

Espoon Elä ja Asu Oy

Y-tunnus 2554325-5

TILINPÄÄTÖS 31.12.2020

Espoon Elä ja Asu Oy

TILINPÄÄTÖS

TILIKAUDELTA 1.1.2020-31.12.2020

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

Toimintakertomus	1
Vastikerahoituslaskelma	4
Talousarvio	5
Tuloslaskelma	6
Tase	7
Liitetiedot	8-9
Allekirjoitukset	10
Tilinpäätösmerkintä	10
Luettelo kirjanpidosta ja aineistoista	11
Tilintarkastuskertomus	

Tasekirja on säilytettävä 31.12.2030 saakka.
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä 31.12.2026 saakka.

Tilinpäätöksen laatija:
Administer Oy
Itämerenkatu 5
00180 HELSINKI
Y-tunnus: 0593027-4
Puh. 020 703 2000
Fax. 020 703 2001
www.administer.fi
administer@administer.fi

Yhtiön tiedot:
Espoon Elä ja Asu Oy
PL 49
02070 Espoon kaupunki
Y-tunnus 2554325-5

Toimintakertomus Espoon Elä ja Asu Oy

YLEISTÄ YHTIÖSTÄ

Yhtiö (Y 2554325-5) on merkitty kaupparekisteriin 2013. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Yhtiön toimialana on aravalaissa, korkotukilaissa sekä muissa asuntolainsäädäntöön sisältyvissä säädöksissä tarkoitettu tavoin toimia yleishyödyllisenä yhteisönä, joka rakennuttaa tai hankkii muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja sekä vuokraa niitä sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin julkisesti vuokrattavaksi tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot.

Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa yhteisöjen ja tilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä.

Yhtiö omistaa ja operoi seuraavia kiinteistöjä Espoossa:

1. Leppävaaran Elä ja Asu -seniorikeskus (omistettu kokonaan). Keskuksessa on 70 asuntoa, joissa asukkaille on tarjolla ympärivuorokautista hoiva-asumista sekä 70 tuetun senioriasumisen asuntoa, joissa asukkaat saavat kotihoidon palveluja. Jokaisella asukkaalla on oma asunto ja pariskunnille voidaan yhdistää vierekkäiset yksiöt isommaksi asunnoksi. Valmistumisvuosi 2017. Bruttoala 11.297m². Kerrosala 9.178 m².

2. Kaukalahden Elä ja Asu -seniorikeskus (vuokrattu Espoon Asunnoilta vuonna 2016) tarjoaa hoiva-asumista 74 pitkäaikaiselle asukkaalle. Hoitaja on paikalla ympäri vuorokauden. Suurin osa asukkaista asuu yksiössä, ja tarjolla on lisäksi muutama kaksio. Valmistumisvuosi 2012. Bruttoala 6.198 m². Kerrosala 5.429 m².

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.4.2020. Kokouksessa oli edustettuna yhtiön koko osakekanta.

Hallitus	1.1.2020 – 29.4.2020	29.4.2020 – 31.12.2020
Puheenjohtaja	Olli Isotalo	Olli Isotalo
Varapuheenjohtaja	Juha Metso	Juha Metso
Jäsenet	Ari Konttas Monica Björkman Kari Nukala Helena Haapsaari Juhani Kytö	Ari Konttas Monica Björkman (erosi 21.12.2020) Kari Nukala Helena Haapsaari Juhani Kytö

Hallitus kokoontui kuusi (6) kertaa.

Tilintarkastusyhteisö on BDO Oy, päävastuullinen tilintarkastaja KHT, JHT Ari Lehto.

Yhtiön kirjanpito on hoidettu Administer Oy:ssä.

KORJAUSTOIMINTA JA INVESTOINNIT

Kiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin tilikaudella 3.838,99 €, joka on 61,6% vähemmän kuin tilikaudelle budjetoitu korjaustoiminta.

