

# **HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR**

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS**  
**1.1.2021-31.12.2021**

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA  
1.1.2021-31.12.2021**

<b>Sisältö</b>	<b>sivu</b>
Toimintakertomus	1 -11
Tuloslaskelma	12
Tase	13-14
Rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16-23
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	25

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Y-tunnus	0116514-9
Kotipaikka	Helsinki
Osoite	Pohjoinen Rautatiekatu 29 A 00101 Helsinki

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2031 asti.

## HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA 2021

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa opiskelija-asuntoja pääkaupunkiseudulla. Tilikausi oli säätiön 52. toimintavuosi.

### Yleistä

Suomen talouskasvun suurimmat riskit liittyvät pandemiaan ja Venäjän Ukrainaan kohdistaman hyökkäyssodan vaikutuksiin. Mikäli pandemia pitkittyy, vähentää tämä yksityistä kulutusta ja palveluiden kysyntää. Koronakriisin alkuvaiheen inflaation hidastuminen on vaihtunut tuntuvaan inflaation kasvuun vuoden 2021 aikana. Inflaatiota ovat ruokkineet energiahintojen kasvu ja pullonkaulat teollisuudessa. Tilannetta pahentaa lisää Ukrainan sota. Inflaatio heijastuu korkotasoon.

Erityisesti asuntorakentaminen on ollut Suomessa historiallisen vilkasta vuonna 2021. Voimakkaan korkeasuhdanteen aikana ARA- tuotannon käynnistäminen tulee haasteelliseksi korkeiden urakkahintojen vuoksi. Ennakoitavissa on, että poikkeuksellisen suuri uudisasuntojen tuotantomäärä johtaa myymättömän asuntokannan selvään kasvuun vuoden 2022 lopulla. Rakentamisen suhdannekäännö on lähestymässä.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Maankäyttö- ja rakennuslain korvaaminen kaavoitus- ja rakentamislaille oli lausuntokierroksella vuoden 2021 lopulla. Lakimuutos on herättänyt rakennus- ja kiinteistöklusterissa voimakasta vastustusta. Lakiuudistuksen valmistumisen tavoitteellinen aikataulu on vuoden 2022 aikana.

Valtioneuvoston selonteko asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021 - 2028 annettiin eduskunnalle 16.12.2021. Eduskunta käsittelee selonteon kevätistuntokaudella 2022.

Hoasin hallitus hyväksyi uuden strategian tarvittavine täsmennyksineen 28.1.2021 pidetyssä kokouksessa. Strategia painottaa kiinteistökannan muutosta, asiakaskokemuksen kehittämistä ja digitaalisuuden laajempaa hyödyntämistä toiminnoissa.

Säätiön sääntömuutoksella lakkautettiin valtuuskunnan toiminta. Sääntömuutos rekisteröitiin PRH:ssa 23.09.2021. Uusien sääntöjen mukaisesti säätiöllä voi olla pääkaupunkiseudun opiskelija-asumisen yhteistyöfoorumi. Hallitus päättää yhteistyöfoorumin tarkemmasta toiminnasta. Hallitusjäsenten nimeämistä muutettiin siten, että Helsingin yliopiston ylioppilaskunta nimeää enintään neljä jäsentä, Aalto-yliopiston ylioppilaskunta enintään kolme jäsentä, hallituksen nimeämät ylioppilaskunnat, ammattikorkeakoulujen oppilaskunnat ja muut oppilaitosten oppilasyhdistykset voivat nimetä enintään kaksi jäsentä ja asumisen yhteistyöelin enintään yhden jäsenen, jonka on oltava asukkaiden edustaja.

Aareon Finland Oy irtisanoi yllättäen toiminnanohjausjärjestelmää koskevan sopimuksen 9.6.2021 Aareonin muuttuneen strategian ja järjestelmähaasteiden vuoksi. Hoas käytti kahta lakitoimistoa, Borenius Asianajotoimisto Oy:tä ja Asianajotoimisto Castren & Snellman Oy:tä, säätiön kannalta parhaan neuvottelutuloksen saamiseksi. Projektin keskeytyksellä on vaikutuksia muutenkin järjestelmähankkeiden etenemiseen, mutta taloudelliset vaikutukset ovat pienet. Sovintosopimus allekirjoitettiin 13.10.2021. Uuden toiminnanohjausjärjestelmän hankkiminen käynnistettiin välittömästi syksyllä 2021.

Rakli ry valitsi Hoasin vuoden 2021 rakennuttajaksi pitkäjänteisestä ja menestyksellisestä työstä rakennuttamistoiminnan kehittämisessä. Hoas sai myös Great Place to Work -sertifikaatin. Tunustus perustuu henkilötutkimuksella mitattuun työntekijäkokemukseen. Tunustus on kansainvälisesti arvostettu.

## Asunnot ja palvelutoiminta

Hoas noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sääntöjä ja asuntojen vuokraamisen periaatteita. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tulevat opiskelijat ovat etusijalla lukukausien alussa pääkaupunkiseudulla asuviin hakijoihin nähden. Asuntoja tarjottiin pääasiallisesti läheltä opiskelijan oppilaitosta tai hyvien kulkuyhteyksien päästä oppilaitoksesta.

Asuntojen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella. 1.8.2021 alkaen Hoasin opintopisterajat yhtenäistettiin vastaaviksi kuin KELA:lla eli 20 opistopistettä kalenterivuodessa ja 40 opintopistettä kahdessa kalenterivuodessa.

Hoasilla oli toimintavuoden lopussa 10 312 (10 050) asuntoa. Uusia asuntoja valmistui vuoden aikana yhteensä 410 kpl, joista 162 kpl Vantaan Tikkurilaan osoitteeseen Vehkapolku 10, 165 kpl Espoon Tapiolaan osoitteeseen Tuuliniitty 1 ja 83 kpl Helsinkiin osoitteeseen Mäkelänrinne 4. Vuoden aikana luovuttiin 148 asunnosta Espoossa, joista 28 kpl sijaitsi Lehdeskuja 1:ssä ja 120 kpl Avaruuskatu 3:ssä.

Tämän lisäksi vuokrattavia opiskelija-asuntoja on Kauniaisissa Kiinteistö Oy Juus-Fastighet Ab:ssa 34 asuntoa sekä Kiinteistö Oy Otatalolta vuokratut 24 asuntoa Espoon Otaniemessä osoitteessa Servin Majjan tie 3.

	2021	2020	2019	2018
Asuntoja vuoden lopussa	10 312	10 050	9 842	9 726
Uusia asuntoja valmistunut vuoden aikana	410	230	131	415
Asuntomäärän muutos, huoneistopohjien muutokset yms. (+/-)		101	61	
Asunnot, joista luovuttu	148	123	76	65
Hoasin vuokraamat muiden omistajien asunnot	58	58	58	112
Asukkaita	18 098	17 877	18 037	18 455
Vuokrasopimusten määrä vuoden lopussa	13 627	13 677	13 884	14 148
Vuoden aikana solmittuja uusia vuokrasopimuksia	8 892	9 638	9 119	8 863
Avoimia asuntohakemuksia vuoden lopussa	4 809	5 271	5 485	6 061
Asuntotarjouksia vuoden aikana	16 655	17 931	17 487	16 025
Tehdyistä asuntotarjouksista vuokrasopimukseen johti	53 %	53 %	54 %	56 %

Puhelujen määrä pysyi vuoden 2020 tasolla, mutta sähköpostien määrä lisääntyi jonkin verran. Asiakaskäynnit Hoasin toimistolla pysyivät edellisvuoden tapaan melko vähäisinä koronan aiheuttamien asiointirajoitusten vuoksi. Vuoden aikana Hoasilla vastaanotettiin yli 50 000 puhelua. Puhelumäärissä painottuu edellisten vuosien tavoin oppilaitosten sisäänottotietojen julkaisun jälkeiset kuukaudet (touko-elokuu). Lisäksi palvelukeskuksessa on käsitelty vuoden aikana n. 115 000 (110 000) saapunutta sähköpostiviestiä.

Asiakaspalvelun chatbotilla oli vilkas vuosi 2021. Suomeksi käytiin yhteensä 10 825 (5237) keskustelua. Näistä keskusteluista 656 chattia (6,1 %) ohjattiin palveluneuvojalle. Englanninkielisiä keskusteluita käytiin 6091 (3003) kappaletta, joista 479 keskustelussa (7,9 %) tarvittiin palveluneuvojan apua. Lokakuussa 2021 otettiin käyttöön tunnistautuminen chatissa pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella. Asiakkaiden on nyt mahdollista keskustella palveluneuvojan kanssa chatissa omaan vuokrasuhteeseen liittyvistä asioista.

