

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1
Konsernituloslaskelma	12
Konsernitase	13
Konsernin rahoituslaskelma	15
Emoyhtiön tuloslaskelma	16
Emoyhtiön tase	17
Emoyhtiön rahoituslaskelma	19
Liitetiedot	20
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 omakustannuseriaatteella. 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 2025 lopussa Hekan omistamat rakennukset jakautuvat hallinnollisiin alueisiin, senioriasuntoihin, erityisasuntoihin sekä yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä sijaitseviin asuntoihin seuraavasti:

Tilanne vuoden 2025 lopussa

Alue	Kohteita	Asuntoja	as.m ²	h.m ²	Keski- vuokra €/m ² /kk
Haaga	23	2 369	134 644	138 948	14,47
Jakomäki	19	2 354	148 645	150 723	13,69
Kannelmäki	20	2 077	122 525	125 897	13,99
Kansanasunnot	13	1 283	69 143	72 706	15,56
Kantakaupunki	32	2 939	174 426	187 798	16,45
Kontula	22	2 615	162 378	165 968	13,76
Kumpula	22	2 374	135 165	141 391	15,11
Laajasalo	19	2 087	127 295	130 061	15,07
Malmi	40	3 140	194 562	200 046	13,78
Malminkartano	16	1 484	93 498	96 841	13,27
Maunula	29	3 221	185 806	193 636	13,93
Myllypuro	17	1 994	121 475	124 038	13,86
Pihlajisto	37	3 313	210 320	216 037	13,99
Pikku Huopalahti	26	1 739	105 497	111 769	15,11
Puotila	25	2 322	136 658	139 876	14,15
Roihuvuori	24	2 248	129 796	133 946	14,08
Siilitie	8	1 776	92 178	92 980	14,66
Suutarila	21	1 480	94 443	96 248	13,53
Vallila	31	2 719	142 362	149 620	16,62
Vesala	21	2 315	142 898	149 506	13,38
Vuosaari	44	3 201	199 730	208 552	14,14
Alueet yhteensä	509	49 050	2 923 443	3 026 585	14,38

Senioriasunnot	18	1391	51 081	53 772	14,02
AsOy Asunnot	561	1 641	68 108	68 108	18,58
Erityisasunnot	50	3 063	118 752	178 155	17,28
Yhteensä	1138	55 145	3 161 383	3 326 621	

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

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

HALLINTO

Yhtiökokoukset ja osakkeenomistajan päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 6.5.2025. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat sekä kestävyysraportoinnin varmentajan valinta ja kestävyysraportoinnin varmentajan palkkio.

Tilikaudella 2025 tehtiin yksi osakkeenomistajan päätös 25.8.2025. Osakkeenomistajan päätös koski hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten valintaa.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen toimikausi on kaksi vuotta.

Hallitukseen ovat kuuluneet
1.1.-24.8.2025:

Juha Hakola, puheenjohtaja
Hanna Dhalmann
Jessica Karhu, varapuheenjohtaja
Reeta Niemisvirta
Pirjo Salo
Tuula Saxholm
Anne Vuori

Hallitukseen ovat kuuluneet
25.8.-31.12.2025

Maximilian Rewell, puheenjohtaja
Hanna Dhalmann
Etta Melander, varapuheenjohtaja
Aiski Ryökäs
Pirjo Salo
Tuula Saxholm
Anne Vuori

Hallitus kokoontui tilikaudella 11 kertaa.

Tilintarkastajat

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

Asukkaiden valitsemana talouden ja hallinnon valvojana on toiminut Tuomas Anttila.

Henkilökunta

Emoyhtiön henkilöstön määrä vuoden 2025 lopussa oli 683 henkilöä. Henkilöstömäärä laski vuoden aikana 1 henkilöä eli 0,15 %.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut	2025	2024	2023
Emo			
Henkilöstö vuoden lopussa	683	684	710
Palkat ja palkkiot, t€ *)	28 237	28 891	30 684
Konserni			
Henkilöstö vuoden lopussa	683	684	710
Palkat ja palkkiot, t€ *)	28 237	28 891	30 684

*) Summasta on vähennetty hallituksen ja asukastoimikunnan palkkiot päättyneen sekä tilikauden että vertailuvuosien osalta

Johtoryhmään kuuluivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Maria Aspala, asiakkuusjohtaja Päivi Jokinen, isännöintijohtaja Pekka Pirinen, kiinteistöjohtaja Eero Kokkonen, rakennuttamisjohtaja Vesa Nevala, HR-johtaja Marita Ailio, lakiasiaintohtaja Sanna Auressalmi sekä talousjohtaja Mikko Herajärvi.

Yhtiön johtoryhmässä tapahtui seuraavat muutokset vuoden aikana: edellinen toimitusjohtaja Jaana Närö jäi eläkkeelle 31.3.2025 ja Maria Aspala aloitti tehtävässä 1.4.2025. Edellinen talousjohtaja jäi eläkkeelle 31.10.2024 ja Mikko Herajärvi aloitti tehtävässä 1.1.2025. Edellinen kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu jäi eläkkeelle 1.6.2025 ja Eero Kokkonen aloitti 16.6.2025. Lakiasiaintohtajan sijaisena toimi Jenna Yli-Arvo 1.10.2024-31.10.2025 ja lakiasiaintohtaja Sanna Auressalmi palasi töihin 1.11.2025.

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

Hekan johtoryhmä ja hallitus käynnistivät strategian uudistamistyön syksyllä 2025. Uuden strategian teemoina ovat tulevaisuuden asiakas, työyhteisö, liiketoiminta sekä toimintaympäristö ja rahoitus. Strategian uudistamistyö saatiin päätökseen vuoden vaihteessa 2026. Hallitus päättää uudesta strategiasta vuoden 2026 alussa ja se julkaistaan alkuvuodesta 2026.

YHTEISHALLINTOLAIN TOTEUTUMINEN

Hekan asukasdemokratian tavoitteena on yhteishallintolain mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumista koskevista asioista. Lisäksi sen tarkoituksena on lisätä asumisviihtyvyyttä sekä edistää vuokratulojen kunnossapitoa ja hoitoa. Tätä varten Hekalla on hallituksen hyväksymä asukasdemokratiasääntö.

Vuonna 2025 voimassa olleen asukasdemokratiasäännön mukaisesti toimivat seuraavat elimet:

Asukkaiden kokous

Vuokranmääritysyksikön talojen asukkaat käyttävät päätösvaltaansa yhteishallintolain ja Hekan asukasdemokratiasäännön mukaisesti 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 perustuen toimii 21 aluetoimikuntaa. Ne edustavat vuokratasausalueen asukastoimikuntia. Asukastoimikunnat valitsevat keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen aluetoimikuntaa

Asukasneuvottelukunta

Asukasneuvottelukunta toimii aluetoimikuntien yhteisenä edustajana. Siinä on varsinaisena jäsenenä kunkin aluetoimikunnan valitsema edustaja sekä yksi varajäsen.

Asukasneuvottelukunta kokoontui tilikauden aikana 9 kertaa.

Asukasneuvottelukunnalla on ollut asioita valmisteleva työvaliokunta, joka kokoontui tilikauden aikana 10 kertaa.

Yhteistyöelin (Heka-yte)

Yhtiötasoinen yhteistyöelin käsittelee Hekan koko asuntokantaa koskevia yhteishallintoasioita, kuten asumiseen, ylläpitoon ja korjauksiin liittyviä kysymyksiä. Sen tehtävänä on edustaa asukkaita suhteessa Hekaan ja koota yhteen asukkaiden näkemykset. Äänivaltaa käyttävät jäseninä olevat asukkaat.

Yhteistyöelimen toimikausi on kaksi kalenterivuotta. Vuonna 2025 siihen kuului viisi asukasjäsentä sekä Hekan johtoa (toimitusjohtaja, kiinteistöjohtaja, asiakkuusjohtaja, isännöintihoitaja, rakennuttamisjohtaja ja talousjohtaja). Kokouksiin kutsuttiin myös talouden ja hallinnon valvoja sekä asukasneuvottelukunnan puheenjohtaja.

Yhteistyöelin kokoontui vuoden aikana 9 kertaa.

Talouden ja hallinnon valvojat

Asukkaat voivat valita talouden ja hallinnon valvoja vuokranmääritysyksikkö-, alue- ja Heka-tasolla. Valvojen tehtävänä on seurata ja tarkastaa Hekan talouden ja hallinnon hoitoa omalla toiminta-alueellaan sekä valvoa yhteishallinnon toimielimen määrärahojen käyttöä. Valvojan toimikausi on sama kuin Hekan tilikausi.

Asukasdemokratian kehittäminen

Yhteishallintolain mukaisesti tiivistettiin entisestään asukasdemokratiayhteistyötä ja kehitettiin Hekan yhteistyöelimen toimintaa, jotta se vastaisi paremmin tehtäviään ja yhteistyö yhtiön ja asukasedustajien välillä olisi jatkossa entistä sujuvampaa.

Vuoden 2025 alusta palkkiosääntöä tarkennettiin vastaamaan paremmin nykyistä toimintamallia. Lisäksi asukkaiden yhteystietojen toimittaminen palkkioiden maksua varten muutettiin sähköiseen muotoon.

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 552,8 milj. euroa (527,0) ja kasvoi 25,8 milj. euroa, eli 4,9 % edeltävästä vuodesta, mutta jäi 10,8 milj. euroa, eli 1,9 % 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 edelleen runsaana jatkunut asuntojen markkinatarjonta. Tilikauden tyhjäkäyttö toteutui 5,5 milj. euroa edeltävää vuotta suurempana. Tyhjäkäyttötilanteen parantamiseksi yhtiössä käynnistettiin useita toimenpiteitä omien prosessien kehittämiseksi sekä tiivistettiin yhteistyötä kaupungin asukasvalintapalvelun kanssa. Yhtiön vuoden 2025 taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 % (96,6). Muut tuotot olivat 7,7 miljoona euroa (8,1).

Toimintakulut olivat 331,1 milj. euroa (329,3) ja toteutuivat 1,8 milj. euroa edeltävää vuotta suurempina ja 30,2 milj. euroa talousarvioita pienempinä. Merkittävimpinä syinä talousarvion alittamiseen olivat lämmityskulujen merkittävä alittuminen, arvioitua pienempänä toteutuneet korjauskulut sekä edellisenä vuonna aloitetun säästösuunnitelman ja muutosneuvotteluiden myötä toteutuneet säästöt henkilöstökuluissa. Henkilöstökulut olivat 34,2 milj. euroa (34,7) ja alittivat talousarvion 3,5 milj. euroa. Lämmityskulut olivat 55,3 milj. euroa (63,5) ja alittivat talousarvion 22,3 milj. euroa. Korjauskuluja toteutui 74,9 milj. euroa (71,2), mikä alitti talousarvion 4,0 milj. eurolla. Toimintakuluissa merkittävin nousu kohdistui vesi- ja jätevesikuluihin, jotka kasvoivat 26,0 milj. euroon (24,1) ja tontinvuokriin, jotka kasvoivat 52,3 milj. euroon (50,2). Myös talousarvioon nähden veden hinnan nousu oli arvioitua suurempaa, jonka myötä vesi- ja jätevesikulut toteutuivat 2,8 milj. euroa talousarviota suurempina. Tontinvuokrat alittivat talousarvion 0,5 milj. eurolla.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat 71,9 milj. euroa (79,3), jotka vähentyivät edellisestä vuodesta 7,4 milj. euroa, ne kuitenkin alittivat talousarvion 12,6 milj. eurolla. Korko- ja muut rahoituskulut olivat 76,5 milj. euroa (86,0). Markkinakorkotasotasoitui tilikaudella ja sen maltillinen lasku vaikutti positiivisesti vuoden 2025 korkokuluihin.

Poistot ja arvonalentumiset toteutuivat 3,7 milj. euroa edellistä vuotta ja 2,0 milj. euroa budjetoitua alhaisempina ja olivat 153,2 milj. euroa (157,0). Edellisen vuoden kirjauksia nosti pitkävaikutteisten menojen 11,8 milj. euron suuruinen arvonalennuskirjaus.

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja toteutui 4,3 milj. euroa voitollisena. Toiminta- ja rahoituskuluissa toteutuneiden säästöjen myötä tilikauden voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja toteutui 37,1 milj. euroa talousarviota ja 34,7 milj. euroa edeltävää vuotta pienempänä. Poistoeron muutoksen ja asuintalovarauksen purkamisen jälkeen tilikauden voitto oli 5,0 milj. euroa (4,0).

Taloudellinen asema

Hekan maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Vuoden lopussa emoyhtiön rahavarat olivat 1,3 milj. euroa (1,3). Lisäksi käytettävissä oli konsernitiliin saldo 172,1 milj. euroa (155,3). Tase vuoden lopussa oli 4 248,0 milj. euroa (4 104,7) ja oma pääoma 224,8 milj. euroa (218,0). Konsernin tase vuoden lopussa oli 4 246,7 milj. euroa (4 103,8).

Rahoitus ja lainojen hoito

Emoyhtiön korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa 3 541,4 milj. euroa (3 317,7). Lainojen nostot tilikaudella olivat 338,9 milj. euroa (349,0). Lainoja lyhennettiin 115,2 milj. euroa (122,0). Lainojen keskikorko oli 2,18 % (2,60).

Korollinen vieras pääoma sisältää vuonna 2022 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n jakautumisen yhteydessä Hekalle siirtyneet 7 milj. euroa osakeyhtiölain 12. luvussa tarkoitettuja pääomalainoja, jotka ovat Helsingin kaupungin myöntämiä. Lainojen korko on kaupungin oman pääoman ehtoista asuntolainoista kulloinkin veloitettavan koron suuruisen. Korko on tilinpäätöshetkellä 4,0 %. Korko on maksettava samanaikaisesti lainan takaisinmaksun kanssa. Lainan pääoma ja korko maksetaan yhtiön selvitystilassa 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 milj. euroa (0,3) on kirjattu tuloslaskelmaan korkokuluksi. Maksamaton kumulatiivinen korko määrältään 4,4 milj. euroa on

kirjattu taseen vieraaseen pääomaan korkovelkoihin. Tilikauden lopussa emoyhtiön lainat konsernilta ovat yhteensä 325,5 milj. euroa (324,7). Konsernin sisäiset lainat ovat tavanomaisin ehdoin.