TALOUS

Tuloslaskelma

Tuloslaskelma osoittaa tilikauden tuloksen olevan 0,00 €. Vuonna 2020 on tilinpäätöksessä tehty asuintalovaraus suuruudeltaan 40.416,- €. Hallintokulut olivat vuonna 2020 yht. 18.507,12 €. Henkilöstökulut olivat vuonna 2020 yht. 28.526,62 €, joista hallituksen kokouspalkkioita 23.390,- €. Poistoja tehtiin rakennuksista ja rakennelmista 8.966,61 €.

Vastikkeet ja maksut

Hoitovastikkeita on peritty 648.116,08 € ja vuokria 445.416,63 €. Pääomavastikkeita on kerätty 885.528,- €. Korkokulut olivat 2020 yhteensä 203.945,45 €.

Lainat

Yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja tilikauden päättyessä 18.111.820,- € ja lyhytaikaista lainaa 524.628,- €

Rahastointi

Lainanlyhennysrahastoa on kartutettu hallituksen ja yhtiökokouksen päätöksellä 674.628,- €.

PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Tilikauden päättyessä yhtiöllä on kiinnityksiä yhteensä 31.821.786,- €.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Hallituksen jäsen Monica Björkman on pyytänyt eroa tehtävästään 21.12.2020.

Leppävaaran elä ja asu -seniorikeskuksen vuodelle 2020 suunniteltu yhteisten tilojen lattiaremontti siirtyi vuodelle 2021 tehtäväksi. Lattiaremontti on suunniteltu alkavaksi keväällä 2021. Aloitus on viivästynyt koronaviruksen torjumiseksi asetettujen rajoitusten vuoksi.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön toiminta jatkuu vakaana ja ennustettavasti. Yhtiön kustannuskehitys tulee tapahtumaan alan yleisen kustannuskehityksen mukaisesti.

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Kertomusvuoden tilinpäätös osoittaa 0,00 € suuruista tulosta. Tulossiirtoja taseeseen omaan pääomaan ei tarvitse tehdä.

Espoon Elä ja Asu Oy

HALLITUS

Espoon Elä ja Asu Oy
Y-tunnus 2554325-5

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**31.12.2020****KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN****HOITOTUOTOT**

Hoitovastikkeet	648 116,08	
Vuokratuotot	445 416,63	
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	<u>1093532,71</u>

HOITOKULUT

Hoitokulut	-1 051 104,65	
Korkokulut	-0,18	
Veronpalautus verotililtä	0,00	<u>-1 051 104,83</u>
		42 427,88

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

42 427,88

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ195 315,43**SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ**237 743,31**RAHOITUS****PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	210900,00	
Rahastoidut pääomavastikkeet	674628,00	<u>885 528,00</u>

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	-203 945,27	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainojen lyhennykset	-674 628,00	
Investoinnit	0,00	
		<u>-878 573,27</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

6 954,73

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ39 992,03**SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ**46 946,76**KOKONAISJAAMA**284 690,07**TARKISTUS KIRJANPITOON**

Hoitovastikeyli/alijäämä		237 743,31
Pääomavastikeyli/alijäämä		46 946,76
Kokonaisjäämä		<u>284 690,07</u>

Rahoitusomaisuus

436 627,60

- Lyhytaikainen vieras pääoma

-676 565,53

./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset

524 628,00

Korjaus lainan lyhennyksiin

-151 937,53

Tasee rahoitusasema

284 690,07

Espoon Elä ja Asu Oy
Y-tunnus 2554325-5

TULOSLASKELMA	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2019-31.12.2019
Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	648 116,08	630 312,27
Vastikkeet yhteensä	<u>648 116,08</u>	<u>630 312,27</u>
Vuokrat	445 416,63	437 553,24
Kiinteistön tuotot yhteensä	<u>1 093 532,71</u>	<u>1 067 865,51</u>
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-28 526,62	-30 642,84
Hallinto	-18 507,12	-12 869,02
Käyttö ja huolto	-100 378,62	-85 547,16
Lämmitys	-76 141,58	-83 419,66
Vesi ja jätevesi	-32 570,78	-32 196,20
Sähkö ja kaasut	-106 634,90	-111 066,51
Jätehuolto	-29 031,94	-24 065,22
Vahinkovakuutukset	-7 240,37	-7 098,40
Vuokrat	-617 650,89	-608 037,30
Kiinteistövero	-30 582,84	-30 717,76
Korjaukset	-3838,99	0,16
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	<u>-1 051 104,65</u>	<u>-1 025 659,91</u>
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	42 428,06	42 205,60
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-8 966,61	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>-8 966,61</u>	<u>0,00</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	885 528,00	885 528,00
Rahastoidut vastikkeet	-674 628,00	-674 628,00
	<u>210 900,00</u>	<u>210 900,00</u>
Korkokulut	-203 945,45	-212 110,99
Muut rahoituskulut	0,00	-2 830,38
	<u>-203 945,45</u>	<u>-214 941,37</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	6 954,55	-4 041,37
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	40 416,00	38 164,23
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-40 416,00	-40 416,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	<u>-40 416,00</u>	<u>-40 416,00</u>
Välittömät verot	0,00	670,50
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>-1 581,27</u></u>

