

y-tunnus 1565281-0

ESPOON ASUNNOT OY  
Tilinpäätös ja toimintakertomus  
1.1. – 31.12.2021

Espoon Asunnot Oy

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2021

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-17
Tuloslaskelma	18
Tase	19-20
Rahoituslaskelma	21
Liitetiedot	22-29
Allekirjoitukset	30
Luettelo kirjanpitokirjoista	31

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2021

### 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 lähtökohtana on mahdollistaa 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 rakennuttamien 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 2021 olivat seuraavat:

1. Espoon Asunnot Oy:n asuntojen keskimääräinen käyttöaste on vähintään 98 %.
2. Asukaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suositteluhaluus 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 edellisenä 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 301 (300 v. 2020) vuokranmääritysyksikköä, joista se omistaa 251 (251) kiinteistöä ja hallitsee vuokraoikeudella 50 (49) kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä on yhteensä 15 762 (15 593) asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on kaikkiaan 923 133 (914 085) m<sup>2</sup>. Lisäksi yhden (1) vuokranmääritysyksikön muodostavat 117 (131) eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa osakehuoneistoa. Näiden asuntojen asuinpinta-ala on yhteensä 5 120 (5 738) m<sup>2</sup>. Vuokrattavia asuntoja on siten 15 879 (15 724) ja asuinpinta-alaa kaikkiaan 928 253 (919 823) m<sup>2</sup>. Asunnoissa asuu hieman yli 30 000 espoolaista.

Espoon Asunnot on segmentoinut vuokraustoimintansa vuokranmääritysjarjoitusten perusteella 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 2021

Yhtiön liikevaihto kasvoi 2,6 % edeltävään vuoteen verrattuna. Suurimpina kasvuun vaikuttavina tekijöinä olivat vuoden 2020 lopussa valmistuneet kohteet sekä tammikuussa 2021 valmistunut Vesipirtintie 2 sekä vuoden viimeisellä kvartaalilla valmistuneet kohteet Kolkekannaksentie 1 ja Niittykummuntie 12 A. Lisäksi vuoden 2021 alussa tehdyillä vuokrantarkistuksilla oli vaikutusta liikevaihdon kasvuun. Tarkistusten keskimääräinen suuruus oli 0,6%.

Uusia ARA -vuokra-asuntokohteita valmistui vuoden aikana kolme (3). Niissä on yhteensä 252 (374) asuntoa, joiden asuinpinta-ala on 13 249 (19 230) m<sup>2</sup>. Kiinteistökehityksestä kertyi liiketoiminnan muita tuottoja tonttimyynneillä 0,9 miljoonaa euroa. Yhtiö kirjasi liiketoiminnan muita tuottoja erillisasuntojen myynnistä 1,5 miljoonaa euroa.

Vuonna 2021 korjauksiin käytettiin kaikkiaan 42,4 (38,0) miljoonaa euroa. Kasvu kohdistui erityisesti asuntojen kylpyhuoneiden, saunojen, ikkunoiden ja ovien korjauksiin sekä muuttokorjauksiin.

Korjauskustannusten kasvun lisäksi lämmitys- sähkö- ja vesikustannukset nousivat yhteensä 1,7 miljoonaa euroa viime vuoteen verrattuna. Poistoihin on kirjattu poistosuunnitelman mukaisten poistojen lisäksi Nuottaniementie 7 puretun kiinteistön jäännösarvon (0,4 miljoonaa euroa) poisto. Liikevoitto pieneni edeltävästä vuodesta 36 % ja oli 15,0 (23,5) miljoonaa euroa. Osaltaan tähän vaikutti erän muut liiketoiminnan tuotot pieneneminen 4,1 miljoonalla eurolla edeltävän vuoden arvosta. Rahoituskustannukset pysyivät maltillisella tasolla.

## Koronapandemian vaikutukset yhtiön toimintaan

Espoon Asunnoilla on runsaat sata liiketilavuokralaista, joiden yritystoimintaan koronarajoituksilla on ollut eriasteisia vaikutuksia. Vuokranantajana Espoon Asunnot on pyrkinyt helpottamaan liiketilavuokralaistensa tilannetta ja myöntänyt 25-100 %:n hyvityksiä kuukausivuokraan yrityksen toimialasta riippuen. Vuonna 2021 vuokranhyvitysmahdollisuutta hyödynnettiin kymmenen kertaa ja toimet kohdistuivat pääasiassa ravintola-alalla toimiviin liiketilavuokralaisiin.

Koronapandemian vuoksi Espoon Asuntojen uudiskohdetyömailla on ollut useita poikkeustilanteita rakennusliikkeiden työnjohdon, työmaahenkilöstön ja alihankkijoiden sairastumisten ja karanteenien vuoksi. Poikkeustilanteista on aiheutunut urakka-aikoihin lisäaika- ja kustannusvarauksia, joiden vaikutukset ovat kuitenkin jäämässä vähäisiksi eikä työmaiden keskeyttämisiin ei ole jouduttu. Koronapandemian lisäksi uudiskohteiden aikatauluun on aiheuttanut viivettä betonielementtien saatavuus- ja aikatauluongelmat, joiden johdosta urakka-aikatauluun on käynnistyneissä kohteissa jouduttu tekemään aiemmasta poiketen aikatauluvarauksia.

Vuonna 2021 korjaustoiminnan osalta ei koettu samanlaista siirtämis- tai keskeyttämisvaihetta kuin vuonna 2020, vaan hankkeet voitiin pitää käynnissä työntekijöiden ja asukkaiden terveysturvallisuus huomioiden. Koronapandemian vuoksi vuodelta 2020 siirtyneet urakat aiheuttivat kuitenkin urakoitsijoille ruuhkaa, mikä johti haluttomuuteen antaa tarjouksia uusiin urakkatarjouspyyntöihin.

Koronapandemian vaikutukset näkyivät myös korjaushankkeiden kokonaiskustannusten nousuna, kun käytettyihin materiaaleihin kohdistui normaalista poikkeavaa hinnannousua ja ajoittaisia saatavuusongelmia. Lisäksi kausitöiden tekijöissä ilmeni hetkittäin vajuusta.

Kiinteistöjen hoitokustannusten osalta koronapandemian vaikutus näkyi ainoastaan jättekustannuksissa, jotka nousivat edellisvuodesta 10,9 %. Asukkaiden lisääntyneen kotonaolon ja verkko-ostosten kasvun myötä esimerkiksi kartongin määrä koronapandemian aikana on arviolta kaksinkertaistunut.

## **Espoon kaupungin asettamien tulostavoitteiden toteutuminen**

### **Tavoite**

**Keskimääräinen käyttöaste on vähintään 98 %.**

Asuntojen käyttöaste oli 98,5 (98,4) % vuonna 2021. Koronapandemiasta huolimatta asuntojen käyttöaste parani hieman edellisvuoteen verrattuna, eikä pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjonta vaikuttanut merkittävästi asuntojemme kysyntään.

### **Tavoite**

**Asiakaskokemus on hyvällä tasolla ja NPS-kyselyn suosittelemuus on +40.**

Mittaamme asiakkaidemme asiakaskokemusta reaaliaikaisesti erilaisin tekstiviesti- ja sähköpostikyselyin. Vuonna 2021 asiakkaidemme nettosuosittelemuusindeksi (NPS) oli +44 ja mittarin vaihteluväli -100 - +100. Jotta kokonaiskuva on kattava, asiakaskokemusta mitataan asiakkuuslinkaaren neljässä eri kohdassa – uudet asukkaat, asuvat asukkaat, pois muuttaneet asukkaat sekä asiakaspalvelu.

Asiakaskokemuksen säilyttäminen hyvällä tasolla edellyttää toiminnan jatkuvaa tarkastelua. Kehitimme asuntojemme tarkastus- ja vuokrausprosesseja sekä otimme käyttöön uuden contact center -järjestelmän, jonka myötä siirryimme monikanavaisen asiakaspalveluun. Lisäksi muokkasimme asiakaspalvelukonseptiamme soveltumaan paremmin muuttuneisiin olosuhteisiin lisäämällä sähköistä asiointia.

### **Tavoite**

**Vuosittain aloitetaan keskimäärin 400 asunnon rakentaminen.**

**Aloituksissa seurataan neljän viimeisimmän vuoden liukuvaa keskiarvoa.**

Vuonna 2021 aloitettujen kohteiden asuntomäärä ylsi 403 asuntoon. Aloitusten suuri määrä nosti neljän vuoden asuntoaloitusten keskiarvon 377 asuntoaloitukseen, mikä edisti myös tavoitteen saavuttamista keskimääräisen asuntoaloituksen (4 v. keskiarvo 400) osalta.

<b>Aloitettut asunnot:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vuoden aikana aloitettut asunnot:	403	480	439	187
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	377	328	277	229

### **Tavoite**

**Lämmityksen energiatehokkuus paranee.**

**Kiinteistöjen keskimääräinen lämpöindeksi on pienempi kuin edellisenä vuonna.**

Lämmityksen energiatehokkuutta mitataan kiinteistöjen keskimääräisellä lämpöindeksillä, joka oli koko vuoden osalta 40,6 (41,0) kWh/Rm<sup>3</sup>. Vuoden aikana jatkoimme kiinteistöjen lämmityksen optimointia ja energiatehokkuuskorjauksien toteuttamista. Linjasimme, että uudet kohteet toteutetaan A-energialuokkaan ja peruskorjauksissa tavoitellaan 30%:n parannusta energiatehokkuuteen.

### **Tavoite**

**Espoon asunnottomuuden vähentämiseen osallistutaan aktiivisesti.**

**Seurattavana tehdyt toimenpiteet**

Yhteistyö asunnottomuuden vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi jatkui Espoon kaupungin kanssa. Vuoden aikana teimme 295 asuntotarjousta sellaisille hakijoille, jotka hakivat vuokra-asuntoa asunnotonstatuksella. Lisäksi osallistuimme Espoon kaupungin aikuissozialityön ATSO-hankkeeseen ja olimme mukana rakentamassa nopean asuttamisen NAM-mallia. Jatkoimme uusien toimintatapojen kehittämistä vuokravelkaisten asiakkaiden kanssa tapahtuvaan viestintään.

## Yhtiön hallituksen määrittämät strategiset painopisteet

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

**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 keskiporko oli 0,6 (0,7) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 68,1 (69,4) %.