Konsernin korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa 3 543,8 milj. euroa (3 320,1).

Vakuutukset

Tilikauden aikana kaikki kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan vakuutusyhtiö Pohjola Vakuutus Oy:ssä, jossa ovat olleet myös yhtiön toiminnan vastuu- ja oikeusturvavakuutus. Lakisääteiset henkilöstövakuutukset ovat LähiTapiola-ryhmässä. Ajoneuvojen liikennevakuutukset ovat olleet If:ssä.

Hekan vakuutukset kilpailutettiin vuoden 2025 aikana ja yhdistettiin samalla yhteen vakuutusyhtiöön. Vakuutuskilpailutuksen voitti Fennia, johon siirrettiin kaikki Hekan vakuutukset 1.1.2026 alkaen.

Avainluvut

	Konserni 2025	Konserni 2024	Konserni 2023	Emo 2025	Emo 2024	Emo 2023
Liikevaihto, milj. euroa	553	527	488	553	527	488
Liikevoitto, milj. euroa	76	48	31	76	49	31
Liikevoitto, %	14	9	6	14	9	6
Tulos ennen tp siirtoja, milj. euroa	4	-31	-33	4	-30	-33
Oman pääoman tuotto, %		-5	-5	2	-15	-17
Omavaraisuusaste, %	11	11	12	12	13	14
Taseen loppusumma, milj. euroa	4 247	4 104	3 863	4 248	4 105	3 863

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

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

MERKITTÄVIMMÄT TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Yleistä

Tilikauden aikana on yhtiön johtoryhmässä tapahtunut paljon muutoksia. Talousjohtaja Raija Anjala jäi eläkkeelle edellisen vuoden lokakuussa ja uutena talousjohtajana aloitti Mikko Herajärvi 1.1.2025. Yhtiön toimitusjohtaja Jaana Närö jäi eläkkeelle 31.3.2025 ja uusi toimitusjohtaja Maria Aspala aloitti tehtävässä 1.4.2025. Yhtiön kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu jäi eläkkeelle 1.6.2025 ja uusi kiinteistöjohtaja Eero Kokkonen aloitti tehtävässä 16.6.2025.

Valtioneuvoston päätöksellä valtion tuella rakennettujen 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. Tulorajojen käyttönotolla ei ole kuitenkaan havaittu olevan vaikutusta Hekan asukasvalintaan.

Asuntojen tyhjäkäyttötilanteen parantamiseksi on tehty merkittävä määrä toimenpiteitä. Asuntoja ryhdyttiin mm. markkinoimaan oikotie.fi -palvelussa. Kyseessä on pilotti, joka koskee asuntoja, joihin ei kohdistu hakijoiden hakukriteereitä täyttäviä hakemuksia. Muita toimenpiteitä ovat muun muassa vaikeasti vuokrattavien asuntojen markkinointi Helsingin kaupungin verkkosivuilla, väistöasuntokäytäntöjen tehostaminen, asuntojen valokuvaukset ja kohteiden esittelymateriaalien kehittäminen.

Tasoituneen kustannuskehityksen ja korkomarkkinan rauhoittumisen myötä Hekan vuokrankorotukset vuodelle 2026 onnistuttiin pitämään aiempia vuosia maltillisempina. Keskimääräinen tavallisten asuntojen neliövuokra nousi 1,9 % (5,2). Vaikka vuokraero Tilastokeskuksen mukaiseen Helsingin alueen vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokraan kapeni edelleen, olivat Hekan keskivuokrat silti 32,4 % (38,5 %) pienemmät.

Tilikaudella Heka myi osoitteessa Junailijankuja 3 tyhjänä olleen tontin vuokraoikeuden Helsingin kaupungille, mistä syntyi 2 milj. euron myyntivoitto.

Loppuvuodesta toteutetun henkilöstökyselyn kokonaistulos nousi edeltävästä vuodesta ollen 3,95 (3,83). Tutkimuksen mukainen henkilöstötyytyväisyys mitataan asteikolla 1-5.

Asukkaat

Elokuussa uudelleen lanseerattiin asukkaiden sähköinen asiointipalvelu OmaHeka. OmaHeka-asukassivuilla asukkaat voivat hoitaa suurimman osan asumiseen liittyvistä asioista helposti verkossa. Vuoden aikana OmaHeka-asukassivuille rekisteröityi 11 516 uutta käyttäjää ja vuoden lopussa kirjautuneita käyttäjiä oli yhteensä 49 185. Palveluun kirjautui vuoden aikana 31 818 aktiivikäyttäjää yhteensä 433 188 kertaa.

Syksyllä otettiin käyttöön uusi asukaskirje. Asukaskirje toimitetaan sähköpostitse noin kahden kuukauden välein ja se tavoittaa 42 844 vastaanottajaa. Asukaskirjeessä on vuodenaikaan liittyviä tai muuten ajankohtaisia asumisen vinkkejä ja tietoa asumisen palveluista.

Asukaskysely toteutettiin syyskuussa 2025. Kysely toimitettiin 20 000:lle asiakasrekisteristä satunnaisotannalla valitulle Hekan asukkaalle web-kyselynä. Kyselyyn vastasi 4 601 asukasta eli vastausprosentti oli 23. Asukastytytyväisyyskyselyn tulokset paranivat kaikilla osa-alueilla edellisen vuoden tuloksiin verrattuna. Vastaajista 52 % arvioi Hekan vuokranantajana hyväksi tai erinomaiseksi, kun vuotta aiemmin vastaava osuus oli 39 %. Kokonaistyytyväisyys Hekaan vuokranantajana oli 3,44 (2024: 3,10) asteikolla 1–5. Suosittelemalukkuutta mittaava NPS-luku nousi +5:een edellisen vuoden -12:sta. Asukastytytyväisyyden tulosten paraneminen johtui erityisesti asiakaspalvelun, asiointin, viestinnän ja kiinteistöhuollon kehityksestä sekä asuintalojen ja -alueiden paremmista arvioista. Myös ympäristöasioihin ja kierrätykseen panostaminen näkyi tuloksissa.

Tilikauden päättyessä Hekalla asui 96 060 henkilöä (93 849). Hekan sisäisiä asunnonvaihtoja tehtiin tilikauden aikana 1 575 (1 254). Sisäisten vaihtojen määrä nousi 25,6 % edeltävään vuoteen verrattuna. Hekalta poismuuton takia tilikauden aikana päättyi 4 305 sopimusta (4 009). Uusille asukkaille vuokrasopimuksia tehtiin 6 075 (4 452). Hekassa on meneillään vanhojen vuokrasopimusten yhtenäistäminen, jossa sopimusten sisältöä päivitetään siten, että jatkossa kaikilla vuokralaisilla on samat ehdot. Sopimuksia päivitettiin yhteensä 2 752.

Tilikauden lopussa Hekan asuntoihin oli 7 989 aktiivista hakemusta (8 606). Edeltävän vuoden loppuun verrattuna hakemusten määrä laski 7 %. Hakemusten voimassaoloaika on kolme kuukautta. Tarveluokkaan erittäin kiireellinen kuului 1 344 hakijaa (1 068), eli 17 % (12). Hakijoista asunnonvaihtajia oli 1 987 (2 151), eli 25 % (25). Tilikauden lopun aktiivisista hakemuksista yhden hengen talouksia oli 5 312 kpl (5 636), eli 67 % (65). Seuraavaksi suurin osuus hakijoista oli yksinhuoltajia, 907 hakemusta (1 120), eli 11 % (13) hakijoista. Asukasvalinnan Hekan asuntoihin tekee Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut.

Kiinteistöjen ylläpito ja kehittäminen, korjaukset sekä kestävyys

Hekan kiinteistökantaa ylläpidetään oman huolto- ja siivousorganisaation toimesta sekä hankkimalla ylläpitopalveluita palveluntuottajilta. Kiinteistöjen hoidon ja kunnossapidon avulla varmistetaan kohteen käyttöominaisuuksien säilyttäminen kiinteistön elinkaaren ajan sekä varmistaa asukkaille turvallinen ja viihtyisä asumisympäristö. Vuoden 2025 aikana kiinteistöhuollossa toteutettiin merkittäviä toiminnallisia muutoksia, joilla pyrittiin tehostamaan palvelutuotantoa, vahvistamaan kustannustehokkuutta ja parantamaan valmiutta vastata kohteiden vaihteleviin palvelutarpeisiin.

Keskeisin muutos oli päivystyksen toimintamalliuudistus, joka otettiin käyttöön 14.6.2025. Uudistuksessa 21 päivystysaluetta yhdistettiin neljää päähuoltoaluetta vastaavaksi kokonaisuudeksi, mikä mahdollisti resurssien tasaisemman käytön ja päivystystoiminnan paremman mitoituksen.

Päivystysmallin ensimmäisten käyttökuukausien aikana saadun palautteen ja käytännön kokemusten perusteella malliin valmisteltiin muutoksia jo saman vuoden loppupuolella. Uudistuksen tavoitteena oli varmistaa päivystystoiminnan yhdenmukaisuus ja kuormituksen tasaisempi jakaantuminen arkipäivien ja viikonloppujen välillä.

Lisäksi vuoden 2025 aikana kiinteistöhuollossa kehitettiin huollon ja siivouksen palvelukuvauksia. Siivouksen osalta siirryttiin perinteisestä aikatauluperusteisesta mallista kohti laatuun ja laatutason arviointiin perustuvaa palvelumallia, jonka tavoitteena on toiminnan läpinäkyvyyden ja vaikuttavuuden parantaminen sekä ympäristö- ja resurssiviihän toiminnan vahvistaminen.

Vuosi 2025 oli myös rakenteiden ja järjestelmien tiedonkeruun vahvistamisen aikaa, mikä tuki huollon, kunnossapidon ja pitkän tähtäimen suunnitelmien (PTS) laadintaa. Laajempi ja luotettavampi tietopohja mahdollistaa entistä täsmällisemmät korjaustarpeiden arvioinnit ja niiden aikataulutuksen.

Hekan kiinteistökannassa laajat peruskorjaukset toteutetaan yleensä rakennuksen ollessa noin 40-50 vuoden ikäinen. Merkittävät energiatehokkuus- ja muut kiinteistön kehittämistoimet tehdään peruskorjausten yhteydessä. Peruskorjaushankkeissa tavoitellaan kerrostalokohteissa 32 % ja rivitalokohteissa 36 % energiatehokkuuden parantamista e-luvulla mitattuna alkuperäisen rakentamisvuoden e-lukuun verrattuna. Uudisrakentamisessa vaatimuksena on energiatehokkuuden osalta energiatehokkuusluokka A. Vuonna 2025 Hekalle valmistui 9 energiatehokasta A-energialuokan uudiskohdetta. Laajoja peruskorjauksia tehtiin 10 kohteeseen, joista kolmen energialuokka parani A-luokkaan, kolmen B-luokkaan ja neljän C-luokkaan.

Heka liittyi 2025 ensimmäisten joukossa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan kaudelle 2026-2035. Liittymällä sopimukseen Heka sitoutuu toteuttamaan energiatehokkuustoimenpiteitä, joiden säästövaikutus on 10 % vuoden 2024 kokonaisenergiankulutuksesta eli noin 62 MWh. Sopimuskausi on osa valtakunnallista energiatehokkuustyötä, jonka tavoitteena on tehostaa energiankäyttöä vapaaehtoisin, mutta vaikuttavin keinoin koko kiinteistöalalla.

Vuonna 2025 käynnistettiin ISO 50 001 energianhallintajärjestelmän käyttöönotto. Energianhallintajärjestelmä luo systemaattisen viitekehityksen energiankäytön seurantaan, ohjaukseen ja palveluun parantamiseen. Järjestelmän käyttöönotto perustuu energiatehokkuusdirektiivin veloitteisiin ja tavoitteena on saattaa energianhallintajärjestelmä valmiiksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuutta on parannettu Helenin kanssa vuonna 2023 aloitetun kaksivuotisen Optimilämpö-kehitysprojektin avulla. Projekti päättyi loppuvuonna 2025. Kehitetystä palvelusta oppiva algoritmi ohjaa lämmitystä ennakoivasti ja estää rakennusten yllämmitystä. Optimoinnin avulla lämmitysenergian tuotantoa voidaan kohdistaa lisäksi entistä enemmän uusiutuvaan energiaan. Hankkeen tulosten perusteella lämmitysenergian kulutus väheni keskimäärin noin 5 %. Optimilämmön käyttöä jatketaan vuonna 2026 ja palvelun piiriin on tarkoitus liittää lisää kohteita.

Loppuvuoden 2025 aikana käynnistettiin 8 kohteessa pilottiprojekti lämmityksen ja ilmanvaihdon ohjauksen optimoinnista älykkään ohjauksen avulla. Pilottiprojektin avulla on tarkoitus arvioida energiansäästöpotentiaalia Hekan kiinteistökannassa sekä arvioida miten optimointi on skaalattavissa laajemmin Hekan kiinteistökantaan. Tavoitteena on vähintään 10 % energiansäästö.

Vuonna 2023 alkanut EU-rahoitteinen BuildON-hanke jatkui suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa. Hankkeen tavoitteena on kehittää edullisia digitaalisia ratkaisuja rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen. Vuonna 2025 Hekan pilottikohteessa keskityttiin erityisesti rakennusautomaation ja mittausjärjestelmien tuottaman datan avaamiseen, keräämiseen, hyödyntämiseen ja analysointiin erilaisten älykkäiden ohjausratkaisujen avulla.

Vastuullinen toiminta on yksi Hekan keskeisistä strategisista tavoitteista. Vuoden 2025 aikana jatkettiin vastuullisuusohjelman mukaisten vastuullisuuden kehittämisen toimenpiteitä. Tilikauden aikana kehitettiin vastuullisuusraportointia seuraten tiiviisti kestävyysääntelyn yksinkertaistamiseen ja keventämiseen tarkoitetun Omnibus-aloitteen etenemistä. Heka valmistautui raportoimaan vuodesta 2025 EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaisesti ja Hekaa koskevat datapisteet määriteltiin sekä toteutettiin kuiluanalyysi raportoitavien tietojen osalta. Omnibus-aloitteen tuomien muutosten myötä CSRD ei ainakaan toistaiseksi koske Hekaa. Hekan johtoryhmä päätti kuitenkin hyödyntää raportointivelvoitteen eteen tehdyin kehitystyön ja raportoida vuodesta 2025 CSRD-direktiiviä mukaillen.

