

Helsinki

Heka

# Tilinpäätös ja toimintakertomus 2021

Helsingin kaupungin asunnot Oy

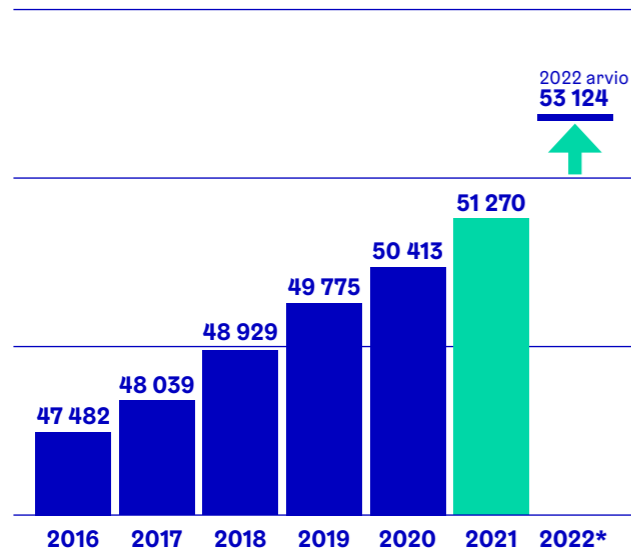


# Sisällysluettelo

- 4** Toimintakertomus
- 10** Konsernituloslaskelma
- 11** Konsernitase
- 12** Konsernin rahoituslaskelma
- 13** Emoyhtiön tuloslaskelma
- 14** Emoyhtiön tase
- 15** Emoyhtiön rahoituslaskelma
- 16** Liitetiedot
- 22** Liitetietojen erittely
- 23** Tilinpäätöksen allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä

# Avainluvut

Asuntojen määrä, kpl

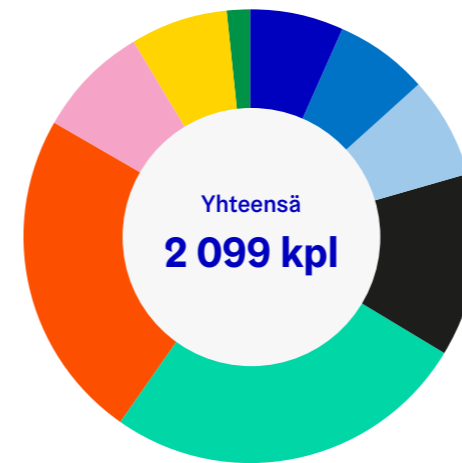


Keskivuokra, €/m<sup>2</sup>/kk



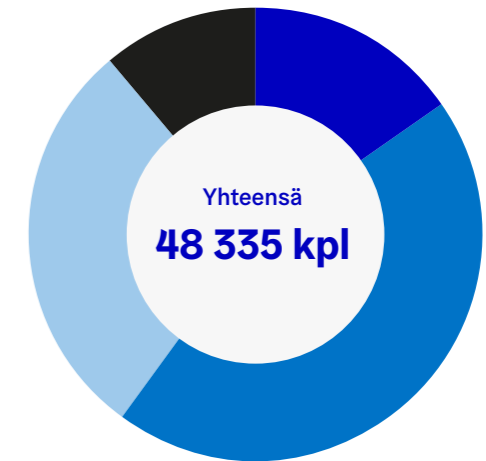
■ Heka tavalliset asunnot  
■ Helsinki vapaarahotteinen

Hekan rakennuskanta valmistumisvuosittain



● - 1939, 7 %  
● 1940-1959, 7 %  
● 1960-1969, 7 %  
● 1970-1979, 13 %  
● 1980-1989, 26 %  
● 1990-1999, 24 %  
● 2000-2009, 8 %  
● 2010-2019, 7 %  
● 2020-, 1 %

Hekan asunnot huoneistotyyppittäin



● 1h, 15 %  
● 2h, 45 %  
● 3h, 29 %  
● 4h ja suuremmat, 11 %

# Toimintakertomus

## Yleistä

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa, hankkia omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Yhtiö voi toimintaansa varten harjoittaa kiinteistöjen, osakkeiden ja osuuksien ostamista, myyntiä, vuokrausta ja hallintaa. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa osinkoa. Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokralatojen hallinnosta.

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

Vuoden 2020 lopussa Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -niminen yhtiö osittaisjakautui siten, että sen omistamien, osoitteessa Sturenkatu 8 sijaitsevan asuin- ja toimitilarakennuksen muodostama liiketoimintakokonaisuus siirtyi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Vuonna 2021, maaliskuun 9. päivänä tehdyllä apporttisopimuksella siirtyi Hekan omistukseen Helsingin kaupungilta kolme Kustaankartanon rakennusta. Rakennukset on tarkoitettu peruskorjata vanhusten palveluasuntokäyttöön.

Helsingin kaupungin aiemmin omistama Koy Humalistonkatu 4 fuusioitiin Hekaan 30.6.2021. Kohteessa on erityisasumista ja päiväkotia.

Vuoden 2021 lopussa Hekan omistamat rakennukset jakautuvat seuraaviin maantieteellisiin alueisiin sekä erityisasuntoihin:

## Vuoden 2021 lopussa tilanne

Alue	Kohteita	Asuntoja	as.m <sup>2</sup>	h.m <sup>2</sup>	Keski-vuokra €/m <sup>2</sup> /kk
Haaga	25	2 542	141 014	145 929	11,93
Jakomäki	16	2 127	136 435	138 347	11,68
Kannelmäki	18	1 899	112 835	116 206	11,62
Kansanasunnot	13	1 283	69 087	72 437	12,82
Kantakaupunki	28	2 465	145 577	157 647	13,14
Kontula	24	2 746	167 604	171 862	11,63
Kumpula	22	2 306	129 898	135 966	12,37
Laajasalo	18	1 997	122 722	125 109	12,50
Malmi	39	3 128	193 972	200 275	11,77
Malminkartano	16	1 484	93 483	97 060	11,22
Maunula	29	3 271	185 582	194 098	11,80
Myllypuro	17	1 994	121 926	123 907	11,49
Pihlajisto	38	3 374	211 938	218 643	11,93
Pikku Huopalahti	27	1 825	108 629	115 161	12,88
Puotila	24	2 201	129 188	132 272	11,78
Roihuvuori	27	2 436	137 674	142 507	11,55
Siilitie	7	1 699	87 970	88 870	12,02
Suutarila	22	1 572	97 385	99 334	11,87
Vallila	26	2 333	117 945	123 101	13,55
Vesala	21	2 312	141 956	148 125	11,24
Vuosaari	44	3 199	199 566	208 458	12,03
<b>Alueet yhteensä</b>	<b>501</b>	<b>48 193</b>	<b>2 852 383</b>	<b>2 955 314</b>	<b>12,00</b>
Erityisasunnot	44	3 077	112 135	167 293	13,52
<b>Yhteensä</b>	<b>545</b>	<b>51 270</b>	<b>2 964 518</b>	<b>3 122 607</b>	



Kuvassa Hekan hallitus 30.8.2021 alkaen.

## Hallinto

### Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2021.

### Hallitus

Hallitukseen ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

#### 30.8.2021 saakka:

- Varsinaiset jäsenet:
- Jasmin Hamid, puh.joht.
  - Jorma Bergholm
  - Sebastian Frankenhaeuser
  - Mari Randell
  - Tuula Saxholm
  - Timo Tossavainen
  - Anne Vuori

#### Varajäsenet:

- Kari Pudas
- Susanna Svartsjö

#### 30.8.2021 lähtien:

- Varsinaiset jäsenet:
- Jasmin Hamid, puh.joht.
  - Jorma Bergholm
  - Hanna Dhalmann
  - Sebastian Frankenhaeuser
  - Tuula Saxholm
  - Timo Tossavainen
  - Anne Vuori

#### Varajäsenet:

- Kari Pudas
- Susanna Svartsjö

Hallitus piti tilikauden aikana 12 kokousta.

### Tilintarkastajat

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

Asukkaiden valitsemana Hekan talouden ja hallinnon valvojana on toiminut Pirjo Salo.

### Henkilökunta

Emoyhtiön henkilöstön määrä vuoden 2021 lopussa oli 702. Edellisen vuoden lopussa henkilöstön määrä oli 667, joten henkilöstömäärä on kasvanut 35 hengellä eli 5,2 %. Eniten on kasvanut siivoojien lukumäärä, kun yhtiön strategian mukaisesti osa aikaisemmin ulkoistetusta siivouksesta pikkuhiljaa siirretään oman henkilökunnan hoidettavaksi.

### Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut

	2021	2020	2019
Emo			
Henkilöstö vuoden lopussa	702	670	56
Palkat ja palkkiot, t€	26 817	25 917	4 099
Konserni			
Henkilöstö vuoden lopussa	702	670	663
Palkat ja palkkiot, t€	26 847	25 948	25 573

Johtoryhmään kuuluivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jaana Närö, kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu, asiakkuusjohtaja Riitta Pulkka, HR-johtaja Marita Ailio, lakiasiain johtaja Eeva Skult ja talousjohtaja Raija Anjala.

## Strategia

Tilikauden aikana päivitettiin Hekan strategia tuleville vuosille.

Strategian päivitystyö aloitettiin laatimalla henkilöstölle kysely strategiaan liittyen. Asukkaiden edustajien kanssa pidettiin ajatuspaja-keskusteluita strategian ja yrityksen toiminnan painopisteistä. Hallitus piti syksyllä strategiapajan ja lokakuussa hallitus hyväksyi Hekan päivitetyn strategian.

Hekan strategia vuosille 2022-2025:

### Missio

Tarjoamme kohtuuhintaisen, laadukkaan ja turvallisen kodin

### Visio

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

### Arvolauseet

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

### Keskeiset strategiset tavoitteet

1. Kohtuuhintaiset asunnot
2. Tyytyväiset asukkaat
3. Yhdenmukainen ja tehokas toiminta
4. Vastuullinen Heka
5. Haluttu työpaikka

## Yhteishallintolain toteutuminen

Hekan vuokralaisdemokratian tarkoituksena on yhteishallintolain mukaisesti antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokralojen kunnossapitoa ja hoitoa. Tätä tarkoitusta varten Hekalla on yhtiön hallituksen hyväksymä vuokralaisdemokratiasääntö.