**Kestävän kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti** toteutui osin kaupungin asettamien tulostavoitteiden kautta. Sen lisäksi teimme yhtiön kiinteistöstrategiaan uusia, ympäristöön liittyviä linjauksia:

1. Jatkossa toteutamme kaikki uudet kohteet A-energialuokkaan energiatehokkuuden parantamiseksi, eli määräysten mukaista vaatimustasoa paremmiksi ja
2. Peruskorjausten tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta 30%:lla.

Jatkoimme vuonna 2021 energiatehokkuutta parantavien vuosikorjausten toteuttamista sekä kiinteistöjen käytön optimointia.

Lisäksi edistimme uudiskohteiden hiilijalanjälkilaskentaa niin, että siihen liittyvä kilpailutus on määrä toteuttaa vuoden 2022 aikana. Toteutimme kevään 2021 aikana lajittelukampanjan, jonka tavoitteena oli lisätä asukkaiden tietoisuutta, vähentää sekajätteen määrää ja siitä aiheutuvia kustannuksia.

Päivitimme vuonna 2021 Espoon Asuntojen toiminnan kannalta olennaiset vastuullisuusaiheet. Lisäksi Espoon Asuntojen ensimmäinen vastuullisuuspäällikkö aloitti tehtävässään marraskuussa 2021.

**Kiinteistökannan kestävä hallintaa** toteutettiin puolestaan tilikauden aikana seuraavasti:

Teetimme koko Espoon Asuntojen kiinteistökannalle vuonna 2020 pitkän tähtäimen korjaustarve- ja -velkaselvityksen. Jatkoimme selvityksen hyödyntämisen jatkokehitystä vuonna 2021 yhdessä KOVA Ry:n kanssa. Korjaustarveselvityksen avulla pystymme ennakoimaan kiinteistöjen korjaustarpeen kehitystä (kasvua) ja varautumaan tuleviin korjaustarpeisiin aikaisempaa paremmin.

jatkoimme perusparannusten ohjelmointimenettelyn ja hankesuunnittelun uudistamista pilotoimalla energiasäästötoimenpiteiden monitavoiteoptimointikartoitusta hankesuunnittelun osana.

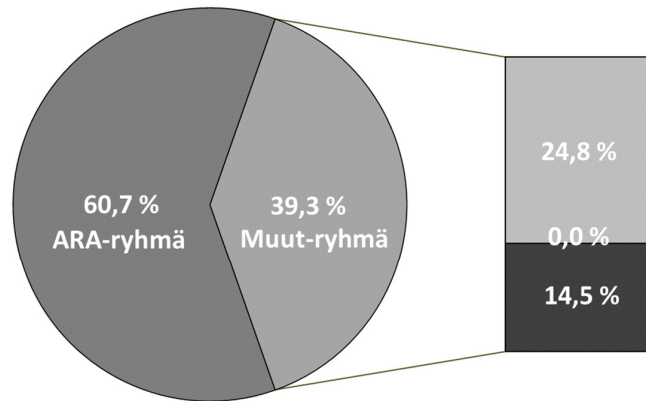
Espoon Asuntojen tähän asti suurin kiinteistökehityskohde on Suvelassa sijaitseva Kirstinharju. Korttelin uudiskohteiden, Kirstintie 2 (190 asuntoa) ja Kirstinharju 4 (25 asuntoa) uudisrakentaminen eteni vuoden 2021 aikana harjakorkeuteen. Toteutimme korttelissa vielä yhden tontinmyynnin suunnitelman mukaisesti Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Purimme vuoden 2021 aikana Espoon keskuksessa osoitteessa Espoonkatu 8 / Holvikuja 1 sijaitsevan huonokuntoisen kiinteistön. Kyseiselle tontille ei tulla toteuttamaan Espoon Asunnoille uusia ARA-vuokra-asuntoja, vaan Espoon kaupungin kanssa on alustavana sovittu tonttien vaihdosta niin, että Espoonkatu 8 / Holvikuja 1 siirtyisi kaupungin omistukseen ja kaupunki myisi Espoon Asunnoille korvaavan tontin lähialueelta. Sopivaa korvaavaa tonttia ei vielä ole löytynyt.

## Liikevaihto ja tulos

Espoon Asuntojen liikevaihto oli tilikaudella 142,8 (139,2 v. 2020) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 86,7 (83,5) miljoonaa euroa tulee ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 56,0 (55,6) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta. ARA-ryhmän liikevaihtoa kasvatti vuoden 2020 lopussa ja vuoden 2021 aikana valmistuneet kohteet. ARA-ryhmästä siirtyi vuokranmääritysrajoitusten vapauduttua yksi kohde Muut-ryhmään.

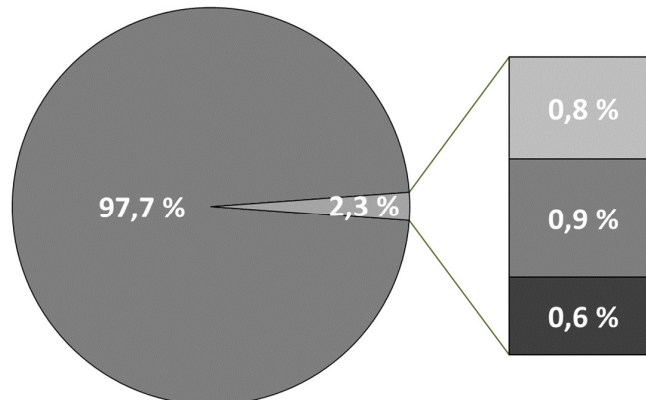
### LIKEVAIHDON JAKAUMA SEGMENTEITTÄIN 2021



- Aravarahoitteinen liiketoiminta (säännelty vuokranmääritys, käyttö ja luovutus)
- Vapaa ARA (vapaa vuokranmäärityksen sääntelystä)
- Luovutusrajoituksen alainen liiketoiminta (ns. jatkorajoitteiset)
- Vapaarahoitteinen liiketoiminta

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

### LIKEVAIHDON JAKAUMA TILATYYPEITTÄIN 2021



- Asunnot
- Liiketilat
- Päiväkodit
- Palvelutalot

Liikevoitto oli 15,0 (23,5) miljoonaa euroa eli 10,5 (16,9) % liikevaihdosta. Liikevoitosta 5,6 (13,3) miljoonaa euroa tuli ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 9,4 (10,2) miljoonaa euroa Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

Liikevoiton kehitykseen vaikutti muutos liiketoiminnan muut tuotot erässä 4,0 (8,1) miljoonaa euroa, joista kertaluonteisia kiinteistökehityksen tonttimyyntituottoja oli 0,9 miljoonaa euroa ja erillisasuntojen myyntituottoja 1,5 miljoonaa euroa. Yhtiö myi 14 (11) vuokrauskäytöstä vapautunutta asunto-osakehuoneistoa; yhteensä 618,0 (418,5) m<sup>2</sup>, joista suurin osa oli yksiöitä. Liiketoiminnan muissa tuotoissa 1,4 (1,6) miljoonaa euroa muodostui saaduista avustuksista, vakuutuskorvauksista, asiakkailta laskutetuista huoneistokorjauksista, kerätyistä perintäpalkkioista ja -tuotoista.

Kiinteistöjen korjaus- ja hoitokustannukset hallintokustannuksineen olivat yhteensä 90,5 (83,4) miljoonaa euroa. Korjauskustannukset kasvoivat 4,5 miljoonalla eurolla ja muut kiinteistöjen hoitokustannukset 2,7 miljoonalla eurolla edeltävään vuoteen verrattuna. Hallintokustannukset sen sijaan jäivät 0,1 miljoonaa edeltävää vuotta pienemmiksi.

Korjauskustannukset toteutuivat 4,6 miljoonaa euroa suunniteltua suurempina. Muuttojen yhteydessä tehtyihin huoneistokorjauksiin tarvittiin 2,4 miljoonaa euroa suunniteltua enemmän, ylläpitävien pienempien kiinteistökorjausten kustannukset toteutuivat 1,9 miljoonaa suunniteltua suurempina ja ennakoimattomia vahinkojen korjauksia jouduttiin tekemään 0,8 miljoonaa euroa odotettua enemmän. Ohjelmoidut ja suunnitellut korjaushankkeet puolestaan toteutuivat yhteensä 0,5 miljoonaa euroa suunniteltua pienempinä. Kustannusten kasvuun vaikutti merkittävästi materiaalien hintojen nousu. Tilivuoden aikana toteutettiin myös koronapandemian vuoksi edeltävän vuoden keskeytyneitä ja siirtyneitä hankkeita. Yksikkökustannuksen toteuma oli 3,7 (3,3) euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa.

Kiinteistöjen hoitokustannukset ilman korjaus- ja hallintokustannuksia nousivat 6,9 % edeltävän vuoden tasosta. Niissä suhteellisesti suurin kasvu (+20%) oli sähkökuluissa, johon vaikutti erityisesti sähkön markkinahinnan nousu. Kustannukset kasvoivat merkittävästi myös muissa hoitokustannuksissa, kuten jätehuollossa (+12%), käyttö ja huoltokustannuksissa (+10%) sekä lämmityksessä (+8%) ja vesikuluissa (+6%). Näiden kustannusten nousuun vaikutti etätöiden ja lisääntyneen kotona oleskelun vuoksi kasvanut kulutus. Hallintokustannukset jäivät edeltävää vuotta 2,1 % alhaisemmiksi, kun koronapandemian vuoksi suunniteltuja tapahtumia ja hankkeita siirtyi tai peruuntui.

Liiketoiminnan muissa kuluissa luottotappiot kasvoivat edeltävästä vuodesta 0,3 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana selvitettiin kaikkien erääntyneiden saatavien tilanne.

Rahoituskulut 5,0 (4,9) ja rahoitustuotot 0,2 (0,1) miljoonaa euroa pysyivät lähes edeltävän vuoden tasolla. Rahoituskulujen maltillisuus johtui edelleen negatiivisena pysyneistä lyhyistä markkinakoroista sekä siitä, että pidemmät korot eivät osoittaneet selkeitä nousun merkkejä. Pitkiin viitekorkoihin ja indeksin muutokseen sidottujen lainojen keskiporko pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 0,8 (0,8) %. Myöskään vaihtuvakorkoisen euribor-sidonnaisen lainakannan keskiporkossa ei tapahtunut muutoksia, vaan oli vuoden 2020 tapaan 0,3 (0,3) %.

