



MAAKALANTIE
 ANTIE JUNKKARINKAARI
 ACKANKUJA PAJUTIE JOKIPUIS
 KKKULANTIE MALMINHAKA LISTEKUJA
 TÄVIITTA JERENPIHA AIHKINKATUHONKA
 HEINÄMUTKA KAARIKATU ISOVAINIONKUJ
 METSÄNIITYNKATU TAMMIRANNANTIE MATI
 MELANKATU ISÄNNOITSIJÄNTIE HIOMOKUJA
 ARTRENKUJA TÄNKKÄNKUJA TAIVAANPAI
 NRIK LÄNTIEN KAARENMAÄNKU
 ANTEINEN AUKIO KAVILAN
 RINNE SUPIKUJ
 LLONKUJA ANTI
 ELLONKATU NIE
 KANKUJA NAURIS
 UJA MERIKORTTITI
 IESKATU ASENTAJA
 ATIE MAUNULANTIE
 GLERINTIE ANTBACKA
 MUINAISRANNANTIE
 KIRJANPITÄJÄNKUJA
 ONKATU TAULUMÄENTIE
 AMMENTIE KIVITASKUN
 LAHDENTIE ORAPIHLA
 PALAISENKUJA NIKUN
 ALKKIVUORENTIE KOLMIENASSAINKUJA NILOI
 TIILITEHTAANTIE SATULAMAAKARINTIE RAUDI
 NOROLANRAITTI ORHIKUJA PAHKAKATU KON
 PAROLANTIE PALOSUONTIE OSMANPOLKU KII
 KILLIVUORENKATU SAUNALAHDENKATU OTSC
 PIHKAMETSÄ PERMANTO PEREENTIE PELTOTII
 PELLONREUNA PELLERVONTIE KIRJOSIEPONK
 PELTOLANKAARI PEURANKATU MAAMIEHENTI

PIHA MINDENTIE
 LAHDENAUKIO MARSURIN
 HINKALOKATU ANTAKSENTIE AI
 ARINKUJA ANSARITIE AAPRAMINKAARI
 ATU AIRIKINPORTTI AJAKKANIEMENTIE AJ
 ONMÄENTIE ANSARIKATU JUOLUKKAKUJA K
 MENKATU MUOTTIKATU TAIDEMAALARINKATU
 ÄTERINKATU TANSKANKATU KAIRATIE KAAR
 SUVANNO
 NGINTIE
 R
 TU LOKITIE MO
 TU MULTAHAAN
 NHAANKUJA P
 RINTIE NAHKAS
 ANTIE ILLIISEPÄNKATU TELTT
 KATU ANTONINKUJA SÄRKIL
 ENTIE MYYRÄKUJA TERVA
 NTIE KALKKITIE KANGA
 ATU KALKKITIE EEVANKU
 I AULANGONTIE TEGELHÄGL
 JRPELLON PUISTOKATU AURC
 ANONRANTA BETONIMIEHENKA
 KOIVUKYLÄNTIE
 SIIVEKKEENKA
 ARINNE KONTTI
 ONKUJA NYGRAI
 KU BASSENKYL
 RORAN
 NTIE KAUPPA
 LHTAANTIE BASSEI
 KOKONKATU NIIRALANKATU ORAVATIE OTA
 UKINKATU KNUUTINKATU KELOKATU KASKILA
 KIVENTIE OSMUSSAARENKAARI PALOMIEHENT
 IA ASMALAMMENTIE SOLVIKINKUJA PALA
 ONKAARI PANNIKUJA NAHKASUUTARI
 OKUJA PARRUKUJA HUOVISENK
 NIUSKALANKATU PAPP
 DIKISAARE

Hyvän asumisen puolesta

Olemme olleet jo yli 50 vuoden ajan luotettava kumppani kiinteistöalalla ja rakennuttaneet sekä hallinneet koteja, jotka kestävät aikaa. Vaikka ympäröivä maailma muuttuu, teemme työtämme suunnitelmallisesti ja vastuullisesti hyvän asumisen puolesta.

Vuosien ajan olemme tarjonneet koteja, jotka eivät ainoastaan sijaitse hyvillä paikoilla, vaan myös seisovat vankasti jokaisen asukkaan omassa tarinassa. Haluamme olla läsnä asukkaidemme arjessa ja antaa heille tarvittaessa tukea asumiseen liittyen. Kehitämme asukaskokemustamme jatkuvasti, jotta asukkaat viihtyisivät asunnoissamme pitkään.

