



TA-Yhtymä Oy
Vuosikertomus 2020



Koteja ihmisten tarpeisiin

TA-Yhtymä-konserni on toiminut jo 50 vuoden ajan luotettavana asuntojen rakennuttajana ja omistajana. Kotimaisena yleishyödyllisenä konsernina toimintaamme ohjaa vastuullisuus sekä toimintaympäristön muutosten ja asumisen vaatimusten huomioiminen.

Tarjoamme jo noin 35 000 asukkaalle laadukkaan ja viihtyisän kodin, joiden kohtuuhintaiset asumisenkustannukset antavat turvallisuudentunnetta erityisesti vaihtelevina taloudellisina aikoina. Asuntomme ovat pääosin vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, ja ne sijaitsevat 48 paikkakunnalla eri puolella Suomea.

Asuinpaikan valinnassa painottuu edelleen hyvä sijainti suhteessa palveluihin, työpaikkoihin ja julkisiin liikenneyhteyksiin. Koronapandemian myötä lisääntynyt etätö on asettanut kodille myös uusia vaatimuksia tilankäytön, asumismukavuuden ja ulkoilu-mahdollisuuksien suhteen.

Katsomme vahvasti ja luottavaisesti eteenpäin. Kohtuuhintaisilla ja viihtyisillä kodeilla on myös tulevaisuudessa kysyntää, ja tähän tarpeeseen vastaamme jatkossakin huolehtimalla asuntojen edullisesta kustannustasosta koko niiden elinkaaren ajan.

Vuosikertomus 2020

Toimitusjohtajan katsaus	4
Liiketoiminnan tunnusluvut	8

Asuntotuotanto ja asuminen

50 vuotta yleishyödyllistä toimintaa	10
Turvallista, edullista ja viihtyisää asumista	12

Vastuullisuus

Yleishyödyllinen toiminta perustuu vastuullisuuteen	16
Taloudellinen vastuu: Parempaa yhteiskuntaa rakentamassa	18
Ympäristövastuu: Pienempi hiilijalanjälki energiaa säästämällä	20
Sosiaalinen vastuu: Luomme koko henkilöstön voimin hyviä hetkiä asukkaillemme	24

Toimintakertomus	28
-------------------------	----

Tilinpäätös

TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma	35
TA-Yhtymä-konsernin tase	36
TA-Yhtymä-konsernin rahoituslaskelma	38
TA-Yhtymä Oy:n tuloslaskelma	39
TA-Yhtymä Oy:n tase	40
TA-Yhtymä Oy:n rahoituslaskelma	42
Liitetiedot	43
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	57
Tilintarkastuskertomus	58



Toimitusjohtajan katsaus



Vuoden 2020 aikana jatkoimme vastuullista, pitkäjänteistä ja tehokasta toimintaamme.

Vuosi 2020 jää historiaan poikkeuksellisen aikana, jona yleishyödyllisen toimintamme merkitys korostui ja koronaviruspandemian koettelema talous kasvatti tarvetta kohtuuhintaiselle asumiselle. Lisääntynyt kotona vietetty aika teki meistä myös tietoisempia hyvän asumisen perustekijöistä, kuten riittävästä asumisväljyydestä ja asuinympäristömme viihtyisyydestä.

Vaikeista olosuhteista huolimatta pystyimme täyttämään asiakaslupauksemme hyvästä ja turvallisesta asumisesta. Olenkin positiivisesti vaikuttunut henkilöstömme kyvystä mukautua toimintaympäristömme nopeaan muutokseen. Omaksuimme etätöiden tekemisen valtaosassa työtehtäviä ja loimme uusia toimintamalleja niihin toimintoihin, joissa kasvokkaiseen kohtaamiseen perustuva asiakaspalvelu on keskeistä. Samalla huolehdimme asiakkaidemme ja henkilöstömme turvallisuudesta asiakaskokemuksen ja työilma- piirin säilyessä hyvänä.

Vakaa talous turvallisen asumisen perustana

Konsernimme liikevaihto kasvoi odotustemme mukaisesti 164 miljoonaan euroon, ja asuntojemme käyttöaste pysyi edellisen vuoden hyvällä 98,7 prosentin tasolla. Vaihtuvuus parani hieman edellisestä vuodesta ollen 18,2 prosenttia. Yhteiskuntamme tukijärjestelmät osoittivat toimivuutensa kriisitilanteessa, minkä vuoksi asiakkaidemme maksujärjestelyiden tarve jäi alhaiseksi.

Asuntokantamme kasvoi vuoden aikana 955 asunnolla alueilla, joilla asunnoille on tarve myös pitkällä aikavälillä. Vuoden aikana valmistuneiden uusien asuntojen ansiosta asuntokantamme ylitti 18 000 asunnon rajapyykin ja tarjosimme kodin jo noin 35 000 asukkaallemme.



Teimme vuoden 2020 aikana laajan selvitystyön, jonka pohjalta julkaisimme alkuvuodesta tiekartan kiinteistöjemme latausinfrastruktuurin toteutuksesta.

Vuoden 2020 aikana jatkoimme vastuullista, pitkäjänteistä ja tehokasta toimintaamme. Sen ansiosta säilytimme paikkamme edullisimpana asumisoikeusasuntojen tarjoajana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn julkaisemassa asuntomarkkinakatsauksessa.

Tarve kohtuuhintaiselle asumiselle lisääntyy

Uskomme kohtuuhintaisen asumisen tarpeen lisääntyvän myös tulevaisuudessa. Koronaviruspandemia on vaikuttanut moniin talouden osa-alueisiin, jotka osaltaan kasvattavat kysyntää. Muutoksia on tapahtunut niin Suomen kokonaistuotannossa, investoinneissa, viennissä kuin julkisen talouden velkaantumisessakin. Yksityisen kulutuksen, työttömyyden, inflaation ja ostovoiman muutokset heijastuvat suomalaisten kotitalouksien maksukykyyn lainansaantimahdollisuuksien lisäksi.

Yleishyödyllisenä konsernina pystymme vastaamaan kasvaviin asuntotarpeisiin korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien puitteissa. Tältä osin toimintamahdollisuutemme paranivat vuoden 2020 aikana, kun käyttösuunnitelman valtuuksia kasvatettiin 340 miljoonalla eurolla 1 750 miljoonaan euroon. Kuluvana vuonna valtuuksia kasvatettiin entisestään 1 795 miljoonaan euroon. Nämä valtioneuvoston päätökset luovat hyvän perustan lähivuosien kohtuuhintaiselle asuntorakentamiselle.

Kohti entistäkin vihreämpää tulevaisuutta

Jatkoimme ponnistelujamme kiinteistökantamme energiatehokkuuden kehittämiseksi ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Olimme mukana käynnistämässä Suomen ensimmäisen keskisyvän geotermisen lämpöverkon suunnittelun Espoon Finnooseen. Lisäksi jatkoimme aikaisempia energiansäästöhankeitamme Leanheatin ja Fortumin kanssa. Näillä toimilla vähensimme kiinteistöjemme päästöjä vuodessa noin 860 keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljen verran.

Tunnustuksena kehittämistyöstämme Oulussa sijaitseva kerrostalomme Pohjantikankuja 4 sai Vuoden parhaat ARA-neliöt -palkinnon esimerkillisen kehittämisotteen ja innovatiivisuuden ansiosta. Taloissa yhdistyy

painovoimainen ilmanvaihto ja massiivitiilirunko nyky-aikaisella tekniikalla. Kokeilun avulla kerättävää tietoa ja saatuja kokemuksia hyödynnämme uusien asunto-kohteidemme suunnittelussa.

Teimme vuoden 2020 aikana laajan selvitystyön, jonka pohjalta julkaisimme alkuvuodesta tiekartan kiinteistöjemme latausinfrastruktuurin toteutuksesta. Tiekartassa asettamamme tavoitteen mukaan vuoteen 2030 mennessä tarjoamme sähköautojen latauspisteitä 10 prosentissa autopaikoistamme.

Pitkäjänteistä yhteiskunnallista vaikuttamista

Viimeisen kymmenen vuoden aikana olemme rakentaneet lähes 10 000 asuntoa ja huolehtineet asuntokantamme kunnan säilymisestä suunnitelmallisella ylläpidolla. Toimintamme on tuottanut yhteiskunnalle verotulojen muodossa yli 900 miljoonaa euroa.

Olemme myös merkittävä työllistäjä. Rekrytoimme vuoden aikana useita avainhenkilöitä toimintamme kasvuun ja kehityksen edistämiseksi, ja konsernissamme työskenteli vuoden lopussa 181 henkilöä. Lisäksi kasvatimme kesätyöntekijöidemme lukumäärän yli 90 henkilöön. Haastavista työolosuhteista huolimatta halusimme tukea nuoria epävarmana aikana sekä auttaa heitä tutustumaan työelämään.

Positiivisella asenteella eteenpäin

Haluan kiittää henkilöstöämme mukautumisesta haastavaan tilanteeseen sekä hyvin sujuneesta ja tuloksellisesta vuodesta. Haluan kiittää myös yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä sekä asukkaitamme ymmärryksestä poikkeuksellisina aikoina. Tavoitteenamme on olla mukana suomalaisen hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisessa ja ylläpitämisessä myös tulevaisuudessa, johon katsomme luottavaisin mielin.

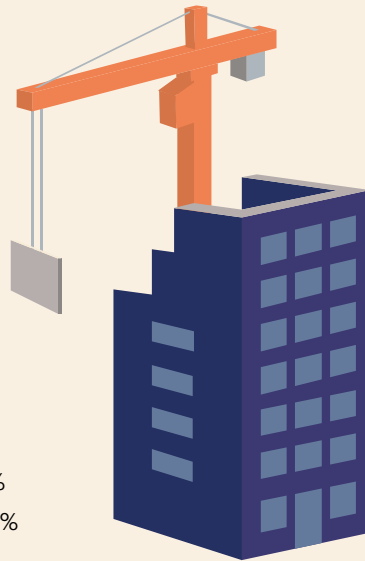
Jouni Linnavuori
toimitusjohtaja



TA-Yhtymä-konsernin tunnusluvut vuonna 2020



- Asumisoikeusasunnot 78 %
- Yleishyödylliset vuokra-asunnot 18 %
- Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot 4 %



Investoinnit

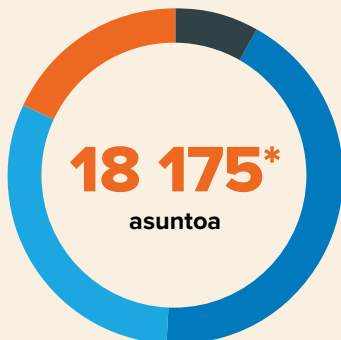
226 M€

Liikevaihto

164 M€

Käyttökate

83 M€



- Yksiöt 1 513 8 %
- Kaksiot 7 765 43 %
- Kolmiot 5 658 31 %
- Neliöt 3 239 18 %

* Sisältää asumisoikeus- ja vuokra-asunnot

Uusia asuntoja

955

Käyttöaste

98,7 %

Asuntojen keski-ikä vuosina

11,3

Asukkaita

34 900

Työntekijöitä

181



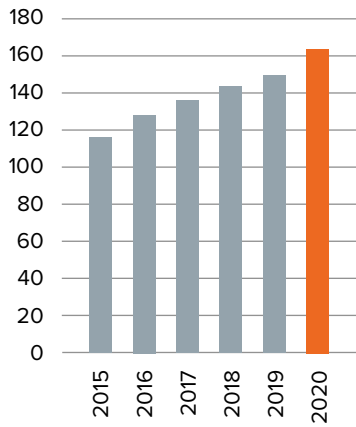
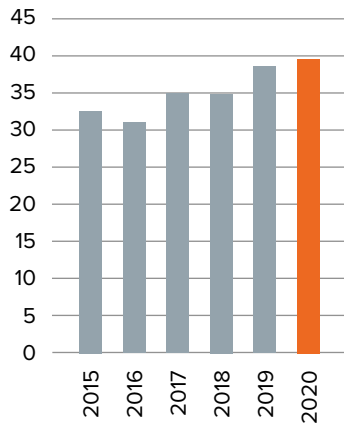
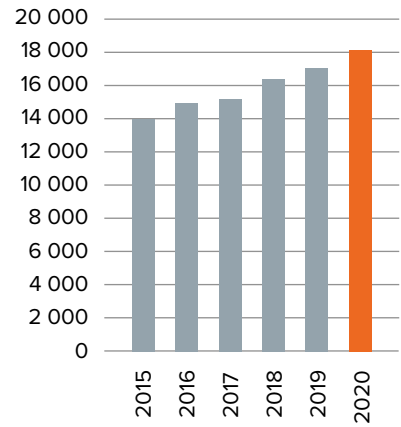
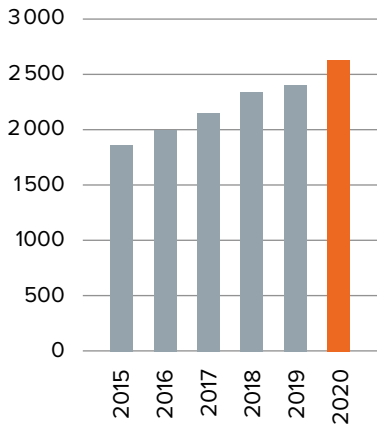
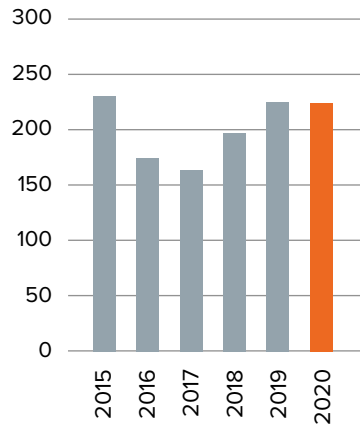
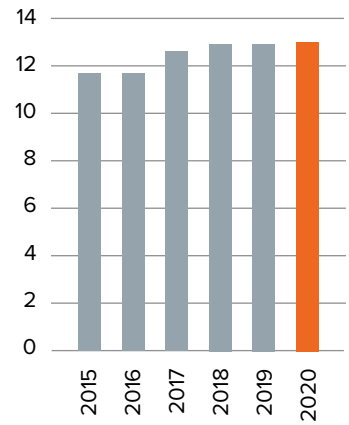
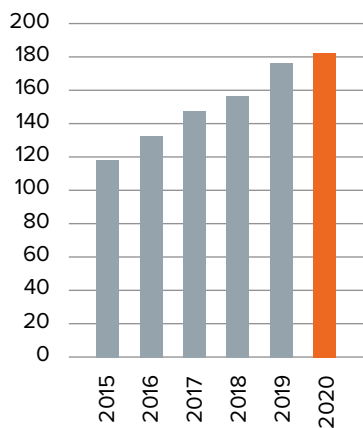
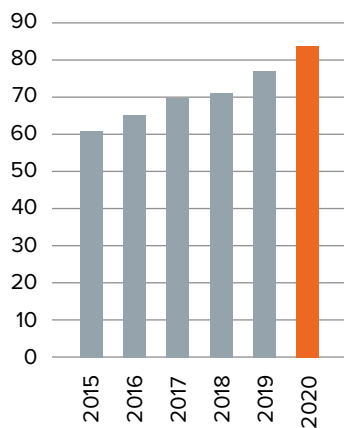
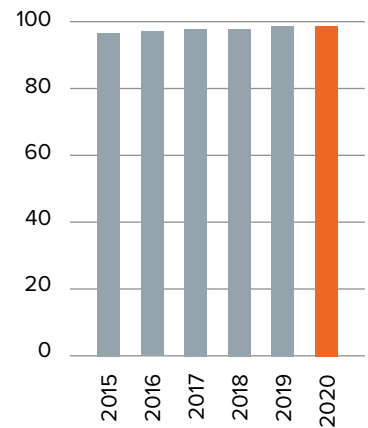
Toimipisteitä

11

Paikkakuntia

48



Liikevaihto (M€)**Liikevoitto (M€)****Asunnot (kpl)****Taseen kehitys (M€)****Investointien rahavirta (M€)****Kohteiden keski-ikä****Henkilöstömäärä vuoden lopussa****Käyttökate (M€)****Taloudellinen käyttöaste (%)**

50 vuotta yleishyödyllistä toimintaa

Vuonna 2020 tuli kuluneeksi 50 vuotta yleishyödyllisen toimintamme alkamisesta. Toiminta käynnistyi Tarveasunnot Oy:stä, joka aloitti aravavuokratalojen rakennuttamisen 1970-luvulla.

