

Helsingin kaupungin asunnot Oy

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

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

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

Vuoden 2015 puolella käynnistettiin ympäristöministeriössä ns. asukasvalinta-asetuksen muutos, jolla oli tarkoitus palauttaa tulorajat ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoihin. Tätä muutosta koskeva päätös oli tarkoitus tehdä joulukuussa 2015 ja muutokset oli tarkoitus saattaa voimaan 1.4.2016, mutta tuota valtioneuvoston päätöstä ei ole vielä tehty, joten sen voimaantulosta ei ole tietoa. Jos tulorajat tulevat, joudutaan merkittävä osa asunnonvaihtoasioiden hoitamisesta siirtämään Hekan alueyhtiöistä kiinteistöviraston asunto-osaston hoidettaviksi.

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

Raportointikauden lopulla Hekan asuntoihin oli 16 100 hakijaa. Vuodenvaihteessa hakijoita oli 13 974.

Vuokraustoiminnan määrätiedot raportointikaudella (suluissa edellisen vuoden tiedot)

Päätyneet vuokrasopimukset 1 309 kpl (1 154 kpl)

Tehdyt vuokrasopimukset 1 250 kpl (1 121 kpl)

Häädöt vuokravelkojen vuoksi

- vireille 273 kpl (283 kpl)
- päätöksiä 72 kpl (63 kpl)
- häätö toimeenpantu 25 kpl (24 kpl)

Häädöt muiden syiden vuoksi

- vireille 4 kpl (6 kpl)
- päätöksiä 4 kpl (1 kpl)
- häätö toimeenpantu 5 kpl (1 kpl)

Tammikuussa käynnistettiin yhteistyössä asukkaiden edustajien kanssa Hekan hallinnon kehittämistä koskeva työ. Työn tavoitteena on etsiä käytännön ratkaisuja Hekan alueyhtiöiden fuusioimiseen ja hallinnon ja vuokralaisdemokratian järjestämiseen muuttuvassa tilanteessa.

Tammikuussa Hekan hallitus hyväksyi pitkään valmistellun Hekan työntekijöitä koskevan AVAINTAn työehtosopimuksen päälle rakennetun uuden palkkausjärjestelmän. Sen mukaisia arviointeja tehdään vuoden 2016 aikana ja sen jälkeen järjestelmään tehdään tarvittavia muutoksia.

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

Yhteistyö asukkaiden kanssa on ollut vilkasta. Maaliskuun 17. päivänä pidettiin ”Ilta Hekan kanssa” –niminen tilaisuus, jossa asukkaille kerrottiin mm. suunnitelluista alueyhtiöiden fuusioista ja samalla he saivat esittää hekalaisille kysymyksiä.

Vuosi 2016 on Hekassa käyttöveden säästön vuosi ja sen kannustamiseksi on asukkaille julistettu veden säästämistä kilpailu. Parhaat alueelliset vuokranmääritysyksiköt sekä koko Heka-tasolla paras vuokranmääritysyksikkö palkitaan.

Kevään aikana Hekassa on jatkettu esimieskoulutusta sekä järjestetty kehityskeskustelukoulutusta. Lisäksi kevään aikana on käynnistetty uuden palkanlaskentajärjestelmän sekä intranetin hankintojen valmistelua.

Helsingin kaupungin talousarviossa tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Yhtiölle on asetettu kaupungin talousarviossa 2016 seuraavat tavoitteet:

Sitova tavoite: Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruinen.

Tavoitetta ei ensimmäisellä kvartaalilla saavutettu, sillä ylläpitokustannukset nousivat 6,65 % indeksiin ollessa 1,36%. Merkittävin syy poikkeamaan johtuu rakennuksiin suoritetuista korjauksista, jotka olivat 27,2 % suuremmat kuin vastaavana aikana edellisellä kaudella. Myös tonttien vuokrat ja lämmitys kasvoivat vertailujaksoon nähden.