Asiakastyytyväisyyttä mitattiin sekä jatkuvan asiointityytyväisyyskyselyn että vuosittaisen asiakastyytyväisyyskyselyn avulla. Kokonaistyytyväisyys jatkuvassa asiointitutkimuksessa (arvosteluasteikolla 1-5) oli 3,84 (3,81) ja NPS suositteluindeksi 30 (30). Vuosittaisessa mittauksessa kokonaistyytyväisyys (arvosteluasteikolla 1-5) oli 3,97 (3,96) ja NPS suositteluindeksi 50 (51).

## Verkkopalvelun käyttö

Hoasin uudet verkkosivut julkaistiin 14.9.2021. Sivujen toiminnallisuuksia parannettiin vastaamaan käyttäjien odotuksia. Vuonna 2021 Hoasin verkkosivuilla oli 389 628 (404 388) käyttäjää ja vierailukertoja kertyi vuoden aikana 843 718 (881 304).

## Asukastoiminta

Asukastoiminnan määrärahoja käytettiin yhteensä 178 043 euroa (180 309 euroa). Aktiivisia asukastoimikuntia oli 66 (59) kpl. Korona vaikutti asukastoimintaan siten, että tapaamiset ja asukaskokoukset järjestettiin pääosin etänä. Talokohtaisia tapahtumia pystyttiin järjestämään jonkin verran kesällä.

Asumisen yhteistyöelin kokoontui vuonna 2021 yhteensä kahdeksan kertaa. Kokouksissa käsiteltiin Hoasin viestinnän ja brändityön tavoitteita, asiakkuus- ja kiinteistöstrategiaa sekä esiteltiin mm. uusi kerhotilakonsepti. Lisäksi yhteistyöelin käsitteli vuokrasopimuksen yleiset ehdot ja kiinteistöjen järjestysmääräykset.

Asukashallinnon valintakokous pidettiin marraskuussa, jolloin valittiin asukasedustajat vuodelle 2022. Säätiön sääntöjen mukaan asumisen yhteistyöelin nimeää hallitukseen yhden jäsenen, jonka on oltava asukkaiden edustaja.

## Asukasneuvonta

Asukasneuvonnan lähtökohtana on tarjota apua, neuvoja sekä ratkaisuja niissä tilanteissa, joissa asumisessa on ollut pitkäaikaisia tai tilapäisiä haasteita. Vuonna 2021 aloitettiin yhteistyö mm. Naapuruussovittelun keskuksen ja Etsivän Nuorisotyön kanssa.

Asukasneuvonnan osalta vuosi 2021 piti sisällään aikaisempien vuosien tapaan maksuhäiriöiden ja muiden asumisen ongelmien ennaltaehkäisyä. Huomiota on kiinnitetty etenkin syrjäytyneiden tai syrjäytymisvaarassa olevien asukkaiden aktivointiin.

## Kiinteistökannan hallinta

### Uudistuotanto

Strategian tavoitteiden mukaisesti kiinteistökannan sopeuttaminen tulevaisuuden kysyntää vastaavaksi on hyvässä vauhdissa. Uudistuotannon volyymit ovat erittäin korkealla tasolla ja saman ennustetaan jatkuvan lähivuosien ajan.

Vuoden aikana valmistui kolme uutta kohdetta, yhteensä 410 asuntoa:

- Helsinki, Mäkelänrinne, Mäkelänrinne 4, 83 asuntoa
- Espoo, Tapiola, Tuuliniitty 1, 165 asuntoa (puukerrostalo)
- Vantaa, Tikkurila, Vehkapolku 10, 162 asuntoa.

Rakenteilla vuoden 2021 lopussa oli seitsemän uudiskohdetta, yhteensä 595 asuntoa:

- Espoo, Perkkää, Anna Sahlstenin katu 4, 136 asuntoa
- Vantaa, Myyrmäki, Iskospolku 2, 125 asuntoa
- Helsinki, Kalasatama, Työpajankatu 4, 55 asuntoa
- Helsinki, Myllypuro, Myllymatkantie 7, 73 asuntoa
- Helsinki, Myllypuro Yläkiventie 9, 59 asuntoa
- Helsinki, Myllypuro Yläkiventie 7, 49 asuntoa
- Helsinki, Myllypuro Yläkiventie 4, 98 asuntoa

## Tonttihankinta ja tonttiomaisuudessa tapahtuneet muutokset

Anna Sahlstenin kadun tontti Espoosta ostettiin 5.3.2021.

Hoasilla olevat tonttivaraukset mahdollistavat strategiakauden aikana edellä mainittujen lisäksi noin 1 800 uuden opiskelija-asunnon toteuttamisen käynnistämisen. Uudistuotantoon etsitään valikoidusti tontteja Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungeista hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden varrelta sekä korkeakoulujen kampusalueiden läheisyydestä. Suureen osaan uudistuotannon tonteista liittyy kaavoitusprosessi, jonka eteneminen vaikuttaa merkittävästi toteutusaikatauluihin.

## Realisoinnit

Opiskelija-asunnon asuntotyyppi, kunto ja sijainti ovat keskeisiä tekijöitä kysynnän näkökulmasta. Asuntotyyppin ja kunnan vaikutus vuokrattavuuteen on kasvanut jo vuosia ja tämä kehitys jatkuu edelleen. Hoas kehittää kiinteistökantaansa aktiivisesti ja tarvittaessa luopuu kohteista, joilla on korkea riski alhaiseen käyttöasteeseen.

Vuoden aikana luovuttiin yhteensä 148 asunnosta:

- Espoo, Avaruuskatu 3, 120 asuntoa
- Espoo, Lehdeskuja 1, 28 asuntoa.

Vuoden aikana tehtiin esisopimus, jolla on ehtojen täytyessä tarkoitus luopua Helsingissä, osoitteessa Kurkimäentie 19, Senaatti kiinteistöjen omistamalla vuokratontilla sijaitsevasta kohteesta viimeistään vuoden 2022 aikana. Kohteessa on 78 asuntoa.

Metsälinnunreitti 2:n tontin vuokraamisesta Skanskalle tehtiin esisopimus 11.6.2021. Lopullinen kauppakirja edellyttää kaavamutosta.

## Perusparannukset ja viihtyvyyskorjaukset

Kiinteistön elinkaaren huomioivilla perusparannuksilla ja viihtyvyyskorjauksilla uudistetaan ja parannetaan asuntojen kuntotasoa ja lisätään asukkaiden asumistyytyväisyyttä sekä huolehditaan kiinteistöomaisuuden arvon säilymisestä.

Vuoden 2021 aikana perusparannuksista valmistui 95 asuntoa ja viihtyvyyskorjauksista 169 asuntoa. Yhteensä siis korjattiin 264 asuntoa.

Peruskorjauksesta valmistui kokonaisuudessaan seuraavat kohteet:

- Helsinki, Katajanokka, Katajanokanranta 21, 50 asuntoa.
- Helsinki, Ruskeasuo, Paraistentie 19, 45 asuntoa.

Viihtyvyyskorjauksesta valmistui seuraavat kohteet:

- Helsinki, Tali, Muusantori 5, 94 asuntoa, joista 2021 puolella valmistui 43
- Espoo, Leppävaara, Alberganesplanadi 2, 62 asuntoa
- Espoo, Kilo, Kilonportti 1, 64 asuntoa

## Ylläpito

Kiinteistöjen ylläpito käsittää mm. kunnossapidon, kiinteistöhuollon ja ylläpitosiivouksen. Hoas vastaa itse ylläpitotoiminnan johtamisesta ja siihen liittyvien palveluiden hankinnasta. Kaikki kiinteistöillä tapahtuva ylläpitopalvelu ostetaan ulkopuolisilta yhteistyökumppaneilta.

Soluasuntojen osuuden pienentäminen on strategian mukaisesti noussut yhdeksi keskeiseksi Hoasin ylläpito-organisaation tehtäväksi. Vuoden 2021 aikana muutettiin yhteensä 152 soluhuoneistoa yksilöllisen asumisen tuotteiksi; kaksioiksi tai kolmioiksi.

Kunnossapito jakaantui kahteen osa-alueeseen. Ohjelmoidulla kunnossapidolla (3,9 milj. euroa) pyritään kiinteistöjen kokonaistaloudellisesti edulliseen elinkaarihallintaan sekä yleisen viihtyvyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Jatkuvaan kunnossapitoon (8,5 milj. euroa) kuuluu kiinteistöissä tehtävät akuutit kunnostustyöt, joista suurimpana yksittäisenä kulueränä ovat erilaiset vahinkokunnostukset. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset 12,4 milj. euroa olivat 0,9 milj. euroa yli budjetoidun tason. Ylitys johtuu mm. soluhuoneistojen muuttamisesta kaksioiksi ja kolmioiksi sekä ennakoitua suuremmasta vahinkokunnostustarpeesta.

Kiinteistöjen ylläpidossa talkkaripalvelua tuottamaan ja toimijoiden välistä kilpailua kirittämään otettiin uusi yhteistyökumppani Kiinteistö-Varustamo Oy. Näin ollen Talkkaripalveluita Hoasille tällä hetkellä tuottavat ISS Palvelut Oy, Lassila & Tikanoja Oyj, Coor Service Management Oy ja Kiinteistö-Varustamo Oy.

