



Haso

Helsingin Asumisoikeus Oy

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1.2024 – 31.12.2024

Y-tunnus 0912770-2

Kotipaikka Helsinki

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1§).

Helsingin Asumisoikeus Oy - 0912770-2
Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	14
Tase	16
Rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19
Allekirjoitukset	39

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2034 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2030 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Oy, Retta Management 3434128-4.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2024

PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Helsingin Asumisoikeus Oy rakennuttaa ja ylläpitää kustannus- ja laatutasoltaan kilpailukykyisiä asumisoikeusasuntoja Helsingin kaupungin alueella. Yhtiö on perustettu 28.9.1992 ja on Helsingin kaupungin kokonaan omistama. Sen toimialana on omistaa tai vuokrata kiinteistöjä, hallita niille rakennettavia asuintaloja ja luovuttaa huoneistojen hallintaoikeuksia vastiketta vastaan asumisoikeussopimuksilla.

Asumisoikeusasuminen yhdistää vuokra-asumisen joustavuuden ja omistusasumisen pysyvyyden. Yhtiö rahoittaa rakennuttamisen valtion korkotuetulla lainalla, ja toimintaa säätelee asumisoikeuslaki. Asukkaat maksavat 15 % asunnon hankintahinnasta asumisoikeusmaksuna sekä kuukausittain vuokraan verrattavaa käyttövastiketta. Lisäksi yhtiö edistää omistajansa maankäytön ja asumisen ohjelman tavoitteita kohtuuhintaisen asumisen mahdollistamiseksi Helsingissä.

Yhtiön osakkeet:

Omistaja	y-tunnus	Osakkeet kpl	osuus
Helsingin Kaupunki	0201256-6	300	100%

Yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, yhtiöllä ei ole erilaisia osakkeita.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

TOIMINTA VUONNA 2024

Vuonna 2024 yhtiö jatkoi strategiansa toteuttamista toimintasuunnitelman ja taloudellisen tervehdyttämissuunnitelman mukaisesti. Strategian neljä päälinjausta ovat:

- 1. Koti on kunnossa ja palvelut toimivat
- 2. Vastuullisuus
- 3. Kilpailukykyinen hinta
- 4. Hyvin johdettu ja haluttu työpaikka

Strategisena tavoitteena on tyytyväisimmät asumisoikeusasukkaat.

Yhtiön kasvu jatkui vuonna 2024. Uusi toimitusjohtaja aloitti 2.5.2024, ja hänen johdollaan kehitettiin yhtiön kokoluokkaa vastaavia rakenteita ja toimintamalleja. Johtamisjärjestelmää selkeytettiin, ja toiminta organisoitiin kolmeen päävastuualueeseen: Myynti, viestintä ja asiakkuudet, Uudistuotanto ja kiinteistökehitys sekä Kiinteistöjen operointi ja ylläpito. Näitä tukevat Talous, rahoitus ja vastuullisuus, Hallinto, HR ja lakipalvelut sekä Liiketoiminnankehitys, laatu ja ICT.

Yhtiö käynnisti pääprosessien kehityksen ja käyttöönoton palveluiden laadun ja kustannustehokkuuden varmistamiseksi. Ensimmäisenä otettiin käyttöön johtamisprosessi, joka

tukee strategian mukaista, tavoitteellista ja systemaattista johtamista ja toimintaa kaikilla osa-alueilla. Kehitystä jatketaan kiinteistöhallinta- ja asiakasprosessien osalta. Asiakasprosessista otettiin ensimmäisenä käyttöön uusi asukasyhteistyömalli, joka vahvistaa asukasyhteistyötä.

Yhtiön toiminta perustuu vahvaan kumppaniverkostoon, jossa rakennuttaminen, isännöinti, huolto ja ylläpito toteutetaan ostopalveluina, ja asuntojen myynti sekä taloushallinnon perustoiminnot on ulkoistettu.

Yhtiö seuraa ja vaikuttaa aktiivisesti toimialan kehitykseen Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:n jäsenenä. Vuonna 2024 se liittyi myös Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:hyn osaamis- ja vaikuttajaverkostojen laajentamiseksi.

Vuonna 2024 valmisteltiin Himarempa-kunnostukset kotien sisätilojen kuntotason ja asuinmukavuuden ylläpitämiseksi, investointien ollessa noin 10 M€/vuosi alkaen 2026.

Yhtiön liikevaihto kasvoi 19% ja oli 71.8 M€. Liiketulos oli 11.5 M€ ja liikevoitto -16.1 M€. Yhtiön taseen loppusumma oli 1.3 Mrd€. Lainakanta oli vuoden lopussa 1.1 Mrd€, joka kasvoi 119.4 M€. Yhtiön rahoituskulut olivat 31,3 M€.

Yhtiön taloudellinen käyttöaste kasvoi edellistä vuodesta ja oli 99,13%. Yhtiön keskimääräinen käyttövastike oli tilikaudella 12,73 euroa/jyvm2/kk. Vastikekorotusten johdosta vaihtuvuus kasvoi ja myyntiä tehostettiin.

Yhtiö omisti vuoden lopussa 124 kohdetta, joissa asuntoja oli yhteensä 6.949 (440.440 m2). Asuntomäärän perusteella yhtiö on maan neljänneksi suurin ja Helsingin suurin asumisoikeusyhtiö.

Toimintavuonna valmistui kolme uutta kohdetta, joissa on yhteensä 177 asuntoa. Vuosille 2025-2027 tuotantosuunnitelmassa on yhteensä 12 kohdetta, joissa tulee olemaan n. 843 uutta asuntoa.

Vuoden aikana päättyi 776 asumisoikeussopimusta. Häätöjä oli 8 kpl. Uusia sopimuksia alkoi 934 kpl. Asukastyytyväisyys oli hyvä 3.7. Henkilöstötyytyväisyys kehittyi toimintavuoden aikana positiivisesti.

Tilikauden tunnusluvut:

	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto, euroa	71 811 661,56	60 363 418,50	50 474 470,49	47 620 239,11	45 828 505,54
Liikevoitto, euroa	11 518 421,05	5 906 481,29	4 744 927,85	7 616 179,94	9 344 930,97
Liikevoitto prosenttia liikevaihdosta	16,00 %	9,80 %	9,40 %	16,00 %	20,40 %
Oman pääoman tuotto-%	-1,60 %	-1,60 %	-0,10 %	0,30 %	0,00 %
Omanvaraisuusaste %	14,3	15,8	18,4	18,5	17,86

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Yhtiön toimintaympäristö on lyhyellä aikavälillä vakaa, mutta Ukrainan sota ja kansainväliset kauppapoliittiset toimenpiteet luovat epävarmuutta erityisesti korkojen, inflaation ja rahoitusmarkkinoiden kehitykseen. Suomen asuntomarkkinat ovat yhä lähes pysähdyksissä, lukuun ottamatta valtion tukemaa rakentamista, mutta näkymät ovat hieman parantuneet.

Suomen hallitus on päättänyt, ettei uusille asumisoikeusasunnoille myönnetä jatkossa valtion korkotukilainoja, mutta linjaus ei koske nykyisen asuntokannan peruskorjauslainoja. Yhtiö selvittää vaihtoehtoisia rahoitusmuotoja uudistuotannolle ja vaikuttaa poliittiseen päätöksentekoon sen jatkumiseksi.

Yhtiön asuntojen kysyntä on vahvaa, vaikka vaihtuvuus on kasvanut. Kiristynyt markkina- ja kilpailutilanne edellyttää lisäpanostusta markkinointiin ja myyntiin sekä tehokkuuteen ja laatuun.

Toimintaympäristön ja korkokehityksen ennakointi on haastavaa, ja yhtiö on lisännyt korkosuojauksia ennakoitavuuden parantamiseksi.

Helsingin Asumisoikeus Oy päätti 18.9.2024 teettää vapaaehtoisen tilitarkastusstandardi ISRS 4400 mukaisen, ns. erikseen sovittujen toimenpiteiden tarkastuksen. Tarkastus koskee vuosien 2020–2022 tilintarkastusten ja niiden raportoinnin puutteellisia asiakokonaisuuksia. Tarkastus valmistuu alkuvuonna 2025.

Pitkällä tähtäimellä yhtiö jatkaa hallittua kasvua ja rakenteiden vahvistamista kohti 100 M€ liikevaihtoa, 137 kohdetta ja 7 800 kotia.

Uudet kohteet

Toimintakertomusvaiheessa on rakenteilla tai suunnitteilla mm. seuraavat kiinteistöt aikatauluarvioineen:

Kohde	Alue	As. lkm	Valmistumisajankohta arvio
Hermannin Rantatie 25	Kalasadama	79 asuntoa	2/2025
Samoankuja	Länsisatama	58 asuntoa	3/2025
Myllypurontie 14	Vartiokylä	45 asuntoa	3/2025
Maapadontie 9	Patola	91 asuntoa	9/2025
Postiljooninkatu 10	Postipuisto	88 asuntoa	9/2025
Saariseläntie 11	Mellunmäki	62 asuntoa	10/2025
Gustav Pauligin katu 2	Vuosaari	79 asuntoa	3/2026
Käskynhaltijantie 48	Oulunkylä	78 asuntoa	5/2026
Myllymatkantie 11	Myllypuro	73 asuntoa	2/2026
Verkkosaarenranta 16	Verkkosaari	43 asuntoa	8/2027
Nihdinlaituri 1	Sörnäinen	45 asuntoa	9/2027
Maunulantie 25	Maunula	102 asuntoa	9/2027

HALLINTO

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat. Lisäksi kokouksessa hyväksyttiin yhtiöjärjestyksen muutokset.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ja heidän henkilökohtaisina varajäseninään ovat toimineet seuraavat henkilöt 24.5.2024 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka:

Hanna Dhalmann	puheenjohtaja
Maria Ritschkoff	jäsen, varapuheenjohtaja
Ville Vastamäki	jäsen
Bengt Halme	jäsen
Reetta Kokkonen	jäsen
Heta Tuura	jäsen
Toni Paussu	jäsen
Aulis Toivonen	varajäsen, Maria Ritschkoff
Jari Joronen	varajäsen, Reetta Kokkonen
Katja Koski	varajäsen, Bengt Halme
Heini Oikkonen-Kerman	varajäsen, virka- ja luottamushenkilöt

Hallituksen jäseninä ovat toimineet seuraavat henkilöt 24.5.2024 pidetystä yhtiökokouksesta alkaen:

Hanna Dhalmann	puheenjohtaja
Ville Vastamäki	jäsen
Heta Tuura	jäsen
Toni Paussu	jäsen
Mikko Martikainen	jäsen
Veli Savolainen	jäsen, varapuheenjohtaja
Päivi Äijälä	jäsen

Tilikauden aikana hallituksen kokouksia pidettiin 16 kpl.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi Harri Palviainen 2.5.2024 alkaen. Siihen saakka toimitusjohtajan tehtävistä vastasi operatiivinen johtaja Juho Heino.

