

y-tunnus 1565281-0

ESPOON ASUNNOT OY
Tilinpäätös ja toimintakertomus
1.1. – 31.12.2020

Espoon Asunnot Oy

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2020

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-14
Tuloslaskelma	15
Tase	16-17
Rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19-26
Allekirjoitukset	27
Luettelo kirjanpitokirjoista	28

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2020

Yhtiöstä

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävä on vuokrata viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja, palvella asiakkaita sujuvasti ja pitää yllä kiinteistöjen kuntoa. Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä siten jaa osinkoa eikä varoja vapaan oman pääoman rahastosta. Espoon kaupunki omistaa 100 % yhtiön osakkeista.

Yhtiön visio on olla Espoon paras vuokranantaja.

Yhtiön strategiset painopisteet ovat:

- asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen
- rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitäminen alhaalla
- asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen
- kestävän kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti
- kiinteistökannan kestävä hallinta

Toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- halu palvella
- onnistumisen iloa
- kestäviä tekoja

Espoon Asunnot noudattaa toiminnassaan Espoon kaupunginvaltuuston 10.9.2018 hyväksymää Espoon Asunto-ohjelmaa vuosille 2018–2021. Asunto-ohjelman tavoitteiden ja toimenpide-ehdotusten lähtökohdaksi on mahdollista monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntotuotanto, tukea erilaisten väestöryhmien asumista, myötävaikuttaa aluekeskusten ja olemassa olevien asuntoalueiden tasapainoiseen kehitykseen sekä edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja parantaa asumisen energiatehokkuutta.

Asunto-ohjelman toimenpide-ehdotuksissa linjataan Espoon Asuntojen toimintaa ja esitetään toimenpiteitä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten parantamiseksi. Espoon Asuntoja koskevat toimenpide-ehdotukset ovat:

1. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 400 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen, nelivuotisella asunto-ohjelmakaudella yhteensä 1 600 asuntoa. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
2. Espoon Asunnot Oy:n rakennettavien uusien asuntojen oman pääoman osuus osoitetaan ensi sijassa Espoon Asunnot Oy:n vapaasta kassavirrasta.
3. Espoon Asunnot Oy pitää valtion tuella rakennetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina. Asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä.
4. Espoon kaupunki vähentää asunnottomuutta seudullisesti sovittujen tavoitteiden ja sopimusten mukaisesti. Asunnottomuutta ja asukkaiden syrjäytymistä ehkäistään tarjoamalla asumisneuvontaa sekä kehittämällä asumisen liittyvää sosiaalityötä yhdessä muun muassa Espoon Asunnot Oy:n kanssa.
5. Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.

Asunto-ohjelman toteutumista seurataan vuosittain tila- ja asuntojaostossa. Asunto-ohjelman seuranta tuodaan tiedoksi valtuustolle strategian seurannan yhteydessä.

Kaupungin asettamat tulostavoitteet vuodelle 2020 olivat seuraavat:

1. Espoon Asunnot Oy:n asuntojen keskimääräinen käyttöaste on vähintään 98 %.
2. Asukaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suosittelemuus on +40.
3. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 400 asunnon rakentamisen. Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.
4. Lämmityksen energiatehokkuus paranee. Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi on pienempi kuin edellisellä vuonna.
5. Espoon asunnottomuuden vähentämiseen osallistutaan aktiivisesti. Seurattavana tehdyt toimenpiteet.

Omakustannusperiaatteella toimiva Espoon Asunnot pystyy vuokraamaan asukkailleen kohtuuhintaisia asuntoja alueen markkinavuokria edullisemmin. Nykyisessä tilanteessa metropolialueen vuokra-asuntojen kysyntä ylittää jatkuvasti tarjonnan erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen osalta.

Espoon Asunnoilla on 300 (296 v. 2019) vuokranmääritysyksikköä, joista se omistaa 251 (249) kiinteistöä ja hallitsee vuokraoikeudella 49 (47) kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä on yhteensä 15 593 (15 311) asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on kaikkiaan 914 085 (902 646) m². Lisäksi yhden (1) vuokranmääritysyksikön muodostavat 131 (142) eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa osakehuoneistoa. Näiden asuntojen asuinpinta-ala on yhteensä 5 738 (6 157) m². Vuokrattavia asuntoja on siten 15 724 (15 453) ja asuinpinta-alaa kaikkiaan 919 823 (908 803) m². Asunnoissa asuu hieman yli 30 000 espoolaista.

Espoon Asunnot on segmentoinut vuokraustoimintansa vuokranmääritysjarjoituksiin perustuen kahteen segmenttiin, ARA-ryhmään ja Muut-ryhmään. ARA-ryhmän asuntoja koskee arava- ja korkotukilainsäädäntö, joka säätelee asuntojen käyttöä ja luovutusta, vuokranmääritystä ja asukasvalintaa. Liiketilat ja päiväkodit esitetään Muut-ryhmässä, sillä ne eivät ole arava- ja korkotukilainsäädännön alaisia.

Tilikausi 2020

Yhtiön liikevaihto jäi 0,3 % edeltävää vuotta alhaisemmaksi. Suurin vaikutus liikevaihdon heikkenemiseen oli kiinteistökehityskohteilla, joiden vuokratuotot jäivät selkeästi edeltävää vuotta alhaisemmiksi. Liikevaihtoa heikensivät myös koronapandemian aiheuttamassa tilanteessa annetut liiketilojen vuokrien alennukset ja koronapandemian heijastuminen asuntojen ja liiketilojen vuokraukseen. Myös vuoden 2020 maltillinen vuokrankorotus, 0,8 % (2,5 % v. 2019) sekä uudiskohteiden valmistumisen painottuminen loppuvuoteen vaikuttivat liikevaihdon heikkenemiseen.

Uusia ARA -vuokra-asuntokohteita valmistui vuoden aikana neljä (1). Niissä on yhteensä 374 (114) asuntoa, joiden asuinpinta-ala on 19 230 (5 337) m². Kiinteistökehityksestä kertyi liiketoiminnan muita tuottoja tonttimyynneillä 5,2 miljoonaa euroa. Yhtiö kirjasi liiketoiminnan muita tuottoja erillisasuntojen myynnistä 1,2 miljoonaa euroa.

Vuonna 2020 korjauksiin käytettiin 38,0 (34,1) miljoonaa euroa. Kasvu kohdistui erityisesti kiinteistön ulkopuolisiin korjauksiin.

Lämmin vuosi alensi lämmitys-, sähkö- ja ulkoalueiden hoitokustannuksia viime vuoteen verrattuna. Liiketoiminnan muita kuluja kasvattivat Suvelan myytyyn tonttiin kohdistuneet 0,6 miljoonan euron purkukustannukset ja maapohjan puhdistamiskustannukset. Poistoihin on kirjattu poistosuunnitelman mukaisten poistojen lisäksi Espoonkatu 8 / Holvikuja 1 purettavan kiinteistön 1,9 miljoonan euron jäännösarvon poisto. Liikevoitto kasvoi edeltävästä vuodesta 3,5 % päätyn 23,5 (22,7) miljoonaan euroon. Rahoituskustannukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Koronapandemian vaikutukset yhtiön toimintaan

Yhtiö aloitti maaliskuussa 2020 toimet koronaviruksen leviämisen ehkäisemiseksi. Asiakaspalvelupisteen ja kiinteistöjen yleisten tilojen (kuten kerhotilat, kuntosalit ja saunat) sulkemisella sekä asukastilaisuuksien perumisella pyrittiin vähentämään fyysisten kontaktien määrää ja noudattamaan viranomaisten antamia kokoontumisrajoituksia. Yleisten tilojen käyttörajoituksia purettiin kesäkuussa 2020, mutta niitä alettiin jälleen noudattaa marraskuussa 2020, ja tämän toimintakertomuksen kirjoitushetkellä ne ovat edelleen voimassa.

Espoon Asunnoilla on runsaat sata liiketilavuokralaista. Heistä moni toimii sellaisilla aloilla, joihin koronasta aiheutunut poikkeustilanne vaikutti keväällä merkittäväällä tavalla. Siksi yhtiön hallitus teki 26.3.2020 päätöksen, joka mahdollisti vuokrahyvitysten myöntämisen Espoon Asuntojen omistamissa liiketiloissa toimiville yrittäjille. Tätä mahdollisuutta käytti yhteensä 52 yrittystä tai liikkeenharjoittajaa, ja heille myönnettyjen hyvityskuukausien määrä vaihteli yhdestä kolmeen kuukauteen.

Koronapandemian vaikutus näkyi myös kiinteistön hoitokustannuksissa edellistä vuotta korkeampina kustannuksina siivouksen sekä veden ja jäteveden osalta.

Keväällä jouduttiin keskeyttämään ja siirtämään sellaisia korjaushankkeita, joita oli tarkoitus toteuttaa asunnoissa. Näitä hankkeita korvattiin aikaistamalla sellaisia seuraavalle vuodelle ohjelmoituja hankkeita, joita voitiin toteuttaa asuntoihin menemättä. Tällaisia olivat muun muassa katto- ja talosaunojen korjaukset. Kun koronatilanne alkukesästä hellitti, pandemian keskeyttämiä ja siirtämiä hankkeita kyettiin käynnistämään ripeästi. Sen ansiosta ohjelmoidut korjaushankkeet jäivät ennakoitua vähemmän suunnitellusta ja jopa ylittivät edeltävän vuoden tason.

Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden toteutuminen

Tavoite

Keskimääräinen käyttöaste on vähintään 98 %.

Asuntojen käyttöaste oli 2020 vuonna 98,4 (98,6) %. Käyttöastetta heikensi alkuvuodesta alkanut koronapandemia, joka hidasti vapautuvien asuntojen tarkastus- ja vuokrausprosesseja tilikauden loppuun asti. Koronapandemian vaikutuksia vuokraukseen pyrittiin lieventämään muun muassa nopeuttamalla asiakkaille suunnattujen sähköisten palveluiden käyttöönottoa. Otimme tilikauden aikana käyttöön vuokrasopimuksen sähköisen allekirjoituksen sekä asunnon sähköisen irtisanomisen. Muokkasimme myös asiakaspalvelukonseptiamme vastaamaan muuttuneita olosuhteita.

Tavoite

Asukaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suosittelemuus on +40.

Espoon Asuntojen kokonaispalvelun asiakaskokemusta mitataan viikoittain tekstiviestipalautekyselyin avulla. Nettosuosittelemuus (NPS) oli vuonna 2020 asiakaspalvelun osalta 42 (vaihteluväli -100-+100). Jatkossa mittaamme asiakkaidemme asiakaskokemusta aiempaa monipuolisemmin seuraamalla asiakaskokemusta neljästä eri näkökulmasta – uudet asiakkaat, asuvat asiakkaat, pois muuttaneet asiakkaat sekä asiakaspalvelu.

Tavoite

Vuosittain aloitetaan keskimäärin 400 asunnon rakentaminen.

Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.

Vuonna 2020 aloitettujen kohteiden asuntomäärä ylsi 480 asuntoon. Aloitusten suuri määrä nosti neljän vuoden asuntoaloitusten keskiarvon 328 asuntoaloitukseen, mikä edisti myös tavoitteen saavuttamista keskimääräisen asuntoaloituksen (4 v. keskiarvo 400) osalta.

Aloitettut asunnot:	2020	2019	2018	2017
Vuoden aikana aloitettut asunnot:	480	439	187	207
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	328	277	229	221

Tavoite

Lämmityksen energiatehokkuus paranee.

Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi on pienempi kuin edellisenä vuonna.