Vuosituhaten alussa eriytimme valtion tuemat vuokra- ja asumisoikeusasunnot omaksi yleishyödylliseksi konsernikseen, jonka emoyhtiö on ollut siitä lähtien TA-Yhtymä Oy.

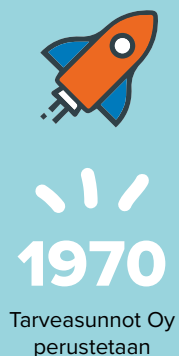
Aina 1990-luvun laman ajoista lähtien olemme tehneet vakaata matkaa asumisoikeusasuntojen ja muiden asumiskustannuksiltaan edullisten asuntojen rakennuttajana. Rakennuttamistamme on vauhdittanut jo pitkään jatkunut kohtuuhintaisten asuntojen tarve kasvukeskuksissa.

Takanamme on jo puoli vuosisataa intohimoista työtä hyvän ja kohtuuhintaisen asumisen parissa. Olemme alusta alkaen pyrkineet tekemään enemmän kuin vain rakennuttamaan ja ylläpitämään asuntoja. Kasvumme ansiosta tämä työ jatkuu tulevina vuosinakin yksi asuintalo ja naapurusto kerrallaan.

Uudistuotantoa kasvukeskuksiin

Vuonna 2020 investoimme uusiin asuntoihin noin 226 miljoonaa euroa ja vuoden aikana konsernillemme valmistui 955 uutta asuntoa. Niistä 752 oli asumisoikeusasuntoja ja 203 vuokra-asuntoja. Valmistuneista asunnoista 35 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla ja 65 prosenttia muissa kasvukeskuksissa.

Vuonna 2021 arvioimme valmistuvan 1 153 asuntoa. Uudistuotantomme painottuu edelleen kasvaviin ja kehittyviin kaupunkikeskuksiin, joissa on tarve kohtuuhintaisille asunnoille myös pitkällä aikavälillä.



TOIMINTA LAAJENE

1980

Ensimmäinen oma toimisto Helsinkiin. Henkilöstöä noin kymmenen.

1985

Oulaisiin avataan toimisto helpottamaan toimintaa Pohjois-Suomessa.

ASUMISOIKEUS- JA OSAOMISTUSASUNTOJEN TUOTANTO KÄYNNISTYY

1990

TA-Asumisoikeus Oy perustetaan.

I 1992

Ensimmäinen asuntomessukohte valmistuu Mäntsälään.

I 1993

Ensimmäinen ASO-kohte valmistuu Espooseen.

1995

1 000
ASUNTOA

1996 Perustetaan Taova Oy rakennuttamaan ja hallinnoimaan osaomistuskohteita.

1997

Päätoimipiste siirtyy Espooseen. Avataan toimipisteet Turkuun ja Tampereelle.

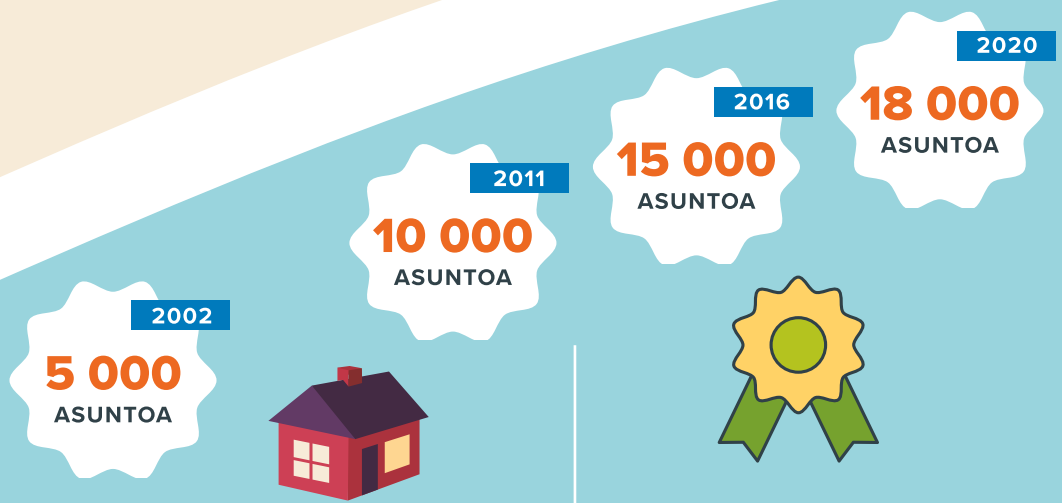
Raision asuntomessuille valmistuu kolme puukerrostaloa.

Yli 18 000 asuntoa eri tarpeisiin

Omistimme vuoden 2020 lopussa 18 175 asuntoa. Asunnoistamme 78 prosenttia on asumisoikeusasuntoja ja 22 prosenttia vuokra-asuntoja. Asuntokantamme on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin.

Asuntomme ovat kohtuullisen uusia, niiden keski-ikä on alle 11,3 vuotta. Omistuksessamme on myös yli 20 vuotta vanhoja asuntoja, joissa on kasvava korjaustarve. Hallitsemme korjaustarpeen kasvua asuntojemme suunnitelmallisella ja pitkäjänteisellä ylläpidolla sekä säännöllisellä ja oikea-aikaisella korjaamisella.

Asuntokantamme on asuntokaudeltaan monipuolinen, minkä takia uskomme sen vastaavan hyvin asumistarpeita myös tulevaisuudessa. Asunnoista lähes puolet on perheasuntoja, vaikka kaksioita on lukumäärältään eniten. Yksioitä asunnoistamme on noin 8 prosenttia.



KONSERNIRAKENTEEN MUUTOS

2000

Valtion tukemat vuokra- ja asumisoikeusasunnot eriytetään yleishyödylliseen TA-Yhtymä Oy -konserniin.

2000-luvulla avataan toimipisteet Lahteen, Hämeenlinnaan ja Jyväskylään.

2005 TA.fi-sivusto perustetaan.

VAHVAN KASVUN AIKA

2010

Asiakaspalvelukeskus avataan.

2011 TA-Asumisoikeus Oy ostaa Vantaan kaupungin asumisoikeusyhtiön.

2012 Tampereen asuntomessuille valmistuu nollaenergiatalo.

2015 Vantaan asuntomessuille valmistuu Euroopan suurin puukerrostalo.

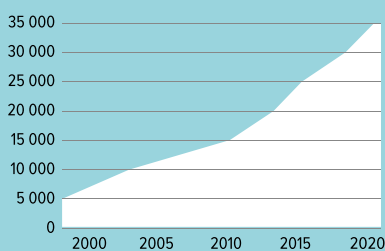
2018

Vihreistä vihrein -kerrostalo-kohteemme Helsingin Jätkäsaarella palkitaan kansainvälisellä The Scandinavian Green Roof Award -palkinnolla.

2020 Espoon rakennusvalvonta palkitsee Suviniityn uudet asumisoikeustalot.

2021 Vuokrakerrostalomme Oulussa sai Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon.

ASUKKAIDEN MÄÄRÄ 1998–2020



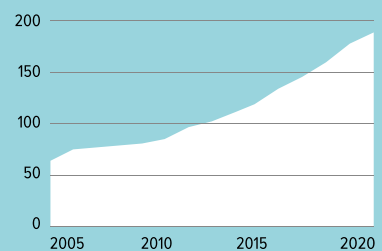
2017

Ensimmäinen savuton kohde valmistuu.

2019 kaikki uudet asumisoikeuskohteiden sopimukset savuttomiksi.

2010-luvulla avataan toimipisteet Kuopioon, Helsinkiin ja Vantaalle.

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ 2005–2020





PALKITTU KOHDE

Vuoden parhaat ARA-neliöt

Tavoitteenamme on uudistaa kohtuuhintaista asumista rohkeasti kokeillen. Tästä tuorein esimerkki on Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon saanut vuokra-kohteemme Pohjantikankuja 4 Oulun Kaakkurissa. Tunnustuksen perusteena on esimerkillinen kehittämisote, jolla tavoitellaan vähimmäistasoa korkeampaa laatua ja elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista.

Halusimme rakentaa kestävästä materiaaleista mahdollisimman luonnonmukaiset ja terveet kerrostalot. Nykyrakentamisesta poiketen kokeilemme näissä taloissa painovoimaista ilmanvaihtoa ja massiivitiilirunkoa nykyaikaisella tekniikalla. Kokeilun avulla keräämme tietoa talojen energiankulutuksesta sekä ilmanvaihdosta, ja hyödynnämme saatuja kokemuksia uusien asuntokohteidemme suunnittelussa.



Turvallista, edullista ja viihtyisää asumista

Poikkeuksellinen vuosi 2020 sai meidät viettämään paljon aikaa kotona ja kodin lähiympäristössä. Sen seurauksena asumisen toimivuuden ja ympäristön merkitys on lisääntynyt, ja asumisessa arvostetaan entistä enemmän pehmeitä arvoja – viihtyisyyttä, turvallisuutta ja luonnonläheisyyttä.

T yön ja vapaa-ajan keskittyessä kotiin monet ovat alkaneet kaipaamaan lisää tilaa, omaa rauhaa ja mahdollisuutta esimerkiksi työhuoneeseen. Isojen perheasuntojen kysyntä onkin ollut erityisen vilkasta.

Koronapandemian myötä myös oman pihan tai parvekkeen merkitys on korostunut, sillä omassa ulkotilassa halutaan viettää turvallisesti aikaa. Pientalois- samme asukkailla onkin käytössään aina omat pihat ja lähes kaikissa kerrostaloasunnoissamme on parvekkeet, jotka on usein lasitettu.

Asunnon hyvä sijainti on edelleen yksi keskeisin kodin valinnan kriteeri. Asuntomme sijaitsevatkin pääosin kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien varrella, mistä olemme saaneet paljon kiitosta asiakkailtamme.

Monipuolinen, laadukas asuntokantamme sekä runsas uudistuotanto tarjoavat asukkaillemme todellisia asumisen vaihtoehtoja ja viihtyisiä koteja kaikkiin elämän vaiheisiin, kilpailukykyisiä hintoja unohtamatta. Kohteidemme vastike- ja vuokrakehitys on pysynyt maltillisena tehokkaan toiminnan ja palvelujen jatkuvan kilpailutuksen myötä.

Asuntomme ovat hyvässä kunnossa. Asukkaat kertovat viihtyvänsä kodeissaan hyvin, ja he ovat myös valmiita suosittelemaan asuntojamme tuttavilleen. Asumisoikeusasuntojemme hyvä hinta-laatusuhde näkyy vähäisenä vaihtuvuutena ja erinomaisena käyttöasteena.

Ketterää sopeutusta uudessa tilanteessa

Keväällä 2020 pystyimme sopeuttamaan nopeasti toimintaamme koronapandemian muuttamassa toimintaympäristössä. Koska asuntonäytöt ovat uuden kodin etsinnässä ensiarvoisen tärkeitä, ne oli mahdollistettava myös poikkeustilanteessa.

Huhtikuun 2020 alussa aloitimme asuntojen live-esittelyt Facebookissa, jolloin asuntoa etsivällä oli mahdollisuus tutustua asuntoon vaikka kotisohvaltaan. Asuntoesittelyitä oli mahdollisuus katsoa myös jälkikäteen. Vaikka siirryimme virtuaaliseen esittelyyn, asiakkailla oli mahdollisuus päästä tutustumaan asuntoon ennen lopullisen ostopäätöksen tekoa.

Sähköisen asioinnin suosio kasvaa

Palvelemme asiakkaitamme kodinvaihtotilanteessa yhä enemmän sähköisesti, jolloin asiointi on helpompaa ja nopeampaa. Pääosin sähköisen palvelun piirissä ovat jo asuntojen haku, tarjoukset ja sopimukset panttauksia myöten. Uutena palveluna vuoden 2021 aikana on tarkoitettu ottaa käyttöön asuntojen sähköinen irtisanominen.

Kodin viihtyisyys lisää hyvinvointia

Kodin viihtyvyyteen kiinnitetään nyt erityistä huomiota, ja kodeista halutaan tehdä kaikin tavoin miellyttäviä ja toimivia sisustusta myöten. Meille on tärkeää käynnistää uudiskohteiden asuntojen myynti hyvissä ajoin, jotta mahdollisimman moni asiakkaistamme voi valita



ASUNTOMESSUT

Kesällä 2021 tavataan Lohjalla

Kesällä 2021 olemme mukana Lohjan asuntomessuilla, joiden teemana on yhteisöllisyys ja yhteiskäyttötilat. Esittelemme messuilla uuden asumisoikeuskerrostalomme Sahapiha 6:n, johon valmistuu 34 asunnon lisäksi kattoterassi viljelylaatikoineen ja kesäkeittiöineen. Ylimmän kerroksen talosaunasta pääsee myös kattoterassille, jossa voi viettää yhdessä aikaa järvi- maisemia ihailien.

Messuilla teemme tunnetuksi asumisoikeus- ja vuokra- asumista sekä konserniamme asuntojen valtakunnallisen omistajana ja tuottajana.



Erinomainen asiakaspalvelu on meille ykkösasia

Seuraamme asiakastytyväisyyskyselyin myyntipalvelumme onnistumista. Kysymme uusilta asukkailtamme kokemuksia asunnon hakuvaiheesta sekä toiveita hakuprosessin kehittämiseksi.

Vuonna 2020 saimme vajaa 1 000 vastausta uusilta asukkailtamme. Lähes kaikki vastaajat kiittivät palveluprosessin kokonaisuonnistumista arvosanalla hyvä tai erinomainen.

Vastausten perusteella noin 95 prosenttia pitää asiakaspalveluamme joko hyvänä tai erinomaisena. Asuntoon tutustumassa käyneistä noin 85 prosenttia katsoi asunnon kunnon vastanneen odotuksia.



95 %

**pitää asiakaspalveluamme
hyvänä tai erinomaisena**

mieluisia pintamateriaaleja ja tilata muutostöitä ja siten muokata tulevaa kotiaan itselle sopivaksi. Asuntojen fyysisellä ja digitaalisella sisustuksella haluamme tarjota vinkkejä oman kodin sisustukseen ja kalusteiden sijoittamiseen.

Oikea-aikainen asuntojen kunnostus on vastuullista kiinteistönpitoa

Haluamme pitää hyvää huolta asunnoistamme ja asukkaiden viihtyvän kodeissaan. Asuinkiinteistöjen ikääntyessä myös huoneistoremonttien tarve kasvaa.

Hyvä yhteistyö myynnin, kiinteistömanagerien sekä asiakkaiden välillä korostuu, jotta luovutettava huoneisto saadaan tarkastettua ja tarvittaessa remontoitua ilman tarpeetonta viivytyksiä. Toimimalla tehokkaasti asuntojen vaihtotilanteessa pystymme tekemään tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet ennen uuden asukkaan muuttoa.

Tukea ja ideoita omatoimiseen kunnostukseen

Olemme usean vuoden ajan kannustaneet asukkaitamme kunnostamaan omatoimisesti kotejaan tarjoamalla muun muassa laminaatti- ja maalariinipaketteja. Vuonna 2021 tätä toimintaa laajennetaan. Omatoiminen kunnostaja saa uusia mahdollisuuksia materiaalipakettien ja remonttivalintojen osalta myös isompiin kunnostustöihin.

Avaamme keväällä 2021 pääkonttorilla Espoon Kutojantiellä esittelytilan, jossa on nähtävillä kattavasti erilaisia materiaaleja ja esimerkkejä malliremonteista. Koronapandemian hellitettyä järjestämme tilassa myös tapahtumia ja teemailtoja asiakkaillemme.

Omatoimista kunnostamista helpottaaksemme olemme selkeyttäneet ja täsmentäneet lisä- ja muutostyöohjeitamme. Uudistettu ohjeistus on otettu käyttöön alkuvuodesta 2021.

Palvelua useissa kanavissa

Asukassivuilla kerromme asukkaille ajankohtaisista asioista. Asukkaat voivat tarkistaa asukassivuilla myös omaan asuntoon ja kotitaloon liittyviä talous- ja maksutietoja sekä lähettää vaikka palvelupyynnön huoltoon tai kiinteistömanagerille.

Kannustamme monin tavoin asukkaitamme ottamaan sivut käyttöön, jotta viestiminen on helppoa ja joustavaa. Tällä hetkellä asukassivut ovat käytössä noin kolmasosalla asukkaistamme, mutta niiden käytön suosio on lisääntymässä.