### Asukkaiden kokous

Vuokranmäärittystä varten muodostetun vuokranmäärittäjäryhmän talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät yhteishallintolain ja yhtiön vuokralaisdemokratiasäännön mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

### Talotoimikunnat

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

### Alueelliset vuokralaistoimikunnat

Alueellisesti toimii 21 vuokralaistoimikuntaa. Niiden toiminta-alueena on vastaava vuokrantasausalue. Vuokralaistoimikunta toimii vuokrantasausalueen talotoimikuntien yhteisenä edustajana. Talotoimikunnat valitsevat keskuudestaan jäsenen ja varajäsenen vuokralaistoimikuntaan.

### Vuokralaisneuvottelukunta

Vuokralaisneuvottelukunta toimii vuokralaistoimikuntien ja yhtiön asukkaiden yhteisenä edustajana. Vuokralaisneuvottelukunnassa on varsinaisena jäsenenä kunkin vuokralaistoimikunnan keskuudestaan valitsema jäsen sekä yksi varajäsen.

Vuokralaisneuvottelukunta kokoontui tilikauden aikana 6 kertaa.

Vuokralaisneuvottelukunnalla on ollut asioita valmisteleva työvaliokunta, joka kokoontui tilikauden aikana 11 kertaa.

### Alue-yte- ja Heka-yte -yhteistyöelimet

Vuoden 2018 alusta lähtien asukkaiden ja yhtiön yhteistyötä lisäämään perustettiin viisi (5) alueellista yhteistyöelinä ("Alue-yte") sekä yksi koko yhtiön tasoinen yhteistyöelin ("Heka-yte") eli yhteensä 6 yhteistyöelinä. Näistä Heka-yte on yhteishallintolain tarkoittama yhteistyöelin ja se voi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa.

Alueellisia yhteistyöelimiä ("Alue-yte") perustettiin yksi jokaista Hekan alueellista toimistoa kohti eli yhteensä viisi. Se muodostuu kahdesta asukasjäsenestä vuokralaistoimikuntaa kohden (eli 8–10 asukasjäsenä yhteistyöelinä kohden) sekä aluejohtajasta, asiakkuuspäälliköstä ja kiinteistöpäälliköistä. Alueelliset yhteistyöelimet kokoontuivat vuoden 2021 aikana kukin 5–6 kertaa.

Koko yhtiön tasoinen yhteistyöelin ("Heka-yte") muodostui vuonna 2021 viidestä asukasjäsenestä (yksi jäsen kultakin alueelta), yhtiön toimitusjohtajasta, kiinteistöjohtajasta, asiakkuusjohtajasta ja talousjohtajasta. Yhteistyöelin kokoontui 8 kertaa vuoden aikana. Heka-yten tavoitteena on edistää asukkaiden näkemysten käsittelyä ja yhdenmukaistaa toimintatapoja.

### Talouden ja hallinnon valvoja

Asukkaiden toimielimet ovat valinneet viidelle aluetoimiston toiminta-alueelle, kullekin yhden talouden ja hallinnon valvojan sekä koko yhtiön toiminta-alueelle yhden talouden ja hallinnon valvojan.

Lisäksi asukkaiden kokouksella on oikeus valita vuokranmääritysryhmäkohtainen valvoja.

Valvojen tehtävänä on seurata ja tarkastaa toiminta-alueensa vuokranmääritysryhmien talouden ja hallinnon hoitoa. Aluetoimiston toiminta-alueiden talouden ja hallinnon valvojen sekä koko yhtiön toiminta-alueen valvojan tulee myös edistää yhteistyötä valvojen välillä sekä opastaa ja kouluttaa heitä.

### Talous

Yhtiön toiminta rahoitetaan asukkailta kerättävillä vuokrilla omakustannuseriaa perusteella. Tilikaudella yhtiön rahoitusasema pysyi vakaana ja kaikista velvoitteista pystyttiin suoriutumaan ajallaan.

#### Talousarvion toteutuminen

Emoyhtiön liikevaihto oli 446,2 miljoonaa euroa ja oli budjetoidun mukainen. Liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 2,9 % (12,6 miljoonaa euroa). Muut kiinteistön tuotot olivat 9,2 miljoonaa euroa ja ne sisälsivät mm. saatuja avustuksia sekä saatuja vakuutuskorvauksia. Muut kiinteistön tuotot olivat 25,2 % (3,1 miljoonaa euroa) budjetoitua ja 45,4 % (7,6 miljoonaa euroa) edellistä vuotta alhaisemmat. Suurin ero johtui avustusten pienemmästä määrästä. Tuotot yhteensä olivat 455,4 miljoonaa euroa, mikä on 3,1 miljoonaa euroa eli 0,7 % budjetoitua vähemmän. Tuotot yhteensä nousivat edellisestä vuodesta 1,1 % (4,9 miljoonaa euroa).

Emoyhtiön henkilöstökulut olivat 32,7 miljoonaa euroa ja ne olivat 5,9 % (2,0 miljoonaa euroa) budjetoitua pienemmät. Vertailuvuonna henkilöstökulut olivat 31,3 miljoonaa euroa. Henkilöstökulut kasvoivat edellisestä vuodesta 4,5 % eli 1,4 miljoonaa euroa. Suurinta kasvu oli siivoojien henkilöstöryhmässä, kun entistä enemmän on korvattu ulkopuolelta ostettuja siivouspalveluita oman henkilökunnan avulla.

Emoyhtiön poistot olivat yhteensä 126,8 miljoonaa euroa, mikä oli 1,5 % eli 1,9 miljoonaa euroa budjetoitua ja 5,7 % eli 6,9 miljoonaa euroa edellisvuotta suuremmat.

Emoyhtiön muissa kiinteistöjen hoitokustannuksissa hallintokulut olivat 7,1 miljoonaa euroa, ja olivat budjetoidulla tasolla. Hallintokulut kasvoivat edellisestä vuodesta 18,7 % (1,1 miljoonaa euroa). Tähän on erityisesti vaikuttanut uusien tietojärjestelmien käyttöönottojen sekä näihin liittyvien koulutusten myötä kasvaneet tietojärjestelmäkulut. Laajin käyttöönotto oli Visma Tampuuri kiinteistön- ja asiakkuudenhallintaan sekä vuokraustoimintaan. ICT-kulut kasvoivat edellisestä vuodesta 51,7 % eli 1,2 miljoonaa euroa.

ICT-kulut olivat myös budjetoitua 21,8 % eli 0,6 miljoonaa euroa budjetoitua suuremmat, mikä osittain johtui ajoituserosta, kun osa alun perin vuodelle 2020 budjetoiduista hankkeiden osuuksista toteutui vasta vuonna 2021. Käyttö ja huolto oli yhteensä 8,4 miljoonaa euroa, mikä oli 21,9 % (1,5 miljoonaa euroa) budjetoitua ja 8,3 % (0,6 miljoonaa euroa) edellisvuotta enemmän. Suurinta kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli nuohous- ja ilmanvaihtohuoltokuluissa sekä huollon ajoneuvokuluissa. Ulkoalueiden huolto oli yhteensä 6,5 miljoonaa euroa, mikä oli 16,4 % (0,9 miljoonaa euroa) budjetoitua ja 29,2 % (1,5 miljoonaa euroa) edellisvuotta enemmän. Suurin muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui lumityökulujen kasvusta niiden ollessa peräti 1,1 miljoonaa suuremmat kuin edellisenä vuonna. Lämmityskulut kasvoivat edellisestä vuodesta peräti 28,7 % (10,5 miljoonaa euroa) ja olivat yhteensä 47,1 miljoonaa euroa. Ne olivat myös 5,9 % (2,6 miljoonaa euroa) budjetoitua suuremmat. Lämmityskulujen kasvu johtui paitsi kylmemmästä talvesta, mutta erityisesti merkittävästä hinnanmuutoksesta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Sähkö- ja kaasukulut olivat yhteensä 8,8 miljoonaa euroa, mikä oli 18,7 % (2,0 miljoonaa euroa) budjetoitua pienemmät. Ne olivat myös 12,1 % (1,2 miljoonaa euroa) edellisvuotta alhaisemmat. Tämä johtui edellisvuoden syksyllä toteutuneesta sähkön hinnan kilpailuttamisesta. Tontinvuokrat olivat yhteensä 40,5 miljoonaa euroa, mikä oli budjetoidun mukainen. Kasvu edelliseen vuoteen 6,9 % eli 2,6 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen korjauskulut olivat yhteensä 74,5 miljoonaa euroa, mikä oli 7,3 miljoonaa euroa eli 8,9 % alle edellisvuoden. Korjauskuluihin sisältyy myös tuottoihin kirjattu korjausavustuksia vuonna 2021 yhteensä 4,2 miljoonaa euroa. Vuonna 2020 vastaava summa oli 12,5 miljoonaa euroa. Korjauskulut toteutuivat 17,6 % (16,0 miljoonaa euroa) budjetoitua alhaisempina. Merkittävin syy siihen, että korjauskulut olivat sekä budjetoitua että edellisvuotta alhaisemmat, johtui siitä, että koronaepidemian takia ei olla voitu aloittaa kaikkia kiireittäviä, asuntojen sisäpuolella tehtäviä korjauksia.

Emoyhtiön liikevoitto oli 42,5 miljoonaa euroa (vuonna 2020 55,8 miljoonaa euroa), mikä oli 11,5 miljoonaa euroa eli 37,3 % budjetoitua korkeampi. Suurimpina syinä olivat korjauskulujen ja sähkön toteutuminen budjetoitua alhaisempina.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 23,3 miljoonaa euroa, mikä oli 0,4 miljoonaa euroa eli 1,8 % alle budjetoidun. Alitus johtui yleisen korkotason pysymisestä matalana. Edellisvuonna rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä 23,5 miljoonaa euroa, mikä oli 0,2 miljoonaa eli 1,0 % vuotta 2021 vähemmän.