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 10,2 (18,8) miljoonaa euroa.

Kokonaispoistot tilikaudella olivat 34,3 (33,7) miljoonaa euroa. Poistot sisältävät 31,6 miljoonan euron poistosuunnitelman mukaiset poistot ja Nuottaniementie 7 puretun kiinteistön jäännösarvon 0,4 miljoonaa euroa poiston. Poistoeron muutosta kirjattiin 0,2 (1,1) miljoonaa euroa. Asuintalovarausta purettiin 12,9 (18,3) miljoonaa euroa ja kasvatettiin 23,2 (38,1) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 27 228 euroa.



<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>			
Liikevaihto, M€	<b>142,8</b>	139,2	139,6
kasvu, %	<b>2,6</b>	-0,3	3,3
Liikevoitto, M€	<b>15,0</b>	23,5	22,7
osuus liikevaihdosta, %	<b>10,5</b>	16,9	16,3
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	<b>4,8</b>	4,8	4,9
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	<b>10,2</b>	18,8	17,9
osuus liikevaihdosta, %	<b>7,1</b>	13,5	12,8
Tulos ennen veroja, M€	<b>0,0</b>	0,1	0,1
<b>Taseen tunnusluvut:</b>			
Taseen loppusumma, M€	<b>1 171,3</b>	1 118,7	1 045,0
Oma pääoma, M€	<b>126,0</b>	126,0	125,9
Vieras pääoma, M€	<b>825,3</b>	782,8	727,9
Korollinen vieras pääoma, M€	<b>799,4</b>	758,0	713,3
<b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>			
Sijoitetun pääoman tuotto, %	<b>1,6</b>	2,7	2,7
Oman pääoman tuotto, %	<b>3,4</b>	6,4	6,4
Omavaraisuusaste, %	<b>25,9</b>	26,4	26,9
Velkaantumisaste, %	<b>634,3</b>	601,5	566,4
<b>Maksuvalmiuden tunnusluvut</b>			
Quick ratio	<b>1,0</b>	1,3	1,1
<b>Muut tunnusluvut</b>			
Asuntojen vuokrausaste, %	<b>98,5</b>	98,4	98,6
Asukkaiden vaihtuvuus, %	<b>12,6</b>	12,7	12,3
Valmistuneet investoinnit	<b>61,6</b>	73,5	16,9
osuus liikevaihdosta, %	<b>43,1</b>	52,8	12,1

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	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}$
Omanvaraisuusaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakat}}$
Velkaantumisaste, %	= 100 x	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{Oma pääoma}}$
Quick ratio	= 100 x	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{saadut ennakat}}$
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 2021 segmenteittäin ja tilatyypeittäin eriteltynä seuraavasti:

<b>Segmenttien liikevaihto ja liikevoitto</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ARA-ryhmä (kiinteistöjen lkm)</b>	<b>176</b>	<b>175</b>	<b>176</b>
Liikevaihto, M€	86,7	83,5	84,9
Kasvu (%)	3,8	-1,6	1,9
Asunnot	85,9	82,7	84,1
Palvelutalot	0,8	0,8	0,8
Liikevoitto, M€	5,6	13,3	15,2
Kasvu (%)	-57,9	-12,2	-7,3
Asunnot	5,6	13,2	15,1
Palvelutalot	0,1	0,1	0,1
Liikevoitto, %	6,5	16,0	17,9
<b>Muut-ryhmä (kiinteistöjen lkm)</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>120</b>
Liikevaihto, M€	56,0	55,6	54,7
Kasvu (%)	0,8	1,7	5,6
Asunnot	53,6	53,2	52,1
Liiketilat	1,1	1,0	1,2
Päiväkodit	1,3	1,3	1,4
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, M€	9,4	10,2	7,6
Kasvu (%)	-8,0	35,1	-11,6
Asunnot	8,2	9,2	6,3
Liiketilat	0,4	0,3	0,5
Päiväkodit	0,8	0,8	0,7
Palvelutalot	0,0	-0,1	0,0
Liikevoitto, %	16,8	18,3	13,8
<b>Yhteensä (kiinteistöjen lkm)</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>296</b>
<b>Liikevaihto, M€</b>	<b>142,8</b>	<b>139,2</b>	<b>139,6</b>
<b>Liikevoitto, M€</b>	<b>15,0</b>	<b>23,5</b>	<b>22,7</b>
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>10,5</b>	<b>16,9</b>	<b>16,3</b>

## Taloudellinen asema

Espoon Asuntojen taseen loppusumma oli 1 171,3 (1 118,7 v. 2020) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2021 lopussa 126,0 (126,0) miljoonaa euroa.

Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 825,3 (782,8) miljoonaa euroa. Tästä 762,3 (721,3) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 63,0 (61,5) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 37,2 (36,6) miljoonaa euroa oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 799,4 (758,0) miljoonaa euroa ja lainojen keskiporkko oli 0,6 (0,7) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus vuoden lopussa oli 68,1 (69,4) %. 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 799,4 miljoonan euron rahalaitoslainat kohdistuivat segmenteille korkosidonnaisuuksittain eriteltynä seuraavasti:

Lainasalkku 31.12.2021	ARA-ryhmä		Muut-ryhmä		Yhteensä
	Vapaa ARA	Jatkorajoitteiset	Vapaa ARA	Vaparaajoitteiset	
Kiinteään korkoon sidottu lainapääoma, M€	496,7	32,6	0,0	15,3	<b>544,5</b>
Markkinakorkosidonnainen lainapääoma, M€	220,8	11,4	0,0	22,7	<b>254,9</b>
Jäljellä oleva lainapääoma yhteensä, M€	<b>717,5</b>	<b>43,9</b>	<b>0,0</b>	<b>38,0</b>	<b>799,4</b>

Yhtiön maksuvalmius pysyi hyvänä. Espoon Asuntojen kassavirran investoinnit päättyivät vuonna 2021 rakentamisen etenemisen ja uusien asuntoaloitusten myötä 99,6 (82,3) miljoonaan euroon. Yhtiöllä oli vuoden lopussa rakenteilla uudiskohteissa yhteensä 883 (732) asuntoa. Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 39,7 (36,3) miljoonaa euroa ja nostettiin 81,2 (80,9) miljoonaa euroa. Espoon Asunnot liittyi Espoon kaupungin konsernitilijärjestelyyn 1.12.2019. Konsernitilii liitettyjen tilien saldo 49,3 (61,7) miljoonaa euroa esitetään muissa saamisissa saman konsernin yrityksiltä. Yhtiön rahavarat päättyivät siten vuoden lopussa 3,4 (3,9) miljoonaan euroon.

## Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Tilikauden aikana toteutettiin kaksi tytäryhtiöfuusiota, molemmat sulautumiset tapahtuivat 26.2.2021. Yhtiöön sulautuivat Lujatalo Oy:ltä edeltävänä vuonna ostettu Asunto Oy Espoon Primo (os. Nuttukuja 10) ja Bonava Suomi Oy:ltä myös edeltävänä vuonna ostettu Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3 . Molempiin liittyy rakenteilla oleva uudiskohde.

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	2021	2020	2019
Asuntojen kokonaismäärä vuoden lopussa	<b>15 879</b>	15 724	15 453
muutos, %	<b>1,0</b>	1,8	-0,4
asuinpinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>928 253</b>	919 823	908 803
asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>58,5</b>	58,5	58,8
valmistuneet asunnot	<b>252</b>	374	114
puretut / myydyt asunnot	<b>83</b>	92	160
myydyt erillisasunnot	<b>14</b>	11	17
valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>52,6</b>	51,4	46,8
Kiinteistöjen määrä vuoden lopussa	<b>301</b>	300	296
valmistuneet kiinteistöt	<b>3</b>	4	1
puretut / myydyt kiinteistöt	<b>2</b>	0	1
ARA-ryhmän asunnot	<b>13 880</b>	13 783	13 460
asuinpinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>810 746</b>	805 286	791 264
asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>58,4</b>	58,4	58,8
ARA-ryhmän kiinteistöjen määrä	<b>266</b>	266	263
Muut-ryhmän asunnot	<b>1 999</b>	1 941	1 993
asuinpinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>117 507</b>	114 537	117 539
asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	<b>58,8</b>	59,0	59,0
Muut-ryhmän kiinteistöjen määrä	<b>35</b>	34	33

## Vuokraustoiminta

Espoon Asunnoilla oli vuoden 2021 lopussa 15 879 (15 724) asuntoa. Tästä ARA-ryhmään kuuluvia asuntoja oli 13 880 ja Muut-ryhmän asuntoja 1 999 kpl.

Vuonna 2021 vuokra-asunnon sai 2 166 (1 944) kotitaloutta. Asunnon saaneiden määrään kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna, uusia asuntoja valmistui 252 (374) kpl. Asunnon saaneista kotitalouksista yhden hengen talouksia oli 1 105 (1 040) kpl. Yksiön tai kaksion sai 1 297 (1 265) kotitaloutta, mikä oli 59,7 (65,1) % kaikista vuokratuista asunnoista.

Saapuneiden uusien hakemusten määrä pysyi vuonna 2021 korkealla tasolla ja oli 31 919 (34 198) kpl. Hakemusten määrä ja muuttuneessa vuokra-asuntomarkkinatilanteessa 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 laski hieman edellisestä vuodesta ja oli 12,6 (12,7) %. Alhainen vaihtuvuus yhdessä suuren kysynnän kanssa heikentää mahdollisuuksia tarjota asuntoa kaikille sellaista tarvitseville. Myös uusia kohtuuhintaisia asuntoja valmistuu liian vähän kysyntään verrattuna, joten sekään ei tuo olennaista helpotusta kohtuuhintaista asuntoa etsiville asunnonhakijoille.

Vuoden 2021 lopussa voimassa olevia aktiivisia (hakemus voimassa 3 kk) asuntohakemuksia oli 6 619 (6 154) kpl. Pienten 1-2 hengen kotitalouksien osuus kaikista hakijoista oli 77,1 %.