Palvelemme asiakkaita myös kasvokkain 11 toimipisteessä eri puolilla Suomea. Lisäksi asiakaspalvelukeskumme asiantuntijat ovat helposti tavoitettavissa puhelimitse, sähköpostitse sekä chatin välityksellä.

Savuttomuus on terveysteko

Tavoitteenamme on, että tulevaisuudessa kaikki kiinteistöömme ovat savuttomia. Kesästä 2019 lähtien valmistuneet asumisoikeuskohteemme ovat täysin savuttomia. Ensimmäinen täysin savuton vuokrakiinteistöömme valmistui Ouluun jo syksyllä 2017.

Siirrymme savuttomuuteen vähitellen myös vanhemmissa kiinteistöissämme: uusissa asumisoikeus- ja vuokrasopimuksissamme on nykyään ehto, jossa asukas sitoutuu olemaan tupakoimatta kiinteistön sisä- ja ulkotiloissa. Savuttomissa kiinteistöissämme voi tupakoida vain erikseen merkityillä tupakointipaikoilla, mikäli sellainen on mahdollista järjestää.

Vuonna 2016 voimaan astuneen tupakkalain tavoitteena on, että tupakka- ja nikotiinituotteiden käyttö loppuu Suomessa vuoteen 2030 mennessä. Olemme omalla toiminnallamme yhdessä asukkaiden kanssa tukemassa tätä tavoitetta ja mahdollistamassa terveellisempää ja turvallisempaa elinympäristöä meille kaikille.



Kesästä 2019 lähtien valmistuneet asumisoikeuskohteemme ovat täysin savuttomia.



Yleishyödyllinen toiminta perustuu vastuullisuuteen

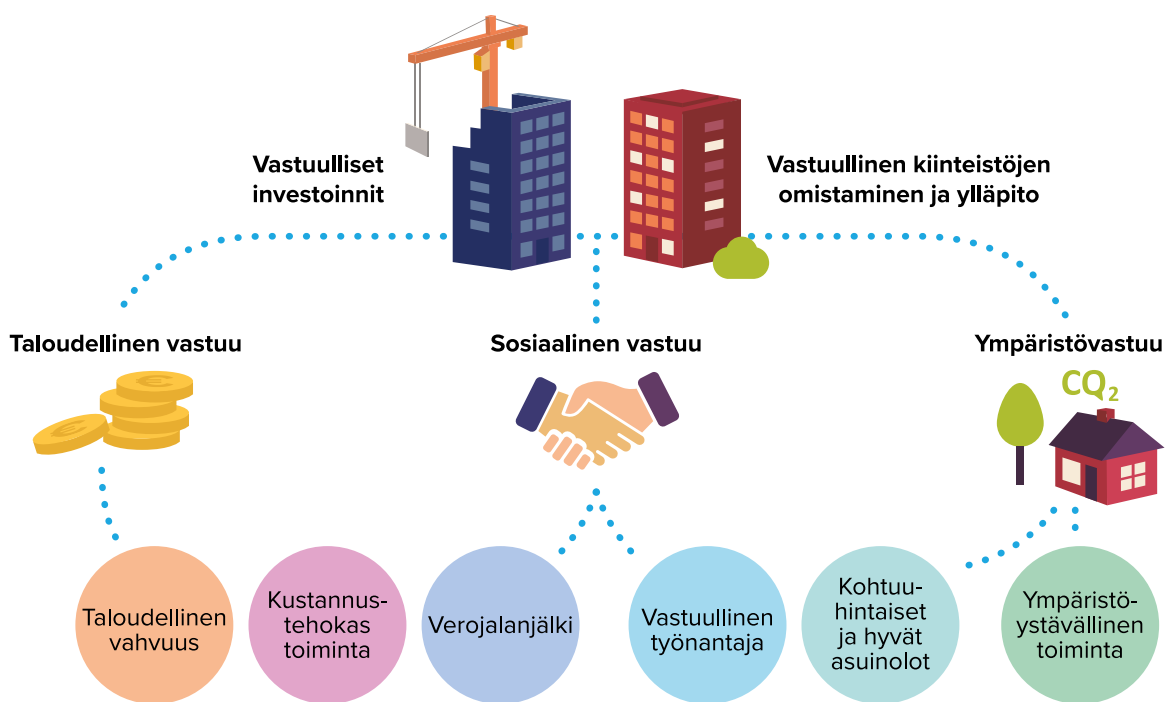
Ydintehtävämme on tarjota hyvää ja turvallista asumista kohtuullisin kustannuksin.

Lisäksi toimintamme tuottaa taloudellista arvoa sidosryhmillemme eli asiakkaillemme, henkilöstöllemme, yhteistyökumppaneillemme, omistajillemme ja rahoittajillemme sekä yhteiskunnalle.

Ydintehtäväämme toteuttaessamme haluamme olla osaltamme ratkaisemassa aikamme keskeisiä yhteiskunnallisia haasteita, kuten kasvukeskusten korkeita asumiskustannuksia, alueellista eriarvoistumista, väestön ikääntymistä ja ilmastonmuutosta. Näihin yhteiskunnallisiin muutostekijöihin pystymme vaikuttamaan toiminnallamme positiivisesti ja siten olemaan mukana luomassa parempaa yhteiskuntaa.

Toimimme Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten (ARA) nimeämänä yleishyödyllisenä yhteisönä. Sen vuoksi toimintamme on oltava luotettavaa ja vastattava yleishyödylliselle yhteisölle asetettuihin yhteiskunnallisiin odotuksiin.

Vastuullinen liiketoiminta kuuluu yleishyödyllisen tehtävämme ytimeen. Kestävän toimintamme perusta muodostuu kolmesta osa-alueesta: taloudellinen vastuu, sosiaalinen vastuu ja ympäristövastuu.



Parempaa yhteiskuntaa rakentamassa

Korkotukilainoilla rahoitetettujen asuntojemme vuokra- ja käyttövastikkeet sekä käyttökorvaukset on määritelty omakustannusperiaatteella. Se tarkoittaa, että perimme maksuja vain sen verran kuin on tarpeen asuntojemme ylläpidon kannalta. Lisäksi maksuilla varaudutaan lain sallimissa rajoissa peruskorjauksiin, jotta asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina myös asuntojen ikääntyessä.

Asumiskustannukset edullisimmasta päästä

Yleishyödyllisen tehtävämme onnistumisen mittarina ovat toteutuneet asumiskustannukset. Vertaamme asuntojemme asumiskustannuksia valtion tukemien vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoihin sekä muiden asumisoikeustoimijoiden hintatasoon. Tässä vertailussa asuntomme pärjäsivät erinomaisesti myös viime vuonna.

ARAN markkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuntojemme käyttövastikkeet olivat edullisimmat Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Lahdessa. Ne olivat myös edullisimmista päästä Helsingissä, Tampereella,

Jyväskylässä ja Kuopiossa. Vuonna 2020 asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen käyttövastike oli 11,91 €/m²/kk.

Kustannustehokkuus pitää hintatason kohtuullisena

Edulliset asumiskustannukset edellyttävät meiltä pitkäjänteistä suunnittelua ja kustannustehokasta toimintaa. Sen vuoksi seuraamme tarkkaan kustannuseriämme pitkän aikavälin hinta- ja laatukehitystä. Pyrimme myös tuottamaan keskeiset palvelut omalla henkilöstöllämme, koska uskomme sen olevan edullisin ja asukastyytyväisyyttä lisäävä ratkaisu. Kilpailutamme ostopalvelut säännöllisesti ja ARAn ohjeistusta noudattaen.

Laadukas ylläpito takaa asumisviihtyvyyden

Varmistamme asukkaidemme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen laadukkaalla ylläpitotoiminnalla. Jatkoimme vuonna 2020 asuntokantamme pitkäjänteistä ja suunnitelmallista kunnossapitoa noin 23,5 miljoonalla eurolla.

Vihreää rahoitusta ympäristöystävälliseen rakentamiseen

Pyrimme huomioimaan toimintamme ympäristövaikutukset myös rakentamisessa. Oulun Kaakkurin Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon saanut vuokrakohteemme sekä Lohjan asuntomessuille 2021 valmistuva asumisoikeustalomme ovat esimerkkejä rakennushankkeista, joille on myönnetty Kuntarahoituksen Vihreää rahoitusta. Sitä voivat saada inves-

tointihankkeet, joilla syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Tällaisiksi hankkeiksi luokitellaan muun muassa kestävää rakentamista, uusiutuvaa energiaa ja energiatehokkuutta edistävät investoinnit. Vihreää rahoitusta saaneiden hankkeiden osalta tehdään hiilijalanjäljen laskenta.



Verojalanjälki 2020

108,8 M€

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden
verojalanjälki vuonna 2019

88,1 M€

Veron luonteiset erät
investoinneista

12,5 M€

Veron luonteiset
erät hoitokuluista
(pl. kiinteistövero)**

5,4 M€

Kiinteistövero

2,1 M€

Työnantajamaksut ja
ennakonpidätykset

0,4 M€

ALV oma käyttö

0,3 M€

ALV myynneistä

* Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus, erikoistutkija Terttu Vainio VTT ** Kiinteistöjen omistamisen verotus, Jessica Niemi Kiinteistöieto Oy

Investoimme vastuullisesti

Rakennutamme uusia asuntoja pääkaupunkiseudun lisäksi suurempiin kasvukeskuksiin ja niiden kehyskuntiin, joissa on suuri kohtuuhintaisten asuntojen tarve myös tulevaisuudessa. Uusia asuntoja rakennuttaessamme pyrimme sijoittamaan kiinteistöt hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien varrelle mahdollistaen kestävästi liikkumisen. Asuntojemme suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömyyteen, jotta ne soveltuvat myös liikuntarajoitteisen ja ikääntyvän väestön tarpeisiin.

Vuosittaisissa ns. kumppanuskaavoitushankkeissa olemme mukana vaikuttamassa tulevien rakennuttajien kanssa jo asemakaavoitukseen ja sitä kautta kehittämässä tulevaa kaupunkikuvaa.

Vastuullinen hankintatoimi

Hankintojemme vastuullisuutta ohjaavat yhtiömme sisäiset toimintatavat ja vastuullinen työkuultuuri. Arvostamme pitkäaikaisia kumppanuuksia, ja teemme

yhteistyötä vain luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa. Näin varmistamme tilaajavastuuvuoroitusten toteutumisen ja autamme edistämään tervettä kilpailua.

Merkittävä työllistäjä ja verojen maksaja

Vuoden lopussa työntekijöitä oli 181. Lisäksi tarjosimme kertomusvuonna turvallisen kesätyöpaikan 91 nuorelle. Työllistämisaikakautemme ulottui oman toimintamme lisäksi lukuisiin yhteistyökumppaneihin.

Yhteiskunnalle tuottamamme välitön taloudellinen arvo muodostuu välittömistä ja välillisistä veroistamme sekä henkilöstömme palkoista tehdyistä ennakonpidätyksistä eli verojalanjäljestämme. Vuonna 2020 verojalanjälkemme oli noin 108,8 miljoonaa euroa. Kotimaisena toimijana maksoimme kaikki veromme Suomeen.

Pienempi hiilijalanjälki energiaa säästämällä

Valtaosa ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjemme energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on reilu 60 prosenttia. Sen vuoksi panostamme erityisesti lämmitysenergian kulutuksen vähentämiseen asumisviihtyvyydestä kuitenkin tinkimättä.

Asunnoissamme on ollut jo useamman vuoden ajan Leanheat-lämmityksensäätöjärjestelmä, joka hyödyntää tekoälyä ja sisäolosuhdemittauksia. Vuoden 2020 aikana otimme käyttöön Leanheatin yli 200 uuteen asuntoon, ja vuoden lopussa sen piirissä oli noin 15 500 konsernimme asuntoa.

Arviomme mukaan Leanheat vähentää kiinteistöjemme lämmitysenergian kulutusta noin 5,5 prosenttia eli 6 000 MWh vuositasolla. Päästövähennysvaikutus on laskelmiemme mukaan noin 800 000 kilogrammaa vuodessa, mikä vastaa noin 80 keskivertosuomalaisen hiilijalanjälkeä.

Poistoilmanvaihdolla toimivissa kiinteistöissä ilmanvaihdosta aiheutuvat lämpöhäviöt muodostavat merkittävän osan lämmitysenergian kokonaiskulutuksesta. Siksi laajensimme Leanheat-järjestelmää myös kiinteistöjemme ilmanvaihtoon. Ilmanvaihdon ohjauksen piirissä on tällä hetkellä noin 1 400 asuntoa.



Kulutusjousto tasaa kulutuspiikkejä

Kulutusjousto on osa tulevaisuuden energiaverkkoja, ja olemme osaltamme viemässä tätä kehitystä eteenpäin. Syksyllä 2019 aloitimme kaukolämmön kulutusjoustoa kokeilevan hankkeen yhteistyössä Fortumin ja Leanheatin kanssa. Vuosi 2020 oli hankkeen ensimmäinen kokonainen vuosi.

Näin toimii kulutusjousto

Kulutusjouston avulla kaukolämpöverkon huippukulutusta pienennetään hyödyntämällä kiinteistöjen lämpömassaa. Yksittäistä kiinteistöä voidaan lämmittää hieman enemmän ennen odotettua kulutuspiikkiä ja jäädyttää hieman normaalia enemmän kulutuspiikin aikana. Näin voidaan tasata tehontarpeen eroja eri ajankohtien välillä. Samalla voidaan vähentää energiankulutuksen huippuvaiheeseen tarkoitettujen voimalaitosten käyttöä, mitkä hyödyntävät fossiilisia polttoaineita. Kaikki tämä tehdään niin, ettei asunnon tai kiinteistön käyttäjä havaitse muutoksia sisäolosuhteissa.

Kaukolämmön kulutusjoustossa on mukana Fortumin kaukolämpöverkon alueella noin 3 500 pääkaupunkiseudun asuntoamme. Kulutusjoustoon liittymisen myötä siirryimme käyttämään Fortumin päästöttöntä kaukolämpöä, jonka arvioimme vähentävän päästöjämme vuodessa noin 7,8 miljoonaa kilogrammaa. Tämä vastaa noin 780 keskivertosuomalaisen hiilijalanjälkeä.

Tuemme päästöttömän liikenteen tavoitteita

Liikenne aiheuttaa viidesosan Suomen kasvihuonepäästöistä, ja kansallisenä tavoitteena on puolittaa liikenteen päästöt vuoteen 2030 mennessä. Yksi keskeisimmistä keinoista tavoitteen saavuttamiseksi on sähköllä ladattavien ajoneuvojen ja latauspisteiden määrän kasvattaminen.

Työryhmämme on selvittänyt käytännöllisiä ja kustannustehokkaita tapoja tarjota asukkaille latausmahdollisuus kiinteistöissämme. Vuonna 2020 viimeistelimme selvitystyön ja aloitimme pilotimaan latauspisteasennuksia. Työryhmän selvityksen pohjalta laadimme tiekartan, jossa asetimme tavoitteeksi, että vähintään 10 prosentilla autopaikoistamme on latauspiste vuonna 2030. Tiekartan avulla linjaamme myös, miten toteutamme uudisrakennusten ja nykyisen asuntokannan latausinfraan teknisenä ratkaisuna. Julkaisimme tiekartan vuoden 2021 ensimmäisellä puoliskolla.

Tavoitteenamme on viedä latausinfraa lain vaatimustasoa pidemmälle ja tukea ennakoiden kansallisia päästövähennystavoitteita. Edistämme jatkossa asukkaiden mahdollisuutta hankkia ladattava ajoneuvo asentamalla latauspistevarausten lisäksi valmiita latauspisteitä.



Kuva: Ensto / Oscar Lindell

Veden kulutus ympäristökysymyksenä

Julkisessa keskustelussa on noussut yhä enemmän esiin asumisen vedenkulutuksen vaikutukset ympäristöön ja energian käyttöön. Vuoden 2020 loppupuolella voimaan tulleen lainsäädännön mukaan uusissa asuinkiinteistöissä veden laskutuksen on perustuttava huoneistokohtaiseen mittaukseen. Tällä tavoitellaan veden kulutuksen pienentämistä asukkaiden kuluttotottumuksiin vaikuttamalla. Noudatamme uutta lainsäädäntöä jatkossa rakennettavissa kiinteistöissämme ja olemme jo etukäteen kartoittaneet tarkoitukseen sopivia teknisiä ratkaisuja sekä käytäntöjä.

Tämän lisäksi olemme yli kymmenen vuoden ajan pyrkineet vähentämään kiinteistöjemme veden kulutusta asentamalla huoneistoihin vedensäästökaluksia ja huoltamalla niitä säännöllisesti. Säännöllisillä huolloilla minimoimme rikkoontuneista tai viallisista vesikalusteista johtuvia vuotoja. Vuonna 2020 asensimme uusia vedensäästökaluksia noin 1 200 asuntoon. Tätä toimintaa jatkamme myös tulevaisuudessa.

Kannustamme jätteiden lajitteluun

Ympäristövastuullinen toiminta on tekoja ja yhteistyötä asukkaidemme kanssa. Tekojen tueksi huolehdimme riittävästä kierrätysmahdollisuuksista ja ohjeistamme asukkaitamme lajittelussa. Kiinteistöissämme kierrätetään seka-, bio-, paperi- ja kartonkijätteet sekä isoimmissa kiinteistöissämme myös lasi ja metalli sekä enenevässä määrin muovijäte.



Muovin keräys laajenee

Lajittelemalla muovipakkaukset oikeaoppisesti muovi saadaan hyötykäyttöön ja sekajätteen määrä vähennee. Näin myös sekajätteen tyhjennysväliä voidaan harventaa.

Valmisteilla olevan uuden jätelain myötä muovinkeräys tulee pakolliseksi kaikissa yli viiden asunnon kiinteistöissä kesällä 2021. Taustalla ovat EU:n jäsenmailleen asettamat tavoitteet kierrätyksen lisäämiseksi.

Osassa kiinteistöistämme muovia on jo kerätty. Muovinkeräys aloitetaan laajemmin kevään ja kesän aikana. Olemme valmistautuneet tekemällä muutoksia syväkeräysastioihin muovinkeräystä varten.

Tavoitteena lisätä biojätteen kierrätystä

Biojätteen lajittelu on helppo ympäristöteko, joka ei vaadi suuria ponnisteluja. Suomen valtakunnallisen jätesuunnitelman tavoite on, että vuonna 2023 kierrätetään 60 prosenttia kaikesta biojätteestä. Lisäksi tavoitteena on yhä enemmän luopua muovikassien käytöstä.

Olemme olleet mukana uudentyyppisen biojätepussi-järjestelmän kokeilussa, jota jatketaan edelleen. Kokeilun tavoitteena on lisätä kierrätettävän biojätteen määrää, vähentää sekajätettä sekä tehdä kierrätyksestä asukkaillemme mahdollisimman helppoa. Kokeilun myötä biojätteen määrä on kasvanut ja sekajätteen pienentynyt, ja asukkailta saamamme palaute on ollut positiivista. Kokeiluun osallistuu noin 25 kiinteistöämme asukkaat Helsingissä, Vantaalla, Keravalla, Lahdessa ja Turussa.



Finnoo lämpiää kestävästi keskisyvällä lähilämmöllä

Espoon Finnooseen on alettu rakentamaan Länsiväylältä merenrantaan asti ulottuvaa kaupunginosaa. Alue tulee olemaan pääosin valmis 2030-luvulla, jolloin siellä arvioidaan asuvan noin 17 000 asukasta.

Käynnistimme kahden asumisoikeustalon ja kahden korkotuetun vuokratalon suunnittelun alueelle. Taloihin on tulossa noin 170 asuntoa.

Alueen rakentamiselle on asetettu tiukat energiatehokkuuden ja kestävä kehityksen mukaiset kriteerit. Finnooseen rakennetaan Suomen ensimmäinen keskisyvä geoterminen lähilämpöverkko, jonka toiminta perustuu kallioon porattaviin 1 500–2 000 metriä syviin geoenergiakaivoihin. Kallioperästä saatavalla uusiutuvalla energialla lämmitetään alueelle tulevat asuintalot ja Espoon kaupungin päiväkotit. Asuinkestoaloja lämmitetään lisäksi aurinkoenergialla.

Lämpöverkon suunnittelussa olivat mukana lisäksi Avara Oy, Espoon kaupunki ja QHEAT Oy. Lämpöverkon rakennuttamisesta ja operoimisesta vastaa Finnoun Syvälämpöyhtiö Oy, jossa olemme suurin omistaja. Suunnittelussa mukana olevat Aalto yliopiston tutkijat seuraavat geoenergiakaivojen ja lämpöverkon toimintaa sen elinkaaren aikana.

Kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä tonteille ei aina voida sijoittaa riittävästi tavanomaisia maalämpökaivoja. Sen sijaan keskisyvillä geoenergiakaivoilla saadaan syvemältä kallioperästä lämpimämpää vettä, jolloin lämpöpumppujen hyötysuhde paranee merkittävästi.



Lämpöverkon rakennuttamisesta ja operoimisesta vastaa Finnoun Syvälämpöyhtiö Oy, jossa olemme suurin omistaja.





Henkilöstön ikäjakauma

■ 18–29-vuotiaita	11 %
■ 30–39-vuotiaita	25 %
■ 40–49-vuotiaita	32 %
■ 50–59-vuotiaita	23 %
■ Yli 60-vuotiaita	8 %

Henkilöstön keski-ikä on 44 vuotta.
Naisten osuus henkilöstöstä 64 % ja miesten 36 %.

Luomme koko henkilöstön voimin hyviä hetkiä asukkaillemme

Koko henkilöstömme yhteinen tavoite on tuottaa asukkaillemme hyviä asumisen hetkiä eri elämäntilanteissa. Teemme aktiivisesti työtä tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

Henkilöstömäärämme on ollut tasaisessa kasvussa viime vuosien ajan, eikä koronapandemian värittävä vuosi tehnyt siihen poikkeusta. Konsernimme henkilöstömäärä kasvoi vuoden aikana kolmella henkilöllä ja palveluksessamme oli vuoden lopussa 181 henkilöä.

Huolehdimme henkilöstömme hyvinvoinnista poikkeusolosuhteissa

Koronapandemian vuoksi työskentelytavoissamme tapahtui vuoden aikana suuria muutoksia. Siirryimme maaliskuussa nopealla aikataululla kokoaikaiseen etätyöskentelyyn, josta meillä ei ollut aiempaa kokemusta. Otimme samaan aikaan käyttöön uuden viestintä- ja yhteistyöalustan, ja koulutimme henkilöstön sen käyttöön.

Olemme huolehtineet henkilöstön hyvinvoinnista poikkeustilanteessa monin tavoin. Koulutimme esimiehet etäjohtamisen periaatteisiin ja kartoitimme etätyön sujumista henkilöstökyselyllä. Yhteisöllisyyttä olemme tukeneet työskentelemällä osittain toimistolla silloin, kun se on ollut mahdollista. Tämän on mahdollistanut tilavat toimistotilamme ja turvallisten työskentelytapojen huolellinen suunnittelu.

Työsuhteiden pituus

■ Alle 1 v	12 %	■ 7–10 v	11 %
■ 1–3 v	25 %	■ yli 10 v	28 %
■ 4–6 v	24 %		

Jatkoimme aktiivista kehittämistyötä

Vallitsevasta koronapandemiasta huolimatta jatkoimme tavoitteellisen ja itseohjautuvan työskentelykulttuurin aktiivista kehittämistyötä. Kävimme ensimmäistä kertaa uudenlaiset SMARTTI-tavoitekeskustelut, joiden nimi viittaa hyviin ja toimintamme mukaisiin tavoitteisiin. Keskustelujen tarkoituksena on kehittää henkilöstömme tuloksellista toimintaa, selkiyttää yhteistä suuntaamme sekä lisätä vuorovaikutusta johdon ja henkilöstön välillä.

Haluamme rohkaista henkilöstöämme kehittämään omaa työtä ja toimintatapojamme, sillä uskomme työntekijöidemme olevan oman työnsä parhaita asiantuntijoita. Avasimme vuoden lopussa sähköisen ideaboxin, jossa henkilöstömme voi esittää vapaasti kehitysideoita. Usein hyvät innovaatiot ovat saaneet alkunsa pienistä oivalluksista.

Jatkoimme vuoden aikana esimiesten valmentamista ajankohtaisilla teemoilla, kuten rekrytointiin hoitamisella laadukkaasti ja tehokkaasti. Valmennuksen avulla pyrimme huolehtimaan siitä, että henkilöstöämme johdetaan tavoitteellisesti ja kannustavasti valmentavalla johtamisotteella.



Vastuullinen työnantaja

Toteutamme vastuullisuutta kaikessa toiminnassamme. Vastuullisuus työnantajana muodostuu hyvin suunnitelluista henkilöstöjohtamisen prosesseista ja käytännöistä, joita olemme systemaattisesti kehittäneet viimeisten vuosien aikana. Johtamalla henkilöstöämme nykyaikaisten ja avoimien käytäntöjen avulla, pystymme kohtelevaan kaikkia työntekijöitämme yhdenvertaisesti ja arvostavasti, mikä on johtamisemme perusta.

Panostamme hyvään työilmapiiriin ja esimiestyön kehittämiseen. Mukavat työkaverit ja hyvä työskentelyilmapiiri ovat olleet vahvuksiamme henkilöstökyseilyissä. Tartumme rohkeasti vaikeisiin tilanteisiin positiivisella johtamisotteella ja meillä on nollatoleranssi epäasialliseen käyttäytymiseen kohtaan. HR ja työsuojelutoimijat ovat henkilöstön ja esimiesten tukena tarvittaessa.

Tarjoamme henkilöstöllemme mielekkäitä ja merkityksellisiä työtehtäviä sekä monipuolisia mahdollisuuksia kehittymiseen. Periaatteemme on tehdä asioita itse ulkoistamatta toimintoja ja tarjota näin monia mahdollisuuksia henkilöstöllemme. Suhtaudumme avoimesti työn muokkaamiseen ja monimuotoisiin urapolkuihin. Moni työntekijöistämme on siirtynyt joustavasti tehtävästä toiseen ja kasvattanut näin laaja-alaista ammattitaitoa.



Henkilöstön määrä toimistoittain

■ Espoo	91	■ Kittilä	7
■ Oulu	20	■ Lahti	6
■ Helsinki	15	■ Vantaa	6
■ Tampere	14	■ Kuopio	5
■ Turku	7	■ Hämeenlinna	3
■ Jyväskylä	7		

Huolehdimme työn ja vapaa-ajan tasapainosta ja henkilöstön hyvinvoinnista suhtautumalla myönteisesti erilaisiin työajan joustoihin sekä kannustamalla tekemään työt normaalin työajan puitteissa. Tarjoamme työntekijöillemme joustavan liukuvan työajan sekä mahdollisuuksia osa-aikaiseen työskentelemiseen henkilökohtaisten tarpeiden mukaan.



Uramahdollisuuksia nuorille

Panostamme nuoriin työntekijöihin tarjoamalla mielenkiintoisia kesätöitä niin vihertöiden kuin toimistotehtävienkin parissa. Pystyimme koronapandemiasta huolimatta työllistämään kesän aikana yli 91 reipasta nuorta. Osa kesätyöntekijöistä jatkaa työskentelyä opintojen ohessa ja useat heistä ovat jääneet meille töihin valmistumisen jälkeen.

Selvitimme kesän jälkeen kesätyöntekijöiltämme, miten tyytyväisiä he olivat työhönsä, työtehtäviinsä ja perehdytykseensä. Vastaukset olivat hyvin positiivisia ja niissä korostuivat mukavat ja monipuoliset työtehtävät, hyvä ilmapiiri ja etenkin hyvät työkaverit ja tiimi. Lähes kaikki kyselyyn vastanneet suosittelisivat kesätyöpaikkaa myös kaverilleen.

Vaikutusmahdollisuuksia ja apua asukkaille

Asumisoikeus- ja vuokratuloissamme järjestetään vuosittain asukaskokous, jossa asukkaat valitsevat keskuudestaan asukastoimikunnan. Asukastoimikunnan kautta voi vaikuttaa oman asuintalonsa asioihin ja antaa kehitysehdotuksia kiinteistöön ja asumiseen. Asukastoimikunta voi järjestää asukkaille yhteisiä tapahtumia, kuten pihatalkoita ja asukasiloja.

Asukasneuvonnasta apua kiperiin tilanteisiin

Asukashallintovastaavamme auttaa, kun jokin asumisen asia mietityttää tai asumisessa ilmenee jokin ongelma. Tyypillisesti tällaisia tilanteita ovat asumisviihtyvyyteen, maksuvaikeuksiin tai asunnon kunnosta huolehtimiseen liittyvät asiat. Ratkaisua tilanteeseen pohditaan yhdessä asukkaan kanssa.

Asukasneuvonta on nimensä mukaisesti neuvontaa ja tarvittaessa ohjausta jopa viranomaisavun hakemiseen. Tavoitteenamme on puuttua asumisen ongelmallisiin tilanteisiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jottei niistä pääsisi kehittymään isompia ongelmia. Asukasneuvonnalla pyrimme mahdollistamaan mukavat asuinolot kaikille asukkaillemme sekä paranta-

maan asukasviihtyvyyttä sekä naapurisopua. Kodeissaan viihtyvät asukkaat ovat meille sydämen asia.

ARA tukee asukasneuvonnan kehittämistyötä myöntämällä siihen hankerahaa. Hankeraha on tarkoitettu lapsiperheiden asumisen turvaamiseksi ja häätöjen ennaltaehkäisemiseksi.



SAY ry:n jäsenenä edistämme asumisoikeusasumista

Suomen Asumisoikeusyhteisöt (SAY) ry on asumisoikeusasuntoja omistavien yhtiöiden yhdistys, jonka tarkoituksena on edistää asumisoikeusasumista. Yhdistykseen kuuluvat isoimmat asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiöt, joiden omistuksessa on noin 99 prosenttia kaikista Suomen noin 50 000 asumisoikeusasunnosta.

SAY ry:n jäsenenä yhdessä muiden yleishyödyllisten toimijoiden kanssa edistämme muun muassa asumisoikeusasumisen tunnettuutta sekä tuotamme ja jaamme puolueetonta tietoa asumisoikeusasumisesta. Edistämme myös asumisoikeusasuntojen omistajien, asukkaiden sekä viranomaisten välistä yhteistyötä.



Toimintakertomus vuodelta 2020

Yleistä

Vuosi 2020 oli TA-Yhtymä Oy:n 21. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Suomi on vuonna 2020 kärsinyt koko maailman ohella koronaviruspandemiasta. Pandemiasta seurannut talouden taantuma on kuitenkin jäänyt Suomessa pienemmäksi kuin muualla euroalueella. Suomen pankin arvion mukaan bruttokansantuote (BKT) supistui vuonna 2020 noin -3,8 prosenttia. Koronaviruspandemian ja sen vaikutusten odotetaan vähenevän rokotusten myötä vuoden 2021 aikana, ja yksityisen kulutuksen odotetaan kääntävän Suomen talouden 2,2 prosentin kasvuun. Kasvun odotetaan vahvistuvan 2,5 prosenttiin vuonna 2022 ja palaavan sen jälkeen hitaaseen 1,5 prosentin kasvuun 2023. Talouskasvu on ennustevuosina pitkälti yksityisen kulutuksen varassa. Kotitalouksien luottamus vahvistuu sitä mukaa kun pandemian uhka väistyy.

Suomen asuntotuotanto on ollut muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Valtioneuvoston rakennusalan suhdanneryhmän mukaan vuonna 2020 aloitettiin noin 40 000 uuden asunnon rakentaminen, joten asuntotuotannon määrä pysyi viime vuosien tasolla

koronaviruspandemiasta huolimatta. ARA-tuotannon määrää kasvatettiin noin 1 400 asunnolla edelliseen vuoteen verrattuna ja kokonaistuotannon määrä nousi noin 9 000 asuntoon. Tuotannon kasvun mahdollisti korkotukivaltuuksien korottaminen 340 miljoonalla eurolla kesken vuoden. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2021 aloitetaan rakentamaan 34 000–36 000 asuntoa. ARA-tuotannon arvioidaan pysyvän vuoden 2020 tasolla. Asuntojen rakentamisen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän edelleen vuonna 2022 ja laskevan 31 000–33 000 asunnon tasolle. Korjausrakentamisen ennustetaan kasvavan noin 1,5 prosentin vauhtia vuonna 2021.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannusten aiempien vuosien maltillinen nousu tasoittui vuonna 2020. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset laskivat 0,2 prosenttia, kun taas yleinen hintataso nousi vain 0,3 prosenttiyksikköä. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset kuitenkin nousivat 0,4 prosenttia vuoden 2020 aikana.