## Energianhallinta

Vuoden 2021 aikana jatkettiin koko kiinteistökannan osalta sähkönhankinnan toimintamallia, jossa Hoasin kiinteistökanta on jaettu kolmeen eri osaan ja jokaisen osan sähkönhankinta kilpailutetaan aina vuodeksi kerrallaan. Eri osat kilpailutetaan siis neljän kuukauden välein. Kaikki Hoasin kuluttama sähkö hankitaan 100 prosenttisesti kotimaisena vesivoimana.

Kaukolämmön osalta Hoas hankki Espoon ja Vantaan kohteissa 100-prosenttisesti uusiutuvaa ja kokonaan CO<sub>2</sub>-päästöistä vapaata kaukolämpöenergiaa. Espoossa kaukolämpö tuotetaan pääosin jätevedestä talteen otetulla energialla ja Vantaalla lämpö tuotetaan jätteenpolttolaitoksessa, jossa polttoaineena käytetään kierrätykseen kelpaamatonta sekajätettä. Helsingissä Hoas ostaa myös kymmenessä kohteessa CO<sub>2</sub> -päästötöntä biokaasulla tuotettua kaukolämpöä.

Noin 54,36 % (56,8 %) Hoasin kuluttamasta kokonaisenergiasta on tuotettu uusiutuvilla ja CO<sub>2</sub> -päästöttömillä energianlähteillä. Kylmästä vuodesta johtuen puhtaan kokonaisenergian osuus kaikesta hankitusta energiasta on hieman laskenut, kun tunnuslukuun merkittävästi vaikuttava Helsingissä sijaitsevien kohteiden kaukolämmön kokonaiskulutus on noussut.

Vuodesta 2020 vuoteen 2021 vertailukelpoinen lämmitysenergian mitattu kulutus on noussut 12,3 % kylmästä vuodesta johtuen, mutta normitettu kulutus on laskenut 2,6 %. Käyttöveden kulutus on laskenut 4,0 % ja sähkön (kiinteistö- ja Hoasin maksama asuntosähkö) kulutus on noussut 3,9 %. Hoasilla on reaaliaikainen kulutusseuranta, jolla seurataan aktiivisesti kiinteistöjen lämmön, veden ja sähkön kulutusta.

## Talous ja rahoitus

Säätiön liikevaihto oli tilikaudella 78,9 milj. euroa, mikä on 2,9 milj. euroa enemmän kuin edellisenä vuonna. Kasvu johtui uusien kohteiden valmistumisesta ja 1.1.2021 toteutetusta 1,9 prosentin keskimääräisestä vuokrankorotuksesta. Vuoden 2022 alussa vuokria korotettiin keskimäärin 1,3 prosenttia.

Perittävä keskivuokra vuonna 2021 oli 13,7 €/m<sup>2</sup>/kk (13,3 €/m<sup>2</sup>/kk). Alin perittävä kiinteistökohtainen kuukausineliövuokra oli 8,2 € Koivukylässä (6,6 € Kulomäessä) ja ylin 25,7 € Vuosaaressa (20,2 € Otaniemessä). Tilikauden päättyessä säätiön omistuksessa oli 486 155,30 (481 457,30) asunto-neliömetriä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella 8,65 €/m<sup>2</sup>/kk (8,09 €/m<sup>2</sup>/kk). Luottotappioita kirjattiin 0,3 milj. euroa (0,2 milj. euroa).

<b>Säätiön keskeiset tunnusluvut</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liikevaihto (1000 €)	78 944	75 994	73 517
Liikevoitto (1000 €)	14 163	13 850	5 228
Omavaraisuusaste, %	17,2 %	15,8 %	15,9 %
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika (vuotta)	15,9	17,5	17,7
Käyttöaste, %	95,1 %	95,2 %	95,6 %
Käyttöaste, % (peruskorjausten vaikutuksista oikaistu)	96,0 %	96,3 %	97,7 %

Tilikauden ylijäämä oli 10,5 milj. euroa (10,2 milj. euroa). Kirjanpidollisen ylijäämän määrään vaikuttaa eniten vuokranmäärityksen ja kirjanpidollisen jäämän laskentatapojen erot. Tilikauden ylijäämää kasvattaa myös ARA-rajoituksista vapautuneen kohteen myyntivoitto sekä ERP-projektin keskeytyminen ja siitä aiheutuva kulusäästö.

Hoasin hallitus päätti keväällä 2021 varautua tuleviin peruskorjaustarpeisiin ja siirtää edellisten tilikausien ylijäämistä ARA:n suosituksia (0,6 €/asm<sup>2</sup>/kk) vastaavan summan 2,9 miljoonaa euroa peruskorjausrahaan tulevia peruskorjaustarpeita varten. Vuokrissa etukäteen kerättäviä ja peruskorjausrahaan siirrettäviä varoja käytetään tällä hetkellä pääosin peruskorjausten omara-hoitusosuuden kattamiseen. Peruskorjauksiin varautumisella pyritään lieventämään peruskorjausinvestoinneista aiheutuvaa vuokrankorotustarvetta.

Peruskorjausrahan arvo tilinpäätöshetkellä on 48,4 milj. euroa ja se muodostuu vuonna 2002 peruskorjausrahaan siirretystä asuintalovarauksesta 11,7 milj. euroa ja vuosina 2003-2021 peruskorjausrahaan siirretyistä edellisten tilikausien ylijäämistä 36,7 milj. euroa. Peruskorjausrahaan kerätyistä varoista on käytetty yhteensä 30,5 milj. euroa peruskorjauksiin ja muihin vastaaviin korjaustoihin. Tilinpäätöshetkellä peruskorjausrahaan kerätyistä varoista on käyttämättä 17,9 milj. euroa.

Säätiön rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 46,5 milj. euroa (58,0 milj. euroa). Toteutuneet rahoituskulut olivat 3,9 milj. euroa (3,8 milj. euroa). Keskimääräinen painotettu korkokustannus oli 0,9 prosenttia (0,9 %). Pitkäaikaista vierasta pääomaa uustuotantoon ja perusparannuskustannuksiin nostettiin yhteensä 21,2 milj. euroa (69,1 milj. euroa). Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 17,6 milj. euroa (11,8 milj. euroa). Säätiöllä oli lainaa vuoden lopussa 454,1 milj. euroa (450,4 milj. euroa), josta vuoden sisällä erääntyy 27,1 milj. euroa. Säätiön rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä rahoitus- ja luottolimiittisopimuksilla.

## Henkilöstö

Vuonna 2021 keskimääräinen henkilömäärä oli 79 (74) henkilöä. Työsuhteista 75 % (80 %) oli toistaiseksi voimassa olevia ja 25 % (20 %) määräaikaisia. 19 henkilöä teki vuoden 2021 aikana osa-aikatyötä.

Vakinaisesta henkilöstöstä 78 % (78 %) oli naisia ja 22 % (22 %) miehiä. Vakinaisen henkilöstön keski-ikä oli 44,4 (43,9) vuotta ja koko henkilöstön keski-ikä 41,4 (41,5) vuotta. Koko henkilöstön ikäjakauma oli 24 vuodesta 64 vuoteen. Vakinaisen henkilöstön keskimääräinen palvelusaika oli 10,1 vuotta.

Vuoden 2021 aikana henkilöstön koulutuspäiviä oli yhteensä 223 (232). Näiden koulutusten lisäksi henkilöstölle järjestettiin koulutusta perehdytyksen ja työssäoppimisen muodossa. Koulutuksessa painottuivat työntekijöiden ammatillisen osaamisen kehittäminen ja ylläpitäminen.

Lähtövaihtuvuus oli 4,7 % (4,5 %). Sairauspoissaoloprosentti oli 1,3 % (1,7 %).

Hoasin koronavalmiusryhmä seurasi covid-19-pandemiaa koskevia viranomaisten ohjeistuksia ja arvioi eri näkökulmista pandemian aiheuttamia vaaroja ja riskejä henkilöstölle ja Hoasin toiminnalle. Henkilöstö teki vuonna 2021 töitä pääsääntöisesti etänä.

Hoasille myönnettiin Great Place to Work -sertifikaatti lokakuussa 2021 toteutetun Trust Index -henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella.

## Lähipiiri

### Periaatteet

Säätiössä tehdään vuosittain merkittävä määrä taloudellisia toimia. Säätiön lähipiiriin kuuluu laaja joukko henkilöitä ja yhteisöjä. Mainituista seikoista johtuen säätiön toiminnassa ei voida kohtuullisin keinoin selvittää aukottomasti kaikkia lähipiiritoimia.