<b>Vuokra-asuntojen hakemukset ja valinnat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Asunnon saaneiden määrä	<b>2 166</b>	1 944	1 643
muutos, %	<b>11,4</b>	18,3	-22,4
Voimassa olevien hakemusten määrä vuoden lopussa	<b>6 619</b>	6 154	5 469

## Rakennuttaminen

Vuoden 2021 aikana valmistui kolme (neljä vuonna 2020) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 252 (374) asuntoa. Rakenteilla olevien kiinteistöjen määrä kasvoi edeltävästä vuodesta, ja vuoden 2021 päättyessä rakenteilla oli kolmetoista (9) kiinteistöä, joissa on yhteensä 883 (732) asuntoa.

Vuonna 2021 alkoi Espoon Asuntojen ensimmäisen puukerrostalon, Hyljetie 3:n (72 asuntoa) rakentaminen. Kohde toteutetaan tilaelementteinä ja kvr-urakkamallilla.

Espoon Asuntojen alkavan asuntotuotannon osalta on Espoon asunto-ohjelmaan ja yhtiön talousarvioon kirjattu tavoitteeksi keskimäärin 400 asuntoa vuodessa. Vuoden 2021 toteuma oli 403 aloitettua asuntoa, mikä ylitti tavoitteen. Lisäksi neljän vuoden keskimääräinen toteuma jäi tavoitteesta vain hieman. Vuoden aikana tehtiin kuudesta uudiskohteesta investointipäätös ja käynnistimme seitsemän uudiskohteen rakennustyöt (yhden näistä investointipäätös vuoden 2020 lopulta). Vuonna 2021 tehtiin kiinteistöstrateginen linjaus, että uudiskohteissa tavoitellaan A-energialuokkaa. Ensimmäiset tämän tavoitteen mukaiset kohteet lähtivät suunnitteille ja rakenteille.

Uudistuotanto	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen huoneistoala, m <sup>2</sup>	Vuokra 2021 (€/m <sup>2</sup> /kk)
<b>Vuonna 2021 valmistuneet uudiskohteet:</b>	<b>252</b>	<b>13 249</b>	<b>52,6</b>	<b>14,58</b>
Vesipirtintie 2 (alkanut 10/2019, valmistui 1/2021)	43	2 207	51,3	14,50
Kolkekannaksentie 1 (alkanut 10/2019, valmistui 9/2021)	139	7 482	53,8	13,80
Niittykummuntie 12 A (alkanut 11/2019, valmistui 10/2021)	70	3 560	50,9	15,50
<b>Rakenteilla olevat uudiskohteet 31.12.2021:</b>	<b>883</b>	<b>48 279</b>	<b>54,7</b>	-
Hyljetie 3 (alkanut 12/2021, valmistuu 2/2023)	72	3 735	51,9	-
Kalaonnettie 5 (alkanut 1/2021, valmistuu 12/2022)	28	1 379	49,2	-
Karakalliontie 1 J-K (alkanut 12/2020, valmistuu 10/2022)	91	4 325	47,5	-
Kirstinharju 4 (alkanut 12/2020, valmistuu 9/2022)	25	1 393	55,7	-
Kirstintie 2 (alkanut 4/2020, valmistuu 9/2022)	190	10 639	56,0	-
Maapallonkatu 5 (alkanut 3/2021, valmistuu 6/2022)	46	2 767	60,2	-
Majurinkatu 19 (alkanut 12/2020, valmistuu 12/2022)	98	5 236	53,4	-
Nuottaniementie 7 (alkanut 9/2021, valmistuu 8/2023)	47	3 779	80,4	-
Nuttukuja 10 (alkanut 8/2020, valmistuu 11/2022)	28	1 341	47,9	-
Nuttukuja 4 (alkanut 8/2020, valmistuu 11/2022)	48	3 135	65,3	-
Suvikummuntie 1 E (alkanut 8/2021, valmistuu 4/2023)	63	3 129	49,7	-
Syväsalmekatu 1 (alkanut 5/2021, valmistuu 1/2023)	98	4 174	42,6	-
Teerimäenportti 3 (alkanut 5/2021, valmistuu 4/2023)	49	3 250	66,3	-
<b>Uudiskohteet, joista tehty investointipäätös, mutta ei rakenteilla 31.12.2021:</b>	<b>117</b>	<b>5 159</b>	<b>44,1</b>	-
Säterinkatu 13 Huvilinnantie 1 (investointipäätös 12/2021, valmistuu 4/2024)	117	5 159	44,1	-

## Peruskorjaus

Vuoden 2021 aikana valmistui kaksi (kaksi vuonna 2020) peruskorjauskohdetta. Vuoden aikana tehtiin neljän peruskorjauskohteen investointipäätös ja niistä kolmessa käynnistimme korjaustyöt. Vuonna 2021 teimme lisäksi kiinteistöstrategisen linjauksen siitä, että tavoittelemme taloteknisiä parannuksia sisältävissä peruskorjauskohteissa -30 %:n energiansäästöä. Ensimmäiset tavoitteen mukaiset kohteet lähtivät suunnitteille ja rakenteille.

Peruskorjaukset	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m <sup>2</sup>	Keskimääräinen huoneistoala, m <sup>2</sup>	Vuokra 2021 (€/m <sup>2</sup> /kk)
<b>Vuonna 2021 valmistuneet peruskorjaukset:</b>	<b>138</b>	<b>7 369</b>	<b>53,4</b>	<b>12,61</b>
Ankkuritie 6 (alkanut 2/2020, valmistui 1/2021)	71	3 915	55,1	11,60
Leppälinnunrinne 5 (alkanut 4/2020, valmistui 8/2021)	67	3 455	51,6	13,70
<b>Rakenteilla olevat peruskorjaukset 31.12.2021:</b>	<b>88</b>	<b>4 786</b>	<b>54,4</b>	-
Espoonaukio 5 (alkanut 5/2021, valmistuu 5/2022)	48	2 282	47,5	-
Kuunsäde 4 (alkanut 12/2021, valmistuu 3/2023)	40	2 504	62,6	-
Tiistinkallio 1 (alkanut 6/2021, valmistuu 8/2022)	53	3 284	62,0	-

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

## Henkilöstö

Vuoden 2021 lopussa Espoon Asuntojen palveluksessa oli 117 (120 v. 2020) henkilöä. Heistä vakituisessa työsuhteessa oli 105 (100) ja määräaikaisessa 12 (20). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 117 (122). Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2021 oli 9,7 (7,5) prosenttia. Henkilöstön vaihtuvuudessa ei ole huomioitu määräaikaisista toimihenkilöistä kesätyöntekijöitä, joita oli 9 (12) vuonna 2021.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

<b>Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Henkilöstö vuoden lopussa</b>	<b>117</b>	<b>120</b>	<b>114</b>
Miesten osuus henkilöstöstä, %	42	37	34
Naisten osuus henkilöstöstä, %	58	63	66
<b>Palkat ja palkkiot, t€</b>	<b>5 804</b>	<b>5 859</b>	<b>5 384</b>

Jatkoimme syksyllä 2020 aloitettua yrityskulttuurin kehittämistä hyödyntämällä muun muassa Siqni-kyselytyökalua. Se tuotti jälleen arvokasta tietoa henkilöstön merkityksellisinä pitämistä asioista ja niiden toteutumisesta tällä hetkellä. Yrityskulttuurin kehittäminen jatkuu yhdessä henkilöstön kanssa, jotta olemme tavoitteemme mukaisesti hyvä työpaikka ja Espoon paras vuokranantaja.

## Ympäristö

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

Espoon Asunnot muutti uusiin toimitiloihin vuonna 2020. Samalla tilankäyttö tehostui ja liityimme Green Office -järjestelmään. Green Office -sertifikaatti Espoon Asuntojen toimitiloille myönnettiin vuonna 2021. Toimitilamme sijaitsee kauppakeskus Ison Omenan uudessa osassa, jolla on korkeimman tason LEED Platina-tason ympäristösertifikaatti.

Lämmityskustannukset ylittyivät talousarvioon verrattuna 10,1 miljoonalla eurolla: Kustannukset puolestaan nousivat 0,8 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Espoon Asuntojen lähes koko kiinteistökantha on liitetty osaksi Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmää, jonka avulla pystyimme kohdentamaan säätö- ja korjaustoimia optimaalisesti ja saavuttamaan lisäsäästöjä lämmityksessä sekä varmistamaan asukkaille tasaisempi sisälämpötila. Myös kaukolämmön käytön kulutushuippuja voitiin leikata ilman että se vaikutti sisäolosuhteisiin. Huippujen leikkaamisen avulla on pystytty saamaan säästöä kaukolämmön perusmaksuissa. Espoon Asunnot käyttää kohteissaan päästöttömällä ja uusiutuvalla energialla tuotettua kaukolämpöä, Fortumin EkoPlussaa.

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 nousi hieman, samoin kokonaiskustannukset nousivat edellisvuodesta erityisesti loppuvuoden markkinahintojen nousun myötä. Käytämme kiinteistösähköä ympäristöystävällisesti tuotettua EKOenergiaa. Alkuperätodennettu sähkö tuotetaan kotimaisilla uusiutuvilla energialähteillä.

Espoon Asunnot on ollut mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa (VAETS) vuodesta 2010 alkaen. Nykyinen sopimus on solmittu vuosille 2017–2025, ja energiansäästötavoitteeksi on asetettu 7,5 %. Vuoden 2020 osalta vahvistettujen tulosten perusteella Espoon Asunnot on hyvin tavoitevauhdissa (vuoden 2021 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 5,7 %. Samalla veden ja jäteveden hinnat nousivat edellisestä vuodesta keskimäärin 6,1 %. Veden ominaiskulutus, 156 litraa asukasta kohden vuorokaudessa, on lähes samalla tasolla kuin keskimääräinen veden ominaiskulutus Suomessa (155 litraa/hlö/vrk) suurempaa.