Tässä epävakaassa ajassa on myös tärkeää turvata mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen, jotta elämiseenkin jäisi varaa. Asukkaidemme lisäksi teemme työtä myös yhteiskuntamme hyväksi.





Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Liiketoiminnan tunnusluvut.....	8

ASUNTOTUOTANTO

Uudistuotantoa asukkaiden ja yhteiskunnan tarpeisiin.....	10
---	----

ASUMINEN

Tuomme turvaa ja hyvää asumista asukkaillemme.....	13
--	----

VASTUULLISUUS

Yleishyödyllisen toiminnan ydin on vastuullisuus.....	18
Luomamme taloudellinen hyöty ulottuu laajalti eri sidosryhmiimme.....	20
Tavoitteena energiankulutuksen hillitseminen ja päästöjen hallitseminen .	24
Tavoitteena toimiva arki.....	28

TOIMINTAKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus vuodelta 2023.....	32
---	----

TILINPÄÄTÖS

TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma.....	38
TA-Yhtymä-konsernin tase.....	40
TA-Yhtymä-konsernin rahoituslaskelma.....	42
TA-Yhtymä Oy:n tuloslaskelma.....	43
TA-Yhtymä Oy:n tase.....	44
TA-Yhtymä Oy:n rahoituslaskelma.....	46
Liitetiedot.....	47
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	63
Tilintarkastuskertomus.....	64



Toimitusjohtajan katsaus

Roolimme yleishyödyllisenä ja suurena asuntoalan toimijana edellyttää vastuullista toimintaa ja taloudenpitoa asukkaidemme ja yhteiskunnan hyväksi. Vuoteen liittyi tavanomaista enemmän epävarmuutta ja sopeutumista nopeasti muuttuneeseen toimintaympäristöön, johon pystyimme vastaamaan suunnitelmallisella riskienhallinnalla. Näin toimimalla pyrimme vastaamaan parhaamme mukaan asukkaidemme ja henkilöstömme tarpeisiin.

Vuonna 2023 toimintaympäristö pysyi edelleen haasteellisena. Hintojen ja korkojen nousu jatkui alkuvuoden ja siirryimme selvästi korkeampaan korkoympäristöön. Tämä näkyi kasvavina vaihtuvakorkoisten lainojen kustannuksina.

Suomen talouden epävarmuus kasvoi, kuluttajien ostovoima heikkeni ja yritysten korkokustannusten nousu vaikutti niiden investointihalukkuuteen ja tuloksiin. Toimintaympäristö oli haasteellinen myös meille kiinteistö- ja asuntoalan toimijoille. Matalien korkojen aikana rakenteille lähteneitä uudiskohteita valmistui vuoden aikana suuri määrä, mikä lisäsi merkittävästi asuntojen kokonaistarjontaa ja vaikutti asuntojen käyttöasteisiin sekä hinnoitteluun. Muutoksista huolimatta TA-Yhtymä-konsernin taloudellinen asema pysyi vakaana,



ja tarjosimme noin 37 000 asukkaallemme taloudellisesti turvallisen asumiskokemuksen.

Turvaamme toimintakykymme hyvällä suunnittelulla

Toimintaympäristömme muututtua entistä epävarmemmaksi, toiminnassamme korostuu pitkäjänteinen taloudenpito, vastuullisuus ja tehokkuus. Olemme valmistautuneet toimintaympäristön muutoksiin monin tavoin, kuten korjaamalla säännöllisesti kiinteistöjämme sekä varautumalla tuleviin korjauksiin ja kustannuksiin sekä muihin velvoitteisiin taloudellisesti. Pyrimme hallitsemaan taloudellisia riskejä suojautumalla energiahintojen ja korkojen nousua vastaan; näin voimme säilyttää toimintakykymme vakaana erilaisissa toimintaympäristöissä.