Lämmityksen energiatehokkuutta mitataan kiinteistöjen keskimääräisellä lämpöindeksillä, joka oli koko vuoden osalta 39,8 (40,1) kWh/Rm³. Vuoden aikana jatkettiin lämmityksen optimointia ja energiatehokkuuskorjauksia. Vuoden lopussa otettiin käyttöön uusi kulutusseurantajärjestelmä sekä liitettiin toimitilojen osalta Green Office -järjestelmään. Yhtiön toimitilojen muuton myötä siirryttiin monitilatyoöpäristöön, joka mahdollistaa aikaisempaa joustavamman tilan käytön. Yhtiön käytössä olevan toimitilan määrä henkilötyövuotta kohden on laskenut yhteensä 54 % viimeisen seitsemän vuoden kuluessa.

Tavoite

Espoon asunnottomuuden vähentämiseen osallistutaan aktiivisesti.

Seurattavana tehdyt toimenpiteet

Espoon Asunnot jatkoi työskentelyä asunnottomuuden vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Vuoden aikana tehtiin 240 asuntotarjousta sellaisille hakijoille, jotka olivat ilmoittaneet senhetkiseksi asumistilanteekseen asunnottomuuden. Vuokraelkaisten asiakkaiden tavoittamisessa käytettiin apuna uusia toimintatapoja hyvin tuloksin. Vuoden aikana saatiin suunnitellusti päätökseen myös ARA-rahoitteinen ASTA-talousneuvontahanke.

Yhtiön hallituksen määrittämät strategiset painopisteet

Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden lisäksi yhtiö jatkoi strategisten painopisteiden mukaisia toimenpiteitä. Niistä **asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen, asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen sekä kestävä kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti** toteutuivat tulostavoitteiden yhteydessä.

Lisäksi **rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitämistä alhaalla** edistettiin seuraavalla tavalla:

Uudiskohteiden toteuttaminen pitkäaikaisella 40 vuoden valtion korkotuella rajoittaa rahoituksen tarjoajia. Tästä huolimatta yhtiö on saanut pidetyissä kilpailutuksissa edullista rahoitusta kohteisiinsa. Yhtiön lainasalkkua seurataan jatkuvasti. Pääosa uusista lainoista on sidottu pitkäaikaisiin kiinteisiin korkoihin.

Lainojen keskiporkko oli 0,7 (0,7) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 69,4 (66,1) %.

Kiinteistökannan kestävä hallintaa toteutettiin puolestaan tilikauden aikana seuraavasti:

Espoon Asuntojen koko kiinteistökannalle teetettiin ensimmäistä kertaa pitkän tähtäimen korjaustarpeen ja -velan selvitys. Korjaustarveselvityksen avulla kiinteistöjen korjaustarpeen kehitystä (kasvua) pystytään ennakoimaan ja varautumaan tuleviin korjaustarpeisiin aikaisempaa paremmin. Selvitys tehtiin yhteistyössä KOVA Ry:n kanssa.

Perusparannusten ohjelmointimenettelyä ja hankesuunnittelua on uudistettu. Samoin ylläpitävien korjausten ohjelmointimenettelyä ja työvälineitä on uudistettu. Vuoden kuluessa käynnistettiin määräaikaistarkastukset yhtiön asunnoissa, joilla pyritään saamaan tarkempaa tietoa kunnossapidon ohjelmoinnin perusteeksi.

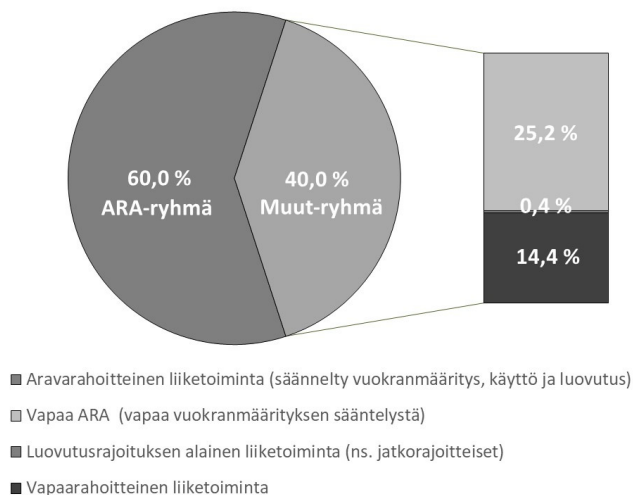
Yrityksen tähänastisen olemassaolon suurin kiinteistökehityskohde on Suvelassa sijaitseva Kirstinharju. Vuonna 2020 saatettiin loppuun hankkeen purkuvaihe ja käynnistettiin ensimmäisten uudiskohteiden, Kirstintie 2 (190 asuntoa) ja Kirstinharju 4 (25 asuntoa), rakentaminen. Korttelissa tehtiin vuoden 2020 aikana myös suunnitelman mukaiset tontin- ja määröosan myynnit Avara Oy:n rahastoyhtiöille sekä NAL Asunnot Oy:lle. Näin kortteliin saadaan uusien ARA-vuokra-asuntojen lisäksi rakentamaan nuoriso- ja asumisoikeusasuntoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vuoden 2021 alussa toteutuu vielä tontin myynti Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, jonka jälkeen korttelin tontinluovutukset on tehty.

Suvelassa toteutettujen purkutoimien lisäksi vuoden 2020 aikana irtisanottiin ja tyhjennettiin Espoon keskuksessa sijaitseva kohde Espoonkatu 8 / Holvikuja 1, joka on huonokuntoisena tarkoitus purkaa vuoden 2021 aikana. Kyseiselle tontille ei tulla toteuttamaan Espoon Asunnoille uusia ARA-vuokra-asuntoja, vaan Espoon kaupungin kanssa on neuvoteltu tonttien vaihdosta niin, että Espoonkatu 8 / Holvikuja 1 siirtyisi kaupungin omistukseen ja kaupunki myisi Espoon Asunnoille korvaavan tontin lähialueelta.

Liikevaihto ja tulos

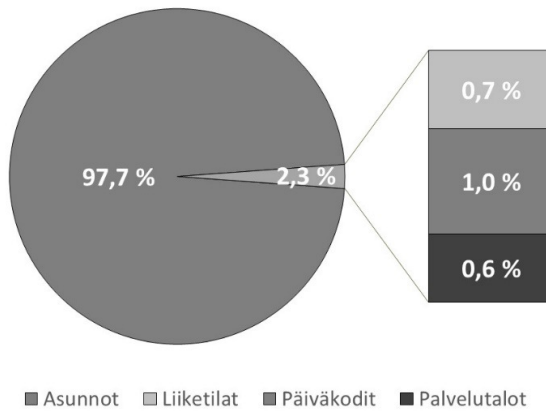
Espoon Asuntojen liikevaihto oli tilikaudella 139,2 (139,6 v. 2019) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 83,5 (84,9) miljoonaa euroa tulee ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 55,6 (54,7) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta. ARA-ryhmän liikevaihtoa heikensi kiinteistökehityksestä johtuvat vuokratuottojen menetykset erityisesti Suvelassa. ARA-ryhmästä siirtyi vuokranmääritysrajoitusten vapauduttua viisi kohdetta Muut-ryhmään ja vuoden 2020 uudiskohteiden valmistumiset ajoittuivat pääosin vuoden viimeiselle neljännekselle, joiden liikevaihtoa kasvattava vaikutus näkyy täysimääräisenä vasta 2021 vuoden ARA-ryhmän liikevaihdossa.

LIKEVAIHDON JAKAUMA SEGMENTEITTÄIN 2020



Lähes koko liikevaihto, 97,7 (97,6) %, muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosa liikevaihdosta, 2,3 (2,4) %, koostui muiden tilojen eli liiketilojen, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrasta. Näistä jokainen edustaa noin 1 %:n osuutta kokonaisliikevaihdosta.

LIIVEVAIHDON JAKAUMA TILATYYPEITTÄIN 2020



Liikevoitto oli 23,5 (22,7) miljoonaa euroa eli 16,9 (16,3) % liikevaihdosta. Liikevoitosta 13,3 (15,2) miljoonaa euroa tuli ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 10,2 (7,6) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

Liikevoittoa nostivat erityisesti liiketoiminnan muut tuotot 8,1 (2,9) miljoonaa euroa, joista kertaluonteisia kiinteistökehityksen tonttimyymintuottoja oli 5,2 miljoonaa euroa ja erillisasuntojen myymintuottoja oli 1,2 miljoonaa euroa. Yhtiö myi 11 (17) vuokrauskäytöstä vapautunutta asunto-osakehuoneistoa; yhteensä 418,5 (705,0) m², joista suurin osa oli yksioita. Liiketoiminnan muissa tuotoissa 1,6 (1,5) miljoonaa euroa muodostui saaduista avustuksista, vakuutuskorvauksista, asiakkailta laskutetuista huoneistokorjauksista, kerätyistä perintäpalkkioista ja -tuotoista.

Kiinteistöjen korjaus- ja hoitokustannukset hallintokustannuksineen olivat yhteensä 83,4 (80,3) miljoonaa euroa. Korjauskustannukset kasvoivat edeltävästä vuodesta 3,8 miljoonalla eurolla, kun taas hallintokustannukset jäivät 0,3 miljoonaa ja muut kiinteistöjen hoitokustannukset 0,4 miljoonaa euroa edeltävää vuotta alhaisemmiksi.

Korjauskustannukset toteutuivat 2,2 miljoonaa euroa suunniteltua suurempina. Muuttojen yhteydessä tehtyihin huoneistokorjauksiin tarvittiin 1,4 miljoonaa euroa suunniteltua enemmän, ylläpitävien pienempien kiinteistökorjausten kustannukset toteutuivat 1,3 miljoonaa suunniteltua suurempina ja ennakoimattomia vahinkojen korjauksia jouduttiin tekemään 0,9 miljoonaa euroa odotettua enemmän. Ohjelmoidut korjaushankkeet puolestaan toteutuivat 1,2 miljoonaa euroa suunniteltua pienempinä. Keväällä koronapandemian vuoksi jouduttiin keskeyttämään ja siirtämään hankkeita. Näitä hankkeita korvattiin aikaistamalla seuraavalle vuodelle ohjelmoituja hankkeita. Lisäksi koronapandemian keskeyttämiä ja siirtämiä hankkeita käynnistettiin mahdollisimman pian kevään jälkeen, jonka takia ohjelmoidut korjaushankkeet jäivät ennakoitua vähemmän suunnitellusta ja ylittivät edeltävän vuoden tason. Yksikkökustannuksen toteuma oli 3,3 (3,1) euroa/m² kuukaudessa.

Kiinteistöjen hoitokustannukset ilman korjaus- ja hallintokustannuksia jäivät 1,1 % edeltävää vuotta alhaisemmiksi. Säästöä saavutettiin erityisesti ulkoalueiden hoitokustannuksissa 0,2 miljoonaa euroa, lämmityksessä 0,3 miljoonaa euroa ja sähkössä 0,2 miljoonaa euroa. Säästöjen syntymistä edesauttoi lämmin vuosi. Kasvua puolestaan oli siivouskustannuksissa 0,2 miljoonaa euroa sekä veden ja jäteveden kustannuksissa 0,2 miljoonaa euroa, joihin heijastui koronapandemia. Hallintokustannukset jäivät edeltävää vuotta 5,8 % alhaisemmiksi, kun koronapandemian takia osa suunnitelluista tapahtumista ja hankkeista siirtyi tai peruuntui.

Liiketoiminnan muissa kuluissa luottotappiot pienivät edeltävästä vuodesta 0,1 miljoonaa euroa. Suvelan myytyyn tonttiin kohdistuvat purkukustannukset ja maapohjan puhdistamisen kustannukset puolestaan kasvattivat liiketoiminnan muita kuluja 0,6 miljoonaa euroa.