Energiankulutus on toteutunut seuraavasti:

<b>Kulutuskehitys kiinteistöissä</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lämpöenergia</b>			
Kulutus, MWh	158 991	136 971	147 631
Normeerattu kulutus, MWh	159 713	156 992	154 957
Suhde (Kulutus / Normeerattu kulutus), %	99,5	87,2	95,3
Lämpöindeksi kWh/Rm <sup>3</sup> *)	40,6	41,0	40,1
<b>Vesi</b>			
Kulutus, m <sup>3</sup>	1 698 082	1 695 562	1 599 288
Kulutus, litraa / asukas / vuorokausi	156	160	151
<b>Sähkö</b>			
Kulutus, MWh	18 769	18 094	18 972
Kulutus, kWh / Rm <sup>3</sup>	4,7	4,7	4,9

\*) Lämpöindeksin laskentatapa tarkennettu 2020 alkaen

## 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.

<b>Strateginen painopiste</b>	<b>Toimenpide</b>
Asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme yhteistyötä Espoon kaupungin kanssa tulevien tonttien rakentamiskelpoisuuden edistämiseksi</li> <li>Käymme läpi rakennuttamisen toimintaprosessit</li> </ul>
Rahoituksen saatavuuden turvaaminen ja kustannustason pitäminen alhaalla	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuraamme aktiivisesti rahoitusmarkkinoita ja korkotukilainsäädännön kehittymistä sekä hallitsemme lainasalkkua</li> </ul>
Asiakaskokemuksen ja vuokraustoiminnan kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laajennamme asiakkaille suunnattujen sähköisiä palveluita sekä kehitämme asiakaspalvelustamme aiempaa monikanavaisempaa</li> <li>Kehitämme vuokraustoimintaa nopeuttamalla vuokrausprosessejamme sekä keskittämällä asuntojen esittelytoimintaa oman organisaation hoidettavaksi</li> </ul>
Kestävän kehityksen edistäminen Espoo-tarinan mukaisesti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Määritämme uudiskohteiden hiilijalanjälkilaskentatavan ja mahdollistamme näin niiden vertailun</li> </ul>
Kiinteistökannan kestävä hallinta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme osana teknistä elinkaarenhallintaa kunnossapidon PTS-suunnittelun ja kiinteistöpalveluiden laadunseurannan kehittämistä.</li> </ul>

Jatkamme sähköisten palveluiden lisäksi digitalisaatiota sähköisten arkistojen sekä työmaan ohjauksen ja valvonnan osalta. Keskeisten toimintaprosessien osana tarkastelemme yksittäisten toistuvien työvaiheiden automatisointia.

Espoon Asuntojen taloudellisen aseman odotetaan edelleen pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä, vaikka inflaatio nostaa ylläpito- ja rakennuskustannuksia. Mikäli pitkään matalana jatkunut yleinen korkotaso nousee, kasvavat myös markkinakorkoihin sidottujen lainojen korkokulut. Siten inflaation kasvu ja korkotason nousu aiheuttavat vuokratarkistuspaineiden lisääntymistä tulevaisuudessa. Uusien korkotukilainojen etupainotteisempi lyhennysohjelma johtaa nykyisiä lainoja hieman suurempiin lyhennyksiin laina-ajan alussa.

## Vuokraustoiminta

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ennakoidaan jatkuvan vahvana myös jatkossa. Näin siitäkin huolimatta, että viime vuonna etenkin pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoilla asuntojen kokonaistarjonta ylitti niiden kysynnän. Tämä hidasti selvästi pääkaupunkiseudun markkinavuokrien nousua ja näkyi monilla toimijoilla myös aiempaa



selvästi alhaisempina käyttöasteina. Kysyntä tulee jatkossakin painottumaan vahvasti pieniin 1-2 h+k -asuntoihin keskimääräisen perheeseen pienentymisen vuoksi. Sijainnin merkitys säilyy keskeisimpänä kriteerinä asuntoa haettaessa, sillä hakijat arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä, etenkin metroa, ja kattavia lähialueen palveluja. Asumiseen liittyvien erilaisten tukipalveluiden ja asumisneuvonnan tarve lisääntyy. Asuntojen vuokrauksessa tärkeänä tavoitteena on talojen mahdollisimman monipuolinen asukasrakenne sekä sosiaalisesti tasapainoiset asuinalueet.

Espoon Asuntojen hallitus päätti keskimäärin 0,5 % vuokrankorotuksesta vuodelle 2022. Vuonna 2022 kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen asuntovuokra on 12,73 (12,66) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Yhtiön tavoitteena on pyrkiä maltilliseen, tasaiseen ja ennustettavaan 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 omakustannuseriaa toimimisesta. Vaparaahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat määritellään samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.

## Rakennuttaminen

Asuntotuotantotavoitteet määritellään valtion ja kuntien yhteisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa. Nykyinen MAL-sopimus on voimassa 2020–2031. Espoo kuuluu 14 kunnan kanssa Helsingin seudun MAL-sopimukseen. MAL-sopimukseen kirjatus tavoitteen mukaan Espooseen tulee vuosittain valmistua 660 uutta ARA-vuokra-asuntoa. Tähän tavoitteeseen Espoon Asunnot vastaa omalla asuntotuotannollaan.

Espoon Asuntojen vuoden 2022 uudistuotantoinvestointien suunniteltu arvo on n. 113,9 miljoonaa euroa ja peruskorjausinvestointien arvo on 30,8 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 m<sup>2</sup>. Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpaine kohdistuu edelleen yksioihin ja kaksioihin, mutta Espoon Asunnot toteuttaa sijainti huomioiden myös perheille sopivia asuntoja.

Aloitut ja valmistuneet asunnot:	2022 (arvio)	2021	2020	2019
Tulostavoite, aloitetut asunnot (kpl)	400	400	400	400
Vuoden aikana aloitetut asunnot (kpl)	511	403	480	439
Aloitettujen kohteiden lukumäärä (kpl)	5	7	6	5
Aloitettujen kohteiden keskikoko (asuntoa)	102	58	80	88
Aloitut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	458	377	328	277
Vuoden aikana valmistuneet asunnot:	554	252	374	114
Valmistuneiden kohteiden lukumäärä (kpl)	8	3	4	1
Valmistuneiden kohteiden keskikoko (asuntoa)	69	84	94	114
Valmistuneet asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	324	277	235	203

Vuositasen tuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta kriittistä on Espoon kaupungin osoittamien soveltuvien ja rakentamiskelpoisten tonttien määrä. Rakentamiskelpoisuus tarkoittaa vahvistetun asemakaavan ja kunnallistekniikan lisäksi korttelitoteutuksena toteutettavien pysäköinti- ja pihajärjestelyiden yhtäaikaista valmiuksia. Tasaisen tuotannon edellytyksenä on se, että vuosittain toteutettavat kohteet pystytään varmistamaan riittävän ajoissa, jotta suunnittelulle ja rakentamisen valmistelulle jää tarvittava aika. Tämän lisäksi kriittistä on rakennusmarkkinoiden toimivuus eli urakoitsijoiden tarjoushalukkuus ja urakkakilpailun toimivuus.

## Riskienhallinta

Yhtiö arvio toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskiarvio raportoidaan omistajalle.

Koronapandemia ei ole vaikuttanut, eikä sen odoteta vaikuttavan merkittäväällä 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 vuokra- ja asukasneuvonnan keinoin.

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

Keskkipitkällä 3–10 vuoden aikajänteellä korkotason voidaan ennakoita nousevan. Korkeiden nousu lisää yhtiön pääomakuluja. Yhtiö on suojautunut nousun vaikutuksilta ottamalla 68 % lainatarpeestaan kiinteäkorkoisina lainoina. Suuri osa yhtiön lainoista on korkotukilainoja. Korkeiden nousun vaikutusta vähentää se, että valtion maksaman korkotuen määrä kasvaa koron nousussa. Lisäksi yhtiö on hajauttanut useiden lainojen korontarkistushetkien samanaikaisuuteen liittyviä riskejä.

Vahinkoriskeiltä yhtiö on suojautunut ottamalla yhtiön omistamille kiinteistöille täysarvovakuutuksen.

## Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2021. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat.

Yhtiön hallituksessa ovat tilikauden aikana toimineet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä 1.1.–16.3.2021:

puheenjohtaja Elias Erämaja (Merja Rukko), varapuheenjohtaja Jyrki Myllärniemi (Satu Raudasoja), Jukka Kilpi (Jyrki Lohi), Timo Rauhanen (Riikka Keskitalo), Kirsi Åkerlund (Jaakko Raval) ja Pirkko Saarnio (Yrjö Lyytinen), ja Linnéa Fagerroth (Ursula Kuula).

Yhtiön hallituksessa ovat 16.3.2021–11.10.2021 toimineet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä: puheenjohtaja Elias Erämaja (Merja Rukko), varapuheenjohtaja Jyrki Myllärniemi (Satu Raudasoja), Kari Paunonen (Paavo Määtä), Timo Rauhanen (Riikka Keskitalo), Kirsi Åkerlund (Jaakko Raval) ja Pirkko Saarnio (Yrjö Lyytinen) ja Linnéa Fagerroth (Ursula Kuula).

Kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksellä yhtiön hallitukseen nimettiin 11.10.2021 seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä:

puheenjohtaja Janne Tähtikunnas (Heikki Savander), varapuheenjohtaja Antti Brunni (Jaana Ailus), Suvi Aherto, (Kati Pohjanmaa), Kari Paunonen (Pia Polviander), Jukka Vilske (Riikka Keskitalo) ja Nea Fagerroth (Pirkko Saarnio) ja Yrjö Lyytinen (Markus Hirvasjärvi).

Päätökseen kohdistuneet oikaisuvaatimukset käsiteltiin Kaupunginhallituksessa 29.11.2021, josta alkaen yhtiön hallituksen ovat muodostaneet seuraavat hallituksen jäsenet ja heidän varajäsenensä:

puheenjohtaja Janne Tähtikunnas (Heikki Savander), varapuheenjohtaja Antti Brunni (Jaana Ailus), Suvi Aherto, (Kati Pohjanmaa), Kari Paunonen (Pia Polviander), Jukka Vilske (Riikka Keskitalo) ja Nea Fagerroth (Yrjö Lyytinen) ja Pirkko Saarnio (Markus Hirvasjärvi).

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhteensä 12 (11 v. 2020) kertaa. Ennen yhtiökokousta hallitus kokoontui kolme kertaa ja yhtiökokouksen jälkeen yhdeksän kertaa. Sen lisäksi hallitus kokoontui iltakouluissa yhteensä kuusi 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, isännöintijohtaja Aki Moilanen (1.11.2021 saakka), henkilöstöpäällikkö Minni Lumme, viestintäpäällikkö Hanna-Maija Loikkanen, rakennuttamisjohtaja Pirjo Rähä, talousjohtaja Milla Kalmi (23.12.2021 saakka), talousjohtaja Merja Ritamo (23.12.2021 alkaen) kiinteistöpäällikkö Hannu Rahkila (1.12.2021 alkaen).

## Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 24 760,48 euroa kirjataan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

<b>Espoon Asunnot Oy:n osakkeet</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
osakkeet, kappaletta	128 184	128 184

Jokaisella osakkeella on yksi ääni.

**Espoon Asunnot Oy**  
**Tuloslaskelma**

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	142 361 704,14	138 818 481,25
Käyttökorvaukset	432 207,73	340 483,29
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>142 793 911,87</b>	<b>139 158 964,54</b>
Muut liiketoiminnan tuotot	4 038 649,47	8 122 481,80
<b>Muut kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>4 038 649,47</b>	<b>8 122 481,80</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
Palkat ja palkkiot	-5 804 351,74	-5 859 280,55
Eläkekulut	-983 107,75	-885 475,72
Muut henkilöstökulut	-199 864,84	-178 827,17
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-6 987 324,33</b>	<b>-6 923 583,44</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENNUKSET</b>		
Poistot	-34 342 373,15	-33 672 408,14
<b>Poistot ja arvonalennukset yhteensä</b>	<b>-34 342 373,15</b>	<b>-33 672 408,14</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-4 636 663,42	-4 736 978,81
Käyttö ja huolto	-4 422 810,27	-4 010 688,55
Ulkoalueiden huolto	-3 555 948,86	-3 354 470,43
Siivous	-3 099 226,97	-3 048 427,15
Lämmitys	-11 382 495,08	-10 556 436,86
Vesi ja jätevesi	-6 545 468,69	-6 175 056,96
Sähkö ja kaasu	-2 854 178,85	-2 375 313,53
Jätehuolto	-2 461 277,40	-2 192 998,51
Vahinkovakuutukset	-530 440,65	-941 820,93
Vuokrat	-3 869 385,34	-3 514 696,91
Kiinteistövero	-4 732 533,09	-4 487 461,92
Korjaukset	-42 447 414,70	-37 960 830,10
<b>MUUT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-90 537 843,32</b>	<b>-83 355 180,66</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-689 529,57	-427 250,45
<b>Oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-689 529,57</b>	<b>-427 250,45</b>
Rakennuttamisen kulut	-572 626,54	-661 408,84
Muut kiinteistön kulut	1 295 562,77	1 288 137,54
<b>Muut kiinteistön kulut yhteensä</b>	<b>722 936,23</b>	<b>626 728,70</b>
<b>LIIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>14 998 427,20</b>	<b>23 529 752,35</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot	159 442,75	111 501,57
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 981 425,50	-4 873 591,76
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>-4 821 982,75</b>	<b>-4 762 090,19</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN</b>		
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>10 176 444,45</b>	<b>18 767 662,16</b>
Poistoeron muutos	189 415,97	1 072 625,27
Asuintalovarauksen purku	12 900 000,00	18 340 000,04
Asuintalovaraus	-23 238 632,48	-38 119 854,02
<b>Tilinpäätössiirot</b>	<b>-10 149 216,51</b>	<b>-18 707 228,71</b>
Välittömät verot	-2 467,46	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO/-TAPPIO</b>	<b>24 760,48</b>	<b>60 433,45</b>

**Espoon Asunnot Oy**  
**Tase**

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTAAVA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Liittymismaksut	20 837 543,46	19 859 308,37
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>20 837 543,46</b>	<b>19 859 308,37</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa-alueet	163 731 281,69	157 911 087,98
Rakennukset ja rakennelmat	798 515 973,50	776 880 511,78
Koneet ja kalusto	319 607,62	425 889,18
Muut aineelliset hyödykkeet	8 676 312,61	9 382 787,25
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	106 764 463,15	63 251 781,88
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 078 007 638,57</b>	<b>1 007 852 058,07</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	801 516,53	1 430 221,53
Osuudet omistusyhteisyriksissä	8 138 822,14	8 138 822,14
Muut osakkeet ja osuudet	4 377 540,34	4 733 059,64
Käyttöoikeudet	3 938 289,64	3 938 289,64
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>17 256 168,65</b>	<b>18 240 392,95</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 116 101 350,68</b>	<b>1 045 951 759,39</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 291 497,00	2 285 728,98
Muut saamiset	49 279 246,14	66 316 502,69
Siirtosaamiset	191 742,58	194 726,57
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>51 762 485,72</b>	<b>68 796 958,24</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>3 442 373,30</b>	<b>3 911 336,11</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>55 204 859,02</b>	<b>72 708 294,35</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 171 306 209,70</b>	<b>1 118 660 053,74</b>

**Espoon Asunnot Oy**  
**Tase**

<b>V A S T A T T A V A A</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
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	717 881,89	657 448,44
Tilikauden voitto/tappio	24 760,48	60 433,45
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>126 027 706,29</b>	<b>126 002 945,81</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>		
Kertynyt poistoero	36 199 720,52	36 389 136,49
<b>Kertynyt poistoero</b>	<b>36 199 720,52</b>	<b>36 389 136,49</b>
Asuintalovaraukset	183 781 696,51	173 443 064,03
<b>Vapaehtoiset varaukset</b>	<b>183 781 696,51</b>	<b>173 443 064,03</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteenä</b>	<b>219 981 417,03</b>	<b>209 832 200,52</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	690 062 035,53	628 304 967,20
Valtiokonttori, vuosimaksulainat	109 352 328,10	129 654 541,39
Pitkäaikaisten lainojen lyh.osa	-37 150 316,75	-36 615 365,20
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>762 264 046,88</b>	<b>721 344 143,39</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	37 150 316,75	36 615 365,20
Saadut ennakot	6 094 101,19	6 493 974,41
Ostovelat, lyhytaikaiset	9 512 580,62	8 331 031,07
Muut velat	3 906 632,40	3 638 666,05
Siirtovelat	6 369 408,54	6 401 727,29
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>63 033 039,50</b>	<b>61 480 764,02</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>825 297 086,38</b>	<b>782 824 907,41</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 171 306 209,70</b>	<b>1 118 660 053,74</b>

**Espoon Asunnot**  
**Rahoituslaskelma 1.1. - 31.12.2021**

<b><u>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA:</u></b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vuokrista saadut maksut	142 388 270,63	139 070 295,81
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	16 454 444,71	-14 879 244,35
Maksut liiketoiminnan kuluista	-96 225 307,98	-82 408 512,97
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	62 617 407,36	41 782 538,49
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5 078 997,47	-4 820 226,28
Saadut korot liiketoiminnasta	142 049,07	106 086,57
Saadut osingot sijoituksista	17 393,68	5 415,00
Maksetut välittömät verot	-2 467,46	0,00
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	57 695 385,18	37 073 813,78
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA A</b>	<b>57 695 385,18</b>	<b>37 073 813,78</b>
<b><u>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA:</u></b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-105 227 872,63	-80 694 169,48
Myönnettyt lainat	4 624 445,30	-3 372 260,12
Investoinnit muihin sijoituksiin	984 224,30	1 772 882,55
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA B</b>	<b>-99 619 203,03</b>	<b>-82 293 547,05</b>
<b><u>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA:</u></b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	81 203 255,00	80 948 450,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-39 748 399,96	-36 290 442,27
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C</b>	<b>41 454 855,04</b>	<b>44 658 007,73</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)</b>	<b>-468 962,81</b>	<b>-561 725,54</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>3 911 336,11</b>	<b>4 473 061,65</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>3 442 373,30</b>	<b>3 911 336,11</b>
	<b>-468 962,81</b>	<b>-561 725,54</b>

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 neljä 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**

<b>1. Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Myyntivoitot	2 516 329,30	1 245 513,59
Veloitukset asukkailta	689 881,17	686 061,04
Muut	832 439,00	6 190 907,17
<b>Yhteensä 31.12.</b>	<b>4 038 649,47</b>	<b>8 122 481,80</b>



**2. Tilintarkastajan palkkiot**

Tilintarkastuspalkkiot	8 265,65	10 888,61
Muut palvelut	1 649,20	2 864,40
Asukastilintarkastus	4 464,00	4 464,00
<b>Yhteensä 31.12.</b>	<b>14 378,85</b>	<b>18 217,01</b>

**3. Rahoitustuotot ja kulut**

Osinkotuotot	17 393,68	5 415,00
Korkotuotot	142 049,07	106 086,57
<b>Korko ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>159 442,75</b>	<b>111 501,58</b>

**Korkokulut ja muut rahoituskulut**

Muille	4 981 425,50	4 873 591,76
<b>Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>4 981 425,50</b>	<b>4 873 591,76</b>

**Rahoitustuotot ja kulut yhteensä**

	<b>4 821 982,75</b>	<b>4 762 090,19</b>
--	---------------------	---------------------

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

Hankintameno 1.1.	19 859 308,37	19 483 805,30
Lisäykset	980 390,63	375 503,07
Vähennykset	-2 155,54	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>20 837 543,46</b>	<b>19 859 308,37</b>

**5. Aineelliset hyödykkeet****Maa-alueet**

Hankintameno 1.1.	157 911 087,98	155 046 406,59
Lisäykset	6 426 946,65	3 248 831,36
Vähennykset	-606 752,94	-384 149,97
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>163 731 281,69</b>	<b>157 911 087,98</b>

**Rakennukset ja rakennelmat**

Hankintameno 1.1.	1 259 086 367,66	1 194 426 629,22
Lisäykset	52 479 638,21	64 659 738,44
Hankintameno 31.12.	1 311 566 005,87	1 259 086 367,66
Kertyneet poistot	-488 460 080,56	-456 732 306,98
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-31 661 949,22	-31 727 773,58
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>791 443 976,09</b>	<b>770 626 287,10</b>

Nuottaniementie 7 jäännösarvo 386 963,37 € on poistettu kokonaisuudessaan tilikaudella 2021.  
Asuinrakennus on purettu syksyllä 2021 Ara:n purkupäätöksen hyväksynnällä.