Yleinen korkotaso pysyi edelleen matalana koko toimintavuoden ajan, eikä korkotason odoteta nousevan tänäkään vuonna. Euroopan keskuspankin odotetaan jatkavan elvyttävää linjaansa myös vuoden 2021 aikana. Konsernin vanhojen lainojen korkomarginaalien



nousu marginaalijakson päättyessä nostaa lainakustannuksia. Rahoitusta oli edelleen riittävästi saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen rahoittamiseen 1.7.2018 jälkeen myönnettävien korkotukilainojen perusomavastuukorko on korkotukilain mukaan 2,5 prosenttia, kun sitä ennen myönnettyissä lainoissa se on 3,5 prosenttia. Vuokra-asuntojen pitkäaikaisissa korkotukilainoissa perusomavastuukorko on kuitenkin valtioneuvoston päätöksellä laskettu 1,7 prosenttiin 1.8.2016 lukien. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti perusomavastuukorko tulee pysymään 1,7 prosentissa aina 31.12.2023 asti, joka antaa suojaa korkojen mahdollista nousua vastaan. Nykyisellä alhaisella markkinakorkotasolla euribor-viitekorkoon sidotuille lainoille ei makseta korkotukea.

Kuten aikaisemmissa kriiseissä, koronaviruspandemia ja siitä seurannut talouden taantuma kasvattivat kohtuuhintaisten asumisen tarvetta. Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä säilyikin vahvana kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Etätyön lisääntymisen seurauksena perheasuntojen kysyntä näyttää kasvaneen ainakin hetkellisesti, vaikka pienistä asunnoista on edelleen pulaa osassa kasvukeskuksista. Myös kuntien välinen nettomuuttoliike puolittui kaupunkimaisissa kunnissa, kun lisääntynyt etätyö ja talouden taantuma kasvattivat kehyskuntien vetovoimaa.

Konserni toimii aktiivisesti sekä Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:ssä että Rakli ry:ssä tavoitteena edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2020 aikana 752 (2019: 781) asumisoikeusasuntoa ja 203 (343) vuokra-asuntoa eli yhteensä 955 (1 124) asuntoa. Vuoden 2020 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden

aloitukset kasvoivat edellisvuodesta ja siksi valmistuvien asuntojen määrä nousee vuonna 2021. Käynnistyneestä tuotannosta noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 18 175 (17 212) asuntoa 625 (603) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 5,6 % (6,5 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 170 000 m² (1 110 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa lähes 35 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä jatkui hyvänä koko vuoden. Keskimääräinen käyttöaste pysyi hyvällä tasolla ja se oli toimitavuonna 98,7 % (98,7 %). Vaihtuvuus parani viimevuodesta ja on pysynyt matalalla tasolla, se oli 18,2 % (18,6 %).

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana ennakoidusti. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 7,1 % (6,6 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 2,6 % (2,4 %). Merkittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli korjaus- ja kunnostustoimenpiteiden lisääminen (+11,5 %). Kiinteistöjen kunnan ylläpitämistä jatkettiin systemaattisesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuessa niiden korjausten määrä ja kustannukset lisääntyvät edelleen.

TA-Yhtymä Oy:n ja Taova Oy:n kohteiden isännöinnin hoitaa TA-Yhtymä Oy:n henkilökunta. Asumisoikeusasuntojen isännöinnistä vastaa pääasiassa TA-Asumisoikeus Oy:n oma henkilökunta.

Kiinteistöjen huoltotoiminta ostetaan paikallisilta toimijoilta. Huolto- ja korjaustoimintojen kilpailuttamista jatkettiin aikaisempien vuosien tapaan.



TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne

TA-Yhtymä-konserniin on yhdistelty vuoden 2020 lopussa seuraavat yhtiöt:

- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1) TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö): | 2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö): | 3) Taova Oy (tytäryhtiö): |
| • 68 tytäryhtiötä | • 31 tytäryhtiötä | • 13 tytäryhtiötä |
| • 4 osakkuusyhtiötä | • 14 osakkuusyhtiötä | • 2 osakkuusyhtiötä |

Talous

TA-Yhtymä-konserni	2020 M€	2019 M€	2018 M€	2017 M€
Liikevaihto	163,8	152,8	143,5	137,9
Poistot	43,2	39,2	36,3	35,5
Vieraan pääoman kulut	17,0	15,7	14,7	15,1
Tilikauden tulos	18,0	17,5	16,1	15,8
Tase	2 665,0	2 484,8	2 307,8	2 115,6

TA-Yhtymä Oy	2020 M€	2019 M€	2018 M€	2017 M€
Liikevaihto	18,8	17,5	16,3	15,6
Tilikauden tulos	0,2	1,0	0,2	0,2
Tase	100,5	88,8	88,8	71,1

Konsernin liikevaihto kasvoi 7,2 % (6,5 %) ja taseen loppusumma 7,3 % (7,7 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2020 €/m ² /kk
Helsingin seutu	12,31
Kuopion seutu	10,83
Jyväskylän seutu	10,67
Tampereen seutu	10,49
Lahden seutu	10,45
Oulun seutu	10,25
Turun seutu	9,77
Muu Suomi	10,39

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 12 tytäryhtiötä.

Rakennukset poistetaan suunnitelman mukaisina tasa-poistoina 67 vuoden aikana hankinnasta, kuitenkin enintään verolakien enimmäispoistoja vastaava määrä.

TA-Yhtymä Oy sai konserniavustusta Taova Oy:ltä 1 399 000,00 euroa.

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääoma oli vuodenvaihteessa 3 494 292,20 euroa. Yhtiöllä oli yhteensä 2 055 466 kappaletta 1,70 euron nimellisarvoisia osakkeita, joista A-osakkeita oli 292 131 kappaletta ja B-osakkeita oli 1 763 335 kappaletta. A-osakkeella on 20 ääntä ja B-osakkeella yksi ääni.

Riskienhallinta

TA-Yhtymä-konsernin riskienhallintaprosessin tavoitteena on aktiivisesti havaita konsernin keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät, reagoida niihin sekä määrittellä sopivimmat riskienhallintakeinot ja -tasot.

Asuntojen tuotantoon vaikuttavat tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissääntelyn muutokset. Nopeat tai suuret asuntopoliittiset muutokset voivat hidastaa tontteihin ja suunnitteluun sitoutuneen pääoman kiertoa ja nostaa näin osaltaan pääomakustannuksia.

Asuntojen taloudellisen käyttöasteen muutoksia seurataan jatkuvasti koko maan tasolla, alueittain, kohteittain sekä vastuuhenkilöittäin ja niistä raportoidaan kuukausittain. Konsernin merkittävimmät riskit liittyvät käyttöasteiden laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä saatavien kasvuun. Konserni panostaa uudistustannossaan alueisiin, joilla kysyntä kasvaa tai kysyntätilanne on vakaata pitkällä aikavälillä. Vuositasolla yhden prosenttiyksikön käyttöasteen muutos vaikuttaa konsernin tuottoihin noin 1,5 miljoonaa euroa.

Tavoitteena on, että talot pysyvät asukkaille viihtyisässä ja hyvässä kunnossa kaiken aikaa ja kaikki tarpeelliset korjaukset tehdään oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti. Välttämättömät isoimmat korjaukset pyritään toteuttamaan niin, että niiden asumishaitat pysyvät mahdollisimman vähäisinä ja kestoltaan lyhyinä ja vain pakottavista syistä asukkaiden pitää väliaikaisesti muuttaa pois kotoa.

Maksusaatavien määriä seurataan jatkuvana prosessina, jolloin niihin on olemassa jatkuva kontrolli. Saatavien määrät ovat pysyneet alhaisella tasolla toiminnan kasvusta huolimatta.

TA-Yhtymä-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on kustannustehokas rahoituksen riittävyyden varmistaminen, likviditeetin ylläpito sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta. Rahoitusriskit liittyvät lähinnä markkinakorkojen nousuun, korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saatavuuteen. Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoallokaatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojausjauksilla.

Korkotukilainat ovat valtion korkotuen piirissä, mikä osaltaan lieventää merkittävästi mahdollisen korkotason nousun vaikutusta korkojen noustua omavastuukorkojen yläpuolelle. Lisäksi valtion täytetäkaus alentaa osaltaan myös rahan hintaa sekä mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt. Velkarahoitus on euromääräistä eikä siihen siten liity va-

luuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri koron-tarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nykytasosta vaikuttaisi vuositasolla konserniyhtiöiden korkokuluihin 6,1 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,5 vuotta (29,0 vuotta).

Ympäristötekijät

TA-Yhtymä-konsernin asumisen merkittävimmät ympäristövaikutukset syntyvät energiankulutuksesta. Vuoden 2020 aikana yhtiössä jatkettiin kohteiden energiatehokkuuden kehittämiseen ja veden säästöön tähtääviä toimenpideohjelmaa. Erityisesti uudistuotannossa kiinnitettiin huomiota energiatehokkuuteen.

TA-Yhtymä-konsernin lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus

	2020	2019	2018	2017
Lämmitys (GWh)	132,5	130,9	124,8	125,7
Sähkö (GWh)	30,8	29,0	25,8	25,9
Vesi milj. (m ³)	1,64	1,42	1,31	1,32
Asuntojen lkm	18 175	17 212	16 088	15 106

TA-Yhtymä-konserni on panostanut viime vuonna erityisesti kiinteistöjen asuinolosuhteiden ja taloauto- maation etävalvontaan sekä olosuhdemittauksiin perustuvaan lämmityksen säätöön. Näiden toimenpiteiden avulla saavutetaan säästöjä lämmitysenergiassa sekä mahdollistetaan nopea reagointi vika- ja poikkeustilanteisiin. Energiatehokkuuden parantumisen on mahdollistanut Leanheat-järjestelmä, jonka piirissä oli vuoden 2020 lopussa noin 15 500 asuntoa. Tämä vastaa noin 85 prosenttia konsernin asuntokannasta.

Noin 3500 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2020 ajan ollut kaukolämmön kulutusjousto- on liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjousto- on osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttöömmä uusiutuvilla energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästöttömän kaukolämpötuotteen ilman lisä- maksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu veden- säästökäytösten asennuksia ja huoltoja normaaliin tapaan sekä pilotoitu poistoilmanvaihdon tarpeenmu- kaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridi-autojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuonna 2020 on asennettu ensimmäisiä latauspisteitä konsernin kiinteistöihin sekä laadittu tiekartta latauspisteiden tulleille asennuksille.

Konsernin kiinteistöjen jätehuoltopalvelut ostetaan ulkopuolisena palveluna alan urakoitsijoilta. Jätteiden lajittelu ja kierrätys hoidetaan niitä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2020 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	88,1
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	12,5
Kiinteistövero	5,4
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,1
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	0,4
	108,8

* Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus, erikoistutkija Terttu Vainio VTT

** Kiinteistöjen omistamisen verotus, Jessica Niemi Kiinteistötieto Oy

Konserniyhtiöiden kiinteistöverojen alueellinen jakautuminen valmiiden kohteiden osalta on esitetty alla olevassa taulukossa.

Osuus kiinteistöveroista 2020

Toiminta-alue	M€	%
Helsingin seutu	2,7	50
Oulun seutu	0,7	14
Tampereen seutu	0,5	9
Jyväskylän seutu	0,4	8
Lahden seutu	0,4	7
Turun seutu	0,3	6
Kuopion seutu	0,2	4
Muut	0,2	3
Yhteensä	5,4	100

Hallinto

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilivuoden aikana:

Tuomo Vähätiitto, hallituksen puheenjohtaja
Ilkka Haavisto, jäsen
Juha Halttunen, jäsen
Timo Teimonen, jäsen
Pekka Hietaniemi, jäsen
Vesa Puttonen, jäsen

Yhtiön toimitusjohtajana tilikaudella toimi Jouni Linnavuori.

Yhtiön tilintarkastajana toimii BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Ulla-Maija Tuomela KHT, JHT.

Henkilöstö

TA-Yhtymä-konsernin henkilöstö jakaantui tilikauden päättyessä seuraavasti:

	2020	2019	2018	2017
Johto	7	6	8	10
Kiinteistö- ja asukashallinto	80	70	62	48
Myynti ja markkinointi	56	53	52	46
Tukipalvelut	37	37	34	38
Muut	1	2	1	4
Yhteensä	181	168	157	146

Henkilöstöstä oli naisia 64 % ja miehiä 36 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Lisäksi kesä kautena yhtiön palveluksessa oli 91 kausityöntekijää.

Tulevaisuuden näkymät

Uudistuotannon määrä pyritään pitämään korkealla tasolla myös tulevina vuosina. Tuotanto keskitetään kasvukeskuksiin, joissa on suuri kysyntä kohtuuhintaisista asunnoista. Aiempien vuosien tapaan tuotanto painottuu asumisoikeusasuntoihin, mutta samalla kuitenkin pyritään lisäämään myös vuokra-asuntojen tuotantoa.

Konsernin uudistuotannon määrä on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosien 2021 ja 2022 aikana. Valtioneuvoston päätös vuonna 2020 asuntotuotannon rahoituksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmasta kasvatti kokonaistukia 340 mil-

joonalla eurolla. ARA-tuotannolle on budjetoitu kokonaisuudessaan 1,8 miljardia euroa vuodelle 2021, josta asumisoikeustuotannon osuus kasvaa 447 (360) ja normaalien vuokra-asuntojen osuus 792 (595) miljoonaa euroon. Lyhyille vuokra-asuntolainoille osoitetaan 198 (150) miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 205 uutta asuntoa. Rakenteilla on 36 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2021–2022 yhteensä 1 463 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi vasta suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2022 aikana.

Konsernin asuntojen käyttöasteen ennakoidaan pysyvän hyvänä eikä kysynnässä arvioida tapahtuvan oleellista muutosta lähitulevaisuudessa. Kysyntää tukevat maahanmuutto, väestönkasvu, kotitalouksien määrän lisääntyminen, väestön keskittyminen suurimpiin asutuskeskuksiin, asuntokunnan koon pieneneminen sekä riittämätön asuntotuotanto erityisesti kohtuuhintaisen asumisen osalta.

Yleisen korkotason ennustetaan pysyvän edelleen alhaisella tasolla kuluvan vuoden ajan. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2021.

Hallituksen esitys vuoden 2020 tilinpäätöksestä ja tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voittovaroista ja edellisten tilikausien voittovaroista jaetaan osinkoa 0,08577 euroa/osake eli yhteensä 176 297,34 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Ehdotettu voitonjako ei hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espoossa 9. päivänä maaliskuuta 2021

HALLITUS



Rakenteilla on 36 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2021–2022 yhteensä 1 463 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

+7,2 %

Konsernin liikevaihto

+7,3 %

Taseen loppusumma

+5,6 %

Asuntokannan kasvu

108,8 M€

Konsernin verojalanjälki 2020

Tilinpäätös 31.12.2020

TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma

	1.1.2020–31.12.2020		1.1.2019–31.12.2019	
LIKEVAIHTO		163 782 251,39		152 836 373,93
Liiketoiminnan muut tuotot		826 993,05		709 632,28
Materiaali ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Varastojen muutos	960 462,15		0,00	
Ulkopuoliset palvelut	-10 297 450,65	-9 336 988,50	-9 951 480,63	-9 951 480,63
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-8 316 758,79		-7 834 889,23	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 298 179,42		-1 409 643,90	
Muut henkilösivukulut	-288 842,25	-9 903 780,46	-238 539,88	-9 483 073,01
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-43 237 192,23		-38 831 650,98
Liiketoiminnan muut kulut		-62 706 673,88		-57 365 076,40
LIKEVOITTO		39 424 609,37		37 914 725,19
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista				
Muilta	7 228,55		10 298,05	
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	356 025,66		161 283,37	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-17 335 120,62	-16 971 866,41	-15 918 801,10	-15 747 219,68
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		22 452 742,96		22 167 505,51
Tuloverot				
Tilikaudelta ja aikaisemmilta tilikausilta	-56 695,28		-253 408,41	
Laskennallisen verovelan muutos	-4 236 958,20	-4 293 653,48	-4 006 062,00	-4 259 470,41
Vähemmistöosuudet		-173 919,38		0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		17 985 170,10		17 908 035,10

TA-Yhtymä-konsernin tase

VASTAAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	283 546 757,48		264 014 901,71	
Rakennukset ja rakennelmat	2 098 222 695,43		1 969 649 828,48	
Koneet ja kalusto	1 793 204,73		628 618,06	
Muut aineelliset hyödykkeet	20 719,67		70 828,43	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	156 480 935,93	2 540 064 313,24	128 713 133,51	2 363 077 310,19
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	6 181 204,76		4 810 995,83	
Muut osakkeet ja osuudet	28 950 548,71	35 131 753,47	26 031 580,38	30 842 576,21
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset	902 926,23	902 926,23	495 917,73	495 917,73
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	847 783,43		935 352,53	
Muut saamiset	315 851,41		279 569,79	
Siirtosaamiset	1 255 925,57	2 419 560,41	510 101,48	1 725 023,80
Rahoitusarvopaperit				
Muut osakkeet ja osuudet		516 818,79		516 374,42
Rahat ja pankkisaamiset				
		85 928 862,87		87 380 874,24
		2 664 964 235,01		2 484 038 076,59

TA-Yhtymä-konsernin tase

VASTATTAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	3 494 292,20		3 494 292,20	
Ylikurssirahasto	390 889,93		390 889,93	
Arvonkorotusrahasto	399 651,84		399 651,84	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	522 666,20		522 666,20	
Muut rahastot	34 647,96		66 315,38	
Asumisoikeusmaksut	349 018 865,22		319 507 440,03	
Edellisten tilikausien voitto	109 909 197,12		93 874 019,05	
Tilikauden voitto	17 985 170,10		17 908 035,10	
	481 755 380,57		436 163 309,73	
VÄHEMMISTÖOSUUS	1 274 916,06		2 965 285,06	
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	265 433,00		265 433,00	
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	11 634,40		11 634,40	
Lainat rahoituslaitoksilta	2 063 703 866,11		1 911 089 337,31	
Saadut ennakot	876,00		659 094,94	
Laskennallinen verovelka	32 736 638,30		28 312 912,33	
Muut velat	23 428 092,43	2 119 881 107,24	21 931 421,45	1 962 004 400,43
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	39 228 023,05		63 240 951,70	
Saadut ennakot	3 464 184,16		3 127 349,92	
Ostovelat	7 738 963,43		9 188 359,52	
Muut velat	372 260,92		444 563,42	
Siirtovelat	10 983 966,58	61 787 398,14	6 638 423,81	82 639 648,37
	2 664 964 235,01		2 484 038 076,59	

TA-Yhtymä-konsernin rahoituslaskelma

	1.1.2020–31.12.2020	1.1.2019–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	39 424 609,37	37 914 725,19
Poistot	43 237 192,23	38 831 650,98
Pakollisten varausten muutos	0,00	0,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	82 661 801,60	76 746 376,17
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-694 536,61	2 875 785,61
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	3 068 408,30	-642 060,38
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	85 035 673,29	78 980 101,40
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Myönnetty lainat	-407 008,50	-60 136,71
	84 628 664,79	78 919 964,69
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-17 026 119,34	-14 838 299,76
Saadut osingot ja muut tuotot pys. vast. liiketoiminnasta	7 228,55	10 298,05
Saadut korot liiketoiminnasta	356 025,66	161 283,37
Maksetut verot	-312 982,32	-53 270,12
Liiketoiminnan rahavirta (A)	67 652 817,34	64 199 976,23
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-221 914 564,28	-224 774 058,85
Sijoitukset	-4 291 378,04	324 150,30
Investointien rahavirta (B)	-226 205 942,32	-224 449 908,55
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0,00	1 239 224,70
Asumisoikeusmaksut	29 511 425,19	22 684 696,18
Pitkäaikaisten lainojen nostot	153 452 980,84	169 344 837,94
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	-24 012 928,65	-40 347 690,58
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	0,00
Maksetut osingot	-1 849 919,40	-179 735,71
Rahoituksen rahavirta (C)	157 101 557,98	152 741 332,53
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-1 451 567,00	-7 508 599,79
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	87 897 248,66	95 405 848,45
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	86 445 681,66	87 897 248,66
	-1 451 567,00	-7 508 599,79

TA-Yhtymä Oy:n tuloslaskelma

	1.1.2020–31.12.2020		1.1.2019–31.12.2019	
LIKEVAIHTO		18 842 630,65		17 500 329,95
Liiketoiminnan muut tuotot		10 651,94		19 788,81
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-25 649,39		0,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 085 038,31		-971 784,41	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-170 588,13		-178 859,49	
Muut henkilösivukulut	-31 540,70	-1 287 167,14	-19 523,30	-1 170 167,20
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-21 684,88		-28 913,19
Liiketoiminnan muut kulut		-18 406 394,29		-15 296 643,92
LIKEVOITTO/-TAPPIO		-887 613,11		1 024 394,45
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	556 779,70		593 670,35	
Muilta	49 247,37		49 298,88	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-846 600,24	-240 573,17	-732 719,73	-89 750,50
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-1 128 186,28		934 643,95
Tilinpäätössiirrot				
Saadut konserniavustukset		1 399 000,00		326 000,00
Tuloverot		-56 246,84		-256 663,17
TILIKAUDEN VOITTO		214 566,88		1 003 980,78

TA-Yhtymä Oy:n tase

VASTAAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	7 330 363,88		71 466,18	
Koneet ja kalusto	65 054,64		86 739,52	
Muut aineelliset hyödykkeet	11 634,40		11 634,40	
Ennakkomaksut suunnittelusta	146 108,70		0,00	
Keskeneräiset hankinnat	63 061,55	7 616 223,17	0,00	169 840,10
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	8 917 457,23		8 864 609,79	
Osuut omistusyhteisyhteisöissä	476 313,31		476 313,31	
Muut osakkeet ja osuudet	2 686 767,66	12 080 538,20	2 680 698,22	12 021 621,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	43 348 162,74		28 508 782,88	
Muut saamiset	28 910,21	43 377 072,95	14 650,61	28 523 433,49
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	141 107,05		192 965,20	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13 226 315,40		22 729 434,05	
Muut saamiset	46 139,50		13 308,11	
Siirtosaamiset	5 061,88	13 418 623,83	4 896,06	22 940 603,42
Rahat ja pankkisaamiset		24 002 324,04		14 385 459,43
		100 494 782,19		78 040 957,76

TA-Yhtymä Oy:n tase

VASTATTAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		3 494 292,20		3 494 292,20
Ylikurssirahasto		390 889,93		390 889,93
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		522 666,20		522 666,20
Edellisten tilikausien voitto		1 213,35		847 151,97
Tilikauden voitto		214 566,88		1 003 980,78
		4 623 628,56		6 258 981,08
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		62 022,96		130 822,02
Muut velat saman konsernin yrityksille		35 959 427,72		31 626 206,07
Muut velat		2 479 899,73	38 501 350,41	2 442 671,63
				34 199 699,72
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		69 788,02		69 303,18
Saadut ennakot		324 365,10		285 634,98
Ostovelat		75 001,72		62 719,10
Velat saman konsernin yrityksille		56 439 114,46		36 476 848,92
Muut velat		76 441,71		72 694,26
Siirtovelat		385 092,21	57 369 803,22	615 076,52
				37 582 276,96
			100 494 782,19	78 040 957,76

TA-Yhtymä Oy:n rahoituslaskelma

	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2019 – 31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto/tappio	-887 613,11	1 024 394,45
Poistot	21 684,88	28 913,19
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-865 928,23	1 053 307,64
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	522 357,10	2 195 410,97
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	2 583 331,73	-1 938 367,36
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2 239 760,60	1 310 351,25
Myönnetty korolliset lainat		
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
	-2 175 284,00	1 113 040,34
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		
Saadut korot liiketoiminnasta	606 027,07	642 969,23
Maksetut verot	-312 950,37	-39 932,01
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-2 719 657,75	1 074 356,88
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 468 067,95	-52 900,73
Sijoitukset	-58 916,88	-153 256,59
Investointien rahavirta (B)	-7 526 984,83	-206 157,32
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	0,00	1 239 224,70
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4 301 650,69	3 551 619,34
Lyhytaikaisten lainojen nostot	17 411 291,06	-14 729 775,02
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	484,84	0,00
Maksetut osingot	-1 849 919,40	-179 735,71
Rahoituksen rahavirta (C)	19 863 507,19	-10 118 666,69
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	9 616 864,61	-9 250 467,13
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	14 385 459,43	23 635 826,56
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	24 002 324,04	14 385 459,43
	9 616 864,61	-9 250 367,13

Liitetiedot 31.12.2020

TA-Yhtymä Oy on TA-Yhtymä -konsernin emoyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo.

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa TA-Yhtymä Oy:n pääkonttorista osoitteesta Kutojantie 6-8, 02630 Espoo.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

TA-Yhtymä Oy:n konserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 68 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Tytäryhtiöistä TA-Asumisoikeus Oy ja Taova Oy muodostavat alakonsernin. TA-Asumisoikeus Oy:n alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 31 tytäryhtiötä ja 14 osakkuusyhtiötä. Taova alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 13 tytäryhtiötä ja 2 osakkuusyhtiötä.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki tytäryhtiöt.

Osakkuusyhtiöistä konserniin on jätetty yhdistelemättä 18 osakkuusyhtiötä, koska niillä on vähäinen merkitys konsernin tulokseen ja taseasemaan.

Sisäinen osakeomistus

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan hankintahetken oman pääoman ero on kohdistettu osittain pysyviin vastaaviin ja osittain esitetty konserniliikearvona.

Sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet, keskinäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu tytäryhtiöiden tilikauden tuloksesta ja muista oman pääoman eristä ja esitetty omana eränään.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyrityksien tuloksesta on esitetty liiketoiminnan kuluna.

Lähipiiriliiketoimet

Yhtiöllä ei ole muita kuin tavanomaisia kaupallisin ehdoin toteutettuja lähipiiriliiketoimia. Tavanomaisin ehdoin toteutettujen lähipiiriliiketoimien ilmoittaminen ei ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

Asuinalovaraukset ja poistoerot

Erillistilinpäätöksiin sisältyvät asuinalovaraukset ja poistoerot on konsernitilinpäätöksessä siirretty laskennallisella verovelalla (20 %) vähennettynä omaan pääomaan.

KÄYVÄN ARVON LIITETIEDOT (RAHOITUSVÄLINEET)

Johdannaissopimukset

TA-Yhtymä Oy	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	0,00	56 000 000,00	56 000 000,00
Käypä arvo	0,00	0,00	-3 871 788,24	-3 871 788,24

TA-Asumisoikeus Oy	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	0,00	76 000 000,00	76 000 000,00
Käypä arvo	0,00	0,00	-5 511 655,62	-5 511 655,62

Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisen pankkilainan korkoriskiä. Koronvaihtosopimuksia on käsitelty suojaavina ja ne on esitetty tilinpäätöksessä taseen ulkopuolisena eränä.

Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen muutos vaikuttaisi positiivisesti yhteensä 2,4 M€ niiden maturiteettien aikana.

Arvostus-ja jaksotusperusteet

Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla.

Poistot kirjataan seuraavasti:

Rakennukset	67 vuotta tasapoistona
Rakennelmat	0–20 % menojäätännöspoisto
Rakennusten koneet ja laitteet	10–25 % menojäätännös-/ tasapoisto
Väestösuojat	25 % tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäätännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet (asfaltointi)	10 vuotta tasapoisto

Vaihto-omaisuuden arvotus

Vaihto-omaisuus arvostettu hankintamenoa tai sitä alemman jälleenhankintahinnan tai todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden arvostus

Saamiset ja rahoitusarvopaperit on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempaan käypään arvoon.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimitilinten jäsenistä				
KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN				
Henkilöitä	197	188	18	17
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat	241 461,00	271 254,00		
Hallituksen jäsenet	374 400,00	368 000,00	160 800,00	158 000,00
	615 861,00	639 254,00	160 800,00	158 000,00
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	42 446 651,97	38 223 014,41	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	140 594,85	160 604,37	21 684,88	28 913,19
Muut aineelliset hyödykkeet	649 945,41	812 032,20	0,00	0,00
Poistot yhteensä	43 237 192,23	39 195 650,98	21 684,88	28 913,19
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT				
BDO Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	61 143,74	65 639,58	13 141,52	16 143,55
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Osinkotuotot muilta	7 228,55	10 298,05	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	7 228,55	10 298,05	0,00	0,00
Korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	556 779,70	593 670,35
Muilta	356 025,66	161 283,37	49 247,37	49 298,88
Korkotuotot yht.	356 025,66	161 283,37	606 027,07	642 969,23
Korkokulut				
Muille	17 335 120,62	15 918 801,10	846 600,24	732 719,73
Korkokulut yht.	17 335 120,62	15 918 801,10	846 600,24	732 719,73
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset	0,00	0,00	1 399 000,00	326 000,00
TULOVEROT				
Laskennallisen verovelan muutos				
Tilinpäätössiirroista lisäys/vähennys	-4 236 958,20	-4 006 062,00	0,00	0,00
Varsinaisesta toiminnasta	-56 695,28	-253 408,41	-56 246,84	-256 663,17
	-4 293 653,48	-4 259 470,41	-56 246,84	-256 663,17

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
PYSYVÄT VASTAAVAT				
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintameno 1.1.	232 985 948,95	217 687 360,58	69 966,18	69 966,18
Lisäykset tilikaudella	16 076 032,26	15 298 588,37	7 258 897,70	0,00
Hankintameno 31.12.	249 061 981,21	232 985 948,95	7 328 863,88	69 966,18
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1	31 028 952,76	28 441 627,08	1 500,00	1 500,00
Lisäykset tilikaudella	3 455 823,51	2 587 325,68	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 484 776,27	31 028 952,76	1 500,00	1 500,00
MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ	283 546 757,48	264 014 901,71	7 330 363,88	71 466,18
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Hankintameno 1.1.	2 307 636 273,31	2 071 557 173,05	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	171 019 518,92	236 079 100,26	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 478 655 792,23	2 307 636 273,31	0,00	0,00
Arvonkorotukset 1.1.	159 778,54	159 778,54	0,00	0,00
Arvonkorotukset 31.12.	159 778,54	159 778,54	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 478 815 570,77	2 307 796 051,85	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	-338 146 223,37	-299 923 208,96	0,00	0,00
Tilikauden poistot	-42 446 651,97	-38 223 014,41	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-380 592 875,34	-338 146 223,37	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 098 222 695,43	1 969 649 828,48	0,00	0,00
KONEET JA KALUSTO				
Hankintameno 1.1.	3 764 349,89	4 744 281,39	583 124,67	530 223,94
Lisäykset/vähennykset	1 305 181,52	-979 931,50	0,00	52 900,73
Hankintameno 31.12.	5 069 531,41	3 764 349,89	583 124,67	583 124,67
Kertyneet poistot 1.1.	-3 135 731,83	-2 975 127,46	-496 385,15	-467 471,96
Tilikauden poistot	-140 594,85	-160 604,37	-21 684,88	-28 913,19
Kertyneet poistot 31.12.	-3 276 326,68	-3 135 731,83	-518 070,03	-496 385,15
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 793 204,73	628 618,06	65 054,64	86 739,52
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	1 667 948,24	1 172 816,34	11 634,40	11 634,40
Lisäykset/vähennykset	599 836,65	495 131,90	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	2 267 784,89	1 667 948,24	11 634,40	11 634,40
Kertyneet poistot 1.1.	-1 597 119,81	-785 087,61	0,00	0,00
Tilikauden poisto	-649 945,41	-812 032,20	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-2 247 065,22	-1 597 119,81	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	20 719,67	70 828,43	11 634,40	11 634,40

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
ENNAKKOMAKSUT JA KESKEN ERÄISET HANKINNAT				
Hankintameno 1.1.	128 713 133,51	157 055 289,37	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	154 596 468,92	122 967 984,65	209 170,25	0,00
Siirrot erien välillä	-126 828 666,50	-151 310 140,51	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	156 480 935,93	128 713 133,51	209 170,25	0,00
SIJOITUKSET OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00	8 864 609,79	8 711 353,20
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00	52 847,44	153 256,59
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,00	0,00	8 917 457,23	8 864 609,79
OSUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	4 810 995,83	4 810 995,83	476 313,31	476 313,31
Lisäykset	1 370 208,93	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 181 204,76	4 810 995,83	476 313,31	476 313,31
MUUT OSAKKEET JA OSUDET				
Hankintameno 1.1.	26 031 580,38	25 368 419,44	2 680 698,22	2 680 698,22
Lisäykset/vähennykset	2 917 468,33	663 160,94	6 069,44	0,00
Hankintameno 31.12.	28 949 048,71	26 031 580,38	2 686 767,66	2 680 698,22
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	0,00	0,00	42 608 909,92	27 769 530,06
Pääomalainat	0,00	0,00	739 252,82	739 252,82
	0,00	0,00	43 348 162,74	28 508 782,88
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	0,00	0,00	15 409,31	320 054,21
Muut saamiset	0,00	0,00	11 600 520,29	11 953 234,98
Siirtosaamiset	0,00	0,00	1 610 385,80	10 456 144,86
	0,00	0,00	13 226 315,40	22 729 434,05
SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT				
Rakennusaikaiset kustannukset	0,00	60 008,92	0,00	0,00
Muut siirtosaamiset	1 255 925,57	450 092,56	5 061,88	4 896,06
	1 255 925,57	510 101,48	5 061,88	4 896,06