Vuoden aikana konsernimme liikevaihto kasvoi 201 (186, 2022) miljoonaan euroon. Asuntojemme käyttöaste laski 98 prosenttiin, ja ero vuoden takaiseen oli 0,8 prosenttiyksikköä. Käyttöasteeseen vaikuttivat muun muassa asuntojen lisääntynyt kokonaistarjonta, hidastunut asuntokauppa sekä korkojen ja hintojen nousu. Asuntojemme vaihtuvuus nousi hieman, mutta pysyi edelleen alhaisella 17,6 prosentin tasolla, siinä missä se oli edellisenä vuonna 16,9 prosenttia.

Vuoden lopussa asuntokannassamme oli lähes 20 500 asuntoa. Vuonna 2023 valmistui 581 (642, 2022) asuntoa, mikä on alle pitkän aikavälin keskiarvon. Kasvua rajoittavana tekijänä oli edelleen rakentamisen korkeana pysynyt hintataso, joka laski kuitenkin vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja mahdollisti suuremman asuntotuotannon aloittamisen

”Olemme edelleen yksi edullisimmista asumisoikeusasuntojen tarjoajista asuntomarkkinakatsauksen mukaan.”

loppuvuoden aikana. Asuntotuotantoa suuntaamme strategiamme mukaisesti niille alueille, joilla on hyvä pitkän aikavälin kysyntätilanne.

Kehitämme tietojärjestelmiämme tulevaisuutta silmällä pitäen

Vuoden aikana otimme käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän, joka mahdollistaa tulevaisuudessa tehokkaan ja asukasystävällisen palvelun. Syksyllä voimaan astunut uusi asumisoikeuslaki asetti myös oman muutostarpeensa toiminnanohjausjärjestelmälle sekä julkaisualustoille. Siksi uudistimme myös TA.fi-verkkosivut vastaamaan asukkaidemme ja kasvavien asuntomäärien kysyntää.

Aloitimme vuoden loppupuoliskon aikana suuren määrän uusia asumisoikeus- ja vuokra-asuntohankkeita, joille näemme tulevaisuudessa tarvetta ja kysyntää. Monilla kuluttajilla taloudellinen epävarmuus yhdistettynä hintojen ja korkojen nousuun vaikeuttaa omistusasunnon hankintaa. Siksi on edelleen tärkeää tarjota mahdollisuus kohtuuhintaiseen ja vähäriskiseen asumiseen erityisesti paikkakunnilla, joilla asuminen on kallista.

ARAN asuntomarkkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuminen on myös selvästi edullisempaa markkinahintaiseen vuokra-asumiseen verrattuna. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla markkinavuokratasot olivat keskimäärin yli 40 prosenttia korkeammat kuin asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet. Olemme edelleen yksi edullisimmista asumisoikeusasuntojen tarjoajista asuntomarkkinakatsauksen mukaan.



Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan valtion tuki uusille asumisoikeuskohteille lopetetaan siirtymäajan jälkeen. Asumisoikeuskohteiden lainavaraushakemuksia oli mahdollista hakea ARAsta vuoden 2023 loppuun saakka. Varauduimme valtion tukipolitiikan muutokseen hakemalla lainavarausta suurelle määrälle hankkeita, ja seuraamme tilanteen kehittymistä.

Uusien asuntojen tuotantomahdollisuutemme ovat toistaiseksi hyvät, kun kuluvalle vuodelle korkotukilainojen hyväksymisvaltuudet on nostettu ennätystasolle 2 250 miljoonaan euroon. Näiden valtuuksien puitteissa voimme yleishyödyllisenä



konsernina vastata kasvaviin asuntotarpeisiin. Yleishyödyllisen vuokra-asuntotarjonnan osalta konsernillamme on hyvät lähtökohdat tulevien vuosien asuntotuotannolle sekä mahdollisuus korvata osa lakkaavasta asumisoikeustuotannosta.

Asuntokannan kunnossapito on osa vastuullisuuttamme

Pyrimme pienentämään kiinteistöjemme energiakustannuksia sekä taloudellisista että ympäristösyistä. Olemme vähentäneet sähkönkulutustamme säätämällä talotekniikkaa ja optimoineet energiankulutusta asumismukavuudesta tinkimättä. Älykkään lämmönsäädön piirissä on jo yli 80 prosenttia asunto-

kannastamme. Haluamme edistää myös liikenteen sähköistymistä, ja asukkaillamme on käytössä jo noin 750 sähköautojen latauspistettä.