Muut tavoitteet:

1. Energiansäästötavoite: 10 % vuoden 2010 kokonaisenergiankulutuksesta mukaan lukien aiempien vuosien säästötavoitteet.

- Tavoitetta ei mitata kvartaaleittain, vaan ainoastaan koko vuoden osalta.

2. Asukastyytyväisyys paranee edelliseen vuoteen verrattuna

Asukastyytyväisyysmittaus tehdään ennalta suunnitellun aikataulun mukaisesti marras-joulukuussa ja tulokset saadaan tammikuussa 2017.

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

Tavoite saavutettiin ensimmäisen kvartaalin osalta, sillä vedenkulutus laski tasolle 149,83 eli 3,37 % (vuosi 2015:153,20 ltr/asukas/vrk).

Tuloskehitys ja investoinnit

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla kiinteistöjen hoitokulut neliötä kohden kasvoivat 6,65 %. Merkittävin kasvu oli vmy-kohtaisissa korjauksissa, jotka nousivat 27,24 % ja olivat yhteensä absoluuttisesti 1,9 milj. suuremmat vertailujakssoon nähden. Myös tontin vuokrat kasvoivat absoluuttisesti 1,0 milj. Lämmityskulut olivat absoluuttisesti 0,8 milj. suuremmat kuin vuoden 2015 ensimmäisellä kvartaalilla. Veden ja jäteveden kustannukset laskivat vertailujaksosta 5,8 %. Lisäksi kvartaalin aikana saatujen avustusten määrä oli 0,7 milj. pienempi kuin vertailujaksolla, mikä myös heikensi tulosta. Liikevoitto ensimmäisellä kvartaalilla oli 14,7 milj sen oltua vastaavana jaksona edellisenä vuotena 16,9 milj eli laskua oli 2,2 milj eli 12,9 %.

Koko vuoden osalta liikevoiton ennustetaan jäävän noin 15 milj. euroa vuotta 2015 alhaisemmaksi, mikä johtuu enimmäkseen kiinteistöjen korjausten kasvusta.

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

Raportointikaudella on tehty investointipäätökset kolmesta peruskorjaushankkeesta, joissa on yhteensä 212 asuntoa ja joiden hankinta-arvo on yhteensä noin 23 milj. euroa.

Raportointikaudella ei tehty uudisasuntohankkeiden investointipäätöksiä eikä raportointikaudella valmistunut yhtään uutta asuntoa. Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä ennakoon kerätyillä omarahoitusosuuksilla.

Rahoitus ja vastuusitoumukset

Kassa- ja rahoitustilanne on säilynyt hyvänä raportointikaudella. Ensimmäisen kvartaalin päättyessä rahavarat olivat 92 milj euroa (tilanteessa 31.3.2015: 88 milj ja 31.12.2015: 114,4 milj.)

Uusia lainoja (sisältäen vanhoihin lainoihin liittyviä uusia nostoja) nostettiin raportointikaudella yhteensä 16 kpl, määrältään 23,6 milj.euroa. Kolmen lainan lainanantaja oli Handelsbanken ja loppujen 13 osalta lainanantaja oli Kuntarahoitus Oyj. Laina-ajat vaihtelivat 25 vuodesta 41 vuoteen. Lainojen korko vaihteli 0,7790 %:sta 0,9930 %:iin.

Raportointijaksolla lainoja lyhennettiin yhteensä 33,7 milj. euroa ja korkoja maksettiin 16,0 milj.euroa. Raportointikauden lopussa lainat olivat yhteensä 2 223 milj.euroa.

Koko vuoden 2016 osalta lainojen nostojen ennustetaan olevan lainojen lyhennyksiä suuremmat, joten lainamäärä tulee kasvamaan vuoden loppuun mennessä.

Henkilöstö

Heka-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päättyessä vakituksessa palveluksessa 585 henkilöä. Kauden alkaessa konsernin palveluksessa oli 597 henkilöä. Henkilöstömäärä on laskenut 12 henkilöllä.