Vuonna 2021 tehtyjen lähipiiritoimien selvittämiseksi säätiössä on hyödynnetty lähipiiriohjetta ja lähipiirirekisteriä ja lähetetty vuonna 2022 lähipiiritietoja koskeva kysely perustajille, säätiökonsernin johdolle, johtoryhmään kuuluville ja tilintarkastajille. Lähipiirirekisteri muodostuu niiden vastausten perusteella, joita saadaan vuosittain tehtyjen kyselyiden perusteella. Tiedossa olevat lähipiiritoimet raportoidaan toimintakertomuksessa.



Opiskelijoita kohdellaan opiskelija-asuntojen vuokraamisessa samoilla periaatteilla, kuuluvatpa he lähipiiriin tai ei. Säätiöllä oli tilinpäätöshetkellä 13 627 voimassa olevaa vuokrasopimusta ja viime vuoden aikana solmittiin 8 892 uutta vuokrasopimusta. Opiskelija-asunnon vuokraamista koskevia lähipiiritoimia ei tämän vuoksi kerätä eikä raportoida yksityiskohtaisesti toimintakertomuksessa. Säätiön omistamia asuntoja on voitu vuokrata lähipiirille, mutta kaikki asunnot on vuokrattu samoilla ehdoilla.

Säätiö antaa henkilökunnalleen ja hallituksen jäsenille tavanomaisia henkilökuntalahjoja kuten esimerkiksi joululahja ja läksiäislahja. Tilintarkastajalle on annettu vastaavan tasoinen joululahja kuin muillekin sidosryhmille.

Säätiön henkilökunta voi ostaa käytöstä poistettua kalustoa nimellisestä arvosta. Johtoryhmään kuuluvilla on samanlainen oikeus vanhan käyttöomaisuuden ostamiseen mitä muulla henkilökunnalla. Poistetun omaisuuden myyntihinta vuonna 2021 on ollut kokonaisuutena 80,00 euroa ja tämä määrä sisältää sekä suppeaan lähipiiriin kuuluvien kanssa että muiden Hoasin työntekijöiden kanssa tehdyt toimet.

## Toimet

Säätiön tiedossa ovat seuraavat säätiön ja sen suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä tehdyt taloudelliset toimet:

TOIMET TAI TALOUDELLISET EDUT EUROINA	LÄHIPIIRISUHTEEN LUONNE (SL 1:8)				
	1	2	3	4	6
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	67 138,00	987 059,32	ei tiedossa	-
B Sopimukset ja muu taloudelliset toimet	1 672 981,82	112 196,34	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
C Annetut edut	ei tiedossa	1 420,00	1 280,00	ei tiedossa	ei tiedossa
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
E Kuvaus toimista	<p>A sisältää palkkiot, palkat, lisäeläkevakuutusmaksut ja lisähenkilövakuutusmaksut. Kohta A3 sisältää myös toimitusjohtajalle maksetut korvaukset.</p> <p>B sisältää pääomasijoitukset säätiön tytäryhtiöön, isännöintipalvelun myynnin säätiön tytäryhtiölle, maksetut asuntovuokrat säätiön tytäryhtiölle, ilmoitustilan oston perustajan tytäryhtiöltä, tiedossa olevat suppeaan lähipiiriin kuuluvien yksityishenkilöiden vuokrasopimukset säätiön kanssa ja palkkiot tilintarkastajille. Määrä ei sisällä käyttöomaisuusmyyntejä.</p> <p>C sisältää tavanomaisia liikelahjoja ja henkilökuntalahjoja kuten esimerkiksi joululahjoja ja läksiäislahjoja.</p>				

### Lähipiiriryhmissä

- ryhmään 1 kuuluvat säätiön perustajat sekä säätiön ja säätiön perustajien tytäryhteisöt ja säätiöt
- ryhmään 2 kuuluvat säätiön ja ryhmään 1 kuuluvien yhteisöjen ja säätiöiden hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja näiden sijaiset (pois lukien säätiön toimitusjohtaja) sekä tilintarkastajat
- ryhmään 3 kuuluvat säätiön johtoryhmään kuuluvat (mukaan lukien säätiön toimitusjohtaja)
- ryhmään 4 kuuluvat ryhmiin 2 ja 3 kuuluvien perheenjäsenet
- ryhmään 6 kuuluvat ryhmiin 2-4 kuuluvan ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt.

## Säätiön kannalta keskeisimmät riskit ja niiden arviointia

Säätiössä arvioidaan vuosittain laaja-alaisesti toimintaan liittyviä riskejä ja riskiarviointi käsitellään säätiön hallituksessa. Riskien osalta arvioidaan riskien todennäköisyyttä, merkittävyyttä ja ajallista ulottuvuutta. Toimintakertomuksessa tuodaan esille keskeisimmät riskit.

### Rahoitus

Hoasin investointihankkeiden toteuttaminen on riippuvainen rahoituksen saannista. Lisääntyvä finanssisäättely on vaikeuttanut investointien pitkäaikaisen rahoituksen saamista. Kaikki investoinnit saatiin kuitenkin toteutettua suunnitelmien mukaisesti.

Alhainen korkotaso on pienentänyt viime vuosina lainojen korkokustannuksia. Suurin osa lainoista on korkotukilainoja ja niihin liittyvä korkotuki pienentää mahdolliseen korkojen nousuun liittyvää korkoriskiä. Säätiön lainoista kiinteäkorkoisia on 50,6 % ja vaihtuvakorkoisia 49,4 %. Rahoituksen riskienhallinnassa pääosassa ovat edelleen investointitarkkuus ja lainasalkun hallinta.

### Tyhjäkäyttö

Opiskelija-asuntojen kysyntä painottuu rakenteellisesti voimakkaasti yksioihin. Hoasin 1970- ja 1980-lukujen kiinteistöissä on pääasiassa soluasuntoja. Korona-pandemia on heikentänyt erityisesti soluasuntojen kysyntää kaksi vuotta peräkkäin.

Opiskelija-asumisen asumisvaihtoehdot pääkaupunkiseudulla ovat lisääntyneet muuttuneen vuokra-asuntomarkkinatilanteen johdosta. Vapaille markkinoilla on runsaasti asuntoja tarjolla ydinkeskustan ulkopuolella.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin on kasvussa, mutta toistaiseksi Suomessa ei ole nähty eurooppalaista ilmiötä opiskelija-asuntoihin keskittyneistä asutosijoittajista.

### Kiinteistökanta

Hoasin keskeisimmät haasteet liittyvät iäkkääseen kiinteistökantaan ja soluasuntopainotteiseen asuntokantaan ja merkittävään vuokratonttien määrään. Kiinteistökantaan liittyviä riskejä pienennetään asteittain. Päivitetystä strategiassa on huomioitu tarvittavat toimenpiteet kiinteistökannan riskien pienentämiseksi. Kiinteistökantaa uudistetaan yksöpainotteisemmaksi ja lisäksi asuntojen kuntotaso ylläpidetään ja parannetaan systemaattisella perusparannus- ja kunnossapito-ohjelmalla.

### Brändi ja maine

Brändin ja maineen positiivista näkyvyyttä seurataan ja analysoidaan uutisten ja sosiaalisen median osalta jatkuvasti. Toimituksellisessa ja sosiaalisessa mediassa tapahtuva viestintä voi aiheuttaa Hoasille merkittävän maineriskin. Hoas teki yhteistyötä mediaviestinnän osalta Viestintätoimisto Kaiku Oy:n ja vaikuttajaviestinnän osalta Millton Oy:n kanssa laaja-alaisesti. Brändin ja maineen seurannan osalta tehdään yhteistyötä Taloustutkimus Oy:n ja Meltwater Finland Oy:n kanssa.

Asiakaskokemuksen kautta rakentuu Hoasin maine. Tarkoituksena on kehittää toimintaa siten, että asiointi ja asiakaskokemus kehittyvät myönteiseen suuntaan.

### Vahingot

Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla. Vuonna 2021 aiheutuneiden vahinkojen kokonaiskustannukset laskivat edelliseen vuoteen verrattuna.

## Opiskelutapojen ja kampusalueiden muutokset

Kansainvälinen yhteistyö on kasvanut eurooppalaisten yliopistojen kesken etenkin virtuaalisen liikkuvuuden osalta. Opetus on muuttumassa pitkässä juoksussa enemmän paikkariippumattomaksi. Opiskelutapojen muutos voi vaikuttaa asumisen keston ja muotoon. Vastaavasti kandi- ja maisteritason opetuksen suosio vaikuttaa asumisaikaan. Opetuksen kehittämisessä näkyy myös laajentuva yhteistyö ammattikorkeakoulujen ja yliopistojen välillä.

Uudet kampusalueiden sijainnit pohjautuvat hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Opiskelijoiden asuminen alueilla on edellyttävää kiinteistökannan kehittämistä. Myyrmäen, Myllypuron ja Otaniemen kasvaminen kampusalueiksi heijastui asuntokysyntään.

