

Helsinki

Heka

Tilinpäätös ja toiminta- kertomus 2025

Helsingin kaupungin asunnot Oy

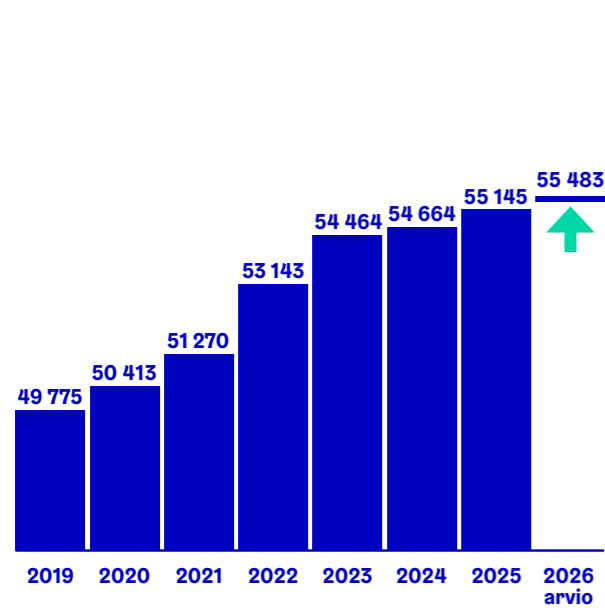


Sisällysluettelo

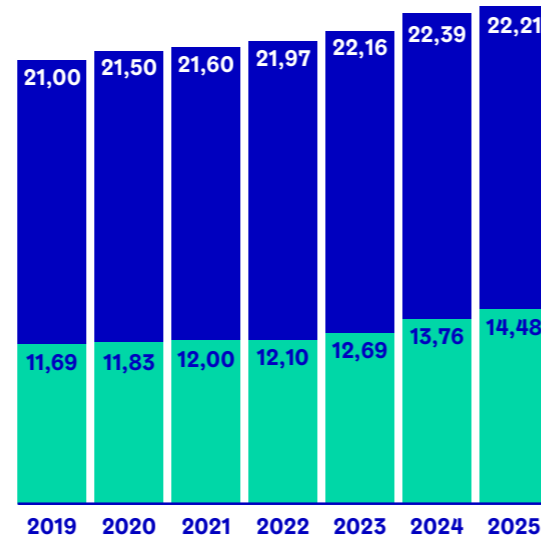
3	Avainluvut
4	Toimintakertomus
11	Konsernituloslaskelma
12	Konsernitase
13	Konsernin rahoituslaskelma
14	Emoyhtiön tuloslaskelma
15	Emoyhtiön tase
16	Emoyhtiön rahoituslaskelma
17	Liitetiedot
23	Liitetietojen erittely
29	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset
29	Tilinpäätösmerkintä
30	Tilintarkastuskertomus

Avainluvut

Asuntojen määrä, kpl

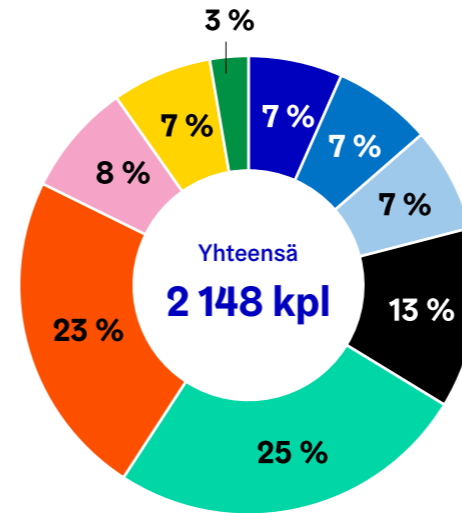


Keskivuokra, €/m²/kk



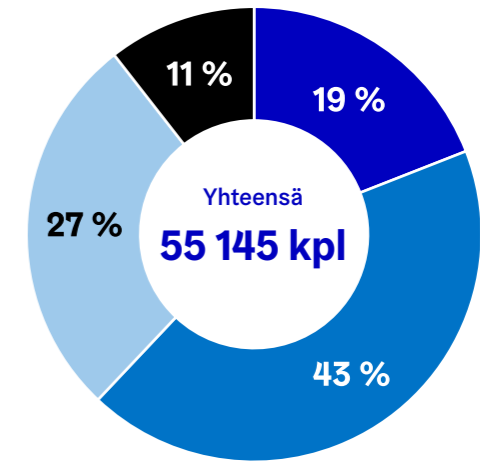
■ Heka tavalliset asunnot
■ Helsinki vapaarahoitteinen (Tilastokeskus)

Hekan rakennuskanta valmistumisvuosittain



● 1909–1939, 7 %
● 1990–1999, 23 %
● 1940–1959, 7 %
● 2000–2009, 8 %
● 1960–1969, 7 %
● 2010–2019, 7 %
● 1970–1979, 13 %
● 2020–, 3 %
● 1980–1989, 25 %

Hekan asunnot huoneistotyypeittäin



● 1h, 19 %
● 2h, 43 %
● 3h, 27 %
● 4h ja suuremmat, 11 %

Toimintakertomus

Yleistä

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö. Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia Helsingin alueella omistaa, hankkia omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle. Yhtiö voi toimintaansa varten harjoittaa kiinteistöjen, osakkeiden ja osuuksien ostamista, myyntiä, vuokrausta ja hallintaa.

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

Yhtiön toiminta käynnistyi vuonna 2011. Yhtiön fuusioitiin 31.12.2011 Helsingin kaupungin omistamat kaksikymmentä yksi 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:

Hekan kohteet 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	1 138	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 määrätyt 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, isännöinti-johtaja 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 koskevissa asioissa. 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, isännöintijohtaja, 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 kehittämistyö

Yhteishallintolain mukaisesti tiivistettiin entisestään asukasdemokratia-yhteistyötä 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 miljoonaa euroa (527,0) ja kasvoi 25,8 miljoonaa euroa eli 4,9 % edeltävästä vuodesta, mutta jäi 10,8 miljoonaa euroa eli 1,9 % alle talousarvion. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraus-toiminnan 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 markkina-tarjonta. Tilikauden tyhjäkäyttö toteutui 5,5 miljoonaa 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 miljoonaa euroa (8,1).

Toimintakulut olivat 331,1 miljoonaa euroa (329,3) ja toteutuivat 1,8 miljoonaa euroa edeltävää vuotta suurempina ja 30,2 miljoonaa 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 miljoonaa euroa (34,7) ja alittivat talousarvion 3,5 miljoonaa euroa. Lämmityskulut olivat 55,3 miljoonaa euroa (63,5) ja alittivat talousarvion 22,3 miljoonaa euroa.

Korjauskuluja toteutui 74,9 miljoonaa euroa (71,2), mikä alitti talousarvion 4,0 miljoonalla eurolla. Toimintakuluissa merkittävin nousu kohdistui vesi- ja jätevesikuluihin, jotka kasvoivat 26,0 miljoonaa euroon (24,1) ja tontinvuokriin, jotka kasvoivat 52,3 miljoonaan euroon (50,2). Myös talousarvioon nähden veden hinnan nousu oli arvioitua suurempaa, jonka myötä vesi- ja jätevesikulut toteutuivat 2,8 miljoonaa euroa talousarviota suurempina. Tontinvuokrat alittivat talousarvion 0,5 miljoonalla eurolla.