Rahoituskulut 4,9 (4,9) ja rahoitustuotot 0,1 (0,1) miljoonaa euroa pysyivät edeltävän vuoden tasolla. Rahoituskulujen suotuisa kehitys johtui edelleen negatiivisena pysyneistä lyhyistä markkinakoroista sekä siitä, että pidemmät korot eivät osoittaneet selkeitä nousun merkkejä. Pitkiin viitekorkoihin ja indeksin muutokseen sidottujen lainojen keskikorko pysyi

edellisvuoden tasolla ja oli 0,8 (0,8) %. Myöskään vaihtuvakorkoisen euribor-sidonnaisen lainakannan keskikorossa ei tapahtunut muutoksia, vaan oli vuoden 2019 tapaan 0,3 (0,3) %.

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 18,8 (17,9) miljoonaa euroa. Edellistä vuotta korkeampi tulos johtui erityisesti edeltävää vuotta korkeammista kertaluonteisista liiketoiminnan muista tuotoista.

Poistoja tehtiin 33,7 (33,9) miljoonaa euroa. Poistot sisältävät 31,7 miljoonan euron poistosuunnitelman mukaiset poistot ja Espoonkatu 8 / Holvikuja 1 purettavan kiinteistön 1,9 miljoonaa euron jäännösarvon poiston. Poistoeron muutosta kirjattiin 1,1 (2,8) miljoonaa euroa. Tilikauden kokonaispoistot olivat yhteensä 30,7 (31,1) miljoonaa euroa. Asuintalovarausta purettiin 18,3 (7,9) miljoonaa euroa ja kasvatettiin 38,1 (28,4) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 60 433 euroa.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2020	2019	2018
Tuloslaskelman tunnusluvut			
Liikevaihto, M€	139,2	139,6	135,1
kasvu, %	-0,3	3,3	2,6
Liikevoitto, M€	23,5	22,7	24,9
osuus liikevaihdosta, %	16,9	16,3	18,4
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	4,8	4,9	4,7
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	18,8	17,9	20,2
osuus liikevaihdosta, %	13,5	12,8	14,9
Tulos ennen veroja, M€	0,1	0,1	0,1
Taseen tunnusluvut:			
Taseen loppusumma, M€	1 118,7	1 045,0	1 053,1
Oma pääoma, M€	126,0	125,9	125,8
Vieras pääoma, M€	782,8	727,9	753,9
Korollinen vieras pääoma, M€	758,0	713,3	739,2
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut			
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,7	2,7	2,9
Oman pääoman tuotto, %	6,4	6,4	7,6
Omavaraisuusaste, %	26,4	26,9	25,3
Velkaantumisaste, %	601,5	566,4	587,5
Maksuvalmiuden tunnusluvut			
Quick ratio	1,3	1,1	1,7
Muut tunnusluvut			
Asuntojen vuokrausaste, %	98,4	98,6	98,8
Asukkaiden vaihtuvuus, %	12,7	12,3	11,5
Valmistuneet investoinnit	73,5	16,9	60,5
osuus liikevaihdosta, %	52,8	12,1	44,8

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen laskentakaavat ovat seuraavat:

Tunnuslukujen laskentakaavat		
Liikevaihdon kasvu, %	= 100 x	$\frac{\text{Tilikauden liikevaihto} - \text{edellisen tilikauden liikevaihto}}{\text{Edellisen tilikauden liikevaihto}}$
Liikevoiton osuus liikevaihdosta, %	= 100 x	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}}$
Voiton/tappion ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja osuus liikevaihdosta, %	= 100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja}}{\text{Liikevaihto}}$
Korollinen vieras pääoma, M€	=	Pitkäaikainen vieras pääoma + pitkäaikaisten lainojen lyhytaikainen osuus
Sijoitetun pääoman tuotto, %	= 100 x	$\frac{\text{Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} + \text{korkokulut}}{\text{Korollinen vieras pääoma} + \text{oma pääoma}}$
Oman pääoman tuotto, %	= 100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}$
Omaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{Oma pääoma}}$
Quick ratio	= 100 x	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{saadut ennakot}}$
Asuntojen vuokrausaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto} + \text{vapaiden tilojen vuokratuotto}}$
Asukkaiden vaihtuvuus, %	= 100 x	$\frac{\text{Päätyneiden vuokrasopimusten määrä}}{\text{Asuntojen lukumäärä keskimäärin}}$
Valmistuneiden investointien osuus liikevaihdosta, %	= 100 x	$\frac{\text{Valmistuneet investoinnit}}{\text{Liikevaihto}}$

Yhtiön liikevaihto ja liikevoitto muodostuivat vuonna 2020 segmenteittäin ja tilatyypeittäin eriteltynä seuraavasti:

Segmenttien liikevaihto ja liikevoitto	2020	2019	2018
ARA-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	175	176	179
Liikevaihto, M€	83,5	84,9	83,4
Kasvu (%)	-1,6	1,9	-2,3
Asunnot	82,7	84,1	82,5
Palvelutalot	0,8	0,8	0,8
Liikevoitto, M€	13,3	15,2	16,4
Kasvu (%)	-12,2	-7,3	68,5
Asunnot	13,2	15,1	16,3
Palvelutalot	0,1	0,1	0,1
Liikevoitto, %	16,0	17,9	19,6
Muut-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	125	120	117
Liikevaihto, M€	55,6	54,7	51,8
Kasvu (%)	1,7	5,6	11,8
Asunnot	53,2	52,1	49,2
Liiketilat	1,0	1,2	1,2
Päiväkodit	1,3	1,4	1,4
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, M€	10,2	7,6	8,5
Kasvu (%)	35,1	-11,6	-11,2
Asunnot	9,2	6,3	7,2
Liiketilat	0,3	0,5	0,5
Päiväkodit	0,8	0,7	0,8
Palvelutalot	-0,1	0,0	0,0
Liikevoitto, %	18,3	13,8	16,5
Yhteensä (kiinteistöjen lkm)	300	296	296
Liikevaihto, M€	139,2	139,6	135,1
Liikevoitto, M€	23,5	22,7	24,9
Liikevoitto, %	16,9	16,3	18,4

Taloudellinen asema

Espoon Asuntojen taseen loppusumma oli 1 118,7 (1 045,0 v. 2019) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2020 lopussa 126,0 (125,9) miljoonaa euroa.

Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 782,8 (727,9) miljoonaa euroa. Tästä 721,3 (678,7) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 61,5 (49,2) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 36,6 (34,6) miljoonaa euroa oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 758,0 (713,3) miljoonaa euroa ja lainojen keskiporkko oli 0,7 (0,7) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 69,4 (66,1) %. Kiinteäkorkoisiin lainoihin on sisällytetty valtion aravalainat, joiden korko määräytyy elinkustannusindeksin muutokseen sidottuna. Aravalainojen hoitokulut ovat kuitenkin käytännössä vakaita, koska koron noustessa vuosimaksulainojen lyhennykset pienevät.

Espoon Asuntojen 758,0 miljoonan euron rahalaitoslainat kohdistuivat segmenteille korkosidonnaisuuksittain eriteltynä seuraavasti:

Lainasalkku 31.12.2020	ARA-ryhmä	Muut-ryhmä		Yhteensä	
		Vapaa ARA	Jatkorajoitteiset Vaparaahoitteiset		
Kiinteään korkoon sidottu lainapääoma, M€	468,6	35,3	0,0	22,4	526,4
Markkinakorkosidonnainen lainapääoma, M€	162,2	49,2	1,5	18,7	231,6
Jäljellä oleva lainapääoma yhteensä, M€	630,8	84,5	1,5	41,1	758,0

Yhtiön maksuvalmius pysyi hyvänä. Espoon Asuntojen kassavirran investoinnit päättyivät 82,3 (55,0) miljoonaan euroon 2020 vuonna rakentamisen etenemisen ja uusien asuntoaloitusten myötä. Yhtiöllä oli vuoden lopussa rakenteilla uudiskohteissa yhteensä 732 (626) asuntoa. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 36,3 (38,0) miljoonaa euroa ja nostettiin 80,9 (12,1) miljoonaa euroa. Espoon Asunnot liittyi Espoon kaupungin konsernitilijärjestelyyn 1.12.2019. Konsernitiliin liitettyjen tilien saldo 61,7 (38,7) miljoonaa euroa esitetään muissa saamisissa saman konsernin yrityksiltä. Yhtiön rahavarat päättyivät siten vuoden lopussa 3,9 (4,5) miljoonaan euroon.

Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Tilikauden aikana yhtiöön sulautui tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 A. Espoon Asunnot Oy osti edellisvuonna Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 A -nimisen yhtiön osakekannan ja yhtiö solmi urakkasopimuksen kohteen toteutuksesta. Sulautumisen täytäntöönpanopäivä oli 4.9.2020. Rakenteilla oleva Niittykummuntie 12 A toteutetaan yhteistoimintahankkeena Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa.

Vastaava vuonna 2020 rakenteille lähtenyt asunto-osakeyhtiömuotoinen hanke on Lujatalo Oy:ltä ostettu Asunto Oy Espoon Primo (os. Nuttukuja 10). Asunto-osakeyhtiön fuusio Espoon Asunnot Oy:öön on vireillä ja fuusio on tarkoitus saattaa loppuun vuoden 2021 aikana.

Lisäksi vuoden 2020 aikana Espoon Asunnot Oy osti Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3 -nimisen yhtiön osakekannan Bonava Suomi Oyj:ltä. Osakekannan kaupassa siirtyi Espoon Asunnot Oy:lle osoitteessa Steniuksenkumpu 3 sijaitseva määräosa hallinnanjakosopimuksella jaetusta tontista ja valmiit pysäköintipaikat pysäköintilaitoksessa. Espoon Asunnot Oy:llä on rakennuslupa ARA-kohteeseen tontilla ja rakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2021 aikana. Asunto-osakeyhtiön fuusio Espoon Asunnot Oy:öön on vireillä ja fuusio on tarkoitus saattaa loppuun vuoden 2021 aikana.

Yhtiöllä ei ole erityisehtoista rahoitusta, joka tuloksen tai taloudellisen aseman heikentymiseen perustuvan ehdon lauetessa johtaisi erityisehdollisen rahoituksen takaisinmaksamiseen ja uudelleenrahoitusjärjestelyihin.

Kiinteistöjen luovutusrajoitukset

Suurinta osaa Espoon Asuntojen kiinteistöistä säätelee laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta. Laissa säädetään asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksesta on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin.

Vuokra-asunnot ja kiinteistöt	2020	2019	2018
Asuntojen kokonaismäärä vuoden lopussa	15 724	15 453	15 516
muutos, %	1,8	-0,4	2,3
asuinpinta-ala, m ²	919 823	908 803	919 752
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,5	58,8	59,3
valmistuneet asunnot	374	114	368
puretut / myydyt asunnot	92	160	0
myydyt erillisasunnot	11	17	13
valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala, m ²	51,4	46,8	52,0
Kiinteistöjen määrä vuoden lopussa	300	296	296
valmistuneet kiinteistöt	4	1	5
puretut / myydyt kiinteistöt	0	1	0
ARA-ryhmän asunnot	13 783	13 460	13 730
asuinpinta-ala, m ²	805 286	791 264	815 516
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,4	58,8	59,4
ARA-ryhmän kiinteistöjen määrä	266	263	266
Muut-ryhmän asunnot	1 941	1 993	1 786
asuinpinta-ala, m ²	114 537	117 539	104 236
asuntojen keskipinta-ala, m ²	59,0	59,0	58,4
Muut-ryhmän kiinteistöjen määrä	34	33	30

Vuokraustoiminta

Espoon Asunnoilla oli vuoden 2020 lopussa 15 724 (15 453 v. 2019) asuntoa. Tästä ARA-ryhmään kuuluvia asuntoja oli 9 527 (9 463) ja Muut-ryhmän asuntoja 6 197 (5 990).

Vuoden 2020 aikana vuokra-asunnon sai 1 944 (1 643) kotitaloutta. Asunnon saaneiden määrää kasvatti muun muassa se, että tilikaudella valmistui 374 (114) uutta asuntoa. Asunnon saaneista kotitalouksista 1 040 oli yhden hengen talouksia. Yksiön tai kaksion sai 1 265 (984) kotitaloutta, mikä on 65,1 (59,8) % kaikista vuokratuista asunnoista. Kasvanut saapuneiden hakemusten määrä ja hyvällä tasolla pysynyt asuntojen vuokrausaste osoittavat, että kohtuuhintaisten asuntojen uudistuotannolle on tarvetta jatkossakin. Kohtuuhintaisten asuntojen niukka tarjonta pääkaupunkiseudulla saa asukkaat arvostamaan yleishyödyllisen vuokra-asumisen edullisuutta ja riskittömyyttä. Vuokralaisten vaihtuvuus olikin suhteellisen vähäistä, joskin se kasvoi jonkin verran edellisvuodesta ja oli 12,7 (12,3) %. Alhainen vaihtuvuus kuitenkin heikentää mahdollisuuksia luovuttaa asuntoja uusille asiakkaille. Kohtuuhintaisia asuntoja myös valmistuu liian vähän kysyntään verrattuna, joten sekään ei tuo olennaista helpotusta asuntopulaan.

Vuoden lopussa voimassa olevia asuntohakemuksia oli 6 154 (5 469).

Vuokra-asuntojen hakemukset ja valinnat	2020	2019	2018
Asunnon saaneiden määrä	1 944	1 643	2 117
muutos, %	18,3	-22,4	3,7
Voimassa olevien hakemusten määrä vuoden lopussa	6 154	5 469	5 095

Rakennuttaminen

Vuoden 2020 aikana valmistui neljä (1 v. 2019) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on 374 (114) asuntoa. Rakenteilla olevien kiinteistöjen määrä kasvoi edeltävästä vuodesta, ja vuoden 2020 päättyessä rakenteilla oli yhdeksän (7) kiinteistöä, joissa on yhteensä 732 (626) asuntoa.

Vuonna 2020 aloitettiin Espoon Asuntojen historian suurimman kiinteistökehityskohteen ensimmäisten uudiskohteiden, Kirstintie 2 (190 asuntoa) ja Kirstinharju 4 (25 asuntoa), rakentaminen Suvelan Kirstinharjussa. Lisäksi yhtiö käynnisti ensimmäisen korkean rakentamisen kohteen Majurinkatu 19:n (16 kerrosta, 98 asuntoa) sekä ensimmäisen hiilijalanjätkilaskentakohteen Karakalliontie 1:n (91 asuntoa), jossa käytetään vain Joutsenmerkin hyväksymiä rakennusmateriaaleja ja jolle on valmistumisvaiheessa tarkoitus hakea Joutsenmerkkiä. Molemmat kohteet toteutetaan kvr-urakkamallilla.

Espoon asunto-ohjelman mukainen tavoite ja yhtiön talousarviotavoite on Espoon Asuntojen alkavan asuntotuotannon osalta keskimäärin 400 asuntoa vuodessa. Vuoden 2020 toteuma 480 aloitettua asuntoa ylitti tavoitteen ja neljän

vuoden keskimääräinen toteuma on myös lähestymässä tavoitetta. Vuoden aikana tehtiin seitsemän uudiskohteen investointipäätökset, joista viiden rakennustyöt aloitettiin. Kalaonntie 5 ja Maapallonkatu 5 rakennustyöt alkavat vuoden 2021 alussa.

Uudistuotanto	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m ²	Keskimääräinen huoneistoala, m ²	Vuokra 2020 (€/m ² /kk)
Vuonna 2020 valmistuneet uudiskohteet:	374	19 230	51,4	15,41
Kynäniekanpiha 4 (alkanut 10 / 2018, valmistui 1 / 2020)	70	3 713	53,0	14,50
Majurinkatu 1 (alkanut 12 / 2018, valmistui 10 / 2020)	117	5 801	49,6	15,50
Jousenpuistonkatu 5 (alkanut 3 / 2019, valmistui 10 / 2020)	61	2 865	47,0	16,25
Uuno Kailaankatu 2 (alkanut 3 / 2019, valmistui 12 / 2020)	126	6 852	54,4	15,50
Rakenteilla olevat uudiskohteet 31.12.2020:	732	39 315	53,7	-
Vesipirtintie 2 (alkanut 10 / 2019, valmistuu 1 / 2021)	43	2 210	51,4	-
Niittykumuntie 12 A (alkanut 11 / 2019, valmistuu 1 / 2022)	70	3 555	50,8	-
Kolkekannaksentie 1 (alkanut 10 / 2019, valmistuu 11 / 2021)	139	7 482	53,8	-
Kirstintie 2 (alkanut 4 / 2020, valmistuu 9 / 2022)	190	10 639	56,0	-
Nuttukuja 4 (alkanut 8 / 2020, valmistuu 5 / 2022)	48	3 135	65,3	-
Nuttukuja 10 (alkanut 8 / 2020, valmistuu 5 / 2022)	28	1 341	47,9	-
Kirstinharju 4 (alkanut 12 / 2020, valmistuu 9 / 2022)	25	1 393	55,7	-
Majurinkatu 19 (alkanut 12 / 2020, valmistuu 6 / 2023)	98	5 236	53,4	-
Karakalliontie 1 (alkanut 12 / 2020, valmistuu 10 / 2022)	91	4 325	47,5	-
Uudiskohteet, joista tehty investointipäätös, mutta ei rakenteilla 31.12.2020:	74	4 145	56,0	-
Kalaonntie 5 (investointipäätös 9 / 2020, valmistuu 12 / 2022)	28	1 379	49,3	-
Maapallonkatu 5 (investointipäätös 12 / 2020, valmistuu 6 / 2022)	46	2 766	60,1	-

Peruskorjaus

Vuoden 2020 aikana valmistui kaksi (0 v. 2019) peruskorjauskohdetta. Vuoden aikana tehtiin yhden peruskorjauskohteen investointipäätös. Ankkuritie 6 ja Leppälinnunrinne 5 rakennustyöt alkoivat vuoden 2020 alussa.

Peruskorjaukset	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m ²	Keskimääräinen huoneistoala, m ²	Vuokra 2020 (€/m ² /kk)
Vuonna 2020 valmistuneet peruskorjaukset:	104	6 059	58,3	12,03
Hansakallionkuja 3 (alkanut 8 / 2018, valmistui 1 / 2020)	52	3 544	68,2	11,35
Keskijuoksu 19 (alkanut 10 / 2019, valmistui 9 / 2020)	52	2 515	48,4	13,00
Rakenteilla olevat peruskorjaukset 31.12.2020:	138	7 369	53,4	-
Ankkuritie 6 (alkanut 2 / 2020, valmistuu 1 / 2021)	71	3 915	55,1	-
Leppälinnunrinne 5 (alkanut 3 / 2020, valmistuu 5 / 2021)	67	3 455	51,6	-

Kiinteistöstrategian tavoitteena on kehittää kiinteistökantaa vastaamaan markkinoiden kysyntää sekä varmistaa kiinteistökannan käytettävyyttä, edellytykset pitkäjänteiselle ylläpitämiselle, arvon säilymiselle sekä kohtuuhintaiselle asumiselle. Strategian toteuttamisella tavoitellaan kiinteistönpidon elinkaariedullisuutta. Kiinteistöstrategian käytännön menetelmänä sovelletaan kiinteistöjen luokitusta. Kiinteistöt arvioidaan ja ryhmitellään kysyntä- ja elinkaariominaisuuksiensa perusteella neljään luokkaan. Luokituksella ohjataan ylläpitoa, kehittämistä ja perusparantamista.

Peruskorjausten korjaustarpeen määrittelyä ja hankesuunnittelua organisoitiin uudelleen niin, että rakennuttamis- ja isännöintiyksikkö määrittelevät yhdessä jo hankesuunnitteluvaiheessa peruskorjauksen sisällön teknisesti yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi. Tuosta kokonaisuudesta irralliset korjaukset tehdään ylläpidon toimesta vuosikorjauksina. Näillä toimilla varmistetaan korjausbudjettia ja urakoitsijoiden halukkuutta osallistua tarjouskilpailuun. Hankesuunnitelman tulee olla valmis vuosi ennen korjauksen käynnistämistä, jolloin tiedetään riittävän ajoissa, vaatiiko korjaus asuntojen tyhjentämistä vai voidaanko se toteuttaa asunnot asuttuina.

Henkilöstö

Vuoden 2020 lopussa Espoon Asuntojen palveluksessa oli 120 (114 v. 2019) henkilöä. Heistä vakituisessa työsuhteessa oli 100 (102) ja määräaikaisessa 20 (12). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 122 (116). Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2020 oli 7,5 (13,3) prosenttia. Henkilöstön vaihtuvuudessa ei ole huomioitu määräaikaisista toimihenkilöistä kesätyöntekijöitä, joita oli 12 vuonna 2020.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:	2020	2019	2018
Henkilöstö vuoden lopussa	120	114	106
Miesten osuus henkilöstöstä, %	37	34	34
Naisten osuus henkilöstöstä, %	63	66	66
Palkat ja palkkiot, t€	5 859	5 384	5 037

Espoon Asunnot toteutti syksyllä 2020 yhteistyössä Leidenschaft Oy:n kanssa nyky-yrityskulttuuria kartoittavan hankkeen, johon osallistettiin koko henkilöstö. Samassa yhteydessä toteutettu Signi-kysely tuotti arvokasta tietoa siitä, miten henkilöstön työssä arvostamat asiat koetaan toteutuvan tällä hetkellä. Tulosten perusteella kehitämme yhdessä yrityskulttuuria, jotta olemme Espoon paras vuokranantaja.

Ympäristö

Asuinkiinteistöinvestointien pääomaintensiivisyys ja pitkäjänteisyys edellyttävät kestäviä ratkaisuja. Rakennettujen kiinteistöjen tulee olla kestäviä sekä talouden että ympäristön näkökulmasta.

Yhtiön toimitilamuuton myötä tilankäyttö tehostui ja samalla yhtiö liittyi toimitilojen osalta Green Office -järjestelmään. Iso Omenan kauppakeskuksen uudella osalla on myös korkeimman tason LEED Platina-tason ympäristösertifikaatti.

Talousarvioon verrattuna lämmityskustannukset alittuivat 0,5 miljoonalla eurolla. Edelliseen vuoteen verrattuna kustannukset laskivat 0,3 miljoonaa euroa. Espoon Asunnot lähti vuonna 2015 mukaan Leanheat-hankkeeseen, jonka tavoitteina ovat asuntojen tasaisemmat sisälämpötilat sekä säästöjen tuottaminen kaukolämmityskuluissa. Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmän käyttö laajennettiin kattamaan koko kiinteistökanta vuoden 2018 lopussa yhteistyössä kaukolämpöyhtiö Fortumin kanssa. Tätä nykyä myös kaikki valmistuvat uudiskohteet liitetään osaksi järjestelmää. Vuoden 2018 alussa Espoon Asunnot siirtyi kohteissaan käyttämään päästöttömällä ja uusiutuvalla energialla tuotettua kaukolämpöä, Fortumin EkoPlussaa.

Lämmönsäätöjärjestelmän avulla säätö- ja korjaustoimia pystyttiin kohdentamaan optimaalisesti ja saavuttamaan lisäsäästöjä lämmityksessä sekä varmistamaan asukkailla tasainen asumislämpötila. Samoin kaukolämmön käytön kulutushuippuja voitiin leikata ilman että se vaikutti sisäolosuhteisiin. Huippujen leikkaamisen avulla on pystytty saamaan säästöä kaukolämmön perusmaksuissa.

Sähkön ominaiskulutus on pysynyt jokseenkin vakaana huolimatta siitä, että uusiin ja perusparannettaviin kiinteistöihin asennetaan nykymääräysten mukaisesti yhä enemmän sähköä käyttäviä järjestelmiä ja laitteita. Yhtiön kiinteistösähkön kulutus laski hieman, mutta kokonaiskustannukset pysyivät edellisen vuoden tasolla yksikköhintojen nousun takia.

Yhtiö on käyttänyt vuoden 2016 lopusta alkaen kiinteistösähkönä ympäristöystävällisesti tuotettua EKOenergiaa. Alkuperätodennettu sähkö tuotetaan kotimaisilla uusiutuvilla energialähteillä.

Espoon Asunnot on ollut mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa (VAETS) vuodesta 2010 alkaen. Ensimmäisen sopimuskauden säästö tavoitteet saavutettiin yli kaksinkertaisesti. Nykyinen sopimus on solmittu vuosille 2017–2025, ja energiansäästötavoitteeksi on asetettu 7,5 %. Vuoden 2019 osalta vahvistettujen tulosten perusteella Espoon Asunnot on hyvin tavoitevauhdissa (vuoden 2020 tuloksien laskenta oli tämän toimintakertomuksen kirjoitushetkellä kesken).

Yhtiössä on käytössä lakisääteinen energiatehokkuusjärjestelmä (ETJ+). Sen myötä Espoon Asunnot tavoittelee suunnitelmallisempaa tapaa käsitellä, ohjelmoida ja seurata niitä hankkeita, jotka parantavat energiatehokkuutta koko organisaation tasolla. Tehtyjen toimenpiteiden vaikutuksia pyritään seuraamaan pitkällä jännteellä aikaisempaa järjestelmällisemmin.

Veden ja jäteveden kokonaiskustannukset nousivat edellisestä vuodesta 2,8 %. Veden ja jäteveden hinnat nousivat edellisestä vuodesta keskimäärin 1,1 %, joten osa kokonaisuutoksesta johtui kulutuksen lisääntymisestä. Veden

ominaiskulutus, 160 litraa asukasta kohden vuorokaudessa, on noussut keskimääräistä suomalaista kulutusta (155 litraa asukasta kohden vuorokaudessa) suuremmaksi.

Energiankulutus on toteutunut seuraavasti:

Kulutuskehitys kiinteistöissä	2020	2019	2018
Lämpöenergia			
Kulutus, MWh	137 525	147 631	153 908
Normeerattu kulutus, MWh	154 011	154 957	156 698
Suhde (Kulutus / Normeerattu kulutus), %	89,3	95,3	98,2
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	39,8	40,1	40,6
Vesi			
Kulutus, m ³	1 695 562	1 599 288	1 586 484
Kulutus, litraa / asukas / vuorokausi	160	151	150
Sähkö			
Kulutus, MWh	18 040	18 972	19 242
Kulutus, kWh / Rm ³	4,7	4,9	5,0

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Espoon Asunnot jatkaa kuluvaan vuonna yhtiön strategiaan painopisteisiin liittyvien hankkeiden toteuttamista sekä käy läpi keskeisiä toimintaprosessejaan.

Strateginen painopiste	Toimenpide
Asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen	<ul style="list-style-type: none"> Kilpailutamme rakennuttamisen konsultti- ja asiantuntijapalvelut
Rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitäminen alhaalla	<ul style="list-style-type: none"> Seuraamme aktiivisesti rahoitusmarkkinoita ja korkotukilainsäädännön kehittymistä sekä hallitsemme lainasalkkua
Asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Laajennamme asiakkaille suunnattujen sähköisiä palveluita sekä kehitämme asiakaspalvelustamme aiempaa monikanavaisempaa Kehitämme vuokraustoimintaa nopeuttamalla vuokrausprosessejamme sekä keskittämällä asuntojen esittelytoimintaa oman organisaation hoidettavaksi
Kestävän kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti	<ul style="list-style-type: none"> Määritämme uudiskohteiden hiilijalanjälkilaskentatavan ja mahdollistamme näin niiden vertailun Haemme toimistollemme Green Office -sertifikaattia
Kiinteistökannan kestävä hallinta	<ul style="list-style-type: none"> Jatkamme osana teknistä elinkaarenhallintaa kunnossapidon PTS-suunnittelun ja kiinteistöpalveluiden laadunseurannan kehittämistä.

Sähköisten palveluiden lisäksi digitalisaatiota jatketaan sähköisten arkistojen sekä työmaan ohjauksen ja valvonnan osalta. Keskeisten toimintaprosessien osana tarkastellaan myös toistuvien työvaiheiden automatisointia.

Espoon Asuntojen taloudellisen aseman odotetaan pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä. Yleisen korkotason ennakoitaan säilyvän matalana vielä muutaman vuoden, joka mahdollistaa asuntotuotantotavoitteen mukaisten investointien rahoittamisen edullisesti. Uusien korkotukilainojen etupainotteisempi lyhennysohjelma johtaa nykyisiä lainoja hieman suurempiin lyhennyksiin laina-ajan alussa.

Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen kysynnän ennakoitaan jatkuvan vahvana. Keskimääräisen perheeseen pienentymisen takia kysyntä painottuu jatkossakin vahvasti pieniin asuntoihin. Sijainnin merkitys säilyy keskeisimpänä kriteerinä asuntoa haettaessa, sillä hakijat arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä ja kattavia lähialueen palveluja. Asumiseen liittyvien tukipalveluiden ja

asumisneuvonnan tarve lisääntyy. Asuntojen vuokrauksessa tavoitteena on talojen mahdollisimman monipuolinen asukasrakenne sekä sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet.

Espoon Asuntojen hallitus päätti 1.10.2020 keskimäärin 0,6 % vuokrankorotuksesta vuodelle 2021. Vuonna 2021 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 12,66 (12,51) euroa/m²/kk. Yhtiön tavoitteena on pyrkiä maltilliseen ja tasaiseen vuokrien kehitykseen myös tulevina vuosina.

Espoon Asuntojen noudattaa vuokranmäärityksessään kahta periaatetta: vuokrilla ei kerätä voittoa ja asukkaita tulee kohdella tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti. Vuokranmääritys perustuu malliin, joka suhteuttaa hinnoiteltavan kiinteistön vuokran vastaaviin aluekohtaisiin vertailuvuokriin, vähennettynä sillä edulla, joka saavutetaan omakustannuseriaatteella toimimisesta. Vaparaahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat määritellään samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.

Rakennuttaminen

Kasvukeskuseutujen kuntien ja valtion yhteistyössä laatima Helsingin seudun MAL-sopimus 2016–2019 asetti osapuolten yhteiseksi tavoitteeksi rakentaa sopimuskaudella 60 000 asuntoa Helsingin seudulle. Valtio vastasi siitä, että 40-vuotisille korkotukivuokra-asunnoille osoitetaan 10 000 euron asuntokohtaisia käynnistysavustuksia vähintään 10 miljoonaa euroa/vuosi.

MAL-sopimus päättyi vuoden 2019 lopussa. Uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2020–2031 saatiin valtion ja pääkaupunkiseudun kuntien välillä neuvottelutulos kesällä 2020. Sopimus allekirjoitettiin lokakuussa 2020 ja ensimmäinen sopimuskausi on voimassa 31.12.2023 saakka.

Sopimuksen linjaukset ohjaavat alueellisen maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelua ja toteuttamista. Uuden MAL-sopimuksen mukaisesti sopimuksen toteutumista ja toimenpiteitä tarkastellaan rullaavasti eduskuntavaalikausittain. Sopimuksen mukaan valtio vastaa jatkossakin siitä, että 40-vuotisella korkotuella rakennetuille asunnoille osoitetaan 10 000 euron asuntokohtaista käynnistysavustusta 20 miljoonaa euroa vuodessa. Puurakenteisille kerrostaloille avustusta myönnetään 12 000 euroa asuntoa kohden.

Espoon Asuntojen vuoden 2021 uudistuuotantoinvestointien suunniteltu arvo on 135,3 miljoonaa euroa ja peruskorjausinvestointien arvo on 22,2 miljoonaa euroa. Investointien suunniteltuun arvoon on huomioitu hankkeiden kokonaishankinta-arvo, joka sitoutuu rakentamisen edetessä useammalle vuodelle.

Asunto-ohjelmassa ja talousarviossa asetettujen tavoitteiden mukaisesti Espoon Asuntojen tavoite alkavan asuntotuotannon osalta on keskimäärin 400 asuntoa vuodessa. Tuotantotavoitteeseen pääseminen edellyttää vuosittain vähintään 5–6 sellaisen uudiskohdealoitusta, joiden keskikoko on 70–80 asuntoa ja asuntojen keskimääräinen huoneistoala noin 50 m². Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpaine kohdistuu pieniin asuntoihin.

Aloitettut ja valmistuneet asunnot:	2021 (arvio)	2020	2019	2018
Tulostavoite, aloitetut asunnot (kpl)	400	400	400	400
Vuoden aikana aloitetut asunnot (kpl)	518	480	439	187
Aloitettujen kohteiden lukumäärä (kpl)	8	6	5	2
Aloitettujen kohteiden keskikoko (asuntoa)	65	80	88	94
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	406	328	277	229
Vuoden aikana valmistuneet asunnot:	182	374	114	368
Valmistuneiden kohteiden lukumäärä (kpl)	2	4	1	5
Valmistuneiden kohteiden keskikoko (asuntoa)	91	94	114	74
Valmistuneet asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	260	276	203	215

Vuositasen tuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta kriittistä on saatujen tonttien määrän lisäksi varmistettu tieto tonttien rakentamiskelpoisuudesta, mikä taas edellyttää vahvistettua asemakaavaa ja kunnallistekniikan valmiutta riittävässä ajoin ennen hankkeen aloitusta.

Riskienhallinta

Yhtiö arvio toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskiarvio raportoidaan omistajalle.

Koronapandemia ei ole vaikuttanut, eikä sen odoteta vaikuttavan merkittävällä tavalla yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Kotitalouksien talouskehityksen epävarmuus ei aiheuta merkittäviä riskejä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntään ja käyttöasteeseen. Väestön lisääntyminen pääkaupunkiseudulla työvoiman kysynnän, kaupungistumisen ja maahanmuuton vauhdittamana takaa sen, että vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrausaste säilyvät korkeina. Yhtiön kokonaistalouteen luottotappioilla ei ole suurta vaikutusta. Luottotappioriskiä hallitaan vuokravalvonnan ja asukasneuvonnan keinoin.

Yhtiön raportointi tukee asuntojen vuokrausasteen, asukkaiden vaihtuvuuden, hakijoiden määrän, luottotappioiden sekä näiden muutosten seuranta.

Keskipitkällä 3–10 vuoden aikajännteellä korkotason voidaan ennakoida nousevan hitaasti. Korkojen nousu lisää yhtiön pääomakuluja. Yhtiö on suojautunut nousun vaikutuksilta ottamalla 69 % lainatarpeestaan kiinteäkorkoisina lainoina. Suuri osa yhtiön lainoista on korkotukilainoja. Korkojen nousun vaikutusta vähentää se, että valtion maksaman korkotuen määrä kasvaa koron noustessa. Lisäksi yhtiö on hajauttanut useiden lainojen korontarkistushetkien samanaikaisuuteen liittyviä riskejä.

Vahinkoriskeiltä yhtiö on suojautunut ottamalla yhtiön omistamille kiinteistöille täysarvovakuutuksen.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.4.2020. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Yhtiön hallituksessa ovat tilikauden aikana toimineet seuraavat henkilöt ja heidän varahenkilönsä 1.1.–29.4.2020: puheenjohtaja Elias Erämaja (Merja Rukko), varapuheenjohtaja Jyrki Myllärniemi (Satu Raudasoja), Jyrki Lohi (Kari Pounonen), Timo Rauhanen (Riikka Keskitalo) ja Pirkko Saarnio (Yrjö Lyytinen), Kirsi Åkerlund (Jaakko Ravald) ja Linnéa Fagerroth (Ursula Kuula).

Yhtiön hallituksessa ovat 29.4.2020 alkaen toimineet seuraavat henkilöt ja heidän varahenkilönsä: puheenjohtaja Elias Erämaja (Merja Rukko), varapuheenjohtaja Jyrki Myllärniemi (Satu Raudasoja), Jukka Kilpi (Jyrki Lohi), Timo Rauhanen (Riikka Keskitalo) ja Pirkko Saarnio (Yrjö Lyytinen), Kirsi Åkerlund (Jaakko Ravald) ja Linnéa Fagerroth (Ursula Kuula).

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhteensä 11 (12 v. 2019) kertaa. Ennen yhtiökokousta hallitus kokoontui viisi kertaa ja yhtiökokouksen jälkeen kuusi kertaa. Sen lisäksi hallitus kokoontui iltakouluissa yhteensä seitsemän kertaa.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Ari Lehto.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut DI Jaakko Kammonen.

Yhtiön johtoryhmään kuuluivat tilikaudella toimitusjohtajan lisäksi asiakkuusjohtaja Juha Heino 7.1.2020 alkaen, isännöintijohtaja Aki Moilanen, henkilöstöpäällikkö Minni Lumme, lakimies Emmi Huhtala, viestintäpäällikkö Hanna-Maija Loikkanen, rakennuttamisjohtaja Pirjo Rähä ja talousjohtaja Milla Kalmi.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 60 433,45 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

Espoon Asunnot Oy:n osakkeet	2020	2019
osakkeet, kappaletta	128 184	128 184

Jokaisella osakkeella on yksi ääni.

Espoon Asunnot Oy
Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	138 818 481,25	139 173 493,71
Käyttökorvaukset	340 483,29	426 653,31
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	139 158 964,54	139 600 147,02
Muut liiketoiminnan tuotot	8 122 481,80	2 908 826,22
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	8 122 481,80	2 908 826,22
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-5 859 280,55	-5 383 951,53
Eläkekulut	-885 475,72	-941 707,06
Muut henkilöstökulut	-178 827,17	-162 090,32
Henkilöstökulut yhteensä	-6 923 583,44	-6 487 748,91
POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot	-33 672 408,14	-33 883 963,30
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-33 672 408,14	-33 883 963,30
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-4 736 978,81	-5 026 118,83
Käyttö ja huolto	-4 010 688,55	-3 895 752,74
Ulkoalueiden huolto	-3 354 470,43	-3 591 505,82
Siivous	-3 048 427,15	-2 830 111,57
Lämmitys	-10 556 436,86	-10 887 455,45
Vesi ja jätevesi	-6 175 056,96	-6 009 552,82
Sähkö ja kaasu	-2 375 313,53	-2 547 806,07
Jätehuolto	-2 192 998,51	-2 289 569,66
Vahinkovakuutukset	-941 820,93	-880 055,10
Vuokrat	-3 514 696,91	-3 605 248,07
Kiinteistövero	-4 487 461,92	-4 562 037,90
Korjaukset	-37 960 830,10	-34 148 042,35
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-83 355 180,66	-80 273 256,38
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-427 250,45	-512 390,06
Oikaisuerät yhteensä	-427 250,45	-512 390,06
Rakennuttamisen kulut	-661 408,84	167 619,75
Muut kiinteistön kulut	1 288 137,54	1 211 347,90
Muut kiinteistön kulut yhteensä	626 728,70	1 378 967,65
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	23 529 752,35	22 730 582,24
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	111 501,57	65 323,01
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 873 591,76	-4 933 047,13
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-4 762 090,19	-4 867 724,12
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	18 767 662,16	17 862 858,12
Poistoeron muutos	1 072 625,27	2 765 137,65
Asuintalovarauksen purku	18 340 000,04	7 870 623,00
Asuintalovaraus	-38 119 854,02	-28 386 967,58
Tilinpäätössiirot	-18 707 228,71	-17 751 206,93
TILIKAUDEN VOITTO/-TAPPIO	60 433,45	111 651,19

Espoon Asunnot Oy
Tase

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Liittymismaksut	19 859 308,37	19 483 805,30
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	19 859 308,37	19 483 805,30
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	157 911 087,98	155 046 406,59
Rakennukset ja rakennelmat	776 880 511,78	742 523 502,91
Koneet ja kalusto	425 889,18	94 910,24
Muut aineelliset hyödykkeet	9 382 787,25	4 627 683,54
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	63 251 781,88	56 079 348,62
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 007 852 058,07	958 371 851,90
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 430 221,53	2 970 688,11
Osuudet omistusyhteisyriksissä	8 138 822,14	8 138 822,14
Muut osakkeet ja osuudet	4 733 059,64	4 965 475,61
Käyttöoikeudet	3 938 289,64	3 938 289,64
Sijoitukset yhteensä	18 240 392,95	20 013 275,50
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 045 951 759,39	997 868 932,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 285 728,98	2 512 099,94
Muut saamiset	66 316 502,69	39 977 697,35
Siirtosaamiset	194 726,57	159 545,64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	68 796 958,24	42 649 342,93
Rahat ja pankkisaamiset	3 911 336,11	4 473 061,65
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	72 708 294,35	47 122 404,58
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 118 660 053,74	1 044 991 337,28

Espoon Asunnot Oy
Tase

V A S T A T T A V A A	31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto	187 450,32	187 450,32
Vararahasto	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 200 000,00	4 200 000,00
Edellisten tilik. voitto/tappio	657 448,44	545 797,25
Tilikauden voitto/tappio	60 433,45	111 651,19
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	126 002 945,81	125 942 512,36
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	36 389 136,49	37 461 761,76
Kertynyt poistoero	36 389 136,49	37 461 761,76
Asuintalovaraukset	173 443 064,03	153 663 210,05
Vapaehtoiset varaukset	173 443 064,03	153 663 210,05
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteenä	209 832 200,52	191 124 971,81
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		
Lainat rahoituslaitoksilta	628 304 967,20	563 478 675,10
Valtiokonttori, vuosimaksulainat	129 654 541,39	149 822 825,76
Pitkäaikaisten lainojen lyh.osa	-36 615 365,20	-34 621 773,21
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	721 344 143,39	678 679 727,65
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	36 615 365,20	34 621 773,21
Saadut ennakot	6 493 974,41	6 809 014,10
Ostovelat, lyhytaikaiset	8 331 031,07	4 658 412,92
Muut velat	3 638 666,05	797 232,35
Siirtovelat	6 401 727,29	2 357 692,88
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	61 480 764,02	49 244 125,46
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	782 824 907,41	727 923 853,11
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 118 660 053,74	1 044 991 337,28

Espoon Asunnot
Rahoituslaskelma 1.1. - 31.12.2020

<u>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA:</u>	2020	2019
Vuokrista saadut maksut	139 070 295,81	138 356 677,40
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	-14 879 244,35	-35 721 723,93
Maksut liiketoiminnan kuluista	-82 408 512,97	-84 874 475,10
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	41 782 538,49	17 760 478,37
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 820 226,28	-4 970 142,68
Saadut korot liiketoiminnasta	106 086,57	63 977,86
Saadut osingot sijoituksista	5 415,00	1 345,15
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	37 073 813,78	12 855 658,70
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA A	37 073 813,78	12 855 658,70
<u>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA:</u>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-80 694 169,48	-52 016 716,66
Myönnetyt lainat	-3 372 260,12	-1 233 709,13
Investoinnit muihin sijoituksiin	1 772 882,55	-1 742 437,83
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA B	-82 293 547,05	-54 992 863,62
<u>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA:</u>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	80 948 450,00	12 103 420,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-36 290 442,27	-38 047 348,96
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C	44 658 007,73	-25 943 928,96
RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)	-561 725,54	-68 081 133,88
Rahavarat tilikauden alussa	4 473 061,65	72 554 195,53
Rahavarat tilikauden lopussa	3 911 336,11	4 473 061,65
	-561 725,54	-68 081 133,88

Yhtiö on Espoon kaupungin 100% omistama yhtiö. Espoon kaupungin konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa Espoon kaupungilta, Taloushallintokeskuksesta PL 111, Espoo.

Laadintaperiaatteet

Vuodesta 2014 lähtien rakennuttamistoiminnan kaikki kulut, jotka kohdistetaan rakennuskohteiden hankintahintaan, esitetään tuloslaskelmassa bruttoperiaatteella tiliryhmien mukaisilla tileillä. Aktivoitavat kulut esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoa poistoilla vähennettynä. Rakennusten hankintameno on aktivoitu uudisrakentamisen ja peruskorjausten aikaiset korkomenot samoin kuin rakennuttajayksikön henkilöstö- ja muut menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenoa vähennyksiksi.

Suunnitelman mukaiset poistot vuodesta 2010 lukien on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistoaikojen perusteella. Rakennusten sekä niiden perusparannusten ja suurehkojen korjausmenojen hankintamenot on poistettu 40 vuodessa. Yhtiön perustamisen yhteydessä vuonna 1999 yhtiön haltuun siirtyi valtaosa sen nykyisestä rakennuskannasta. Myös näiden rakennusten hankintamenot on vuoden 2010 tilinpäätöksessä poistettu käyttäen samaa 40 vuoden poistoaikaa. Poistot on tehty hyödykkeiden käyttöönotto-kuukaudesta alkaen.

Poistoajat ovat:

Aineettomat oikeudet	5 vuotta
Rakennukset ja aktivoidut korjausmenot	40 vuotta
Rakennelmat	5 vuotta
Rakennuksen koneet ja laitteet	5 vuotta
Koneet ja kalusto	4-5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvoon sisältyy vähäinen aiempina vuosina tehty arvonnkorotus.

Tuloslaskelman poistot on esitetty taseen vastaavien liitetiedoissa

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoa.

Eläkkeiden kirjaaminen

Yhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

Konsernitilinpäätös

Yhtiöllä on kuusi tytäryhtiötä ja kolmetoista osakkuusyhtiötä. Koska tytäryhtiöillä ja osakkuusyhtiöillä ei ole olennaista vaikutusta tilikauden tulokseen tai taloudelliseen asemaan ja koska yhtiön hallitus ei esitä osinkoa jaettavaksi, ei tilinpäätökseen sisälly konsernitilinpäätöstä.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liiketoiminnan muut tuotot	2020	2019
Myyntivoitot	1 245 513,59	1 507 286,63
Veloitukset asukkailta	686 061,04	739 620,93
Muut	6 190 907,17	661 918,66
Yhteensä 31.12.	8 122 481,80	2 908 826,22

2. Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastuspalkkiot	10 888,61	6 143,21
Muut palvelut	2 864,40	9 425,24
Asukastilintarkastus	4 464,00	7 585,70
Yhteensä 31.12.	18 217,01	23 154,15

3. Rahoitustuotot ja kulut

Osinkotuotot	5 415,00	1 345,15
Korkotuotot	106 086,57	63 977,85
Korko ja rahoitustuotot yhteensä	111 501,58	65 323,01

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Muille	4 873 591,76	4 933 047,13
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	4 873 591,76	4 933 047,13

Rahoitustuotot ja kulut yhteensä

	4 762 090,19	4 867 724,12
--	---------------------	---------------------

**TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet****4. Aineettomat hyödykkeet****Liittymismaksut**

Hankintameno 1.1.	19 483 805,30	18 828 837,95
Lisäykset	375 503,07	654 967,35
Kirjanpitoarvo 31.12.	19 859 308,37	19 483 805,30

5. Aineelliset hyödykkeet**Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	155 046 406,59	154 277 291,51
Lisäykset	3 248 831,36	831 079,60
Vähennykset	-384 149,97	-61 964,52
Kirjanpitoarvo 31.12.	157 911 087,98	155 046 406,59

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	1 194 426 629,22	1 179 083 783,65
Lisäykset	64 659 738,44	15 342 845,57
Hankintameno 31.12.	1 259 086 367,66	1 194 426 629,22
Kertyneet poistot	-456 732 306,98	-424 784 416,16
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-31 727 773,58	-31 947 890,82
Kirjanpitoarvo 31.12.	770 626 287,10	737 694 322,24

Espoonkatu 8/Holvikuja 1 jäännösarvo 1 948 158,27 € on poistettu kokonaisuudessaan tilikaudella 2020. Asuinrakennus puretaan 2021 Ara:n purkupäätöksen hyväksynnällä.

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	30 374 555,57	29 896 545,57
Lisäykset	1 729 342,00	478 010,00
Hankintameno 31.12.	32 103 897,57	30 374 555,57
Kertyneet poistot	-28 216 741,35	-27 108 709,74
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-940 018,46	-1 108 031,61
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 947 137,76	2 157 814,22

Väestönsuojat

Hankintameno 1.1.	5 127 286,70	5 004 086,70
Lisäykset	750 460,00	123 200,00
Hankintameno 31.12.	5 877 746,70	5 127 286,70
Kertyneet poistot	-2 455 920,25	-2 348 777,28
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-114 739,53	-107 142,97
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 307 086,92	2 671 366,45

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	1 884 122,88	1 784 072,88
Lisäykset	401 274,56	100 050,00
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 285 397,44	1 884 122,88
Kertyneet poistot	-1 789 212,64	-1 759 526,68
Tilikauden poisto	-70 295,62	-29 685,96
Kirjanpitoarvo 31.12.	425 889,18	94 910,24

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	7 601 416,97	7 601 416,97
Lisäykset	5 574 684,66	0,00
Hankintameno 31.12.	13 176 101,63	7 601 416,97
Kertyneet poistot	-2 973 733,43	-2 282 521,49
Tilikauden poisto	-819 580,95	-691 211,94
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 382 787,25	4 627 683,54

Aktivoidut korkomenot

Vuosien 2008-2020 aikana on rakennusten hankintamenoon luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 2 454 tuhatta euroa.

6. Sijoitukset**Tytäryritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	2 970 688,11	801 516,53
Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3	2 550,00	2 169 171,58
Asunto Oy Espoon Primo	626 155,00	0,00
Asunto Oy Niittykummuntie 12 A fuusio	-2 169 171,58	0,00
Hankintameno 31.12.	1 430 221,53	2 970 688,11

Omistusyhteisyritysten osakkeet

Hankintameno 1.1.	8 138 822,14	8 138 822,14
Hankintameno 31.12.	8 138 822,14	8 138 822,14

Muut osakkeet

Hankintameno 1.1.	4 965 475,61	5 392 209,36
Nordea osakkeet	0,00	136,15
Myydyt erillisasunnot	-232 415,97	-426 869,90
Hankintameno 31.12.	4 733 059,64	4 965 475,61

Käyttöoikeudet

Hankintameno 1.1.	3 938 289,64	3 938 289,64
Hankintameno 31.12.	3 938 289,64	3 938 289,64

Tytäryhtiöt

	Omistusosuus %	Osuus tilikauden voitosta	Osuus omasta pääomasta	Osuus vieraasta pääomasta
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2019	79,86	839,43	2 321,53	492,60
Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Espoo 2020	61,25	2 311,26	147 631,81	964,10
Maapallonkadun Autopaikat Oy, Espoo 2019	54,87	-2 526,28	210 946,58	303,20
Kiinteistö Oy Mäkiparkki, Espoo 2019	52,83	-7 520,33	281 256,67	1 170,68
Asunto Oy Espoon Primo 2020	100,00	0,00	607 883,63	1 305 565,65
Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3 2020	100,00	0,00	18 200,00	3 318 879,65

Osakkuusyrietykset

Jukolan Paikoitus Oy, Espoo 2019	50,00	784,31	16 729,86	114,30
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Espoo 2019	49,95	-8 157,94	189 058,97	753,17
Espoon Puntaritien pysäköinti Oy, Espoo 2019	48,55	-362,34	428 478,15	935,89
Lintuparkki Oy, Espoo 2019	46,24	-61,38	397 919,77	898,41
Ristiiviitan Pysäköinti Oy, Espoo 2019	41,50	-1 616,25	695 153,98	287,90
Ullantorpan Autopaikoitus Oy, Espoo 2019	38,60	1 756,36	735 796,67	1 159,77
Perkkaanpuiston Paikoitustalo Oy, Espoo 2019	36,24	457,29	387 711,92	523,83
Ymmerstan Autopaikoitus Oy, Espoo 2020	28,38	-6 883,80	209 491,38	139,15
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2019	34,46	-4 828,74	126 265,09	2 584,06
Matinkallion Autopaikoitus Oy, Espoo 2019	33,30	769,51	275 870,13	333,54
Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Espoo 2019	30,68	-383,86	207 299,79	980,44
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2019	26,83	0,00	73 194,14	573,77
Biiliparkki Oy, Espoo 2019	21,40	130,87	4 650 712,76	4 367,05

2020**2019****7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Asunto Oy Espoon Niittykummuntie 12 A	0,00	1 212 173,14
Asunto Oy Espoon Primo	1 305 565,65	0,00
Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3	3 318 879,65	0,00
Espoon kaupunki	0,00	40 012,04
Konsernitilisaaminen	61 691 586,59	38 723 821,67
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	66 316 031,89	38 763 833,71

8. Siirtosaamisten olennaiset erät

Muut saamiset	194 726,57	159 545,64
Siirtosaamiset yhteensä 31.12.	194 726,57	159 545,64

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**9. Oma pääoma**

Osakepääoma 1.1 ja 31.12	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto 1.1 ja 31.12	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto 1.1 ja 31.12	187 450,32	187 450,32
Vararahasto 1.1 ja 31.12	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	657 448,44	545 797,25
Tilikauden voitto	60 433,45	111 651,19
Oma pääoma 31.12	126 002 945,81	125 942 512,36

Taseen kertyneet poistoerot ja tuloslaskelman poistoeron muutos ovat rakennusten sekä toimistokalusteiden poistoeroja.

Jakokelpoinen oma pääoma

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	657 448,44	545 797,25
Tilikauden voitto	60 433,45	111 651,19
Oma pääoma 31.12	4 917 881,89	4 857 448,44

10. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua	2021-2025	2020-2024
Lainat rahoituslaitoksilta	87 746 047,78	77 634 621,03
Valtiokonttori	79 570 591,01	87 521 290,47

Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	545 259 439,38	485 844 054,03
Valtiokonttori	50 083 950,35	62 301 535,26

Vuosimaksulainojen lyhennysohjelma määritetään vuosittain joten lyhennykset on laskettu tilinpäätös hetkellä olleen tiedon mukaisesti.

Velat saman konsernin yrityksille	2020	2019
Ostovelat	782 851,77	244 610,89

11. Siirtovelkojen olennaiset erät		
Lainojen korkojaksotukset	1 351 614,67	1 298 249,19
Kiinteistövero 2020 osa 2/2	2 362 890,53	0,00
Valmistuneiden kohteiden avoimet urakkaerät	1 094 741,06	0,00
Muut velat	1 592 481,03	1 059 443,69
Siirtovelat yhteensä 31.12.	6 401 727,29	2 357 692,88

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2020	2019
--	-------------	-------------

12. Vakuudet ja vastuut

Rahalaitoslainat (sis. Espoon kaupunki)		
Annetut kiinnitykset	640 752 792,17	563 633 265,17
Valtiokonttorilainat		
Annetut kiinnitykset	797 046 942,82	794 155 103,82
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 437 799 734,99	1 357 788 368,99

Vapaana olevat kiinnitykset	183 430 240,75	185 426 751,75
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Leasing vastuut

Koneet ja laitteet	10 158,00	0,00
Leasing vastuut yhteensä	10 158,00	0,00

Lainat lainanantajittain

Handelsbanken	148 594 096,51	85 340 267,39
Nordea	46 986 522,99	48 404 967,95
Danske Bank	1 166 666,60	1 399 999,94
Aktia	2 538 958,35	2 742 397,99
OP Yrityspankki	6 184 381,27	6 967 122,09
Kuntarahoitus	414 854 341,48	409 883 919,74
Suomen Hypoteekkiyhdistys	7 980 000,00	8 740 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	628 304 967,20	563 478 675,10
Valtiokonttori	129 654 541,39	149 822 825,76
yhteensä 31.12.	757 959 508,59	713 301 500,86

Muut taloudelliset vastuut

Arvonlisäveron palautusvastuu	6 130,33	92 374,34
-------------------------------	----------	-----------

Tontin vuokravastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 799 954,97	2 741 052,30
Myöhemmin maksettavat	122 437 616,53	123 480 125,39

Muut vastuut

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annettu laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin. Ara-ryhmän asuntoja on 13 783 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 805 286 m².

Yhtiön omistamilla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuuta.

ARA- rajoitusten alaiset kiinteistöt

Samariantie 8	Heiniitty 8	Patokuja 3-5
Postipuuntie 5	Ratamotie 1	Juvanpuro 1
Ruutikatu 9	Eestinlaakso 16	Puistopiha 5
Hansakallio 5	Kyyhkysmäki 13	Huvilinn 8/Säterink 9
livisniemenaukio 1	Maininkitie 5	Oxfotintie 3
Karakalliontie 1	Vallikaivanto 1	Kyläportti 15
livisniemenkatu 1	Kiskottajankuja 1	Vanhankartanontie 11
Hansatie 30 C-D porras	Sepetlahdentie 11	Ullantorpantie 6
Soukanahde 6	Kiltakallio 6	Myntinsyrjä 10
Viherkalliontie 10	Ramsaynkujat 5	Leppäsillantie 2
Soukankuja 10-12	Eestinlaakso 20	Myntinsyrjä 9
Kirstinharju 7	Klovinkallio 6	Juvanpuisto 4
Jälkimaininki 2	Vanha Maantie 5	Huvilinnanpiha 2/Huvil.mäki 5
Kuunsäde 4	Tiklinkuja 3	Ullanmäentie 11
Ukkohautentie 2	Rautakiskonkuja 1	Lakiaukio 3
Ruorimiehenkatu 1	Postipuuntie 12	Ullantorppa 13
Kuitinkatu 6	Peuramäentie 9	Auroranmäki 3
Hösmärinkuja 2	Rastaspuistontie 3	Nelikokuja 2
Suvelantie 8	Mielikinviita 4	Ullantorppa 7
Maapallonkatu 3	Kiltaveljenpolku 3	Sunanlaakso 2
Kuitinkatu 2	Heinäpoudanpiha 1	Leppävaarankatu 11
Porttiniityntie 14	Kalaonntie 5	Nissinmäentie 7
Ilmakuja 2/Maapallonk. 2	Hannuksenkuja 16	Sysimaa 9
Kotikyläntie 4	Ruotutorppa 4	Markkinakatu 10
Kotikyläntie 5	Pohjoisentie 4	Ruusutorpanpuisto 1-2
Konstaapelinkatu 3	Isonjärvenpää 3-4	Matinkallio 8
Niipperintie 97	Kala-Matti 1	Kärrynpyöräntie 1
Hyljelahdentie 14	Norppatie 6	Niittymaanaukea 4
Saarniraivontie 6	Espoonlahdenkatu 5	Riimukallio 3
Taavinharju 29	Nurminiityntie 1	Rintamäentanhua 4
Eestintaival 6	Isännäntie 1	Vanha Saunalahdentie 19
Vanha Maantie 7	Ruutikuja 3	Myötätuulenmäki 5
Liittokuja 2	Lintukorpi 2/Sepelkyyhkyntie 1	Myötätuulenukka 5
Viittakorpi 1	Aspelininkuja 2/Nuijamäki 4	Haapaniemenrinne 4
Tiistinkallio 6	Kukkumäenportti 1-3	Armas Launiksenkatu 7
Kuutinkuja 4	Rihvelimäki 3	Takojantie 4
Nuijamäki 6	Kilonpuistonkatu 6	Kappalaisenkuja 6-8
Eestinlaakso 14	Sokerilinnantie 5	Lasitörmä 2
Ruskaniitty 2	Kala-Maija 1	Säterinkatu 16
Sokinvuorenkuja 4	Ruotutorppa 6	Peuramäenkuja 2
Matinkatu 7	Balderinkuja 2-5	Nuijamäki 2
Reunakuja 1	Tikankolo 2	Tiimalasintie 1
Finnoontie 12	Kilonpuistonkatu 3	Aurorankuja 2
Kustaanmäki 2	Hevostilantie 1	Kuurinkallio 8 ja 11
Kyyhkysmäki 10	Pääskyskuja 9	Isomäki 27
Kyyhkysmäki 11	Jälkimaininki 3	Matinniitynkujat 2
Kyyhkysmäki 5	Leilitie 2	Tillinmäentie 25
Aallonkohina 1-3	Trillakatu 4	Kilonpurontie 1
Haukilahdenranta 25	Itsehallintotie 4	Hansakartano 4
Aallontaite 6	Hevostilantie 4	Kilonpurontie 7
Komentajankatu 6	Huvilinnantie 2	Maakirjantie 2

Kirjanpitäjänkuja 7	Lansantie 25	Keskijuoksu 19
Adjutantinkatu 5	Riiantie 4	Maakravunkuja 3
Kolmenkoivunkuja 1	Nuottaniementie 7	Seilimäki 21
Kuurinmäent.20/Kuurintorpan.22	Oksakarhinmäki 5	Viinkuja 2
Helmipöllönkatu 2	Riiantie 1	Rullaniementie 3
Kolmenkoivunkuja 3	Seiliniitty 4	Soukankaarri 4
Valhallantie 5/Räävelintie 4	Ristiaallokonkatu 7	Kulkurinmäki 1/Mustanotko 3
Kilvoituksentie 7	Vasamatie 3	Espoonkatu 8/ Holvikuja 1
Fickenkuja 1	Vilniementie 2	Taavinsuo 11
Taivalmäki 3	Ankkuritie 6	Eestinlaakso 10
Helmipöllönkatu 8	Solmukuja 2	Alajuoksu 16
Taivalmäki 1	Aallontaite 1 ja 4	Isonkorventie 6
Diakonissantie 22	Löydösmäki 8	Kuuttikuja 8
Tyyrpuuri 6	Nöykyönniitty 4	Lanttikatu 5/Riksikuja 1
Magneetikatu 14	Savikuja 2	Rullaniementie 4
Kauppiaantanhua 2	Timpurinkuja 2	Kalastajanmäki 13
Matinpuronkuja 2 H	Vernonpolku 3	Lansanpurontie 1
Kuvastimentie 4	Oxfotintie 5	Isomäki 1 ja 2
Keelkorvenkuja 5	Kalastajankuja 6	Haukilahdenranta 4
Matinkallio 7 C	Kalastajankuja 2	Merisaapas 1
Niittysillankulma 1	Alaniityntie 2	Merisaapas 3
Perilänkuja 1	Merivalkama 6	Ukkohauentie 4
Pihkametsä 2	Alaniitynmäki 1	Eestinlaakso 12
Kirstintie 1	Espoonaukio 5	Tiistinkallio 1
Avaruuskatu 1	Liisankuja 1	Kannusillankatu 6
Maapallonkatu 6	Lokirinne 1	Niipperintie 93 ja 95
Merenkulkijankatu 5	Saarnimäenkuja 8	Lehtikaskentie 9
Leppälinnunrinne 3	Pihlajatie 4	Saarniraivontie 8
Holmankuja 5	Korpimaa 5 ja 8	Kalastajankuja 10
Pyyntitie 4	Kukkaromäki 5	Tiistinkallio 4
Riiantie 3	Ansatie 21	Reviisorinkatu 5
Leppälinnunrinne 6	Leipurinkuja 2	Kiulupolku 2
Ristiaallokonkatu 9	Kylävainionkuja 2	Heiniitty 5
Pesätie 1-5	Kylävainionkuja 4	Ramsaynkuja 1
Kaskenpolttajankuja 2-3	Päivänkakkarrantie 1-2	Kukkaromäki 4
Soukankuja 9	Hansakallionkuja 3	Uuno Kailaan katu 2
Lakitie 2	Kalastajanmäki 1	Majurinkatu 1
Kynäniekanpiha 4	Jousenpuistonkatu 5	

	ARA 1.1.-31.12.2020	MUUT 1.1.-31.12.2020
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	83 337 270,94	55 481 210,31
Käyttökorvaukset	206 408,24	134 075,05
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	83 543 679,18	55 615 285,36
Muut liiketoiminnan tuotot	894 768,10	7 227 713,70
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	894 768,10	7 227 713,70
HENKILÖSTÖKULUT		
Henkilöstökulut yhteensä	-4 112 891,25	-2 810 692,19
POISTOT JA ARVONALENNUKSET		
Poistot	-21 934 428,41	-11 737 979,73
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-21 934 428,41	-11 737 979,73
MUUT KULUT		
Hallinto	-2 835 334,39	-1 901 644,42
Käyttö ja huolto	-2 422 643,34	-1 588 045,21
Ulkoalueiden huolto	-1 910 389,99	-1 444 080,44
Siivous	-1 871 508,26	-1 176 918,89
Lämmitys	-6 135 885,35	-4 420 551,51
Vesi ja jätevesi	-3 699 350,70	-2 475 706,26
Sähkö ja kaasut	-1 504 540,40	-870 773,13
Jätehuolto	-1 273 386,85	-919 611,66
Vahinkovakuutukset	-563 722,40	-378 098,53
Vuokrat	-2 812 088,46	-702 608,45
Kiinteistövero	-2 630 989,86	-1 856 472,06
Korjaukset	-18 061 583,45	-19 899 246,65
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-45 721 423,45	-37 633 757,21
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-104 069,18	-323 181,27
Oikaisuerät yhteensä	-104 069,18	-323 181,27
Rakennuttamisen kulut	760 902,84	527 234,70
Muut kiinteistön kulut	0,00	-661 408,84
Muut kiinteistön kulut yhteensä	760 902,84	-134 174,14
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	13 326 537,83	10 203 214,52

14. Henkilöstöä koskevat liitetiedot

	2020	2019
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	213 552,49	196 483,42
Henkilöstön lukumäärä		
Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	13	11
Rakennuttaminen	10	11
Isännöintiyksikkö	45	43
Asiakkuusyksikkö	41	37
Johdon tuki + Tj	9	10
Siivoajat/osa-aikaisena	2	2
yhteensä	120	114

Yhtiöllä on Espoon kaupungin palveluksesta siirtyneiden henkilöiden osalta lisäeläkevakuutus.

Toimitusjohtajalla on erillinen lisäeläkevakuutus ja tähän liittyen toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 65 vuotiaana.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kk ja irtisanomisesta korvaus on 6 kk palkka.

Toimitusjohtajan työsuhteen ehdot on määritelty toimitusjohtajasopimuksessa.

Yhtiössä ei ole tulospalkkausjärjestelmää.

Aktivoidut henkilöstömenot

Rakennusten hankintameno on aktivoitu henkilöstömenoja.

Palkat	636 472,54	541 599,31
Eläkekulut	103 111,52	97 626,67
Muut henkilösivukustannukset	21 267,66	22 187,37

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos 60 433,45 € kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa 25.2.2021

Elias Erämaja
puheenjohtaja

Nea Fagerroth

Jukka Kilpi

Jyrki Myllärniemi

Timo Rauhanen

Pirkko Saarnio

Kirsi Åkerlund

Jaakko Kammonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 25.2.2021

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

Ari Lehto
KHT, JHT

Luettelo kirjapitokirjoista ja tositteiden lajeista ja säilytystavoista

Tasekirja	erikseen sidottuna
Päiväkirja	konekielisenä
Pääkirja	konekielisenä
Vuokra/myyntireskontra	konekielisenä
Ostoreskontra	konekielisenä
Lainarekisteri	konekielisenä

Käytetyt tositelajit	
Ostolaskut kierrätys	A11
Ostolaskukierrätys	A12
Ostolaskut Muu	A18
Ostolaskujen maksut	A19
Myynti laskut	A21
Myyntin maksut	A22
vuokrat	A31
Lainamaksut	A41
Lainan nostot	A42
Palkat	A51
Tiliotekirjaukset	A61
viitesuoritukset	A62
Käteiskassa	A65
Muistio	A71
Muistio, sisäinen	A72
Oman toiminnan kust.vyörytys	A73
Salkutus	A74
Alkusaldot	A91
Budjetti	A92
Vertailutiedot	A93

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:54:38

Espoon Asunnot Oy

Jukka Kilpi

Jukka Kilpi
Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:54:09

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

25. helmikuuta 2021, 18:54:38

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:51:53

Kari Erämaja

Kari Erämaja

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:51:43

Pankkitunnistus

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:56:04

Pirkko Saarnio

Pirkko Saarnio

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:55:44

Pankkitunnistus

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:52:48

Kirsi Åkerlund

Kirsi Åkerlund

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:51:44

Pankkitunnistus

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:52:57

Timo Rauhanen

Timo Rauhanen

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:52:48

Pankkitunnistus

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:52:45

Espoon Asunnot Oy

Jaakko Kammonen

Jaakko Kammonen

Toimitusjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:52:25

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

25. helmikuuta 2021, 18:52:44

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:53:47

Espoon Asunnot Oy

Jyrki Myllärniemi

Jyrki Myllärniemi

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:53:30

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

25. helmikuuta 2021, 18:53:47

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 18:52:48

Espoon Asunnot Oy

Linnea Fagerroth

Linnea Fagerroth

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisöäänäntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 18:52:26

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

25. helmikuuta 2021, 18:52:47

Patentti- ja rekisterihallitus



Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 19:06:48

Ari Lehto

Ari Lehto

Tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 19:03:43

Pankkitunnistus

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Espoon Asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Espoon Asunnot Oy:n (y-tunnus 1565281-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2020. 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 lausuntonemme 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 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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme 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 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 aihetta 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.

Kommunikoidimme 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 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.

Helsingissä, 25. helmikuuta 2021

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ari Lehto
KHT, JHT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 25. helmikuuta 2021, 19:11:57

Ari Lehto

Ari Lehto

Tunnistus:

25. helmikuuta 2021, 19:10:29

Pankkitunnistus