## Tietojärjestelmät, tietosuoja ja tietoturva

Aareon Finland Oy irtisanoi Hoasin kanssa solmitun ERP-sopimuksen kesäkuussa 2021. Aareon Finland Oy vetäytyi Suomen markkinoilta. Aareon Finland Oy:n järjestelmää ei ollut otettu vielä käyttöön, vaan projekti oli kehitys- ja testausvaiheessa.

Uuden ERP-järjestelmän kilpailuttaminen aloitettiin loppusyksystä 2021.

Tietojärjestelmät ja tietoturva ovat keskeisessä osassa häiriötöntä operatiivista toimintaa.

## Valtionvallan toimet

Lainsäädännön muutoksilla ja muilla valtiovallan toimilla voi olla sekä suoria että välillisiä vaikutuksia säätiön toimintaan.

Joulukuussa 2021 julkaistun Asuntopoliittisen selonteon mukaisesti korkeakouluopiskelijoiden yleisimmäksi asumismuodoksi halutaan opiskelija-asunnot vuosikymmenen loppuun mennessä. Opiskelija-asuntotuotannon määräksi nähdään 10.000 asuntoa tämän vuosikymmenen aikana.

Sosiaaliturvauudistusta valmistelea parlamentaarinen komitea, joka aloitti työnsä vuonna 2020. Komitean toimikausi päättyy vuonna 2027. Asumistuet ovat yksi iso osa sosiaaliturvajärjestelmän etuuksia. Mikäli uudistustyö muuttaa merkittävästi asumistukia, voi tämä heijastua opiskelijoiden asumiskuluihin ja välillisesti asuntojen kysyntään.

## Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hoas on tehnyt esisopimuksen Helsingin kaupungin Ruskeasuon kaupunginosassa Mannerheimintielle sijaitsevan, pinta-alaltaan noin 3.894 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan ostamisesta. Kiinteistön rakentaminen pyritään aloittamaan 2023 ja sille tullaan rakentamaan n. 210 opiskelija-asuntoa.

Hoasin kiinteistökanta Itä-Helsingissä painottuu vahvasti soluasuntovoittoisiin kohteisiin. Kiinteistökannan rakenteen muuttaminen asiakkaiden kysyntää vastaavaksi on tärkeässä roolissa. Hoas on luopumassa Kurkimäentie 19 kohteesta Itä-Helsingissä 1.4.2022 alkaen ja vastaavasti Metropolian kampuksen viereen rakennetaan neljä yksiovoittoa uudiskohdetta, jotka valmistuvat vuosien 2022 -2023 aikana.

## Näkymät vuodelle 2022

Strategian toteuttaminen jatkuu vahvalla otteella vuoden 2022 aikana. Strategian mukaisesti kiinteistökannan muutos etenee runsaalla uudistuotannolla erinomaisille sijainneille. Kiinteistökannassa tehdään myös realisoiteja.

Uusi ERP -järjestelmä valitaan kevään 2022 aikana. Käyttöönotto suunnitellaan siten, että tavoitteellinen aikataulu käyttöönotolle on vuoden 2023 aikana.

Korona-tilanteen muutoksilla voi olla sekä heikentäviä että parantavia vaikutuksia soluasuntojen käyttäytymiseen.

Ukrainan sodan eskaloituminen voi heijastua kansainvälisten opiskelijoiden asuntokysyntään Suomessa. Sota voi pahentaa entisestään inflaatiota ja nostaa asumiskustannuksia.

## Hallinto

### Säätiön hallitukseen kuuluu kymmenen jäsentä

#### 2021

Puheenjohtaja  
HYY, Mikko Myllys

Varapuheenjohtaja  
AYY, Matti Kuronen

HYY, Risto Karinkanta  
HYY, Emmi Vuonio  
HYY, Minerva Krohn  
AYY, Juhana Brotherus  
AYY, Henrik Vuornos

PÄÄKAUPUNKISEUDUN MUUT YLIOPIILASKUNNAT, AMMATTIKORKEAKOULUJEN  
OPISKELIJAKUNNAT JA MUIDEN OPPILAITOSTEN OPPILASYHDISTYKSET

Matti Tujula  
Susanna Bruun

ASUKKAAT  
Juho Marttila

Sihteeri Matti Tarhio

#### 2022

Puheenjohtaja  
HYY, Mikko Myllys

Varapuheenjohtaja  
AYY, Juhana Brotherus

HYY, Risto Karinkanta  
HYY, Emmi Vuonio  
HYY, Minerva Krohn  
AYY, Arto Pohjonen  
AYY, Henrik Vuornos

Matti Tujula  
Susanna Bruun

ASUKKAAT  
Sanni Häkkinen

Sihteeri Matti Tarhio

### Hallituksen työvaliokunta

#### 2021

Mikko Myllys, puheenjohtaja  
Matti Kuronen  
Emmi Vuonio  
Juhana Brotherus

#### 2022

Mikko Myllys, puheenjohtaja  
Arto Pohjonen  
Emmi Vuonio  
Juhana Brotherus

### Asuntojaosto

#### 2021

Risto Karinkanta, puheenjohtaja  
Matti Tujula  
Juho Marttila, asukasedustaja  
Ville Toivonen, asukasedustaja

#### 2022

Risto Karinkanta, puheenjohtaja  
Matti Tujula  
Sanni Häkkinen, asukasedustaja  
Emil Fihlman, asukasedustaja

**Hoasin toimitusjohtaja:** DI Matti Tarhio

**Tilintarkastajat**

**2021**

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,  
päävastuullisena KHT Markku Sohlman,  
ja KHT Mauri Eskelinen

**2022**

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,  
päävastuullisena KHT Mauri Eskelinen,  
ja KHT Roland Pettersson

## TULOSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Vuokrat		78 766 108,08	75 774 697,25
Käyttökorvaukset		362 610,82	353 299,39
Muut oikaisuerät		-185 082,29	-134 008,84
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>2.1</b>	<b>78 943 636,61</b>	<b>75 993 987,80</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>2.2</b>	<b>3 819 793,75</b>	<b>826 430,51</b>
<b>Henkilöstökulut</b>			
Palkat ja palkkiot		-4 138 292,46	-3 851 596,71
Henkilösivukulut		-929 278,97	-792 880,55
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>2.3</b>	<b>-5 067 571,43</b>	<b>-4 644 477,26</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>2.4</b>	<b>-17 894 606,15</b>	<b>-15 622 524,52</b>
<b>Muut kulut</b>			
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>			
Hallinto		-2 928 274,55	-2 932 064,86
Käyttö ja huolto		-5 688 024,72	-5 316 724,73
Ulkoalueiden huolto		-531 256,15	-407 015,49
Siivous		-413 211,41	-379 716,51
Lämmitys		-6 747 185,45	-5 651 568,92
Vesi ja jätevesi		-3 557 789,92	-3 406 735,68
Sähkö		-3 005 292,22	-2 919 957,35
Jätehuolto		-1 598 001,44	-1 486 013,89
Vahinkovakuutukset		-244 033,47	-246 921,44
Vuokrat		-6 303 281,72	-5 898 334,76
Kiinteistövero		-2 009 959,99	-1 856 106,30
Korjaukset		-10 727 349,05	-9 573 568,14
Muut hoitokulut		-955 115,42	-1 841 425,35
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>		<b>-44 708 775,51</b>	<b>-41 916 153,42</b>
Luottotappiot		-264 517,73	-234 574,46
Kiinteistön muut kulut		-665 386,34	-552 797,33
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>2.5</b>	<b>-45 638 679,58</b>	<b>-42 703 525,21</b>
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>14 162 573,20</b>	<b>13 849 891,32</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Osinkotuotot		0,00	4 600,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		321 649,77	68 912,74
Korkokulut- ja muut rahoituskulut		-3 855 646,93	-3 798 032,40
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>2.6</b>	<b>-3 533 997,16</b>	<b>-3 724 519,66</b>
<b>YLIJÄÄMÄ ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>10 628 576,04</b>	<b>10 125 371,66</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>	<b>2.7</b>	<b>-87 699,85</b>	<b>77 956,66</b>
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ</b>		<b>10 540 876,19</b>	<b>10 203 328,32</b>