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
Osakepääoma 1.1.	3 494 292,20	2 777 733,70	3 494 292,20	2 777 733,70
Osakepääoman korotus		716 558,50		716 558,50
Osakepääoma 31.12.	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20
Ylikurssirahasto 1.1.	390 889,93	390 889,93	390 889,93	390 889,93
Ylikurssirahasto 31.12.	390 889,93	390 889,93	390 889,93	390 889,93
Arvonkorotusrahasto 1.1.	399 651,84	419 448,43	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	-19 796,59	0,00	0,00
Arvonkorotusrahasto 31.12.	399 651,84	399 651,84	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	522 666,20	0,00	522 666,20	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	522 666,20	0,00	522 666,20
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	522 666,20	522 666,20	522 666,20	522 666,20
Muut rahastot 1.1.	66 315,38	141 994,86	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	-31 667,42	-75 679,48	0,00	0,00
Muut rahastot 31.12.	34 647,96	66 315,38	0,00	0,00
SIDOTTU OMA PÄÄOMA	4 842 148,13	4 873 815,55	4 407 848,33	4 407 848,33
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	111 759 116,52	94 053 754,76	1 851 132,75	1 026 887,68
Osingon jako	-1 849 919,40	-179 735,71	-1 849 919,40	-179 735,71
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	109 909 197,12	93 874 019,05	1 213,35	847 151,97
Tilikauden voitto	17 985 170,10	17 908 035,10	214 566,88	1 003 980,78
VAPAA OMA PÄÄOMA	127 894 367,22	111 782 054,15	215 780,23	1 851 132,75
Asumisoikeusmaksut 1.1.	319 507 440,03	270 965 542,19	0,00	0,00
Lisäykset tilikaudella	29 511 425,19	22 684 696,18	0,00	0,00
Asumisoikeusmaksut 31.12.	349 018 865,22	319 507 440,03	0,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	481 755 380,57	436 163 309,73	4 623 628,56	6 258 981,08
JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voittovarot	0,00	0,00	1 213,35	847 151,97
Tilikauden voitto	0,00	0,00	214 566,88	1 003 980,78
	0,00	0,00	215 780,23	1 851 132,75

Voitonjakoa rajoittaa ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö, jonka puitteissa vuoden 2020 osingonjako suoritetaan.

Pääomalainat

Pääomalaina 1.1.	11 634,40	11 634,40	0,00	0,00
Pääomalaina 31.12.	11 634,40	11 634,40	0,00	0,00

Haapaveden Kaupungin, Haapaveden Vuokratulo 1:lle antamasta pääomalainasta pääasialliset lainaehdot ja sille maksettavaksi sovittu korko.

Pääomalaina: 11 634,40 euroa

Takaisinmaksu: Laina maksetaan takaisin vaadittaessa, kun pääomalainan takaisinmaksun edellytykset ovat voimassa.

Korko: Valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko + 1 % tai vastaava tuolloin noudatettava korko.

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
VAPAAEHTOISESTA VARAUKSESTA OMAAN PÄÄOMAAN MERKITYY OSUUS				
Kertyneestä poistoerosta	52 438 210,32	49 626 416,94	0,00	0,00
Asuintalovarauksista	16 904 061,70	14 740 694,99	0,00	0,00
	69 342 272,02	64 367 111,93	0,00	0,00
LASKENNALLINEN VEROVELKA				
Tilinpäätössiirroista	32 736 638,30	28 312 912,33	0,00	0,00
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 073 857 638,66	1 857 138 217,32	0,00	0,00
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Pitkäaikainen				
Muut velat	0,00	0,00	35 959 427,72	31 626 206,07
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	0,00	0,00	31 424,42	35 000,00
Muut velat	0,00	0,00	49 519 312,33	32 108 021,27
Siirtovelat	0,00	0,00	6 888 377,71	4 333 827,15
	0,00	0,00	92 398 542,18	68 103 054,49
SIIRTOVELKOKIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT				
Henkilöstökulujaksotukset	1 260 402,28	1 191 002,58	154 140,84	144 027,05
Rahoituskulujaksotukset	4 183 360,30	3 874 359,02	205 352,09	196 202,30
Muut siirtovelat	5 540 203,92	316 798,55	4 115,61	216 731,16
	10 983 966,50	5 382 160,15	363 608,54	556 960,51

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
TYTÄRYHTIÖT					
As Oy Espoon Aamutie 2	Espoo	100,0	1 000	8 431,93	0,00
As Oy Espoon Kahvelitie 22	Espoo	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Espoon Kastevuoreнкуja 1	Espoo	100,0	10 166	10 198,55	0,00
As Oy Espoon Lasimäki	Espoo	100,0	2 500	111 800,09	0,00
As Oy Espoon Oravarinne	Espoo	100,0	1 000	105 876,01	0,00
As Oy Espoon Pyyntitie 1B	Espoo	100,0	2 500	1 672 102,91	0,00
As Oy Espoon Sikurimylyntie	Espoo	100,0	10 000	8 417,57	0,00
As Oy Espoon Suurpelto 3	Espoo	100,0	1 000	65 079,69	0,00
As Oy Espoon Suurpelto 4	Espoo	100,0	1 000	53 726,80	0,00
As Oy Espoon Tammikartano	Espoo	100,0	8 433	0,00	0,00
As Oy Espoon Vaununkulma	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	0,00
As Oy Hannusjärvi	Espoo	100,0	80	202 383,22	0,00
As Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	16 530,07
As Oy Helsingin Föglönkuja 4	Helsinki	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Helsingin Hyväntoivonkatu 4	Helsinki	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Helsingin Hämeentie 15b	Helsinki	100,0	50 000	8 433,43	0,00
As Oy Helsingin Roihuvuorentie 40	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	9 781,47
As Oy Hämeelinnan Aulangontie 27	Hämeenlinna	100,0	4 000	7 568,18	0,00
As Oy Jyväskylän Palanderinkatu 11	Jyväskylä	100,0	8 000	256 938,03	0,00
As Oy Jyväskylän Pehtorintie 3	Jyväskylä	100,0	2 500	2 500,00	0,00
As Oy Jyväskylän Schaumanin puistot.	Jyväskylä	100,0	8 000	8 010,91	0,00
As Oy Jyväskylän Vehkakatu 12	Jyväskylä	100,0	2 500	12 117,38	0,00
As Oy Järvenpään Bjarnenkuja 13	Järvenpää	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	100,0	8 000	48 780,30	0,00
As Oy Keravan Takojankuja 4 ja 6	Kerava	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Keravan Keskipellonkatu 3	Kerava	100,0	8 000	-3 374,00	0,00
As Oy Kittilän Akanrova	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Kittilän Hillatie 1	Kittilä	100,0	8 000	3 417,80	0,00
As Oy Kittilän Jänkä	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Kittilän Lakkakuja 1	Kittilä	100,0	8 000	8 001,71	0,00
As Oy Kittilän Lakkakuja 2	Kittilä	100,0	8 000	8 629,24	0,00
As Oy Kittilän Lakkakuja 3	Kittilä	100,0	8 000	7 670,00	0,00
As Oy Kuopion Puijonsarventie 44	Kuopio	100,0	10 000	2 500,00	0,00
As Oy Kuopion Sammonkatu 19	Kuopio	100,0	2 500	2 500,29	0,00
As Oy Lahden Kuukkelinkatu 8	Lahti	100,0	1 263	33 276,09	0,00
As Oy Lahden Niementorni	Lahti	100,0	9 996	9 904,32	0,00
As Oy Lahden Sorvarinkatu 9	Lahti	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 7	Lahti	100,0	2 500	2 500,00	8 949,00
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 11	Lahti	100,0	2 500	10 824,08	0,00
As Oy L:rannan Kivisalmenrinne	Lappeenranta	100,0	1 000	8 385,58	0,00
As Oy Lempäälän Osmanpolku 1	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Lempäälän Osmanpolku 3	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Oulun Jylkynpolku	Oulu	100,0	10 000	2 837,66	0,00
As Oy Oulun Kalevalantie 2	Oulu	100,0	50 000	8 395,01	0,00
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 B	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 C	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Porvoon mlk:n Agneksenkuja	Porvoo	100,0	304	216 702,31	0,00
As Oy Raision Jerenmäki	Raisio	100,0	10 000	8 435,11	0,00

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy R:niemen Kairajokos 2	Rovaniemi	100,0	10 032	64 803,56	0,00
As Oy Sipoon Jokipuistontie 1	Sipoo	100,0	2 500	2 500,00	13 808,25
As Oy Sipoon Tasbyntie 6 A	Sipoo	100,0	8 000	7 122,57	0,00
As Oy Siilinjärven Rinnepolku	Siilinjärvi	100,0	100	44 804,04	0,00
As Oy Tampereen Sartrenkuja 1	Tampere	100,0	8 000	2 500,37	0,00
As Oy Tampereen Tikka	Tampere	100,0	15 000	168 252,21	0,00
As Oy Tarakkatie	Keminmaa	100,0	702	36 073,42	0,00
As Oy Tuuloksen Linjapuisto	Tuulos	58,8	5 880	504 627,53	49,99
As Oy Vantaan Leksankuja 4 B	Vantaa	100,0	8 000	2 500,00	0,00
As Oy Vantaan Mikaelintie 4	Vantaa	100,0	1 100	2 500,00	0,00
As Oy Vihdin Huhdanpaju 3	Vihti	100,0	8 000	8 000,00	0,00
As Oy Virtasalmen Rinnepuisto	Virtasalmi	86,5	8 650	271 354,46	-57,30
KOy Aleksintie 3	Hollola	100,0	10 000	35 389,89	0,00
KOy Haapaveden Vuokratalo 1	Haapavesi	90,0	9 000	36 551,09	0,00
KOy Oulun Seudun Seniori	Oulu	100,0	8 000	8 000,00	0,00
KOy Oulun Tarve	Oulu	100,0	10 000	8 233,22	0,00
KOy Posion Kartano	Posio	100,0	2 420	-216 551,87	0,00
KOy Sinikalliontie 6	Espoo	100,0	15 000	825 636,56	0,00
KOy Satamatie 15	Oulu	100,0	2 500	2 500,00	0,00
KOy Punarinta	Oulu	100,0	10 000	2 500,00	0,00
Taova Oy -konserni	Espoo	100,0	50	3 010 560,03	425 169,68
TA-Asumisoikeus Oy -konserni	Espoo	100,0	50	81 967 995,88	13 297 557,33
				89 790 323,16	13 771 788,49

OSUUDET OMISTUSYHTEYSRITYKSISSÄ

As Oy Mäntsälän Aurinkorinne	Mäntsälä	28,0	2 760
As Oy Vantaan Onnenmyyrä	Vantaa	20,6	2 062
Rent House Finland Oy	Espoo	50,0	50
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	15

MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

KOY Hartikkalan Kartano	Laitila	4,9	3 999
KOY Tampereen Kuparitalo	Tampere		
As Oy Linnankatu 45	Turku		
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy	Helsinki		
Pehtorin Huolto Oy	Jyväskylä		

ARA-rajoitusten alaiset kiinteistöt

ARA-asuntojen käyttöä ja luovutusta sääntelevät, joko vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2011) 11-15 §:ssä, aravarajoituslaissa (1190/1993), asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 47, 47 b, 48, 48 a-48 c ja 49 §:ssä, korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2019 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi annetun lain (176/2009) 10 §:ssä ja/tai vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 17 §:ssä tarkoitetut rajoitukset.

Aakkulantie 15	Antaksentie 19	Elinankuja 2	Santapellonkuja 1
Aakkulantie 17	Antbackantie 4	Ellinpolku 2	Sartrenkuja 1
Aakkulantie 27	Antinkatu 4	Epilänkatu 41	Satamatie 15
Aakkulantie 29	Antoninkuja 11	Ervastintie 2	Satamatie 19
Aapraminkaari 4	Artturintie 7	Eskonkuja 3	Satamatie 21
Abrasinmäentie 9	Arvelantie 2, Teirintie 1	Etnankuja 7	Satamatie 37
Adjutantinkuja 1	Asematie 6 B	Fasaanirinne 2	Satamatie 37 A
Ahjonrinne 6	Asemieskatu 7	Federleykatu 56	Satulamaakarintie 2
Ahotie 9	Asentajantie 2	Fickenkuja 2 ja 4, Bassenkyläntie 12	Saunalahdenkatu 12
Aihkinkatu 6, Honkakuusenkatu 5	Asgård 6	Flöitti Dianan kuja 4	Savikiventie 3
Airikinportti 2	Asmalammentie 10	Fresenkatu 6	Schaumanin puistotie 27
Ajakkaniementie 5	Aulangontie 13	Föglönkuja 4	Schaumanin puistotie 35
Ajomiehentie 14	Aurorankatu 18	Haapaniemenrinne 2	Siltti 2
Ajurinkatu 1, Kariston rantatie 51	Aurorankatu 26	Haavikkotie 28	Simaportti 8
Alaniemenkatu 12	Bassenraitti 2, Bassenkyläntie 9	Haiharansuu 2	Sinirikonkuja 6
Ala-Säterinkatu 20	Bastioninkatu 1 A	Hakakuja 2	Sinkilätie 8
Alkutie 63	Betonimiehenkatu 1	Hakekatu 2	Sokeritehtaantie 5, Rajakalliontie 2, Sokeripolku 1
Alppikylänkatu 4	Betonimiehenkatu 19	Halkoniemenkuja 5	Solakallionkuja 11
Alppikylänkuja 8	Bjarnenkuja 13	Hansinkatu 8 ja 10	Solkikuja 10
Anetjärventie 68	Blominkatu 5	Haperokuja 8, Peltovuorentie 9	Solvikinkuja 4 ja Svartvikinkuja 4
Ansarikatu 3, Kissankellonkatu 3-5	Bostoninkaari 10	Harava 3	Sorvarinkatu 16
Ansaritie 1	Bäckbyntie 2a	Harjutie 8	Sorvarinkatu 20
Ansaritie 6	Currenkuja 3	Hartmanintie 7 A-D	Sorvarinkatu 26
Ansionmäentie 7	Diakonissantie 18	Hartmanintie 7 E-G	Sorvarinkatu 28
Antaksentie 1	Donabacka 1	Heinäkuja 1 ja 2	Sorvarinkatu 9
Antaksentie 11	Eevankuja 4	Heinämutka 3	Sotilasmarssi 5
Heinämutka 6	Kalkkitie 2	Korkokuja 1 B	Sulkakuja 6
Helmiäiskatu 2	Kalkkitie 4a	Korkokuja 1 C	Sundsberginkuja 1
Helsingintie 31, Kavilankatu 4	Kalkkivuorentie 40	Korkokuja 2 C	Suokatu 5
Henrik Lättiläisen katu 3	Kalkunvuorenkatu 22	Korteniityntie 11	Suolatie 4 A
Herrasniitynkatu 2 ja 4	Kallioimarteentie 3a, Loikkokuja 2	Korteniityntie 47-53	Suolatie 4 B
Hevosshaantie 24	Kallioimarteentie 6	Korvatie 12	Supikuja 1, Supikuja 2
Hillatie 1	Kalliokuja 16	Koskelantie 17	Suurpellon puistokatu 10
Hinkalokatu 4	Kalliokuja 9-11	Koukkuaurankatu 10	Suvannoisentie 47
Hiomokuja 3	Kanavaharjunkatu 7	Krakankuja 3	Suvelantie 16
Hipunraitti 5 B, Hipunraitti 1 B, Hipunkatu 11 A	Kanervakuja 1	Krakantie 13	Sydäntie 12
Honkakatu 11	Kangasrouskuntie 1	Kruununtie 13	Särkilahdenkatu 11
Honkatie 16, Pajutie 10-16	Kangasrouskuntie 25	Kukkumäenrinne 6	Särkilahdenkatu 2 A
Huhdanpaju 3	Kannaksenkatu 2	Kulovalkeankuja 4	Taidemaalrinkatu 1
Huhdanpaju 5	Kannuskatu 2b	Kuninkaankartanontie 24	Taivaanpankontie 27 B
Huhtalahdentie 4	Kanslerintie 17	Kuntokatu 11 E	Taivassalonkatu 12 ja 15
Huovisenkatu 11 ja 15	Kappalaisenkuja 9	Kurjenpolventie 3	Takojanukuja 4 ja 6 B
Husbackankuja 4	Karhunkaatajantie 14	Kurjenpolvi 2	Takojanukuja 8 ja 6 A
Husbackankuja 8 B ja C	Karhunkaatajantie 16	Kurkiaurankatu 11	Talatie 10
Huvikatu 10	Kartanonranta 3	Kurkiaurankatu 13	Talonpojankatu 4 ja 5
Hvänniementie 8	Kaskilankuja 1-7	Kurkiaurankatu 9	Talvikankaantie 11