Henkilöstömäärä

Yhtiössä työskenteli yhdeksän (9) henkilöä.

Kohteiden isännöinti ja myynti

Kohteiden isännöintipalvelut ja myynnin palvelut on ostettu Retta Services Oy:ltä. Retta Services Oy:n nimi muuttui 1.7.2024 Retta Oy:ksi (aputoiminimenä Retta Management).

Kiinteistöhuolto ja siivous

Yhtiö on hankkinut kohteiden kiinteistöhuollon ja siivouksen ulkoisilta palveluntuottajilta.

Rakennuttaminen ja asuntojen myynti

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotanto (ATT) toteuttaa yhtiön asuntotuotannon rakennuttamisen. Lisäksi Asuntotuotanto vastaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentamisen aikaisesta markkinoinnista ja myynnistä.

Liiketilojen vuokraus

Yhtiö vuokraa kohteissa olevat Helsingin kaupungin primäärilainoittamat liiketilat kustannusperusteisesti Helsingin kaupungille, joka vuokraa niitä edelleen loppukäyttäjille. Joitakin kerhotila- ja liikehuoneistoja, jotka sijaitsevat vanhemmissa taloissa, on vuokrattu suoraan käyttäjille.

Taloushallinto

Yhtiö ostaa taloushallinnon peruspalvelut Retta Oy:ltä.

Tilintarkastus

BDO Oy

Teemu Koski KHT, päävastuullinen tilintarkastaja

TALOUS

Talouden tervehdyttämisohjelma

Lainojen korkokustannusten kasvamisesta ja nopeasta inflaatiosta johtuen, yhtiössä on tehty talouden tervehdyttämisohjelma vuoteen 2033 saakka, jota on päivitetty vuoden 2024 aikana. Yhtiö etenee päivitetyn suunnitelman mukaisesti.

Merkittävät investoinnit tilikaudella

Kolme kiinteistöä valmistui vuonna 2024.
Investointien euromääräinen arvo oli 119.770.829,75 euroa.

Tasauksen vaikutus

Yhtiön käyttämä tasausjärjestelmä pisteyttää tasattavat kiinteistöt rakennustyyppin, laadun sekä varustelun perusteella. Vastikkeen määrittämis- ja tasauslaskelmista käy ilmi tasauksen vaikutus. Yhtiön vastuunjakotaulusta esitetään ei tasattavat ja tasattavat kustannukset.

Palkat ja palkkiot

Hallituksen, yhteistyöelimen (YTE) ja toimitusjohtajan ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot luontoisetuineen ilman lomapalkkavarausta olivat yhteensä 181.173,26 euroa sekä muun henkilökunnan palkat ja palkkiot luontoisetuineen 680.392,86 euroa. Kustannusten korvauksia maksettiin 33.909,50 euroa. Muut henkilösivu- ja eläkekulut olivat yhteensä 175.045,90 euroa.

Vakuutukset

Täysarvovakuutukset, hallinnon vastuuvakuutus ja jälleenmyyntitoiminnan vakuutus ovat vakuutusyhtiö Fenniassa. Vakuutusmeklarina on toiminut NK Vakuutusmeklarit Oy.

Saamiset

Kirjanpidon saamisissa 104.904,50 euroa, johon sisältyy asuntokaupoista johtuvia teknisiä vakuussaamisia. Tekniset saamiset johtuvat aso-sopimusten kaupanteossa sovittujen mm. asomaksujen eräpäivien sijoittumisesta uuden tilikauden puolelle. Varsinaista vastikesaamisia on 201.177,88 euroa.

Saamisiin sisältyy lisäksi myyntisaamisia 138.253,98 euroa.

Lainat

Lainoja lyhennettiin 8.320.201,95 euroa ja nostettiin 119.399.448,00 euroa.

Korkotuotot

Vastikkeiden viivästyskorkotuotot olivat 17.221,36 euroa.

Kulutustiedot

Kulutustiedot perustuvat huoltoyhtiöiden kulutusseurantajärjestelmään (FIMX) syöttämiin kulutuslukemiin.

Yhteensä		2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Lämmitys	KWh/m ³	27,22	27,86	28,9	32,2	28,2	30,6	30,7
Lämmitys normalisoitu	KWh/m ³	27,87	28,12	30,27	32,48	32,7	32,8	32,8
Vesi	l/as/vrk	126	139	130	150	143	139	143
Sähkö	KWh/m ³	4,4	4,2	4,2	4,2	4,0	4,2	4,2

Budjetin toteutumavertailu

Tilikauden toteutunut liikevaihto oli 71.811.661,56 euroa (60.363 mlj. euroa v. 2023) ja budjetoitu 71.601.454,73 euroa. Liikevaihto toteutui siten 210.206,83 euroa suurempana, tyhjäkäynti oli 314.697,02 euroa (0,660 milj. euroa v. 2023) budjetoitua suurempi.

Yhtiön henkilöstökulut olivat 1.070.522,56 euroa (0,878 milj. euroa v. 2023), budjetoidut henkilöstökulut olivat 1.230.198,94 euroa, eli toteutuneet kustannukset olivat 159.676,38 euroa budjetoitua pienemmät. Budjetoitu henkilömäärän kasvu realisoituu vasta vuonna 2025.

Kiinteistön hoitokulut olivat 967.541,31 euroa budjettia pienemmät. Suurempia korjauksia on lykätty tulevaisuuteen ja vain välttämättömät korjauksia toteutettiin.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat 31.303.098,52 euroa, budjetoidut rahoitustuotot ja -kulut olivat 28.543.099,23 euroa, eli toteutuneet rahoitus tuotot ja -kulut olivat 2.759.999,29 euroa suuremmat kuin budjetoidut. Yleisen korkokannan odotettiin laskevan nopeammin kuin tapahtui.

Tilikauden tappio oli 16.142.313,81 euroa (-18.536.251,11 euroa v. 2023) 947.334,16 euroa budjetoitua pienempi.

Vuosituloksen käyttäminen

Hallitus esittää, että tilikauden tulos --16.142.313,81 euroa kirjataan voitto/tappio tilille.

Yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan yhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen osakkeenomistajille, yhtiö ei jaa osinkoa.

TEKNINEN SELVITYS

Merkittävimmät korjaukset ja niiden rahoitus

Loppuvuodesta päättyi ja otettiin vastaan kahden kohteen (Käskynhaltijantie 14 ja Gunillantie 8) yhteensä 84 märkätilan uusintaurakka.

Aurinkopaneeleita asennettiin kohteisiin 6 kpl (Mamsellimyllynkatu 26, Rastilanraitti 5, Retkeilijänkatu 6, Retkeilijänkatu 10 sekä Retkeilijänkatu 18). Lisäksi suoritettiin maalaus- ja kunnostuksia, puuosien huoltomaalauksia, porrashuonemaalauksia, IV-kanavien puhdistuksia ja säätö, lämmönjakokeskusten tarkastuksia ja 3 kpl kiinteistöautomaatioiden kokonaisuusimisia. Suurempia yksittäisiä korjauksia tehtiin Omenamäenkatu 5 puujulkisivun kantavien rakenteiden osalta sekä Tilanhoitajakaari 30 alapohjan jätevesivuotojen osalta.

Kunnossapitokorjaukset tilikaudella olivat yhteensä 7.349.640,04 euroa. Valmistuneista hankkeista aktivoitiin 1.019.676,77 euroa rakennuksiin. Merkittävä vuosikorjausten osa-alue on irtisanottujen aso-sopimusten aiheuttamat asuntojen muuttokorjaukset, jotka olivat tilikaudella yhteensä 1.033.061,19 euroa. Yhtiö rahoittaa tulevat välikorjaukset pääosin lainoituksella ja osin yhtiön peruskorjauskeräyksellä

HALLINNON SELVITYS

Yhtiössä noudatetaan talouteen vaikuttavia hallituksen periaatepäätöksiä

- Tyhjäkäyntitappio katetaan koko yhtiön kesken
- Yhtiön sisäinen asunnonvaihtaja voi siirtyä tyhjään isompaan asuntoon ilman irtisanomisaikaa, koska koko yhtiön tappio täten pienenee
- Pääsääntöisesti kaikki irtisanotut asunnot kunnostetaan yhtiön kustannuksella
- Yhtiö ei peri asukkailta vakuusmaksua 1.1.2024 alkaen. Aikaisemmin peritty vakuusmaksu voidaan edelleen palauttaa asukkaalle kolmen vuoden moitteettoman asumisen jälkeen asukkaan näin halutessa.
- Peruskorjaus- ja kunnossapito-ohjelmia pidetään ajan tasalla

Asukasyhteistyö - asukastoimikunnat ja yhteistyöelin Haso-yte

Hason kotitaloissa järjestetään runsaasti aktiivista asukastoimintaa ja lähes kaikissa Hason kohteissa on Asukastoimikunta, jonka jäsenet asukkaat valitsevat keskuudestaan. Vuonna 2024 115 kohteella oli nimetty asukastoimikunnan puheenjohtaja ja tämän lisäksi kolmessa kohteessa toimi asukastoimikunnan sijaan valittu yhteyshenkilö.

Asukastoimikunnat ovat toimineet yhteistyössä Hason ja isännöinnin kanssa liittyen mm. talkoojärjestelyihin, hankintoihin, korjauksiin ja yleisiin asumisviihtyvyyden lisäämistä koskeviin toimenpiteisiin.

Asukastoimikunnilla on oikeus osallistua kotitalonsa kehittämiseen ja heiltä on mm. pyydetty lausunnot kohdekohtaisesta talousarvioista syyskuussa 2024 ennen kuin hallitus on vahvistanut budjetit lokakuussa 2024.

Yhtiötason asukasyhteistyötä toteutetaan Haso-yte yhteistyöelimen kanssa. Hason ensimmäisen Haso-yten toimikausi päättyi 31.8.2024 ja kesäkuussa 2024 järjestetyssä vaalitulaisuudessa asukastoimikuntien puheenjohtajat valitsivat uuden 10 henkisen yhteistyöelimen, jonka toimikausi alkoi 1.9.2024. Hason operatiivinen johto ja Haso-yte aloittivat syksyllä uuden keskusteleavan yhteistyömuodon, Yhteistyöfoorumin, jonka

tavoitteena on edistää Hason ja Haso-yten välistä yhteistyötä, asukkaiden osallisuutta ja asukaskokemuksen tuomista päätöksentekoon. Yhteistyöfoorumi kokoontui kolme kertaa syksyllä 2024.

Vuoden aikana järjestettiin kaksi vaalitilaisuutta

Puheenjohtajien kokous valitsee joka toisen vuoden tammikuussa asukasjäsenet ehdolle yhtiön hallitukseen. Asukkailla on oikeus esittää nimettäväksi yhtiön hallitukseen kolme varsinaista jäsentä. Valinnassa noudatetaan tasa-arvolakia ja tarvittaessa äänestetään.

Vaalivuonna 2024 asukasjäsenet valittiin kahden vuoden toimikaudelle (2024-2026) puheenjohtajien tilaisuudessa 22.1.2024. Uusi hallitus valittiin toukokuussa 2024 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Tämän lisäksi kesäkuussa 2024 järjestettiin em. Haso-yte-jäsenten vaalitilaisuus.

Aktiivinen asukastilaisuuksien vuosi

Vuoden 2024 aikana Haso järjesti lisäksi seuraavat tilaisuudet asukkaille:

- 9.4.2024 Koulutus kohdekohtaisille valvojille
- 24.4.2024 Puheenjohtajatilaisuus
- 5.6.2024 Puheenjohtajien kokous: Haso-yte vaalit
- 4.9.2024 Puheenjohtajien tilaisuus
- 9.10.2024 Turvallisuus on yhteinen asia -tapahtuma
- 29.11.2024 Puheenjohtajaseminaari: Yhdessä olemme enemmän!
- 19.11.2024 Talous puheenjohtajan silmin-webinaari

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiön toimintaympäristö on lyhyellä aikavälillä vakaa, mutta kansainväliset muutokset luovat epävarmuutta korkojen, inflaation ja rahoitusmarkkinoiden kehitykseen. Suomen heikkojen asuntomarkkinoiden näkymät ovat hieman parantuneet.

Valtion korkotukirahoituksen lakkauttaminen uudistuotannon osalta voi aiheuttaa epätietoisuutta asukkaissa ja vaikuttaa yhtiön käyttöasteeseen. Lisäksi vastikekorotukset voivat lisätä käyttöasteriskiä. Näitä riskejä hallitaan viestinnällä, markkinoinnilla ja palvelutasolla. Yhtiö selvittää vaihtoehtoja uudisrakentamisen jatkamiseksi, nykyisen asuntokannan ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi sekä pyrkii vaikuttamaan poliittiseen päätöksentekoon.

Yhtiön asuntojen kysyntä on yhä vahvaa, vaikka vaihtuvuus on kasvanut. Asukkaat siirtyvät usein yhtiön sisällä, ja käyttöasteriskiä hallitaan palvelutasolla sekä myynti- ja

markkinointitoimenpiteillä.

Pitkän aikavälin riskejä ovat rakennus- ja ylläpitokustannusten kasvu, vakuutusten ulkopuolelle jäävät vahingot, korkotason vaihtelut, inflaatio sekä energian hinnan nousu.

Yhtiön merkittävän lainakannan vuoksi rahoituskustannusten hallinta on keskeistä talousriskien minimoimiseksi. Yhtiössä noudatetaan sovittua rahoituspolitiikka. Lainojen sopimusehtoja ja uudelleenjärjestelytarpeita seurataan aktiivisesti, ja käytetään tarvittaessa soveltuvilta osin korkosuojauksia. Kustannusriskejä minimoidaan kilpailutuksilla, sopimusehdoilla ja ennakoivalla taloussuunnittelulla. Taloushallintoa vahvistetaan palkkaamalla controller.

Talouden riskien hallinnassa keskeistä on positiivisen kassavirran varmistaminen. Tätä seurataan kuukausittaisella kassavirtaennusteella osana yhtiön johtamisen talousraportointia ja -ohjausta, ja tarvittaessa hyödynnetään valmisteltua maksukykylainaa.

Yhtiön vastikehinnoittelu on ollut edullinen, eikä se ole varautunut taloudellisesti toimintaympäristön muutoksiin. Vastikkeiden korotus on lisännyt hinnoittelu- ja käyttöasteriskejä.

Hinnoitteluriskiä hallitaan kilpailukykyisellä hinnoittelulla, kustannustehokkuudella, markkinahintojen seurannalla ja hinnoittelujärjestelmän pitkäjänteisellä kehittämisellä.

Strategisia riskejä ovat asuntomäärän ja yhtiön kasvun hallinta, kilpailukyky ja maine. Toiminnan tehostamiseksi ja laadun varmistamiseksi yhtiö kehittää jatkuvasti organisaatiotaan, rakenteitaan ja toimintamalliaan. Asuntomäärän kasvu perustuu suunnitelmalliseen tuotantosuunnitelmaan. Yhtiöllä on strategiasta johdetut tavoitteet ja toimintasuunnitelma, joiden toteutumista seurataan ja ohjataan systemaattisesti.

Operatiivisena riskinä on yhtiön laaja kumppaniriippuvuus, jota hallitaan systemaattisella kumppaniohjauksella, selkeillä prosesseilla, yhteisellä palvelukehityksellä sekä palvelutason ja asukastyytyväisyyden mittareilla.

Rakennuttamisen ja kiinteistökunnostusten riskejä hallitaan aktiivisella ohjauksella, ohjeistuksilla, seurannalla sekä suunnitelmallisella investointien valmistelulla ja kannattavuusanalyysillä.

Yhtiön kiinteistökanta on hyväkuntoinen, sijaitsee houkuttelevilla alueilla eikä ole peruskorjausiässä, ja asukastyytyväisyys on korkea. Taloudellinen tilanne on kuitenkin lisännyt riskiä korjausvelan kasvulle, jota minimoidaan pitkäjänteisellä suunnittelulla, priorisoinneilla ja välikunnostuksilla.

Yhtiössä on aiemmin ilmennyt henkilöstön jaksamisriski, jota hallitaan säännöllisillä kyselyillä, valmennuksilla, terveyspalveluilla, työhyvinvointitoiminnalla ja aktiivisella esihenkilötyöllä. Lisäksi toiminnan kehittäminen on parantanut henkilöstön hyvinvointia. Maineriskiä hallitaan aktiivisella viestinnällä, korkealla palvelutasolla, tiiviillä asukasyhteistyöllä ja ammattimaisella toiminnalla.

Yhtiön aiemmista kehitysvaiheista johtuvat selvitykset, kuten yhtiön käynnistämä vapaaehtoinen tilitarkastusstandardi ISRS 4400 mukainen, ns. erikseen sovittujen toimenpiteiden tarkastus vuosilta 2020-2022, ovat osa toteutunutta maineriskiä ja sitovat resursseja menneisyyteen. Tarvittavat selvitykset ja korjaustoimenpiteet toteutetaan asianmukaisesti.

Osana maineriskin hallintaa luottamusta vahvistetaan proaktiivisella viestinnällä, avoimuudella ja asukasyhteistyöllä, jotta resurssit voidaan kohdistaa yhtiön optimaaliseen toimintaan, pitkäjänteiseen kehittämiseen ja asukkaiden hyödyksi.

Yhtiön operatiivisessa toiminnassa ICT-järjestelmien rooli kasvaa, ja järjestelmäriskiä minimoidaan kokonaisarkkitehtuurisuunnittelulla.

Helsingin Asumisoikeus Oy

Tuloslaskelma

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	66 494 891,61	56 013 495,71
Vuokrat	2 133 866,03	1 828 405,81
Käyttökorvaukset	3 182 903,92	2 521 516,98
Liikevaihto yhteensä	71 811 661,56	60 363 418,50
Muut kiinteistön tuotot	15 334,94	0,00
Muut kiinteistön tuotot	15 334,94	0,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-861 566,12	-690 419,16
Eläkekulut	-120 642,02	-103 990,56
Muut henkilösivukulut	-54 404,92	-57 482,89
Kustannusten korvaukset		
Kustannusten korvaukset	-33 909,50	-26 606,63
Henkilöstökulut yhteensä	-1 070 522,56	-878 499,24
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-19 241 638,09	-17 810 649,85
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-19 241 638,09	-17 810 649,85
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-3 735 914,50	-3 860 884,86
Käyttö ja huolto	-2 542 792,35	-2 486 245,51
Ulkoalueiden hoito	-986 244,03	-597 754,41
Siivous	-1 067 968,88	-942 131,94
Lämmitys	-7 299 038,08	-7 793 426,06
Vesi ja jätevesi	-2 529 912,40	-2 413 927,86
Sähkö ja kaasut	-1 045 677,91	-1 434 788,21
Jätehuolto	-1 243 713,18	-1 188 376,59
Vahinkovakuutukset	-388 113,11	-413 486,63
Vuokrat	-11 084 718,06	-8 488 716,92
Kiinteistövero	-1 702 676,74	-1 670 795,19
Korjaukset	-7 349 640,04	-5 964 467,71
./. Saadut korvaukset ja avustukset	122 836,55	60 564,00
./. Aktivoinnit	1 019 676,77	1 576 392,73
Muut hoitokulut	-83 432,69	-149 781,12
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-39 917 328,65	-35 767 826,28
Luottotappiot ja oikaisuerät	-79 086,15	38,16
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	11 518 421,05	5 906 481,29
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	539 662,88	623 454,52
Muut korko- ja rahoitustuotot	17 221,36	13 676,97
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-31 859 982,76	-25 080 290,47
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-31 303 098,52	-24 443 158,98
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-19 784 677,47	-18 536 677,69
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutos	3 642 363,66	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	3 642 363,66	0,00

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-16 142 313,81	-18 536 677,69

Helsingin Asumisoikeus Oy

Tase

	31.12.2024	31.12.2023
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	13 155 504,88	13 155 504,88
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	13 155 504,88	13 155 504,88
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	16 062 460,11	14 921 849,01
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	1 082 895 064,95	968 155 428,61
Koneet ja kalusto	22 791 005,03	20 728 035,96
Muut aineelliset hyödykkeet	1 951 688,89	2 190 476,87
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	118 513 091,17	137 904 828,04
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 242 213 310,15	1 143 900 618,49
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 764 992,82	4 764 992,82
Muut osakkeet ja osuudet	26 035 380,44	23 818 880,44
Sijoitukset yhteensä	30 800 373,26	28 583 873,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 286 169 188,29	1 185 639 996,63
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	468 820,98	597 670,91
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	26 943,38	38 224,56
Muut saamiset	130 055,72	110 447,00
Siirtosaamiset	277 842,38	217 045,76
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	903 662,46	963 388,23
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	18 613 299,61	18 084 780,62
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	18 613 299,61	18 084 780,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	19 516 962,07	19 048 168,85
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 305 686 150,36	1 204 688 165,48