**Rakennuksen koneet ja laitteet**

Hankintameno 1.1	32 103 897,57	30 374 555,57
Lisäykset	1 717 719,02	1 729 342,00
Hankintameno 31.12.	33 821 616,59	32 103 897,57
Kertyneet poistot	-29 156 759,81	-28 216 741,35
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-1 165 757,95	-940 018,46
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 499 098,83</b>	<b>2 947 137,76</b>

**Väestönsuojat**

Hankintameno 1.1.	5 877 746,70	5 127 286,70
Lisäykset	404 907,28	750 460,00
Hankintameno 31.12.	6 282 653,98	5 877 746,70
Kertyneet poistot	-2 570 659,78	-2 455 920,25
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-139 095,62	-114 739,53
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 572 898,58</b>	<b>3 307 086,92</b>

**Koneet ja kalusto**

Hankintameno 1.1.	2 285 397,44	1 884 122,88
Lisäykset	0,00	401 274,56
Hankintameno 31.12.	2 285 397,44	2 285 397,44
Kertyneet poistot	-1 859 508,26	-1 789 212,64
Tilikauden poisto	-106 281,56	-70 295,62
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>319 607,62</b>	<b>425 889,18</b>

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	13 176 101,63	7 601 416,97
Lisäykset	562 814,16	5 574 684,66
Hankintameno 31.12.	13 738 915,79	13 176 101,63
Kertyneet poistot	-3 793 314,38	-2 973 733,43
Tilikauden poisto	-1 269 288,80	-819 580,95
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 676 312,61</b>	<b>9 382 787,25</b>

**Aktivoidut korkomenot**

Vuosien 2008-2021 aikana on rakennusten hankintamenoön luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 2 559 tuhatta euroa.

**6. Sijoitukset****Tytäryritysten osakkeet**

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

**Omistusyhteisyritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	8 138 822,14	8 138 822,14
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8 138 822,14</b>	<b>8 138 822,14</b>

**Muut osakkeet**

Hankintameno 1.1.	4 733 059,64	4 965 475,61
Nordea osakkeet	0,00	0,00
Myydyt erillisasunnot	-355 519,30	-232 415,97
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4 377 540,34</b>	<b>4 733 059,64</b>

**Käyttöoikeudet**

Hankintameno 1.1.	3 938 289,64	3 938 289,64
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 938 289,64</b>	<b>3 938 289,64</b>

**Tytäryhtiöt**

	Omistusosuus %	Osuus tilikauden voitosta	Osuus omasta pääomasta	Osuus vieraasta pääomasta
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2020	79,86	1 590,12	3 911,65	430,76
Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Espoo 2021	61,25	-12 331,87	135 299,95	201,39
Maapallonkadun Autopaikat Oy, Espoo 2020	54,87	-3 769,03	207 177,55	5 093,07
Kiinteistö Oy Mäkiparkki, Espoo 2020	52,83	2 667,79	283 924,46	1 019,20

**Osakkuusyritykset**

Jukolan Paikoitus Oy, Espoo 2020	50,00	923,35	18 693,09	230,84
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Espoo 2020	49,95	3 161,92	192 220,89	756,24
Espoon Puntaritien pysäköinti Oy, Espoo 2020	48,55	362,34	428 840,48	330,99
Lintuparkki Oy, Espoo 2020	46,24	31,55	397 951,32	318,41
Ristiviitan Pysäköinti Oy, Espoo 2020	41,50	-987,26	693 878,82	158,79
Ullantorpan Autopaikoitus Oy, Espoo 2020	38,60	792,20	736 588,87	474,92
Perkkaanpuiston Paikoitustalo Oy, Espoo 2020	36,24	448,58	388 160,50	858,54
Ymmerstan Autopaikoitus Oy, Espoo 2020	28,38	-6 883,80	209 491,38	139,15
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2020	34,46	1 744,30	128 009,39	1 236,17
Matinkallion Autopaikoitus Oy, Espoo 2020	33,30	245,19	276 115,32	262,11
Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Espoo 2020	30,68	1 191,52	208 491,31	1 057,68
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2020	26,83	2,59	73 196,73	320,63
Biiliparkki Oy, Espoo 2020	21,40	-2 309,08	4 752 883,81	35 039,37

**2021****2020****7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Asunto Oy Espoon Primo	0,00	1 305 565,65
Asunto Oy Espoon Tapiolan Steniuksenkumpu 3	0,00	3 318 879,65
Konsernitilisaaminen	49 278 930,04	61 691 586,59
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>	<b>49 278 930,04</b>	<b>66 316 031,89</b>

**8. Siirtosaamisten olennaiset erät**

Muut saamiset	191 742,58	194 726,57
<b>Siirtosaamiset yhteensä 31.12.</b>	<b>191 742,58</b>	<b>194 726,57</b>

**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	717 881,89	657 448,44
Tilikauden voitto	24 760,48	60 433,45
<b>Oma pääoma 31.12</b>	<b>126 027 706,29</b>	<b>126 002 945,81</b>

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	717 881,89	657 448,44
Tilikauden voitto	24 760,48	60 433,45
<b>Oma pääoma 31.12</b>	<b>4 942 642,37</b>	<b>4 917 881,89</b>

<b>10. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua</b>	<b>2022-2026</b>	<b>2021-2025</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	96 506 198,38	87 746 047,78
Valtiokonttori	70 912 020,84	79 570 591,01

<b>Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	625 629 002,11	545 259 439,38
Valtiokonttori	38 440 307,23	50 083 950,35

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

<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ostovelat	801 914,60	782 851,77

<b>11. Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Lainojen korkojaksotukset	1 254 042,70	1 351 614,67
Kiinteistövero 2021 osa 2/2	2 433 608,31	2 362 890,53
Valmistuneiden kohteiden avoimet urakkaerät	0,00	1 094 741,06
Muut velat	2 681 757,53	1 592 481,03
<b>Siirtovelat yhteensä 31.12.</b>	<b>6 369 408,54</b>	<b>6 401 727,29</b>

<b>VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	-------------	-------------

#### 12. Vakuudet ja vastuut

<b>Rahalaitoslainat</b> (sis. Espoon kaupunki)		
Annetut kiinnitykset	788 362 767,17	640 752 792,17
<b>Valtiokonttorilainat</b>		
Annetut kiinnitykset	603 930 239,33	797 046 942,82
<b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>1 392 293 006,50</b>	<b>1 437 799 734,99</b>

<b>Vapaana olevat kiinnitykset</b>	<b>341 301 965,21</b>	<b>183 430 240,75</b>
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

#### Leasing vastuut

Koneet ja laitteet	7 583,00	10 158,00
<b>Leasing vastuut yhteensä</b>	<b>7 583,00</b>	<b>10 158,00</b>

#### Lainat lainanantajittain

Handelsbanken	181 460 625,60	148 594 096,51
Nordea	45 568 078,03	46 986 522,99
Danske Bank	933 333,26	1 166 666,60
Aktia	2 335 518,71	2 538 958,35
OP Yrityspankki	5 401 640,45	6 184 381,27
Kuntarahoitus	447 142 839,44	414 854 341,48
Suomen Hypoteekkiyhdistys	7 220 000,00	7 980 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	690 062 035,49	628 304 967,20
Valtiokonttori	109 352 328,07	129 654 541,39
<b>yhteensä 31.12.</b>	<b>799 414 363,56</b>	<b>757 959 508,59</b>

#### Muut taloudelliset vastuut

Arvonlisäveron palautusvastuu	0,00	6 130,33
-------------------------------	------	----------

#### Tontin vuokravastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	3 194 427,88	2 799 954,97
Myöhemmin maksettavat	121 754 983,87	122 437 616,53

**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 13 880 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 810 746 m<sup>2</sup>.

Yhtiön omistamilla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuuta.

ARA- rajoitusten alaiset kiinteistöt

Samariantie 8	Savikuja 2	Kannusillankatu 6
Postipuuntie 5	Timpurinkuja 2	Niipperintie 93 ja 95
Ruutikatu 9	Vernonpolku 3	Lehtikaskentie 9
Hansakallio 5	Oxfotintie 5	Saarniraivontie 8
livisniemenaukio 1	Kalastajankuja 6	Kalastajankuja 10
Karakalliontie 1 A-I	Kalastajankuja 2	Eestintaival 6
livisniemenkatu 1	Alaniityntie 2	Vanha Maantie 7
Hansatie 30 C-D	Merivalkama 6	Liittokuja 2
Soukanahde 6	Konstaapelinkatu 3	Viittakorpi 1
Viherkalliontie 10	Niipperintie 97	Tiistinkallio 4
Soukankuja 10-12	Alaniitynmäki 1	Tiistinkallio 6
Kirstinharju 7	Espoonaukio 5	Reviisorinkatu 5
Kirstintie 1	Liisankuja 1	Kuuttikuja 4 ja 8
Jälkimaininki 2	Lokirinne 1	Nuijamäki 6
Kuunsäde 4	Saarnimäenkuja 8	Eestinlaakso 14
Ukkohautentie 2	Pihlajatie 4	Ruskaniitty 2
Ruorimiehenkatu 1	Korpimaa 5 ja 8	Sokinvuorenkuja 4
Kuitinkatu 6	Kukkaromäki 5	Kiulupolku 2
Hösmärinkuja 2	Ansatie 21	Matinkatu 7
Suvelantie 8	Leipurinkuja 2	Reunakuja 1
Maapallonkatu 3	Kylävainionkuja 2	Finnoontie 12
Kuitinkatu 2	Kylävainionkuja 4	Kustaanmäki 2
Porttiniityntie 14	Päivänkakkarrantie 1-2	Kyyhkysmäki 10
Ilmakuja 2	Hansakallionkuja 3	Heiniitty 5
Kotikyläntie 4	Kalastajanmäki 1	Kyyhkysmäki 11
Kotikyläntie 5	Keskijuoksu 19	Ramsaynkuja 1
Maapallonkatu 6	Maakravunkuja 3	Kyyhkysmäki 5
Merenkulkijankatu 5	Seilimäki 21	Aallonkohina 1-3
Leppälinnunrinne 3	Viirikuja 2	Haukilahdenranta 25
Holmankuja 5	Rullaniementie 3	Aallontaite 6
Pyyntitie 4	Soukankaari 4	Komentajankatu 6
Riiantie 3	Kulkurinmäki 1/Mustanotko 3	Heiniitty 8
Leppälinnunrinne 6	Taavinsuo 11	Ratamotie 1
Ristiaallokonkatu 9	Eestinlaakso 10	Eestinlaakso 16
Pesätie 3	Hyljelahdentie 14	Kyyhkysmäki 13
Kaskenpolttajankuja 2-3	Alajuoksu 16	Maininkitie 5
Soukankuja 9	Isonkorventie 6	Vallikaivanto 1
Lakitie 2	Kuuttikuja 8	Kiskottajankuja 11
Lansantie 25	Lanttikatu 5/Riksikuja 1	Sepetlahdentie 11
Riiantie 4	Rullaniementie 4	Kiltakallio 6
Oksakarhinmäki 5	Kalastajanmäki 13	Ramsaynkuja 5
Riiantie 1	Lansanpurontie 1	Eestinlaakso 20
Seiliniitty 4	Isomäki 1-2	Klovinkallio 6
Ristiaallokonkatu 7	Haukilahdenranta 4	Vanha Maantie 5
Vasamatie 3	Merisaapas 1	Tiklinkuja 3
Vilniementie 2	Merisaapas 3	Rautakiskonkuja 1
Ankkuritie 6	Saarniraivontie 6	Postipuuntie 12
Solmukuja 2	Ukkohautentie 4	Peuramäentie 9
Aallontaite 1-4	Eestinlaakso 12	Rastaspuiستontie 3
Löydösmäki 8	Tiistinkallio 1	Mielikinviita 4
Nöykkiönniitty 4	Taavinharju 29	Kiltaveljenpolku 3