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

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

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

Taloudellinen asema

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

Rahoitus ja lainojen hoito

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

Korollinen vieras pääoma sisältää vuonna 2022 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n jakautumisen yhteydessä Hekalle siirtyneet 7 miljoonaa euroa osakeyhtiölain 12. luvussa tarkoitettuja pääomalainoja, jotka ovat Helsingin kaupungin myöntämiä. Lainojen korko on kaupungin oman pääoman ehtoisista asuntolainoista kulloinkin veloitettavan koron suuruinen. 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 pääomallainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa. Pääomallainojen korko tilikaudelta 0,3 miljoonaa euroa (0,3) on kirjattu tuloslaskelmaan korkokuluksi. Maksamaton kumulatiivinen korko määrältään 4,4 miljoonaa euroa on kirjattu taseen vieraaseen pääomaan korkovelkoihin. Tilikauden lopussa emoyhtiön lainat konsernilta ovat yhteensä 325,5 miljoonaa euroa (324,7). Konsernin sisäiset lainat ovat tavanomaisin ehdoin.

Konsernin korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa 3 543,8 miljoonaa 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 oikeusturva-vakuutus. Lakisääteiset henkilöstövakuutukset ovat LähiTapiola-ryhmässä. Ajoneuvojen liikennevakuutukset ovat olleet If:ssä.

Hekan vakuutukset kilpailutettiin vuoden 2025 aikana ja yhdistettiin samalla yhteen vakuutusyhtiöön. Vakuutus-kilpailutuksen 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, %	1	-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 tilinpäätössiirtoja +/- verot) / (oma pääoma + vähemmistöosuus) * 100

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

Merkittävimmät tapahtumat tilikaudella

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 muun muassa 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.

Tasoittuneen kustannuskehityksen ja korkomarkkinan rauhoittumisen myötä Hekan vuokrankorotukset vuodelle 2026 onnistuttiin pitämään aiempia vuosia maltillisempina. Keskimääräinen tavallisten asuntojen neliovuokra 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 miljoonan 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 toteutettiin 20 000:lle asiakasrekisteristä satunnaisotannalla valitulle Hekan asukkaalle web-kyselynä. Kyselyyn vastasi 4 601 asukasta eli vastausprosentti oli 23. Asukastytyväisyyskyselyn 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. Asukastytyväisyyden tulosten paraneminen johtui erityisesti asiakaspalvelun, asioinnin, 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 resurssi- viisaan 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 jatkuvaan parantamiseen. Järjestelmän käyttöönotto perustuu energiatehokkuusdirektiivin velvoitteisiin 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 kestävyys sääntelyn yksinkertaistamiseen ja keventämiseen tarkoitetun Omnibusaloitteen etenemistä. Heka valmistautui raportoimaan vuodesta 2025 EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaisesti ja Hekaa koskevat datapisteet määriteltiin sekä toteutettiin kuiluanalyysi raportoitavien tietojen osalta. Omnibusaloitteen tuomien muutosten myötä CSRD ei ainakaan toistaiseksi koske Hekaa. Hekan johtoryhmä päätti kuitenkin hyödyntää raportointivelvoitteen eteen tehdyn kehitystyön ja raportoida vuodesta 2025 CSRD-direktiiviä mukaillen.

Kolmeen uudiskohteeseen toteutettiin ilmatoriskiselvitykset osana taksonomianmukaisuuden pilotointia. Ilmatoriskiselvitysten tavoitteena tunnistaa keskeisimmät ilmastonmuutokseen 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 ennakoi arviointi on tärkeää kiinteistön arvon, käytettävyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi pitkällä aikavälillä.

Asuntojen vuokraustoiminnassa syntyvät jätteet ovat Hekan toiminnan ympäristökustannus. Kustannusten ja ympäristövaikutusten pienentämiseen tähtäävää jätepiteiden mitoituksen optimointia kehitettiin merkittävästi vuonna 2025. Syväkeräyskohteissa keräyksen kehittäminen toteutettiin punnitusdatan ja asukasmääriin perustuvan mitoituksen optimoinnin avulla. Pintakeräyskohteissa jäteastioiden täyttöasteita tarkastellaan seurantajakson aikana käymällä jätepileteillä 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 tarpeetomista 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 jätekustannuksiin, 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 miljoonaa euroa. Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä tulo-rahoituksella vuokrissa kerättävillä omarahoitusosuuksilla.

Riskit ja epävarmuustekijät

Heka arvioi toimintaansa liittyviä riskejä sekä niiden hallinta-keinojen 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 geopolittiset 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 vuokrausteessa 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 ylityessä 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 kappaletta, yhteensä 74 miljoonan euron pääomaa vastaavaa koronvaihtosopimusta, joilla vaihdettiin määräajaksi vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkoja kiinteäksi. Lisäksi vaihtuvakorkoisia lainoja muutettiin kiinteäkorkoisiksi 93 miljoonan euron edestä. Hekalla ei ole spekulatiivisia johdannaissopimuksia. 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 velkaantumistasetta ja rahoitusriskiä.

Kiristynyt taloustilanne, kohonnut vuokrataso ja Kelan tukimuutokset heijastuivat tilikaudella asukkaiden maksukykyyn. Tämän myötä Hekan tilikauden lopun vuokraosatavat kasvoivat 7,0 miljoonaan 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 päätelaitte-ympäristön 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 vuokrataloyhtiöiden 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 vähentyy 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 väestönkehityksen 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 asiointin 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

Seuraavassa on esitetty energian kokonaiskulutusluvut vuosilta 2023–2025.

Energiamuoto	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	2 506

Konsernituloslaskelma

Tuloslaskelma	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto		
Vuokratuotot	542 197 786,53	517 454 059,84
Käyttökorvaukset	10 820 399,57	9 933 770,41
Liikevaihto 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 kaasu	-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 osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-196 965,59	-233 286,32
Liikevoitto (-tappio)	75 858 972,28	48 345 956,10

Tuloslaskelma	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
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

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 omistusyhteisyrietyksissä	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

Rahoituslaskelma	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä 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	-
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 tilikaudella:	36 277,45	98 824,53
Erotus	0,00	0,00

Emoyhtiön tuloslaskelma

Tuloslaskelma	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liikevaihto		
Vuokratuotot	541 996 941,26	517 163 048,39
Käyttökorvaukset	10 794 660,82	9 859 403,23
Liikevaihto 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 kaasu	-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
Liikevoitto (-tappio)	76 180 132,44	48 853 604,84

Tuloslaskelma	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
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		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	11 606 777,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0,00	11 606 777,12
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	532 963,79	532 963,79
Liittymismaksut	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
Ylikursssirahasto	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

Rahoituslaskelma	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myyntistä 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 6 tytäryhtiötä ja 17 osakkuusyritystä 31.12.2025.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki tytäryhtiöt. Yhtiö yhdistellään Helsingin kaupungin konsernitilinpäätökseen.

Vähemmistöosuudet

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

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty ennen liiketulosta omana eränään.