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	5 045,64	5 045,64
Osakepääoma yhteensä	5 045,64	5 045,64
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	316 493,15	353 194,65
Rakennusrahasto yhteensä	316 493,15	353 194,65
Vapaan oman pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 000 000,00	0,00
Vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	3 000 000,00	0,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukainen rahasto	204 724 790,54	192 241 229,55
Muut rahastot	218 214,00	218 214,00
Muut rahastot yhteensä	204 943 004,54	192 459 443,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-18 536 977,69	-300,00
Tilikauden voitto/tappio	-16 142 313,81	-18 536 677,69
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	173 585 251,83	174 280 706,15
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	2 361 111,84	2 361 111,84
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	10 696 179,52	14 338 543,18
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	13 057 291,36	16 699 655,02
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 044 220 411,34	936 489 540,34
Velat saman konsernin yrityksille	10 013 825,90	9 223 757,24
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 054 234 237,24	945 713 297,58
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 598 556,24	8 144 957,44
Saadut ennakot	1 765 525,41	2 021 785,02
Ostovelat	1 094 453,80	1 096 144,65
Velat saman konsernin yrityksille	39 924 345,89	46 414 135,93
Muut velat	1 337 585,57	1 498 703,50
Siirtovelat	10 088 903,02	8 818 780,19
Lyhytaikaiset velat yhteensä	64 809 369,93	67 994 506,73
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 119 043 607,17	1 013 707 804,31
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 305 686 150,36	1 204 688 165,48

Rahoituslaskelma**1.1.-31.12.2024****Liiketoiminnan rahavirta:**

Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (+/-)	-19 784 677,47
Oikaisut (+/-):	
Suunnitelman mukaiset poistot	19 241 638,09
Rahoitustuotot ja -kulut	31 303 098,52
Muut oikaisut	79 458,38
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	30 839 517,52
Käyttöpääoman muutos:	
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys/vähennys	59 725,77
Vaihto-omaisuuden lisäys/vähennys	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys/vähennys	-1 065 306,20
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	29 833 937,09
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-32 012 523,93
Saadut osingot liiketoiminnasta	2 025,00
Saadut korot liiketoiminnasta	554 859,24
Liiketoiminnan rahavirta	-1 621 702,60

Investointien rahavirta:

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin (-)	-119 770 829,75
Investointien rahavirta	-119 770 829,75

Rahoituksen rahavirta:

Asumisoikeusmaksut	12 446 859,49
Pitkäaikaisten lainojen nostot	119 399 448,00
Svop/vastikkeiden subventointi	3 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)	-12 925 256,15
Rahoituksen rahavirta	121 921 051,34

Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	528 518,99
--	-------------------

Rahavarat tilikauden alussa	18 084 780,62
Rahavarat tilikauden lopussa	18 613 299,61
Rahavarojen muutos	528 518,99

Tase pankki per 31.12.	18 613 299,61
	0,00

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Yhteisö noudattaa toiminnassaan asumisoikeuslakia sekä valtionrahoitukseen liittyviä erityislakeja; korkotukilakia, aravalakia ja aravarajoituslakia.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta.
Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoon vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla.
Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoon.

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

Henkilöstön lukumäärä

Henkilöstön keskimääräinen luku tilikauden aikana on ollut 9 henkeä.

Henkilöstökulut

Henkilöstökulujen erittely	2024	2023
Palkat ja palkkiot	861 566,12	690 442,98
Eläkevakuutusmenot	120 642,02	103 990,56
Muut pakolliset sosiaalivakuutusmenot	25 711,17	20 592,51
Muut henkilöstömenot	62 603,25	63 497,01
Yhteensä	1 070 522,56	878 523,06

Hallituksen, yhteistyöelimen (YTE) ja toimitusjohtajan ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot luontoisetuineen ilman lomapalkkavarausta olivat yhteensä 181.173,26 euroa.

Tilintarkastajien palkkiot	2024	2023
Tilintarkastajalle on maksettu laskun mukaan	2 488,68	3 498,75

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Yhtiön tilikartta on muuttunut järjestelmämuutoksen 1.6.2024 yhteydessä.

Tuloslaskelman poistot

	2024		2023
Rakennukset, menojäännöksestä	15 057 308,34	1,38 %	13 548 804,50
Rakennelmat, menojäännöksestä	1 373 690,69	tasapoisto	1 146 190,78
Rakennusten koneet ja laitteet	1 508 684,06	tasapoisto	1 315 762,31
Koneet ja kalusto	777 402,02	tasapoisto	1 294 596,79
Asfaltointi ja muut aineelliset hyöd.	524 552,98	tasapoisto	505 295,47
Poistot tilikaudella yhteensä	19 241 638,09		17 810 649,85

Poistomenettely

Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot kirjanpidossa.

	Poistoaika	Poistomenetelmä
Aineettomat hyödykkeet		ei poistoa
Maa- ja vesialueet		ei poistoa
Asuinrakennukset	50 vuotta	progressiivinen poisto
Muut rakennelmat	10 vuotta	tasapoisto
Rakennuksen koneet ja kal.	18 vuotta	tasapoisto
Koneet ja -kalusto	5 vuotta	tasapoisto
Asfaltointi	10 vuotta	tasapoisto

Korkotuottojen ja -kulujen yhteismäärät

	2024	2023
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	539 662,88	623 454,52
Korkotuotot	2 170,40	2 018,34
Viivästyskorkotuotot	15 050,96	11 658,63
Yhteensä	556 884,24	637 131,49

Lainojen korkokulut:

Valtiokonttori	486 453,46	48 700,46
Helsingin kaupunki	909 963,10	388 818,21
Kuntarahoitus	25 133 970,53	20 284 078,20
Svenska Handelsbanken	5 313 089,76	4 357 402,09
Yhteensä	31 843 476,85	25 078 998,96

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Taseen vuoden 2023 vertailutietoja on oikaistu, osakeomistuksia siirretty muista aineettomista hyödykkeistä ja muista liittymismaksuista sijoituksiin.

Tase-erä

<i>Aineettomat hyödykkeet</i>		
Tietoliikenneverkko		
alkusaldo 1.1.	19 547,68	19 547,68
loppusaldo 31.12.	19 547,68	19 547,68
Muut aineettomat hyödykkeet		
alkusaldo 1.1.	13 135 957,20	13 079 229,89
lisäykset	0,00	56 727,31
loppusaldo 31.12.	13 135 957,20	13 135 957,20
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>		
Liittymismaksut		
alkusaldo 1.1.	14 921 849,01	14 022 198,46
lisäykset	1 140 611,10	899 650,55
loppusaldo 31.12.	16 062 460,11	14 921 849,01
Rakennukset		
alkusaldo 1.1.	961 314 385,56	859 692 254,51
lisäykset	130 007 329,92	115 273 536,26
vähennykset	-1 111 693,65	-102 600,71
poistot	-15 057 308,34	-13 548 804,50
loppusaldo 31.12.	1 075 152 713,49	961 314 385,56
Rakennelmat		
alkusaldo 1.1.	6 841 043,05	3 280 345,83
lisäykset	2 274 999,10	4 706 888,00
poistot	-1 373 690,69	-1 146 190,78
loppusaldo 31.12.	7 742 351,46	6 841 043,05
Rakenn. koneet ja laitteet		
alkusaldo 1.1.	18 144 079,49	13 252 968,36
lisäykset	3 967 560,00	6 206 873,44
poistot	-1 508 684,06	-1 315 762,31
loppusaldo 31.12.	20 602 955,43	18 144 079,49
Koneet ja kalusto		
alkusaldo 1.1.	2 583 956,47	2 063 398,73
lisäykset	381 495,15	1 815 154,53
poistot	-777 402,02	-1 294 596,79
loppusaldo 31.12.	2 188 049,60	2 583 956,47
Muut aineelliset hyöd.		
alkusaldo 1.1.	2 190 476,87	2 124 385,59
lisäykset	285 765,00	571 386,86
poistot	-524 552,98	-505 295,58
loppusaldo 31.12.	1 951 688,89	2 190 476,87
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
alkusaldo 1.1.	137 904 828,04	177 152 021,73
lisäykset	106 247 851,73	84 987 273,76
vähennykset	-125 639 588,60	-124 234 467,45
loppusaldo 31.12.	118 513 091,17	137 904 828,04
<i>Osakkeet ja osuudet</i>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallinnon luovutuksen yhteydessä		
siirtyvät osakkeet	4 764 992,82	4 764 992,82
Elisa Oyj	5 550,20	5 550,20
	4 770 543,02	4 770 543,02
Kiinteistöyhtiöosakkeet		
alkusaldo 1.1.	23 813 330,24	22 722 625,04
lisäykset	2 216 500,00	1 090 705,20
loppusaldo 31.12.	26 029 830,24	23 813 330,24
Kaikki yhteensä	1 286 169 188,29	1 185 639 996,63

Saamiset konserniyhteisöiltä

Saamisiin on kirjattu saamia Helsingin konserniin kuuluvilta yhteisöiltä seuraavasti:

Lyhytaikaiset saamiset	2024	2023
Myyntisaamiset	26 943,38	38 224,56
Muut saamiset	0,00	20 241,44
	26 943,38	58 466,00

Vastaavien lyhytaikaisten saamisten olennaiset erät	2024	2023
Myyntisaamiset	162 738,60	105 158,41
Vuokra-/vastikesaamiset	201 177,88	270 154,47
Kauttälaskutussaamiset	58 736,14	108 429,20
Saamiset asukkailta	46 168,36	41 567,17
Verotilisaamiset	130 055,72	110 447,00
Siirtosaamiset	277 842,38	217 045,76
	876 719,08	852 802,01

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman muutokset	2024	2023
Osakepääoma		
Osakepääoma	5 045,64	5 045,64
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	316 493,15	353 194,65
Vapaan oman pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 000 000,00	0,00
Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot		
Asumisoikeusmaksut	205 742 502,49	192 802 765,07
Lunastusrahasto	300 000,00	300 000,00
Indeksikorotukset	-697 989,03	-281 419,44
Muutostyöt	-619 722,92	-580 116,08
Omarahoitusosuudet		
Omarahoitusosuudet (OPO)	218 214,00	218 214,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio		
Edellisten tilik. voitto/tappio	-18 536 977,69	-300,00
Tilikauden voitto/tappio	-16 142 313,81	-18 536 677,69
Oma pääoma yhteensä	173 585 251,83	174 280 706,15

Vapaa oma pääoma	173 263 713,04	173 922 465,86
------------------	----------------	----------------

Yhtiön hallussa olevat asumisoikeudet 31.12.	2024	2023
Yhtiö on lunastanut tilinpäätöshetkellä 75 kpl (vuonna 2023 41 kpl) asumisoikeutta, joiden puuttuvat osuudet yhtiöjärjestyksen mukaisista rahastoista (erittely liite 1):		
1) Aso-maksuista	2 229 387,34	1 114 705,90
2) Indeksikorotuksista	620 373,31	39 037,60
	2 849 760,65	1 153 743,50

Siirtovelkojen olennaiset erät

Lyhytaikaiset siirtovelat sisältävät olennaisina erinä lainojen korkojaksotusvelkoja 8 597 053,91€ ja siirtovelkoja 221 856,28 €

Lyhytaikaiset velat konserniyhteisöille

Taseeseen on kirjattu lyhytaikaisia velkoja Helsingin kaupungin konserniin kuuluville yhteisöille seuraavasti:

	2024	2023
Ostovelat	101 712,31	1 665 028,88
Korkojaksotusvelka	245 646,52	184 592,55
Velat saman konsernin yrityksille	5 829,50	204 188,67
Käyttöluotto	39 887 038,02	44 293 623,55
Siirtovelat	27 190,37	62 414,28
Saadut ennakot, kons.sis	4 288,00	4 288,00
	40 271 704,72	46 414 135,93

Taseen muut lyhytaikaiset velat

	2024	2023
Muut lyh.aikaiset velat	4 293,53	1 035,65
Selvitettävät velat	32 010,61	
3 vuoden vakuus	1 202 919,04	1 405 240,57
Panttimaksut	53 102,63	55 845,81
Saadut vakuudet	5 102,76	5 102,76
SAVA-velka	692,90	746,24
Ennakonpidätysvelka	36 033,11	22 907,62
ALV-velka	3 430,99	7 823,85
	1 337 585,57	1 498 702,50
Ostovelat, lyhytaikaiset	992 741,49	1 096 142,65
Vastike-ennakot	1 765 525,41	2 021 785,02
	2 758 266,90	3 117 927,67

Luotonantaja	Pääoma 31.12.2024	Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä pääoma	Vakuus €	Vakuus
Helsingin kaupunki	10 317 002,16	8 833 788,29	1 697 000,00	Kiinteistökiinnitys
Valtiokonttori	57 716 409,40	35 423 718,62	188 768 588,78	Kiinteistökiinnitys
Kuntarahoitus Oyj	837 716 273,00	795 439 304,80	1 089 983 535,84	Kiinteistökiinnitys
Handelsbanken	159 386 285,18	144 889 878,43	275 392 262,00	Kiinteistökiinnitys
Yhteensä	1 065 135 969,74	984 586 690,14	1 555 841 386,62	

Vuokraoikeuksien kiinnitykset Helsingin kaupungin hyväksi3 989 000,00

Pitkäaikaisten lainojen muutokset tilikaudella

	Toteutunut 1.1.-31.12.2024	Toteutunut 1.1.-31.12.2023	Nettomuutos
Kuntarahoitus	833 440 969,56	728 745 247,56	104 695 722,00
Kuntarahoitus, bullet-laina	4 275 303,44	4 275 303,44	0,00
Kuntarahoitus, lyh.aikainen osuus	-8 751 799,00	-7 490 538,00	-1 261 261,00
Svenska Handelsbanken	159 386 285,18	153 897 537,38	5 488 747,80
Svenska Handelsbanken, lyh.aikainen osuus	-1 846 757,24	-654 419,44	-1 192 337,80
Valtiokonttori	57 716 409,40	57 716 409,40	0,00
Valtiokonttori, lyh.aikainen osuus	0,00	0,00	0,00
Helsingin kaupunki	10 317 002,16	9 422 225,91	894 776,25
Helsingin kaupunki, lyh.aikainen osuus	-303 176,26	-198 468,67	-104 707,59
Lainojen nettomuutos tilikaudella			108 520 939,66

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2024	Alppikylänpuisto Reppukatu 2	Kap Hornin katu 4	Sandis Jätkäsaarenkuja 13
Kiinteistöinvestointivuosi	2015	2013	2017
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	341 900,00	220 260,00	240 617,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	66 174,19	42 630,97	46 571,03
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	6 617,42	4 263,10	4 657,10
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	37 498,71	12 789,29	35 704,46
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2024	0	0	2
Vähennettävä osuus 31.12.2024	6 617,42	0,00	4 657,10
Tarkistusvastuu 31.12.2024	0,00	4 263,09	9 314,21
Tarkistusvastuu 31.12.2023	6 617,42	4 263,09	13 971,31
Muutos	-6 617,42	0,00	-4 657,10

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2024	Tammiontie Tammiontie 1	Palopostinpuisto Tapulikaupungintie 34	Haavi Capellanpuistontie 20
Kiinteistöinvestointivuosi	2018	2017	2020
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	1 139 584,00	400 181,00	635 124,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	220 564,65	77 454,39	122 927,23
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	22 056,47	7 745,44	12 292,72
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	191 156,03	59 381,70	114 732,07
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2024	3	2	5
Vähennettävä osuus 31.12.2024	22 056,46	7 745,44	12 292,72
Tarkistusvastuu 31.12.2024	66 169,42	15 490,87	61 463,62
Tarkistusvastuu 31.12.2023	88 225,87	23 236,31	73 756,34
Muutos	-22 056,46	-7 745,44	-12 292,72

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2024	Atrain Kalasatamankatu 17	Livorno Livornonkatu 5	
Kiinteistöinvestointivuosi	2021	2021	
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	928 216,00	246 403,00	
Kiinteistöinvestoinnin alv	179 654,71	47 690,90	
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	17 965,47	4 769,09	
Vähennetty alv	0,00	0,00	
Takautuva alv hyvitys	167 677,73	44 114,09	
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2024	6	6	
Vähennettävä osuus 31.12.2024	17 965,47	4 769,09	
Tarkistusvastuu 31.12.2024	107 792,83	28 614,54	
Tarkistusvastuu 31.12.2023	125 758,30	33 383,63	
Muutos	-17 965,47	-4 769,09	

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2024	Sammaltori Jäkäläkatu 10	Taimenpuro Jäkäläkatu 18	Vinsentinaukio 1 Vinsentinkatu 5
Kiinteistöinvestointivuosi	2022	2022	2024
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	784 942,00	604 049,00	1 015 406,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	148 057,35	116 912,71	196 530,19
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	14 805,74	11 691,27	19 653,02
Vähennetty alv	0,00	0,00	
Takautuva alv hyvitys	143 122,11	107 169,98	191 616,94
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2024	7	7	9
Vähennettävä osuus 31.12.2024	14 805,74	11 691,27	14 739,76
Tarkistusvastuu 31.12.2024	103 640,14	81 838,90	176 877,18
Tarkistusvastuu 31.12.2023	118 445,88	93 530,17	
Muutos	-14 805,74	-11 691,27	

Vuokratontit

Talot sijaitsevat vuokratonteilla, joissa on pitkät vuokrasopimukset.
Tonteilla oleviin rakennuksiin kohdistuvat asumisoikeusasunnoista annetun lain 80 §:n 1 momentissa ja 81 §:n 1 momentissa ja 83 § säädetyt rajoitukset.

	v. 2025 aikana erääntyvät	Myöhemmin erääntyvät	Yhteensä
Vuokravastuut	12 489 871,01	675 394 756,12	687 884 627,13

Toimitilan vuokravastuu
Vuokrasopimuksen irtisanomisaika 3 kk, kuukausivuokra 2 897,28 e, kokonaisvastuun määrä 8 691,84 e.

Rakentamisvastuut

Osoite	Vastuu M€	Vaihe	Valmistuminen
Hermannin Rantatie 25		4,10 Rakentaminen	helmikuu 2025
Samoankuja		2,80 Rakentaminen	maaliskuu 2025
Postiljooninkatu 10		5,60 Rakentaminen	syyskuu 2025
Maapadontie 9		5,60 Rakentaminen	syyskuu 2025
Saariseläntie 11		4,70 Rakentaminen	lokakuu 2025
Gustav Pauligin katu 2		9,50 Rakentaminen	maaliskuu 2026
Myllypurontie 14		9,80 Rakentaminen	maaliskuu 2026
Käskynhaltijantie 48		16,60 Rakentaminen	toukokuu 2026
Myllymatkantie 11		8,20 Rakentaminen	helmikuu 2026
Nihdinhaituri 1		15,40 Hankesuunnittelu	syyskuu 2027
	82,3		

Saadut urakkavakuudet

Osoite	Urakoitsija	Takaus EUR	Päätt.pvm
Haso Luutnantinpolku	Lujatalo Oy	50 000,00	1.7.2029
Haso Vienanpuisto	Skanska Talonrakennus Oy	481 611,34	1.6.2029
Haso Sammaltori, Takuu	Skanska Talonrakennus Oy	271 860,00	1.8.2029
Haso Jamaika, Takuu	Arkta Reponen Oy	249 553,69	1.10.2029
Haso Taimenpuro, Takuu	Lujatalo Oy	431 321,53	1.8.2029
Haso Vanha Mylly	Arkta Reponen Oy	102 958,00	1.9.2029
Haso Ystävydenpuisto, Takuu	Jatke Uusimaa Oy	433 861,68	27.4.2029
Haso Jokipoika, Takuu	Lujatalo Oy	206 749,27	28.4.2029
Haso Kettutie 10, takuu	NCC Suomi Oy	162 680,00	1.7.2029
Haso Yläkivenrinne, Takuu	Jalon Uusimaa Oy	123 708,45	28.9.2029
Haso Veturi, Takuu	Lujatalo Oy	289 038,32	21.7.2029
Haso Virtaranta, Takuu	Mangrove Oy	253 146,00	28.12.2029
Haso Smoltinkuja 3, Takuu	Skanska Talonrakennus Oy	252 296,35	23.2.2030
Haso Asetelmanpolku, Takuu	Arkta Reponen Oy	184 251,00	28.5.2030
Haso Vinsentinkatu 5, takuu	YIT Housing Oy	270 448,00	1.6.2030
Haso Koskelantie, takuu	YIT Housing Oy	515 084,23	1.2.2030
Haso Länsisatamankatu 39 (ent. Atlantinkaari), takuu	Skanska Talonrakennus Oy	677 449,60	18.11.2029
Haso Gunillanpuisto	NCC Suomi Oy	310 192,79	1.3.2031
Haso Hermannin rantatie 25	Peab Oy	337 172,65	29.7.2031