Kolmeen uudiskohteeseen toteutettiin ilmatoriskiselvitykset osana taksonomiamukaisuuden pilotointia. Ilmatoriskiselvitysten tavoitteena tunnistaa keskeisimmät ilmastomuutokseen liittyvät riskit, kuten tulvat, myrskyt ja äärimmäiset sääilmiöt sekä arvioida kohteiden haavoittuvuutta näille riskeille. Lisäksi kohteille laadittiin ehdotukset varautumis- ja sopeutumistoimille niille riskeille, joissa haavoittuvuus arvioitiin merkittäväksi. Ilmatoriskien ennakoiva arviointi on tärkeää kiinteistön arvon, käytettävyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi pitkällä aikavälillä.

Asuntojen vuokraustoiminnassa syntyvät jätteet ovat Hekan toiminnan ympäristökustannus. Kustannusten ja ympäristövaikutusten pienentämiseen tähtäävää jättepisteiden mitoituksen optimointia kehitettiin merkittävästi vuonna 2025. Syväkeräyskohteissa keräyksen kehittäminen toteutettiin punnitusdatan ja asukasmääriin perustuvan mitoituksen optimoinnin avulla. Pintakeräyskohteissa jätteistoiden täyttöasteita tarkastellaan seurantajakson aikana käymällä jättepisteellä ennen tyhjennystä. Jätekeräyksen optimointia on kehitetty yli 60 kohteessa vuonna 2025 ja hyvien tulosten myötä optimointia jatketaan vuoden 2026 aikana. Vuonna 2024 alkanutta syväkeräysastioiden pinnanmittaukseen perustuvaa keräyksen pilottia jatkettiin 8/2025 asti.

Vuonna 2025 aloitimme kiertotalouspilotin yhteistyössä Kierrätyskeskuksen kanssa. Pilotin tavoitteena on saada varastojen suursiivousten yhteydessä kerätyistä tarpeettomista tavaroista ja materiaaleista mahdollisimman suuri osa hyötykäyttöön. Tarkoituksena on vähentää jätteeksi päätyvän käyttökelpoisen tavaran määrää siten, että Kierrätyskeskus noutaa maksutta varastojen suursiivousten yhteydessä tarpeettomiksi todetut pyörät, pyörien osat, ulkoiluvälineet, lastenvaunut sekä muut varastoista löytyneet

tavarat. Pilotti vaikuttaa osaltaan myös jättekustannuksiin, kun käyttökelpoista tavaraa ei päädy suursiivouksen yhteydessä jätteeksi.

INVESTOINNIT

Hekan uudiskohteita rakennetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon tavoitemäärien mukaisesti. Peruskorjauksia toteutetaan suunnitelmallisesti oikeaan aikaan ja oikeaan tarpeeseen. Tilikauden aikana valmistui yhdeksän tavallisen asumisen uudisrakennushanketta, joissa yhteen hankkeeseen sisältyi 20 palveluasuntoa. Asuntoja kohteissa on yhteensä 691 kpl. Peruskorjaushankkeita valmistui kymmenen, joissa oli yhteensä 1 436 asuntoa. Vuoden lopussa oli kesken 13 uudisrakennushanketta sisältäen 1 224 asuntoa sekä 13 peruskorjaushankkeita sisältäen 1 981 asuntoa.

Investointipäätöksiä tilikaudella tehtiin viidestä uudisrakennushankkeesta sisältäen 374 asuntoa sekä neljästä peruskorjaushankkeesta, joissa on 607 asuntoa. Investointipäätösten kokonaisarvo oli yhteensä 185 milj. 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 vuosittain. Toiminnan merkittävimmät riskit kohdistuvat lainanhoitokuluihin, rakentamistoimintaan sekä asiakkaiden maksukykyyn. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta on järjestetty yhtiön johtoryhmän jäsenten osastovastuiden mukaisesti.

Yleinen taloudellinen epävarmuus, kuten korkotason kehitys, inflaation vaikutukset ja geopolitiiset jännitteet, voivat vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja rahoituskustannuksiin. Erityisesti rahoitusmarkkinoiden epävarmuus sekä rakennuskustannusten mahdollinen kasvu voivat vaikuttaa uudisrakentamishankkeiden ja peruskorjausten hintaan ja toteuttamiseen sekä yhtiön taloudelliseen asemaan. Talouden taantuma voi myös lisätä työttömyyttä ja heikentää asukkaiden maksukykyä, mikä voi näkyä yhtiön vuokrausasteessa ja vuokratuotoissa. Osittain tämä on jo toteutunut ja näkyy Hekan vuokrasaamisten ja vuokravelasta johtuvien häätöjen määrän kasvuna viime vuosien aikana.

Vuonna 2025 Hekassa jatkettiin määrätietoista työtä rahoitusriskien minimoimiseksi. Heka noudattaa rahoitusriskien hallinnassa kaupungin omistajaohjauksen periaatteita, eikä yhtiössä oteta markkinanäkemyistä 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 72 % (70). Korkosuojaus muodostuu ensisijaisesti korkotukilainojen korkotuen alaiselle lainapääomalle omavastuukoron ylittyessä saatavasta korkotuesta, sekä lisäksi kiinteäkorkoisista tai koronvaihtosopimuksilla pitkään korkoon sidotuista lainoista ja valtion aravalainoista.

Yhtiön suureen lainapääomaan kohdistuvan korkovolatiliteetin ja korkoriskin pienentämiseksi toteutettiin vuoden aikana kuusi kpl, yhteensä 74 milj. euron pääomaa vastaavaa koronvaihtosopimusta, joilla vaihdettiin määräajaksi vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkoja kiinteäksi. Lisäksi vaihtuvakorkoisia lainoja muutettiin kiinteäkorkoisiksi 93 milj. euron edestä. Hekalla ei ole spekulatiivisia johdannaisopimuksia. Koronvaihtosopimukset pienentävät korkojen heilahtelusta aiheutuvaa riskiä, mutta lisäävät kustannuksia laskevassa ja tasaisessa korkomarkkinassa.

Emoyhtiön tilikauden lopun omavaraisuusaste oli 12,5 % (12,7), mikä vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen asettamaa tavoitetta. Pidemmällä aikavälillä uudistuotannon tavoitetason pysyminen nykyisellään ja korjausvelan kasvun hillitsemiseksi tarvittava peruskorjausten määrä tulevat edelleen lisäämään yhtiön lainanottotarvetta. Tämä tulee kasvattamaan yhtiön velkaantumisasetta ja rahoitusriskiä.

Kirstynyt taloustilanne, kohonnut vuokrataso ja Kelan tukimuutokset heijastuivat tilikaudella asukkaiden maksukykyyn. Tämän myötä Hekan tilikauden lopun vuokrasaavat kasvoivat 7,0 milj. euroon (5,4). 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.

Vuoden 2025 aikana Hekassa jatkettiin pitkäjänteistä työtä tietoturvan ja koko ICT-ympäristön kehittämiseksi. Toimenpiteet perustuivat vuonna 2024 laadittuun monivuotiseen tietoturvan

kehitysohjelmaan, joka kattaa sekä tekniset ratkaisut että hallinnolliset käytännöt. Työn painopisteenä oli varmistaa, että Hekan järjestelmät, päätelaitteet ja pilvipalvelut vastaavat nykyisiä kyberturvallisuusvaatimuksia ja tukevat luotettavaa ja turvallista palvelutuotantoa.

Vuoden 2025 aikana parannettiin muun muassa käyttäjä- ja pääsynhallintaa, vahvistettiin palvelin- ja verkkoympäristöjen suojausta sekä otettiin käyttöön uusia M365-ympäristön tietoturvakontrolleja. Lisäksi päätelaiteympäristön suojausta kehitettiin päivityskäytäntöjen yhtenäistämällä ja päivittämällä tietokoneisiin Windows 11 -käyttöjärjestelmät.

Hekan Microsoft-pilvipalveluiden tietoturvatilanne parani selvästi vuoden aikana ja näkyi muun muassa Secure Score -mittarien nousuna. Vuonna 2024 tehdyssä tietoturva-auditoinnissa tunnusluku oli 30 % ja vuoden 2025 lopussa se oli jo erittäin hyvällä 70 % tasolla. Kehitystyö tukee Hekan riskienhallintaa, vahvistaa varautumista kyberuhkiin ja varmistaa, että Hekan palveluita voidaan tuottaa turvallisesti ja häiriöttömästi kaikissa olosuhteissa.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Yhtiö on julkaisemassa alkuvuoden aikana uuden strategiansa vuosille 2026-2030.

ARVIO TOIMINNAN KEHITTYMISESTÄ

Korkomarkkinoiden ja inflaation tasoittumisen myötä taloudellinen vakaus on parantunut merkittävästi. Korkojen kehitykseen kohdistuu edelleen epävarmuutta ja nopeatkin markkinamuutokset suuntaan tai toiseen ovat mahdollisia. Myös geopolitiikan muutosten vaikutukset voivat heijastua talouteen.

Valtioneuvoston vahvistamassa korkotukilainoituksen käyttösuunnitelmassa vuodelle 2026 korkotukivaltuuksia vähennettiin merkittävästi vuokra-asuntojen uudistuotantoon ja perusparantamiseen. Valtion tukien vähenemisen myötä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tuottavien vuokratyöyhtiöiden rahoituksen saatavuus on heikentynyt ja rahoituksen saatavuuden muutoksella saattaa olla vaikutuksia Hekan investointitasoihin. Valtion tukeman rahoituksen saatavuuden ennakoidaan pysyvän epävakaana lähivuosien ajan.

Asuinrakentamisen odotetaan lähtevän kasvuun 2026 aikana, mutta jäävän lähivuosina silti vaimeaksi. Vaikka rakentamiskustannukset ovat pysyneet edelleen maltillisina, uudistuotantoa jarruttaa uusien asuntojen vaikea markkinatilanne, joka helpottanee vähitellen, kun kuluttajien luottamus talouteensa vahvistuu. Korkotukivaltuuksien pienemisen myötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon vastasyklisyyden vaikutus pienenee tulevina vuosina. Julkisessa keskustelussa on ennustettu pääkaupunkiseudulle asuntopulaa tuleville vuosille, mikäli vapaarahoitteisten asuntojen tarjonta ja kohtuuhintainen asuntotuotanto vähentyvät sekä Helsingin väestönkasvu jatkaa kasvua.

Vuokra-asuntojen tarjonta on säilynyt vuoden aikana pääkaupunkiseudulla runsaana ja markkinatilanne kireänä, mikä yhdessä asumisen tukiin kohdistuneiden leikkausten kanssa näkyy Hekan asuntojen kysynnässä. Hekan taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 %, mikä laski 0,9 % edellisestä vuodesta. Vuokramarkkinan ennustetaan pysyvän kireänä vuoden 2026 aikana, mutta Helsingin kaupungin positiivisen väestönkehityksen nähdään tukevan Hekan vuokrausasteen kehitystä pitkällä aikavälillä. Kuluneena vuonna Heka käynnisti useita vuokrausasteen parantamiseen tähtäviä toimenpiteitä yhteistyössä Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristö -toimialan kanssa. Helsingin kaupunki asetti lisäksi selvitystyöryhmän selvittämään vuokraustoimintojen siirron mahdollisuutta Hekaan. Selvitystyöryhmä antaa loppuraporttinsa vuoden 2026 alussa Kaupungin kanslialle.

Hekan vuokrausasteeseen vaikuttavat markkinatilanteen lisäksi asuntokannan muutokset. Rakenteilla olevia ja vuonna 2026 valmistuvia asuntoja on noin 300 asuntoa. Maltillisen uudiskohteiden määrän ja Helsingin positiivisen väestökehityksen odotetaan tukevan Hekan vuokrausasteen kehitystä.

Hoito- ja ylläpitokustannusten hintakehitys kääntyi vuoden 2025 aikana maltilliseen nousuun. Erityisesti veden ja jäteveden kustannukset kasvoivat. Suomen pankin inflaatioennusteen mukaan tulevien vuosien yleisen kustannustason nousun odotetaan pysyvän alle 2 %. Kiristyneen taloustilanteen ja Kelan tukimuutosten odotetaan edelleen vaikuttavan heikentävästi asukkaiden maksukykyyn ja lisäävän sosiaalisen asuttamisen kustannuksia.

Uuden strategian myötä Hekan panostukset entistä sujuvampiin prosesseihin ja digitalisuuteen odotetaan lisäävän asukkaiden pysyvyyttä ja tyytyväisyyttä sekä kasvattavan asunnonhakijoiden kiinnostusta Hekan asuntoja kohtaan. Asukkaiden vaatimustaso asiointiin nopeudesta ja asumiseen liittyvien palveluiden saatavuudesta ennustetaan jatkavan kasvuaan myös lähivuosina. Digitaalisuuden lisääntyminen

liiketoiminnassa tulee lisäämään käytettävissä olevan tiedonmäärää ja parantamaan laatua myös liiketoimintojen johtamisessa.

KULUTUSTIEDOT

Energian kokonaiskulutus	2025	2024	2023
Lämpö MWh	491 397	523 205	528 202
Sähkö MWh	77 347	75 685	69 870
Vesi 1 000 m ³	5 140	5 015	4 987

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 5 000 000,00 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan, eikä osinkoa jaeta.