Emoyhtiön tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 19,2 miljoonaa euroa, mikä oli 12,0 miljoonaa euroa (166,6 %) budjetoitua suurempi. Vuonna 2020 tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 32,2 miljoonaa euroa.

#### Vakuutukset

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

Lakisääteiset henkilöstövakuutukset ovat LähiTapiola-ryhmässä.

#### Rahoitus ja lainojen hoito

Kassa- ja rahoitustilanne on säilynyt hyvänä koko tilikauden. Vuoden lopussa emoyhtiön rahavarat olivat yhteensä 187,8 miljoonaa euroa vastaavan luvun ollessa vuotta aikaisemmin 175,9 miljoonaa euroa.

Kesäkuussa 2021 tapahtuneen Koy Humalistonkatu 4:n fuusioitumisen yhteydessä Hekalle siirtyi lainoja 0,7 miljoonan euron edestä. Kahden lainan lainanantaja on Nordea ja yhden lainan lainanantaja on Valtiokonttori.

Emoyhtiön lainakanta tilikauden päättyessä oli 2 915,5 miljoonaa euroa. Lainakanta edellisen vuoden lopussa oli 2 843,8 miljoonaa euroa. Uusia lainoja tai vanhojen lainojen uusia eriä nostettiin tilikaudella 184,4 miljoonaa euroa, edelli-

sellä tilikaudella vastaava summa oli 288,0 miljoonaa euroa. Lainoja lyhennettiin 112,7 miljoonaa euroa, kun edellisellä tilikaudella niitä lyhennettiin 111,6 miljoonaa euroa.

Korkoja maksettiin yhteensä 22,1 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna korkoja maksettiin 22,6 miljoonaa euroa.

Konsernin lainakanta tilikauden lopussa oli 2 919,1 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden lopussa vastaava luku oli 2 847,3 miljoonaa euroa.

#### Avainluvut

	Konserni 2021	Emo 2021	Konserni 2020	Emo 2020
Liikevaihto, milj. euroa	447	434	446	434
Liikevoitto, milj. euroa	42	56	42	56
Liikevoitto, %	9	13	10	13
Voitto ennen tp siirtoja, milj. euroa	19	32	19	32
Oman pääoman tuotto, %	4	7	18	33
Omavaraisuusaste, %	12	11	14	14
Taseen loppusumma, milj. euroa	3 530	3 437	3 529	3 435

Oman pääoman tuotto, % =  $100 \cdot (\text{tilikauden tulos} + \text{varaukset}) / (\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus})$

Omavaraisuusaste, % =  $100 \cdot (\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä} + \text{vähemmistöosuus}) / (\text{taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot})$

#### Merkittävimmät tapahtumat tilikaudella

Vuosi 2021 oli yhtiön kymmenes varsinainen toimintavuosi vuodenvaihteessa 2011-2012 toteutuneen kiinteistöyhtiöiden fuusion jälkeen.

#### Yleistä

Vuoden 2020 aikana yhtiö päätti strategiaan liittyvänä toimenpiteenä lakkauttaa kiinteistöhuoltopalveluiden ulosmyynnin sekä ulkoa ostettavien kiinteistöhuoltopalveluiden käytön. Molemmat toteutuivat vuoden loppupuolella ja vuonna 2021 tähän liittyvää laskutusta ei ole toteutunut.

Yhtiön ensimmäinen keskeinen strateginen tavoite on olla kohtuuhintainen. Vuonna 2021 yhtiön tavallisten asuntojen keskivuokra oli 12,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk, Tilastokeskuksen vuoden 2021 tuoreimman tilaston (20.1.2022) mukaan Helsingin markkinavuokra on 21,60 eur/m<sup>2</sup>/kk. Yhtiön keskivuokra on siten 44,4 % alle Helsingin yleisen vuokratason ja sitä voidaan pitää hyvin kohtuuhintaisena.

Vuoden 2020 maaliskuussa alkanut koronavirusepidemia on vaatinut sekä vuonna 2020 että vuonna 2021 muutoksia moniin asioihin yhtiön toiminnassa. Valtaosa toimistohenkilökunnasta on toiminut molempina vuosina etätyössä, ja asiakaspalvelupisteet ovat olleet suurimman osan aikaa suljettuina ja palvelleet erikseen ajanvarauksella. Asiakaspalvelu on toiminut koko ajan myös sähköisesti tai puhelimitse. Kiinteistöjen huolto- ja korjaustoiminta on toiminut muuten normaalisti, mutta asutuissa asunnoissa sisätiloissa tehtäviä kiireittämiä korjauksia tai huoltotoimia päästiin käynnistämään uudelleen vähitellen vasta vuoden 2021 elokuussa.

Koronasta huolimatta asukkaat ovat maksaneet vuokriaan tavalliseen tapaan. Yhtiön vuokrasaavat asukkailta olivat vuoden lopussa hieman edellisvuotta alhaisemmat.

Loppuvuonna valmistui uusi henkilöstökysely. Edellinen vastaava kysely oli tehty alkuvuonna 2021. Henkilöstön kokonaistyytyväisyys oli 4,14, kun se alkuvuoden kyselyssä oli 4,15. Osa-alueina laskivat vähäisissä määrin mm. oma työ

(nyt 4,15 ja alkuvuonna 4,19), etätyö (nyt 4,17 ja alkuvuonna 4,19) ja esihenkilötyö (nyt 4,23 ja alkuvuonna 4,25). Sen sijaan tulokset paranivat mm. tasa-arvossa (nyt 4,46 ja alkuvuonna 4,43). Myös henkilöstön tyytyväisyys yhtiöön työnantajana kasvoi ollen nyt 4,16 (edellisessä kyselyssä 4,12). (Kaikissa asteikkona 1–5).

#### Asiakkuudesta ja viestinnästä

Visma Tampuuri kiinteistö- ja asiakkuudenhallintajärjestelmän käyttöönotto vuoden 2021 aikana toi muutoksia toimintaan sekä Hekan henkilökunnalle, että asukkaille. Toukokuussa otettiin käyttöön uusi vikailmoituskanava ja joulukuusta alkaen loput asiakkuuden Tampuuri-toiminnot. Muutosvaihe sekä koronan aiheuttamat henkilöstön poissaolot aiheuttivat työruuhkaa kaikilla Hekan osastoilla, mikä vaikutti etenkin loppuvuodesta 2021 asiakaspalvelun laatuun.

Asukastoiminnan digitaalinen alusta -hanke saatiin käyntiin helmikuussa. Hankkeen aikana suunnitellaan ja toteutetaan mobiilisovellus, joka tulee Hekan talotoimikuntien pilottiin vuoden 2022 aikana. Mobiilisovelluksen tavoitteena on tuoda talotoimikunnille viestintäkanava ja digitaalinen alusta asukastoiminnan joustavaan toteuttamiseen. Hankkeeseen saadaan rahoitusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA). Ohjausryhmässä on edustus Arasta ja Kova ry:stä. Hankkeen kehitysryhmässä on mukana myös muita yleishyödyllisiä vuokra-asuntotoimijoita, jotta saadaan mukaan laajaa näkemystä erilaisten toimijoiden tarpeista. Palvelumuotoilua lähdettiin elo-syyskuussa toteuttamaan pienryhmissä yhdessä Hekan asukkaiden kanssa, joita ilmoitautui mukaan nelisenkymmentä.

Lokakuussa hallitus hyväksyi uudet järjestyssäännöt Hekan taloihin. Järjestyssääntöjen uudistamista on vuoden 2021 aikana valmistellut työryhmä, jossa mukana on ollut sekä Hekan että asukkaiden edustajia. Merkittävimmät järjestyssääntöihin tehdyt muutokset koskevat tupakointia, johon tulee lisää rajoituksia. Lisäksi järjestyssääntöihin on tehty muita pienempiä täsmennyksiä, muokkauksia ja lisäyksiä. Uudet järjestyssäännöt tulivat voimaan 1.1.2022.

Marraskuussa 2021 toteutetun asukastyytyväisyyskyselyn tulosten mukaan Hekan asukkaat ovat tyytyväisiä asumi-seensa ja Hekaan vuokranantajana. Asukastyytyväisyys säilyi hyvällä tasolla pitkittyneestä koronaepidemiasta riippumatta, vaikka kokonaistulos laskikin hieman. Vuoden 2021 tulos oli 3,61 kun se edellisenä vuonna oli 3,64 (asteikolla 1–5). Tilastollisesti merkittäviä muutoksia ei ollut. Eniten asukkaiden tyytyväisyys kasvoi ympäristöasioiden hoitoon Hekalla. Suosittelemattomia mittavaa NPS-luku oli korkea, +58 ja edellisvuoden tasolla. Vuosittaiseen asukas-tyytyväisyyskyselyyn vastasi yli 3300 asukasta.

Vuoden 2021 aikana valmisteltiin myös Hekan graafisen ilmeen uudistusta. Muutoksentaustalla on Helsingin kaupungin vuonna 2016 lanseerattu brändikonsepti, joka otetaan käyttöön koko kaupunkioorganisaatiossa ja myös tytäryhteisöissä kuten Hekalla. Käytännössä uudistus näkyy Hekan tuottamissa materiaaleissa vuoden 2022 aikana vaihteittain.

#### Kiinteistöjen korjauksista ja vastuullisuudesta

Yhtiön hallituksen hyväksymän korjauspolitiikan mukaisesti peruskorjaushankkeissa on tavoitteena energiatehokkuuden parantaminen; kerrostalokohteissa vähintään 32 % ja rivitalokohteissa 36 % rakennusten rakentamisvuoden energiatehokkuuteen (e-lukuun) verrattuna. Tavoitteeseen päästiin kaikissa vuoden aikana käynnistyneissä seitsemässä kerrostalon peruskorjaushankkeessa, mutta vuoden ainoassa rivitalohankkeessa tavoite jäi täyttymättä.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmaan liittyen on toteutettu erillisiä energiansäästöhankkeita: yhtiön korjauspolitiikan tavoitteen mukaiset vuosittaiset viisi erillistä aurinkovoimalahanketta ja kaksi Pilp- hanketta on kilpailutettu. Hankkeiden toteutus jää pääosin vuoden 2022 puolelle. Uudis- ja peruskorjaushankkeisiin valmistui vuonna 2021 yhteensä 9 aurinkovoimalaa.

Alueellisia laajoja talotekniikan automaatiojärjestelmien korjaushankkeita kilpailutettiin kahdella alueella. Niidenkin toteutus tapahtuu pääosin vuoden 2022 aikana.

Yhtiö liittyi vuonna 2020 KL-Kuntahankinnat Oy:n kilpailutamaan puitesopimukseen sähköautojen latauspisteiden hankkimiseksi. Sopimuksen puitteissa on hankittu latauspisteitä vuoden 2021 loppuun mennessä noin 200 kpl. Kaikkiaan Hekan kohteissa on näitä puolinopeita type-2 latauspisteitä vuoden lopussa noin 250 kpl.

Yhtiölle on vuonna 2020 myönnetty EU:n Elena-rahoitusta peruskorjaushankkeiden energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävään kehityshankkeeseen. Saadun rahoituksen (n. 1,8 M€) avulla on toteutettu energiatavoitteiden optimointilaskennat PTS:n mukaisesti kolmen vuoden peruskorjaushankkeisiin. Optimointilaskelmien avulla pyritään ohjaamaan hankesuunnittelua mahdollisimman optimaalisiin energiaratkaisuihin ja sen myötä päästä peruskorjauksissa aikaisempaa suurempaan energiatehokkuuden parantumiseen.

Syksyn aikana käynnistettiin Helena-hankkeeseen sisältyvä innovaatio-ohjelma, jossa julkisella haulla koetetaan löytää uusia ratkaisuja rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi. Ohjelman kautta valittavia ratkaisuja pyritään toteuttamaan paitsi Hekan peruskorjaushankkeiden yhteydessä, mutta mahdollisesti myös ns. plug-in ratkaisuihin, joita voitaisiin toteuttaa myös omina erillisinä hankkeina.

Vuoden 2021 aikana saatiin päätökseen runsaat kolme vuotta kestänyt prosessi energiatodistusten hankkimiseksi kaikkiin Hekan rakennuksiin. Todistusten suuren määrän takia todistusten hankinta toteutettiin neljässä vaiheessa. Asuinrakennuksia ja vastaavasti energiatodistuksia Hekalla on yli 2000 kpl.

Vuonna 2021 valmistui Hekan ensimmäinen vastuullisuusohjelma sekä -raportti, jossa myös ympäristöasioilla on keskeinen rooli. Kehitämme toimintaamme jatkuvasti ympäristön kannalta kestävämpään suuntaan yhdessä asukkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa.

Kehitimme uudet, kestävät pihojen suunnittelun ja hoidon periaatteet, jotka päätettiin ottaa käyttöön

kaikille Heka-pihoilla. Pihojen suunnittelussa ja hoidossa kiinnitetään jatkossa huomiota entistä enemmän luonnon monimuotoisuuteen, haitallisten ympäristövaikutusten minimointiin sekä luontopohjaisiin ratkaisuihin esimerkiksi hulevesien hallinnassa.

Hekan ympäristötyölle myönnettiin toistamiseen Ekokompassi-sertifikaatti marraskuussa 2021. Sertifikaatti myönnetään kolmeksi vuodeksi kerrallaan ja ensimmäistä kertaa se myönnettiin Hekalle vuonna 2018.

Vuonna 2021 keskitimme huollon ja siivouksen käyttämien kemikaalien hankintaa ja siirryimme tekemään tilaukset sähköisesti Hekalle räätälöidystä tuoteluettelosta. Toimintamallin uudistuksen myötä käytössämme olevan kemikaalivalikoiman määrä on vähentynyt noin 70 %.

Vuoden aikana määrittelimme Tapamme toimia -periaatteet, jotka perustuvat Hekan arvoihin, strategiaan, vastuullisuusohjelmaan, Helsingin kaupungin eettisiin periaatteisiin sekä lakeihin ja määräyksiin.

#### Tilastoja sopimuksista ja hädöistä

Vuokraustoiminnan määrätiedot raportointikaudella (suluissa edellisen vuoden tiedot vastaavalla kaudella):

Päättäneet vuokrasopimukset 6 418 kpl (5 441 kpl)

Tehdyt vuokrasopimukset 6 790 kpl (6 496 kpl)

Häädöt vuokravelkojen vuoksi:

- vireille 550 kpl (583 kpl)
- päätöksiä 296 kpl (313 kpl)
- häätö toimeenpantu 93 kpl (92 kpl)

Häädöt muiden syiden vuoksi:

- vireille 12 kpl (21 kpl)
- päätöksiä 12 kpl (10 kpl)
- häätö toimeenpantu 18 kpl (18 kpl)

Vuoden lopussa yhtiön asuntoihin oli aktiivisia hakemuksia 13 865. Vuoden 2020 lopussa aktiivisia hakemuksia oli 22 850. Aktiivisten hakemusten määrän väheneminen johtui kaupungin siirtymisestä loppuvuonna käyttämään uutta järjestelmää asukasvalinnassa. Tällöin kaikki vanhat hakemukset lakkasivat olemasta voimassa ja hakijoiden tulee tehdä uusi hakemus uuteen järjestelmään. Vuoden 2021 lopussa hakijoista asunnon vaihtajia oli 2 319 eli 17 %. Edellisen vuoden lopussa hakijoista asunnon vaihtajia oli 3 221 eli 14 %.

#### Investoinnit

Vuoden 2021 aikana aloitettiin yhteensä kuusi (6) uudisrakennushanketta, käsittäen yhteensä 587 asuntoa sekä kahdeksan (8) peruskorjaushanketta, käsittäen yhteensä 1 059 asuntoa. Investointipäätösten arvo oli yhteensä 300 miljoonaa euroa. Edellisvuonna investointipäätösten kokonaisarvo oli yhteensä 199 miljoonaa.

Vuoden aikana valmistui seitsemän (7) uudisrakennuskohdetta. Valmistuneet kohteet olivat: Haagaan Isonnevanukuja 1 (50 asuntoa), Lassilaan Kaupinmäenpolku 15 (36 asuntoa), Malmille Tullivuorentie 22 (68 asuntoa), Vesalaan Pyhänturintie 2 (107 asuntoa), Kruunuvuorenrantaan Haakoninlahdenkatu 5 (108 asuntoa) sekä Jätkäsaaren kaksi kohdetta eli Kanariankatu 3 (68 asuntoa) ja Länsisatamankatu 37 (266 asuntoa).

Yhteensä vuoden aikana valmistui 703 uutta asuntoa.

Vuoden aikana valmistui viisi (5) peruskorjauskohdetta.

Vuoden lopussa oli keskeneräisenä yhteensä 13 uudisrakennushanketta, joissa on yhteensä 1 339 asuntoa. Keskeneräisiä peruskorjaushankkeita oli vuoden lopussa yhteensä 16, joissa on yhteensä 2 425 asuntoa.

Uudistuotannon investoinnit rahoitetaan kokonaan lainalla ja peruskorjausinvestoinnit lainalla sekä ennakkoon kerätyillä omarahoitusosuuksilla.



## Riskit ja epävarmuustekijät

Vaikka toistaiseksi asukkaiden maksukäyttäytymisessä ei ole tapahtunut koronan johdosta muutosta huonompaan, koronaepidemian edelleen pitkittyminen saattaa aiheuttaa asukkailla vuokranmaksuvaikeuksia, mikä tarkoittaisi yhtiön vuokrasaatavien kasvua, maksusuunnitelmien tekemisen lisääntymistä edelleen sekä pahimmillaan häätöjen määrän kasvua ja vajetta yhtiön kassavaroihin. Epidemian takia on jouduttu asunnoissa sisällä tehtävien korjaushankkeiden toteuttamista siirtämään, mikä saattaa aiheuttaa niihin lisäkustannuksia sekä lisätä äkillisten korjauskulujen kasvua. Jos yhtiön työntekijät sairastuvat laajamittaisesti, saattaa tästä aiheutua vaikeuksia kaikkeen yhtiön palvelutuotantoon. Yhtiön kassavarat ovat tällä hetkellä hyvät, mutta mikäli tilanne pitkittyy ja edelleen vaikeutuu, saattaa sillä olla vaikutuksensa myös yhtiön kassatilanteeseen. Koska toistaiseksi asukkaat ovat maksaneet vuokransa vastaavalla tavalla kuin ennen pandemiaa, riski nähdään hieman aikaisempaa pienempänä.

Laajempien asunnoissa sisällä tehtävien remonttien, kuten keittiö- ja kylpyhuonekorjausten, siirtyminen koronan takia on aiheuttanut ja tulee todennäköisesti aiheuttamaan aika- ja henkilöstöresurssipaineita vielä jatkossakin.

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

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

Yhtiön johto arvioi toimintaan liittyviä riskejä vuosittain.

## Arvio toiminnan kehittämisestä

Käyttönotetun uuden kiinteistöhallinnan- ja vuokraus-toiminnan tietojärjestelmään Visma Tampuuriin tullaan saamaan alkuvuodesta 2022 uusia toiminnallisuuksia,

kuten esimerkiksi asukkaiden sähköiset palvelut. Myös muita tietojärjestelmien kehittämishankkeita jatketaan sekä käyttöönottoprojekteilla että uusilla kilpailutuksilla.

Hekan ympäristöohjelman toteuttamista jatketaan edelleen useilla eri hankkeilla.

Helsingin kaupunki on saanut verottajalta myönteisen kannan Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n jakautumiseen. Jakautumisessa on tarkoitus siirtää Hekan omistukseen noin 1600 yksittäistä ARA-hankintalainalla hankittua asuntoa. Jakautumisen valmistelu on käynnistetty ja se on tarkoitus toteuttaa syyskuun lopussa 2022.

Hekan senioriasunnoille suunnitellaan oman vuokratasausryhmän perustamista vuoden 2022 aikana.