Hyväntoivonkatu 4	Kaskilankuja 9-15	Kurkihirrentie 1	Tammirannantie 1
Hämeenkylläntie 75	Kasteheinäntie 2 ja 6	Kurkijoentie 17	Tammistonkuja 5
Iidesranta 24	Kastellinpolku 2	Kutteritie 1	Tammistontie 10
Ilmarinkuja 2	Kastellinpolku 4	Kutteritie 3	Tamppikuja 5
Iloantie 6	Kastellinpolku 6	Kuurinmäentie 19	Tanskankatu 6
Iltarannantie 3	Kauklahdentie 1	Kuusikaari 10	Tarjantie 73 ja 75
Impivaarankuja 6	Kaukonkuja 2	Kuusistonkuja 4	Tasanteenkatu 53
Insinöörinkatu 49	Kaulaintie 18	Kuussalontie 1	Tasbyntie 6 A
Isomettänaukio 1 A ja 1 B	Kauppatie 12	Kvartsitie 1	Tatartie 5
Isopurjeentie 5	Keihäsniementie 6	Kyläkunnantie 4	Taulumäentie 51
Isovainionkuja 3	Keissunkatu 2-6	Kyläsepänsäntie 18	Tegelhagen 1
Isännöitsijäntie 43	Kelokatu 1	Kympinkatu 11	Telttakuja 3
Itäkaari 1	Kelokatu 6	Kytökatu 2	Tervalankatu 2
Itäviitta 2	Kelokatu 8	Kytökatu 4	Tiilitehtaantie 54
Itäviitta 3	Keltasafiirinpolku 6	Kyyhkysmäki 15	Tiilitehtaantie 56
Jahtikatu 2, Ansakatu 1	Keski-Kaari 33	Käenkatu 1	Tiimalasintie 3
Jalavakuja 2 ja 4	Keskipellonkatu 1	Käenkatu 3 ja 5	Torpparinkaari 1 ja 3
Jalkarannan Vanhatie 3	Keskipellonkatu 3	Kääpäkuja 1	Torpparinkaari 2 ja 4
Jerempiha 2	Keskipellonkatu 6	Kömylänkatu 2	Tottinkatu 2
Jokipuistontie 1 A, D ja E	Keskiposiontie 30	Laajavuorentie 12	Toukokatu 2
Jokipuistontie 1 B-C	Keskuskatu 36 A	Laajavuorentie 6	Toukokatu 4
Joupinlaaksonkuja 4	Ketunkallio 8, Ketunkallio 10, Revonkuja 4	Laajavuorentie 8	Toukolankaari 22
Joutsentie 1	Kiikkusuontie 9-11	Lahdenkatu 41	Tuijatie 15
Jukolankuja 1, Käpytie 4	Kiilakiventie 5	Lakemus 2	Tuijatie 2
Junkkarinkaari 5	Killivuorenkatu 37	Lakkakuja 1	Tukkitie 13-21, Heikinlaaksontie 1, Vesuriipolku 2-4
Juolukkakuja 1	Kilonpurontie 2	Lakkakuja 2	Tuomarilanrinne 1
Jäkälätie 13b	Kilonrinne 5	Lakkakuja 3	Turku-Viipurintie 59
Kaarenmäenkuja 1	Kirjanpitäjänkuja 3	Lampitie 27-29	Turumankatu 14
Kaarikatu 11	Kirjosieponkatu 1	Lasimäki 2	Turumankatu 18 ja 22
Kaarikatu 31	Kirkkonummentie 30	Laukaantie 21	Turumankatu 6 ja 10
Kaarnatie 3	Kiveläntie 4	Lauri Korpisen katu 6	Tutkijankatu 1
Kaarnatie 5	Kivensilmänkuja 6	Laurinlahdenkuja 8	Tuulensuunkatu 27
Kaartokatu 46	Kiviharjunlenkki 2	Lautamiehentie 10	Tuulentie 1
Kabanovintie 18, Puoshaantie 2	Kivikonkaari 38	Lehmuskuja 5	Tykkätienkatu 4 ja 6
Kahvelitie 13	Kivikonkaari 40	Lehtokatu 1	Tyrskyvuori 19
Kahvelitie 15	Kivitasankuja 2	Lehtolantie 6, Majavapolku 4	Umpiaidankatu 2-4
Kahvelitie 22, Nahkasuutarintie 11	Knuutinkatu 12	Leikkitie 3	Urheilukentäntie 1
Kaijanlammentie 5	Koivukyläntie 31	Leikkitie 6	Urheilutie 40
Kaipasenrinne 1 ja 3	Kokonkatu 4	Lekatie 9 B	Uudenpellonkatu 2
Kairatie 42	Kolkekannaksentie 1	Leksankuja 4 B	Uudenpellonkatu 8 ja 10
Kairatie 44	Kolmenässänsänkuja 7	Lepinkäisenkatu 6	Uusikatu 12
Kaivannonlahdenkatu 15	Konttilukinkatu 15 A, Siivekkeenkatu 1 B	Liikkujantie 19	Vaakunatie 23
Kalastajanmäki 2	Konttuurikuja 2-4	Liinaharjankatu 7	Vaaralankulma 20
Kalevalantie 12	Koppalankallio 9	Limingantie 4	Vadelmakuja 1
Kalevalantie 2	Korkokuja 1 A	Limingantie 6	Vakka 1
Linnaistentie 32	Niiralankatu 15	Pikkulotankuja 3	Valajankatu 6
Lintukorpi 1	Niittykatu 10 A ja B	Pirjontie 10	Valajankatu 8 ja 10
Lintulahdenaukio 4b	Nikunmäentie 1-2	Pisanniitty 4	Valjakkotie 4
Lintulammentie 7	Niuskalankatu 3-5	Pitkänmöljääntie 13	Valkamanpelto 4
Listekuja 2	Norkkokatu 2	Pläkkisepäntie 1	Valtimotie 2 G
Lokitie 1b, Airoparintie 2b	Norolanraitti 7	Pohjantankuja 4	Vasikkakuja 2
Lotankatu 2	Norppatie 9	Pohjoiskaari 29-35	Vehkakatu 12
Lumilinnantie 25	Nuolemontie 22	Pohjoiskaari 7-11	Vehkakatu 12
Länsisatamankatu 36	Nuottaniementie 25	Pohtolankatu 25	Vehmaksentie 4
Maakalantie 18	Nygrannaksentie 11	Poikuekuja 3	Vehmaksentie 6
Maakalantie 22 A-C	Olavintyttärenkatu 1 ja 2	Poikuekuja 7	Velkuankuja 2

Maakalantie 22 D-E	Orapihlajanpolku 7	Poltinahontie 104	Venevalkamantie 4
Maalinauhantie 16 ja 21	Oravapiha 1 ja 3	Porekatu 4, Toravuorenkatu 1	Vesijärvenkatu 55
Maamiehentie 2	Oravarinne 5	Porekatu 6	Vesipirtintie 1, Vuoripirtintie 2
Maaninkavaarantie 147	Oravatie 2	Porekatu 8	Vesirattaanmäki 3
Maarukankuja 9	Orhikuja 1	Poukamankatu 19	Vesirattaanmäki 6
Maasillantie 5	Osmanpolku 1	Poutuntie 14	Vetehisenkuja 9
Makkarajärvenkatu 80 B	Osmanpolku 3	Puijonsarventie 42	Viertolantie 15
Mallastie 14	Osmussaarenkaari 10	Puijonsarventie 44	Vihertie 33
Malminhaka 3, Malminhaankuja 1, 3, 5 ja 7	Otavantie 28	Puikkaritie 1	Vihuripolku 2
Mankaantie 7 ja 9	Otonkuja 1	Puolarniitynkuja 4, Finnoontie 17	Viialantie 25
Mannisenrinne 7	Pahkakatu 8	Purjetie 5	Viikinkikuja 1
Manttaalitie 6	Palanderinkatu 11	Puusorvarintie 3	Viikinkikuja 4
Marssisauvantie 2	Palomiehentie 6	Pyrytie 8	Viljarinteenkatu 2
Marssisauvantie 3	Palomiehentie 8	Pyrästie 10	Wolter Ramsayn katu 11
Marsurinne 2	Paloniementie 5	Pyyntitie 1 B	Wolter Ramsayn katu 7
Matkusniemenkatu 9	Palosuontie 6	Pyökkitie 7	Vähärasinkatu 20
Maunulantie 1-3	Palttinapolku 8	Päivölantie 10	Ylähanganpolku 1
Melankatu 12	Pannikuja 1	Pääskynlento 14	Äijälänrannantie 14
Merikorttitie 3	Pappilantie 5	Pääskynlento 16	Äijäläntie 10
Merimiehenkatu 5	Paraatikatu 10	Pölkintie 3 ja 5	Örkkiniityntie, Örkkirinne
Meri-Toppilankatu 2	Parolantie 55	Rahikankatu 3	
Mesaanitie 5	Parrukuja 5	Rajakaltionkatu 1	
Metsälaiduntie 5	Partolantie 1	Rajakaltionkatu 2	
Metsäläntie 6b	Patterikuja 17	Rajatie 2	
Metsäniitynkatu 5	Patterikuja 19	Ramsinniementie 14	
Metsänvartijantie 6	Patterikuja 4	Rantapuistonkatu 2	
Metsäpirtinkatu 32	Pehtorintie 2	Rautatienkatu 26	
Metsäpirtintie 16, Rauduntie 23	Pehtorintie 3	Rautatienkatu 28	
Miilukallio 2, Miilumäki 4	Pellervontie 2 ja Aulikintie 9	Rautatienkatu 30	
Miilukorventie 6	Pellonraivaajankatu 2 ja 4	Rautatienkatu 34	
Mika Waltarin katu 26	Pellonraivaajankatu 6, 8 ja 10	Rautatienkatu 40	
Mikaelintie 2	Pellonreuna 7	Rautatienkatu 46	
Mindeninkuja 2, Vaihtokaupantie 4	Peltisepänkatu 1-2	Rautatienkatu 54	
Minttutie 30	Peltolankaari 14	Rautellinkuja 3	
Morttelitie 3	Peltolankuja 1-3	Rautiokatu 4	
Muhuntie 1	Peltolantie 33	Repolaisentie 1	
Muhuntie 2	Peltotie 2	Resiinaraitti 6	
Muinaisrannantie 7	Pereentie 1 B	Reviisorinkatu 6	
Multahaankuja 2	Pereentie 1 C	Revonkuja 7	
Muottikatu 6	Pereentie 11	Ristiniementie 16	
Muottikatu 7	Perhosenkierto 33	Ristiniementie 20	
Myyräkuja 3	Permanto 1 ja Piippuhyly 2	Rita-aukiontie 14	
Mäentakusenkatu 17	Permanto 2 ja 10	Rita-aukiontie 18	
Mäyräkuja 7	Pesätie 10	Roihuvuorentie 38	
Nahkasuutarintie 14, Kurtinrinne 6	Pesätie 16	Roihuvuorentie 40	
Nahkasuutarintie 7	Peurankatu 10	Rosalankuja 6	
Nahkasuutarintie 9	Pihkametsä 8	Rosendalinkuja 4	
Naissaarentie 13	Piiponraitti 4	Rounionkatu 49 B	
Naissaarentie 15	Piipputori 2	Rubiinikehä 1a	
Naissaarentie 7	Piispalantie 1	Rusokinkatu 12	
Nauriskatu 2	Piispalantie 3	Ruususenrinne 2 A-C	
Niemenkoskentie 1	Pikisaarenkuja 3	Ryytimaantie 10	
Niemenkoskentie 3	Pikisaarenkuja 4	Rättärinkuja 11	
Niemenmaantie 28	Pikkulotankuja 1	Rättärinkuja 4	
Saagatie 11	Tikankolo 3		
Sahapiha 6	Tikankolo 4		
Sammonkatu 19	Toivolankuja 3		

Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2020	Konserni 2019	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2019
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 117 207 192,18	1 988 548 733,81	0,00	0,00
Annetut kiinnitykset	3 176 887 892,02	2 858 819 158,94	0,00	0,00
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat, pitkäaikaiset	0,00	0,00	131 810,98	200 125,20
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvot	0,00	0,00	1 005 951,19	1 005 951,19
Muut vastuusitoumukset				
Toimitilavuokrat vuosittain	0,00	0,00	98 633,61	116 399,21
Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi				
MUUT VASTUUT				
Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu, joka sisältää asumisoikeusmaksuun				
kuuluvan indeksikorotusvastuun	402 829 420,36	369 795 464,16	0,00	0,00
Asumisoikeusmaksut	349 018 865,22	319 507 440,03	0,00	0,00
Omassa hallussa olevat asumisoikeuslainsäädännönalaiset huoneistot				
	137	121 kpl		

Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä

Osakkuusyritykset	Kotipaikka	Omistusosuus %	Oma pääoma
As Oy Mäntsälän Aurinkorinne	Mäntsälä	28,0	
As Oy Vantaan Onnenmyyrä	Vantaa	20,6	
Rent House Finland Oy	Espoo	50,0	1 270,63
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	102 997,48
Keimolanmäen Pysäköinti Oy	Vantaa	22,0	2 502,40
Savelan Parkki	Jyväskylä	28,0	4 406,83
KOY Auttilankadun Parkki Oy	Tampere	40,2	1 404 837,46
Seponkadun Pysäköinti Oy	Lahti	20,0	863 734,00
Koy Suvelantie D	Espoo	42,0	535 040,26
Jyväskylän Rasinrinteen Parkki Oy	Jyväskylä	27,0	3 838,43,
Kiinteistö Revonparkki Oy	Oulu	26,7	2 224 919,46
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	20,0	1 786 028,80
Ainolanrinteen Parkki Oy	Jyväskylä	37,8	408 158,94
Kiinteistö Oy Fallpakan kerhotalo	Vantaa	39,0	506 922,20
Itäviitan Pysäköinti	Espoo	27,4	2 461 209,53
KOY Tammiston Pysäköinti	Vantaa	22,0	3 813 975,99
Laanin Parkki Oy	Jyväskylä	24,5	488 599,21
Jokiniemen Pysäköinti Oy	Vantaa	25,0	1 734 971,77

Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta tilinpäätöksen antamaan kuvaan konsernin tilikauden tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa, 9. maaliskuuta 2021

Tuomo Vähätiitto
hallituksen puheenjohtaja

Pekka Hietaniemi
hallituksen jäsen

Juha Halttunen
hallituksen jäsen

Timo Teimonen
hallituksen jäsen

Ilkka Haavisto
hallituksen jäsen

Vesa Puttonen
hallituksen jäsen

Jouni Linnavuori
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Espoossa, 22. maaliskuuta 2021

BDO Oy

Ulla-Maija Tuomela
JHT, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet TA-Yhtymä Oy:n (y-tunnus 1589823-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 11.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin 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 emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai 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 lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonamme 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 emoyhtiön tai konsernin 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 emoyhtiön tai konsernin 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 lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni 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.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvien yhteisöjen tai liiketoimintojen koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 lausuntonme 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 22. maaliskuuta 2021
BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela
JHT, KHT



TA-YHTIÖT

ESPOO | HELSINKI | HÄMEENLINNA | JYVÄSKYLÄ | KITTILÄ | KUOPIO | LAHTI | OULU | TAMPERE | TURKU | VANTAA

Asiakaspalvelukeskus

045 7734 3777 | info@ta.fi | www.ta.fi