Asumisoikeusmaksut kirjanpidossa Lunastusrahasto

3286 HASO/MARIELUNDIN PUISTOTIE	Marielundin puistotie	548 146,46	1 626,10
3287 HASO/KUVERNÖÖRINTIE 21-23	Kuvernöörintie	691 524,20	2 056,92
3288 HASO/AULANGONTIE 1	Aulangontie 1	227 931,78	731,81
3289 HASO/HARJANNETIE	Harjannetie	740 203,37	1 841,75
3290 HASO/PILVILINNANKATU 6	Pilvilinnankatu 6	536 645,89	1 499,57
3291 HASO/HERNEPELLONTIE	Hernepellontie	653 864,13	1 596,31
3292 HASO/HARJANNEPOLKU	Harjannepolku	693 382,26	1 754,09
3293 HASO/KANNELNIITTY	Kannelniitty	321 680,39	1 066,34
3296 HASO/RASTILANRAITTI 7	Rastilanraitti 7	1 577 711,66	4 386,01
3297 HASO/RASTILANRAITTI 5	Rastilanraitti 5	1 188 884,13	2 894,30
3298 HASO/PATTERIKUJA 1	Patterikuja 1	914 835,38	2 590,44
3299 HASO/LINNOITTAJANTIE 5	Linnoittajantie 5	612 950,91	1 719,19
3301 HASO/ITÄRINNE	Itärinne	658 764,97	5 100,44
3302 HASO/LAAKAVUORENRINNE	Laakavuori	329 018,29	2 070,08
3303 HASO/HERTTONIEMI	Herttoniemi	753 091,04	3 367,84
3304 HASO/HERMANNI	Hermanni	551 865,84	2 054,33
3305 HASO/JOLLAS	Jollas	99 423,54	353,94
3306 HASO/PALOHEINÄ	Paloheinä	202 002,00	821,01
3307 HASO/KIVIKKO	Kivikko	386 881,90	2 213,29
3308 HASO/SORSAVUORI	Sorsavuori	811 164,92	2 937,48
3309 HASO/LAIVALAHDENKAARI 21	Laivalahdenkaari	638 149,21	2 226,45
3310 HASO/VERÄJÄLAAKSO	Otto Brandtin tie	540 139,93	1 938,83
3311 HASO/MARJANIEMI	Marjaniemi	558 854,04	1 957,08
3312 HASO/PIHLAJISTO	Pihlajisto	355 191,68	1 236,18

3313 HASO/RETKEILIJÄNKUJA	Retkeilijänkatu 18	638 073,67	2 178,95
3314 HASO/RASTILANKALLIO (R.KATU 10)	Retkeilijänkatu 10	660 467,58	2 045,53
3315 HASO/HALLAINVUORENTIE 9	Hallainvuorentie	414 516,14	1 366,36
3316 HASO/EKOVIIKKI	Ekoviikki	678 709,55	2 207,21
3317 HASO/PORSLAHDENTIE	Porslahdentie	823 307,28	2 443,19
3318 HASO/SORSAVUORENRAITTI	Sorsavuorenraitti	524 518,10	1 565,29
3319 HASO/KUNINKAANKARTANONTIE 6	Kuninkaankartanontie	645 318,50	1 700,46
3320 HASO/RETKEILIJÄNKATU 6	Retkeilijänkatu 6	734 651,44	2 071,56
3321 HASO/RUUTIPUISTO	Ruutipuisto	451 083,74	1 156,43
3322 HASO/RUUTIKUJA 1	Ruutikuja	854 172,09	2 273,20
3400 HASO/FALLKULLA	Fallkulla	1 121 294,84	3 046,16
3401 HASO/GUNILLANTIE 8 C	Gunillantie 8 c	381 044,22	854,85
3402 HASO/ARABIANRANTA	Hämeentie 107	946 510,26	2 405,45
3403 HASO/KÄSKYNHALTIJANTIE 14	Käskynhaltijantie	989 789,60	2 686,37
3404 HASO/LINNANHERRANTIE 28	Linnanherrantie 28	264 315,58	584,42
3405 HASO/NAAPURIPELLONTIE 8	Naapurinpellontie	550 490,85	1 811,33
3406 HASO/PATTERIPOLKU 3	Patteripolku 3	345 081,37	1 031,63
3407 HASO/RAMSIINRANTA	Ramsinranta	851 127,81	1 771,19
3408 HASO/RÄTTÄRINPOLKU	Rättärinpolku	398 571,01	1 116,05
3409 HASO/SOINTUKAARI	Sointukaari	1 253 069,35	3 130,65
3410 HASO/TASANKOTIE 12	Tasankotie 12	652 686,14	1 597,19
3411 HASO/TASASOINTU	Tasasointu	611 570,73	1 529,27
3412 HASO/TILANHOITAJANKAARI 10	Tilanhoitajankaari 10	1 050 139,98	2 715,54
3413 HASO/KEINUPUISTO	Keinupuisto	418 144,35	810,65
3414 HASO/KUUSAMA	Kuusama	1 138 795,39	2 235,61
3415 HASO/PAATSAMA	Paatsama	1 158 826,77	2 504,23
3416 HASO/JASMIINI	Jasmiini	1 519 957,13	2 883,36
3417 HASO/SIPPOLAN HOVI	Sippolan Hovi	1 649 518,78	2 981,22
3418 HASO/PIHTA	Pihta	864 988,73	1 802,27
3419 HASO/PALLAS	Pallas	3 046 914,82	5 685,18
3420 HASO/TATTARIKATU	Tattarikatu	1 307 782,29	2 735,49
3421 HASO/HELMISIMPUKKA	Helmisimpukka	1 984 422,05	2 920,97
3422 HASO/KANKARETIE 3	Kankaretie 3	480 495,20	943,80
3423 HASO/SÄNKBACKA	Sänkbacka	1 758 406,95	2 999,05
3424 HASO/KAANAANKATU	Kaanaankatu	1 509 628,47	2 821,53
3425 HASO/TAPULI	Tapuli	807 472,75	1 222,20
3426 HASO/OMENAPUISTO	Omenapuisto	2 540 485,39	3 618,57
3427 HASO/ILTARUSKO	Iltarusko	1 458 666,77	2 243,19
3428 HASO/MAMSELLI	Mamselli	1 211 656,87	1 943,13
3429 HASO/POIJU	Poiju	1 554 708,08	2 591,92
3430 HASO/KUUSAMAKUJA 4-8	Kuusamakuja 4-8	2 217 438,58	2 970,42
3431 HASO/KAP HORNIN KATU 4	Kap Hornin katu 4	1 603 568,95	2 262,08
3432 HASO/VIITAKRUUNUNTIE	Viitakruununtie	1 693 979,69	2 263,18
3433 HASO/HENRIK LÄTTILÄISEN KATU 8	Henrik Lättiläisen katu	2 195 588,74	2 891,26
3434 HASO/YLÄKIVI	Yläkivi	1 044 677,78	1 467,22
3435 HASO/BÖSTAKSENTIE	Böstaksentie	1 938 094,06	2 519,94
3436 HASO/SPRINTTI	Sprintti	1 521 142,45	2 437,55
3437 HASO/LALLUKKA	Lallukka	1 521 544,00	2 036,00
3438 HASO/ALPPIKYLÄNPUISTO	Alppikylänpuisto	2 094 102,29	2 690,71
3439 HASO/STARTTI	Startti	1 654 981,42	2 431,77
3440 HASO/PIHLAJANMARJA	Pihlajanmarja	1 519 143,32	1 972,68
3441 HASO/ESKOLANTIE	Eskolantie	1 487 827,42	2 026,04
3442 HASO/ELIEL	Eliel	1 952 503,24	2 671,76
3443 HASO/GUNILLA	Gunilla	4 007 696,74	5 582,96
3444 HASO/TUULAAKIPUISTO	Tuulaakipuisto	1 782 816,64	2 396,36
3445 HASO/KIVIPARI	Kivipari	1 693 270,69	2 372,31
3446 HASO/RATASMYLLY	Ratasmylly	2 424 859,68	3 190,55
3447 HASO/PALOPOSTINPUISTO	Palopostinpuisto	1 745 870,51	2 183,49
3448 HASO/LINNANPELTO	Linnanpelto	1 435 647,55	1 741,45
3449 HASO/SANDIS	Sandis	2 647 537,12	3 602,63
3450 HASO/SPURTTI	Spurtti	3 510 823,59	5 215,07
3451 HASO/LUUTNANTINPOLKU 2	Luutnantinpolku 2	3 760 498,84	5 561,16
3452 HASO/VIENANPUISTO	Vienanpuisto	4 914 667,59	7 786,92
3453 HASO/TAMMIOTIE	Tammiotie	1 373 741,24	2 013,76
3454 HASO/HOPEALANKA	Hopealanka	2 128 448,05	2 956,75
3455 HASO/HOPEAKUU	Hopeakuu	2 134 315,79	2 966,36
3456 HASO/RANTAPUISTO	Rantapuisto	2 490 661,64	3 277,32
3457 HASO/KIVIPADONPUISTO	Kivipadonpuisto	3 320 661,81	4 999,19
3458 HASO/FORTUNA	Fortuna	2 119 483,43	2 881,57
3459 HASO/FANNYKALLIO	Fannykallio	2 668 126,00	4 352,00

3460 HASO/VALSSIMYLLY	Valssimylly	2 020 770,42	2 521,91
3461 HASO/HAAVI	Haavi	1 965 253,64	2 221,36
3462 HASO/ATRAIN	Atrain	1 710 532,34	2 159,16
3463 HASO/LIVORNO	Livorno	2 057 038,29	2 745,73
3464 HASO/DISANKALLIO	Disankallio	1 765 066,69	2 292,31
3465 HASO/ATLANTINKAARI	Atlantinkaari	7 388 325,79	3 945,77
3466 HASO/KUUSIKKOTIE	Kuusikkotie	2 404 145,53	3 255,44
3467 HASO/SVANSTRÖMINKUJA	Svanströminkuja	4 035 239,97	4 927,24
3468 HASO/TAMMENKALLIO	Tammenkallio	2 307 854,77	3 272,23
3469 HASO/JAMAICA	Jamaika	2 652 326,71	3 261,83
3470 HASO/KOSKELANTIUE	Koskelantie	5 052 065,43	4 100,75
3471 HASO/POSTILJOONI	Postiljooni	3 592 821,19	4 817,81
3472 HASO/VIRTARANTA	Virtaranta	2 294 199,85	1 387,16
3473 HASO/PIPPURIMYLLY	Pippurimylly	1 141 904,05	1 528,95
3474 HASO/SAMMALTORI	Sammaltori	2 836 899,42	3 438,58
3475 HASO/POSTIMIES	Postimies	3 021 317,15	4 305,85
3476 HASO/VETURI	Veturi	3 211 843,87	3 727,13
3477 HASO/KETTUTIE 10	Kettutie 10	1 911 849,17	1 440,83
3478 HASO/YSTÄVYYDENPUISTO	Ystävyysdenpuisto	4 538 015,03	5 573,97
3480 HASO/JOKIPOIKA	Jokipoika	2 399 206,33	3 043,67
3481 HASO/ SAARISELÄNTIE 11	Saariseläntie 11	472 568,00	0,00
3482 HASO/SMOLTINKUJA	Smoltinkuja	2 865 263,46	604,57
3483 HASO/VANHA MYLLY	Vanha mylly	1 090 995,48	1 454,52
3485 HASO/ASETELMANPOLKU	Asetelmanpolku	1 837 500,00	2 712,30
3486 HASO/MYLLYMATKA	Myllymatka	642 579,00	0,00
3487 HASO/TAIMENPURO	Taimenpuro	1 878 488,70	1 270,04
3488 HASO/YLÄKIVENRINNE	Yläkivenrinne	1 250 600,96	0,00
3489 HASO/VINSENTINAUKIO	Vinsentinaukio	3 128 982,00	0,00
3490 HASO/GUNILLANPUISTO	Gunillanpuisto	2 920 538,49	0,00
3491 HASO/POMERANSSI	Pomeranssi	820 794,00	0,00
3492 HASO/POSTITORNI	Postitorni	1 636 738,81	0,00
3496 HASO/SAMOANSAARI	Samoansaari	2 838 083,00	0,00
3498 HASO/VERKKOSAARI	Verkkosaari	2 923 504,56	0,00
3500 HASO/TANHUMÄKI	Tanhumäki	1 681 783,00	0,00
AO-maksut	Yhteensä	205 742 502,49	300 000,00

Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu asumisoikeuslain 56 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon

252 733 403,10

Liitetiedot omistuksista muissa yrityksissä

Osuudet saman konsernin yrityksissä	kpl	Oma pääoma		Voitto/Tappio
		€		
Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki.				
Omistus yhteensä 34,70% B1-os	78	2 609 275,83		
Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki.				
Omistus yhteensä 34,70 % B2-os	37	1 295 000,00	10 709 884,89	-401 446,01 *
Helsingin Konsernihankinta Oy	1			
Hämeentien Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 29,90%	2392	2 392,00	1 633 414,27	469,51
Jätkäsaaren Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	40170	1 608 724,18		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B1-os.	78	3 737 946,65		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B2-os.	8	261 120,00		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B3-os.	90	3 309 390,00		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B4 os	28	1 093 705,20		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, C-os.	248	502 080,00		
Kalasataman Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	26950	1 287 493,33		
Kallahden Pysäköinti I Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 22,30 %	3348	1 774,44	1 660 143,26	-70 613,31
Kivikon Pysäköinti II Oy	1028	585,96		
Kruunuvuorenrannan Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	22900	1 008 165,85		
Postipuiston Pysäköinti Oy, B1-os.	129	4 009 426,73		
Postipuiston Pysäköinti Oy, B2-os.	50	2 015 000,00		
Postipuiston Pysäköinti Oy, C2-os.	5	201 500,00		
Puu-Myllypuron yhteistila Koy	1196	253 754,96		
Rastilankallion Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 31,20%	5849	3918,83	5 260 414,38	-129 596,01
Viikinmäen Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 23,90%	3580	2 398,60	3 503 673,47	-72 306,37
Yhteensä		23 203 652,56		

*tilikaudelta 2023

Osuudet Helsingin kaupungin osakkuusyrityksissä	kpl	€
Herttoniemen Pysäköinti Oy	3060	1 224,00
Kalasataman Palvelu 2, C2-os.	1550	958 299,26
Kalasataman Palvelu 2, C3-os.	660	97 748,64
Kalasataman Palvelu 2, D-os.	223	785 073,73
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, B1-os.	96	228 626,64
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy,B2-os.	28	1 033 165,28
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, D-os.	131	609 129,73
Latokartanon Pysäköinti Oy	5606	2 462 056,66
Mellunmäen Autopaikat Oy	7039	1 196,63
Tulisuontien Pysäköinti Oy	1328	889,76
Yhteensä		6 177 410,33

Konsernia koskevat liitetiedot

Emoyhteisö

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin. Konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu, tilinpäätös yhdistellään Helsingin kaupunkikonserniin.

Jäljennöksen saaminen konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin kansliasta.

Tiedot kirjanpitoKirjoista ja tositteista

Luettelo kirjanpitoKirjoista	Päiväkirjat sähköisenä	
	Pääkirjat sähköisenä	
	Tilinpäätös ja Toimintakertomus	
Luettelo tositelajeista	1.1.-31.5.2024	1.6.-31.12.2024
	ML Myyntilaskut	SJ Myyntilasku
	MS Myyntireskontran maksut	
	MU Muistiotosite	GJ Muistiotosite
	OL Ostolaskut	PJ Ostolasku
	OM Ostoreskontran maksut	
	TAMPUURI Vastikereskontra	HJ Vastikereskontra
	TI Tiliote	GI Tiliote
	BU Budjetti	PL Palkkatapahtumat
	LT Liitetietositteet	AO Avaava tase

KirjanpitoKirjojen ja tositteiden säilytystapa

KirjanpitoKirjat ja tositteet säilytetään alkuperäisinä selväkielisessä kirjallisessa muodossa.

Asumisoikeus, jälkilaskelma

Käyttövastike I

1.1.2024-31.12.2024

Tuotot, ei-tasattavat	
Käyttövastike I:n tuotot	10 044 835,92
Vuokrat	191 211,03
Autopaikka- ja tallivuokrat	1 679 548,52
Vesimaksut	2 901 567,24
Muut käyttökorvaukset	281 336,68
Muut kiinteistön tuotot	15 295,67
Tuotot yhteensä	15 113 795,06
Hoitokulut, ei-tasattavat	
Henkilöstökulut	
Hallinto	4 508,68
Asukastoiminta	142 197,35
Käyttö ja huolto	2 528 563,62
Ulkoalueiden huolto	986 244,03
Siivous	1 067 968,88
Lämmitys	5 973 816,98
Vesi ja jätevesi	2 529 912,40
Sähkö ja kaasu	1 045 677,91
Jätehuolto	1 243 713,18
Vahinkovakuutukset	
Vuokrat	943 819,04
Kiinteistövero	
Pienet vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	3 629 051,46
Taseeseen aktivoidut kulut	
Muut hoitokulut	-18 359,38
Välittömät verot	
Hoitokulut yhteensä	20 077 114,15
Pääomatuotot, ei-tasattavat	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	15 050,96
Perusparannuslainojen nostot	
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot yhteensä	15 050,96
Pääomakulut, ei-tasattavat	
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	3 527,26
Lainojen lyhennykset	
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	
Osinko tai pääoman palautus	
Pääomakulut yhteensä	3 527,26
Käyttövastike I:llä katetut kulut yhteenä	20 080 641,41
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	-4 951 795,39
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	-1 418 913,80
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I (+/-)	-6 370 709,19

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat	
Käyttövastike II:n tuotot	54 242 626,96
Vuokrat	
Muut kiinteistön tasattavat tuotot	
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	-79 098,50
Tuotot yhteensä	54 163 528,46
Hoitokulut, tasattavat	
Henkilöstökulut	1 029 914,36
Hallinto	3 731 405,82
Asukastoiminta	202,92
Käyttö ja huolto	14 228,73
Ulkoalueiden huolto	
Siivous	
Lämmitys	1 325 221,10
Vesi ja jätevesi	
Sähkö ja kaasut	
Jätehuolto	
Vahinkovakuutukset	388 113,11
Vuokrat	10 140 899,02
Kiinteistövero	1 702 676,74
Suuret vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	2 578 075,26
Taseeseen aktivoitunut kulut	101 967,68
Muut hoitokulut	
Välittömät verot	
Vastikkeen taseus (+/-)	
Hoitokulut yhteensä	21 012 704,74
Pääomatuotot, tasattavat	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	541 872,55
Perusparannuslainojen nostot	
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot yhteensä	541 872,55
Pääomakulut, tasattavat	
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	31 646 308,84
Lainojen lyhennykset	8 123 545,46
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	
Osinko tai pääoman palautus	
Vastikkeen taseus (+/-)	
Pääomakulut yhteensä	39 769 854,30
Käyttövastike II:lla katetut kulut yhteensä	60 782 559,04
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-6 077 158,03
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike II (+/-)	-11 621 794,59
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike II (+/-)	-17 698 952,62

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Tuotot	
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot	1 986 144,22
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vuokratuotot	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	1 986 144,22
Kulut	
Perusparannuskulut	
Taseeseen aktivoituneet kulut	917 709,09
Ylläpito- ja hoitokulut	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	917 709,09
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	1 068 435,13
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	14 273 493,72
Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	15 341 928,85

Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Tuotot	
Asumisoikeuksien lunastamiseen kerätyt vastiketuotot	
Asumisoikeuksien lunastamiseen kerätyt vuokratuotot	
Myydyt asumisoikeudet	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	0,00
Kulut	
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet	-12 483 560,99
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	-12 483 560,99
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin	12 483 560,99
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	161 543 100,90
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	174 026 661,89

Varautuminen lainojen lyhennyksiin

Tuotot	
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastiketuotot	221 296,86
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vuokratuotot	
Vuosimaksulainojen seuraavan vuoden lyhennyksiin kerätty vastike	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	221 296,86
Kulut	
Lainojen lyhennykset	
Ed.vuoden osuus vuosimaksulainojen lyhennyksistä	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	0,00
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	221 296,86
Ed. tilikauden jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 476 787,02
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 698 083,88

Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-206 968 213,61
Taseeseen aktivoidut kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)	-115 060 624,45
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)	115 591 579,00
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)	
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet	
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)	
Jakamattomat osingot	
Muut erät	2 963 298,50
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	-203 473 960,56

Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan jäämät

Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I, ei tasattava (+/-)	-6 370 709,19
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike II, tasattava (+/-)	-17 698 952,62
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I ja II (+/-)	-24 069 661,81
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	15 341 928,85
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	174 026 661,89
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 698 083,88
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden lopussa (+/-)	-203 473 960,56
Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan yli-/alijäämä yhteensä (+/-)	-34 476 947,75

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta

Yhteisön muu vuokraustoiminta

(esim. liiketilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet)

Muun vuokraustoiminnan tuotot	263 106,48
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)	-210 146,66
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	-196 656,49
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoitunut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))	117 340,47
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)	
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	-26 356,20
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	112 628,48
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	86 272,28

Yhteisötasolla tehty tarkistus kirjanpitoon

Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), käyttövastike I	-6 370 709,19
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), käyttövastike II	-17 698 952,62
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautumisten jäämä yhteensä	193 066 674,62
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden lopussa (+/-)	-203 473 960,56
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	86 272,28
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	
Muiden yhteisön rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä (+/-)	
Jälkilaskelmaan syötettyjen lukujen kokonaisjäämä +/-	-34 390 675,47