OSAKKEIDEN MÄÄRÄ OSAKELAJEITTAIN**2025**

Kappaleet 2506 kpl

Konsemituloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
LIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	542 197 786,53	517 454 059,84
Käyttökorvaukset	10 820 399,57	9 933 770,41
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	553 018 186,10	527 387 830,25
Muut kiinteistön tuotot	7 666 058,21	8 078 402,60
Tuotot yhteensä	560 684 244,31	535 466 232,85
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	28 733 311,45	-29 486 229,29
Eläkekulut	-4 924 540,11	-5 004 717,33
Muut henkilösivukulut	-619 548,44	-272 696,23
Henkilöstökulut yhteensä	-34 277 400,00	-34 763 642,85
Poistot ja arvonalentumiset	-153 729 934,85	-157 480 236,29
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 235 068,08	-7 780 895,76
Käyttö ja huolto	-8 740 201,76	-8 710 383,16
Ulkoalueiden huolto	-4 485 090,44	-4 748 831,27
Siivous	-8 071 518,85	-7 285 710,73
Lämmitys	-55 358 893,09	-63 633 088,76
Vesi ja jätevesi	-26 061 131,11	-24 129 969,88
Sähkö ja kaasut	-10 936 664,32	-10 516 779,30
Jätehuolto	-8 968 002,68	-8 727 270,24
Vahinkovakuutukset	-3 479 590,52	-3 030 355,41
Tontinvuokrat	-52 488 014,76	-50 323 675,63
Muut vuokrat	-12 426 620,13	-12 460 231,76
Kiinteistövero	-10 721 068,74	-10 513 507,03
Korjaukset	-75 071 763,36	-71 310 241,18
Muut hoitokulut	-943 047,24	-961 587,54
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-284 986 675,08	-284 132 527,65
Luottotappiot	-3 218 925,12	-2 363 246,06
Muut kiinteistön kulut	-8 415 371,39	-8 147 337,58
Muut kulut yhteensä	-296 620 971,59	-294 643 111,29
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-196 965,59	-233 286,32
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	75 858 972,28	48 345 956,10
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 612 983,35	6 791 837,02
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-76 609 866,79	-86 084 613,82
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-71 996 883,44	-79 292 776,80
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 862 088,84	-30 946 820,70
Tuloverot		
Laskennalliset verot	100 580,52	6 851 619,90
Tuloverot yhteensä	100 580,52	6 851 619,90
Muut välittömät verot	-1 565,30	-12 970,39
Vähemmistöosuus	21 660,46	36 715,75
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	3 982 764,52	-24 071 455,44

Konsernitase

KONSERNITASE

TASE VASTAAVAA	31.12.2025	31.12.2024
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	450 500,20	450 500,20
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	450 500,20	450 500,20
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	535 486,61	535 486,61
Liittymismaksut	32 385 655,62	29 814 334,65
Rakennukset ja rakennelmat	3 512 982 031,72	3 261 072 254,06
Rakennuksen koneet ja laitteet	89 089 335,55	77 860 819,96
Väestönsuojat	5 886 106,40	5 334 135,90
Koneet ja kalusto	1 129 093,75	1 594 887,29
Muut aineelliset hyödykkeet	7 733 746,98	7 652 334,61
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	263 212 281,44	413 678 780,32
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 912 953 738,07	3 797 543 033,40
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	46 652 361,54	44 148 900,61
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	22 741 431,67	23 284 461,75
Muut osakkeet ja osuudet	73 181 589,55	72 833 815,30
Sijoitukset yhteensä	142 575 382,76	140 267 177,66
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 055 979 621,03	3 938 260 711,26
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 428 049,84	1 173 028,67
Vuokrasaamiset	7 000 027,54	5 408 799,16
Muut saamiset	8 107 037,16	1 397 611,84
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	172 502 160,14	155 692 570,14
Siirtosaamiset	328 849,64	506 386,35
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	189 366 124,32	164 178 396,16
Rahat ja pankkisaamiset	1 394 284,58	1 358 007,13
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	190 760 408,90	165 536 403,29
VASTAAVAA YHTEENSÄ	4 246 740 029,93	4 103 797 114,55

TASE VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024
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	165 424 767,90	163 634 767,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	258 148 086,41	282 219 541,85
Tilikauden voitto/tappio	3 982 764,52	-24 071 455,44
Oma pääoma yhteensä	461 659 414,12	455 886 649,60
VÄHEMMISTÖOSUUDET	1 423 493,24	1 428 211,49
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalaina	7 000 000,00	7 000 000,00
Rahoituslaitoslainat	3 014 972 236,87	2 759 056 694,15
Valtiokonttorilainat	202 874 307,50	235 939 103,61
Velat saman konsernin yrityksille	318 966 999,33	318 136 630,05
Muut velat, pitkäaikaiset	2 539 700,00	2 783 600,00
Pitkäaikaisten lyhennys osuus	-114 590 228,85	-115 465 381,05
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 431 763 014,85	3 207 450 646,76
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	96 857 796,15	82 885 251,35
Saadut ennakot, lyhytaikaiset	8 408 156,33	8 470 975,07
Ostovelat, lyhytaikaiset	7 830 413,71	8 484 419,62
Velat saman konsernin yrityksille	136 655 166,12	227 681 662,00
Muut velat, lyhytaikaiset	415 673,11	676 713,46
Siirtovelat	40 633 865,06	49 639 277,34
Laskennalliset verovelat	61 093 037,24	61 193 307,86
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	351 894 107,72	439 031 606,70
Vieras pääoma yhteensä	3 783 657 122,57	3 646 482 253,46
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 246 740 029,93	4 103 797 114,55

Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myyntistä saadut maksut	524 608 933,19	525 897 919,65
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	5 147 568,02	8 078 402,60
Maksut liiketoiminnan kuluista	-335 583 005,91	-334 078 311,95
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	194 173 495,30	199 898 010,30
Saadut korot liiketoiminnasta	4 612 983,35	6 791 837,02
Maksetut välittömät verot	-1 255,40	-12 970,39
Liiketoiminnan rahavirta	198 785 223,25	206 676 876,93
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-272 620 596,96	-364 253 124,55
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	3 450 000,00	0,00
Investointien rahavirta	-269 170 596,96	-364 253 124,55
Rahoituksen rahavirta		
Sijoitukset SVOP-rahastoon	1 790 000,00	17 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	339 183 733,00	349 041 550,74
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-191 681 415,99	-122 289 028,07
Maksetut korot pitkäaikaisista lainoista	-78 870 665,85	-86 077 450,52
Rahoituksen rahavirta	70 421 651,16	157 675 072,15
Rahavarojen muutos	36 277,45	98 824,53
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	1 358 007,13	1 259 182,60
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	1 394 284,58	1 358 007,13
Rahavarojen muutos	36 277,45	98 824,53
Erotus	0,00	0,00

Emoyhtiön tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
LIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	541 996 941,26	517 163 048,39
Käyttökorvaukset	10 794 660,82	9 859 403,23
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	552 791 602,08	527 022 451,62
Muut kiinteistön tuotot	7 678 735,37	8 089 676,24
Tuotot yhteensä	560 470 337,45	535 112 127,86
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-28 693 582,69	-29 451 897,73
Eläkekulut	-4 924 540,11	-5 004 717,33
Muut henkilösivukulut	-619 548,44	-272 696,23
Henkilöstökulut yhteensä	-34 237 671,24	-34 729 311,29
Poistot ja arvonalentumiset	-153 205 925,93	-156 955 876,66
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 364 403,03	-7 717 302,17
Käyttö ja huolto	-8 627 530,76	8 601 645,50
Ulkoalueiden huolto	-4 457 714,65	-4 682 800,47
Siivous	-8 052 966,12	-7 268 542,64
Lämmitys	-55 283 813,66	-63 535 124,23
Vesi ja jätevesi	-26 030 924,08	-24 100 287,35
Sähkö ja kaasut	-10 863 508,91	-10 438 097,55
Jätehuolto	-8 953 557,99	8 712 363,62
Vahinkovakuutukset	-3 465 230,19	-3 017 063,40
Tontinvuokrat	-52 346 373,27	-50 181 310,82
Muut vuokrat	-13 251 917,91	-13 184 344,79
Kiinteistövero	-10 677 908,15	-10 468 246,04
Korjaukset	-74 893 415,37	-71 194 035,31
Muut hoitokulut	-943 047,24	-961 587,54
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-285 212 311,33	-284 062 751,43
Luottotappiot	-3 218 925,12	-2 363 246,06
Muut kiinteistön kulut	-8 415 371,39	8 147 337,58
Muut kulut yhteensä	-296 846 607,84	-294 573 335,07
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	76 180 132,44	48 853 604,84
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 642 528,72	6 776 595,63
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-76 542 523,15	-86 036 842,59
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-71 899 994,43	-79 260 246,96
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 280 138,01	-30 406 642,12
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	-9 209 513,87	-5 027 034,24
Vapaaehtoisten varausten muutos	9 930 941,16	39 446 646,75
Tilinpäätössiirrot yhteensä	721 427,29	34 419 612,51
Muut välittömät verot	-1 565,30	-12 970,39
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	5 000 000,00	4 000 000,00

Emoyhtiön tase

TASE VASTAAVAA

31.12.2025

31.12.2024

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	532 963,79	532 963,79
Liittymismaksut	32 168 202,87	29 596 881,90
Rakennukset ja rakennelmat	3 499 798 315,05	3 247 551 868,21
Rakennuksen koneet ja laitteet	89 048 739,84	77 818 742,23
Väestönsuojat	5 886 106,40	5 334 135,90
Koneet ja kalusto	1 129 093,75	1 594 887,29
Muut aineelliset hyödykkeet	7 204 578,26	6 975 816,64
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	263 212 281,44	413 671 179,26

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

3 898 980 281,40 3 783 076 475,22

Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä	58 125 684,19	55 598 826,87
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	27 847 733,41	28 193 797,90
Muut osakkeet ja osuudet	73 181 589,55	72 833 815,30

Sijoitukset yhteensä

159 155 007,15 156 626 440,07

Pysyvät vastaavat yhteensä

4 058 135 288,55 3 939 702 915,29

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 428 049,84	1 173 028,67
Vuokrasaamiset	6 988 436,61	5 408 792,06
Muut saamiset	8 016 314,32	1 394 755,84
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	172 099 604,84	155 323 563,49
Siirtosaamiset	81,00	402 478,71

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

188 532 486,61 163 702 618,77

Rahat ja pankkisaamiset

1 304 890,08 1 271 545,44

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

189 837 376,69 164 974 164,21

VASTAAVAA YHTEENSÄ

4 247 972 665,24 4 104 677 079,50

TASE VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024
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	165 424 767,90	163 634 767,90
Edellisten tilikausien voitto/tappio	20 227 257,73	16 227 257,73
Tilikauden voitto/tappio	5 000 000,00	4 000 000,00
Oma pääoma yhteensä	224 755 820,92	217 965 820,92
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	51 431 903,67	42 222 389,80
Vapaaehtoiset varaukset	252 037 411,60	261 968 352,76
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	303 469 315,27	304 190 742,56
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalaina	7 000 000,00	7 000 000,00
Rahoituslaitoslainat	3 014 759 736,87	2 759 056 694,15
Valtiokonttorilainat	201 141 550,06	233 939 053,72
Velat saman konsernin yrityksille	318 537 401,98	317 698 057,72
Muut velat, pitkäaikaiset	2 539 700,00	2 783 600,00
Pitkäaikaisten lyhennys osuus	-114 315 917,59	-115 188 125,22
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 429 662 471,32	3 205 289 280,37
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	96 569 814,48	82 390 620,95
Saadut ennakot, lyhytaikaiset	8 405 938,02	8 468 050,07
Ostovelat, lyhytaikaiset	7 801 816,26	8 445 075,17
Velat saman konsernin yrityksille	136 643 836,53	227 671 698,63
Muut velat, lyhytaikaiset	80 026,90	673 795,48
Siirtovelat	40 583 625,54	49 581 995,35
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	290 085 057,73	377 231 235,65
Vieras pääoma yhteensä	3 719 747 529,05	3 582 520 516,02
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	4 247 972 665,24	4 104 677 079,50

Emoyhtiön rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	524 516 055,18	516 460 596,55
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	5 779 037,36	8 528 745,46
Maksut liiketoiminnan kuluista	-336 081 030,34	-325 203 001,14
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	194 214 062,20	199 786 340,87
Saadut korot liiketoiminnasta	4 619 619,27	6 754 664,88
Saadut osingot liiketoiminnasta	22 909,45	21 930,75
Maksetut välittömät verot	-1 565,30	-12 970,39
Liiketoiminnan rahavirta	198 855 025,62	206 549 966,11
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-270 495 392,25	-384 715 281,53
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	3 450 000,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 528 567,08	-2 999 787,25
Investointien rahavirta	-269 573 959,33	-387 715 068,78
Rahoituksen rahavirta		
Sijoitukset SVOP-rahastoon	1 790 000,00	17 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	-75 976 460,94	23 233 638,96
Pitkäaikaisten lainojen nostot	338 946 233,00	349 041 550,74
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-115 201 349,68	-121 990 096,17
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-78 806 144,03	-86 036 842,59
Rahoituksen rahavirta	70 752 278,35	181 248 250,94
Rahavarojen muutos	33 344,64	83 148,27
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	1 271 545,44	1 188 397,17
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	1 304 890,08	1 271 545,44
Rahavarojen muutos	33 344,64	83 148,27
Erotus	0,00	0,00

Liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy on konsernin emoyhtiö, jolla on 31.12.2025 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 osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty ennen liikeluostoa 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 88 018 634,09 euroa.