Espoon Elä ja Asu Oy

Y-tunnus 2554325-5

TASE	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	171 258,68	171 258,68
Rakennukset ja rakennelmat	<u>21 734 468,17</u>	<u>21 743 434,78</u>
Yhteensä	21 905 726,85	21 914 693,46
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	21 905 726,85	21 914 693,46
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	436 627,60	365 745,52
Muut saamiset	0,00	92,66
Yhteensä	<u>436 627,60</u>	<u>365 838,18</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	436 627,60	365 838,18
VASTAAVAA YHTEENSA	<u>22 342 354,45</u>	<u>22 280 531,64</u>

TASE	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	50 000,00	50 000,00
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	3 386 942,72	2 712 314,72
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	-4 221,80	-2 640,53
Tilikauden voitto (-tappio)	<u>0,00</u>	<u>-1 581,27</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSA	3 432 720,92	2 758 092,92
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraus	<u>121 248,00</u>	<u>80 832,00</u>
Yhteensä	121 248,00	80 832,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	<u>18 111 820,00</u>	<u>18 786 448,00</u>
Yhteensä	18 111 820,00	18 786 448,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	524 628,00	524 628,00
Ostovelat	36 535,85	26 633,78
Velat saman konsernin yrityksille	6 166,65	0,00
Muut velat	54 877,11	48 216,33
Siirtovelat	<u>54 357,92</u>	<u>55 680,61</u>
Yhteensä	676 565,53	655 158,72
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	18 788 385,53	19 441 606,72
VASTATTAVAA YHTEENSA	<u>22 342 354,45</u>	<u>22 280 531,64</u>

Espoon Elä ja Asu Oy

Y-tunnus 2554325-5

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**31.12.2020****YHTIÖN TIEDOT**

Yhtiö on Espoon kaupungin 100% omistama

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMINEN

Tilinpäätös on laadittu Valtioneuvoston asetuksen pienyrityksen tilinpäätöksessä esitettävien tietojen mukaisesti

Saamiset**Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

	2020	2019
Konsernitilisaaminen, Espoon kaupunki	436 627,60	365 745,52
Yhteensä	<u>436 627,60</u>	<u>365 745,52</u>

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2020	2019
Oman pääoman erittely		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
Tilikauden alussa	50 000,00	50 000,00
Tilikauden lopussa	<u>50 000,00</u>	<u>50 000,00</u>
Sidottu oma pääoma yhteensä	50 000,00	50 000,00
Lainanlyhennysrahasto		
Tilikauden alussa	2 712 314,72	2 037 686,72
Lisäykset	674 628,00	674 628,00
Tilikauden lopussa	<u>3 386 942,72</u>	<u>2 712 314,72</u>
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-4 221,80	-2 640,53
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	-1 581,27
Kertyneet voittovarot	<u>-4 221,80</u>	<u>-4 221,80</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 382 720,92	2 708 092,92
Voitonjakokelpoiset varat	3 382 720,92	2 708 092,92
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Vapaaehtoiset varaukset	121 248,00	80 832,00
Tilinpäätössiirtojen kertymät yhteensä	121 248,00	80 832,00

Espoon Elä ja Asu Oy
Y-tunnus 2554325-5

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Espoo ___/ ___.2021

Olli Isotalo
hallituksen puheenjohtaja

Helena Haapsaari

Ari Konttas

Juhani Kytö

Juha Metso

Kari Nukala

Maarit Elo
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoo ___/ ___.2021

BDO Oy

Ari Lehto

Espoon Elä ja Asu Oy

Y-tunnus 2554325-5

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA**31.12.2020**

Yhtiön kirjanpito on tehty eFina-nimisessä kirjanpitojärjestelmässä.