**TASE**

Rahayksikkö EURO	liite	31.12.2021	31.12.2020
<b>V A S T A A V A A</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	3.1		
Aineettomat oikeudet		0,00	639 846,85
Muut aineettomat hyödykkeet		210 295,36	262 869,04
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>210 295,36</b>	<b>902 715,89</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	3.2		
Maa-alueet		39 324 738,86	36 643 063,20
Liittymismaksut		6 552 273,28	6 048 067,07
Rakennukset ja rakennelmat		429 862 104,59	384 901 678,06
Rakennusten tekniset laitteet		9 056 104,48	7 854 693,62
Koneet ja kalusto		77 631,66	134 717,06
Muut aineelliset hyödykkeet		18 128,04	27 192,12
Keskenkäynteiset investoinnit		26 739 930,39	46 203 325,27
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>511 630 911,30</b>	<b>481 812 736,40</b>
<b>Sijoitukset</b>	3.3		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 504 739,58	1 504 739,58
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		182 490,41	85 322,27
Muut osakkeet ja osuudet		8 023 393,14	8 023 531,90
Muut saamiset		353 867,40	353 867,40
<b>Sijoitukset yhteensä</b>		<b>10 064 490,53</b>	<b>9 967 461,15</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>521 905 697,19</b>	<b>492 682 913,44</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Saamiset</b>			
<b>Pitkäaikaiset</b>	3.4		
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		264 600,00	264 600,00
<b>Pitkäaikaiset yhteensä</b>		<b>264 600,00</b>	<b>264 600,00</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>	3.5		
Myyntisaamiset		204 969,21	167 408,27
Saamiset kiinteistön tuotoista		605 367,57	973 994,49
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		21,96	21,33
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		455,95	1 937,84
Muut saamiset		16 269,00	16 269,00
Siirtosaamiset		2 941 407,67	3 839 166,31
<b>Lyhytaikaiset yhteensä</b>		<b>3 768 491,36</b>	<b>4 998 797,24</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>		<b>4 033 091,36</b>	<b>5 263 397,24</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>	3.6	<b>34 054 193,25</b>	<b>28 686 853,65</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		<b>12 438 512,21</b>	<b>29 346 840,77</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>50 525 796,82</b>	<b>63 297 091,66</b>
<b>V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä</b>		<b>572 431 494,01</b>	<b>555 980 005,10</b>

**TASE**

Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>	3.7		
Peruspääoma		1 591,06	1 591,06
<b>Rahastot</b>			
Arvonkorotusrahasto		941 852,40	941 852,40
Rakennusrahasto		7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahasto		48 370 775,21	45 498 097,21
Lahjoitusrahasto		201 217,86	201 217,86
<b>Rahastot yhteensä</b>		<b>56 891 107,52</b>	<b>54 018 429,52</b>
Edellisten tilikausien ylijäämä		30 679 496,10	23 348 845,78
Tilikauden yli-/alijäämä		10 540 876,19	10 203 328,32
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>98 113 070,87</b>	<b>87 572 194,68</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>	3.8	<b>268 082,98</b>	<b>180 383,13</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
<b>Pitkäaikainen</b>	3.9		
Lainat rahoituslaitoksilta		445 110 303,32	436 286 540,72
Lainat muilta		0,00	16 818,79
<b>Pitkäaikainen yhteensä</b>		<b>445 110 303,32</b>	<b>436 303 359,51</b>
<b>Lyhytaikainen</b>	4.0		
Lainat rahoituslaitoksilta		8 941 699,69	14 126 979,87
Lainat muilta		16 818,79	16 818,79
Ostovelat		10 031 552,82	8 165 160,02
Velat omistusyhteisyrityksille		70,70	0,00
Muut velat		102 275,72	133 465,78
Siirtovelat		9 847 619,12	9 481 643,32
<b>Lyhytaikainen yhteensä</b>		<b>28 940 036,84</b>	<b>31 924 067,78</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>474 050 340,16</b>	<b>468 227 427,29</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>572 431 494,01</b>	<b>555 980 005,10</b>



## RAHOITUSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	10 628 576	10 125 372
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	17 894 606	15 622 525
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 164 135	3 446
Rahoitustuotot ja -kulut	3 533 997	3 724 520
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	30 893 044	29 475 862
 Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	1 438 323	-2 779 361
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-807 000	-390 827
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	31 524 367	26 305 674
 Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3 922 772	-3 754 220
Saadut korot liiketoiminnasta	28 799	30 495
Liiketoiminnan rahavirta	27 630 395	22 581 949
 Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-42 092 172	-69 280 911
Investoinnit muihin sijoituksiin	-5 314 934	-91 477
Saadut korot investoinneista	0	681
Saadut osingot investoinneista	0	4 600
Investointien rahavirta	-47 407 106	-69 367 108
 Rahoituksen rahavirta:		
Valtion investointiavustusten lisäys	4 651 281	3 066 601
Pitkäaikaisten lainojen nostot	21 185 406	69 060 596
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-17 563 742	-11 838 393
Saadut korot	-37 222	-45 294
Rahoituksen rahavirta	8 235 723	60 243 509
 Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	-11 540 989	13 458 351
 Rahavarat tilikauden alussa	58 033 695	44 575 344
Rahavarat tilikauden lopussa	46 492 706	58 033 695

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.2021-31.12.2021

### 1. LAADINTAPERIAATTEET

#### 1.1 Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Säätiö ei ole laatinut konsernitilinpäätöstä tilikaudelta eikä ainoan tytäryhtiön Kiinteistö Oy Otatalon tietoja ole yhdistelty säätiön tilinpäätökseen. Tytäryhtiön yhdistely ei ole tarpeellista oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi säätiön toiminnasta ja taloudellisesta asemasta huomioiden säätiölain säännökset säätiön tarkoituksesta ja toiminnasta.

Kiinteistö Oy Otatalon tiedot	2021	2020
Tilikauden yli-/alijäämä	0,98	0,00
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraus 1.1.	13 000,00	43 000,00
Asuintalovaruksen muutos	-10 000,00	-30 000,00
Asuintalovaraus 31.12.	<u>3 000,00</u>	<u>13 000,00</u>
Josta laskennallinen verovelka	600,00	2 600,00
Oma pääoma	1 415 588,30	1 415 587,32
Vieras pääoma		
Saman konsernin yrityksille	21,96	21,33
Muille	<u>795 533,72</u>	<u>804 040,51</u>
Vieras pääoma yhteensä	<u>795 555,68</u>	<u>804 061,84</u>

#### 1.2 Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Poistot on laskettu menojäännöspoistoina tai tasapoistoina hyödykkeen taloudellisen pitoajan perusteella, alla olevan erittelyn mukaisesti.

##### Poistoajat

Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	10	vuotta
Koneet ja kalusto	menojäännös max. 10v.	25	%
Rakennukset ja rakennelmat	tasapoisto	25 - 50	vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10	vuotta

### 2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2021 2020

#### 2.1 Liikevaihdon jakauma toimialoittain

Vuokraustoiminta	<u>78 943 636,61</u>	<u>75 993 987,80</u>
Liikevaihto yhteensä	<u>78 943 636,61</u>	<u>75 993 987,80</u>

#### 2.2 Kiinteistön muut tuotot

Isännöinti- ja toimeksisaantituotot	37 267,80	35 826,12
Perintätuotot	129 441,40	116 654,99
Avaintuotot	66 574,86	57 883,00
Tontinvuokrat ja kiinteistöverot	277 769,09	231 028,55
Muut tuotot	37 737,99	62 293,47
Täydennysrakentamiskorvaus	0,00	247 000,00
Kiinteistöjen luovutusvoitot	3 188 077,31	0,00
Kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuun alv-palautus	16 269,00	16 269,00
Varainhoidon hallintopalkkion hyvitys	<u>66 656,30</u>	<u>59 475,38</u>
Kiinteistön muut tuotot yhteensä	<u>3 819 793,75</u>	<u>826 430,51</u>

	2021	2020
<b>2.3 Henkilöstökulut</b>		
Toimihenkilöitä keskimäärin	79	74
Palkat ja palkkiot	4 138 292,46	3 851 596,71
Eläkekulut	777 911,54	661 309,08
Muut henkilösivukulut	151 367,43	131 571,47
Henkilöstökulut yhteensä	<u>5 067 571,43</u>	<u>4 644 477,26</u>
Joista muita palkkiota		
Hallitus	70 554,00	59 670,00
Asuntojaoston ja asumisen yhteistyöelin	5 649,00	6 235,00
<b>2.4 Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Aineettomat hyödykkeet	692 420,53	52 573,68
Rakennukset ja rakennelmat	14 658 348,49	13 421 460,57
Rakennusten tekniset laitteet	2 477 687,65	2 084 842,21
Koneet ja kalusto	57 085,40	48 441,75
Muut aineelliset hyödykkeet	9 064,08	15 206,31
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>17 894 606,15</u>	<u>15 622 524,52</u>
<b>2.5 Muut kulut</b>		
Kiinteistön muut kulut		
Muut henkilöstökulut	432 705,20	338 511,53
Matkakulut	48 867,23	42 615,46
Oman käytön arvonnlisävero	183 813,91	171 670,34
Kiinteistön muut kulut yhteensä	<u>665 386,34</u>	<u>552 797,33</u>
<b>2.6 Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Osinkotuotot	0,00	4 600,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Omistusyhteisyrityksiltä	0,00	680,60
Muilta	321 649,77	68 232,14
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<u>321 649,77</u>	<u>68 912,74</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	3 855 646,93	3 798 032,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>3 533 997,16</u>	<u>3 724 519,66</u>
<b>2.7 Tilinpäätössiirrot</b>		
Poistoero		
Rakennukset ja rakennelmat	-90 066,85	55 788,75
Koneet ja kalusto	2 367,00	22 167,91
Poistoero yhteensä	<u>-87 699,85</u>	<u>77 956,66</u>