Sisäinen omistus

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintameno- menetelmällä. 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 hankintamenoon 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 yhteensä	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 yhteensä	18 486 457,78	18 012 173,01	18 473 396,19	17 949 079,47
Toiminnan tuotot yhteensä	560 684 244,31	535 466 232,85	560 470 337,45	535 112 127,86

Pysyvät vastaavat

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenoista 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 poistoajoja ja -menetelmiä seuraavasti:

Pysyvät vastaavat

	Poistoaika
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

Henkilöstökulujen erittely

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
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

Tilintarkastajien palkkiot

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emo 2025	Emo 2024
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 yhteensä	49 195,15	83 915,01	37 045,36	79 215,01

Tilikautena Helsingin kaupunkikonsernin kanssa toteutuivat seuraavat lähipiiriliiketahtumat

	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 on kirjattu 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	Väestönsuojat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Keskeneräiset hankinnat	Aineett. ja aineell. hyödykkeet yht.
Hankintameno 1.1.	11 606 777,12	532 963,79	29 738 978,78	5 186 295 179,89	228 145 323,56	8 370 448,27	17 276 708,48	27 881 164,17	413 671 179,26	5 923 518 723,32
Lisäykset	0,00	0,00	2 574 607,37	398 589 264,41	17 509 467,43	761 512,55	0,00	1 526 012,34	278 433 880,61	699 394 744,71
Vähennykset	0,00	0,00	3 286,40	4 963 653,86	412 454,87	0,00	91 786,88	0,00	428 892 778,43	434 363 960,44
Hankintameno 31.12.	11 606 777,12	532 963,79	32 310 299,75	5 579 920 790,44	245 242 336,12	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.	11 606 777,12	0,00	142 096,88	1 938 743 311,68	150 326 581,33	3 036 312,37	15 681 821,19	20 905 347,53	0,00	2 140 442 248,10
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	3 581 280,12	412 454,87	0,00	85 212,77	0,00	0,00	4 078 947,76
Tilikauden poistot	0,00	0,00	0,00	144 960 443,83	6 279 469,82	209 542,05	459 219,51	1 297 250,72	0,00	153 205 925,93
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	0,00	532 963,79	32 168 202,87	3 499 798 315,05	89 048 739,84	5 886 106,40	1 129 093,67	7 204 578,26	263 212 281,44	3 898 980 281,32

Sijoitukset

	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 omistusyhteisyriksissä	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:

Saamiset

	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 yhteensä	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 takia 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
Helsingin 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
Helsingin 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

Lainapääoman suojausaste

	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 korkosuojauksena 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 %.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset (Emo) 13 kpl

Lainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12	Sopimuksen erääntymispäivä	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 johdannaissopimuksia. 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 käyttövelka	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 pääomalainan 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 tontinvuokravastuu	55 263 034,58	50 721 965,65	55 263 034,58	50 721 965,65
Sitä seur. vuosien tontinvuokravastuu	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

Palautusvastuut

	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 kirjanpito- ja tositteiden lajeista sekä niiden säilytyksestä

Pääkirja
Päiväkirja
Vuokraeskontra
Liitetietotositteet
Ostoreskontra
Palkkakirjanpito
Lainarekisteri
Tilinpäätös ja toimintakertomus sidottuna

Säilytys tapahtuu sähköisesti.

Liitetietojen erittely

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty seuraavat yhtiöt

Tytäryhtiöt	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	Omistusosuus, %	Osakkeet, kpl	Osakepääoma, eur	Omistusosuus, %	Osakkeet, kpl	Osakepääoma, eur
Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy	100,00	8 000	8 000,00	100,00	2 500	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	9 019	10 091,28	60,10	9 019	10 091,28
KOy Laivalahdentori	88,80	8 880	8 409,40	88,80	8 880	8 409,40
Kallahden Pysäköinti Oy I	58,00	8 700	8 000,00	58,00	8 700	8 000,00
Markkinatie 10 As Oy	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00

Osakkuusyhtiöt	2025	2024
	Omistusosuus, %	Omistusosuus, %
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 säädetty kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka vaikuttavat asukkaiden valintaan, vuokrien ja käyttövästikkeiden määritykseen ja asuntojen luovutukseen. Rajoituksilla asunnot pidetään riittävän pitkään vuokratyössä, asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina ja asunnot kohdennetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin.

ARA-rajoitusten alaiset vuokratalot

Aarrekuja 1	Fallpakantie 2	Hernepellontie 40	Isonniitynkatu 4	Jännentie 3	Kantelettarenkuja 2
Aartenetsijäntie 2	Fallpakantie 4	Hevosmiehenkatu 13	Isonniitynkatu 5	K.H. Wiikin katu 4	Kantelettarenkuja 4
Aartenetsijäntie 4	Graniittitie 3	Hiekkalaturintie 10	Isonpellontie 6	Kaanaanpiha 4	Kap Hornin katu 3
Abraham Wetterin tie 11	Gunillanpolku 1	Hiekkalaturintie 13	Isosaarentie 4	Kaarelantie 86	Kapteeni Sundmanin katu 1-3
Abraham Wetterin tie 17	Gunillantie 16	Hietakummuntie 16	Itämerenkatu 22	Kaarikuja 7	Karhulantie 2
Abraham Wetterin tie 18	Gunillantie 24	Hietaniityntie 2	Itämerenkatu 28	Kaivolahdenkatu 4	Karhulantie 4
Adalmiinankatu 3	Gunillantie 6	Hiittistenkuja 3	Ivan Falinin kuja 3	Kaivolahdenkatu 8	Karstulantie 10
Agronominkatu 4	Gunillantie 7	Hilapellontie 2a	Jakomäentie 10	Kaivonkatsojantie 3	Kartanonkaari 35
Airoparantie 1	Gunnel Nymanin katu	Hilapellontie 2b	Jakomäentie 4	Kaivonkatsojantie 9	Kartanonvoudintie 7
Airoparantie 3a	Haakoninlahdenkatu 1	Hilda Flodin kuja 2	Jakomäentie 6	Kajaaninlinnantie 7	Karviaistie 12
Airoparantie 3b	Haakoninlahdenkatu 3	Hiomokuja 1	Jakomäentie 8a	Kalasadamankatu 15	Karviaistie 2
Aisatie 8	Haakoninlahdenkatu 5	Hiomotie 14	Jakomäentie 8b	Kaljaasi Fortunan katu 6	Karviaistie 3
Aksiisipolku 1	Haapalahdenkatu 2	Hopeakaivoksentie 34	Jakomäentie 8c	Kalkkihiekantie 1	Kasperinkuja 15
Alakiventie 5	Haapalahdenkatu 4	Hopeatie 14	Jakomäentie 8d	Kalkkihiekantie 3	Kastellinpolku 8
Alakiventie 8	Haapalahdenkatu 5	Huhtatie 11	Jakomäentie 8e	Kalkkihiekantie 6	Kasöörinkatu 3
Aleksis Kiven katu 40	Haapalahdenkatu 17	Humikkalanrinne 1	Johtokivenkuja 1	Kalkkihiekantie 9	Korppaanmäentie 22
Alhokuja 8	Haarniskatie 1	Huopalahdentie 3	Johtokivenkuja 2	Kallioportaankatu 1	Korppaanmäentie 26
Alppikylänkatu 1	Haavikkopolku 1	Huopalahdentie 5	Johtokiventie 10-12	Kallioportaankatu 7	Korppaanmäentie 27
Amiraalinkatu 3	Haavikkopolku 3	Huopanaulankatu 10	Johtokiventie 3	Kallvikintie 74	Korppaanmäentie 38
Anjalantie 2	Halkaisijantie 2	Hyväntoivonkatu 7	Jokiniementie 5	Kanariankatu 3	Korppaanmäentie 5
Antareksenkatu 3	Hallainvuorentie 1	Hämeentie 109	Jokipoikasenkaari 3	Kanariankuja 2	Korsholmantie 9
Arentitie 8	Halmetie 4	Hämeentie 122	Jollaksentie 87	Kangasalantie 13	Koskelantie 66a
Arhotie 20	Hampurinkuja 1	Hämeentie 124	Joukolantie 22	Kankarepolku 5e	Koskenhaantie 5
Asetelmakatu	Hannuntie 18	Hämeentie 126	Joutsenraitti 4A	Kankarepolku 5f	Kotikonnutie 14
Asiakkaankatu 4	Harjannetie 13	Hämeentie 128	Joutsenraitti 6B	Kankarepolku 5g	Kotikonnutie 4
Asteritie 7	Harjannetie 44	Hämeentie 63	Juhana-herttuan tie 11	Kankarepolku 5h	Kotikonnutie 6
Astrakaaninkuja 1	Harjannetie 47	Hämeentie 12	Juhana-herttuan tie 15	Kankarepolku 5i	Krankantie 2
Atlantinkatu 11	Harjannetie 5	Ilkantie 19	Juhana-herttuan tie 7	Kankarepolku 9	Kreijarininkuja 1
Bahamankatu 2	Harmaahaikarankuja 2	Ilotulitustie 11	Junailijankuja 1	Kankaretie 11	Kukkaniityntie 25
Brysselinkatu 6	Harustie 2	Ilotulitustie 15	Junonkatu 9	Kankaretie 11a	Kullervonkatu 30
Böstaksentie 2	Hattelmantie 6	Ilotulitustie 3	Juutinraumankatu 3	Kankaretie 11b	Kullervonkatu 32
Capellan puistotie 10	Haukilahdenkatu 6	Ilotulitustie 5	Jyrkännekuja 1	Kankaretie 11c	Kuninkaantammenkierto 14
Capellan puistotie 24	Haukilahdenkuja 11	Ilotulitustie 9	Jyrkännekuja 4	Kankaretie 11d	Kunnalliskodintie 1
Eskolantie 4	Heikinlaaksontie 1a	Iltahädenkuja 1-3	Jäkäläpolku 2	Kankaretie 9a	Kunnalliskodintie 6
Fallinkuja 2	Hellemäenpolku 8	Iltahädentie 5-7	Jäkälätie 15	Kankaretie 9b	Kuopuksentie 5-7
Fallpakankuja 3	Henrik Lättiläisen katu 12	Isonnevankuja 1	Jäkälätie 3	Kanneltie 8	Kurkiaispolku 3
Fallpakankuja 8	Hernepellontie 26	Isonnevantie 28	Jälsitie 2	Kantelettarenkuja 1	Kurkimäentie 17