Poistoerot ja asuintalovaraukset

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

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

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

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Tuotot	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Vuokratuotot	473 250 299,59	449 504 896,70	472 470 485,28	448 731 822,37
Vuokratuotot saman konsernin yrityksiltä	68 947 486,94	67 949 163,14	68 947 486,94	67 949 163,14
Vuokratuotot tytäryhtiöiltä	0,00	0,00	578 969,04	482 062,88
Vuokratuotot yht:	542 197 786,53	517 454 059,84	541 996 941,26	517 163 048,39
Saadut avustukset	0,00	9 550,00	0,00	9 550,00
Muut tuotot	18 044 939,32	17 517 255,43	18 019 500,57	17 442 888,25
Muut tuotot saman kons. yritt.	441 518,46	485 367,58	441 518,46	485 367,58
Muut tuotot tytäryhtiöiltä	0,00	0,00	12 377,16	11 273,64
Muut tuotot yht:	18 486 457,78	18 012 173,01	18 473 396,19	17 949 079,47
Toiminnan tuotot yht:	560 684 244,31	535 466 232,85	560 470 337,45	535 112 127,86

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 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	11 606 777,12	0,00	11 606 777,12
Asuinrakennukset	142 164 443,56	135 449 638,45	141 815 003,03	135 103 332,94
Liikehuoneistot	1 717 971,96	1 345 108,15	1 556 750,97	1 182 205,81
Rakennelmat	1 588 689,83	1 320 321,46	1 588 689,83	1 320 321,46
Rak.koneet ja laitteet	6 280 379,32	5 779 024,37	6 279 469,82	5 778 114,87
Väestönsuojat	210 114,57	223 536,55	209 542,05	223 536,55
Työkon. ja hoitokalusto	376 243,48	418 563,15	376 243,48	418 563,15
Koneet ja kal.(autot)	14 877,97	40 178,37	14 877,97	40 178,37
Toimistok.ja kalusto	67 583,24	67 583,25	67 583,24	67 583,25
Muut koneet ja kalusto	514,82	3 185,80	514,82	3 185,80
Asfaltointi	34 105,92	21 931,77	31 530,30	19 356,15
Muut ain.hyödykkeet	1 275 010,18	1 204 387,85	1 265 720,42	1 192 721,19
Poistot ja arvonalentumiset tilikaudella	153 729 934,85	157 480 236,29	153 205 925,93	156 955 876,66

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Henkilöstökulujen erittely				
Palkat ja palkkiot, hallitus ja toimitusjohtaja	263 874,29	236 385,79	224 145,53	202 054,23
Henkilöstön määrä 31.12.	683	684	683	684

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Tilintarkastajien palkkiot KPMG Oy Ab				
Tilintarkastus	44 476,57	53 259,08	32 326,78	48 559,08
Muut palkkiot	4 718,58	30 655,93	4 718,58	30 655,93
Tilikausi yht:	49 195,15	83 915,01	37 045,36	79 215,01

Tilikautena Helsingin kaupunkikonsernin kanssa toteutuivat seuraavat lähipiiriiliiketahtumat

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Tuotot	69 389 157,11	68 435 100,85	69 389 157,11	68 435 100,85
Kulut	171 205 562,03	176 272 760,84	170 855 655,98	175 892 349,68

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Pysyviin vastaaviin kirjattu saamisiin seuraavat erät****Emoyrityksen käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset vuonna 2025**

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	29 738 978,78	5 186 295 179,89	228 145 323,56
Lisäykset	0,00	0,00	2 574 607,37	398 589 264,41	17 509 467,43
Vähennykset	0,00	0,00	3 286,40	4 963 653,86	412 454,87
Hankintameno 31.12.	11 606 777,12	532 963,79	32 310 299,75	5 579 920 790,44	245 242 336,12
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11 606 777,12	0,00	142 096,88	1 938 743 311,68	150 326 581,33
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	3 581 280,12	412 454,87
Tilikauden poistot	0,00	0,00	0,00	144 960 443,83	6 279 469,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	0,00	532 963,79	32 168 202,87	3 499 798 315,05	89 048 739,84

	Väestönsuojat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Aineett. ja aineell. hyödykkeet yht.
Hankintameno 1.1.	8 370 448,27	17 276 708,48	27 881 164,17	413 671 179,26	5 923 518 723,32
Lisäykset	761 512,55	0,00	1 526 012,34	278 433 880,61	699 394 744,71
Vähennykset	0,00	91 786,88	0,00	428 892 778,43	434 363 960,44
Hankintameno 31.12.	9 131 960,82	17 184 921,60	29 407 176,51	263 212 281,44	6 188 549 507,59
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3 036 312,37	15 681 821,19	20 905 347,53	0,00	2 140 442 248,10
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	85 212,77	0,00	0,00	4 078 947,76
Tilikauden poistot	209 542,05	459 219,51	1 297 250,72	0,00	153 205 925,93
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	5 886 106,40	1 129 093,67	7 204 578,26	263 212 281,44	3 898 980 281,32

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Osuudet saman konsernin yrityksissä	46 652 361,54	44 148 900,61	58 125 684,19	55 598 827,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	22 741 431,67	23 284 461,75	27 847 733,41	28 193 798,00
Muut osakkeet ja osuudet	73 181 589,55	72 833 815,30	73 181 589,55	72 833 815,00
Kirjanpito arvo 31.12.	142 575 382,76	140 267 177,66	159 155 007,15	156 626 440,00

Vaihtuviin vastaaviin on kirjattu seuraavat erät:

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Vuokrasaamiset, myyntisaam.	8 428 077,38	6 581 827,83	8 416 486,45	6 581 820,73
Saaminen saman konsernin yrityk.	172 502 160,14	155 692 570,14	172 099 604,84	155 323 563,49
Arvonlisäverosaaminen	8 016 314,32	1 394 681,84	8 016 314,32	1 394 681,84
Muut saamiset	90 722,84	2 930,00	0,00	74,00
Siirtosaamiset	328 849,64	506 386,35	81,00	402 478,71
Saamiset yht.	189 366 124,32	164 178 396,16	188 532 486,61	163 702 618,77

Rahat ja pankkisaamiset

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	1 394 284,58	1 358 007,13	1 304 890,08	1 271 545,44

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oman pääoman muutokset

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
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.	107 157 259,16	90 157 259,16	107 157 259,16	90 157 259,16
tilikauden muutos	1 790 000,00	17 000 000,00	1 790 000,00	17 000 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	108 947 259,16	107 157 259,16	108 947 259,16	107 157 259,16
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	258 148 086,41	282 219 541,85	20 227 257,73	16 227 257,73
Tilikauden voitto/tappio	3 982 764,52	-24 071 455,44	5 000 000,00	4 000 000,00
Oma pääoma 31.12.	461 659 414,12	455 886 649,60	224 755 820,92	217 965 820,92

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

Tilinpäätössiirtojen kertymä	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Kertynyt poistoero 1.1.	0,00	0,00	42 222 389,80	37 195 355,56
muutos	0,00	0,00	9 209 513,87	5 027 034,24
Kertynyt poistoero 31.12.	0,00	0,00	51 431 903,67	42 222 389,80
Vapaaehtoiset varaukset	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	0,00	261 968 352,76	301 414 999,51
Muutos	0,00	0,00	-9 930 941,16	-39 446 646,75
Asuintalovaraus 31.12.	0,00	0,00	252 037 411,60	261 968 352,76

Pitkäaikainen vieras pääoma, lainat	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Pääomalainat	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00
Rahalaitoslainat	2 947 286 782,56	2 696 704 891,54	2 947 074 282,56	2 696 704 891,54
Valtiokonttorilainat	173 726 965,66	215 632 992,81	172 257 189,89	213 900 235,38
Hgin kaupungin lainat	301 209 566,63	285 329 162,41	300 791 298,87	284 900 553,45
	3 429 223 314,85	3 204 667 046,76	3 427 122 771,32	3 202 505 680,37

Lainojen lyhytaikainen osuus	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Rahalaitoslainat	67 685 454,31	62 351 802,61	67 685 454,31	62 351 802,61
Valtiokonttorilainat	29 147 341,84	20 306 110,80	28 884 360,17	20 038 818,34
Hgin kaupungin lainat	17 757 432,70	32 807 467,64	17 746 103,11	32 797 504,27
	114 590 228,85	115 465 381,05	114 315 917,59	115 188 125,22

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Lainapääoman suojausaste 31.12.	72 %	70 %	72 %	70 %

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 2025 lopussa 84 % oli korkotukilainoja, joissa vuosittain laskeva korkotuki toimii osittaisena korkosuojausena korkotukien kattaessa omavastuukoron ylittävän osuuden koroista. 31.12.2025 Korkotukilainojen pääomasta 68 % oli korkotuen alaista. Korkotukilainojen pääomilla painotettu omavastuu korko 31.12.2025 oli 2,12 %.

Johdannaisopimukset

Koronvaihtosopimukset (Emo) 13 kpl

Lainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12	Sopimuksen eräntymispäivä	Vaihtuva korko	Kiinteä korko	Käypä arvo (pankin ilmoituksen mukaan)
10 936 904,00	6.2.2030	12 kk Euribor	2,35 %	73 347,00
8 905 686,00	8.12.2028	6 kk Euribor	2,27 %	11 519,00
8 990 302,00	24.9.2029	6 kk Euribor	2,27 %	37 705,00
12 927 400,00	27.3.2030	6 kk Euribor	2,34 %	49 865,00
9 633 535,00	23.10.2030	6 kk Euribor	2,36 %	54 174,00
10 181 055,00	23.4.2031	12 kk Euribor	2,91 %	-151 937,49
9 894 624,00	23.4.2031	12 kk Euribor	2,89 %	-140 823,59
9 755 585,00	23.4.2031	6 kk Euribor	2,75 %	-112 414,80
13 941 174,00	23.10.2030	6 kk Euribor	2,24 %	154 022,27
8 763 840,00	23.4.2030	6 kk Euribor	2,20 %	80 029,00
8 731 360,00	23.10.2031	6 kk Euribor	2,22 %	157 326,00
8 763 840,00	23.10.2030	6 kk Euribor	2,28 %	88 585,00
12 494 700,00	29.7.2030	6 kk Euribor	2,25 %	112 477,00

Kaikki tilikauden päättyessä voimassa olevat 13 kpl koronvaihtosopimusta on tehty vain kohteena olevan lainan korkomenojen suojaamisen tarkoituksessa. Pitkäaikaisen lainan vaihtuva korko on sidottu koronvaihtosopimuksella kiinteään korkoon. Yhtiöllä ei ole spekulatiivisia johdannaisopimuksia. Koronvaihtosopimusten osalta korkojen 1 prosenttiyksikön nousulla kaikkien muiden muuttujien pysyessä ennallaan olisi seuraavan 12 kuukauden aikana yhtiön tulokseen positiivinen vaikutus 927 000 euroa.

Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät velat

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

Rahalaitoslainat	2 761 014 849,00
Valtiokonttorilainat	84 072 410,51
Helsingin kaupungin lainat	247 114 409,68
	3 092 201 669,19

Vakuudet ja vastuusitoumukset	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Vakuutena olevat kiinnitykset	5 741 964 111,34	5 420 413 245,34	5 735 101 034,81	5 413 550 168,81
Vapaana olevat kiinnitykset	230 494 860,00	111 162 881,00	230 494 860,00	111 162 881,00
Vakuutena olevat osakkeet	0,00	1 201 944,41	0,00	1 201 944,41

Muut pitkäaikaiset velat	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Eläkevastuut 1.1.	2 783 600,00	3 025 700,00	2 783 600,00	3 025 700,00
vähennys	-243 900,00	-242 100,00	-243 900,00	-242 100,00

Saadut ennakot	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Vuokraennakot	8 400 574,13	8 461 721,36	8 398 720,82	8 459 161,36
Saadut vuokratakuut	7 582,20	9 253,71	7 217,20	8 888,71
	8 408 156,33	8 470 975,07	8 405 938,02	8 468 050,07

Ostovelat	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Ostovelat	7 253 671,61	5 451 431,27	7 225 074,16	5 423 132,25
Ostovelat saman konsernin yritykset	576 742,10	3 032 988,35	576 742,10	3 021 942,92
	7 830 413,71	8 484 419,62	7 801 816,26	8 445 075,17

Muut velat, lyhytaikaiset	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Kaupungin käyttöl.velka	118 897 733,42	194 874 194,36	118 897 733,42	194 874 194,36
Laskennallinen verovelka	61 093 037,24	61 193 307,86	0,00	0,00
Muut velat	415 673,11	676 713,46	80 026,90	673 795,48
	180 406 443,77	256 744 215,68	118 977 760,32	195 547 989,84

Siirtovelat	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Siirtovelat	21 436 182,25	23 275 855,97	21 406 840,07	23 232 906,27
Siirtovelat saman konsernin yrityk.	14 806 398,09	22 252 136,65	14 785 500,75	22 237 804,36
Kaupungin pääomallainan korkovelka	4 391 284,72	4 111 284,72	4 391 284,72	4 111 284,72
	40 633 865,06	49 639 277,34	40 583 625,54	49 581 995,35

Leasingvastuut, koneet ja kalusto	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Alkaneen tilikauden leasingvastuut	1 250 436,10	1 444 837,78	1 250 436,10	1 444 837,78
Sitä seur.vuosien leasingvastuut	3 503 770,86	1 315 316,49	3 503 770,86	1 315 316,49
	4 754 206,96	2 760 154,27	4 754 206,96	2 760 154,27

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

Vuokravastuut, tilavuokrat	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Alkaneen tilikauden vuokravastuut	211 585,72	208 076,03	211 585,72	208 076,03
	211 585,72	208 076,03	211 585,72	208 076,03

Vuokravastuut, tontinvuokrat	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Alkaneen tilikauden tontinvuokravastuut	55 263 034,58	50 721 965,65	55 263 034,58	50 721 965,65
Sitä seur.vuosien tontinvuokravastuut	2 095 511 438,62	1 881 286 606,00	2 095 511 438,62	1 881 286 606,00
	2 150 774 473,20	1 932 008 571,65	2 150 774 473,20	1 932 008 571,65
	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
Alv:n palautusvastuut	19 126 737,30	21 279 354,42	19 126 737,30	21 279 354,42
Investointiavustusten palautusvastuut	69 611 476,00	69 278 854,00	69 611 476,00	69 278 854,00

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 31.12.2025

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty seuraavat yhtiöt

	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	Omistussuus	Osakkeet, kpl	Osakepääoma, eur	Omistussuus	Osakkeet, kpl	Osakepääoma, eur
Tytäryhtiöt						
Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy	100,00 %	8000	8 000,00	100,00 %	2500	8 000,00
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	8 409,40	88,80 %	8880	8 409,40
Kallahden Pysäköinti Oy I	58,00 %	8700	8 000,00	58,00 %	8700	8 000,00