### 3. TASEEN LIITETIEDOT

2021

2020

#### Pysyvien vastaavien erittely

#### 3.1 Aineettomat hyödykkeet

##### Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	639 846,85	0,00
Lisäykset	0,00	639 846,85
Tilikauden poisto	-639 846,85	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>639 846,85</u>

##### Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	524 518,16	524 518,16
Hankintameno 31.12.	<u>524 518,16</u>	<u>524 518,16</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-261 649,12	-209 075,44
Tilikauden poisto	-52 573,68	-52 573,68
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-314 222,80</u>	<u>-261 649,12</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>210 295,36</u>	<u>262 869,04</u>

#### Aineettomat hyödykkeet yhteensä

210 295,36

902 715,89

#### 3.2 Aineelliset hyödykkeet

##### Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1.	36 643 063,20	34 097 003,20
Lisäykset	3 049 460,61	2 546 060,00
Vähennykset	-367 784,95	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>39 324 738,86</u>	<u>36 643 063,20</u>

##### Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	6 048 067,07	5 963 009,09
Lisäykset	611 847,93	158 207,76
Vähennykset	-107 641,72	-73 149,78
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>6 552 273,28</u>	<u>6 048 067,07</u>

##### Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	713 402 910,18	655 050 256,48
Lisäykset	70 737 820,76	66 700 624,70
Katettu valtion investointiavustuksilla	-10 008 460,00	-8 347 971,00
Vähennykset	-1 110 585,74	0,00
Hankintameno 31.12. *)	<u>773 021 685,20</u>	<u>713 402 910,18</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-328 501 232,12	-315 079 771,55
Tilikauden poisto	-14 658 348,49	-13 421 460,57
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-343 159 580,61</u>	<u>-328 501 232,12</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>429 862 104,59</u>	<u>384 901 678,06</u>

\*) hankintamenoa katettu valtion investointiavustuksella aikaisemmilta tilikausilta

Rakennusten hankintamenoon sisältyvät arvonorotukset 1.1. j: 941 852,40 941 852,40

### Rakennusten tekniset laitteet

Hankintameno 1.1.	51 800 859,56	47 900 771,10
Lisäykset	3 679 386,93	3 901 140,80
Vähennykset	-288,42	-1 052,34
Hankintameno 31.12.	55 479 958,07	51 800 859,56
Kertyneet poistot 1.1.	-43 946 165,94	-41 861 323,73
Tilikauden poisto	-2 477 687,65	-2 084 842,21
Kertyneet poistot 31.12.	-46 423 853,59	-43 946 165,94
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 056 104,48	7 854 693,62
	<b>2021</b>	<b>2020</b>

### Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	7 667 540,77	7 670 184,64
Lisäykset	0,00	46 390,39
Vähennykset	0,00	-49 034,26
Hankintameno 31.12.	7 667 540,77	7 667 540,77
Kertyneet poistot 1.1.	-7 532 823,71	-7 484 381,96
Tilikauden poisto	-57 085,40	-48 441,75
Kertyneet poistot 31.12.	-7 589 909,11	-7 532 823,71
Kirjanpitoarvo 31.12.	77 631,66	134 717,06

### Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	2 514 003,43	2 514 003,43
Hankintameno 31.12.	2 514 003,43	2 514 003,43
Kertyneet poistot 1.1.	-2 486 811,31	-2 471 605,00
Tilikauden poisto	-9 064,08	-15 206,31
Kertyneet poistot 31.12.	-2 495 875,39	-2 486 811,31
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 128,04	27 192,12

### Keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	46 203 325,27	46 882 085,54
Lisäykset	55 984 396,35	76 156 445,84
Siirrot erien välillä	-68 070 056,23	-66 082 454,11
Katettu valtion investointiavustuksilla	-7 377 735,00	-10 752 752,00
Hankintameno ja kirjanpitoarvo 31.12.	26 739 930,39	46 203 325,27

### Aineelliset hyödykkeet yhteensä

**511 630 911,30    481 812 736,40**

### Rakennuksiin aktivoidut korkomenot

Aktivoituja korkomenoja	2 589 660,51	2 589 660,51
Poistamatta	1 531 251,27	1 598 232,08

### 3.3 Sijoitukset

#### Osuudet saman konsernin yrityksissä

Hankintameno 1.1.	1 504 739,58	1 504 739,58
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 504 739,58	1 504 739,58

#### Osuudet omistusyhteisyrityksissä

Hankintameno 1.1.	85 322,27	85 322,27
Lisäykset	97 168,14	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	182 490,41	85 322,27

### Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	8 023 531,90	8 066 606,51
Vähennykset	-138,76	-43 074,61
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 023 393,14	8 023 531,90

### Muut saamiset

Lainasaamiset 1.1.	353 867,40	353 867,40
Lainasaamiset 31.12.	353 867,40	353 867,40

### Sijoitukset yhteensä

<b>10 064 490,53</b>	<b>9 967 461,15</b>
----------------------	---------------------

	Omistuos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Osakkeet saman konsernin yrityksissä			
Kiinteistö Oy Otatalo	84,00	1 260	1 504 739,58
Osakkeet omistusyhteisyhteisöissä			
Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab	49,00	270	84 600,74
Nikkarinkujan Autopaikat Oy	27,27	39	97 889,67
Osakkeet omistusyhteisyhteisöissä yhteensä			182 490,41

	Omistuos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Muut osakkeet ja osuudet			
Helsingin Merihaka Oy	4,37	3 436	7 223,67
Arabian Palvelu Oy	4,48	1 270	988 913,00
Kalasadaman Palvelu Oy	6,10	735	541 303,00
Asunto Oy Helsingin Itämerenkatu	9,48	10 076	1 043 702,62
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenpuisto	10,36	4 882	1 066 724,64
Asunto Oy Töölönkatu 32 b	5,45	3	67 275,17
Länsi-Pasilan Autopaikat Oy		9	16 587,44
Lassi-Parkki Oy	4,01	11	62 915,27
Latokartanon Pysäköinti Oy	11,02	4 029	1 067 560,48
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy	6,48	460	1 707 775,80
Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy	7,36	7 350	309 295,20
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	8,93	22 012	1 129 232,21
Muut autopaikkaosakkeet ja -osuudet			14 884,64
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			8 023 393,14
			<b>9 710 623,13</b>

### Muut saamiset

Leppävaaran Pysäköinti Oy	353 867,40
---------------------------	------------

### Vaihtuvien vastaavien erittely

#### Saamiset

<b>2021</b>	<b>2020</b>
-------------	-------------

#### 3.4 Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä

Lainasaamiset

264 600,00	264 600,00
------------	------------

#### Pitkäaikaiset saamiset yhteensä

<b>264 600,00</b>	<b>264 600,00</b>
-------------------	-------------------

### 3.5 Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset	21,96	21,33
	<u>21,96</u>	<u>21,33</u>

Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä

Myyntisaamiset	455,95	1 937,84
	<u>455,95</u>	<u>1 937,84</u>

Muilta

Myyntisaamiset	204 969,21	167 408,27
Vuokra- ja käyttökorvaussaamiset	605 367,57	973 994,49
Verosaamiset	16 269,00	16 269,00
Siirtosaamiset	2 941 407,67	3 839 166,31
	<u>3 768 013,45</u>	<u>4 996 838,07</u>

**2021**

**2020**

Siirtosaamisten olennaiset erät

Vahinkovakuutuskorvaukset	86 658,03	162 865,89
Investointiavustukset	2 575 980,00	2 738 852,00
Saamiset kiinteistön hoitokuluista	238 052,60	651 184,52
Muut siirtosaamiset	40 717,04	286 263,90
	<u>2 941 407,67</u>	<u>3 839 166,31</u>

**Lyhytaikaiset saamiset yhteensä**

**3 768 491,36    4 998 797,24**

### 3.6 Rahoitusarvopaperit

OP Varainhoito Oy	34 054 193,25	28 686 853,65
<b>Rahoitusarvopaperit yhteensä</b>	<b><u>34 054 193,25</u></b>	<b><u>28 686 853,65</u></b>

### 3.7 Oma pääoma

Peruspääoma 1.1. ja 31.12.	1 591,06	1 591,06
Arvonkorotusrahasto 1.1. ja 31.12.	941 852,40	941 852,40
Sidottu oma pääoma yhteensä	<u>943 443,46</u>	<u>943 443,46</u>

Muut rahastot

Rakennusrahasto 1.1. ja 31.12.	7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahasto 1.1.	45 498 097,21	42 349 751,21
Lisäykset	2 872 678,00	3 148 346,00
Peruskorjausrahasto 31.12.	48 370 775,21	45 498 097,21
Lahjoitusrahasto 1.1. ja 31.12.	201 217,86	201 217,86
Muut rahastot 31.12.	<u>55 949 255,12</u>	<u>53 076 577,12</u>

Edellisten tilikausien ylijäämä 1.1.

Siirto peruskorjausrahastoon	-2 872 678,00	-3 148 346,00
------------------------------	---------------	---------------

Edellisten tilikausien voitto 31.12.

Tilikauden ylijäämä	10 540 876,19	10 203 328,32
	<u>41 220 372,29</u>	<u>33 552 174,10</u>

Vapaa oma pääoma yhteensä

<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b><u>98 113 070,87</u></b>	<b><u>87 572 194,68</u></b>
----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Peruskorjausrahastosta toteutuneet hankkeet

1.1.	30 071 076,44	22 886 990,44
Tilikaudella	415 356,50	7 184 086,00
31.12.	<u>30 486 432,94</u>	<u>30 071 076,44</u>

### 3.8 Tilinpäätössiirtojen kertymä

Poistoero 1.1.	180 383,13	258 339,79
Lisäykset	87 699,85	0,00
Vähennykset	0,00	-77 956,66
Poistoero 31.12.	<u>268 082,98</u>	<u>180 383,13</u>

#### Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä

<b>268 082,98</b>	<b>180 383,13</b>
-------------------	-------------------

Laskennallinen verovelka  
Tilinpäätössiirroista

20 705,10	16 890,17
-----------	-----------

**2021**                      **2020**

### Vieras pääoma

#### 3.9 Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	409 899 664,13	399 124 852,66
----------------------------	----------------	----------------

#### Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä

<b>409 899 664,13</b>	<b>399 124 852,66</b>
-----------------------	-----------------------

#### 4.0 Lyhytaikainen vieras pääoma

Muille

Lainat rahoituslaitoksilta	8 941 699,69	14 126 979,87
----------------------------	--------------	---------------

Lainat muilta	16 818,79	16 818,79
---------------	-----------	-----------

Ostovelat	10 031 623,52	8 165 160,02
-----------	---------------	--------------

Muut velat	102 275,72	133 465,78
------------	------------	------------

Siirtovelat	9 847 619,12	9 481 643,32
-------------	--------------	--------------

#### Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä

<b>28 940 036,84</b>	<b>31 924 067,78</b>
----------------------	----------------------

Siirtovelkojen olennaiset erät

Vuokravakuudet	6 613 680,80	6 412 698,69
----------------	--------------	--------------

Vuokra- ja käyttökorvausennakot	854 266,62	866 240,62
---------------------------------	------------	------------

Henkilöstökulujen jaksotukset	1 099 094,68	1 018 218,77
-------------------------------	--------------	--------------

Jaksotetut korot	946 919,17	1 014 043,75
------------------	------------	--------------

Jaksotetut kiinteistön hoitokulut	249 405,82	145 586,83
-----------------------------------	------------	------------

Velat liiketoiminnan kuluista	13 669,44	15 044,15
-------------------------------	-----------	-----------

Lehdeskuja 1 myyntiin liittyvät kulut	60 772,08	0,00
---------------------------------------	-----------	------

Muut siirtovelat	9 810,51	9 810,51
------------------	----------	----------

<u>9 847 619,12</u>	<u>9 481 643,32</u>
---------------------	---------------------



## 5 MUUT LIITETIEDOT

### 5.1 Annetut vakuudet

	2021	2020
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	454 052 003,11	450 343 822,66
Annetut kiinnitykset rahalaitoslainoissa	654 584 411,00	654 449 554,00
Muut velat (Tertiäärilainat)	16 818,79	33 637,58
Annetut kiinnitykset tertiäärilainoissa	16 818,00	161 765,00
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	<u>654 601 229,00</u>	<u>654 611 319,00</u>
Velat, joiden vakuutena on osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	69 697,90
Muut lyhytaikaiset velat	0,00	0,00
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,00	1 961 293,32
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset, tontin vuokravakuus, luottolimiitti	11 006 429,00	10 901 147,00

### 5.2 Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	10 784,00	9 460,19
Myöhemmin maksettavat	4 080,10	44,50
	<u>14 864,10</u>	<u>9 504,69</u>
Valtion myöntämät palautusehdolliset avustukset	54 493 681,99	46 384 381,99
Kiinteistökaupoista tehdyt sitovat esisopimukset	8 208 000,00	8 208 000,00
<b>Vakuudet ja vastuut yhteensä</b>		
Kiinnitykset	665 607 658,00	665 512 466,00
Pantit	0,00	1 961 293,32
Muut vastuut	62 716 546,09	54 601 886,68
Vastuut yhteensä	<u>728 324 204,09</u>	<u>722 075 646,00</u>

### Lähipiiritoimet

Lähipiiritoimet on esitetty toimintakertomuksen lähipiiriä koskevassa osuudessa.

### Arvonlisäveron 10 vuoden palautusvastuut

Säätiöllä on kiinteistöjä, joiden liiketilojen osuudesta on tehty arvonlisäverolain mukainen rakentamismenojen arvonlisäveron vähennys.

Palautusvastuun määrä 31.12.2020	355 285,00
Muutos	179 955,00
Palautusvastuun määrä 31.12.2021	<u>535 240,00</u>

### Luovutus- ja muut rajoitukset

Säätiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta. Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavustuksen perusteella kiinteistöjä rasittaa luovutusrajoitus, joka on voimassa 45 vuotta kiinteistön rakentamisesta. Asuntojen vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella säänneltyjä ja määräytyvät omakustannusperiaatteella.

### Tuloslaskelmaan liittyvät epävarmuudet

Alkuvuodesta 2022 puhjennut Ukrainan sota voi heijastua kansainvälisten opiskelijoiden asutoksyntään Suomessa. Sota voi lisätä inflaatiokehitystä entisestään ja nostaa asumiseen liittyviä kustannuksia.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 30. päivänä maaliskuuta 2022

---

Mikko Myllys  
hallituksen puheenjohtaja

---

Juhana Brotherus  
hallituksen varapuheenjohtaja

---

Arto Pohjonen  
hallituksen jäsen

---

Susanna Bruun  
hallituksen jäsen

---

Emmi Vuonio  
hallituksen jäsen

---

Risto Karinkanta  
hallituksen jäsen

---

Henrik Vuornos  
hallituksen jäsen

---

Minerva Krohn  
hallituksen jäsen

---

Sanni Häkkinen  
hallituksen jäsen

---

Matti-Pekka Tujula  
hallituksen jäsen

---

Matti Tarhio  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä,        päivänä maaliskuuta 2022

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö

---

Markku Sohlman  
KHT

---

Mauri Eskelinen  
KHT

## LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpidot, tililuettelo sekä luettelo kirjanpidoista ja aineistoista on säilytettävä vähintään tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana t on päättynyt (KPL 2:10§) Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2031 asti.

Tilinpäätös ja toimintakertomus	Erikseen sidottuna sekä sähköinen
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna sekä sähköinen
<b>Pääkirjanpito</b>	
Tilikohtainen tuloslaskelma	Sähköinen
Tilikohtainen tase	Sähköinen
Tililuettelo	Sähköinen
Päiväkirja	Sähköinen
Pääkirja	Sähköinen
<b>Osakirjanpidot</b>	
Vuokraeskontra	Sähköinen
Myyntireskontra	Sähköinen
Ostoreskontra	Sähköinen
Maksuliikenne	Sähköinen
Palkat	Sähköinen
Lainareskontra	Sähköinen
Käyttöomaisuus	Sähköinen
<b>Tositelajit</b>	
Jaksotustositteet	Sähköinen
Kassatositteet	Sähköinen
Lainojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Muistiotositteet	Sähköinen
Myyntireskontratositteet	Sähköinen
Ostoreskontratositteet	Sähköinen
Palkkojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Käyttöomaisuuden kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Vuokrien kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Asukaslaskut ja -hyvitykset	Sähköinen
Vuokraennakkosuoritukset ja -palautukset	Sähköinen
Vuokraennakoiden ja -suoritusten kohdistukset	Sähköinen
Vuokravelan ja -ennakoiden tuloutukset	Sähköinen
Epäselvät vuokrasuoritukset	Sähköinen
Maksumuistutukset	Sähköinen
Vuokra- ja käyttökorvaus hyvityslaskut	Sähköinen
Lisälaskut	Sähköinen
Luottotappiokirjaukset	Sähköinen
Pankin oikaisu (vuokraeskontra)	Sähköinen
Suorituksen siirto asukkaalta toiselle	Sähköinen
Suoritukset perintätoimistolta	Sähköinen
Suoritukset vuokraeskontrasta vakuusmaksuihin	Sähköinen
Suoritukset vakuusmaksuista vuokraeskontraan	Sähköinen
Vuokralaskut ja -suoritukset	Sähköinen
Liitetietositteet	Sähköinen