Palkat ja palkkiot sosiaalikuluneen ovat viimevuotisella tasolla ollessaan raportointikaudella 7,2 milj euroa oltuaan vertailukautena (1.1.-31.3.2015) 7,3 milj.euroa.

Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

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

Tilikauden päätyttyä tammikuussa 2016 saatiin käräjäoikeuden tuomio asiassa, jossa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ön fuusioituneen Laajasalon Kiinteistöt Oy:n 5 entistä huoltomiestä haastoivat vuonna 2012 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n oikeuteen vaatien vahingonkorvausta väitetystä työpaikkakiusaamisesta. Oikeus tuomitsi yhtiön maksamaan heille vahingonkorvausta yhteensä 232 200 euroa sekä heidän oikeudenkäyntikulunsa 33 691 euroa, eli yhteensä 265 891 euroa. Helsingin kaupungin asunnot Oy on valittanut päätöksestä hovioikeuteen. Yhtiö varautui mahdollisiin korvauksiin jo vuoden 2015 tilinpäätöksessä.

Vuoden 2016 aikana on tarkoitus saattaa loppuun kolmas, noin 52 miljoonan euron lainakonvertointi.

Alueyhtiöiden fuusioimista viideksi yhtiöksi valmistellaan yhdessä asukkaiden ja työntekijöiden kanssa kevään 2016 aikana. Päätöksiä asiassa tultaneen tekemään syksyn 2016 aikana, jolloin fuusiot voitaisiin toteuttaa vuoden 2017 aikana.

Tupakkalain muutoksen on tarkoitus tulla voimaan toukokuussa 2016. Se tulee merkitsemään muutoksia Hekan sallimaan tupakointikäytäntöön. Hekassa on myös valmisteltu siirtymistä tupakoimattomaan linjaan sekä uustuonnossa että suurten peruskorjausten jälkeen.

Vuoden 2016 aikana käynnistetään työskentely Hekan vuokranmäärityksen ja tasausjärjestelmän uusimiseksi niin, että järjestelmä olisi helposti ymmärrettävä, oikeudenmukainen ja läpinäkyvä. Työtä on tarkoitus tehdä yhteistyössä asukkaiden sekä ARA:n edustajien kanssa. Alustavana tavoitteena on saada uusittu järjestelmä käyttöön vuoden 2018 vuokranmääritystä tehtäessä.

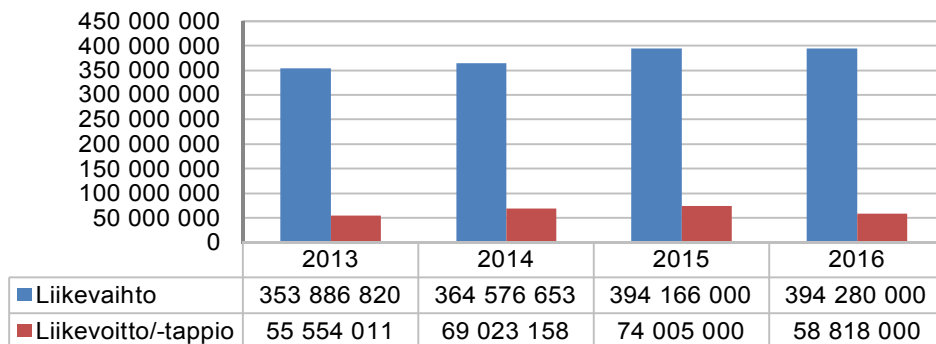
Vuonna 2016 valmistuu vain 130 uutta Heka-vuokra-asuntoa, mikä on merkittävästi vähemmän kuin mikä on kaupungin tavoite. Vuonna 2017 arvioidaan valmistuvan 452 uutta asuntoa.

TULOSLASKELMA (1 000 euroa)	ENN 2016	BUDJ. 2016	EROTUS ENN- BUDJ.	TP 2015	TOT 1-3/ 2016	TOT 1-3/ 2015
Liikevaihto	394 280	392 186	2 094	394 166	98 570	96 696
Muut tuotot	0	0	0	0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-86 967	-63 535	-23 432	-61 598	-21 741	-20 857
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-89 167	-99 066	9 898	-99 661	-22 291	-20 254
Henkilöstökulut	-28 629	-29 826	1 196	-28 076	-7 157	-7 286
Poistot ja arvonalentumiset	-88 734	-92 422	3 687	-90 244	-22 183	-21 797
Muut kulut	-41 965	-41 295	-670	-40 582	-10 491	-9 610
Liikevoitto/-tappio	58 815	66 039	-7 224	74 003	14 703	16 889
Rahoitustuotot	460	314	145	716	115	136
Rahoituskulut	-40 385	-36 946	-3 439	-41 734	-10 096	-10 514
Voitto/tappio ennen satunnaiseriä	18 889	29 407	-10 518	32 986	4 722	6 511
Satunnaiset tuotot	0	0	0	-12	0	0
Satunnaiset kulut	0	0	0	0	0	0
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	18 889	29 407	-10 518	32 973	4 722	6 511
Poistoeron muutokset	0	0	0	-56	0	0
Varausten muutokset	-18 889	-29 407	10 518	-32 844	0	0
Verot	0	0	0	-161	0	0
Tilikauden voitto/tappio	0	0	0	233	4 722	6 511

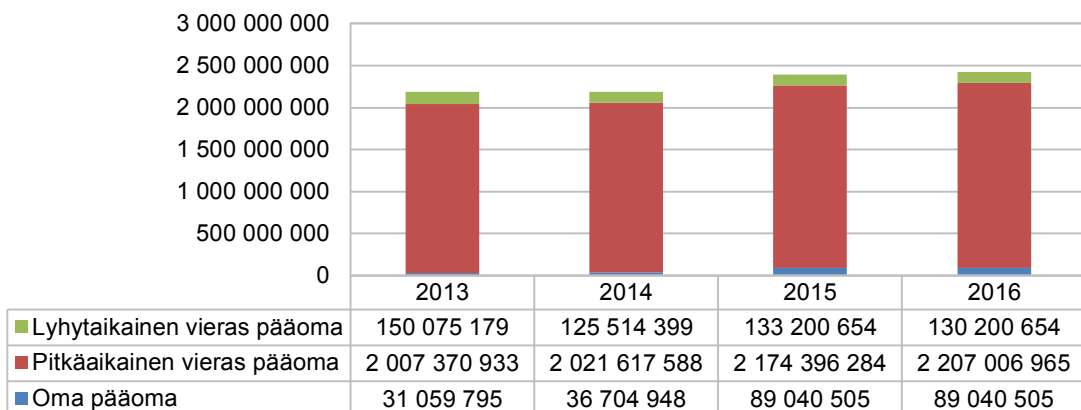
RAHOITUSLASKELMA (euroa)	ENN 2016	TP2015
Liikevoitto	58 815 040	74 003 657
Poistot	88 734 834	90 244 534
Rahoitustuotot ja -kulut	-39 925 721	-41 017 504
Verot	0	0
Satunnaiset erät	0	-12 758
Muut oikaisut	0	0
Investoinnit	-158 234 834	-148 689 514
Varsinaisen toiminnan ja investointien nettokassavirta	-50 610 681	-25 471 584
Lainakannan muutokset	32 610 681	44 160 642
Oman pääoman muutokset	0	0
Muut maksuvalmiuden muutokset	0	0
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	32 610 681	44 160 642
Kassavarojen muutos		
Kassavarat 1.1	114 415 787	95 726 729
Kassavarat 31.12.	96 415 787	114 415 787