Kurkimäentie 3
 Kurkisuontie 2
 Kurkisuontie 6
 Kustinpolku 7
 Kuusikkotie 4
 Kuusimiehentie 3
 Kylänvanhimmantie 5-11
 Kymintie 46
 Kymintie 48
 Kymintie 50
 Kymintie 52
 Kymintie 54
 Kytösuonpolku 1
 Kytösuontie 6
 Kyösti Kallion tie 1
 Käpyläntie 54
 Käsityöläisentie 14-16
 Käsityöläisentie 27
 Käsityöläisentie 9
 Köysikuja 8
 Köörikuja 7
 Laajasuontie 33
 Laakavuorenkuja 2
 Laakavuorentie 1
 Laakavuorentie 12
 Laakavuorentie 2
 Laakavuorentie 6
 Laivalahdenkaari 11
 Laivalahdenkaari 12
 Laivalahdenkaari 25
 Laivalahdenkaari 30
 Lallukankuja 1
 Laurinniityntie 14
 Lavakatu 10
 Lavettitie 11
 Leikosaarenkuja 6
 Leikosaarentie 20
 Leikosaarentie 24
 Leikosaarentie 4
 Leskirouva Freytagin kuja 13
 Limingantie 100
 Limingantie 102
 Limingantie 96
 Limingantie 98
 Linnanherrantie 11
 Linnanherrantie 13

Linnankatu 2
 Linnanrakentajantie 7
 Linnoittajantie 1
 Liuskekuja 6
 Liusketie 3
 Liusketie 9
 Livornonkatu 7
 Lohkpellontie 7
 Lontoonkatu 5
 Lontoonkatu 6
 Louhikkotie 15a
 Louhikkotie 15b
 Louhikkotie 15c
 Louhikkotie 2
 Louhikkotie 20a
 Louhikkotie 20b
 Louhikkotie 20c
 Lupajantie 3
 Luutnantintie 1
 Luutnantintie 5
 Länsisatamankatu 23
 Länsisatamankatu 37
 Maakaarenkuja 3
 Maakuja 8
 Madetojankuja 2
 Madetojankuja 3
 Maiju Lassilan tie 6
 Malmin raitti 30
 Mamsellimyllynkatu 25
 Myllymatkantie 1
 Markkinatie 16
 Maunulanmäki 3
 Maunulantie 19
 Maununnevantie 1
 Mehiläistie 16
 Merikasarminkatu 4
 Meri-Rastilan tie 14
 Meri-Rastilan tie 18
 Meri-Rastilan tie 19
 Meri-Rastilan tie 26
 Meri-Rastilan tie 30
 Meri-Rastilan tie 32
 Meri-Rastilan tie 34
 Meri-Rastilan tie 6
 Merisotilaankatu 2
 Merisotilaankatu 3

Merkuriuksentie 13
 Mesenaatintie 3
 Messitytönkatu 5
 Messitytönkuja 4
 Metsolantie 19
 Metsolantie 20
 Metsolantie 21
 Metsolantie 23
 Metsänhoitajankatu 2
 Metsänhoitajankatu 3
 Metsänhoitajankatu 4
 Metsäpuronkuja 11
 Metsäpuronkuja 13
 Metsäpurontie 12
 Metsäpurontie 13
 Metsäpurontie 26
 Metsäpurontie 28
 Metsäpurontie 29
 Mikkolantie 38
 Mikkolantie 7
 Mikkolantie 9
 Muotoilijankatu 20
 Mustankivenkatu 2
 Mustankivenkatu 7
 Muurikuja 1
 Muusantori 1
 Muusantori 4
 Muuttolinnuntie 15
 Myllymatkantie 4
 Myllymatkantie 6
 Myllypurontie 22
 Myllypurontie 24
 Myllypurontie 26
 Myllärintie 10
 Mäenlaskijantie 4
 Mäkelänkatu 37
 Mäkelänkatu 39-41
 Mäkelänkatu 43
 Mäkelänkatu 45
 Mäkelänkatu 78-82
 Mäkelänkatu 86
 Mäkelänkatu 86-96
 Mäkiurpankuja 1
 Männikkötie 3
 Naulakalliontie 1
 Nikonkuja 4

Nuotikuja 4
 Näsinöjankuja 4
 Näsinöjantie 6
 Näyttelijäntie 15
 Ohjaajantie 11
 Ohjaajantie 13
 Oltermannintie 32 talot D ja E
 Omenamäenkatu 1
 Omenamäenkatu 3
 Ormusmäentie 7
 Osmontie 23
 Osmontie 25
 Osmontie 27
 Osmontie 35
 Osmontie 43
 Ostostie 3
 Ostostie 5
 Paanutie 10
 Paciuksenkaari 14
 Paciuksenkaari 17
 Paciuksenkaari 23
 Paciuksenkaari 27
 Pakilantie 10
 Pakilantie 12
 Pakilantie 14
 Pakilantie 16
 Pakilantie 18
 Pakilantie 20
 Pakkamestarinkatu 2
 Pakkamestarinkatu 4
 Palkkatilankatu 1
 Palkkatilankatu 3
 Palokellonkuja 5
 Palovartijantie 6
 Parivaljakontie 2
 Parivaljakontie 6
 Pasilan puistotie 5
 Pasilan puistotie 8
 Pasilanraitio 4
 Pasuunatie 9
 Pehtoorintie 2
 Pelimannintie 15
 Pellervontie 10
 Pellervontie 12
 Pellervontie 15
 Pellervontie 16