	2025	2024
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 %

KPA 4.3 mukaan Muita osakkeita ei tarvitse eritellä liitetiedoissa

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

ARA-rajoitusten alaiset vuokratatolot

Aarrekuja 1	Haapalahdenkatu 2	Ililuodontie 12	Kaanaanpiha 4
Aarteenetsijäntie 2	Haapalahdenkatu 4	Ilkantie 19	Kaarelantie 86
Aarteenetsijäntie 4	Haapalahdenkatu 5	Ilotulitustie 11	Kaarikuja 7
Abraham Wetterin tie 11	Haarniskatie 1	Ilotulitustie 15	Kaivolahdenkatu 4
Abraham Wetterin tie 17	Haavikkopolku 1	Ilotulitustie 3	Kaivolahdenkatu 8
Abraham Wetterin tie 18	Haavikkopolku 3	Ilotulitustie 5	Kaivonkatsojantie 3
Adalminankatu 3	Halkaisijantie 2	Ilotulitustie 9	Kaivonkatsojantie 9
Agronominkatu 4	Hallainvuorentie 1	Ilmatähdenkuja 1-3	Kajaaninlinnantie 7
Airoparintie 1	Halmatie 4	Ilmatähdentie 5-7	Kalasatamankatu 15
Airoparintie 3a	Hampurinkuja 1	Isonnevankuja 1	Kaljaasi Fortunan katu 6
Airoparintie 3b	Hannuntie 18	Isonnevantie 28	Kalkkiahiekantie 1
Aisatie 8	Harjannetie 13	Isonniitynkatu 4	Kalkkiahiekantie 3
Aksiisipolku 1	Harjannetie 44	Isonniitynkatu 5	Kalkkiahiekantie 6
Alakiventie 5	Harjannetie 47	Isonpellontie 6	Kalkkiahiekantie 9
Alakiventie 8	Harjannetie 5	Isosaarentie 4	Kallioporaankatu 1
Aleksis Kiven katu 20	Harmaahaikarankuja 2	Itämerenkatu 22	Kallioporaankatu 7
Alhokuja 8	Harustie 2	Itämerenkatu 28	Kallvikintie 74
Alppikylänkatu 1	Hattelmalantie 6	Ivan Falinin kuja 3	Kanariankatu 3
Amiraalinkatu 3	Haukilahdenkatu 6	Jakomäentie 10	Kanariankuja 2
Anjalantie 2	Haukilahdenkuja 11	Jakomäentie 4	Kangasalanatie 13
Antareksenkatu 3	Heikinlaaksontie 1a	Jakomäentie 6	Kankarepolku 5e
Arenttie 8	Hellemäenpolku 8	Jakomäentie 8a	Kankarepolku 5f
Arhotie 20	Henrik Lättiläisen katu 12	Jakomäentie 8b	Kankarepolku 5g
Asetelmakatu	Hernepellontie 26	Jakomäentie 8c	Kankarepolku 5h
Asiakkaankatu 4	Hernepellontie 40	Jakomäentie 8d	Kankarepolku 5i
Asteritie 7	Hevosmiehenkatu 13	Jakomäentie 8e	Kankarepolku 9
Astrakaaninkuja 1	Hiekkalaiturintie 10	Johtokivenkuja 1	Kankaretie 11
Atlantinkatu 11	Hiekkalaiturintie 13	Johtokivenkuja 2	Kankaretie 11a
Bahamankatu 2	Hietakummuntie 16	Johtokiventie 10-12	Kankaretie 11b
Brysseliinkatu 6	Hietaniityntie 2	Johtokiventie 3	Kankaretie 11c
Böstaksentie 2	Hiittistenkuja 3	Jokiniementie 5	Kankaretie 11d
Capellan puistotie 10	Hilapellontie 2a	Jokipoikasenkaari 3	Kankaretie 9a
Capellan puistotie 24	Hilapellontie 2b	Jollaksentie 87	Kankaretie 9b
Eskolantie 4	Hilda Flodininkuja 2	Joukolantie 22	Kanneltie 8
Fallinkuja 2	Hiomokuja 1	Joutsenraitti 4A	Kantelettarenkuja 1
Fallpakankuja 3	Hiomotie 14	Joutsenraitti 6B	Kantelettarenkuja 2
Fallpakankuja 8	Hopeakaivoksentie 34	Juhana-herttuan tie 11	Kantelettarenkuja 4
Fallpakantie 2	Hopeatie 14	Juhana-herttuan tie 15	Kap Hornin katu 3
Fallpakantie 4	Huhtatie 11	Juhana-herttuan tie 7	Kapteeni Sundmanin katu 1-3
Graniittitie 3	Humikkalanrinne 1	Junailijankuja 1	Karhulantie 2
Gunillanpolku 1	Huopalahdentie 3	Junonkatu 9	Karhulantie 4
Gunillantie 16	Huopalahdentie 5	Juutinraumankatu 3	Karstulantie 10

Gunillantie 24	Huopanaulankatu 10	Jyrkännekuja 1	Kartanonkaari 35
Gunillantie 6	Hyväntoivonkatu 7	Jyrkännekuja 4	Kartanonvoudintie 7
Gunillantie 7	Hämeentie 109	Jäkäläpolku 2	Karviaistie 12
Gunnel Nymanin katu	Hämeentie 122	Jäkälätie 15	Karviaistie 2
Haakoninlahdenkatu 1	Hämeentie 124	Jäkälätie 3	Karviaistie 3
Haakoninlahdenkatu 3	Hämeentie 126	Jälsitie 2	Kasperinkuja 15
Haakoninlahdenkatu 5	Hämeentie 128	Jännetie 3	Kastellinpolku 8
Haapalahdenkatu 17	Hämeentie 63	K.H. Wiikin katu 4	Kasöörinkatu 3
Kaupin. 14	Korppaanmäentie 22	Laivalahdenkaari 12	Maunulantie 19
Kaupinmäenpolku 15	Korppaanmäentie 26	Laivalahdenkaari 25	Maununnevantie 1
Kauppakartanonkatu	Korppaanmäentie 27	Laivalahdenkaari 30	Mehiläistie 16
Kauppakartanonkatu 10	Korppaanmäentie 38	Lallukankuja 1	Merikasarminkatu 4
Kauppakartanonkatu 16	Korppaanmäentie 5	Laurinniityntie 14	Meri-Rastilan tie 14
Kauppakartanonkatu 26	Korsholmantie 9	Lavakatu 10	Meri-Rastilan tie 18
Kauppakartanonkatu 28	Koskelantie 66a	Lavettitie 11	Meri-Rastilan tie 19
Kehrutie 4	Koskenhaantie 5	Leikosaarenkuja 6	Meri-Rastilan tie 26
Keinutie 2	Kotikonnutie 14	Leikosaarentie 20	Meri-Rastilan tie 30
Kemiönkuja 2	Kotikonnutie 4	Leikosaarentie 24	Meri-Rastilan tie 32
Kettutie 8	Kotikonnutie 6	Leikosaarentie 4	Meri-Rastilan tie 34
Kiiliänkuja 1	Krankantie 2	Leskirouva Freytagin kuja 13	Meri-Rastilan tie 6
Kiiliänkuja 2	Kreijarinkuja 1	Limingantie 100	Merisotilaankatu 2
Kinaporinkatu 7	Kukkaniityntie 25	Limingantie 102	Merisotilaankatu 3
Kinaporinkatu 9	Kullervonkatu 30	Limingantie 96	Merkuriuksentie 13
Kirvesmiehenkatu 2	Kullervonkatu 32	Limingantie 98	Mesenaatintie 3
Kivalterintie 16a	Kuninkaantammenkierto 14	Linnanherrantie 11	Messityönkatu 5
Kivikonkaari 14	Kunnalliskodintie 1	Linnanherrantie 13	Messityönkuja 4
Kivikonkaari 17	Kunnalliskodintie 6	Linnankatu 2	Metsolantie 19
Kivikonkaari 37	Kuopuksentie 5-7	Linnanrakentajantie 7	Metsolantie 20
Kivikonkaari 39	Kurkiaispolku 3	Linnoittajantie 1	Metsolantie 21
Kivikonkaari 49	Kurkimäentie 17	Liuskekuja 6	Metsolantie 23
Kivikonkaari 8	Kurkimäentie 3	Liusketie 3	Metsänhoitajankatu 2
Kivipyykintie 5	Kurkisuontie 2	Liusketie 9	Metsänhoitajankatu 3
Kivipyykintie 7	Kurkisuontie 6	Livomonkatu 7	Metsänhoitajankatu 4
Kivipyykintie 9	Kustinpolku 7	Lohkopellontie 7	Metsäpuronkuja 11
Kiviteltankatu 3	Kuusikkotie 4	Lontoonkatu 5	Metsäpuronkuja 13
Kiviteltankatu 4	Kuusimiehentie 3	Lontoonkatu 6	Metsäpurontie 12
Klaavunpolku 1	Kylänvanhimmantie 5-11	Louhikkotie 15a	Metsäpurontie 13
Klaavuntie 15	Kymintie 46	Louhikkotie 15b	Metsäpurontie 26
Klaneettitie 13	Kymintie 48	Louhikkotie 15c	Metsäpurontie 28
Koivikkotie 2	Kymintie 50	Louhikkotie 2	Metsäpurontie 29
Koivikkotie 29	Kymintie 52	Louhikkotie 20a	Mikkolantie 38
Koivikkotie 4	Kymintie 54	Louhikkotie 20b	Mikkolantie 7
Koivikkotie 41	Kytösuonpolku 1	Louhikkotie 20c	Mikkolantie 9
Koivikkotie 43	Kytösuontie 6	Lupajantie 3	Muotoilijankatu 20
Koivikkotie 45	Kyösti Kallion tie 1	Luutnantintie 1	Mustankivenkatu 2

Koivikkotie 5	Käpyläntie 54	Luutnantintie 5	Mustankivenkatu 7
Koivikkotie 6	Käsityöläisentie 14-16	Länsisatamankatu 23	Muurikuja 1
Koivikkotie 8	Käsityöläisentie 27	Länsisatamankatu 37	Muusantori 1
Kontulankaari 11	Käsityöläisentie 9	Maakaarenkuja 3	Muusantori 4
Kontulankaari 12	Köysikuja 8	Maakuja 8	Muuttolinnuntie 15
Kontulankaari 13	Köökarinkuja 7	Madetojankuja 2	Myllymatkantie 4
Kontulankaari 24	Laajasuontie 33	Madetojankuja 3	Myllymatkantie 6
Kontulankaari 8b	Laakavuoreнкуja 2	Maiju Lassilan tie 6	Myllypurontie 22
Kontulankuja 1-3	Laakavuorentie 1	Malmin raitti 30	Myllypurontie 24
Kontulankuja 2	Laakavuorentie 12	Mamsellimyllynkatu 25	Myllypurontie 26
Kontulankuja 5	Laakavuorentie 2	Margareetanpolku 1	Myllärintie 10
Korppaanmäentie 13	Laakavuorentie 6	Markkinatie 16	Mäenlaskijantie 4
Korppaanmäentie 19	Laivalahdenkaari 11	Maunulanmäki 3	Mäkelänkatu 37
Mäkelänkatu 39-41	Pehtoorintie 2	Porslahdentie 26	Rudolfintie 10
Mäkelänkatu 43	Pelimannintie 15	Porslahdentie 28	Rudolfintie 14
Mäkelänkatu 45	Pellervontie 10	Porttitie 9	Rudolfintie 17-19
Mäkelänkatu 78-82	Pellervontie 12	Porvoonkatu 10	Rukatunturintie 4
Mäkelänkatu 86	Pellervontie 15	Posetiivarinkuja 8	Rukatunturintie 6
Mäkelänkatu 86-96	Pellervontie 16	Posliinikatu 4	Rukkilanrinne 1
Mäkikurpankuja 1	Pellervontie 17	Professorintie 3	Rukkilanrinne 2
Männikkötie 3	Pellervontie 18	Pukinkuja 2	Rukkilanrinne 5
Naulakalliontie 1	Pellervontie 19	Pukinmäenkaari 3	Rukkilanrinne 7
Nikonkuja 4	Pellervontie 20	Pukinmäenkaari 5	Ruotutorpankuja 15
Nuotikuja 4	Pellervontie 21	Pukinmäenkaari 7	Rusthollarinkuja 8
Näsinöjankuja 4	Pellervontie 22	Punahilkantie 10	Rusthollarintie 10
Näsinöjantie 6	Pellervontie 24	Purotie 5	Ruusulankatu 7
Näyttelijäntie 15	Pellervontie 26	Purpuripolku 3 5	Ruususenrinne 6
Ohjaajantie 11	Peltohiireнкуja 1	Puunaulankuja 1	Ryynimyllynkatu 2
Ohjaajantie 13	Peltokyläntie 4h	Puuskaniementie 5	Saariseläntie 1
Oltermannintie 32 talot D ja	Perhekunnantie 10-12	Puustellinrinne 2	Saariseläntie 3
Omenamäenkatu 1	Perhekunnantie 14-20	Pyhätunturintie 2	Sakara 2
Omenamäenkatu 3	Pertunpellonraitti 2	Pääskylahdentie 6	Salpausseläntie 14
Ormusmäentie 7	Pertunpellontie 1	Rahakamarinkatu 1	Salpausseläntie 3
Osmontie 23	Pertunpellontie 3	Rahakamarinkatu 6	Sammalparrankuja 1
Osmontie 25	Petter Wetterin tie 6	Rajametsäntie 29-31	Sammatintie 10
Osmontie 27	Pienen Villasaarentie 4	Rajametsäntie 32	Sammatintie 12
Osmontie 35	Pilvilinnankatu 3	Rajametsäntie 33	Sammatintie 7
Osmontie 43	Pohjavedenkuja 5	Rakuunantie 15	Sampsantie 11
Ostostie 3	Pohjolankatu 10	Ramsinniementie 8	Sampsantie 13a
Ostostie 5	Pohjolankatu 11	Rastilantie 3	Sampsantie 13b
Paanutie 10	Pohjolankatu 12	Rastilantie 5	Sampsantie 13c
Paciuksenkaari 14	Pohjolankatu 13	Ratavallintie 14	Sampsantie 13d
Paciuksenkaari 17	Pohjolankatu 15	Ratavallintie 8	Sampsantie 13e
Paciuksenkaari 23	Pohjolankatu 17	Reiherintie 7	Sampsantie 15
Paciuksenkaari 27	Pohjolankatu 19	Reiherintie 7a	Sampsantie 26
Pakilantie 10	Pohjolankatu 2	Reiherintie 9	Sampsantie 28