TASE (euroa)	ENN 2016	TP 2015		ENN 2016	TP 2015
Vastaavaa			Vastattavaa		
Aineettomat hyödykkeet	11 226 916	11 026 916	Osakepääoma	6 800 000	6 800 000
Aineelliset hyödykkeet	2 533 466 976	2 473 466 976	Arvonkorotusrahasto	3 588 796	3 588 796
Sijoitukset	31 612 546	31 612 546	Muut omat rahastot	78 573 754	78 573 754
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 576 306 438	2 516 106 438	Ed. tilikauden yli-/alijäämä	77 955	167 575
Vaihto-omaisuus	0	0	Tilikauden yli-/alijäämä	0	-89 620
Saamiset	6 237 042	5 937 042	Oma pääoma yhteensä	89 040 505	89 040 505
Rahoitusarvopaperit	0	0	Poistoero	150 092 784	156 092 784
Rahat ja pankkisaamiset	96 415 787	114 415 787	Vapaaehtoiset varaukset	101 570 629	82 681 310
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	102 652 830	120 352 830	Pakolliset varaukset	300 000	300 000
			Vähemmistöosuus	0	0
			Pitkäaikainen vieras pääoma	2 207 006 965	2 174 396 284
			Lyhytaikainen vieras pääoma	130 200 654	133 200 654
			Vieras pääoma yhteensä	2 439 078 248	2 546 671 032
Vastaavaa yhteensä	2 678 959 268	2 636 459 268	Vastattavaa yhteensä	2 678 959 268	2 636 459 268

Liikevaihdon ja kannattavuuden kehitys

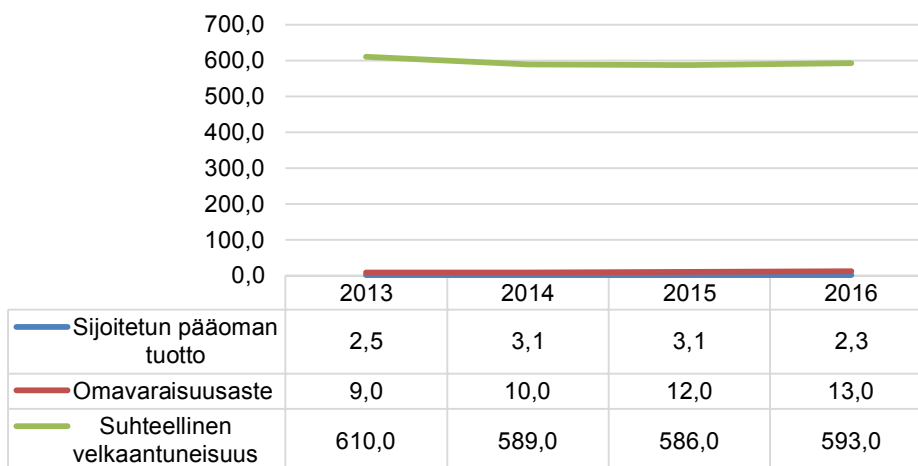


Pääomarakenteen kehitys



LIIKEVAIHTO JA KANNATTAVUUS		ENN 2016	TP 2015	TP 2014	TP 2013
Liikevaihdon muutos	%	0,0	8,1	3,0	
Henkilöstökulut kokonaistuotoista	%	7,3	7,1	7,7	7,7
Liikevoitto	%	14,9	18,8	18,9	15,7
Tilikauden voitto / tappio	€	0	233	7 429 396	-988 159
Oman pääoman tuotto	%	5,7	11,7	12,4	2,7
Sijoitetun pääoman tuotto	%	2,3	3,1	3,1	2,5
VAKAVARAISSUUS		ENN 2016	TP 2015	TP 2014	TP 2013
Omavaraisuus	%	13,0	12,0	10,0	9,0
Suhteellinen velkaantuneisuus	%	593,0	586,0	589,0	610,0
MAKSUVALMIUS		ENN 2016	TP 2015	TP 2014	TP 2013
Current ratio		0,8	0,9	0,8	0,4
Quick ratio		0,8	0,9	0,8	0,4

Kannattavuuden ja vakavaraisuuden tunnuslukujen kehitys



Maksuvalmiuden tunnuslukujen kehitys