Yhtiön palkkakirjanpito on tehty EmCe-nimisessä palkanlaskentajärjestelmässä.

KIRJANPIDOT JA SÄILYTTÄMISTAPA

Tilinpäätös ja tase-erittelyt	sähköinen
Tilikohtainen tase	sähköinen
Tilikohtainen tuloslaskelma	sähköinen
Tililuettelo	sähköinen
Päiväkirja	sähköinen
Pääkirja	sähköinen
Myyntireskontra	sähköinen
Ostoreskontra	sähköinen
Palkkakirjanpito	sähköinen
Kassakirjanpito	sähköinen
Varastokirjanpito	sähköinen

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

<u>Laji</u>	<u>Nro alkaen</u>	<u>Säilyttämistapa</u>
OR Ostolaskut	1	sähköinen
MY Myyntilaskut	10000	sähköinen
KA Kassatositteet	20000	sähköinen
T1 Pankkitositteet	30000	sähköinen
Tiliotteet		sähköinen
PA Palkat	50000	sähköinen
MU Muut	60000	sähköinen
JA Jaksotukset	70000	sähköinen
LI Liitetietositteet	80000	sähköinen

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu torstai 11. helmikuuta 2021



Espoon Elä ja Asu tilinpäätös 2020 04-02-2021.pdf
(149917 byte)
SHA-512: a1a2699b802ce82b0393a9a6ffd02c662a85d
3e118c50814f48935eeec26d5dc907dfa278a47c0a7113
76373dbe0cbb854b682a2c24828619bf5d292972dc6b8

Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

11.2.2021 13.47.15 (CET)

**Olli Isotalo**

olli.isotalo@espoo.fi
185.50.245.66
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

4.2.2021 12.29.12 (CET)

**Maarit Elo**

maarit.elo@espoo.fi
185.50.245.94
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

11.2.2021 11.20.28 (CET)

**Helena Irmeli Haapsaari**

haapsaari.helena@gmail.com
85.76.97.81
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

4.2.2021 15.16.22 (CET)

**Ari Matti Juhani Konttas**

ari.konttas@espoo.fi
185.50.245.94
Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

10.2.2021 16.22.18 (CET)

**Juhani Antero Kytö**

juhani.kyto@gmail.com
82.181.209.24
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

4.2.2021 13.09.47 (CET)

**Matti Juha Pekka Metso**

juha.metso@espoo.fi
84.250.162.211
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

9.2.2021 18.17.58 (CET)

**Kari T Nukala**

kari.t.nukala@gmail.com
83.245.188.95
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)


Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



ESPOO Elä ja Asu

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

327801444d3676fd94acae5c39a679902195ac74a10b74fdb3bf32b2631ef2c5db61a03b59ac7d1bc74f1d54cd71b7185dbbf4e44ebf9eece8d0369d278cb

c4



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442

Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu torstai 11. maaliskuuta 2021



ESPOO Elä ja Asu - receipt grl31
allekirjoitettu versio.pdf
(446115 byte)
SHA-512: e6d353ed028ddb5c2f3e9812f97ccb0bf91ed
9135c43d2dd327b775016fe2798df97065a78f4a487d67
2a98452c9f586ffa1a99c6ff94fa670d829eda2fe706b

Dokumentit on allekirjoitettu seuraavien toimesta

11.3.2021 16.05.02 (CET)



Ari Seppo Lehto

ari.lehto@bdo.fi
89.250.49.39
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



ESPOO Elä ja Asu receipt grl31 allekirjoitettu versio

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
cc5b411a0aa1d4b280d0c20dbb7c4dd2666ebc9bcfd282e5e2d62186eb8bf22dda15fc901756a17e192304cdf5291c5aec7ea9b6a0384bd12bd16af73a25432c



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma