korkokuluksi. Maksamaton kumulatiivinen korko määrältään 4,1 miljoonaa euroa on kirjattu taseen vieraaseen pääomaan korkovelkoihin. Tilikauden lopussa emoyhtiön lainat konsernilta ovat yhteensä 324,7 miljoonaa euroa (339,6). Konsernin sisäiset lainat ovat tavanomaisin ehdoin.

Konsernin korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa 3 320,1 miljoonaa euroa (3 093,5).

Vakuutukset

Kaikki kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan vakuutusyhtiö Pohjola Vakuutus Oy:ssä. Toiminnan vastuu- ja oikeusturvavakuutus on myös Pohjola Vakuutus Oy:ssä.

Lakisääteiset henkilöstövakuutukset ovat LähiTapiola-ryhmässä.

Avainluvut

	Konserni 2024	Konserni 2023	Konserni 2022	Emo 2024	Emo 2023	Emo 2022
Liikevaihto, milj. euroa	527	488	458	527	488	458
Liikevoitto, milj. euroa	48	31	13	49	31	14
Liikevoitto, %	9	6	3	9	6	3
Tulos ennen tp siirtoja, milj. euroa	-31	-33	-9	-30	-33	-9
Oman pääoman tuotto, %	-5	-5	-1	-15	-17	-6
Omavaraisuusaste, %	11	12	13	13	14	15
Taseen loppusumma, milj. euroa	4 104	3 863	3 761	4 105	3 863	3 760

Oman pääoman tuotto %= (tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja +/- verot) / (oma pääoma + vähemmistöosuus) * 100

Omavaraisuusaste %= (oma pääoma + tilinpäätössiirtojen kertymä + vähemmistöosuus) / (taseen loppusumma - saadut ennakot) * 100

MERKITTÄVIMMÄT TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Vuosi 2024 oli yhtiön kahdestoista varsinainen toimintavuosi 31.12.2011 toteutuneen kiinteistöyhtiöiden fuusioitumisen jälkeen.

Yleistä

Omakustannustoiminnassa kohonneet ylläpidon ja rahoituksen kustannukset heijastuvat suoraan vuokrankorotustarpeeseen. Kohonneen kustannustason takia vuodelle 2024 tehtiin totuttua suuremmat vuokrankorotukset. Vuoden 2024 vuokrankorotustarpeen hillitsemiseksi Helsingin kaupunginhallitus päätti pääomittaa Hekaa 17 miljoonalla eurolla. Pääomitus toteutui tammikuussa ja se kirjattiin yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Pääomituksen myötä vuoden 2024 vuokria korotettiin pääomituksen verran vähemmän. Vaikutus Hekan vuoden 2024 keskivuokraan oli 0,45 euroa/m²/kk. Pääomitus jakautui yhtiön tavallisille asunnoille, senioriasunnoille sekä erityisasunnoille neliöiden suhteessa. Saatu pääomitus huomioituna Hekan tavallisten

asuntojen keskivuokra oli 13,76 euroa/m²/kk (12,69). Tavanomaista suuremman 8,4 % tavallisten asuntojen vuokrankorotuksen myötä Hekan vuokrien ero Helsingin vapaara-hoitteisten asuntojen vuokriin kapeni, mutta oli edelleen 38,5 % (43,1) Tilastokeskuksen mukaista vuoden lopun Helsingin markkinavuokratasoa pienempi.

Kustannusten nousun ja kiristyneen taloustilanteen takia yhtiössä käynnistettiin vuoden alussa säästösuunnitelma, jolla tavoitellaan 10 miljoonan euron säästöä vuotuisissa kuluissa. Säästösuunnitelman myötä vuoden 2024 tammikuussa käynnistyivät henkilökuntaan kohdistuvat muutosneuvottelut. Neuvottelut kohdistuivat toimitusjohtajaa lukuun ottamatta koko henkilökuntaan. Muutosneuvottelut päättyivät maaliskuussa 15 henkilön irtisanomiseen. Muiden operatiivisten kustannusten pienentämiseksi käynnistettiin säästöihin tähtääviä hankkeita, joissa osassa säästöjä saatiin jo vuoden 2024 aikana, mutta täysimääräisesti säästöjen tavoitellaan realisoituvan vuodelle 2025.

Tilikaudella Heka myi osoitteessa Myllypurontie 22 tontin 5 451 m²:n suuruisen vuokraoikeuden osan Helsingin kaupungille. Kauppaan kuului myös vuokra-alueella sijaitseva liikerakennus.

Loppuvuodesta toteutettiin vuosittainen henkilöstökysely. Tutkimuksen mukainen henkilöstötyytyväisyys mitataan asteikolla 1-5. Kokonaistulos laski hieman edeltävästä vuodesta, ollen 3,83 (3,87).

Heka hyväksyttiin Kunta- ja hyvinvointialueyönantajat KT:n jäseneksi 1.10.2024 alkaen. Työnantajaliiton vaihtumisen syynä oli Avainta ry:n toiminnan päättyminen vuoden 2024 loppuun.

Asukkaat

Hekan toteuttaa toiminnassaan yhteishallintolakiin perustuvaa asukasdemokratiaa. Vuoden 2024 alussa, samaan aikaan uuden yhteishallintolain voimaantulon kanssa, astui voimaan Hekan uusi asukasdemokratiasääntö. Yhteishallintolaissa pääkohdat pysyivät merkittäviltä osin ennallaan, joten lakimuutos ei edellyttänyt suuria muutoksia Hekan asukasdemokratiasääntöön. Hekan uudessa asukasdemokratiasäännössä korostuu aiempaa enemmän yhteydenpito Hekan ja asukastoimijoiden välillä.

Maaliskuussa päätettiin yhtenäistää asukkaiden vuokrasopimukset vaihteittain tulevien vuosien aikana. Vuokrasopimusten sisältöä päivitetään siten, että jatkossa kaikilla vuokralaisilla on samat vuokrasopimuksen ehdot, joissa mm. tupakointikielto asuntojen sisä- ja ulkotiloissa laajenee kaikkiin Hekan asuntoihin.

Vuoden 2024 asukastyytyväisyyskysely toteutettiin syyskuussa. Kysely toimitettiin 20 000:lle Hekan asukkaalle web-kyselynä. Asukkaat valittiin Hekan asiakasrekisteristä satunnaisotannalla. Valituista asukkaista kyselyyn vastasi 5 402 asukasta, eli 27 %. Kyselyn mukaan kokonaistyytyväisyys heikentyi edellisistä tutkimuskerroista. Kokonaistyytyväisyytensä Hekaan vuokranantajana arvioi hyväksi tai erinomaiseksi 39 % vastaajista (2023: 48 %). Kokonaistyytyväisyys Hekaan vuokranantajana oli 3,10 (3,32). Tyytyväisyyden laskun merkittävimpinä selittävinä syinä olivat heikommaksi koettu asuintaloa koskeva viestintä sekä isännöinnin ja siivouksen osalta kasvanut tyytymättömyys. Asiainnoinnin osalta korostui erityisesti henkilökunnan tavoitettavuus puhelimitse sekä puhelinpalvelun aukioloajat. Myös tyytymättömyys Hekan verkkosivuihin kasvoi edeltävistä tutkimuskerroista.

Tilikauden päättyessä Hekalla asui 93 849 henkilöä (93 616). Hekan sisäisiä asunnon vaihtoja tehtiin tilikauden aikana 1 254 kappaletta (1 402). Sisäisten vaihtojen määrä pieneni 10,6 % edeltävään vuoteen verrattuna. Hekalta poismuuton takia tilikauden aikana päättyi 4 009 sopimusta (3 717). Uusille asukkaille vuokrasopimuksia tehtiin tilikauden aikana 4 452 sopimusta (4 393).

Tilikauden lopussa Hekan asuntoihin oli 8 606 aktiivista hakemusta (10 119). Edeltävän vuoden loppuun nähden hakemusten määrä laski 15 %. Hakemusten voimassaoloaika on kolme kuukautta. Tarveluokkaan erittäin kiireellinen hakijoista kuului 1 068 hakijaa (2 327), eli 12 % (23). Asunnonvaihtajia hakijoista oli 2 151 hakijaa (2 276), eli 25 % (22). Tilikauden lopun aktiivisista hakemuksista yhden hengen talouksia oli 5 636 kappaletta (6 274), eli 65 % (62). Seuraavaksi suurin osuus hakijoista oli yksinhuoltajia, 1 120 hakemusta (1 417), eli 13 % (14) hakijoista. Asukasvalinnan Hekan asuntoihin tekee Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut.

Kiinteistöjen ylläpito ja kehittäminen, korjaukset sekä kestävyys

Hekalla energiaremontit ja samalla suurimmat energiatehokkuustoimet tehdään peruskorjausten yhteydessä. Kaikissa Hekan peruskorjaushankkeissa tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen. Kerrostalokohteissa tavoitellaan vähintään 32 % ja rivitalokohteissa 36 % parannusta rakentamisvuoden energiatehokkuuteen, eli e-lukuun verrattuna. Tavoitteeseen päästiin kaikissa vuoden aikana valmistuneessa seitsemässä peruskorjaushankkeessa. Kaikissa vuoden aikana valmistuneissa uudisrakentamisen hankkeissa energialuokka on A. Myös kiertotalouden mukaiset mahdollisuudet pyritään saamaan tehokkaasti hyödynnetyiksi kaikissa Hekan korjaushankkeissa. Heka on mukana Helsingin kaupungin kiertotalousklusterissa, jonka kautta jaetaan kokemuksia ja päästään kuulemaan muiden toimijoiden tekemistä kiertotalousratkaisista.

Vuoden 2024 keväällä yhtiössä selvitettiin energiapalvelumallin käytön mahdollisuuksia markkinavuoropuheluilla. Energiapalvelumalli osoittautui varteenotettavaksi hankintamalliksi energia- ja kustannussäästöjen saavuttamiseksi ilman tarvetta sitoa omaa pääomaa. Energiapalvelumallihankintaa ryhdytään pilotoimaan vuoden 2025 aikana. Vuoden aikana toteutettiin lisäksi Hekan ja Helenin yhteinen kehittämishanke, jossa kehitetään lämmön kysyntäjoustopalvelua. Hankkeessa kehitetyllä lämmityksenohjauspalvelulla pyritään vähentämään rakennusten yllämmittämistä sekä mahdollistamaan kaukolämmön kysyntäjousto. Hekan tavoitteena on saada kustannussäästöjä yllämmittämisen vähenemisen kautta sekä kysyntäjoustolla vaikuttaa kaukolämmön tuotannon päästöihin. Hankkeen tavoitteena on vähentää kiinteistön lämmönkulutusta 4 %. Palveluun oli vuoden lopussa liitetty 170 kaukolämmön käyttöpaikkaa. Tuloksia jouston onnistumisesta ja energiansäästöstä saadaan vuoden 2025 aikana.

Tiikaudella toteutettiin biojätteen lajittelun lisäämistä tavoitteleva Hekan ja HSY:n yhteistyössä koordinoima Kierrätyslähettiläs-kampanja. Sekä asuntokohtainen sekajättemäärä että kokonaisjättemäärä kääntyivät laskuun kampanjan aloittamisen jälkeen. Lisäksi kymmenessä Hekan kohteessa aloitettiin älykkään jätehuollon pilotti, jossa kohteiden seka- ja biojäteastioihin asennettiin älykkäät syväkeräysastioiden täyttöasteita reaalitajassa mittaavat pinnanmittausanturit. Täyttöaste kertoo, onko jäteastia täynnä silloin kun se tyhjennetään, vai tulisiko tyhjennysväliä optimoida sopivammaksi. Välttämällä turhia tyhjennyksiä voidaan pienentää sekä jätehuollon kustannuksia että tyhjennyksistä syntyvää hiilijalanjälkeä.

Syyskuun lopussa päättyi vuonna 2020 alkanut EU-rahoitteinen Helena hanke, jossa etsittiin kustannustehokkaimpia tapoja parantaa rakennusten energiatehokkuutta korjaushankkeissa. Hankkeessa mukana olleiden peruskorjausten energiatehokkuustoimenpiteiden ansiosta rakennusten vuotuinen laskennallinen energiankulutus energiamuotojen ympäristövaikutuksilla painotettuna vähentyy 17,6 GWh/vuosi. Vuonna 2024 jatkui myös edeltävänä vuonna alkanut EU-rahoitteinen kehityshanke BuildOn, jossa kehitetään rakennusten digitaalisia ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseksi. Heka osallistuu hankkeeseen yhteistyössä VTT:n kanssa pilottikohteella.