Pakilantie 12	Pohjolankatu 21	Rekipellonkuja 2	Sampsantie 30
Pakilantie 14	Pohjolankatu 22	Rekipellontie 10	Sampsantie 32
Pakilantie 16	Pohjolankatu 23	Rekipellontie 11	Sampsantie 38
Pakilantie 18	Pohjolankatu 24	Rekipellontie 12	Sananjalankuja 1
Pakilantie 20	Pohjolankatu 25	Rekitie 4	Sananjalankuja 5
Pakkamestarinkatu 2	Pohjolankatu 26	Rekitie 9	Saniaistie 3
Pakkamestarinkatu 4	Pohjolankatu 27	Retkeilijänkatu 12	Savelantie 6
Palkkatilankatu 1	Pohjolankatu 28	Retkeilijänkatu 16	Savelantie 7
Palkkatilankatu 3	Pohjolankatu 29	Retkeilijänkatu 4	Siemenkuja 4
Palokellonkuja 5	Pohjolankatu 30	Retkeilijänkatu 8	Sienakuja 4
Palovartijantie 6	Pohjolankatu 31	Retkeilijänpolku 4	Siilitie 1
Parivaljakontie 2	Pohjolankatu 33	Riihenkulma 3	Siilitie 11a
Parivaljakontie 6	Pohjolankatu 35	Risupadontie 1	Siilitie 11b
Pasilan puistotie 5	Pohjolankatu 47	Risupadontie 3	Siilitie 13
Pasilan puistotie 8	Pohjolankatu 6	Roihuvuorentie 17	Siilitie 20
Pasilanraitio 4	Pohjolankatu 8	Roihuvuorentie 3	Siilitie 5
Pasuunatie 9	Pohjolankatu 9	Roomankatu 6	Siilitie 7
Siilitie 9	Tapulikaupungintie 32	Töyrytie 4	Voikukantie 6
Silkokuja 3	Tasankotie 14	Töölönkatu 33	Von Daehnin katu 1
Siltakyläntie 4	Tasankotie 16	Uittamontie 6	Von Daehnin katu 6
Sireenikatu 9	Tasankotie 22	Ukkostie 1	Vuokkiniemenkatu 11
Sirkkalanmäki 43	Tasankotie 9	Ukkostie 4	Vuorenjuuri 2
Smoltinkaari 1	Tattarikatu 9	Untuvaisenkuja 1	Vuorenjuuri 3
Sofialehdonkatu 6	Teerisuontie 27	Untuvaisenkuja 2	Vuorensyrjä 7
Sofianlehdonkatu 10	Tenholantie 5	Urkupillintie 4	Vuosaarentie 6a
Soidintie 10	Teuvo Pakkalan tie 1	Urkupillintie 5c	Vuotie 59
Soidintie 3	Teuvo Pakkalan tie 13	Urkupillintie 5g	Vuotie 61
Sointutie 2	Teuvo Pakkalan tie 5	Urkupillintie 6	Väinö Auerin katu 6
Soittajankuja 2	Teuvo Pakkalan tie 9	Urkupillintie 8	Väinölänkatu 20
Soittajankuja 3	Tilanhoitajankaari 20	Urputie 1	Väinölänkatu 22
Soittajankuja 4	Tilanhoitajankaari 8	Uunilinnunkuja 5	Väinölänkatu 24
Soittajantie 2	Tilkankatu 1	Vaakamestarintie 3	Väinölänkatu 26
Soittajantie 6	Tilkankatu 29	Vaakatie 10	Väinölänkatu 28
Somerontie 2	Tilkankatu 5	Vaakatie 11	Väinölänkatu 30
Somerontie 4	Tilkankuja 8	Vaakatie 6	Väinölänkatu 32
Somerontie 6	Toinen linja 10	Valtimontie 1	Väinölänkatu 34
Somerontie 8	Toiskantie 2	Vanha Puistolantie 11	Väinölänkatu 36
Steniuksentie 16	Tolarintie 11	Vanha Tapanilantie 62	Välimerenkatu 3
Strömsinlahdenpolku 6	Tolarintie 3-5	Vanha Tapanilantie 72	Väärämäentie 5a
Sunilantie 9	Tolarintie 7	Vanha viertotie 22	Väärämäentie 5b
Suomensuontie 1	Tolarintie 9	Varhelantie 3	Väärämäentie 5c
Suonotkontie 8	Torpparinmäentie 32	Varhelantie 9	Väärämäentie 5d
Susitie 2-6	Traktoritie 2	Varustuksentie 10	Väärämäentie 5e
Suuntimotie 16	Traktoritie 8	Vaskihuhdantie 1-3	Väärämäentie 7a

Sysimiehenpolku 25	Trumpettitie 3	Vedenottamontie 9	Väärämäentie 7b
Syystie 1	Trumpettitie 7	Velkuanpolku 1	Väärämäentie 7c
Säterintie 30	Tuhkimontie 10	Velkuanpolku 2	Väärämäentie 7d
Säterintie 6	Tukkisillankuja 1	Velkuanpolku 4	Väärämäentie 7e
Taavetti Laitisen katu 5	Tulisuentie 4	Vellamonkatu 17	Yhdyskunnantie 70
Taidemaalariinkatu 2	Tullivuorentie 22	Vellamonkatu 23	Yläkaskentie 4
Taimistontie 3	Tullivuorentie 4	Vesakkotie 2	Yläkaskentie 8
Taimistontie 5	Tullivuorentie 4b	Vesakkotie 4	Yläkiventie 14
Taimistontie 8	Tullivuorentie 4c	Vesakkotie 6	Yläkiventie 2
Takaniitynkuja 3	Tullivuorentie 4d	Vesikuja 8	Yläkiventie 4
Takomotie 23	Tullivuorentie 4e	Veteraanikuja 1	Yläkiventie 5
Takomotie 27	Tupasvillanpolku 10	Veteraanikuja 2	Yläkiventie 8
Tanotorventie 14	Tupasvillanpolku 6	Vihervarpusentie 3	Örskintie 3
Tanotorventie 16	Tupavuori 4	Vihervarpusentie 5	
Tapiolantie 1	Tursontie 1	Vihervarpusentie 7	
Tapiolantie 19	Tursontie 3	Vihervarpusentie 9	
Tapiolantie 21	Tuukkalantie 15	Viitan kruununtie 2	
Tapiolantie 23	Tuukkalantie 17	Viljelijäntie 3-5	
Tapiolantie 25	Tuulenpesäntie 1	Vilkastuksentie 4	
Tapiolantie 27	Tyynylaavankuja 3	Virtarannankatu 3	
Tapiolantie 3	Tähtisilmänkuja 8	Virvatulentie 1	
Tapiolantie 5	Töyrynummentie 5	Virvatulentie 3	
Tapiolantie 7	Töyrytie 3-7	Viskurikuja 4	

ARA-rajoitusten alaiset asunto-osakeyhtiöhuoneistot

Aarholmankuja 4 As Oy	Grundböle Bostads Ab As Oy	Helsingin Viljatie 6 As Oy
Adolf Lindforsintie 1 As Oy	Hakan Hämeentie 70 As Oy	Helsingin Vislauskaja 5 As Oy
Adolf Lindforsintie 5 As Oy	Hakan Hämeentie 72 As Oy	Helsinginkatu 11 As Oy
Adolf Lindforsintie 7 As Oy	Hakanmetsä As Oy	Helsinginkatu 12 As Oy
Adolf Lindforsintie 9 As Oy	Hakanmäki As Oy	Helsinginkatu 13 As Oy
Aitio As Oy	Hakanrinne As Oy	Helsinginkatu 14 As Oy
Aito As Oy	Halsuantie 9 As Oy	Helsinginkatu 15 As Oy
Aittatie 1-2 As Oy	Harjulinna As Oy	Helsinginkatu 17 As Oy
Alakiventie 1 As Oy	Harjumaja As Oy	Helsinginkatu 23 As Oy
Alakiventie 7 As Oy	Harjupalatsi As Oy	Helsinginkatu 4a As Oy
Aleksis Kivenkatu 14 As Oy	Harjusivu As Oy	Hihtomäentie 100 As Oy
Aleksis Kivenkatu 22 As Oy	Harjutori 2 As Oy	Hihtomäentie 24-26 As Oy
Aleksis Kivenkatu 38 As Oy	Harjutori 6 a As Oy	Hihtomäentie 27 As Oy
Aleksis Kivenkatu 4-6-8 As Oy	Harjutori 8 As Oy	Hihtomäentie 34 As Oy
Aleksis Kivensivu As Oy	Helminkatu 6 As Oy	Hihtäjä As Oy
Alppikatu 5 As Oy	Helminkatu 8 As Oy	Hirsipadontie 1 As Oy
Alppilan-Aho As Oy	Helsingin Fallpakka/Hitas As Oy	Hirsipadontie 5 As Oy
Anianpellontie 10 As Oy	Helsingin Helmi As Oy	Hirsipadontie 7 As Oy
Antti Korpintie 7 As Oy	Helsingin Itämerenkatu/Hitas As Oy	Humalniementie 3-5 As Oy
Arhopuisto As Oy	Helsingin Keijukaistenpolku 4 As Oy	Huovitie 1 As Oy
Arhotie 24 As Oy	Helsingin Kellosilta 2 As Oy	Huovitie 3 As Oy
Asemapäällikönkatu 2 As Oy	Helsingin Kotikonnutie 10 As Oy	Hämeentie 14 As Oy
Asiakkaankatu 7 As Oy	Helsingin Kuperitie 5/Hitas As Oy	Hämeentie 16 As Oy
Augusta As Oy	Helsingin Kuusimäki As Oy	Hämeentie 21 As Oy
Botbystrand Bostads Ab	Helsingin Laivapoika/Hitas As Oy	Hämeentie 25 As Oy
Brahenkatu 10 As Oy	Helsingin Länsi-Reuna As Oy	Hämeentie 36 As Oy
Bölegård Bostads Ab	Helsingin Neljäs linja 26 As Oy	Hämeentie 37 As Oy
Castreninkatu 28 As Oy	Helsingin Näkinkuja 7 a As Oy	Hämeentie 38 As Oy
Castreninkatu 8 As Oy	Helsingin Poutuntie 5 As Oy	Hämeentie 67 As Oy
Degerö As Oy	Helsingin Pyynikintie 1 As Oy	Hämeentie 69 As Oy
Ensikodintie 6 As Oy	Helsingin Pyynikintie 4-8 As Oy	Hämeentie 85-89 As Oy
Erkki Melartinintie 7 As Oy	Helsingin Rakentajantie 10 As Oy	Hämeentie 95 As Oy
Esma As Oy	Helsingin Ruoholahdenpuisto As Oy	Hämeentähti As Oy
Fallkulla As Oy	Helsingin Ruoholahdentori As Oy	Ida Aalbergintie 4 As Oy
Fleminginkatu 20 As Oy	Helsingin Rusokkikuja/Hitas As Oy	Ida Aalbergintie 5 As Oy
Fleminginkatu 21 b As Oy	Helsingin Santakuja/Hitas As Oy	Ililuodonkulma As Oy / HITAS As Oy
Fleminginkatu 23 As Oy	Helsingin Satolinna As Oy	Ilkantie 9-11 As Oy
Fleminginkatu 25 As Oy	Helsingin Sinikaisla/Hitas As Oy	Ilomäentie 7 As Oy
Fleminginkatu 5 As Oy	Helsingin Untamontie 15 As Oy	Inkoonkatu 8 As Oy
Fleminginkatu 7 As Oy	Helsingin Vaasankatu 25 As Oy	Iso Roobertinkatu 52 As Oy
Fleminginrinne As Oy	Helsingin Vartioharju As Oy	Isonnevantie 17 As Oy
Franzeninkatu 3 As Oy	Helsingin Vellamonkatu 16-18 As Oy	Itä-Viertotie 32 As Oy