Kokonaisjäämän tarkistus taseen rahoitusasemaan

Vaihtuvat vastaavat (+), tilikausi	19 516 961,97
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	64 809 369,93
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-10 901 732,50
Taseen rahoitusasema, tilikausi +/-	-34 390 675,46
Kokonaisjäämän ja taseen rahoitusaseman erotus	0,00

Helsingin Asumisoikeus Oy		Käyttövastikelaskelma	
Huoneistoala yht. (m2):		Budjetti 2024	
451396,5			
Tilikausi:		1.1.-31.12.2024	€/m2/kk
Omakustannusperiaatteen alainen toiminta (omakust.vastikkeet)			
Käyttövastike I			
Tuotot, ei-tasattavat			
Käyttövastike I		8 979 821,43	1,66
Vuokrat		26 978,46	0,00
Autopaikka- ja tallivuokrat		1 570 719,00	0,29
Vesimaksut		2 577 374,16	0,48
Muut käyttökorvaukset		285 815,02	0,05
Muut kiinteistön tuotot		1 500 023,00	0,28
Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+)			
/alijäämä (-)		-165 615,00	-0,03
Tuotot, ei-tasattavat yhteensä		14 775 116,07	2,73
Hoitokulut, ei tasattavat			
Henkilöstökulut			
Hallinto		9 215,00	0,00
Asukastoiminta		139 361,55	0,03
Käyttö ja huolto		2 498 494,75	0,46
Ulkoalueiden huolto		752 453,09	0,14
Siivous		1 276 080,36	0,24
Lämmitys		6 971 061,14	1,29
Vesi ja jätevesi		2 689 963,53	0,50
Sähkö ja kaasu		1 514 421,12	0,28
Jätehuolto		1 303 938,46	0,24
Vahinkovakuutukset			
Vuokrat		392 544,81	0,07
Kiinteistövero			
Pienet vuosikorjaukset		3 486 531,88	0,64
Taseeseen aktivoitavat kulut			
Muut hoitokulut		1,55	0,00
Välittömät verot			
Hoitokulut, ei tasattavat yhteensä		21 034 067,24	3,88
Pääomatuotot, ei-tasattavat			
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot			
Perusparannuslainojen nostot			

Hoitolainojen nostot	6 286 000,00	1,16
Pääomatuotot yhteensä	6 286 000,00	1,16
Pääomakulut, ei-tasattavat		
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	70,37	0,00
Lainojen lyhennykset		
Ylimääräiset lainojen lyhennykset		
Osinko tai pääoman palautus		
Pääomakulut, ei-tasattavat yhteensä	70,37	0,00
Käyttövastike I:llä katettavat kulut yhteensä	21 034 137,61	3,88
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	26 978,46	0,00
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	-1 253 298,80	-0,23
Siirtyvä jäämä, käyttövastike I (+/-)	-1 226 320,34	-0,23

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat		
Käyttövastike II	58 028 179,92	10,71
Vuokrat		
Tyhjäkäyttö (-)		
Muut kiinteistön tuotot		
Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+)		
/alijäämä (-)	45 000,00	0,01
Tuotot, tasattavat yhteensä	58 073 179,92	10,72
Hoitokulut, tasattavat		
Henkilöstökulut	1 232 942,89	0,23
Hallinto	3 387 440,44	0,63
Asukastoiminta	11 028,15	0,00
Käyttö ja huolto		
Ulkoalueiden huolto		
Siivous		
Lämmitys	1 256 215,88	0,23
Vesi ja jätevesi		
Sähkö ja kaasu		
Jätehuolto		
Vahinkovakuutukset	396 042,54	0,07
Tontin vuokra	9 576 953,30	1,77
Kiinteistövero	1 795 871,28	0,33
Suuret vuosikorjaukset	3 549 215,49	0,66
Taseeseen aktivoitavat kulut		
Muut hoitokulut		
Välittömät verot		

Hoitokulut yhteensä	21 205 709,97	3,91
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Hoitokulut, tasattavat yhteensä	21 205 709,97	3,91
Pääomatuotot, tasattavat		
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	151,12	0,00
Perusparannuslainojen nostot		
Hoitolainojen nostot		
Pääomatuotot yhteensä	151,12	0,00
Pääomakulut, tasattavat		
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	28 533 917,21	5,27
Lainojen lyhennykset	8 333 703,86	1,54
Ylimääräiset lainojen lyhennykset		
Osinko tai pääoman palautus		
Pääomakulut yhteensä	36 867 621,07	6,81
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Pääomakulut, tasattavat yhteensä	36 867 621,07	6,81
Käyttövastike II:lla katettavat kulut yhteensä	58 073 331,04	10,72
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	0,00	
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike II (+/-)	-11 567 794,59	-2,14
Siirtyvä jäämä, käyttövastike II (+/-)	-11 567 794,59	-2,14
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin		
Tuotot		
Vastikkeessa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	2 088 021,88	0,39
Vuokrissa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus		
Tuotot yhteensä	2 088 021,88	0,39
Kulut		
Perusparannuskulut	7 011 545,18	1,29
Ylläpito- ja hoitokulut		
Taseeseen aktivoitavat kulut		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat		
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokulut yhteensä	7 011 545,18	1,29
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Kulut, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokuluihin yhteensä	7 011 545,18	1,29
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	-4 923 523,30	-0,91
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	14 273 493,72	2,64

Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	9 349 970,42	1,73
--	--------------	------

Varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin

Tuotot

Vastikkeessa kerättävä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin

Vuokrissa kerättävä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin

Myydyt asumisoikeudet

Tuotot yhteensä	0,00	
-----------------	------	--

Kulut

Lainojen lyhennykset

Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)

Kulut yhteensä	0,00	
----------------	------	--

Vastikkeen taseus (+/-)

Kulut, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin yhteensä	0,00	
--	------	--

Yli-/alijäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin	0,00	
---	------	--

Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00	
---	------	--

Siirtyvä jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00	
--	------	--

Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Tuotot

Vastikkeessa kerättävä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Vuokrissa kerättävä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Myydyt asumisoikeudet

Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen

Tuotot yhteensä	0,00	
-----------------	------	--

Kulut

Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)

Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat

Kulut yhteensä	0,00	
----------------	------	--

Vastikkeen taseus (+/-)

Kulut, varautuminen asumisoikeusmaksujen lunastamisiin yhteensä	0,00	
---	------	--

Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin	0,00	
--	------	--

Ed. tilikausien jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+	161 543 100,90	29,82
---	----------------	-------

Siirtyvä jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	161 543 100,90	29,82
---	----------------	-------

Varautuminen lainojen lyhennyksiin

Tuotot

Lainojen lyhennyksiin kerättävät vastikkeet	222 816,67	0,04
---	------------	------

Lainojen lyhennyksiin kerättävät vuokratuotot

Vuosimaksulainojen seuraavan vuoden lyhennyksiin kerättävä vastike

Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen		
Tuotot yhteensä	222 816,67	0,04
Kulut		
Lainojen lyhennykset	219 056,27	0,04
Ed.vuoden osuus vuosimaksulainojen lyhennyksistä		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat		
Kulut yhteensä	219 056,27	0,04
Vastikkeen taseus (+/-)		
Kulut, varautuminen lainojen lyhennyksiin yhteensä	219 056,27	0,04
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	3 760,40	0,00
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 476 787,02	0,64
Siirtyvä jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 480 547,42	0,64
Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi		
Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-206 968 213,61	-38,21
Taseeseen aktivoituvat kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)		
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)		
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointien rahoitukseen		
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet		
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset)		
kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)		
Jakamattomat osingot		
Muut erät		
Investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	-206 968 213,61	-38,21
Omakustannuseräajan alaisen toiminnan jäämät		
Käyttövastike I:een ja II:een tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	26 978,46	0,00
Varautumisiin tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	-4 919 762,90	-0,91
Investointeihin ja niiden rahoitukseen tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	0,00	
Tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yhteensä	-4 892 784,44	-0,90
Käyttövastike I:een ja II:een kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	-12 794 114,93	-2,36
Varautumisiin kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	174 373 618,74	32,19
Investointeihin ja niiden rahoitukseen kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	-206 968 213,61	-38,21
Kumulatiivinen yli-/alijäämä yhteensä	-45 388 709,80	-8,38
Asukkailta perittävät käyttövastikkeet, omakustannuseräajan alaiset		€/m ² /kk
Käyttövastike I		1,66
Käyttövastike II		10,71
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin		0,39
Varautuminen lain mukaisesti velvoitteisiin		
Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin		

Varautuminen lainojen lyhennyksiin	0,04
Yhteensä	12,80
Käyttökorvaukset	
Autopaikka	
Vesimaksu	

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta

Yhteisön on laadittava omakustannusperiaatteen alaisesta toiminnasta erillään olevat talousarviot yhteisön muuhun vuokraustoimintaan ja muuhun toimintaan.

Edellä mainittujen laskelmien luvut yhdistetään tähän laskelmaan, jotta saadaan selville koko kohteen / tasausryhmän / yhteisön tulos.

Yhteisön muu vuokraustoiminta	€
(esim. liiketilat, palveluntuottajalle vuokratut tilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet)	
Muun vuokraustoiminnan tuotot	278 408,33
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)	-211 388,65
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	-131 198,51
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))	
Osinko tai pääoman palautus	
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)	
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	-64 178,83
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	-64 178,83
Yhteisön muu toiminta (esim. hoivapalvelut)	
Muun toiminnan tuotot	
Muun toiminnan kulut (-)	
Muun toiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	
Muun toiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))	
Osinko tai pääoman palautus	
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)	
Muun toiminnan jäämä (+/-)	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00
Muut yhteisön rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat	
Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat (+)	
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat (-)	
Muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	
Muun rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00
Tilikauden kokonaisjäämä	-4 956 963,27
Kumulatiivinen kokonaisjäämä	-45 452 888,63

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 22. päivänä huhtikuuta 2025

Harri Palviainen
Toimitusjohtaja

Hanna Dhalmann
Hallituksen puheenjohtaja

Veli Savolainen
Hallituksen jäsen

Ville Vastamäki
Hallituksen jäsen

Heta Tuura
Hallituksen jäsen

Toni Paussu
Hallituksen jäsen

Mikko Martikainen
Hallituksen jäsen

Päivi Äijälä
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski
Tilintarkastaja, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Helsingin Asumisoikeus Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Helsingin Asumisoikeus Oy:n (y-tunnus 0912770-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2024. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön 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 yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai sen 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 lausuntomme. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa 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 yhtiön 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 yhtiön 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 lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 suoritettaessa 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.

Helsingissä, 13. toukokuuta 2025

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Teemu Koski
KHT