Pellervontie 17
 Pellervontie 18
 Pellervontie 19
 Pellervontie 20
 Pellervontie 21
 Pellervontie 22
 Pellervontie 24
 Pellervontie 26
 Peltoshiirenkuja 1
 Peltokyläntie 4h
 Perhekunnantie 10-12
 Perhekunnantie 14-20
 Pertunpellonraitti 2
 Pertunpellontie 1
 Pertunpellontie 3
 Petter Wetterin tie 6
 Pienen Villasaarentie 4
 Pilvilinnankatu 3
 Pohjavedenkuja 5
 Pohjolankatu 2
 Pohjolankatu 10
 Pohjolankatu 11
 Pohjolankatu 12
 Pohjolankatu 13
 Pohjolankatu 15
 Pohjolankatu 17
 Pohjolankatu 19
 Pohjolankatu 21
 Pohjolankatu 22
 Pohjolankatu 23
 Pohjolankatu 24
 Pohjolankatu 25
 Pohjolankatu 26
 Pohjolankatu 27
 Pohjolankatu 28
 Pohjolankatu 29
 Pohjolankatu 30
 Pohjolankatu 31
 Pohjolankatu 33
 Pohjolankatu 35
 Pohjolankatu 47
 Pohjolankatu 6
 Pohjolankatu 8
 Pohjolankatu 9
 Porslahdentie 26
 Porslahdentie 28

Porttitie 9
 Porvoonkatu 10
 Posetiivarinkuja 8
 Posliinikatu 4
 Professorintie 3
 Pukinkuja 2
 Pukinmäenkaari 3
 Pukinmäenkaari 5
 Pukinmäenkaari 7
 Punahilkantie 10
 Purotie 5
 Purpuripolku 3-5
 Puunaulankuja 1
 Puuskaniementie 5
 Puustellinrinne 2
 Pyhätunturintie 2
 Pääskylahdentie 6
 Rahakamarinkatu 1
 Rahakamarinkatu 6
 Rajametsäntie 29-31
 Rajametsäntie 32
 Rajametsäntie 33
 Rakuaantie 15
 Ramsinniementie 8
 Rastilantie 3
 Rastilantie 5
 Ratavallintie 14
 Ratavallintie 8
 Reiherintie 7
 Reiherintie 7a
 Reiherintie 9
 Rekipellonkuja 2
 Rekipellontie 10
 Rekipellontie 11
 Rekipellontie 12
 Rekitie 4
 Rekitie 9
 Retkeilijänkatu 12
 Retkeilijänkatu 16
 Retkeilijänkatu 4
 Retkeilijänkatu 8
 Retkeilijänpolku 4
 Riikenkulma 3
 Risupadontie 1
 Risupadontie 3
 Roihuvuorentie 17

Roihuvuorentie 3
Roomankatu 6
Rudolfintie 10
Rudolfintie 14
Rudolfintie 17-19
Rukatunturintie 4
Rukatunturintie 6
Rukkilanrinne 1
Rukkilanrinne 2
Rukkilanrinne 5
Rukkilanrinne 7
Ruotutorpankuja 15
Rusthollarinkuja 8
Rusthollarintie 10
Ruusulankatu 7
Ruususenrinne 6
Ryynimyllynkatu 2
Saariseläntie 1
Saariseläntie 3
Sakara 2
Salpausseläntie 14
Salpausseläntie 3
Sammalparrankuja 1
Sammatintie 10
Sammatintie 12
Sammatintie 7
Sampsantie 11
Sampsantie 13a
Sampsantie 13b
Sampsantie 13c
Sampsantie 13d
Sampsantie 13e
Sampsantie 15
Sampsantie 26
Sampsantie 28
Sampsantie 30
Sampsantie 32
Sampsantie 38
Sananjalankuja 1
Sananjalankuja 5
Saniaistie 3
Savelantie 6
Savelantie 7
Siemenkuja 4
Sienakuja 4
Siilitie 1

Siilitie 11a
Siilitie 11b
Siilitie 13
Siilitie 20
Siilitie 5
Siilitie 7
Siilitie 9
Silkokuja 3
Siltakyläntie 4
Sireenikatu 9
Sirkkalanmäki 43
Smoltinkaari 1
Sofialehdonkatu 6
Sofianlehdonkatu 10
Soidintie 10
Soidintie 3
Sointutie 2
Soittajankuja 2
Soittajankuja 3
Soittajankuja 4
Soittajantie 2
Soittajantie 6
Somerontie 2
Somerontie 4
Somerontie 6
Somerontie 8
Steniuksentie 16
Strömsinlahdenpolku 6
Sunilantie 9
Suomensuontie 1
Suonotkontie 8
Susitie 2-6
Suuntimotie 16
Sysimiehenpolku 25
Syystie 1
Säterintie 30
Säterintie 6
Taavetti Laitisen katu 5
Taidemaalariinkatu 2
Taimistontie 3
Taimistontie 5
Taimistontie 8
Takaniitynkuja 3
Takomotie 23
Takomotie 27
Tanotorventie 14

Tanotorventie 16
Tapiolantie 1
Tapiolantie 19
Tapiolantie 21
Tapiolantie 23
Tapiolantie 25
Tapiolantie 27
Tapiolantie 3
Tapiolantie 5
Tapiolantie 7
Tapulikaupungintie 32
Tasankotie 14
Tasankotie 16
Tasankotie 22
Tasankotie 9
Tattarikatu 9
Teerisuontie 27
Tenholantie 5
Teuvo Pakkalan tie 1
Teuvo Pakkalan tie 13
Teuvo Pakkalan tie 5
Teuvo Pakkalan tie 9
Tilanhoitajankaari 20
Tilanhoitajankaari 8
Tilkankatu 1
Tilkankatu 29
Tilkankatu 5
Tilkankuja 8
Toinen linja
Toiskantie 2
Tolarintie 11
Tolarintie 3-5
Tolarintie 7
Tolarintie 9
Torpparinmäentie 32
Traktoritie 2
Traktoritie 8
Trumpettitie 3
Trumpettitie 7
Tuhkimontie 10
Tukkisillankuja 1
Tulisuontie 4
Tullivuorentie 22
Tullivuorentie 4
Tullivuorentie 4b
Tullivuorentie 4c

Tullivuorentie 4d
Tullivuorentie 4e
Tupasvillanpolku 10
Tupasvillanpolku 6
Tupavuori 4
Tursontie 1
Tursontie 3
Tuukkalantie 15
Tuukkalantie 17
Tuulenpesäntie 1
Tyynylaavankuja 3
Tähtisilmänkuja 8
Töyrynummentie 5
Töyrytie 3-7
Töyrytie 4
Töölönkatu 33
Uittamontie 6
Ukkostie 1
Ukkostie 4
Untuvaistenkuja 1
Untuvaistenkuja 2
Urkupillintie 4
Urkupillintie 5c
Urkupillintie 5g
Urkupillintie 6
Urkupillintie 8
Urputie 1
Uunilinnankuja 5
Vaakamestarintie 3
Vaakatie 10
Vaakatie 11
Vaakatie 6
Valtimontie 1
Vanha Puistolantie 11
Vanha Tapanilantie 62
Vanha Tapanilantie 72
Vanha viertotie 22
Varhelantie 3
Varhelantie 9
Varustuksentie 10
Vaskihuhdantie 1-3
Vedenottamontie 9
Velkuanpolku 1
Velkuanpolku 2
Velkuanpolku 4
Vellamonkatu 17