Jakoahde As Oy	Kimnaasipolku As Oy	Kotikonnuntie 2 As Oy
Jakolehde As Oy	Kirkkoherrantie 5 As Oy	Kotinummentie 8 As Oy
Jakometsä As Oy	Kirkkosalmentie 3 As Oy	Kotkankatu 1 As Oy
Jakomäenkuja 1 As Oy	Kirkkosalmentie 5 As Oy	Kotkankatu 7 As Oy
Joukolantie 3 As Oy	Kirkkosalmentie 6 As Oy	Kotkankulma As Oy
Juhana Herttuanatie 12 As Oy	Kirkkonkyläntie 13 As Oy	Krankantie 5 As Oy
Juhana Herttuanatie 5 As Oy	Kirkkonkyläntie 4 As Oy	Kristiinankatu 4 As Oy
Juhola Vilpas As Oy	Kirstinkatu 13 As Oy	Kruunaajanpolku 1 As Oy
Jussaarenkuja 3 As Oy	Kirstinkatu 9 As Oy	Kruunaajanpolku 3 As Oy
Jussaarenkuja 4 As Oy	Kivalterintie 17 ja 19 As Oy	Kulmala As Oy
Kaarelantie 97 As Oy	Kivalterintie 21 As Oy	Kumianpää 6 As Oy
Kaarenjalka 3 As Oy	Kivenhakkaajankatu 2 As Oy	Kuminakuja 2 As Oy
Kaarenjalka 4 ja 6 As Oy	Kiventalo As Oy	Kustaankatu 5 As Oy
Kaarikuja 1 As Oy	Kivipadontie 6 As Oy	Kustaankatu 6 As Oy
Kaarikuja 4 As Oy	Kiviportintie 46-48 As Oy	Kuusistonlinnantie 3 As Oy
Kaarikuja 5 As Oy	Kivisaarentie As Oy	Kuusikulma As Oy
Kaarlenkatu 19 As Oy	Klaavuntie 14 As Oy	Kylätie 11-13 As Oy
Kaarlonlinna As Oy	Klaavuntie 3 As Oy	Kylätie 14 As Oy
Kaironkatu 2 As Oy	Klaavuntie 6 As Oy	Käenkallio As Oy
Kajaaninlinnantie 4 As Oy	Klaavuntie 9 As Oy	Käkilinna As Oy
Kalevankatu 52 As Oy	Koivikkotie 1-3 As Oy	Kämnerinkuja 1 As Oy
Kalteenpiha As Oy	Kokkokalliontie 4 As Oy	Käpylätie 4 As Oy
Kangasala As Oy	Kolmas linja 19 As Oy	Käsityöläisentie 17 As Oy
Kanneltie 2 As Oy	Kolmas linja 21 As Oy	Käsityöläisentie 25 As Oy
Kanneltie 3 As Oy	Kolmas linja 5 As Oy	Käärtipolku 10 As Oy
Kanneltie 4 As Oy	Kolsarinkuja 4 As Oy	Käärtipolku 12 As Oy
Kantelettarentie 8 As Oy	Kolsarinkuja 6 As Oy	Käärtipolku 2 As Oy
Karhurinne As Oy	Kolsarintie 1-3 As Oy	Käärtipolku 4 As Oy
Karistimentie 3 As Oy	Kolsarintie 4-8 As Oy	Käärtipolku 6 As Oy
Karjalansivu As Oy	Kolsarintie 5 As Oy	Käärtipolku 8 As Oy
Kauppakartanonkatu 5 As Oy	Konalantie 1 As Oy	Laajakumpu As Oy
Kauppalantie 13 As Oy	Konalantie 10 As Oy	Lassinrinne As Oy
Keijukaistenpolku 1 As Oy	Konalantie 12 As Oy	Limingantie 40 As Oy
Keijukaistenpolku 11 As Oy	Konalanvuori As Oy	Limingantie 45-47 As Oy
Keijukaistenpolku 12 As Oy	Kontukuja 4 As Oy	Liusketie 2 As Oy
Keijukaistenpolku 7 As Oy	Kontulankaari 2 As Oy	Lokkisaarentie As Oy
Keijukaistenpolku 9 As Oy	Kontulankaari 3 As Oy	Lumikintie 3 As Oy
Keinulaudantie 1 As Oy	Koreankatu 4 As Oy	Luutnantintie 3 As Oy
Keinulaudantie 5 As Oy	Koroistentie 9 As Oy	Lähtökuoppa As Oy
Keinutie 3 As Oy	Korsholmantie 6 As Oy	Läksyrinne 27-29 As Oy
Keinutie 6-8 As Oy	Korvatunturinpolku As Oy	Lönegropen Bost Ab As Oy
Keinutie 7 As Oy	Korvatunturintie 5 As Oy	Lönnrotinkatu 22 Kiinteistö Oy
Keinutie 9 As Oy	Koskelan sotaveteraanitalo As Oy	Maaliviiva-Mällinjen Bost Ab As Oy
Ketturinne As Oy	Koskelantie 35-37 As Oy	Maamiehentie 2 As Oy
Kiertotähdentie 4 As Oy	Kotiharju As Oy	Maasälväntie 12 As Oy

Maasälväntie 14 As Oy	Neulapadontie 3 As Oy	Parmaajanpolku/HITAS As Oy
Maasälväntie 2 As Oy	Neulapadontie 4 As Oy	Pengerkatu 27 As Oy
Maasälväntie 4 As Oy	Nordenskiöldinkatu 9 As Oy	Pengermaja As Oy
Maasälväntie 6 As Oy	Nuijamiestentie 30 As Oy	Penkka As Oy
Maasälväntie 8 As Oy	Nåldammsvägen 8 Bostads Ab	Perustie 18 As Oy
Madetojankuja 5 As Oy	Näyttelijäntie 20 As Oy	Peukaloisentie 4 As Oy
Majavatie 7 As Oy	Octavus As Oy	Pieni Villasaarentie 1 As Oy
Majavatie 9-11 As Oy	Ohjaajantie 18 As Oy	Pieni Villasaarentie 2 As Oy
Malminhovi As Oy	Olavinlinnantie 4 As Oy	Piispantie 4 As Oy
Malmniraitti 12 As Oy	Olavinlinnantie 7 As Oy	Pikalähetintie 14 ja 18 As Oy
Mannerheimintie 77 As Oy	Orapihlajantie 4 As Oy	Pohjansäde As Oy
Marunakuja 4 As Oy	Orapihlajantie 6 As Oy	Pohjoisranta 22 As Oy
Marunakuja 6 As Oy	Orioninkatu 10-12 As Oy	Pohjolankatu 1 A As Oy
Matkamiehenkulma As Oy	Orioninkatu 14-16 As Oy	Porekuja 5/Hitas As Oy
Maunulanmäki As Oy	Orioninkatu 5-7 As Oy	Porthaninhovi As Oy
Mellunhirvi As Oy	Orioninkatu 6 As Oy	Porthaninkatu 9 As Oy
Mellunkarhu As Oy	Orioninkatu 8 As Oy	Portimonpolku 2 As Oy
Mellunkettu As Oy	Orioninkatu 9 As Oy	Porttikuja 3-5 As Oy
Mellunkontio As Oy	Ormuspuisto As Oy	Porvarintie 3-7 As Oy
Mellunkylän Kypäräpolku As Oy	Osakeyhtiö Ylänkö	Porvarintie 8-10 As Oy
Mellunnäätä As Oy	Otavantie 7 As Oy	Porvoonkatu 21 As Oy
Mellunporo As Oy	Ounasvaarankuja 1 As Oy	Porvoonrinne As Oy
Mellunsusi As Oy	Ounasvaarankuja 3 As Oy	Poutamäentie 3 As Oy
Mellunvasa As Oy	Ounasvaarentie 1 As Oy	Poutamäentie 6 As Oy
Merihaan Rantapenger As Oy	Ounasvaarentie 2 As Oy	Poutuntie 15 As Oy
Merikorttite 10 As Oy	Paimenhuilunpolku 3 As Oy	Poutuntie 7 As Oy
Metsäpurontie 16 As Oy	Paimenhuilunpolku 5 As Oy	Prammikuja As Oy
Metsäpurontie 9 As Oy	Pajamäentie 1,3 ja 5 As Oy	Prinssintie 2 As Oy
Munkkivuori As Oy	Pajamäentie 11 As Oy	Prinssintie 6 As Oy
Myllymatkantie 2 As Oy	Pajamäentie 14 As Oy	Puistokaari 3-5 As Oy
Myrtilpolku As Oy	Pajamäentie 2 As Oy	Puistopiha As Oy
Mäkelänkatu 13 As Oy	Pajamäentie 9 As Oy	Pukinsarvi As Oy
Mäkelänkatu 28 As Oy	Pajupillintie 15 As Oy	Punahilkantie 14 As Oy
Mäkelänkatu 30 As Oy	Pajupillintie 17 As Oy	Punahilkantie 5 As Oy
Mäkelänkatu 32 As Oy	Pajupillintie 18-22 As Oy	Punahilkantie 8 As Oy
Mäkelänrinne As Oy	Pajupillintie 24 As Oy	Puotilantie 6 As Oy
Mäkitorpantie 23 As Oy	Pakaankatu 18 As Oy	Puroniitynpolku 2 As Oy
Mäkitorpantie 28 As Oy	Pakilantie 13 As Oy	Pursimiehenkatu 16 As Oy
Mäkitorpantie 40 As Oy	Pakilantie 19 As Oy	Pyynikintie 5 As Oy
Mäkitorpantie 42 As Oy	Pakilantie 50 As Oy	Pääskylä As Oy
Mäkitorpat As Oy	Pakilantie 8 As Oy	Pääskylänkatu 3 As Oy
Mäyränlinna As Oy	Pallastunturintie 1 As Oy	Pääskylänkatu 7 As Oy
Naapurintie 2 ja 3 As Oy	Palokoukunkuja 1 As Oy	Pääskylänrinne 3 As Oy
Naapurintie 6,8 ja 10 As Oy	Palovartijantie 1-7 As Oy	Pääskylänrinne 6 As Oy
Neljäs linja 17-19 As Oy	Pappilantie 7 As Oy	Raaseporintie 1 As Oy

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Rapakivenkuja 1 As Oy	Siltahaapa As Oy	Säästötuki As Oy
Rapakivenkuja 2 As Oy	Siltakoivu As Oy	Säästötupa As Oy
Rapakivenkuja 3-4-5 As Oy	Siltapaju As Oy	Säästövanha As Oy
Rastilankallio As Oy / HITAS As Oy	Siltatammi As Oy	Säästöviiri As Oy
Resiina As Oy	Siltatuomi As Oy	Takaniityntie 5 As Oy
Riihipellontie 3 As Oy	Sipoonkatu 11 As Oy	Tapanilan Jäkelätie 5 As Oy
Riihipellontie 5 As Oy	Siuntionkatu 3 As Oy	Teljäntie 5 As Oy
Riistavuorenkuja 4 As Oy	Soutaja As Oy	Teuvo Pakkalantie 12 As Oy
Rintinpolku 3-5-7 As Oy	Storkärsvägen 8 Bostads Ab	Tiirismaantie 4 As Oy
Ristolantie 5 As Oy	Sture As Oy	Tiirismaantie 6 As Oy
Ristolantie 8 As Oy	Sturenkatu 26 As Oy	Tiirismaantornit As Oy
RM-talo 60 Klaavuntie 5 ja 7 As Oy	Sturenkatu 33 As Oy	Toinen linja 9 As Oy
RM-talo Kajaaninlinnantie 8 As Oy	Sturenkatu 38 As Oy	Tornipihlajisto As Oy
Roihuvuorentie 5,7 ja 9 As Oy	Sturenkatu 5 b As Oy	Trumpettitie 6 As Oy
Rudolfintie 15 As Oy	Sturenkatu 7 As Oy	Tuhkimontie 6 As Oy
Ruiskupolku As Oy	Sudenkuoppa As Oy	Turkismiehentie 4 As Oy
Ruoholahdenkatu 24 As Oy	Suojamäenrinne As Oy	Turuntie 104 As Oy
Rusthollarinkuja 1 As Oy	Susitie 18-28 As Oy	Tuulimyllyntie 1 As Oy
Rusthollarinkuja 4 As Oy	Suursuontie 6 As Oy	Tuulimyllyntie 2 As Oy
Rusthollinpolku 3 As Oy	Suvilahdenkatu 1 As Oy	Tuulimyllyntie 3 As Oy
Rusthollinpolku 5 As Oy	Svinhufvudintie 8 As Oy	Tuulimyllyntie 6 As Oy
Ryytikuja 4 As Oy	Sähköttäjänkatu 2 As Oy	Tuulimyllyntie 7 As Oy
Saarenkatu 6 8 As Oy	Säästökaari As Oy	Tyynelänkuja 2 As Oy
Saarenrinne As Oy	Säästökannas As Oy	Työväen Turva As Oy
Saariniemenkatu 4 As Oy	Säästökannel As Oy	Ulappasaarentie 10 As Oy
Saariselänkuja 1 As Oy	Säästökari As Oy	Ulvilantie 29 As Oy
Saariseläntie 2 As Oy	Säästökartano As Oy	Untamontie 3 As Oy
Saariseläntie 4 As Oy	Säästökelo As Oy	Untamontie 7 As Oy
Saariseläntie 6 As Oy	Säästökenno As Oy	Untuvaistentie 4 As Oy
Saariseläntie 8 As Oy	Säästökivi As Oy	Urkupillintie 7 As Oy
Saimaborg Bostads Ab As Oy	Säästökotka As Oy	Uusi Linjatalo As Oy
Sakari As Oy	Säästökäki As Oy	Uusimäkelä As Oy
Sakarinmäki As Oy	Säästölaita As Oy	Vaakamestarinpolku 4 As Oy
Salpa-Kannel As Oy	Säästöluoto As Oy	Vaasala As Oy
Salpa-Sello As Oy	Säästömasto As Oy	Vaasanhovi As Oy
Salpasävel As Oy	Säästömylly As Oy	Vaasankatu 15 As Oy
Salpausseläntie 13 As Oy	Säästömäki As Oy	Vaasankatu 20 a As Oy
Sammatti As Oy	Säästöneva As Oy	Vaasanrinne As Oy
Satakallio As Oy	Säästöniemi As Oy	Vallilan Pienasunnot n:o 2 As Oy
Sato N:o 1 As Oy	Säästöpihlaja As Oy	Vanha Viertotie 13 As Oy
Satumaanpolku 3 As Oy	Säästöpurje As Oy	Vanhaistentie 5 As Oy
Sepänkatu 17 As Oy	Säästöranta As Oy	Vanhaistentie 9 As Oy
Sepänkatu 7 As Oy	Säästösalo As Oy	Vanhanlinnankuja 1 As Oy
Sepänkatu 9 As Oy	Säästötaso As Oy	Vartiolinna As Oy
Siilitie 2 As Oy	Säästöteeri As Oy	Vegankatu 12 As Oy

Vellamonkatu 14 As Oy
Vihdintie 15 As Oy
Viherniemenkatu 7 As Oy
Viipurinkatu 16 As Oy
Viipurinkatu 6 As Oy
Viipurinkatu 7 As Oy
Viipurinkatu 8 As Oy
Vilhonvuorenkatu 5 As Oy
Vilhonvuori As Oy
Violankatu 3 As Oy
Violankatu 5 As Oy
Violankatu 7 As Oy
Voudintie 4 As Oy
Vuolukiventie 2 ja 4 As Oy
Vuolukiventie 3 As Oy
Vuolukiventie 5 ja 9 As Oy
Vuolukiventie 6 As Oy
Vuolukiventie 8-10 As Oy
Vuorikumpu As Oy
Vuosaaren Ulappa 8 As Oy
Vuotie/Hitas As Oy
Vähäntuvantie 11 As Oy
Vähäntuvantie 2 As Oy
Vähäntuvantie 4 As Oy
Väinölänkatu 17 As Oy
Värjärintie 4 As Oy
Ylhäinen As Oy
Yllästunturinkuja 1 As Oy
Yllästunturintie 2 As Oy
Yllästunturintie 3 As Oy
Yläkiventie 6 As Oy
Yrjönpiha As Oy

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä päivänä maaliskuuta 2026

Maximilian Rewell
hallituksen puheenjohtaja

Etta Melander

Tuomo Mäkinen

Aino-Mari Ryökäs

Hanna Dhalmann

Anne Vuori

Pirjo Salo

Maria Aspala
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG OY AB
Tilintarkastusyhteisö

Jorma Nurkkala
JHT, KHT