Heinäpoudanpiha 1  
 Kalaonnettie 5  
 Hannuksenkuja 16  
 Ruotutorppa 4  
 Pohjoisentie 4  
 Isonjärvenpää 3-4  
 Kala-Matti 1 ja 5  
 Norppatie 6  
 Espoonlahdenkatu 5  
 Nurminiityntie 1  
  
 Isännäntie 1  
 Ruutikuja 3  
 Sepelkyyhkyntie 1/Lintukorpi 2  
 Kukkaromäki 4  
 Aspelininkuja 2/Nuijamäki 4  
 Kukkumäenportti 1-3  
 Rihvelimäki 3  
 Kilonpuistonkatu 6  
 Sokeriilinnantie 5  
 Kala-Maija 1  
 Ruotutorppa 6  
 Balderinkuja 2  
 Tikankolo 2  
 Kilonpuistonkatu 3  
 Hevostilantie 1  
 Pääskyskuja 9  
 Jälkimmäininki 3  
 Leilitie 2  
 Trillakatu 4  
 Itsehallintotie 4  
 Hevostilantie 4  
 Huvilinnantie 2  
 Patokuja 3 ja 5  
 Juvanpuro 1  
 Puistopiha 5  
 Huvilinnanaukio 8/Säterinkatu 9  
 Oxfotintie 3  
 Kylänportti 15

Vanhankartanontie 11  
 Ullantorpantie 6  
 Myntinsyrjä 10  
 Leppäsillantie 2  
 Myntinsyrjä 9  
 Juvanpuisto 4  
 Huvilinnanpiha 2/Huvilinnanmäki 5  
 Ullanmäentie 11  
 Lakiuukio 3  
 Ullantorppa 13  
  
 Auroranmäki 3  
 Nelikkokuja 2  
 Ullantorppa 7  
 Sunanlaakso 2  
 Leppävaarankatu 11  
 Nissinmäentie 7  
 Sysimaa 9  
 Markkinakatu 10  
 Ruusutorpanpuisto 1-2  
 Matinkallio 8  
 Kärrynpyöräntie 1  
 Niittymaanaukea 4  
 Riimukallio 3  
 Rintamäentanhua 4  
 Vanha Saunalahdentie 19  
 Myötätuulenmäki 5  
 Myötätuulenkuja 5  
 Haapaniemenrinne 4  
 Armas Launiksen katu 7  
 Takojantie 4  
 Kappalaisenkuja 6-8  
 Lasitörmä 2  
 Säterinkatu 16  
 Peuramäenkuja 2  
 Nuijamäki 2  
 Tiimalasintie 1  
 Aurorankuja 2  
 Kuurinkallio 8 ja 11

Isomäki 27  
 Matinniitynkuja 2  
 Tillinmäentie 25  
 Kilonpurontie 1  
 Hansakartano 4  
 Kilonpurontie 7  
 Maakirjantie 2  
 Kirjanpitäjänkuja 7  
 Adjutantinkatu 5  
 Kolmenkoivunkuja 1  
 Kuurinmäentie 20 /  
 Kuurintorpantie 22  
 Helmipöllönkatu 2  
 Kolmenkoivunkuja 3  
 Valhallantie 5/Räävelintie 4  
 Kilvoituskenttie 7  
 Fickenkuja 1  
 Taivalmäki 3  
 Helmipöllönkatu 8  
 Taivalmäki 1  
 Diakonissantie 22  
 Tyyrpuuri 6  
 Magneettikatu 14  
 Kauppiaantanhua 2  
 Matinpuronkuja 2H  
 Kolkekannaksentie 1  
 Kuvastimentie 4  
 Keelkorvenkuja  
 Matinkallio 7C  
 Niittysillankulma 1  
 Perilänkuja 1  
 Majurinkatu 1  
 Jousenpuistonkatu 5  
 Kynäniekänpiha 4  
 Uno Kailaankatu 2  
 Pihkametsä 2  
 Vesipirtintie 2  
 Niittykumuntie 12 A

	ARA 1.1.-31.12.2021	MUUT 1.1.-31.12.2021
<b>LIIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	86 481 476,45	55 880 227,69
Käyttökorvaukset	265 764,09	166 443,64
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>86 747 240,54</b>	<b>56 046 671,33</b>
Muut liiketoiminnan tuotot	745 871,39	3 292 778,08
<b>Muut kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>745 871,39</b>	<b>3 292 778,08</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>		
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-4 131 447,52</b>	<b>-2 855 876,81</b>
<b>POISTOT JA ARVONALENNUKSET</b>		
Poistot	-23 887 887,22	-10 454 485,93
<b>Poistot ja arvonalennukset yhteensä</b>	<b>-23 887 887,22</b>	<b>-10 454 485,93</b>
<b>MUUT KULUT</b>		
Hallinto	-2 759 449,31	-1 877 214,16
Käyttö ja huolto	-2 697 523,10	-1 725 287,17
Ulkoalueiden huolto	-2 028 523,71	-1 527 425,15
Siivous	-1 943 300,85	-1 155 926,12
Lämmitys	-6 662 059,23	-4 720 435,85
Vesi ja jätevesi	-3 902 563,73	-2 642 904,96
Sähkö ja kaasut	-1 808 159,25	-1 046 019,60
Jätehuolto	-1 441 280,94	-1 019 996,46
Vahinkovakuutukset	-325 919,08	-204 521,57
Vuokrat	-2 999 251,94	-870 133,40
Kiinteistövero	-2 816 852,19	-1 915 680,90
Korjaukset	-24 887 944,83	-17 559 469,87
<b>MUUT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-54 272 828,16</b>	<b>-36 265 015,21</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-369 768,66	-319 760,47
<b>Oikaisuerät yhteensä</b>	<b>-369 768,66</b>	<b>-319 760,47</b>
Rakennuttamisen kulut	775 864,42	519 697,85
Muut kiinteistön kulut	0,00	-572 626,53
<b>Muut kiinteistön kulut yhteensä</b>	<b>775 864,42</b>	<b>-52 928,68</b>
<b>LIIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>5 607 044,79</b>	<b>9 391 382,31</b>

**14. Henkilöstöä koskevat liitetiedot**

	2021	2020
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	232 581,39	213 552,49

## Henkilöstön lukumäärä

Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	15	13
Rakennuttaminen	11	10
Isännöintiyksikkö	0	45
Ylläpito	19	0
Asiakkuusyksikkö	61	41
Johdon tuki + Tj	9	9
Siivoojat/osa-aikaisena	2	2
yhteensä	117	120

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	640 781,25	636 472,54
Eläkekulut	112 234,66	103 111,52
Muut henkilösivukustannukset	22 848,51	21 267,66

## EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos 24 760,48 € kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa 24.2.2022

Janne Tähtikunnas  
puheenjohtaja

Antti Brunni

Suvi Aherto

Kari Paunonen

Jukka Vilske

Nea Fagerroth

Pirkko Saarnio

Jaakko Kammonen  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 24.2.2022

BDO Oy  
tilintarkastusyhteisö

Ari Lehto  
KHT, JHT



## Luettelo kirjanpito kirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

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

Käytetyt tositelajit	
Ostolaskukierrätys	A12
Ostolaskut Muu	A18
Ostolaskujen maksut	A19
Myynti laskut	A21
Myyntin maksut	A22
Vuokrat	A30
Lainamaksut	A41
Palkat	A51
Tiliotekirjaukset	A61
Viitesuoritukset	A62
Muistio	A71
Muistio, sisäinen	A72
Oman toiminnan kust.vyörytys	A73
Salkutus	A74
Alkusaldot	A91
Budjetti	A92
Vertailutiedot	A93

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:35:15

**Espoon Asunnot Oy**



Janne Tähtikunnas  
Hallituksen puheenjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

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

**Vahva tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:34:54

Pankkitunnistus

**Yritystiedot:**

24. helmikuuta 2022, 18:35:15

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:39:07



Antti Brunni

**Tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:38:56

Pankkitunnistus

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:38:09



Suvi Aherto

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:34:56



Kari Paunonen

**Tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:38:03

Pankkitunnistus

**Tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:34:04

Pankkitunnistus

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:35:08

**Espoon Asunnot Oy**



Jukka Vilske

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:**

24. helmikuuta 2022, 18:34:46

Pankkitunnistus

**Yritystiedot:**

24. helmikuuta 2022, 18:35:08

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:36:33

**Espoon Asunnot Oy**



Pirkko Saarnio

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:**

24. helmikuuta 2022, 18:36:00

Pankkitunnistus

**Yritystiedot:**

24. helmikuuta 2022, 18:36:33

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:38:54



Linnea Fagerroth

**Vahva tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:38:24

Pankkitunnistus

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:37:06



Jaakko Kammonen

**Vahva tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:36:53

Pankkitunnistus

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:52:29



---

Ari Lehto

**Tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:50:18

Pankkitunnistus

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Espoon Asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Espoon Asunnot Oy:n (y-tunnus 1565281-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. 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. Käsitksemme mukaan olemme hankineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

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

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa,

väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää 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 lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

## **Muut raportointivelvoitteet**

### **Muu informaatio**

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

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

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

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

Helsingissä, 24. helmikuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ari Lehto  
KHT, JHT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 24. helmikuuta 2022, 18:57:54



---

Ari Lehto

**Tunnistus:**

24. helmikuuta 2022, 18:56:47

Pankkitunnistus