Vellamonkatu 23
Vesakkotie 2
Vesakkotie 4
Vesakkotie 6
Vesikuja 8
Veteraanikuja 1
Veteraanikuja 2
Vihervarpusentie 3
Vihervarpusentie 5
Vihervarpusentie 7
Vihervarpusentie 9
Viitankruununtie 2
Viljelijäntie 3-5
Vilkastuksentie 4
Virtarannankatu 3
Virvatulentie 1
Virvatulentie 3
Viskurikuja 4
Voikukantie 6
Von Daehnin katu 1
Von Daehnin katu 6
Vuokkiniemenkatu 11
Vuorenjuuri 2
Vuorenjuuri 3
Vuorensyrjä 7
Vuosaarentie 6a
Vuotie 59
Vuotie 61
Väinö Auerin katu 6
Väinölänkatu 20
Väinölänkatu 22
Väinölänkatu 24
Väinölänkatu 26
Väinölänkatu 28
Väinölänkatu 30
Väinölänkatu 32
Väinölänkatu 34
Väinölänkatu 36
Välimerenkatu 3
Väärämäentie 5a
Väärämäentie 5b
Väärämäentie 5c
Väärämäentie 5d
Väärämäentie 5e
Väärämäentie 7a
Väärämäentie 7b

Väärämäentie 7c
Väärämäentie 7d
Väärämäentie 7e
Yhdyskunnantie 70
Yläkaskentie 4
Yläkaskentie 8
Yläkiventie 14
Yläkiventie 2
Yläkiventie 4
Yläkiventie 5
Yläkiventie 8
Örskintie 3

ARA-rajoitusten alaiset asunto-osakeyhtiöhuoneistot

Aarholmankuja 4 As Oy
 Adolf Lindforsintie 1 As Oy
 Adolf Lindforsintie 5 As Oy
 Adolf Lindforsintie 7 As Oy
 Adolf Lindforsintie 9 As Oy
 Aitio As Oy
 Aito As Oy
 Aittatie 1-2 As Oy
 Alakiventie 1 As Oy
 Alakiventie 7 As Oy
 Aleksis Kivenkatu 14 As Oy
 Aleksis Kivenkatu 22 As Oy
 Aleksis Kivenkatu 38 As Oy
 Aleksis Kivenkatu 4-6-8 As Oy
 Aleksis Kivensivu As Oy
 Alppikatu 5 As Oy
 Alppilan-Aho As Oy
 Anianpellontie 10 As Oy
 Antti Korpintie 7 As Oy
 Arhopuisto As Oy
 Arhotie 24 As Oy
 Asemapäällikönkatu 2 As Oy
 Asiakkaankatu 7 As Oy
 Augusta As Oy
 Botbystrand Bostads Ab
 Brahenkatu 10 As Oy
 Bölegård Bostads Ab
 Castreninkatu 28 As Oy
 Castreninkatu 8 As Oy
 Degerö As Oy
 Ensikodintie 6 As Oy
 Erkki Melartinintie 7 As Oy
 Esma As Oy
 Fallkulla As Oy
 Fleminginkatu 20 As Oy
 Fleminginkatu 21 b As Oy
 Fleminginkatu 23 As Oy
 Fleminginkatu 25 As Oy
 Fleminginkatu 5 As Oy
 Fleminginkatu 7 As Oy
 Fleminginrinne As Oy
 Franzeninkatu 3 As Oy
 Grundböle Bostads Ab As Oy
 Hakan Hämeentie 70 As Oy
 Hakan Hämeentie 72 As Oy
 Hakanmetsä As Oy

Hakanmäki As Oy
 Hakanrinne As Oy
 Halsuantie 9 As Oy
 Harjulinna As Oy
 Harjumaja As Oy
 Harjupalatsi As Oy
 Harjusivu As Oy
 Harjutori 2 As Oy
 Harjutori 6 a As Oy
 Harjutori 8 As Oy
 Helminkatu 6 As Oy
 Helminkatu 8 As Oy
 Helsingin Fallpakka/Hitas As Oy
 Helsingin Helmi As Oy
 Helsingin Itämerenkatu/Hitas As Oy
 Helsingin Keijukaistenpolku 4 As Oy
 Helsingin Kelloilta 2 As Oy
 Helsingin Kotikonnutie 10 As Oy
 Helsingin Kuparitie 5/Hitas As Oy
 Helsingin Kuusimäki As Oy
 Helsingin Laivapoika/Hitas As Oy
 Helsingin Länsi-Reuna As Oy
 Helsingin Neljäs linja 26 As Oy
 Helsingin Näkinukuja 7 a As Oy
 Helsingin Poutuntie 5 As Oy
 Helsingin Pyyrikintie 1 As Oy
 Helsingin Pyyrikintie 4-8 As Oy
 Helsingin Rakentajantie 10 As Oy
 Helsingin Ruoholahdenpuisto As Oy
 Helsingin Ruoholahdentori As Oy
 Helsingin Rusokkikuja/Hitas As Oy
 Helsingin Santakuja/Hitas As Oy
 Helsingin Satolinna As Oy
 Helsingin Sinikaisla/Hitas As Oy
 Helsingin Untamontie 15 As Oy
 Helsingin Vaasankatu 25 As Oy
 Helsingin Vartioharju As Oy
 Helsingin Vellamonkatu 16-18 As Oy
 Helsingin Viljatie 6 As Oy
 Helsingin Vislauskaja 5 As Oy
 Helsinginkatu 11 As Oy
 Helsinginkatu 12 As Oy
 Helsinginkatu 13 As Oy
 Helsinginkatu 14 As Oy
 Helsinginkatu 15 As Oy
 Helsinginkatu 17 As Oy

Helsinginkatu 23 As Oy
 Helsinginkatu 4a As Oy
 Hiihtomäentie 100 As Oy
 Hiihtomäentie 24-26 As Oy
 Hiihtomäentie 27 As Oy
 Hiihtomäentie 34 As Oy
 Hiihtäjä As Oy
 Hirsipadontie 1 As Oy
 Hirsipadontie 5 As Oy
 Hirsipadontie 7 As Oy
 Humalniementie 3-5 As Oy
 Huovitie 1 As Oy
 Huovitie 3 As Oy
 Hämeentie 14 As Oy
 Hämeentie 16 As Oy
 Hämeentie 21 As Oy
 Hämeentie 25 As Oy
 Hämeentie 36 As Oy
 Hämeentie 37 As Oy
 Hämeentie 38 As Oy
 Hämeentie 67 As Oy
 Hämeentie 69 As Oy
 Hämeentie 85-89 As Oy
 Hämeentie 95 As Oy
 Hämeentähti As Oy
 Ida Aalbergintie 4 As Oy
 Ida Aalbergintie 5 As Oy
 Iiluodonkulma As Oy / HITAS As Oy
 Ilkantie 9-11 As Oy
 Ilomäentie 7 As Oy
 Inkoonkatu 8 As Oy
 Iso Roobertinkatu 52 As Oy
 Isonnevantie 17 As Oy
 Itä-Viertotie 32 As Oy
 Jakoahde As Oy
 Jakolehto As Oy
 Jakometsä As Oy
 Jakomäenkuja 1 As Oy
 Joukolantie 3 As Oy
 Juhana Herttuantie 12 As Oy
 Juhana Herttuantie 5 As Oy
 Juhola Vilpas As Oy
 Jussaarenkuja 3 As Oy
 Jussaarenkuja 4 As Oy
 Kaarelantie 97 As Oy
 Kaarenjalka 3 As Oy

Kaarenjalka 4 ja 6 As Oy
 Kaarikuja 1 As Oy
 Kaarikuja 4 As Oy
 Kaarikuja 5 As Oy
 Kaarlenkatu 19 As Oy
 Kaarlonlinna As Oy
 Kaironkatu 2 As Oy
 Kajaaninlinnantie 4 As Oy
 Kalevankatu 52 As Oy
 Kalteenpiha As Oy
 Kangasala As Oy
 Kanneltie 2 As Oy
 Kanneltie 3 As Oy
 Kanneltie 4 As Oy
 Kantelettarentie 8 As Oy
 Karhurinne As Oy
 Karistimentie 3 As Oy
 Karjalansivu As Oy
 Kauppakartanonkatu 5 As Oy
 Kauppalantie 13 As Oy
 Keijukaistenpolku 1 As Oy
 Keijukaistenpolku 11 As Oy
 Keijukaistenpolku 12 As Oy
 Keijukaistenpolku 7 As Oy
 Keijukaistenpolku 9 As Oy
 Keinulaudantie 1 As Oy
 Keinulaudantie 5 As Oy
 Keinutie 3 As Oy
 Keinutie 6-8 As Oy
 Keinutie 7 As Oy
 Keinutie 9 As Oy
 Ketturinne As Oy
 Kiertotähdentie 4 As Oy
 Kimnaasipolku As Oy
 Kirkkoherrantie 5 As Oy
 Kirkkosalmentie 3 As Oy
 Kirkkosalmentie 5 As Oy
 Kirkkosalmentie 6 As Oy
 Kirkonkyläntie 13 As Oy
 Kirkonkyläntie 4 As Oy
 KIRSTINKATU 13 As Oy
 KIRSTINKATU 9 As Oy
 Kivalterintie 17 ja 19 As Oy
 Kivalterintie 21 As Oy
 Kivenhakkaajankatu 2 As Oy
 Kiventalo As Oy

Kivipadontie 6 As Oy
 Kiviportintie 46-48 As Oy
 Kivisaarentie As Oy
 Kilaavuntie 14 As Oy
 Kilaavuntie 3 As Oy
 Kilaavuntie 6 As Oy
 Kilaavuntie 9 As Oy
 Koivikkotie 1-3 As Oy
 Kokkokallontie 4 As Oy
 Kolmas linja 19 As Oy
 Kolmas linja 21 As Oy
 Kolmas linja 5 As Oy
 Kolsarinkuja 4 As Oy
 Kolsarinkuja 6 As Oy
 Kolsarintie 1-3 As Oy
 Kolsarintie 4-8 As Oy
 Kolsarintie 5 As Oy
 Konalantie 1 As Oy
 Konalantie 10 As Oy
 Konalantie 12 As Oy
 Konalanvuori As Oy
 Kontukuja 4 As Oy
 Kontulankaari 2 As Oy
 Kontulankaari 3 As Oy
 Koreankatu 4 As Oy
 Koroistentie 9 As Oy
 Korsholmantie 6 As Oy
 Korvatunturinpolku As Oy
 Korvatunturintie 5 As Oy
 Koskelan sotaveteraanitalo As Oy
 Koskelantie 35-37 As Oy
 Kotiharju As Oy
 Kotikonnutie 2 As Oy
 Kotinummentie 8 As Oy
 Kotkankatu 1 As Oy
 Kotkankatu 7 As Oy
 Kotkankulma As Oy
 Krankantie 5 As Oy
 Kristiinankatu 4 As Oy
 Kruunaajanpolku 1 As Oy
 Kruunaajanpolku 3 As Oy
 Kulmala As Oy
 Kumianpää 6 As Oy
 Kuminakuja 2 As Oy
 Kustaankatu 5 As Oy
 Kustaankatu 6 As Oy

Kuusistonlinnantie 3 As Oy
 Kuuskulma As Oy
 Kylätie 11-13 As Oy
 Käenkatu 14 As Oy
 Käenkatu As Oy
 Käkilinna As Oy
 Kämnerinkuja 1 As Oy
 Käpyläntie 4 As Oy
 Käsityöläisentie 17 As Oy
 Käsityöläisentie 25 As Oy
 Käärtipolku 10 As Oy
 Käärtipolku 12 As Oy
 Käärtipolku 2 As Oy
 Käärtipolku 4 As Oy
 Käärtipolku 6 As Oy
 Käärtipolku 8 As Oy
 Laajakumpu As Oy
 Lassinrinne As Oy
 Limingantie 40 As Oy
 Limingantie 45-47 As Oy
 Liusketie 2 As Oy
 Lökkisaarentie As Oy
 Lumikintie 3 As Oy
 Luutnantintie 3 As Oy
 Lähtökuoppa As Oy
 Läksyrinne 27-29 As Oy
 Lönnegropen Bost Ab As Oy
 Lönnrotinkatu 22 Kiinteistö Oy
 Maaliviiva-Mällinjen Bost Ab As Oy
 Maamiehentie 2 As Oy
 Maasälväntie 12 As Oy
 Maasälväntie 14 As Oy
 Maasälväntie 2 As Oy
 Maasälväntie 4 As Oy
 Maasälväntie 6 As Oy
 Maasälväntie 8 As Oy
 Madetojankuja 5 As Oy
 Majavatie 7 As Oy
 Majavatie 9-11 As Oy
 Malminhovi As Oy
 Malminraitti 12 As Oy
 Mannenheimintie 77 As Oy
 Marunakuja 4 As Oy
 Marunakuja 6 As Oy
 Matkamiehenkulma As Oy
 Maunulanmäki As Oy

Mellunhirvi As Oy
 Mellunkarhu As Oy
 Mellunkettu As Oy
 Mellunkontio As Oy
 Mellunkylän Kypäräpolku As Oy
 Mellunnäätä As Oy
 Mellunporo As Oy
 Mellunsusi As Oy
 Mellunvasa As Oy
 Merihaan Rantapenger As Oy
 Merikorttitie 10 As Oy
 Metsäpurontie 16 As Oy
 Metsäpurontie 9 As Oy
 Munkkivuori As Oy
 Myllymatkantie 2 As Oy
 Myrntipolku As Oy
 Mäkelänkatu 13 As Oy
 Mäkelänkatu 28 As Oy
 Mäkelänkatu 30 As Oy
 Mäkelänkatu 32 As Oy
 Mäkelänrinne As Oy
 Mäkitorpantie 23 As Oy
 Mäkitorpantie 28 As Oy
 Mäkitorpantie 40 As Oy
 Mäkitorpantie 42 As Oy
 Mäkitorpat As Oy
 Mäyränlinna As Oy
 Naapurintie 2 ja 3 As Oy
 Naapurintie 6,8 ja 10 As Oy
 Neljäs linja 17-19 As Oy
 Neulapadontie 3 As Oy
 Neulapadontie 4 As Oy
 Nordenskiöldinkatu 9 As Oy
 Nuijamiestentie 30 As Oy
 Näldammsvägen 8 Bostads Ab
 Näyttelijäntie 20 As Oy
 Octavus As Oy
 Ohjaajantie 18 As Oy
 Olavinlinnantie 4 As Oy
 Olavinlinnantie 7 As Oy
 Orapihlajantie 4 As Oy
 Orapihlajantie 6 As Oy
 Orioninkatu 10-12 As Oy
 Orioninkatu 14-16 As Oy
 Orioninkatu 5-7 As Oy
 Orioninkatu 6 As Oy
 Orioninkatu 8 As Oy
 Orioninkatu 9 As Oy
 Ormuspuisto As Oy