Uuden strategian mukaisesti suunnitellaan Hekan toimintamallin kehittämistä keskitetyksi siten, että aluetoimistot lakkautettaisiin.

Yhteishallintolaki ja korkotukilaki ovat muutosvaiheessa ja ne tulevat vaikuttamaan Hekan toimintaan vuodesta 2023 alkaen.

Tavoitteena on vuoden 2022 aikana aloittaa yhteensä 10 uudisrakennushanketta (käsittäen yhteensä 704 asuntoa) sekä 8 peruskorjaushanketta (käsittäen yhteensä 1 052 asuntoa). Koko vuoden investointibudjetti on yhteensä 355 miljoonaa euroa.

Vuoden 2022 aikana tulee valmistumaan kaksi (2) uudisrakennushanketta, joissa on asuntoja yhteensä 199. Peruskorjaushankkeista valmistunee viisi (5), joissa on yhteensä 714 asuntoa.

## Asukkaat

Yhtiön asunnoissa oli asukkaita tilikauden päättyessä 92 808 henkilöä.

Yhtiön sisäisiä vaihtoja suoritettiin tilikauden aikana 1 457 kpl (1 524 kpl vuonna 2020). Näistä vaihtoja vapautuneisiin oli 443 kpl (499 kpl) ja keskinäisiä vaihtoja 1 014 kpl (1 025 kpl).

## Kulutustiedot

Seuraavassa on esitetty energian kokonaiskulutusluvut vuodelta 2021 ja 2020

	2021	2020
Lämpö MWh	562 651	488 196
Sähkö MWh	65 695	64 088
Vesi 1 000 m <sup>3</sup>	5 164	5 181

## Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 179 200,00 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.

## Osakkeiden määrä osakelajeittain

	2021
Kappaleet	2504 kpl

## Konsernituloslaskelma

Tuloslaskelma	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
<b>Liikevaihto</b>		
Vuokratuotot	439 392 356,89	427 807 323,69
Käyttökorvaukset	7 181 580,22	6 204 152,52
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>446 573 937,11</b>	<b>434 011 476,21</b>
Muut kiinteistön tuotot	8 824 112,14	16 576 606,82
Tuotot yhteensä	455 398 049,25	450 588 083,03
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-26 847 295,03	-25 947 976,35
Eläkekulut	-5 249 593,97	-4 810 104,46
Muut henkilösivukulut	-634 280,26	-559 621,37
Henkilöstökulut yhteensä	-32 731 169,26	-31 317 702,18
Poistot ja arvonalentumiset	-127 089 820,35	-120 225 836,68
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 129 789,50	-6 026 472,91
Käyttö ja huolto	-8 529 269,39	-7 878 608,60
Ulkoalueiden huolto	-6 551 278,53	-5 039 005,19
Siivous	-7 775 938,77	-8 291 931,63
Lämmitys	-47 158 800,40	-36 645 337,93
Vesi ja jätevesi	-19 759 604,91	-18 817 434,15
Sähkö ja kaasu	-8 846 058,49	-10 060 318,34
Jätehuolto	-8 350 483,48	-7 913 579,12
Vahinkovakuutukset	-1 972 170,76	-1 938 920,46
Tontinvuokrat	-40 655 629,63	-38 050 697,43
Muut vuokrat	-3 466 333,86	-3 185 685,02
Kiinteistövero	-8 748 730,51	-8 714 097,08
Korjaukset	-74 684 511,97	-81 915 702,92
Muut hoitokulut	-1 022 390,95	-485 380,69
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-244 650 991,15	-234 963 171,47
Luottotappiot	-1 529 272,86	-1 286 990,04
Muut kiinteistön kulut	-7 269 906,61	-7 110 331,92
Muut kulut yhteensä	-253 450 170,62	-243 360 493,43

Tuloslaskelma	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>42 126 889,02</b>	<b>55 684 050,74</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	161 491,60	231 397,39
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-23 479 113,58	-23 777 360,37
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-23 317 621,98	-23 545 962,98
<b>Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>18 809 267,04</b>	<b>32 138 087,76</b>
Muut välittömät verot	-3 823 936,36	-6 410 082,74
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>14 985 330,68</b>	<b>25 728 005,02</b>

## Konsernitase

TASE VASTAAVAA	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	450 817,20	451 163,01
Muut pitkävaikutteiset menot	11 606 777,12	11 606 777,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	12 057 594,32	12 057 940,13
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	527 246,28	363 000,68
Liittymismaksut	25 831 854,22	24 110 856,59
Rakennukset ja Rakennelmat	2 842 741 354,96	2 717 764 336,55
Rakennuksen koneet ja laitteet	52 542 064,79	52 070 393,94
Väestönsuojat	3 416 038,68	2 930 399,73
Koneet ja kalusto	3 145 313,93	3 321 297,66
Muut aineelliset hyödykkeet	6 466 607,48	5 719 958,98
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	339 019 245,37	387 908 177,24
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 273 689 725,71	3 194 188 421,37
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	31 237 069,97	27 819 543,45
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	17 613 740,88	17 621 714,18
Sijoitukset yhteensä	48 850 810,85	45 441 257,63
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>3 334 598 130,88</b>	<b>3 251 687 619,13</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	914 681,86	964 820,49
Vuokrasaamiset	3 510 091,53	3 744 869,54
Muut saamiset	650 898,23	2 213 902,62
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	188 275 666,69	176 647 825,67
Siirtosaamiset	1 885 487,58	1 065 306,70
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	195 236 825,89	184 636 725,02
Rahat ja pankkisaamiset	560 462,98	603 540,81
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>195 797 288,87</b>	<b>185 240 265,83</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>3 530 395 419,75</b>	<b>3 436 927 884,96</b>

TASE VASTATTAVAA	31.12.2021	31.12.2020
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	6 800 000,00	6 800 000,00
Ylikurssirahasto	24 461 326,49	24 461 326,49
Rakennusrahasto	2 842 468,80	0,00
Muut rahastot	69 367 961,61	63 555 169,24
Edellisten tilikausien voitto/tappio	298 558 872,16	272 830 867,14
Tilikauden voitto/tappio	14 985 330,68	25 728 005,02
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>417 015 959,74</b>	<b>393 375 367,89</b>
<b>Vähemmistöosuudet</b>	<b>1 511 333,88</b>	<b>1 518 056,34</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Rahoituslaitoslainat	2 226 303 251,67	2 108 267 331,71
Valtiokonttorilainat	344 077 473,66	385 625 916,33
Vakuutuslaitoslainat	274 250,00	454 750,00
Velat saman konsernin yrityksille	348 430 571,09	353 619 274,44
Muut velat, pitkäaikaiset	3 224 100,00	3 403 300,00
Pitkäaikaisten lyhennys osuus	-112 825 534,88	-112 380 915,09
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 809 484 111,54	2 738 989 657,39
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	91 766 733,51	91 603 472,54
Saadut ennakot, lyhytaikaiset	7 506 857,66	8 574 613,15
Ostovelat, lyhytaikaiset	6 594 910,17	10 627 806,99
Velat saman konsernin yrityksille	95 915 491,45	103 742 178,93
Muut velat, lyhytaikaiset	79 298 201,27	75 478 392,78
Siirtovelat	21 301 820,53	13 018 338,95
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	302 384 014,59	303 044 803,34
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>3 111 868 126,13</b>	<b>3 042 034 460,73</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>3 530 395 419,75</b>	<b>3 436 927 884,96</b>

## Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Myyntistä saadut maksut	445 757 321,02	435 734 358,85
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	9 189 417,03	16 576 606,82
Maksut liiketoiminnan kuluista	-287 327 611,03	-293 093 427,88
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>167 619 127,02</b>	<b>159 217 537,79</b>
Saadut korot liiketoiminnasta	161 491,60	231 397,39
Maksetut välittömät verot	0,00	5 017,81
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>167 780 618,62</b>	<b>159 453 952,99</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	208 772 331,14	305 468 257,91
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-208 772 331,14</b>	<b>-305 468 257,91</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	183 720 737,00	287 986 477,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-113 290 888,19	-112 179 735,97
Maksetut korot pitkäaikaisista lainoista	-29 481 231,23	-29 770 479,40
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>40 948 617,58</b>	<b>146 036 261,63</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-43 094,94</b>	<b>21 956,71</b>
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	603 540,81	581 584,10
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	560 462,98	603 540,81
<b>Rahavarojen muutos tilikaudella:</b>	<b>-43 077,83</b>	<b>21 956,71</b>
<b>Erotus</b>	<b>-17,11</b>	<b>0,00</b>

Vuoden 2021 rahoituslaskelmalla on eliminoitu Kiinteistö Oy Hgin Humalistonkatu 4:n sulautumiskirjaukset 30.6.2021. Vaikutus rahavaroihin tilikauden lopussa on 17,11 euroa.

## Emoyhtiön tuloslaskelma

Tuloslaskelma	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
<b>Liikevaihto</b>		
Vuokratuotot	439 098 350,01	427 518 807,83
Käyttökorvaukset	7 150 206,65	6 168 883,41
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>446 248 556,66</b>	<b>433 687 691,24</b>
Muut kiinteistön tuotot	9 186 239,01	16 820 444,98
Tuotot yhteensä	455 434 795,67	450 508 136,22
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-26 816 845,03	-25 917 011,35
Eläkekulut	-5 249 593,97	-4 810 104,46
Muut henkilösivukulut	-634 280,26	-559 621,37
Henkilöstökulut yhteensä	-32 700 719,26	-31 286 737,18
Poistot ja arvonalentumiset	-126 818 973,33	-119 969 548,78
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 079 122,71	-5 964 974,49
Käyttö ja huolto	-8 426 344,72	-7 780 763,08
Ulkoalueiden huolto	-6 495 320,48	-5 027 188,29
Siivous	-7 760 869,31	-8 280 710,00
Lämmitys	-47 094 365,44	-36 592 233,05
Vesi ja jätevesi	-19 737 330,85	-18 794 326,82
Sähkö ja kaasu	-8 787 268,51	-9 996 401,89
Jätehuolto	-8 335 314,00	-7 899 602,65
Vahinkovakuutukset	-1 959 025,74	-1 935 006,40
Tontinvuokrat	-40 521 118,95	-37 918 463,03
Muut vuokrat	-4 205 519,26	-3 953 588,90
Kiinteistövero	-8 704 555,31	-8 668 237,69
Korjaukset	-74 533 619,53	-81 806 737,47
Muut hoitokulut	-1 022 390,95	-485 380,69
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-244 662 165,76	-235 103 614,45
Luottotappiot	-1 529 269,66	-1 286 990,04
Muut kiinteistön kulut	-7 269 906,61	-7 110 331,92
Muut kulut yhteensä	-253 461 342,03	-243 500 936,41

Tuloslaskelma	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>42 453 761,05</b>	<b>55 750 913,85</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	161 431,53	231 270,61
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-23 444 290,99	-23 738 908,93
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-23 282 859,46	-23 507 638,32
<b>Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>19 170 901,59</b>	<b>32 243 275,53</b>
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	32 329 515,85	28 263 878,59
Vapaaehtoisten varausten muutos	-51 321 217,44	-60 058 472,03
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-18 991 701,59	-31 794 593,44
Muut välittömät verot		3 017,91
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>179 200,00</b>	<b>451 700,00</b>

## Emoyhtiön tase

TASE VASTAAVAA	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	317,00	662,81
Muut pitkävaikutteiset menot	11 606 777,12	11 606 777,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	11 607 094,12	11 607 439,93
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	524 723,46	360 477,86
Liittymismaksut	25 620 151,47	23 899 153,84
Rakennukset ja Rakennelmat	2 828 723 324,88	2 703 501 871,27
Rakennuksen koneet ja laitteet	52 529 808,01	52 064 965,57
Väestösuojat	3 416 038,68	2 930 399,73
Koneet ja kalusto	3 145 726,53	3 321 261,65
Muut aineelliset hyödykkeet	6 447 362,67	5 710 775,54
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	339 019 245,37	387 908 177,24
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 259 426 381,07	3 179 697 082,70
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	41 267 848,73	37 850 322,21
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	21 368 339,51	21 010 978,77
Sijoitukset yhteensä	62 636 188,24	58 861 300,98
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>3 333 669 663,43</b>	<b>3 250 165 823,61</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	914 681,86	964 820,49
Vuokrasaamiset	3 508 594,53	3 744 869,54
Muut saamiset	650 298,23	2 212 736,62
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	188 056 140,65	176 438 208,91
Siirtosaamiset	1 878 364,75	1 052 731,54
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	195 008 080,02	184 413 367,10
Rahat ja pankkisaamiset	124 243,79	141 405,42
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>195 132 323,81</b>	<b>184 554 772,52</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>3 528 801 987,24</b>	<b>3 434 720 596,13</b>

TASE VASTATTAVAA	31.12.2021	31.12.2020
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	6 800 000,00	6 800 000,00
Ylikurssirahasto	24 461 326,49	24 461 326,49
Rakennusrahasto	2 842 468,80	0,00
Muut rahastot	69 367 961,61	63 555 169,24
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 546 373,60	2 094 673,60
Tilikauden voitto/tappio	179 200,00	451 700,00
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>106 197 330,50</b>	<b>97 362 869,33</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>		
Poistoero	19 411 446,07	51 740 961,92
Vapaaehtoiset varaukset	374 741 186,12	323 419 968,68
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä</b>	<b>394 152 632,19</b>	<b>375 160 930,60</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Rahoituslaitoslainat	2 226 303 251,67	2 108 267 331,71
Valtiokonttorilainat	340 915 104,16	381 894 679,11
Vakuutuslaitoslainat	274 250,00	454 750,00
Velat saman konsernin yrityksille	347 959 325,60	353 137 472,59
Muut velat, pitkäaikaiset	3 223 900,00	3 403 100,00
Pitkäaikaisten lyhennys osuus	-112 233 865,52	-111 801 697,99
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 806 441 965,91	2 735 355 635,42
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	91 185 831,64	91 034 604,82
Saadut ennakot, lyhytaikaiset	6 862 901,17	8 250 633,75
Ostovelat, lyhytaikaiset	6 555 728,58	10 603 132,99
Velat saman konsernin yrityksille	95 904 723,96	103 731 829,55
Muut velat, lyhytaikaiset	237 157,25	250 971,57
Siirtovelat	21 263 716,04	12 969 988,10
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	222 010 058,64	226 841 160,78
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>3 028 452 024,55</b>	<b>2 962 196 796,20</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>3 528 801 987,24</b>	<b>3 434 720 596,13</b>

## Emoyhtiön rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Myyntistä saadut maksut	433 456 493,01	407 493 189,43
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	10 020 306,46	19 997 547,33
Maksut liiketoiminnan kuluista	-282 125 579,45	-274 642 340,37
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>161 351 220,02</b>	<b>152 848 396,39</b>
Saadut korot liiketoiminnasta	142 408,98	184 064,56
Saadut osingot liiketoiminnasta	19 022,55	47 206,05
Maksetut välittömät verot	0,00	3 017,91
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>161 512 651,55</b>	<b>153 082 684,91</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-197 211 878,63	-274 260 334,58
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 774 887,26	-8 836 452,72
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-200 986 765,89</b>	<b>-283 096 787,30</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-8 108 046,30	-22 612 491,45
Pitkäaikaisten lainojen nostot	183 720 737,00	287 986 477,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-112 711 464,11	-111 603 762,46
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-23 444 290,99	-23 738 908,93
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>39 456 935,60</b>	<b>130 031 314,16</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-17 178,74</b>	<b>17 211,77</b>
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	141 405,42	124 193,65
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	124 243,79	141 405,42
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-17 161,63</b>	<b>17 211,77</b>
<b>Erotus</b>	<b>-17,11</b>	<b>0,00</b>

Vuoden 2021 rahoituslaskelmalla on eliminoitu Kiinteistö Oy Hgin Humalistonkatu 4:n sulautumiskirjaukset 30.6.2021. Vaikutus rahavaroihin tilikauden lopussa on 17,11 euroa.

# Liitetiedot 31.12.2021

## Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

### Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy on konsernin emoyhtiö, jolla on 31.12.2021 tytäryhtiöitä yhteensä 6 ja osakkuusyhtiöitä yhteensä 17.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki tytäryhtiöt. Tytäryhtiöt on yhdistetty 100-prosenttisesti, joista viidestä on eliminoitu vähemmistöosuus. Osakkuusyhtiöistä on yhdistetty 17 yhtiötä.

### Sisäinen omistus

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintameno on kohdistettu omaan pääomaan sekä pysyviin vastaaviin ja osittain konsernin liikearvona.

### Sisäiset tapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat

Konsernin sisäiset tapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

### Osakkuusyritykset

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus on esitetty liiketoiminnan tuottona.

### 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 hankintameno vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

### Arvonkorotusrahaston peruuttaminen

Yhtiön omaan pääomaan sisältynyt 3 588 796,37 euron arvonkorotusrahasto on peruutettu 31.12.2020 alentamalla arvonkorotusrahastoa ja rakennusten arvoa taseessa. Arvonkorotusrahasto on muodostunut ennen Helsingin kaupungin asunnot Oy:n perustamisfuusiota (31.12.2011) kiinteistöyhtiöissä tehdyistä arvonkorotuskirjauksista.

### Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Tuotot	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Vuokratuotot	393 690 460,86	385 490 064,39	393 030 665,90	384 594 327,81
Vuokratuotot saman konsernin yrityksiltä	45 701 896,03	42 317 259,30	45 701 896,03	42 317 259,30
Vuokratuotot tytäryhtiöiltä	0,00	0,00	365 788,08	607 220,72
<b>Vuokratuotot yht:</b>	<b>439 392 356,89</b>	<b>427 807 323,69</b>	<b>439 098 350,01</b>	<b>427 518 807,83</b>
Saadut avustukset	4 531 468,00	12 871 627,00	4 522 815,00	12 871 627,00
Muut tuotot	11 000 725,75	9 014 921,89	11 326 152,77	9 209 011,90
Muut tuotot saman kons. yritt.	473 498,61	894 210,45	473 498,61	894 210,45
Muut tuotot tytäryhtiöiltä	0,00	0,00	13 979,28	14 479,04
<b>Muut tuotot yht:</b>	<b>16 005 692,36</b>	<b>22 780 759,34</b>	<b>16 336 445,66</b>	<b>22 989 328,39</b>
<b>Toiminnan tuotot yht:</b>	<b>455 398 049,25</b>	<b>450 588 083,03</b>	<b>455 434 795,67</b>	<b>450 508 136,22</b>



### Suunnitelman mukaiset poistot

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

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

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Käyttöoikeudet	345,81	795,82	345,81	795,82
Asuinrakennukset	114 407 426,44	107 920 575,06	114 312 071,63	107 830 973,27
Liikehuoneistot	878 959,11	800 692,87	719 789,56	800 692,87
Rakennelmat	860 543,48	1 046 613,35	849 511,64	881 690,78
Rak.koneet ja laitteet	8 262 784,50	8 164 959,45	8 260 517,91	8 164 959,45
Väestönsuojat	504 699,06	471 333,47	504 699,06	471 333,47
Työkon. ja hoitokalusto	824 247,83	749 088,97	824 247,83	749 088,97
Koneet ja kal.(autot)	198 631,89	124 645,19	198 631,89	124 645,19
Toimistok.ja kalusto	35 926,41	66 976,11	35 926,41	66 976,11
Muut koneet ja kalusto	24 394,90	22 641,51	23 946,29	22 189,89
Asfaltointi	2 954,67	379,05	379,05	379,05
Muut ain.hyödykkeet	1 088 906,25	857 135,83	1 088 906,25	855 823,91
<b>Poistot yht.tilikaudella</b>	<b>127 089 820,35</b>	<b>120 225 836,68</b>	<b>126 818 973,33</b>	<b>119 969 548,78</b>

### Henkilöstökulujen erittely

	Hallitus ja toimitusjohtaja	Muut henkilöt, oma henkilökunta	Muut palkkiot, ulkopuoliset
<b>Konserni 2021</b>			
Konsernin henkilöstön määrä vuoden 2021 lopussa 702 henkilöä.			
Palkat ja palkkiot	219 754,64	25 764 210,03	639 825,00
Luontaisedut	7 572,99	373 570,21	

<b>Konserni 2020</b>			
Konsernin henkilöstön määrä vuoden 2020 lopussa 670 henkilöä.			
Palkat ja palkkiot	221 625,08	24 851 452,21	758 775,00
Luontaisedut	9 159,75	383 703,03	

<b>Emo 2021</b>			
Emon henkilöstön määrä vuoden 2021 lopussa 702 henkilöä.			
Palkat ja palkkiot	189 304,64	25 764 210,03	639 825,00
Luontaisedut	7 572,99	373 570,21	

<b>Emo 2020</b>			
Emon henkilöstön määrä vuoden 2020 lopussa 670 henkilöä			
Palkat ja palkkiot	190 660,08	24 851 452,21	758 775,00
Luontaisedut	9 159,75	383 703,03	

### Tilintarkastajien palkkiot

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
<b>KPMG Oy</b>				
Tilintarkastus	32 156,93	35 340,01	26 589,33	29 969,57
Veroneuvonta/muut	2 457,33	25 834,99	2 457,33	25 834,99
<b>BDO Oy</b>				
Tilintarkastus	0,00	4 935,92	0,00	4 935,92
<b>Tilikausi yht:</b>	<b>34 614,26</b>	<b>66 110,92</b>	<b>29 046,66</b>	<b>60 740,48</b>

### Tilikautena Helsingin kaupunkikonsernin kanssa toteutuivat seuraavat lähipiiriilike tapahtumat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Tuotot	46 175 406,72	43 211 469,75	46 175 406,72	43 211 469,75
Kulut	126 609 988,97	121 259 615,58	126 402 263,14	121 030 025,34

## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

### Pysyviin vastaaviin kirjattu seuraavat erät

Emo käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset vuonna 2021

Poistotapa on ennalta laaditut suunnitelmapoistot. Taulukon luvut ovat tuhansina euroina.	Alkusaldo	Lisäykset	Vähennykset	Poistot	Loppusaldo
Käyttöoikeudet	1	0	0	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	11 607	0	0	0	11 607
Maa-alueet	360	164	0	0	525
Liittymismaksut	3 700	21	0	0	3 721
Sähköliittymät	2 450	296	0	0	2 747
Vesiliittymät	3 948	445	0	0	4 392
Viemäriliittymä	4 969	645	0	0	5 614
Lämpöliittymä	6 053	314	0	0	6 367
Puhelinliittymä	139	1	0	0	140
Kaapeli TV liittymä	1 468	0	0	0	1 468
Muut liittymismaksut	1 172	0	0	0	1 172
Asuinrakennukset	2 691 259	243 365	2 568	114 312	2 817 744
Liikerakennukset	8 732	13	-18	720	8 043
Rakennelmat	3 511	276	0	850	2 937
Rakennuksen kon.ja laitteet	52 065	8 725	0	8 261	52 530
Väestönsuojat	2 930	990	0	505	3 416
Kiint.hoitok.ja työkalut	2 900	599	1	824	2 673
Toimistokoneet ja kalusto	32	124	0	36	120
Autot	344	174	3	199	317
Muut koneet ja kalusto	46	14	0	24	35
Asfaltointi	1	0	0	0	1
Muut poistokelp.ainell. hyödykkeet	5 709	1 826	0	1 089	6 446
Keskeneräiset hankinnat	2 957	1 415	2 283	0	2 088
Keskeneräiset hankinnat ATT	384 952	205 383	253 403	0	336 931
<b>Aineett. ja aineell. hyödykkeet yht.</b>	<b>3 191 305</b>	<b>464 789</b>	<b>258 241</b>	<b>126 819</b>	<b>3 271 033</b>

Konsernin käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset vuonna 2021

Poistotapa on ennalta laaditut suunnitelmapoistot. Taulukon luvut ovat tuhansina euroina.	Alkusaldo	Lisäykset	Vähennykset	Poistot	Loppusaldo
Käyttöoikeudet	451	0	0	0	451
Muut pitkävaikutteiset menot	11 607	0	0	0	11 607
Maa-alueet	363	164	0	0	527
Liittymismaksut	3 798	21	0	0	3 819
Sähköliittymät	2 503	296	0	0	2 800
Vesiliittymät	3 975	445	0	0	4 419
Viemäriliittymä	4 982	645	0	0	5 627
Lämpöliittymä	6 067	314	0	0	6 380
Puhelinliittymä	139	1	0	0	140
Kaapeli TV liittymä	1 475	0	0	0	1 475
Muut liittymismaksut	1 172	0	0	0	1 172
Asuinrakennukset	2 696 382	243 365	2 568	114 407	2 822 771
Liikerakennukset	16 980	34	-18	879	16 152
Rakennelmat	4 403	276	0	861	3 818
Rakennuksen kon.ja laitteet	52 070	8 734	0	8 263	52 542
Väestönsuojat	2 930	990	0	505	3 416
Kiint.hoitok.ja työkalut	2 900	599	1	824	2 673
Toimistokoneet ja kalusto	32	124	0	36	120
Autot	344	174	3	199	317
Muut koneet ja kalusto	46	14	0	24	35
Asfaltointi	11	13	0	3	20
Muut poistokelp.ainell. hyödykkeet	5 709	1 826	0	1 089	6 446
Keskeneräiset hankinnat	2 957	1 415	2 283	0	2 088
Keskeneräiset hankinnat ATT	384 952	205 383	253 403	0	336 931
<b>Aineett. ja aineell. hyödykkeet yht.</b>	<b>3 206 246</b>	<b>464 832</b>	<b>258 241</b>	<b>127 090</b>	<b>3 285 747</b>

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Pys.laitosyhtiöosakkeet	24 767 675,74	21 521 661,26	34 798 454,50	31 552 440,02
JätteenPutkikierr.osakkeet	6 469 394,23	6 297 882,19	6 469 394,23	6 297 882,19
Osuudet omist.yhteisyriytyks.	12 433 140,48	12 798 474,52	16 187 739,11	16 187 739,11
Muut osakkeet ja osuudet	5 180 600,40	4 823 239,66	5 180 600,40	4 823 239,66
<b>Kirjanpito arvo 31.12.</b>	<b>48 850 810,85</b>	<b>45 441 257,63</b>	<b>62 636 188,24</b>	<b>58 861 300,98</b>

### Vaihtuviin vastaaviin on kirjattu seuraavat erät:

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Vuokrasaamiset,myyntisaam.	4 424 773,39	4 709 690,03	4 423 276,39	4 709 690,03
Saaminen saman konsernin yrityksiltä	188 275 666,69	176 647 825,67	188 056 140,65	176 438 208,91
Arvonlisäverosaaminen	650 298,23	2 211 591,70	650 298,23	2 211 591,70
Muut saamiset	600,00	2 310,92	0,00	1 144,92
Siirtosaamiset	1 206 865,50	202 396,85	1 198 577,74	189 821,69
Siirtosaam. saman kons. yritt.	678 622,07	862 909,85	679 787,01	862 909,85
<b>Saamiset yht.</b>	<b>195 236 825,88</b>	<b>184 636 725,02</b>	<b>195 008 080,02</b>	<b>184 413 367,10</b>

### Rahat ja pankkisaamiset

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Pankkitilit	560 462,98	603 540,81	124 243,79	141 405,42
<b>Rahat ja pankkisaam.Yht.</b>	<b>560 462,98</b>	<b>603 540,81</b>	<b>124 243,79</b>	<b>141 405,42</b>

## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

### Oman pääoman muutokset

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
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.	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden muutos	2 842 468,80	0,00	2 842 468,80	0,00
Rakennusrahasto 31.12.	2 842 468,80	0,00	2 842 468,80	0,00
Vararahasto 1.1.	63 555 169,24	61 332 574,12	63 555 169,24	61 332 574,12
Tilikauden muutos	5 812 792,37	2 222 595,12	5 812 792,37	2 222 595,12
Vararahasto 31.12.	69 367 961,61	63 555 169,24	69 367 961,61	63 555 169,24
Ed.tilikausien voitto/tappio	298 558 872,16	272 830 867,14	2 546 373,60	2 094 673,60
Tilikauden voitto/tappio	14 985 330,68	25 728 005,02	179 200,00	451 700,00
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>417 015 959,74</b>	<b>393 375 367,89</b>	<b>106 197 330,50</b>	<b>97 362 869,33</b>

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Kertynyt poistoero 1.1.	0,00	0,00	51 740 961,92	80 004 840,51
muutos	0,00	0,00	-32 329 515,85	-28 263 878,59
<b>Kertynyt poistoero 31.12.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19 411 446,07</b>	<b>51 740 961,92</b>

### Vapaaehtoiset varaukset

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Asuinalovaraus 1.1.	0,00	0,00	323 419 968,68	263 361 496,65
Lisäys	0,00	0,00	51 321 217,44	60 058 472,03
<b>Asuinalovaraus 31.12.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>374 741 186,12</b>	<b>323 419 968,68</b>

## Pitkäaikainen vieras pääoma, lainat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Rahalaitoslainat	2 173 602 744,30	2 058 874 622,29	2 173 602 744,30	2 058 874 622,29
Valtiokonttorilainat	305 191 747,52	343 595 653,21	302 610 279,89	340 433 283,71
Vakuutuslaitoslainat	93 750,00	274 250,00	93 750,00	274 250,00
Hgin kaupungin lainat	327 371 769,72	332 841 831,89	326 911 291,72	332 370 379,42
	<b>2 806 260 011,54</b>	<b>2 735 586 357,39</b>	<b>2 803 218 065,91</b>	<b>2 731 952 535,42</b>

## Lainojen lyhytaikainen osuus

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Rahalaitoslainat	52 700 507,37	49 392 709,42	52 700 507,37	49 392 709,42
Valtiokonttorilainat	38 885 726,14	42 030 263,12	38 304 824,27	41 461 395,40
Vakuutuslaitoslainat	180 500,00	180 500,00	180 500,00	180 500,00
Hgin kaupungin lainat	21 058 801,37	20 777 442,55	21 048 033,88	20 767 093,17
	<b>112 825 534,88</b>	<b>112 380 915,09</b>	<b>112 233 865,52</b>	<b>111 801 697,99</b>

## Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät velat

Emoyhtiön velkojen osat, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden tai sitä pidemmän ajan kuluttua		
Rahalaitoslainat ja Vakuutusyhtiölainat		2 043 860 761,94
Valtiokonttorilainat		168 219 543,29
Helsingin kaupungin lainat		252 508 638,05
		<b>2 464 588 943,28</b>

## Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Valtiokonttori	1 159 708 513,88	1 260 620 058,00	1 152 845 437,35	1 253 756 982,00
Hypoteekkiyhdistys	8 099 760,00	6 656 910,00	8 099 760,00	6 656 910,00
Hgin kaupunki	121 041 744,00	121 010 784,00	121 041 744,00	121 010 784,00
OP Yrityspankki Oyj	147 895 688,00	148 015 688,00	147 895 688,00	148 015 688,00
Nordea Pankki Suomi Oyj	93 948 852,17	102 762 180,00	93 948 852,17	102 762 180,00
Kuntarahoitus Oyj	2 559 909 133,29	2 399 372 943,29	2 559 909 133,29	2 399 372 943,29
Handelsbanken	155 095 294,00	155 095 294,00	155 095 294,00	155 095 294,00
Aktia	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
Danske bank	249 078 884,00	251 307 742,00	249 078 884,00	251 307 742,00
Keva	4 386 200,00	4 386 200,00	4 386 200,00 €	4 386 200,00
Vakuutena olevat kiinnitykset yhteensä	4 507 164 069,34	4 457 227 799,29	4 500 300 992,81	4 450 364 723,29
Tallettuna Valtiokonttoriin	130 271 777,00	36 463 077,00	130 271 777,00	36 463 077,00
<b>Toisen yhtiön velan vakuudeksi annetut kiinnitykset:</b>				
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat	0,00	2 522 815,00	0,00	2 522 815,00
<b>Vapaana olevat kiinnitykset:</b>				
Kiint. Oy Hgin Toimitilat hallussa	1 860 000,00	1 860 000,00	1 860 000,00	1 860 000,00
Helsingin Seudun Op	2 522 815,00	0,00	2 522 815,00	0,00
KEVAN hallussa	0,00	2 190 000,00	0,00	2 190 000,00
Kuntarahoitus Oyj:n hallussa	127 306 299,00	2 430 300,00	127 306 299,00	2 430 300,00
Yhtiön hallussa	2 526 300,00	336 300,00	2 526 300,00	336 300,00
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>4 771 651 260,34</b>	<b>4 503 030 291,29</b>	<b>4 764 788 183,81</b>	<b>4 496 167 215,29</b>

## Muut pitkäaikaiset velat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Eläkevastuut 1.1.	3 403 100,00	3 854 800,00	3 403 100,00	3 854 800,00
lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
vähennys	-179 200,00	-451 700,00	-179 200,00	-451 700,00
Saadut pitkäaikaiset vakuudet 1.1.	200,00	0,00	0,00	0,00
lisäys	0,00	200,00	0,00	0,00
vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Muut pitkäaikaiset velat 31.12.</b>	<b>3 224 100,00</b>	<b>3 403 300,00</b>	<b>3 223 900,00</b>	<b>3 403 100,00</b>

## Saadut ennakot

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Vuokraennakot	7 478 337,81	7 728 304,60	6 837 206,32	7 404 325,20
Saadut vuokratakuut	28 519,85	846 308,55	25 694,85	846 308,55
	<b>7 506 857,66</b>	<b>8 574 613,15</b>	<b>6 862 901,17</b>	<b>8 250 633,75</b>

## Ostovelat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Ostovelat	6 229 007,04	5 110 827,78	6 189 825,45	5 087 145,76
Ostovelat saman konsernin yritykset	365 903,13	5 516 979,21	365 903,13	5 515 987,23
	<b>6 594 910,17</b>	<b>10 627 806,99</b>	<b>6 555 728,58</b>	<b>10 603 132,99</b>

## Muut velat, lyhytaikaiset

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Kaupungin käyttövelka	74 856 690,08	82 964 736,38	74 856 690,08	82 964 736,38
Muut lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksiltä	12 091 474,25	4 138 242,07	12 072 184,23	4 122 563,24
Laskennallinen verovelka	79 058 080,02	75 227 421,21	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset velat	9 450 467,53	9 131 068,45	9 428 689,06	9 098 396,43
	<b>175 456 711,88</b>	<b>171 461 468,11</b>	<b>96 357 563,37</b>	<b>96 185 696,05</b>

## Leasingvastuut, koneet ja kalusto

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Alkaneen tilikauden leasingvastuut	46 416,57	45 250,11	46 416,57	45 250,11
Sitä seur.vuosien leasingvastuut	39 031,86	22 149,01	39 031,86	22 149,01
	<b>85 448,43</b>	<b>67 399,12</b>	<b>85 448,43</b>	<b>67 399,12</b>

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

## Vuokravastuut, tilavuokrat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Alkaneen tilikauden vuokravastuut	749 670,87	1 026 507,39	749 670,87	1 026 507,39
Sitä seur.vuosien vuokravastuut	388 819,76	138 954,78	388 819,76	138 954,78
	<b>1 138 490,63</b>	<b>1 165 462,17</b>	<b>1 138 490,63</b>	<b>1 165 462,17</b>

## Vuokravastuut, tontinvuokrat

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
Alkaneen tilikauden tontinvuokravastuu	42 219 324,02	39 953 492,81	42 219 324,02	39 953 492,81
Sitä seur.vuosien tontinvuokravastuu	1 616 774 689,17	1 542 419 653,66	1 616 774 689,17	1 542 419 653,66
	<b>1 658 994 013,19</b>	<b>1 582 373 146,47</b>	<b>1 658 994 013,19</b>	<b>1 582 373 146,47</b>

## Alv:n palautusvastuut

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emo 2021	Emo 2020
	26 205 105,15	21 097 612,76	26 205 105,15	21 097 612,76

## Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimus (Emo)	2021	2020
Koronvaihtosopimusten lukumäärä	1 kpl	1 kpl
Lainan pääomaa vastaava nimellisarvo 31.12	23 544 320,00	24 929 280,00
Sopimuksen erääntymispäivä	19.12.2023	19.12.2023
Vaihtuva korko	3 kk Euribor	3 kk Euribor
Kiinteä korko	1,85 %	1,85 %
Käypä arvo (pankin ilmoituksen mukaan)	-994 792,00	-1 677 568,00

Tilikauden päättyessä voimassa oleva koronvaihtosopimus on tehty vain kohteena olevan lainan korkomenojen suojaamisen tarkoituksessa. Pitkäaikaisen lainan vaihtuva korko on sidottu koronvaihtosopimuksella kiinteään korkoon. Yhtiöllä ei ole spekulatiivisia johdannaissopimuksia. Korkotason alhaisuudesta johtuen korkosuojaus on tappiollinen.

Myös negatiivinen korkotaso aiheuttaa maksuvelvoitteen. Koronvaihtosopimuksen osalta korkojen 1 prosenttiyksikön nousulla kaikkien muiden muuttajien pysyessä ennallaan olisi seuraavan 12 kuukauden aikana yhtiön tulokseen positiivinen vaikutus 131,7 tuhatta euroa.

## Liitetietojen erittely

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 konsernitiilinpäätöksestä

Jäljennös konsernitiilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin Taloushallintopalvelu-liikelaitoksessa.

### Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä niiden säilytyksestä

Pääkirja  
Päiväkirja  
Vuokraeskontra  
Ostoeskontra  
Palkkakirjanpito  
Tilinpäätös ja toimintakertomus sidottuna

Säilytys tapahtuu sähköisesti

Tytäryhtiöt	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Omistusosuus	Osakkeet, kpl	Osakepääoma, eur	Omistusosuus	Osakkeet, kpl	Osakepääoma, eur
Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy	100,00 %	2500	2 500,00	100,00 %	2500	2 500,00
Säterintien 12 autopaikat Oy	67,53 %	52	2 590,09	67,53 %	52	2 590,09
Kiinteistö Oy Kaupinparkki	68,90 %	122	8 053,50	68,90 %	122	8 053,50
Virvatulentie Pysäköinti Oy	60,10 %	9019	10 091,28	60,10 %	9019	10 091,28
KOy Laivalahdentori	88,80 %	8880	7 467,54	88,80 %	8880	7 467,54
Kallahden Pysäköinti Oy I	58,00 %	8700	8 000,00	58,00 %	8700	8 000,00

Osakkuusyhtiöt	2021	2020
	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 %
Tulisuontien Pysäköinti Oy	38,40 %	38,40 %
Kaivonkatsojantien Pysäköinti Oy	43,83 %	43,83 %
Keskeisen Rannan Pysäköinti Oy	36,26 %	36,26 %
Rastilankadun Pysäköinti Oy	36,25 %	36,25 %
Kivikon Pysäköinti Oy I	44,92 %	44,92 %
Kivikon Pysäköinti Oy II	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 %

# Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 16 päivänä maaliskuuta 2022

Jasmin Hamid  
hallituksen puheenjohtaja

Jorma Bergholm

Hanna Dhalmann

Sebastian Franckehaeuser

Tuula Saxholm

Timo Tossavainen

Anne Vuori

Jaana Närö  
toimitusjohtaja

# Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä 28 päivänä maaliskuuta 2022

KPMG OY AB

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.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta 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 velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyhtymästä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 soveltuviissa 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 lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 lausuntonne 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 aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epä-

varmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. 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 esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. 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 lausuntonne ei kata muuta informaatiota.



Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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 tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 28. maaliskuuta 2022

KPMG OY AB

**Jorma Nurkkala**

KHT, JHT



# Heka

**Helsingin kaupungin asunnot Oy**

Viiipurinkatu 2, 00510 Helsinki  
hekaoy@hekaoy.fi