Vastuullinen toiminta on yksi Hekan keskeisistä strategisista tavoitteista. Vuoden aikana jatkettiin yhtiön vastuullisuusohjelman mukaisia toiminnan vastuullisuuden kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Hekan vastuullisuusohjelma pohjautuu olennaisuusanalyysiin,

jossa on määritelty 11 olennaisinta vastuullisuusnäkökulmaa toimintaympäristön vaikutusten ja sidosryhmien odotusten perusteella. Olennaisuusanalyysi perustuu Global Reportin Initiative -järjestön kehittämään vastuullisuusraportoinnin kansainväliseen GRI-standardiin. Lisäksi vuoden aikana aloitettiin valmistautuminen EU:n taksonomia-asetuksen sekä kestävyysraportointidirektiivi CSRD:n (Corporate Sustainability Reporting Directive) mukaisiin vuotta 2025 koskeviin raportointivelvoitteisiin. Myös yhtiön omistaja Helsingin kaupunki on asettanut yhtiölle tavoitteet ilmasto- ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Vuonna 2024 yhtiön seuraamista mittareista 6/9 kehittyivät toivottuun suuntaan.

INVESTOINNIT

Hekan uudiskohteita rakennetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon tavoitemäärien mukaisesti. Peruskorjauksia toteutetaan suunnitelmallisesti oikeaan aikaan ja oikeaan tarpeeseen. Tilikauden aikana valmistui kaksi tavallisen asumisen uudisrakennushanketta ja yksi senioriasumisen uudisrakennushanke. Asuntoja kohteissa on yhteensä 210 kappaletta. Peruskorjaushankkeita valmistui seitsemän, 1 070 asuntoa. Vuoden lopussa oli kesken 17 uudisrakennushanketta, 1 541 asuntoa sekä 19 peruskorjaushankkeita, 2 829 asuntoa.

Investointipäätöksiä tilikaudella tehtiin kahdeksasta uudisrakennushankkeesta, 819 asuntoa sekä kuudesta peruskorjaushankkeesta, 921 asuntoa. Investointipäätösten kokonaisarvo oli yhteensä 373 miljoonaa euroa. Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä tulorahoituksella vuokrissa kerättävillä omarahoitusosuuksilla.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Heka arvioi toimintaansa liittyviä riskejä sekä niiden hallintakeinojen riittävyyttä vuositain. Toiminnan merkittävimmät riskit kohdistuvat lainanhoitokuluihin, rakentamistoimintaan sekä asiakkaiden maksukykyyn.

Yleinen taloudellinen epävarmuus, kuten korkotason kehitys, inflaation vaikutukset ja geopolittiset jännitteet, voivat vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja rahoituskustannuksiin. Erityisesti rahoitusmarkkinoiden epävarmuus sekä rakennuskustannusten mahdollinen nousu voivat vaikuttaa uudisrakentamishankkeiden ja peruskorjausten hintaan ja toteuttamiseen sekä yhtiön taloudelliseen asemaan. Talouden heikkeneminen voi myös lisätä työttömyyttä ja heikentää asukkaiden maksukykyä, mikä voi näkyä yhtiön vuokrausteessa ja vuokratuotoissa.

Vuonna 2024 Hekassa kiinnitettiin edelleen erityistä huomiota rahoitusriskien hallintaan. Heka noudattaa rahoitusriskien hallinnassa kaupungin omistajaohjauksen periaatteita, eikä yhtiössä oteta markkinanäkemystä tulevaisuuden korkotasosta. Lisäksi Heka noudattaa yleishyödyllisille yhteisöille 8.10.2014 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamaa ohjetta yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta. Ohjeen mukaisesti yhteisöön kertyneiden varojen sijoittamisessa tavoitteena on varojen arvon säilyttäminen, ei voiton tavoittelu. Hekan kassavarat ovat pääosin Helsingin kaupungin konsernitilillä. Hekan toimintaan kohdistuvia rahoitusriskejä ovat korko-, likviditeetti- ja luottoriski. Kaikki Hekan rahoituksen erät ovat euromääräisiä, joten Hekalla ei ole avointa valuuttakurssiriskiä.

Hekan lainojen suojausaste vuoden lopussa oli 70 % (69). Korkosuojaus muodostuu ensisijaisesti korkotukilainojen korkotuen alaiselle lainapääomalle omavastuukoron ylit-

tyessä saatavasta korkotuesta, sekä lisäksi kiinteäkorkoisista tai koronvaihtosopimuksilla pitkään korkoon sidotuista lainoista. Myös valtion aravalainat on laskettu mukaan suojauksen alaiseen pääomaan. Aravalainoissa takaisinmaksu perustuu koron ja lyhennyksen sisältämään vuosimaksuun, jossa lyhennys on vuosimaksusta koron maksun jälkeen jäljelle jäävä osa. Aravalainojen koron laskentaperusteena käytetään valtion kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaa korkokantaa.

Yhtiön suureen lainapääomaan kohdistuvan korkovolatiliteetin ja korkoriskin pienentämiseksi toteutettiin vuoden aikana kahdeksan kpl, yhteensä 78 miljoonan euron pääomaa vastaavaa koronvaihtosopimusta, joilla vaihdettiin vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkoja kiinteäksi määräajaksi. Toteutetut koronvaihtosopimukset tehtiin kohteena olevien lainojen korkomenojen suojaamisen tarkoituksessa. Hekalla ei ole spekulatiivisia johdannaisopimuksia. Koronvaihtosopimukset pienentävät korkojen heilahtelusta aiheutuvaa riskiä, mutta lisäävät kustannuksia laskevassa ja tasaisessa korkomarkkinassa. Emoyhtiön tilikauden lopun omavaraisuusaste toteutui omistajaohjauksen tavoitteen mukaisesti, ollen 12,7 % (13,9). Pidemmällä aikavälillä uudistuotannon tavoitetason pysyminen nykyisellään ja korjausvelan kasvun hillitsemiseksi tarvittava peruskorjausten määrä tulevat edelleen lisäämään yhtiön lainanottotarvetta. Tämä tulee kasvattamaan yhtiön velkaantumistasetta ja rahoitusriskiä.

Kiristynyt taloustilanne, kohonnut vuokrataso ja Kelan tukimuutokset heijastuivat tilikaudella asukkaiden maksukykyyn. Tämän myötä Hekan tilikauden lopun vuokrasaavat kasvoivat 5,4 miljoonaan euroon (3,6). Myös tehtyjen häätöjen lukumäärä kasvoi vuoden aikana. Asukkaiden maksuhaasteita käsitellään ja ennaltaehkäistään asukaslähtöisesti tarjoamalla aktiivisesti asumisneuvontaa ja mahdollisuuksia joustavien maksusopimusten tekemiseen.

Hekassa arvioidaan rakennusten kuntoa vuosittain päivitettävän pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman yhteydessä. Samoin vuosittain tarkastellaan rakennuksiin liittyvää korjausvelkaa ja siinä tapahtuvia muutoksia. Korjauspolitiikan mukaisesti korjaushankkeet priorisoidaan ajallisesti ja tasollisesti. Vahinkoriskeiltä Heka on suojautunut ottamalla yhtiön omistamille rakennuksille täysarvovakuutuksen.

Tilikaudella Hekassa toteutettiin myös vaarojen tunnistamisen ja riskien arvioinnin analyysi kohdistuen työpaikan turvallisuuteen ja työterveyden tilaan sekä niiden kehittämistarpeisiin. Kestävyyteen liittyvien riskien ja mahdollisuuksien tarkastelu tehtiin yhtiössä vuoden 2024 aikana osana EU:n kestävyysraportointidirektiivi CSRD:n mukaista kaksoisolennaisuusanalyysia.

Lisäksi tilikauden aikana yhtiössä toteutettiin laajamittainen tietoturva-auditointi yhteistyössä Above IT -yrityksen kanssa. Auditoinnin tavoitteena oli arvioida IT-ympäristön tietoturvan nykytila keskittyen erityisesti teknisiin ratkaisuihin sekä hallinnollisiin menettelyihin. Kartoituksen kohteina olivat muun muassa työasemaympäristö, loppukäyttäjäidentiteetit, M365-pilvipalvelut, palvelin- ja verkkoympäristö sekä ulkoverkkoon julkaistujen kohteiden haavoittuvuudet. Auditoinnin tuloksena laadittiin kehityssuunnitelma ja tiekartta tietoturvan parantamiseksi. Tilikauden aikana toteutettuihin toimenpiteisiin kuuluivat muun muassa vieraskäyttäjien oikeuksien ja näkyvyyden rajoittaminen, ulkoisen jakamisen asetusten kiristäminen, palvelinyhteyksien rajoittaminen sekä ei-tietoturvallisten sähköpostikäytäntöjen poistaminen. Microsoftin pilviympäristön turvallisuustilaa mittaava Secure Score nousi yli tehtyjen parannusten seurauksena 15 prosenttiyksiköä. Tietoturvan kehitystyö jatkuu tiekartan mukaisesti, ja osa toimenpiteistä ulottuu vuoteen 2026 saakka.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön uusi talousjohtaja Mikko Herajärvi aloitti tehtävässä 1.1.2025 ja toimii johtoryhmän jäsenenä.

ARVIO TOIMINNAN KEHITTYMISESTÄ

Korkojen kääntyminen laskuun ja selkeästi hidastunut inflaatio luo positiivisia odotuksia taloustilanteen vakiintumisesta. EKP:n odotetaan edelleen jatkavan markkinakorkoihin vaikuttavia ohjauskorkojen laskuja. Korkojen kehitys riippuu kuitenkin euroalueen talous- ja inflaatiokehityksestä, jolloin korkonäkymään kohdistuu huomattavaa epävarmuutta ja nopeatkin markkinamuutokset suuntaan tai toiseen ovat mahdollisia.

Hoito- ja ylläpitokustannusten hintakehitys maltillistui vuoden 2024 aikana erityisesti energiakustannusten osalta. Suomen pankin inflaatioennusteen mukaan tulevien vuosien yleisen kustannustason nousun odotetaan pysyvän alle 2 %. Edeltäviin vuosiin nähden kustannuksia nostaa hieman vuoden 2024 syyskuun alusta voimaan tullut yleisen arvonlisäverokannan korotus 25,5 %:iin.

Rakennusalan suhdannetilanne on vaikuttanut laskevasti rakentamisen kustannuksiin, mikä vaikuttaa positiivisesti erityisesti uudistuotannon ja laajojen peruskorjaushankkeiden hintoihin. Rakentamisen suhdannetilanteen elpymässä hintatason odotetaan kuitenkin pidemmällä aikavälillä nousevan.

Valmistuvien markkinaehtoisten asuntojen määrän jäädessä lähitulevaisuudessa vähäiseksi pienenee markkinoilla oleva asuntojen ylitarjonta, minkä odotetaan vaikuttavan positiivisesti yhtiön käyttöasteeseen. Vähäisen markkinaehtoisen rakentamisen ja Helsingin väestönkasvun ennakoidaan tasapainottavan asuntomarkkinaa ja yhtiön vuokrien eroa markkinavuokriin pidemmällä aikavälillä. Kiristyneen taloustilanteen ja Kelan tukimuutosten odotetaan kuitenkin edelleen vaikuttavan heikentävästi asukkaiden maksukykyyn ja lisäävän sosiaalisen asuttamisen kustannuksia. Yhtiön vuoden 2025 tavalisten asuntojen keskivuokran korotus on 5,2 %, jolloin yhtiön keskivuokra on 35 % tilinpäätöshetken Helsingin markkinavuokria edullisempi.

Valtioneuvoston päätöksellä ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan otettiin käyttöön tulorajat 1.1.2025 alkaen. Asukasvalinta tehdään edelleen asunnontarpeen perusteella tulot ja varallisuus huomioiden. Enimmäistulorajoja sovelletaan sekä uusiin asunnonhakijoihin että asunnonvaihtajiin.

Yhtiö on päättänyt ottaa käyttöön ISO 50 001 -standardin mukaisen energianhallintajärjestelmän, jonka käyttöönotto käynnistyy vuoden 2025 aikana. Järjestelmän tavoitteena on vahvistaa energiatehokkuustyön ja energiajohtamisen järjestelmällisyyttä sekä varmistaa, että yhtiö täyttää uudistuvan energiatehokkuuslain vaatimukset.

EU:n kestävyysraportointidirektiivi CSRD:n mukaisesti Heka valmistautuu vuoden 2025 aikana laajentuvaan kestävyysraportointivelvoitteeseen. Toimenpiteisiin kuuluu muun muassa vastuullisuustiedon keräämisen kehittäminen, tietojärjestelmien ja prosessien mukauttaminen sekä sidosryhmäyhteistyön vahvistaminen kestävyysliittävien tietojen raportoimiseksi.

Vuoden 2025 aikana on valmistumassa yhdeksän uudisrakennushanketta, joissa on yhteensä 691 asuntoa. Peruskorjaushankkeita vuoden 2025 aikana on valmistumassa yhdeksän, sisältäen 1 218 asuntoa.

KULUTUSTIEDOT

Energian kokonaiskulutus

	2024	2023
Lämpö MWh	523 205	528 202
Sähkö MWh	75 685	69 870
Vesi 1000 m ³	5 015	4 987

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 4 000 000,00 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan, eikä osinkoa jaeta.