Osakeyhtiö Ylänkö
 Otavantie 7 As Oy
 Ounasvaarankuja 1 As Oy
 Ounasvaarankuja 3 As Oy
 Ounasvaarantie 1 As Oy
 Ounasvaarantie 2 As Oy
 Paimenhuilunpolku 3 As Oy
 Paimenhuilunpolku 5 As Oy
 Pajamäentie 1,3 ja 5 As Oy
 Pajamäentie 11 As Oy
 Pajamäentie 14 As Oy
 Pajamäentie 2 As Oy
 Pajamäentie 9 As Oy
 Pajupillintie 15 As Oy
 Pajupillintie 17 As Oy
 Pajupillintie 18-22 As Oy
 Pajupillintie 24 As Oy
 Pakaankatu 18 As Oy
 Pakilantie 13 As Oy
 Pakilantie 19 As Oy
 Pakilantie 50 As Oy
 Pakilantie 8 As Oy
 Pallastunturintie 1 As Oy
 Palokoukunkuja 1 As Oy
 Palovartijantie 1-7 As Oy
 Pappilantie 7 As Oy
 Parmaajanpolku/HITAS As Oy
 Pengerkatu 27 As Oy
 Pengermäja As Oy
 Penkka As Oy
 Perustie 18 As Oy
 Peukaloisentie 4 As Oy
 Pieni Villasaarentie 1 As Oy
 Pieni Villasaarentie 2 As Oy
 Piispantie 4 As Oy
 Pikalähetintie 14 ja 18 As Oy
 Pohjansäde As Oy
 Pohjoisranta 22 As Oy
 Pohjolankatu 1 A As Oy
 Porekuja 5/Hitas As Oy
 Porthaninhovi As Oy
 Porthaninkatu 9 As Oy
 Portimonpolku 2 As Oy
 Porttikuja 3-5 As Oy
 Porvarintie 3-7 As Oy
 Porvarintie 8-10 As Oy
 Porvoonkatu 21 As Oy
 Porvoonrinne As Oy
 Poutamäentie 3 As Oy

Poutamäentie 6 As Oy
 Poutuntie 15 As Oy
 Poutuntie 7 As Oy
 Prammikuja As Oy
 Prinssintie 2 As Oy
 Prinssintie 6 As Oy
 Puistokaari 3-5 As Oy
 Puistopiha As Oy
 Pukinsarvi As Oy
 Punahilkantie 14 As Oy
 Punahilkantie 5 As Oy
 Punahilkantie 8 As Oy
 Puotilantie 6 As Oy
 Puroniitynpolku 2 As Oy
 Pursimiehenkatu 16 As Oy
 Pyynikintie 5 As Oy
 Pääskylä As Oy
 Pääskylänkatu 3 As Oy
 Pääskylänkatu 7 As Oy
 Pääskylänrinne 3 As Oy
 Pääskylänrinne 6 As Oy
 Raaseporintie 1 As Oy
 Rapakivenkuja 1 As Oy
 Rapakivenkuja 2 As Oy
 Rapakivenkuja 3-4-5 As Oy
 Rastilankallio As Oy / HITAS As Oy
 Resiina As Oy
 Rihipellontie 3 As Oy
 Rihipellontie 5 As Oy
 Riistavuorenkujat 4 As Oy
 Rintinpolku 3-5-7 As Oy
 Ristolantie 5 As Oy
 Ristolantie 8 As Oy
 RM-talo 60 Klaavuntie 5 ja 7 As Oy
 RM-talo Kajaaninlinnantie 8 As Oy
 Roihuvuorentie 5,7 ja 9 As Oy
 Rudolfintie 15 As Oy
 Ruiskupolku As Oy
 Ruoholahdenkatu 24 As Oy
 Rusthollarinkuja 1 As Oy
 Rusthollarinkuja 4 As Oy
 Rusthollinpolku 3 As Oy
 Rusthollinpolku 5 As Oy
 Ryytikuja 4 As Oy
 Saarenkatu 6-8 As Oy
 Saarenrinne As Oy
 Saariniemenkatu 4 As Oy
 Saariselänkuja 1 As Oy
 Saariseläntie 2 As Oy

Saariseläntie 4 As Oy
 Saariseläntie 6 As Oy
 Saariseläntie 8 As Oy
 Saimaborg Bostads Ab As Oy
 Sakari As Oy
 Sakarinmäki As Oy
 Salpa-Kannel As Oy
 Salpa-Sello As Oy
 Salpasävel As Oy
 Salpausseläntie 13 As Oy
 Sammatti As Oy
 Satakallio As Oy
 Sato N:o 1 As Oy
 Satumaanpolku 3 As Oy
 Sepänkatu 17 As Oy
 Sepänkatu 7 As Oy
 Sepänkatu 9 As Oy
 Siilitie 2 As Oy
 Siltahaava As Oy
 Siltakoivu As Oy
 Siltapaju As Oy
 Siltatammi As Oy
 Siltatuomi As Oy
 Sipoonkatu 11 As Oy
 Siuntionkatu 3 As Oy
 Soutaja As Oy
 Storkärrsvägen 8 Bostads Ab
 Sture As Oy
 Sturenkatu 26 As Oy
 Sturenkatu 33 As Oy
 Sturenkatu 38 As Oy
 Sturenkatu 5 b As Oy
 Sturenkatu 7 As Oy
 Sudenkuoppa As Oy
 Suojamäenrinne As Oy
 Susitie 18-28 As Oy
 Suursuontie 6 As Oy
 Suvilahdenkatu 1 As Oy
 Svinhufvudintie 8 As Oy
 Sähköttäjänkatu 2 As Oy
 Säästökaari As Oy
 Säästökannas As Oy
 Säästökannel As Oy
 Säästökari As Oy
 Säästökartano As Oy
 Säästökelo As Oy
 Säästökenno As Oy
 Säästökivi As Oy
 Säästökotka As Oy

Säästökäki As Oy
 Säästölaite As Oy
 Säästöluoto As Oy
 Säästömasto As Oy
 Säästömylly As Oy
 Säästömäki As Oy
 Säästöneva As Oy
 Säästöniemi As Oy
 Säästöpihlaja As Oy
 Säästöpurje As Oy
 Säästöranta As Oy
 Säästösalo As Oy
 Säästötaso As Oy
 Säästöteeri As Oy
 Säästötuki As Oy
 Säästötupa As Oy
 Säästövanha As Oy
 Säästöviiri As Oy
 Takaniityntie 5 As Oy
 Tapanilan Jäkälätie 5 As Oy
 Teljäntie 5 As Oy
 Teuvo Pakkalantie 12 As Oy
 Tiirismaantie 4 As Oy
 Tiirismaantie 6 As Oy
 Tiirismaantornit As Oy
 Toinen linja 9 As Oy
 Tornipihlajisto As Oy
 Trumpettitie 6 As Oy
 Tuhkimontie 6 As Oy
 Turkismiehentie 4 As Oy
 Turuntie 104 As Oy
 Tuulimyllyntie 1 As Oy
 Tuulimyllyntie 2 As Oy
 Tuulimyllyntie 3 As Oy
 Tuulimyllyntie 6 As Oy
 Tuulimyllyntie 7 As Oy
 Tyynelänkuja 2 As Oy
 Työväen Turva As Oy
 Ulappasaarentie 10 As Oy
 Ulvilantie 29 As Oy
 Untamontie 3 As Oy
 Untamontie 7 As Oy
 Untuvaistentie 4 As Oy
 Urkupillintie 7 As Oy
 Uusi Linjatalo As Oy
 Uusimäkelä As Oy
 Vaakamestarinpolku 4 As Oy
 Vaasala As Oy
 Vaasanhovi As Oy

Vaasankatu 15 As Oy
 Vaasankatu 20 a As Oy
 Vaasanrinne As Oy
 Vallilan Pienasunnot n:o 2 As Oy
 Vanha Viertotie 13 As Oy
 Vanhaistentie 5 As Oy
 Vanhaistentie 9 As Oy
 Vanhanlinnanakuja 1 As Oy
 Vartioliina 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

Tilintarkastuskertomus

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (y-tunnus 2379058-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tulok-sesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai

olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistä päätä rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritetessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 20. maaliskuuta 2026

KPMG OY AB
Tilintarkastusyhteisö

Jorma Nurkkala
KHT, JHT



Heka

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Viiipurinkatu 2, 00510 Helsinki
hekaoy@hekaoy.fi