OSAKKEIDEN MÄÄRÄ OSAKELAJEITTAIN

	2024
Kappaleet	2506 kpl

Konsernituloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	517 454 059,84	479 229 444,55
Käyttökorvaukset	9 933 770,41	8 645 659,86
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	527 387 830,25	487 875 104,41
Muut kiinteistön tuotot	8 078 402,60	16 871 836,07
Tuotot yhteensä	535 466 232,85	504 746 940,48
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-29 486 229,29	-31 425 029,46
Eläkekulut	-5 004 717,33	-5 554 708,10
Muut henkilösivukulut	-272 696,23	-1 046 391,76
Henkilöstökulut yhteensä	-34 763 642,85	-38 026 129,32
Poistot ja arvonalentumiset	-157 480 236,29	-136 692 876,72
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 780 895,76	-8 650 581,74
Käyttö ja huolto	-8 710 383,16	-9 159 543,12
Ulkoalueiden huolto	-4 748 831,27	-4 069 083,28
Siivous	-7 285 710,73	-7 331 787,64
Lämmitys	-63 633 088,76	-62 560 695,33
Vesi ja jätevesi	-24 129 969,88	-20 745 287,86
Sähkö ja kaasu	-10 516 779,30	-9 505 430,96
Jätehuolto	-8 727 270,24	-8 616 272,79
Vahinkovakuutukset	-3 030 355,41	-2 374 855,25
Tontinvuokrat	-50 323 675,63	-38 626 999,32
Muut vuokrat	-12 460 231,76	-11 754 486,85
Kiinteistövero	-10 513 507,03	-10 130 710,83
Korjaukset	-71 310 241,18	-93 658 585,42
Muut hoitokulut	-961 587,54	-1 166 054,11
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-284 132 527,65	-288 350 374,50
Luottotappiot	-2 363 246,06	-1 779 823,92
Muut kiinteistön kulut	-8 147 337,58	-8 220 641,32
Muut kulut yhteensä	-294 643 111,29	-298 350 839,74
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-233 286,32	-494 477,05
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	48 345 956,10	31 182 617,65
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	6 791 837,02	6 617 872,79
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-86 084 613,82	-70 679 078,63
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-79 292 776,80	-64 061 205,84
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-30 946 820,70	-32 878 588,19
Tuloverot		
Laskennalliset verot	6 851 619,90	7 441 682,81
Tuloverot yhteensä	6 851 619,90	7 441 682,81
Muut välittömät verot	-12 970,39	-13 630,98
Vähemmistöosuus	36 715,75	22 761,37
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-24 071 455,44	-25 427 774,99

Konsermitase

TASE VASTAAVAA	31.12.2024	31.12.2023
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	450 500,20	450 500,20
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	11 606 777,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	450 500,20	12 057 277,32
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	535 486,61	535 486,61
Liittymismaksut	29 814 334,65	28 926 133,89
Rakennukset ja Rakennelmat	3 261 072 254,06	3 118 860 579,74
Rakennuksen koneet ja laitteet	77 860 819,96	71 054 539,11
Väestönsuojat	5 334 135,90	5 100 722,45
Koneet ja kalusto	1 594 887,29	2 133 014,00
Muut aineelliset hyödykkeet	7 652 334,61	7 234 377,23
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	413 678 780,32	324 851 376,95
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 797 543 033,40	3 558 696 229,98
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	44 148 900,61	41 172 494,37
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	23 284 461,75	23 517 748,08
Muut osakkeet ja osuudet	72 833 815,30	72 810 434,29
Sijoitukset yhteensä	140 267 177,66	137 500 676,74
Pysyvät vastaavat yhteensä	3 938 260 711,26	3 708 254 184,04
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 173 028,67	918 479,75
Vuokrasaamiset	5 408 799,16	3 566 388,13
Muut saamiset	1 397 611,84	2 085 415,82
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	155 692 570,14	146 182 298,36
Siirtosaamiset	506 386,35	437 919,50
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	164 178 396,16	153 190 501,56
Rahat ja pankkisaamiset	1 358 007,13	1 259 182,60
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	165 536 403,29	154 449 684,16
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 103 797 114,55	3 862 703 868,20

Konsemitase

TASE VASTATTAVAA	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	6 800 000,00	6 800 000,00
Ylikurssirahasto	24 461 326,49	24 461 326,49
Rakennusrahasto	2 842 468,80	2 842 468,80
Muut rahastot	163 634 767,90	146 634 767,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	282 219 541,85	307 647 316,84
Tilikauden voitto/tappio	-24 071 455,44	-25 427 774,99
Oma pääoma yhteensä	455 886 649,60	462 958 105,04
VÄHEMMISTÖOSUUDET	1 428 211,49	1 464 927,24
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalaina	7 000 000,00	7 000 000,00
Rahoituslaitoslainat	2 759 056 694,15	2 483 524 191,99
Valtiokonttorilainat	235 939 103,61	269 886 649,88
Velat saman konsernin yrityksille	318 136 630,05	333 070 251,97
Muut velat, pitkäaikaiset	2 783 600,00	3 025 700,00
Pitkäaikaisten lyhennys osuus	-115 465 381,05	-121 125 585,98
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 207 450 646,76	2 975 381 207,86
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	82 885 251,35	101 002 695,33
Saadut ennakot, lyhytaikaiset	8 470 975,07	7 606 583,49
Ostovelat, lyhytaikaiset	8 484 419,62	6 915 097,54
Velat saman konsernin yrityksille	227 681 662,00	191 889 595,29
Muut velat, lyhytaikaiset	676 713,46	1 436 094,19
Siirtovelat	49 639 277,34	46 004 634,45
Laskennalliset verovelat	61 193 307,86	68 044 927,77
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	439 031 606,70	422 899 628,06
Vieras pääoma yhteensä	3 646 482 253,46	3 398 280 835,92
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 103 797 114,55	3 862 703 868,20

Konsernin rahoituslaskelma

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
<u>Liiketoiminnan rahavirta</u>		
Myynnistä saadut maksut	525 897 919,65	487 454 521,92
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	8 078 402,60	16 871 836,07
Maksut liiketoiminnan kuluista	-334 078 311,95	-285 849 254,53
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	199 898 010,30	218 477 103,46
Saadut korot liiketoiminnasta	6 791 837,02	6 617 872,79
Maksetut välittömät verot	-12 970,39	-13 630,98
Liiketoiminnan rahavirta	206 676 876,93	225 081 345,27
<u>Investointien rahavirta</u>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	364 253 124,55	187 472 746,46
Investointien rahavirta	-364 253 124,55	-187 472 746,46
<u>Rahoituksen rahavirta</u>		
Sijoitukset SVOP-rahastoon	17 000 000,00	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	349 041 550,74	171 161 626,80
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-122 289 028,07	-143 153 602,63
Maksetut korot pitkäaikaisista lainoista	-86 077 450,52	-70 673 655,13
Rahoituksen rahavirta	157 675 072,15	-42 665 630,96
Rahavarojen muutos	98 824,53	-5 057 032,15
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	1 259 182,60	6 316 214,75
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	1 358 007,13	1 259 182,60
Rahavarojen muutos tilikaudella:	98 824,53	-5 057 032,15
Erotus	0,00	0,00

Emoyhtiön tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
LIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	517 163 048,39	478 960 719,57
Käyttökorvaukset	9 859 403,23	8 575 110,77
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	527 022 451,62	487 535 830,34
Muut kiinteistön tuotot	8 089 676,24	16 873 167,66
Tuotot yhteensä	535 112 127,86	504 408 998,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-29 451 897,73	-31 391 432,04
Eläkekulut	-5 004 717,33	-5 554 708,10
Muut henkilösivukulut	-272 696,23	-1 046 391,76
Henkilöstökulut yhteensä	-34 729 311,29	-37 992 531,90
Poistot ja arvonalentumiset	-156 955 876,66	-136 163 286,52
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 717 302,17	-8 584 624,20
Käyttö ja huolto	-8 601 645,50	-9 000 021,59
Ulkoalueiden huolto	-4 682 800,47	-4 012 981,65
Siivous	-7 268 542,64	-7 314 984,33
Lämmitys	-63 535 124,23	-62 465 897,82
Vesi ja jätevesi	-24 100 287,35	-20 721 205,01
Sähkö ja kaasu	-10 438 097,55	-9 415 808,61
Jätehuolto	-8 712 363,62	-8 597 824,64
Vahinkovakuutukset	-3 017 063,40	-2 356 626,27
Tontinvuokrat	-50 181 310,82	-38 556 216,52
Muut vuokrat	-13 184 344,79	-12 518 283,89
Kiinteistövero	-10 468 246,04	-10 082 511,75
Korjaukset	-71 194 035,31	-93 579 274,90
Muut hoitokulut	-961 587,54	-1 166 054,11
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-284 062 751,43	-288 372 315,29
Luottotappiot	-2 363 246,06	-1 779 793,92
Muut kiinteistön kulut	-8 147 337,58	-9 027 356,87
Muut kulut yhteensä	-294 573 335,07	-299 179 466,08
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	48 853 604,84	31 073 713,50
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	6 776 595,63	6 602 410,31
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-86 036 842,59	-70 653 189,23
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-79 260 246,96	-64 050 778,92
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-30 406 642,12	-32 977 065,42
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-5 027 034,24	-10 132 723,52
Vapaaehtoisten varausten muutos	39 446 646,75	47 623 419,92
Tilinpäätössiirrot yhteensä	34 419 612,51	37 490 696,40
Muut välittömät verot	-12 970,39	-13 630,98
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	4 000 000,00	4 500 000,00

Emoyhtiön tase

TASE VASTAAVAA	31.12.2024	31.12.2023
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	11 606 777,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0,00	11 606 777,12
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	532 963,79	532 963,79
Liittymismaksut	29 596 881,90	28 708 681,14
Rakennukset ja Rakennelmat	3 247 551 868,21	3 104 830 986,04
Rakennuksen koneet ja laitteet	77 818 742,23	71 011 551,88
Väestönsuojat	5 334 135,90	5 100 722,45
Koneet ja kalusto	1 594 887,29	2 133 014,00
Muut aineelliset hyödykkeet	6 975 816,64	6 543 616,98
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	413 671 179,26	324 848 756,95
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 783 076 475,22	3 543 710 293,23
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	55 598 826,87	52 622 420,63
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	28 193 797,90	28 193 797,90
Muut osakkeet ja osuudet	72 833 815,30	72 810 434,29
Sijoitukset yhteensä	156 626 440,07	153 626 652,82
Pysyvät vastaavat yhteensä	3 939 702 915,29	3 708 943 723,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 173 028,67	918 479,75
Vuokrasaamiset	5 408 792,06	3 563 346,83
Muut saamiset	1 394 755,84	2 084 815,82
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	155 323 563,49	145 721 452,42
Siirtosaamiset	402 478,71	425 171,12
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	163 702 618,77	152 713 265,94
Rahat ja pankkisaamiset	1 271 545,44	1 188 397,17
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	164 974 164,21	153 901 663,11
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 104 677 079,50	3 862 845 386,28

Emoyhtiön tase

TASE VASTATTAVAA	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	6 800 000,00	6 800 000,00
Ylikurssirahasto	24 461 326,49	24 461 326,49
Rakennusrahasto	2 842 468,80	2 842 468,80
Muut rahastot	163 634 767,90	146 634 767,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	16 227 257,73	11 727 257,73
Tilikauden voitto/tappio	4 000 000,00	4 500 000,00
Oma pääoma yhteensä	217 965 820,92	196 965 820,92
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	42 222 389,80	37 195 355,56
Vapaaehtoiset varaukset	261 968 352,76	301 414 999,51
Tilinpäättösiirtojen kertymä yhteensä	304 190 742,56	338 610 355,07
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalaina	7 000 000,00	7 000 000,00
Rahoituslaitoslainat	2 759 056 694,15	2 483 524 191,99
Valtiokonttorilainat	233 939 053,72	267 497 457,07
Velat saman konsernin yrityksille	317 698 057,72	332 620 701,96
Muut velat, pitkäaikaiset	2 783 600,00	3 025 700,00
Pitkäaikaisten lyhennys osuus	-115 188 125,22	-120 839 273,88
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 205 289 280,37	2 972 828 777,14
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	82 390 620,95	100 601 211,67
Saadut ennakot, lyhytaikaiset	8 468 050,07	7 601 483,09
Ostovelat, lyhytaikaiset	8 445 075,17	6 896 070,95
Velat saman konsernin yrityksille	227 671 698,63	191 878 617,61
Muut velat, lyhytaikaiset	673 795,48	1 433 465,03
Siirtovelat	49 581 995,35	46 029 584,80
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	377 231 235,65	354 440 433,15
Vieras pääoma yhteensä	3 582 520 516,02	3 327 269 210,29
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 104 677 079,50	3 862 845 386,28

Emoyhtiön rahoituslaskelma

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<u>Liiketoiminnan rahavirta</u>		
Myynnistä saadut maksut	516 460 596,55	523 629 920,80
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	8 528 745,46	17 294 137,74
Maksut liiketoiminnan kuluista	-325 203 001,14	-321 830 591,07
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	199 786 340,87	219 093 467,47
Saadut korot liiketoiminnasta	6 754 664,88	6 581 465,01
Saadut osingot liiketoiminnasta	21 930,75	20 945,30
Maksetut välittömät verot	-12 970,39	-13 630,98
Liiketoiminnan rahavirta	206 549 966,11	225 682 246,80
<u>Investointien rahavirta</u>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-384 715 281,53	-268 847 007,49
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 999 787,25	-3 651 887,00
Investointien rahavirta	-387 715 068,78	-272 498 894,49
<u>Rahoituksen rahavirta</u>		
Sijoitukset SVOP-rahastoon	17 000 000,00	
Lyhytaikaisten lainojen nostot	23 233 638,96	84 524 014,12
Pitkäaikaisten lainojen nostot	349 041 550,74	171 161 626,80
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-121 990 096,17	-142 829 143,21
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-86 036 842,59	-70 653 189,23
Rahoituksen rahavirta	181 248 250,94	42 203 308,48
Rahavarojen muutos	83 148,27	-4 613 339,21
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	1 188 397,17	5 780 477,72
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	1 271 545,44	1 188 397,17
Rahavarojen muutos	83 148,27	-4 592 080,55
Erotus	0,00	-21 258,66

Vuoden 2023 rahoituslaskelmalla on eliminoitu As Oy Markkinatie 10:n sulatumiskirjaukset 30.9.2022
 Vaikutus rahavaroihin tilikauden lopussa oli 21 258,66 euroa.

Liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy on konsernin emoyhtiö, jolla on 31.12.2024 6 tytäryhtiötä ja 17 osakkuusyritystä. Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki tytäryhtiöt. Yhtiö yhdistellään Helsingin kaupungin konsernitilinpäätökseen.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tuloksesta on esitetty ennen liike tulosta omana eränään.

Sisäinen omistus

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintameno on eliminoitu ja eliminointiero on kohdistettu pysyviin vastaaviin tai esitetty konsernin liikearvona.

Sisäiset tapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Sisäistä voitonjakoa ei ole ollut.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Tilinpäätössiirtojen kertymä yhtiössä muodostuu kertyneestä poistoerosta sekä asuintalovarauksesta. Konsernitilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Emoyhtiöllä on taseeseen kirjaamattomia verotuspäätöksellä vahvistettuja tappioita yhteensä 103 396 281,60 euroa.

Poistoerot ja asuintalovaraukset

Tilinpäätökseen sisältyvät poistoerot ja asuintalovaraukset on konsernitilin päätöksessä siirretty laskennallisella 20 %:n verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta. Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tuotot	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Vuokratuotot	449 504 896,70	418 995 458,76	448 731 822,37	418 196 622,66
Vuokratuotot saman kons. yritt.	67 949 163,14	60 233 985,79	67 949 163,14	60 233 985,79
Vuokratuotot tytäryhtiöiltä	0,00	0,00	482 062,88	530 111,12
Vuokratuotot yht:	517 454 059,84	479 229 444,55	517 163 048,39	478 960 719,57
Saadut avustukset	9 550,00	2 225 742,72	9 550,00	2 225 742,72
Muut tuotot	17 517 255,43	23 118 287,71	17 442 888,25	23 036 255,87
Muut tuotot saman kons. yritt.	485 367,58	173 465,50	485 367,58	173 465,50
Muut tuotot tytäryhtiöiltä	0,00	0,00	11 273,64	12 814,34
Muut tuotot yht:	18 012 173,01	25 517 495,93	17 949 079,47	25 448 278,43
Toiminnan tuotot yht:	535 466 232,85	504 746 940,48	535 112 127,86	504 408 998,00

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Pysyvät vastaavat

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Hankintameno on luettu hankinnasta aiheutuneet muuttuvat menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenojen vähennyksiksi. Rakennusten mahdollisten purkupäätösten yhteydessä täsmennetään ko. rakennusten jäljellä oleva poistoaika.

Pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu käyttäen kaupunginvaltuuston hyväksymiä poistosuunnitelman mukaisia poistoaikoja ja -menetelmiä seuraavasti:

Käyttöoikeudet	tasapoisto 5 vuotta
Asuinrakennukset	tasapoisto 29 ja 40 vuotta
Rakennelmat	tasapoisto 10 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto 10 ja 20 vuotta
Väestönsuojat	tasapoisto 5 vuotta
Koneet ja kalusto	tasapoisto 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusto	tasapoisto 4 vuotta
Muut koneet ja kalusto	tasapoisto 5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto 6 vuotta

	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Muut pitkävaikutteiset menot	11 606 777,12	0,00	11 606 777,12	0,00
Asuinrakennukset	135 449 638,45	127 247 472,22	135 103 332,94	126 901 166,71
Liikehuoneistot	1 345 108,15	1 534 801,01	1 182 205,81	1 375 331,73
Rakennelmat	1 320 321,46	642 316,48	1 320 321,46	634 436,48
Rak.koneet ja laitteet	5 779 024,37	5 074 372,25	5 778 114,87	5 072 699,38
Väestönsuojat	223 536,55	398 446,91	223 536,55	398 446,91
Työkon. ja hoitokalusto	418 563,15	485 025,17	418 563,15	485 025,17
Koneet ja kal.(autot)	40 178,37	100 443,03	40 178,37	100 443,03
Toimistok.ja kalusto	67 583,25	35 289,70	67 583,25	35 289,70
Muut koneet ja kalusto	3 185,80	11 909,42	3 185,80	11 889,16
Asfaltointi	21 931,77	2 954,67	19 356,15	379,05
Muut ain.hyödykkeet	1 204 387,85	1 159 845,86	1 192 721,19	1 148 179,20
Poistot ja arvonalentumiset yht.	157 480 236,29	136 692 876,72	156 955 876,66	136 163 286,52

Henkilöstökulujen erittely	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Palkat ja palkkiot, hallitus ja toimitusjohtaja	236 385,79	236 260,32	202 054,23	202 662,90
Henkilöstön määrä 31.12.	684	710	684	710

Tilintarkastajien palkkiot	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
KPMG Oy Ab				
Tilintarkastus	53 259,08	27 687,21	48 559,08	23 751,11
Muut palkkiot	30 655,93	0,00	30 655,93	0,00
Tilikausi yht.	83 915,01	27 687,21	79 215,01	23 751,11

Tilikautena Helsingin kaupunkikonsernin kanssa toteutuivat seuraavat lähipiiriliiketapahtumat

	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Tuotot	68 435 100,85	60 407 794,21	68 435 100,85	60 407 794,21
Kulut	176 272 760,84	153 603 399,92	175 892 349,68	153 253 141,15

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Pysyviin vastaaviin on kirjattu saamisiin seuraavat erät:

Emoyrityksen käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset vuonna 2024.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Poistotapa on ennalta laaditut suunnitelmapoistot

	Muut pitkävaikutteiset menot	Maa-alueet	Liittymismaksut	Rakennukset ja rakennelmat	Rakennuksen koneet ja laitteet
Hankintameno 1.1.	11 606 777,12	532 963,79	28 850 778,02	4 905 968 437,51	215 560 018,34
Lisäykset	0,00	0,00	888 200,76	281 916 888,01	12 585 305,22
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	1 590 145,63	0,00
Hankintameno 31.12.	11 606 777,12	532 963,79	29 738 978,78	5 186 295 179,89	228 145 323,56
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,00	0,00	142 096,88	1 801 137 451,47	144 548 466,46
Vähennysten kert. poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	11 606 777,12	0,00	0,00	137 605 860,21	5 778 114,87
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	0,00	532 963,79	29 596 881,90	3 247 551 868,21	77 818 742,23

	Väestönsuojat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Aineett. ja aineell. hyödykkeet yht.
Hankintameno 1.1.	7 913 498,27	17 597 331,78	26 236 887,17	324 848 756,95	5 539 115 448,95
Lisäykset	456 950,00	0,00	1 644 277,00	364 438 643,62	661 930 264,61
Vähennykset	0,00	320 623,30	0,00	275 616 221,31	277 526 990,24
Hankintameno 31.12.	8 370 448,27	17 276 708,48	27 881 164,17	413 671 179,26	5 923 518 723,32
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2 812 775,82	15 464 317,78	19 693 270,19	0,00	1 983 798 378,60
Vähennysten kert. poistot	0,00	312 007,16	0,00	0,00	312 007,16
Tilikauden poistot	223 536,55	529 510,57	1 212 077,34	0,00	156 955 876,66
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	5 334 135,90	1 594 887,29	6 975 816,64	413 671 179,26	3 783 076 475,22

Sijoitukset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Osuudet saman konsernin yrityksissä	44 148 900,61	41 172 494,37	55 598 827,87	52 622 420,63
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	23 284 461,75	23 517 748,08	28 193 797,90	28 193 797,90
Muut osakkeet ja osuudet	72 833 815,30	72 810 434,29	72 833 815,30	72 810 434,29
Kirjanpito arvo 31.12.	140 267 177,66	137 500 676,74	156 626 440,00	153 626 652,82

Vaihtuviin vastaaviin on kirjattu seuraavat erät:

Saamiset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Vuokrasaamiset, myyntisaam.	6 581 827,83	4 484 867,88	6 581 820,73	4 481 826,58
Saaminen saman konsernin yrityk.	155 692 570,14	146 182 298,36	155 323 563,49	145 721 452,42
Arvonlisäverosaaminen	1 394 681,84	2 084 815,82	1 394 681,84	2 084 815,82
Muut saamiset	2 930,00	600,00	74,00	0,00
Siirtosaamiset	506 386,35	437 869,50	402 478,71	425 121,12
Siirtosaam. saman konsernin yrityk.	0,00	50,00	0,00	50,00
Saamiset yht.	164 178 396,16	153 190 501,56	163 702 618,77	152 713 265,94

Rahat ja pankkisaamiset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Rahat ja pankkisaam. yht.	1 358 007,13	1 259 182,60	1 271 545,44	1 188 397,17

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman muutokset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Osakepääoma 1.1.	6 800 000,00	6 800 000,00	6 800 000,00	6 800 000,00
Osakepääoma 31.12.	6 800 000,00	6 800 000,00	6 800 000,00	6 800 000,00
Ylikurssirahasto 1.1.	24 461 326,49	24 461 326,49	24 461 326,49	24 461 326,49
Ylikurssirahasto 31.12.	24 461 326,49	24 461 326,49	24 461 326,49	24 461 326,49
Rakennusrahasto 1.1.	2 842 468,80	2 842 468,80	2 842 468,80	2 842 468,80
Rakennusrahasto 31.12.	2 842 468,80	2 842 468,80	2 842 468,80	2 842 468,80
Vararahasto 1.1.	12 642 165,90	12 642 165,90	12 642 165,90	12 642 165,90
Vararahasto 31.12.	12 642 165,90	12 642 165,90	12 642 165,90	12 642 165,90
Lainanlyhennysrahasto 1.1.	9 303 189,72	9 303 189,72	9 303 189,72	9 303 189,72
Lainanlyhennysrahasto 31.12.	9 303 189,72	9 303 189,72	9 303 189,72	9 303 189,72
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	90 157 259,16	82 217 259,16	90 157 259,16	82 217 259,16
tilikauden muutos	17 000 000,00	0,00	17 000 000,00	0,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	107 157 259,16	90 157 259,16	107 157 259,16	90 157 259,16
Muun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	34 532 153,12	34 532 153,12	34 532 153,12	34 532 153,12
Muun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	34 532 153,12	34 532 153,12	34 532 153,12	34 532 153,12
Ed.tilikausien voitto/tappio	282 219 541,85	307 647 316,84	16 227 257,73	11 727 257,73
Tilikauden voitto/tappio	-24 071 455,44	-25 427 774,99	4 000 000,00	4 500 000,00
Oma pääoma 31.12.	455 886 649,60	462 958 105,04	217 965 820,92	196 965 820,92

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö ei jaa osinkoa. Tämän takia yhtiöllä ei ole jakokelpoista vapaata omaa pääomaa.

Tilinpäätössiirtojen kertymä	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Kertynyt poistoero 1.1.	0,00	0,00	37 195 355,56	27 062 632,04
muutos	0,00	0,00	5 027 034,24	10 132 723,52
Kertynyt poistoero 31.12.	0,00	0,00	42 222 389,80	37 195 355,56

Vapaaehtoiset varaukset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	0,00	301 414 999,51	348 957 328,38
Muutos	0,00	0,00	-39 446 646,75	-47 542 328,87
Asuintalovaraus 31.12.	0,00	0,00	261 968 352,76	301 414 999,51

Pitkäaikainen vieras pääoma, lainat	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Pääomalainat	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00
Rahalaitoslainat	2 696 704 891,54	2 416 486 809,44	2 696 704 891,54	2 416 486 809,44
Valtiokonttorilainat	215 632 992,81	236 047 486,34	213 900 235,38	233 933 627,95
Hgin kaupungin lainat	285 329 162,41	312 821 212,08	284 900 553,45	312 382 639,75
3 204 667 046,76	2 972 355 507,86	3 202 505 680,37	2 969 803 077,14	

Lainojen lyhytaikainen osuus	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Rahalaitoslainat	62 351 802,61	67 037 382,55	62 351 802,61	67 037 382,55
Valtiokonttorilainat	20 306 110,80	33 839 163,54	20 038 818,34	33 563 829,12
Hgin kaupungin lainat	32 807 467,64	20 249 039,89	32 797 504,27	20 238 062,21
115 465 381,05	121 125 585,98	115 188 125,22	120 839 273,88	

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Lainapääoman suojausaste	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Lainapääoman suojausaste 31.12.	70 %	69 %	70 %	69 %

Suojausaste korkoriskiltä muodostuu tilinpäätöshetken suojatusta lainapääomasta suhteessa koko lainapääomaan. Suojattu lainapääoma sisältää korkotuen alaisen osuuden korkotukilainoista, aravalainat sekä kiinteäkorkoiset ja koronvaihtosopimuksilla pitkään korkoon sidotut lainat Yhtiön lainapääomasta vuoden 2024 lopussa 81 % oli korkotukilainoja, joissa vuosittain laskeva korkotuki toimii osittaisena korkosuojauksena korkotukien kattaessa omavastuukoron ylittävän osuuden koroista. 31.12.2024 Korkotukilainojen pääomasta 68 % oli korkotuen alaista. Korkotukilainojen pääomilla painotettu omavastuu korko 31.12.2024 oli 2,15 %.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset (emo) 8 kpl

Lainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12	Sopimuksen erääntymispäivä	Vaihtuva korko	Kiinteä korko	Käypä arvo (pankin ilmoituksen mukaan)
11 272 804,00	6.2.2030	12 kk Euribor	2,351 %	10 277,00
9 277 724,00	8.12.2028	6 kk Euribor	2,266 %	-22 595,00
9 147 200,00	24.9.2029	6 kk Euribor	2,271 %	-16 090,00
10 365 159,00	23.4.2031	12 kk Euribor	2,905 %	-325 576,21
10 073 550,00	23.4.2031	12 kk Euribor	2,891 %	-308 290,16
9 950 263,00	23.4.2031	6 kk Euribor	2,749 %	-277 173,27
8 938 728,00	23.4.2030	6 kk Euribor	2,197 %	17 219,00
8 905 600,00	23.10.2031	6 kk Euribor	2,220 %	21 669,00

Kaikki tilikauden päättyessä voimassa olevat koronvaihtosopimukset on tehty vain kohteena olevan lainan korkomenojen suojaamisen tarkoituksessa. Pitkäaikaisen lainan vaihtuva korko on sidottu koronvaihtosopimuksella kiinteään korkoon. Yhtiöllä ei ole spekulatiivisia johdannaissopimuksia. Koronvaihtosopimusten osalta korkojen 1 prosenttiyksikön nousulla, kaikkien muiden muuttujien pysyessä ennallaan olisi seuraavan 12 kuukauden aikana yhtiön tulokseen positiivinen vaikutus 771,4 tuhatta euroa.

Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät velat

Emoyhtiön velkojen osat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden tai sitä pidemmän ajan kuluttua

Rahalaitoslainat	2 585 964 873,26
Valtiokonttorilainat	96 312 717,42
Helsingin kaupungin lainat	234 758 007,56
	2 917 035 598,24

Vakuudet ja vastuusitoumukset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Vakuutena olevat kiinnitykset	5 420 413 245,34	4 816 052 334,34	5 413 550 168,81	4 809 189 257,81
Vakuutena olevat osakkeet	1 201 944,41	1 706 695,75	1 201 944,41	1 706 695,75

Muut pitkäaikaiset velat	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Eläkevastuut 1.1.	3 025 700,00	3 223 100,00	3 025 700,00	3 223 100,00
lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
vähennys	-242 100,00	-197 400,00	-242 100,00	-197 400,00
Saadut pitkäaikaiset vakuudet 1.1.	0,00	200,00	0,00	0,00
lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
vähennys	0,00	-200,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat 31.12.	2 783 600,00	3 025 700,00	2 783 600,00	3 025 700,00

Saadut ennakot	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Vuokraennakot	8 461 721,36	7 587 346,40	8 459 161,36	7 582 976,00
Saadut vuokratakuut	9 253,71	19 237,09	8 888,71	18 507,09
	8 470 975,07	7 606 583,49	8 468 050,07	7 601 483,09

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Ostovelat	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Ostovelat	5 451 431,27	5 499 574,68	5 423 132,25	5 481 410,51
Ostovelat saman konsernin yritykset	3 032 988,35	1 415 522,86	3 021 942,92	1 414 660,44
	8 484 419,62	6 915 097,54	8 445 075,17	6 896 070,95

Muut velat, lyhytaikaiset	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Kaupungin käyttövelka	194 874 194,36	171 640 555,40	194 874 194,36	171 640 555,40
Laskennallinen verovelka	61 193 307,86	68 044 927,77	0,00	0,00
Muut velat	676 713,46	1 436 094,19	673 795,48	1 433 465,03
	256 744 215,68	241 121 577,36	195 547 989,84	173 074 020,43

Siirtovelat	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Siirtovelat	23 275 855,97	24 183 269,77	23 232 906,27	24 165 009,78
Siirtovelat saman konsernin yrityk.	22 252 136,65	17 990 079,96	22 237 804,36	18 033 290,30
Kaupungin pääomallainan korkovelka	4 111 284,72	3 831 284,72	4 111 284,72	3 831 284,72
	49 639 277,34	46 004 634,45	49 581 995,35	46 029 584,80

Leasingvastuut, koneet ja kalusto	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Alkaneen tilikauden leasingvastuut	1 444 837,78	559 792,68	1 444 837,78	559 792,68
Sitä seur.vuosien leasingvastuut	1 315 316,49	527 956,69	1 315 316,49	527 956,69
	2 760 154,27	1 087 749,37	2 760 154,27	1 087 749,37

Irtsanomis- ja lunastusehdot ovat yleisten huolto- ja leasing- sekä vuokrasopimusehtojen mukaiset.

Vuokravastuut, tilavuokrat	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Alkaneen tilikauden vuokravastuut	208 076,03	235 562,65	208 076,03	235 562,65
Sitä seur.vuosien vuokravastuut	0,00	0,00	0,00	0,00
	208 076,03	235 562,65	208 076,03	235 562,65

Vuokravastuut, tontinvuokrat	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Alkaneen tilikauden tontinvuokravastuu	50 721 965,65	51 436 281,55	50 721 965,65	51 436 281,55
Sitä seur.vuosien tontinvuokravastuu	1 881 286 606,00	1 969 439 924,90	1 881 286 606,00	1 969 439 924,90
	1 932 008 571,65	2 020 876 206,45	1 932 008 571,65	2 020 876 206,45

Alv:n palautusvastuut	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2024	Emo 2023
Investointiavustusten palautusvastuut	21 279 354,42	24 412 190,27	21 279 354,42	24 412 190,27
	69 278 854,00	65 772 042,00	69 278 854,00	65 772 042,00

Helsingin kaupungin asunnot Oy on konsernin emoyhtiö, ja konsernin tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimistosta Viipurinkatu 2, Helsinki.

Emoyhtiö

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin Taloushallintopalvelu-liikelaitoksessa.

Luettelo käytetyistä kirjanpitoKirjoista

Pääkirja

Päiväkirja

Vuokrareskontra

Liitetietotositteet

Ostoreskontra

Palkkakirjanpito

Lainarekisteri

Tilinpäätös ja toimintakertomus sidottuna

Säilytys tapahtuu sähköisesti.

Liitetietojen erittely

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty seuraavat yhtiöt

	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	Omistussuus	Osakkeet,	Osakepääoma,	Omistussuus	Osakkeet,	Osakepääoma,
Tytäryhtiöt		kpl	eur		kpl	eur
Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy	100,00 %	2500	2 500,00	100,00 %	2500	2 500,00
Säterintien 12 autopaikat Oy	67,53 %	52	2 590,09	67,53 %	52	2 590,09
Kiinteistö Oy Kaupinparkki	68,90 %	122	8 053,50	68,90 %	122	8 053,50
Virvatulentie Pysäköinti Oy	60,10 %	9019	10 091,28	60,10 %	9019	10 091,28
KOy Laivalahdentori	88,80 %	8880	7 467,54	88,80 %	8880	7 467,54
Kallahden Pysäköinti Oy I	58,00 %	8700	8 000,00	58,00 %	8700	8 000,00
Markkinatie 10 As Oy	0,00 %	0	0,00	0,00 %	0	0,00
	2024	2023				
Osakkuusyhtiöt	Omistussuus	Omistussuus				
Vattuniemen Pysäköinti Oy	22,02 %	22,02 %				
Katajanokan Huolto Oy	22,43 %	22,43 %				
Latokartanon Pysäköinti Oy	22,04 %	22,04 %				
Viikinmäen Pysäköinti Oy	39,77 %	39,77 %				
Kytösuontien Pysäköinti Oy	27,46 %	27,46 %				
Paciuksenkadun Pysäköinti Oy	32,95 %	32,95 %				
Tilkankadun Pysäköinti Oy	30,71 %	30,71 %				
Strömbergin Pysäköinti Oy	43,64 %	43,64 %				
Tulisuon Pysäköinti Oy	38,40 %	38,40 %				
Kaivonkatsojantien Pysäköinti Oy	43,83 %	43,83 %				
Keskeisen Rannan Pysäköinti Oy	36,26 %	36,26 %				
Rastilankallion Pysäköinti Oy	36,25 %	36,25 %				
Kivikon Pysäköinti I Oy	44,92 %	44,92 %				
Kivikon Pysäköinti II Oy	37,98 %	37,98 %				
Kurkimäen Huolto Oy	34,42 %	34,42 %				
Hämeentien Pysäköinti Oy	45,80 %	45,80 %				
Syystien huolto Oy	21,80 %	21,80 %				

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Arava- ja korkotukilain nojalla tuettuja ARA-asuntoja koskevat laissa säädettyt kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka vaikuttavat asukkaiden valintaan, vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämiseen ja asuntojen luovutukseen. Rajoituksilla asunnot pidetään riittävän pitkään vuokratyössä, asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina ja asunnot kohdennetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin.

ARA-rajoitusten alaiset vuokratatolot

Aarrekuja 1	Halkaisijantie 2	Ilotulitustie 11	Kaivolahdenkatu 4
Aarteenetsijantie 2	Hallainvuorentie 1	Ilotulitustie 15	Kaivolahdenkatu 8
Aarteenetsijantie 4	Halmetie 4	Ilotulitustie 3	Kaivonkatsojantie 3
Abraham Wetterin tie 11	Hampurinkuja 1	Ilotulitustie 5	Kaivonkatsojantie 9
Abraham Wetterin tie 17	Hannuntie 18	Ilotulitustie 9	Kajaaninlinnantie 7
Adalmiinankatu 3	Harjannetie 13	Iltatähdenkuja 1-3	Kalkkiahiekantie 1
Agronominkatu 4	Harjannetie 44	Iltatähdentie 5-7	Kalkkiahiekantie 3
Airoparantie 1	Harjannetie 47	Isonniitynkatu 4	Kalkkiahiekantie 6
Airoparantie 3a	Harjannetie 5	Isonniitynkatu 5	Kalkkiahiekantie 9
Airoparantie 3b	Harmaahaikarankuja 2	Itämerenkatu 22	Kallioportaankatu 1
Aisatie 8	Harustie 2	Itämerenkatu 28	Kallioportaankatu 7
Aksisipolku 1	Hattelmälantie 6	Ivan Falinin kuja 3	Kallvikintie 74
Alakiventie 5	Haukilahdenkatu 6	Jakomäentie 8a	Kangasalanatie 13
Alakiventie 8	Haukilahdenkuja 11	Jakomäentie 8b	Kankarepolku 5e
Aleksis Kiven katu 40	Heikinlaaksontie 1a	Jakomäentie 8c	Kankarepolku 5f
Alhokuja 8	Hellemäenpolku 8	Jakomäentie 8d	Kankarepolku 5g
Alppikylänkatu 1	Henrik Lättäläisen katu 12	Jakomäentie 8e	Kankarepolku 5h
Amiraalinkatu 3	Hernepellontie 26	Johtokivenkuja 1	Kankarepolku 5i
Anjalantie 2	Hernepellontie 40	Johtokivenkuja 2	Kankaretie 11a
Antareksenkatu 3	Hevosmiehenkatu 13	Johtokiventie 10-12	Kankaretie 11b
Arentitie 8	Hiekkalaiturintie 10	Johtokiventie 3	Kankaretie 11c
Asiakkaankatu 4	Hiekkalaiturintie 13	Jokiniementie 5	Kankaretie 11d
Asteritie 7	Hietakummuntie 16	Joukolantie 22	Kankaretie 9a
Astrakaaninkuja 1	Hietaniityntie 2	Joutsenraitti 4A	Kankaretie 9b
Brysselinkatu 6	Hiittistenkuja 3	Joutsenraitti 6B	Kanneltie 8
Böstaksentie 2	Hilapellontie 2a	Juhana-Herttuan tie 11	Kantelettarenkuja 1
Capellan puistotie 10	Hilda Flodininkuja 2	Juhana-Herttuan tie 15	Kantelettarenkuja 2
Fallinkuja 2	Hiomokuja 1	Juhana-Herttuan tie 7	Kantelettarenkuja 4
Fallpakankuja 3	Hiomotie 14	Junailijankuja 1	Kap Hornin katu 3
Fallpakankuja 8	Hopeatie 14	Junonkatu 9	Karhulantie 2
Fallpakantie 2	Huhtatie 11	Juutinraumankatu 3	Karhulantie 4
Fallpakantie 4	Humikkalanrinne 1	Jyrkännekuja 1	Karstulantie 10
Graniittitie 3	Huopalahdentie 3	Jyrkännekuja 4	Kartanonkaari 35
Gunillanpolku 1	Huopalahdentie 5	Jäkäläpolku 2	Kartanonvoudintie 7
Gunillantie 7	Huopanaulankatu 10	Jäkälätie 15	Karviaistie 12
Gunnel Nymanin katu	Hämeentie 109	Jäkälätie 3	Karviaistie 2
Haapalahdenkatu 17	Hämeentie 122	Jälsitie 2	Karviaistie 3
Haapalahdenkatu 2	Hämeentie 124	Jännetie 3	Kasperinkuja 15
Haapalahdenkatu 4	Hämeentie 126	Jännetie 5	Kastellinpolku 8
Haapalahdenkatu 5	Hämeentie 128	K.H. Wiikin katu 4	Kasöörinkatu 3
Haarniskatie 1	Hämeentie 63	Kaanaanpiha 4	Kaupin, 14
Haavikkopolku 1	Iiluodontie 12	Kaarelantie 86	Kauppakartanonkatu 10
Haavikkopolku 3	Ilkantie 19	Kaarikuja 7	Kauppakartanonkatu 16

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Kauppakartanonkatu 26	Koskenhaantie 5	Leikosaarentie 4	Meri-Rastilan tie 34
Kauppakartanonkatu 28	Kotikonnuntie 4	Leskirouva Freytagin kuja 13	Meri-Rastilan tie 6
Kehruutie 4	Kotikonnuntie 6	Limingantie 100	Merisotilaankatu 2
Keinutie 2	Krankantie 2	Limingantie 102	Merisotilaankatu 3
Kemiönkuja 2	Kreijarinkuja 1	Limingantie 96	Merkuriuksentie 13
Kiiliänkuja 1	Kukkaniityntie 25	Limingantie 98	Mesenaatintie 3
Kiiliänkuja 2	Kullervonkatu 30	Linnanherrantie 11	Messitytönkatu 5
Kinaporinkatu 7	Kullervonkatu 32	Linnanherrantie 13	Messitytönkuja 4
Kinaporinkatu 9	Kunnalliskodintie 1	Linnankatu 2	Metsolantie 19
Kivalterintie 16a	Kunnalliskodintie 6	Linnanrakentajantie 7	Metsolantie 21
Kivikonkaari 14	Kuopuksentie 5-7	Linnoittajantie 1	Metsolantie 23
Kivikonkaari 17	Kurkiaispolku 3	Liuskekuja 6	Metsänhoitajankatu 2
Kivikonkaari 37	Kurkimäentie 17	Lohkopellontie 7	Metsänhoitajankatu 3
Kivikonkaari 39	Kurkimäentie 3	Lontoonkatu 5	Metsänhoitajankatu 4
Kivikonkaari 49	Kurkisuontie 2	Lontoonkatu 6	Metsäpuronkuja 11
Kivikonkaari 8	Kurkisuontie 6	Louhikkotie 15a	Metsäpuronkuja 13
Kivipyykintie 5	Kuusikkotie 4	Louhikkotie 15b	Metsäpurontie 26
Kivipyykintie 7	Kuusimiehentie 3	Louhikkotie 15c	Metsäpurontie 28
Kivipyykintie 9	Kylänvanhimmantie 5-11	Louhikkotie 2	Metsäpurontie 29
Kiviteltankatu 3	Kymintie 46	Louhikkotie 20a	Mikkolantie 38
Kiviteltankatu 4	Kymintie 48	Louhikkotie 20b	Mikkolantie 7
Klaavunpolku 1	Kymintie 50	Louhikkotie 20c	Mikkolantie 9
Klaavuntie 15	Kymintie 52	Lupajantie 3	Muotoilijankatu 20
Klaneettitie 13	Kymintie 54	Luutnantintie 1	Mustankivenkatu 2
Koivikkotie 2	Kytösuonpolku 1	Luutnantintie 5	Mustankivenkatu 7
Koivikkotie 29	Kytösuontie 6	Länsisatamankatu 23	Muurikuja 1
Koivikkotie 4	Käpyläntie 54	Maakaarenkuja 3	Muusantori 1
Koivikkotie 41	Käsityöläisentie 27	Maakuja 8	Muusantori 4
Koivikkotie 43	Käsityöläisentie 9	Madetojankuja 2	Muuttolinnuntie 15
Koivikkotie 45	Köysikuja 8	Madetojankuja 3	Myllypurontie 22
Koivikkotie 6	Köökarinkuja 7	Maiju Lassilan tie 6	Myllypurontie 24
Koivikkotie 8	Laajasuontie 33	Malmin raitti 30	Myllypurontie 26
Kontulankaari 12	Laakavuorenkuja 2	Mamsellimyllynkatu 25	Myllärintie 10
Kontulankaari 24	Laakavuorentie 1	Margareetanpolku 1	Mäenlaskijantie 4
Kontulankaari 8b	Laakavuorentie 12	Markkinatie 16	Mäkelänkatu 37
Kontulankuja 1-3	Laakavuorentie 2	Maunulanmäki 3	Mäkelänkatu 39-41
Kontulankuja 2	Laakavuorentie 6	Maunulantie 19	Mäkelänkatu 43
Kontulankuja 5	Laivalahdenkaari 11	Maununnevantie 1	Mäkelänkatu 45
Korppaanmäentie 13	Laivalahdenkaari 12	Mehiläistie 16	Mäkelänkatu 78-82
Korppaanmäentie 19	Laivalahdenkaari 25	Merikasarminkatu 4	Mäkelänkatu 86
Korppaanmäentie 22	Laivalahdenkaari 30	Meri-Rastilan tie 14	Mäkikurpankuja 1
Korppaanmäentie 26	Lallukankuja 1	Meri-Rastilan tie 18	Männikkötie 3
Korppaanmäentie 27	Lavettitie 11	Meri-Rastilan tie 19	Naulakalliontie 1
Korppaanmäentie 38	Leikosaarenkuja 6	Meri-Rastilan tie 26	Nikonkuja 4
Korppaanmäentie 5	Leikosaarentie 20	Meri-Rastilan tie 30	Nuotikuja 4
Korsholmantie 9	Leikosaarentie 24	Meri-Rastilan tie 32	Näsinöjankuja 4

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Näsiinjantie 6	Pellervontie 24	Pukinmäenkaari 5	Ruusulankatu 7
Ohjaajantie 11	Pellervontie 26	Pukinmäenkaari 7	Saariseläntie 1
Ohjaajantie 13	Peltohiirenkuja 1	Punahilkantie 10	Saariseläntie 3
Omenamäenkatu 1	Peltokyläntie 4h	Purotie 5	Sakara 2
Omenamäenkatu 3	Perhekunnantie 10-12	Puunaulankuja 1	Salpausseläntie 3
Ormusmäentie 7	Perhekunnantie 14-20	Puuskaniementie 5	Sammalparrankuja 1
Osmontie 23	Perhonkatu 2	Puustellinrinne 2	Sammatintie 10
Osmontie 25	Pertunpellonraitti 2	Pääskylahdentie 6	Sammatintie 12
Osmontie 27	Pertunpellontie 1	Rahakamarinkatu 1	Sammatintie 7
Osmontie 35	Pertunpellontie 3	Rahakamarinkatu 6	Sampsantie 11
Osmontie 43	Petter Wetterin tie 6	Rajametsäntie 29-31	Sampsantie 13a
Ostostie 3	Pilvilinnankatu 3	Rajametsäntie 32	Sampsantie 13b
Ostostie 5	Pohjavedenkuja 5	Rajametsäntie 33	Sampsantie 13c
Paanutie 10	Pohjolankatu 10	Rakuunantie 15	Sampsantie 13d
Paciuksenkaari 14	Pohjolankatu 11	Ramsinniementie 8	Sampsantie 13e
Paciuksenkaari 17	Pohjolankatu 12	Rastilantie 5	Sampsantie 15
Paciuksenkaari 23	Pohjolankatu 13	Ratavallintie 14	Sampsantie 26
Paciuksenkaari 27	Pohjolankatu 15	Reiherintie 7	Sampsantie 28
Pakilantie 10	Pohjolankatu 17	Reiherintie 7a	Sampsantie 30
Pakilantie 12	Pohjolankatu 19	Reiherintie 9	Sampsantie 32
Pakilantie 14	Pohjolankatu 2	Rekipellonkuja 2	Sampsantie 38
Pakilantie 16	Pohjolankatu 21	Rekipellontie 10	Sananjalanakuja 1
Pakilantie 18	Pohjolankatu 22	Rekipellontie 11	Sananjalanakuja 5
Pakilantie 20	Pohjolankatu 23	Rekipellontie 12	Savelantie 6
Pakkamestarinkatu 2	Pohjolankatu 24	Rekitie 4	Savelantie 7
Pakkamestarinkatu 4	Pohjolankatu 25	Rekitie 9	Siemenkuja 4
Palkkatilankatu 1	Pohjolankatu 26	Retkeilijänkatu 12	Siilitie 1
Palkkatilankatu 3	Pohjolankatu 27	Retkeilijänkatu 16	Siilitie 11a
Palokellonkuja 5	Pohjolankatu 28	Retkeilijänkatu 4	Siilitie 11b
Palovartijantie 6	Pohjolankatu 29	Retkeilijänkatu 8	Siilitie 13
Parivaljakontie 6	Pohjolankatu 30	Retkeilijänpolku 4	Siilitie 20
Pasilan puistotie 5	Pohjolankatu 31	Riihenkulma 3	Siilitie 7
Pasilan puistotie 8	Pohjolankatu 33	Roihuvuorentie 17	Siilitie 9
Pasilanraittio 4	Pohjolankatu 35	Roihuvuorentie 3	Silkokuja 3
Pasuunatie 9	Pohjolankatu 6	Roomankatu 6	Siltakyläntie 4
Pehtoorintie 2	Pohjolankatu 8	Rudolfintie 10	Sireenikatu 9
Pellervontie 10	Pohjolankatu 9	Rudolfintie 14	Sirkkalanmäki 43
Pellervontie 12	Porslahdentie 26	Rudolfintie 17-19	Sofianlehdonkatu 10
Pellervontie 15	Porslahdentie 28	Rukatunturintie 4	Soidintie 10
Pellervontie 16	Porttatie 9	Rukatunturintie 6	Soidintie 3
Pellervontie 17	Porvoonkatu 10	Rukkilarinne 1	Sointutie 2
Pellervontie 18	Posetiivarinkuja 8	Rukkilarinne 2	Soittajankuja 2
Pellervontie 19	Posliinikatu 4	Rukkilarinne 5	Soittajankuja 3
Pellervontie 20	Professorintie 3	Rukkilarinne 7	Soittajankuja 4
Pellervontie 21	Pukinkuja 2	Ruotutorpankuja 15	Soittajantie 2
Pellervontie 22	Pukinmäenkaari 3	Rusthollarinkuja 8	Soittajantie 6

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Somerontie 2	Tilkankuja 8	Vanha Puistolantie 11	Väinöläkatu 26
Somerontie 4	Toiskantie 2	Vanha Tapanilantie 62	Väinöläkatu 28
Somerontie 6	Tolarintie 11	Vanha Tapanilantie 72	Väinöläkatu 30
Somerontie 8	Tolarintie 3-5	Vanha viertotie 22	Väinöläkatu 32
Steniuksentie 16	Tolarintie 7	Varhelantie 3	Väinöläkatu 34
Strömsinlahdenpolku 6	Tolarintie 9	Varhelantie 9	Väinöläkatu 36
Sunilantie 9	Torpparinmäentie 32	Varustuksentie 10	Väärämäentie 5a
Suonotkontie 8	Traktoritie 2	Vaskihuhdantie 1-3	Väärämäentie 5b
Suuntimotie 16	Traktoritie 8	Vedenottamontie 9	Väärämäentie 5c
Sysimiehenpolku 25	Trumpettitie 3	Velkuanpolku 1	Väärämäentie 5d
Syystie 1	Trumpettitie 7	Velkuanpolku 2	Väärämäentie 5e
Säterintie 30	Tukkisillankuja 1	Velkuanpolku 4	Väärämäentie 7a
Taavetti Laitisen katu 5	Tulisuontie 4	Vellamonkatu 17	Väärämäentie 7b
Taimistontie 3	Tullivuorentie 4b	Vellamonkatu 23	Väärämäentie 7c
Taimistontie 5	Tullivuorentie 4c	Vesakkotie 2	Väärämäentie 7d
Taimistontie 8	Tullivuorentie 4d	Vesakkotie 4	Väärämäentie 7e
Takaniitynkuja 3	Tullivuorentie 4e	Vesakkotie 6	Yhdyskunnantie 70
Takomotie 23	Tupasvillanpolku 10	Vesikuja 8	Yläkaskentie 4
Takomotie 27	Tupasvillanpolku 6	Veteraanikuja 1	Yläkaskentie 8
Tanotorventie 14	Tursontie 1	Veteraanikuja 2	Yläkiventie 2
Tanotorventie 16	Tursontie 3	Vihervarpusentie 3	Yläkiventie 4
Tapiolantie 1	Tuukkalantie 15	Vihervarpusentie 5	Yläkiventie 5
Tapiolantie 19	Tuukkalantie 17	Vihervarpusentie 7	Yläkiventie 8
Tapiolantie 21	Tuulenpesäntie 1	Vihervarpusentie 9	Örskintie 3
Tapiolantie 23	Tyynylaavankuja 3	Viitankruununtie 2	
Tapiolantie 25	Tähtisilmänkuja 8	Viljelijäntie 3-5	
Tapiolantie 27	Töyrynummentie 5	Vilkastuksentie 4	
Tapiolantie 3	Töyrytie 4	Vilppulantie 26	
Tapiolantie 5	Töölönkatu 33	Virvatulentie 1	
Tapiolantie 7	Uittamontie 6	Virvatulentie 3	
Tasankotie 14	Ukkostie 1	Viskurikuja 4	
Tasankotie 16	Ukkostie 4	Voikukantie 6	
Tasankotie 22	Untuvaisenkuja 1	Von Daehnin katu 1	
Tasankotie 9	Untuvaisenkuja 2	Von Daehnin katu 6	
Tattarikatu 9	Urkupillintie 5c	Vuorenjuuri 2	
Teerisuontie 8	Urkupillintie 5g	Vuorenjuuri 3	
Teuvo Pakkalan tie 1	Urkupillintie 6	Vuorensyrjä 7	
Teuvo Pakkalan tie 13	Urkupillintie 8	Vuosaarentie 6a	
Teuvo Pakkalan tie 5	Urputie 1	Vuosaarentie 9	
Teuvo Pakkalan tie 9	Uunilinnankuja 5	Vuotie 59	
Tilanhoidajankaari 20	Vaakamestarintie 3	Vuotie 61	
Tilanhoidajankaari 8	Vaakatie 10	Väinö Auerin katu 6	
Tilkankatu 1	Vaakatie 11	Väinöläkatu 20	
Tilkankatu 29	Vaakatie 6	Väinöläkatu 22	
Tilkankatu 5	Valtimontie 1	Väinöläkatu 24	

Helsingin kaupungin asunnot Oy

ARA-rajoitusten alaiset asunto-osaakeyhtiöhuoneistot. Huoneistoja on yhteensä 1641 kappaletta.

Aarholmankuja 4 As Oy	Harjumaja As Oy	Hirsipadontie 5 As Oy
Adolf Lindforsintie 1 As Oy	Harjupalatsi As Oy	Hirsipadontie 7 As Oy
Adolf Lindforsintie 5 As Oy	Harjusivu As Oy	Humalniementie 3-5 As Oy
Adolf Lindforsintie 7 As Oy	Harjutori 2 As Oy	Huovitie 1 As Oy
Adolf Lindforsintie 9 As Oy	Harjutori 6 a As Oy	Huovitie 3 As Oy
Aitio As Oy	Harjutori 8 As Oy	Hämeentie 14 As Oy
Aito As Oy	Helminkatu 6 As Oy	Hämeentie 16 As Oy
Aittatie 1-2 As Oy	Helminkatu 8 As Oy	Hämeentie 21 As Oy
Alakiventie 1 As Oy	Helsingin Fallpakka/Hitas As Oy	Hämeentie 25 As Oy
Alakiventie 7 As Oy	Helsingin Helmi As Oy	Hämeentie 36 As Oy
Aleksis Kivenkatu 14 As Oy	Helsingin Itämerenkatu/Hitas As Oy	Hämeentie 37 As Oy
Aleksis Kivenkatu 22 As Oy	Helsingin Keijukaistenpolku 4 As Oy	Hämeentie 38 As Oy
Aleksis Kivenkatu 38 As Oy	Helsingin Kelloilta 2 As Oy	Hämeentie 67 As Oy
Aleksis Kivenkatu 4-6-8 As Oy	Helsingin Kotikonnuntie 10 As Oy	Hämeentie 69 As Oy
Aleksis Kivensivu As Oy	Helsingin Kuparitie 5/Hitas As Oy	Hämeentie 85-89 As Oy
Alppikatu 5 As Oy	Helsingin Kuusimäki As Oy	Hämeentie 95 As Oy
Alppilan-Aho As Oy	Helsingin Laivapoika/Hitas As Oy	Hämeentähti As Oy
Anianpellontie 10 As Oy	Helsingin Länsi-Reuna As Oy	Ida Aalbergintie 4 As Oy
Antti Korpintie 7 As Oy	Helsingin Neljäs linja 26 As Oy	Ida Aalbergintie 5 As Oy
Arhopuisto As Oy	Helsingin Näkinkuja 7 a As Oy	Ililuodonkulma As Oy / HITAS As Oy
Arhotie 24 As Oy	Helsingin Poutuntie 5 As Oy	Ilkantie 9-11 As Oy
Asemapäällikönkatu 2 As Oy	Helsingin Pyynikintie 1 As Oy	Ilomäentie 7 As Oy
Asiakaankatu 7 As Oy	Helsingin Pyynikintie 4-8 As Oy	Inkoonkatu 8 As Oy
Augusta As Oy	Helsingin Rakentajantie 10 As Oy	Iso Roobertinkatu 52 As Oy
Botbystrand Bostads Ab	Helsingin Ruoholahdenpuisto As Oy	Isonnevantie 17 As Oy
Brahenkatu 10 As Oy	Helsingin Ruoholahdentori As Oy	Itä-Viertotie 32 As Oy
Bölegård Bostads Ab	Helsingin Rusokkikuja/Hitas As Oy	Jakoahde As Oy
Castreninkatu 28 As Oy	Helsingin Santakuja/Hitas As Oy	Jakolehto As Oy
Castreninkatu 8 As Oy	Helsingin Satolinna As Oy	Jakometsä As Oy
Degerö As Oy	Helsingin Sinikaisla/Hitas As Oy	Jakomäenkuja 1 As Oy
Ensikodintie 6 As Oy	Helsingin Untamontie 15 As Oy	Joukolantie 3 As Oy
Erkki Melartinintie 7 As Oy	Helsingin Vaasankatu 25 As Oy	Juhana Herttuantie 12 As Oy
Esmä As Oy	Helsingin Vartioharju As Oy	Juhana Herttuantie 5 As Oy
Fallkulla As Oy	Helsingin Vellamonkatu 16-18 As Oy	Juhola Vilpas As Oy
Fleminginkatu 20 As Oy	Helsingin Viljatie 6 As Oy	Jussaarenkuja 3 As Oy
Fleminginkatu 21 b As Oy	Helsingin Vislauskaja 5 As Oy	Jussaarenkuja 4 As Oy
Fleminginkatu 23 As Oy	Helsinginkatu 11 As Oy	Kaarelantie 97 As Oy
Fleminginkatu 25 As Oy	Helsinginkatu 12 As Oy	Kaarenjalka 3 As Oy
Fleminginkatu 5 As Oy	Helsinginkatu 13 As Oy	Kaarenjalka 4 ja 6 As Oy
Fleminginkatu 7 As Oy	Helsinginkatu 14 As Oy	Kaarikuja 1 As Oy
Fleminginrinne As Oy	Helsinginkatu 15 As Oy	Kaarikuja 4 As Oy
Franzeninkatu 3 As Oy	Helsinginkatu 17 As Oy	Kaarikuja 5 As Oy
Grundböle Bostads Ab As Oy	Helsinginkatu 23 As Oy	Kaarenkatu 19 As Oy
Hakan Hämeentie 70 As Oy	Helsinginkatu 4a As Oy	Kaarlönlinna As Oy
Hakan Hämeentie 72 As Oy	Hiihtomäentie 100 As Oy	Kaironkatu 2 As Oy
Hakanmetsä As Oy	Hiihtomäentie 24-26 As Oy	Kajaaninlinnantie 4 As Oy
Hakanmäki As Oy	Hiihtomäentie 27 As Oy	Kalevankatu 52 As Oy
Hakanrinne As Oy	Hiihtomäentie 34 As Oy	Kalteenpiha As Oy
Halsuantie 9 As Oy	Hiihtäjä As Oy	Kangasala As Oy
Harjulinna As Oy	Hirsipadontie 1 As Oy	Kanneltie 2 As Oy

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Kanneltie 3 As Oy	Kolsarintie 5 As Oy	Liusketie 2 As Oy
Kanneltie 4 As Oy	Konalantie 1 As Oy	Lokkisaarentie As Oy
Kantelettarentie 8 As Oy	Konalantie 10 As Oy	Lumikintie 3 As Oy
Karhurinne As Oy	Konalantie 12 As Oy	Luutnantintie 3 As Oy
Karistimentie 3 As Oy	Konalanvuori As Oy	Lähtökuoppa As Oy
Karjalansivu As Oy	Kontukuja 4 As Oy	Läksyrinne 27-29 As Oy
Kauppakartanonkatu 5 As Oy	Kontulankaari 2 As Oy	Lönegropen Bost Ab As Oy
Kauppalantie 13 As Oy	Kontulankaari 3 As Oy	Lönnrotinkatu 22 Kiinteistö Oy
Keijukaistenpolku 1 As Oy	Koreankatu 4 As Oy	Maaliviiva-Mällinjen Bost Ab As Oy
Keijukaistenpolku 11 As Oy	Koroistentie 9 As Oy	Maamiehentie 2 As Oy
Keijukaistenpolku 12 As Oy	Korsholmantie 6 As Oy	Maasälväntie 12 As Oy
Keijukaistenpolku 7 As Oy	Korvatunturinpolku As Oy	Maasälväntie 14 As Oy
Keijukaistenpolku 9 As Oy	Korvatunturintie 5 As Oy	Maasälväntie 2 As Oy
Keinulaudantie 1 As Oy	Koskelan sotaveteraanitalo As Oy	Maasälväntie 4 As Oy
Keinulaudantie 5 As Oy	Koskelantie 35-37 As Oy	Maasälväntie 6 As Oy
Keinutie 3 As Oy	Kotiharju As Oy	Maasälväntie 8 As Oy
Keinutie 6-8 As Oy	Kotikonntie 2 As Oy	Madetojankuja 5 As Oy
Keinutie 7 As Oy	Kotinummentie 8 As Oy	Majavatie 7 As Oy
Keinutie 9 As Oy	Kotkankatu 1 As Oy	Majavatie 9-11 As Oy
Ketturinne As Oy	Kotkankatu 7 As Oy	Malminhovi As Oy
Kiertotähdentie 4 As Oy	Kotkankulma As Oy	Malminkaari 12 As Oy
Kimnaasipolku As Oy	Krankantie 5 As Oy	Mannerheimintie 77 As Oy
Kirkkoherrantie 5 As Oy	Kristiinankatu 4 As Oy	Marunakuja 4 As Oy
Kirkkosalmentie 3 As Oy	Kruunaajanpolku 1 As Oy	Marunakuja 6 As Oy
Kirkkosalmentie 5 As Oy	Kruunaajanpolku 3 As Oy	Matkamiehenkulma As Oy
Kirkkosalmentie 6 As Oy	Kulmala As Oy	Maunulanmäki As Oy
Kirkkonkyläntie 13 As Oy	Kumianpää 6 As Oy	Mellunhovi As Oy
Kirkkonkyläntie 4 As Oy	Kuminakuja 2 As Oy	Mellunkarhu As Oy
Kirstinkatu 13 As Oy	Kustaankatu 5 As Oy	Mellunkettu As Oy
Kirstinkatu 9 As Oy	Kustaankatu 6 As Oy	Mellunkontio As Oy
Kivalterintie 17 ja 19 As Oy	Kuusistonlinnantie 3 As Oy	Mellunkylän Kypäräpolku As Oy
Kivalterintie 21 As Oy	Kuuskulma As Oy	Mellunnäätä As Oy
Kivenhakkaajankatu 2 As Oy	Kylätie 11-13 As Oy	Mellunporo As Oy
Kiventalo As Oy	Kylätie 14 As Oy	Mellunsusi As Oy
Kivipadontie 6 As Oy	Käenkallio As Oy	Mellunvasa As Oy
Kiviportintie 46-48 As Oy	Käkiliina As Oy	Merihaan Rantapenger As Oy
Kivisaarentie As Oy	Kämnerinkuja 1 As Oy	Merikorttatie 10 As Oy
Klaavuntie 14 As Oy	Käpyläntie 4 As Oy	Metsäpurontie 16 As Oy
Klaavuntie 3 As Oy	Käsityöläisentie 17 As Oy	Metsäpurontie 9 As Oy
Klaavuntie 6 As Oy	Käsityöläisentie 25 As Oy	Munkkivuori As Oy
Klaavuntie 9 As Oy	Käärtipolku 10 As Oy	Myllymatkantie 2 As Oy
Koivikkotie 1-3 As Oy	Käärtipolku 12 As Oy	Myrtilänpolku As Oy
Kokkokalliontie 4 As Oy	Käärtipolku 2 As Oy	Mäkelänkatu 13 As Oy
Kolmas linja 19 As Oy	Käärtipolku 4 As Oy	Mäkelänkatu 28 As Oy
Kolmas linja 21 As Oy	Käärtipolku 6 As Oy	Mäkelänkatu 30 As Oy
Kolmas linja 5 As Oy	Käärtipolku 8 As Oy	Mäkelänkatu 32 As Oy
Kolsarinkuja 4 As Oy	Laajakumpu As Oy	Mäkelänrinne As Oy
Kolsarinkuja 6 As Oy	Lassinrinne As Oy	Mäkitorpantie 23 As Oy
Kolsarintie 1-3 As Oy	Limingantie 40 As Oy	Mäkitorpantie 28 As Oy
Kolsarintie 4-8 As Oy	Limingantie 45-47 As Oy	Mäkitorpantie 40 As Oy

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Mäkitorpantie 42 As Oy	Pappilantie 7 As Oy	Resiina As Oy
Mäkitorpat As Oy	Parmaajanpolku/HITAS As Oy	Riihipellontie 3 As Oy
Mäyränlinna As Oy	Pengerkatu 27 As Oy	Riihipellontie 5 As Oy
Naapurintie 2 ja 3 As Oy	Pengermaja As Oy	Riistavuorenkuja 4 As Oy
Naapurintie 6,8 ja 10 As Oy	Penkka As Oy	Rintinpolku 3-5-7 As Oy
Neljäs linja 17-19 As Oy	Perustie 18 As Oy	Ristolantie 5 As Oy
Neulapadontie 3 As Oy	Peukaloisentie 4 As Oy	Ristolantie 8 As Oy
Neulapadontie 4 As Oy	Pieni Villasaarentie 1 As Oy	RM-talo 60 Klaavuntie 5 ja 7 As Oy
Nordenskiöldinkatu 9 As Oy	Pieni Villasaarentie 2 As Oy	RM-talo Kajaaninlinnantie 8 As Oy
Nuijamiestentie 30 As Oy	Piispantie 4 As Oy	Roihuvuorentie 5,7 ja 9 As Oy
Näldammsvägen 8 Bostads Ab	Pikalähetintie 14 ja 18 As Oy	Rudolfintie 15 As Oy
Näyttelijäntie 20 As Oy	Pohjansäde As Oy	Ruiskupolku As Oy
Octavus As Oy	Pohjoisranta 22 As Oy	Ruoholahdenkatu 24 As Oy
Ohjaajantie 18 As Oy	Pohjolankatu 1 A As Oy	Rusthollarinkuja 1 As Oy
Olavinlinnantie 4 As Oy	Porekuja 5/Hitas As Oy	Rusthollarinkuja 4 As Oy
Olavinlinnantie 7 As Oy	Porthaninhovi As Oy	Rusthollinpolku 3 As Oy
Orapihlajantie 4 As Oy	Porthaninkatu 9 As Oy	Rusthollinpolku 5 As Oy
Orapihlajantie 6 As Oy	Portimonpolku 2 As Oy	Ryytikuja 4 As Oy
Orioninkatu 10-12 As Oy	Porttikuja 3-5 As Oy	Saarenkatu 6-8 As Oy
Orioninkatu 14-16 As Oy	Porvarintie 3-7 As Oy	Saarenrinne As Oy
Orioninkatu 5-7 As Oy	Porvarintie 8-10 As Oy	Saarinienkatu 4 As Oy
Orioninkatu 6 As Oy	Porvoonkatu 21 As Oy	Saariselänkuja 1 As Oy
Orioninkatu 8 As Oy	Porvoonrinne As Oy	Saariseläntie 2 As Oy
Orioninkatu 9 As Oy	Poutamäentie 3 As Oy	Saariseläntie 4 As Oy
Ormuspuisto As Oy	Poutamäentie 6 As Oy	Saariseläntie 6 As Oy
Osakeyhtiö Ylänkö	Poutuntie 15 As Oy	Saariseläntie 8 As Oy
Otavantie 7 As Oy	Poutuntie 7 As Oy	Saimaborg Bostads Ab As Oy
Ounasvaarankuja 1 As Oy	Prammikuja As Oy	Sakari As Oy
Ounasvaarankuja 3 As Oy	Prinssintie 2 As Oy	Sakarinmäki As Oy
Ounasvaarantie 1 As Oy	Prinssintie 6 As Oy	Salpa-Kannel As Oy
Ounasvaarantie 2 As Oy	Puistokaari 3-5 As Oy	Salpa-Sello As Oy
Paimenhuilunpolku 3 As Oy	Puistopiha As Oy	Salpasävel As Oy
Paimenhuilunpolku 5 As Oy	Pukinsarvi As Oy	Salpausseläntie 13 As Oy
Pajamäentie 1,3 ja 5 As Oy	Punahilkantie 14 As Oy	Sammatti As Oy
Pajamäentie 11 As Oy	Punahilkantie 5 As Oy	Satakallio As Oy
Pajamäentie 14 As Oy	Punahilkantie 8 As Oy	Sato N:o 1 As Oy
Pajamäentie 2 As Oy	Puotilantie 6 As Oy	Satumaanpolku 3 As Oy
Pajamäentie 9 As Oy	Puroniitynpolku 2 As Oy	Sepänkatu 17 As Oy
Pajupillintie 15 As Oy	Pursimiehenkatu 16 As Oy	Sepänkatu 7 As Oy
Pajupillintie 17 As Oy	Pyynikintie 5 As Oy	Sepänkatu 9 As Oy
Pajupillintie 18-22 As Oy	Pääskylä As Oy	Siilitie 2 As Oy
Pajupillintie 24 As Oy	Pääskylänkatu 3 As Oy	Siltahaapa As Oy
Pakaankatu 18 As Oy	Pääskylänkatu 7 As Oy	Siltakoivu As Oy
Pakilantie 13 As Oy	Pääskylänrinne 3 As Oy	Siltapaju As Oy
Pakilantie 19 As Oy	Pääskylänrinne 6 As Oy	Siltatammi As Oy
Pakilantie 50 As Oy	Raaseporintie 1 As Oy	Siltatuomi As Oy
Pakilantie 8 As Oy	Rapakivenkuja 1 As Oy	Sipoonkatu 11 As Oy
Pallastunturintie 1 As Oy	Rapakivenkuja 2 As Oy	Siuntionkatu 3 As Oy
Palokoukunkuja 1 As Oy	Rapakivenkuja 3-4-5 As Oy	Soutaja As Oy
Palovartijantie 1-7 As Oy	Rastilankallio As Oy / HITAS As Oy	Storkärrsvägen 8 Bostads Ab

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Sture As Oy	Tuhkimontie 6 As Oy	Vuosaaren Ulappa 8 As Oy
Sturenkatu 26 As Oy	Turkismiehentie 4 As Oy	Vuotie/Hitas As Oy
Sturenkatu 33 As Oy	Turuntie 104 As Oy	Vähäntuvantie 11 As Oy
Sturenkatu 38 As Oy	Tuulimyllyntie 1 As Oy	Vähäntuvantie 2 As Oy
Sturenkatu 5 b As Oy	Tuulimyllyntie 2 As Oy	Vähäntuvantie 4 As Oy
Sturenkatu 7 As Oy	Tuulimyllyntie 3 As Oy	Väinölänkatu 17 As Oy
Sudenkuoppa As Oy	Tuulimyllyntie 6 As Oy	Värjärintie 4 As Oy
Suojamäenrinne As Oy	Tuulimyllyntie 7 As Oy	Ylhäinen As Oy
Susitie 18-28 As Oy	Tyynelänkuja 2 As Oy	Yllästunturinkuja 1 As Oy
Suursuontie 6 As Oy	Työväen Turva As Oy	Yllästunturintie 2 As Oy
Suvilahdenkatu 1 As Oy	Ulappasaarentie 10 As Oy	Yllästunturintie 3 As Oy
Svinhufvudintie 8 As Oy	Ulvilantie 29 As Oy	Yläkiventie 6 As Oy
Sähköttäjänkatu 2 As Oy	Untamontie 3 As Oy	Yrjönpiha As Oy
Säästökaari As Oy	Untamontie 7 As Oy	
Säästökannas As Oy	Untuvaistentie 4 As Oy	
Säästökannel As Oy	Urkupillintie 7 As Oy	
Säästökari As Oy	Uusi Linjatalo As Oy	
Säästökartano As Oy	Uusimäkelä As Oy	
Säästökelo As Oy	Vaakamestarinpolku 4 As Oy	
Säästökenno As Oy	Vaasala As Oy	
Säästökivi As Oy	Vaasanhovi As Oy	
Säästökotka As Oy	Vaasankatu 15 As Oy	
Säästökäki As Oy	Vaasankatu 20 a As Oy	
Säästölaita As Oy	Vaasanrinne As Oy	
Säästöluoto As Oy	Vallilan Pienasunnot n:o 2 As Oy	
Säästömasto As Oy	Vanha Viertotie 13 As Oy	
Säästömylly As Oy	Vanhaistentie 5 As Oy	
Säästömäki As Oy	Vanhaistentie 9 As Oy	
Säästöneva As Oy	Vanhanlinnankuja 1 As Oy	
Säästöniemi As Oy	Vartiolinna As Oy	
Säästöpihlaja As Oy	Vegankatu 12 As Oy	
Säästöpurje As Oy	Vellamonkatu 14 As Oy	
Säästöranta As Oy	Vihdintie 15 As Oy	
Säästösalo As Oy	Viherniemenkatu 7 As Oy	
Säästötaso As Oy	Viipurinkatu 16 As Oy	
Säästöteeri As Oy	Viipurinkatu 6 As Oy	
Säästötuki As Oy	Viipurinkatu 7 As Oy	
Säästötupa As Oy	Viipurinkatu 8 As Oy	
Säästövanha As Oy	Vilhonvuorenkatu 5 As Oy	
Säästöviiri As Oy	Vilhonvuori As Oy	
Takaniityntie 5 As Oy	Violankatu 3 As Oy	
Tapanilan Jäkalätie 5 As Oy	Violankatu 5 As Oy	
Teljäntie 5 As Oy	Violankatu 7 As Oy	
Teuvo Pakkalantie 12 As Oy	Voudintie 4 As Oy	
Tiirismaantie 4 As Oy	Vuolukiventie 2 ja 4 As Oy	
Tiirismaantie 6 As Oy	Vuolukiventie 3 As Oy	
Tiirismaantornit As Oy	Vuolukiventie 5 ja 9 As Oy	
Toinen linja 9 As Oy	Vuolukiventie 6 As Oy	
Tornipihlajisto As Oy	Vuolukiventie 8-10 As Oy	
Trumpettitie 6 As Oy	Vuorikumpu As Oy	

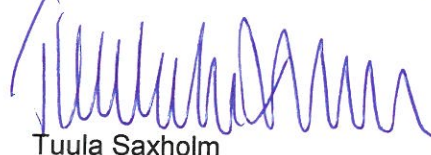
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä ²⁶ päivänä maaliskuuta 2025


Juha Hakola
hallituksen puheenjohtaja


Reeta Niemisvirta

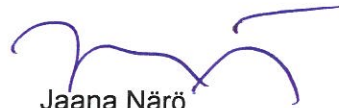

Jessica Karhu


Tuula Saxholm


Hanna Dhalmann


Anne Vuori


Pirjo Salo

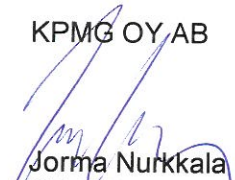

Jaana Närö
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä ²⁷ päivänä ^{huhtikuuta} kuuta 2025

KPMG OY AB


Jorma Nurkkala
JHT, KHT