Tavoitteenamme on varmistaa, että asuntojemme laatu on korkea ja että asukkaamme voivat nauttia hyvästä asumisesta. Vuoden aikana järjestimme useita tilaisuuksia asukkaillamme Espoon toimistomme yhteydessä sijaitsevassa Showroomissa, jossa esittelemme erilaisia vaihtoehtoja oma-toimiremontointiin. Haluamme tarjota asukkaillamme mahdollisuuden vaikuttaa asumismukavuuteensa tarjoamalla ilmaisia materiaalipaketteja ja erilaisia remonttivaihtoehtoja.



Näin otamme huomioon asukkaidemme toiveet ja mahdollistamme laadukkaan asumisen, johon he voivat myös itse huomattavasti vaikuttaa.

Olemme myös investoineet merkittävästi asuntojemme korjauksiin ja ylläpitoon viimeisen kymmenen vuoden aikana. Olemme tehneet kunnostustöitä noin 210 miljoonalla eurolla, ja vuoden aikana toteutimme investointisuunnitelmaamme huolimatta nousseista ylläpito- ja korkokustannuksista. Oma korjausorganisaatiotamme on vastannut suurimmasta osasta pääkaupunkiseudun remontteja. Olemme voineet näin kunnostaa asukantamme laadukkaasti ja kustannustehokkaasti.

Yrityskulttuurimme kehitty kasvan myötä

Vuoden aikana kasvatimme henkilöstöämme erityisesti korjausorganisaatiossamme, jossa näemme paljon potentiaalia kustannustehokkuuden ja asukastyytyväisyyden parantamiseksi. Huomioimme rekrytoinneissa myös eri toimintojemme operatiiviset, myynnilliset ja riskienhallinnalliset näkökohdat.

Painotamme työntekijöidemme itseohjautuvuutta ja jatkuvaa oppimista, sillä ne luovat hyvää ja myönteistä ilmapiiriä. Yrityskulttuurimme kuuluu lisäksi vastuu nuorten työllistämisestä, ja myös toimintavuonna tarjosimme yli 100 nuorelle mahdollisuuden edetä urapolullaan. Yrityskulttuurimme kehitty henki-

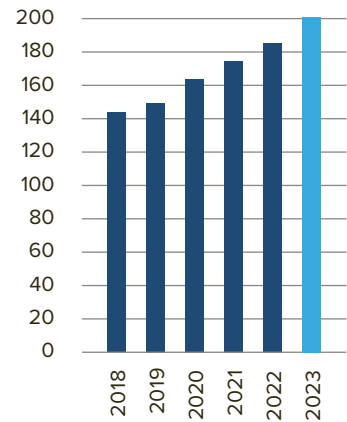
löstömme kasvan myötä, ja siinä korostuu vastuullisuus, laadukas tekeminen ja hyvä työilmapiiri.

Haluan kiittää asukkaitamme mukautumisesta nykytilanteeseen, henkilökuntaamme sitoutuneisuudesta ja yhteistyökumppaneitamme jatkuvasta positiivisesta yhteistyöstä. Katsomme tulevaisuuteen luottavaisin mielin toimialan haasteista huolimatta. Vastuullisuus on toimintamme keskiössä ja tulemme keskittymään kuluvan vuoden aikana kestävyysraportoinnin kehittämiseen.

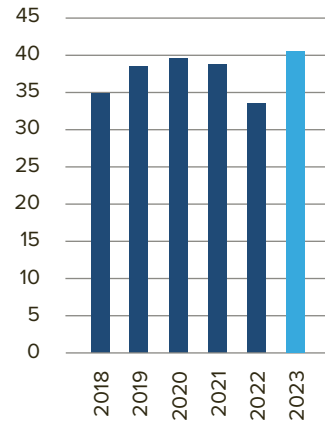
Jouni Linnavuori
Toimitusjohtaja

Liiketoiminnan tunnusluvut

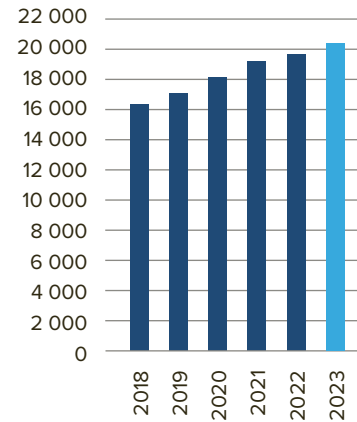
Liikevaihto, MEUR



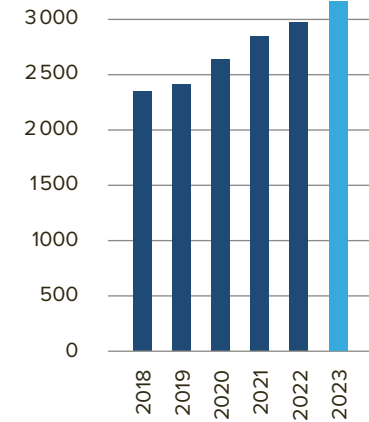
Liikevoitto, MEUR



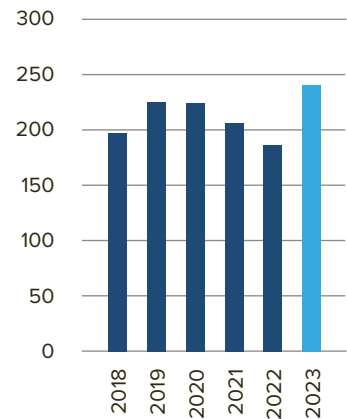
Asunnot, kpl



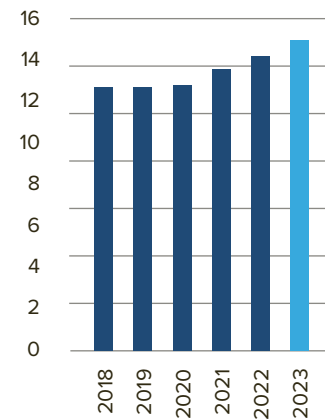
Taseen kehitys, MEUR



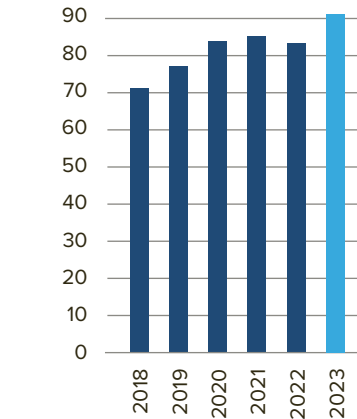
Investointien rahavirta, MEUR



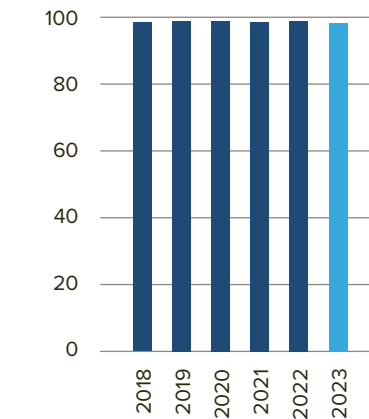
Kohteiden keski-ikä, vuotta



Käyttökate, MEUR



Taloudellinen käyttöaste, %





Asuntoja vuoden lopussa

20 454

2022: 19 860 asuntoa

Käyttöaste

98,0 %

2022: 98,8 %

Asuntojemme keski-ikä

12,8 vuotta

2022: 12,1 vuotta

Työntekijöitä keskimäärin

287 henkilöä

2022: 247 henkilöä

Henkilöstömäärän kasvu

↑ 70,8 %

viidessä vuodessa

Käyttökate, MEUR

90,5

2022: 83,7 MEUR

Liikevaihto, MEUR

201,1

2022: 186,0 MEUR

Investoinnit, MEUR

241,2

2022: 185,5 MEUR

Uusia asuntoja

581

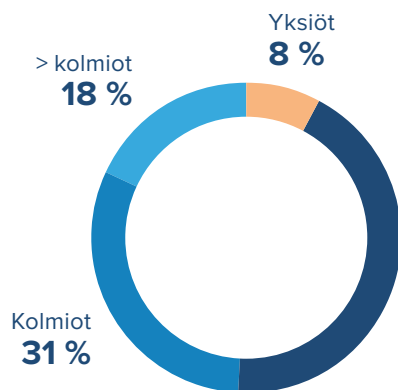
2022: 642 asuntoa

50
paikkakunnalla

11
toimipistettä

Vuonna 2023 valmistuneet ASO- ja vuokra-asunnot paikkakunnittain

Huoneistojakauma



2022: Prosenttiosuudet samat kuin vuonna 2023

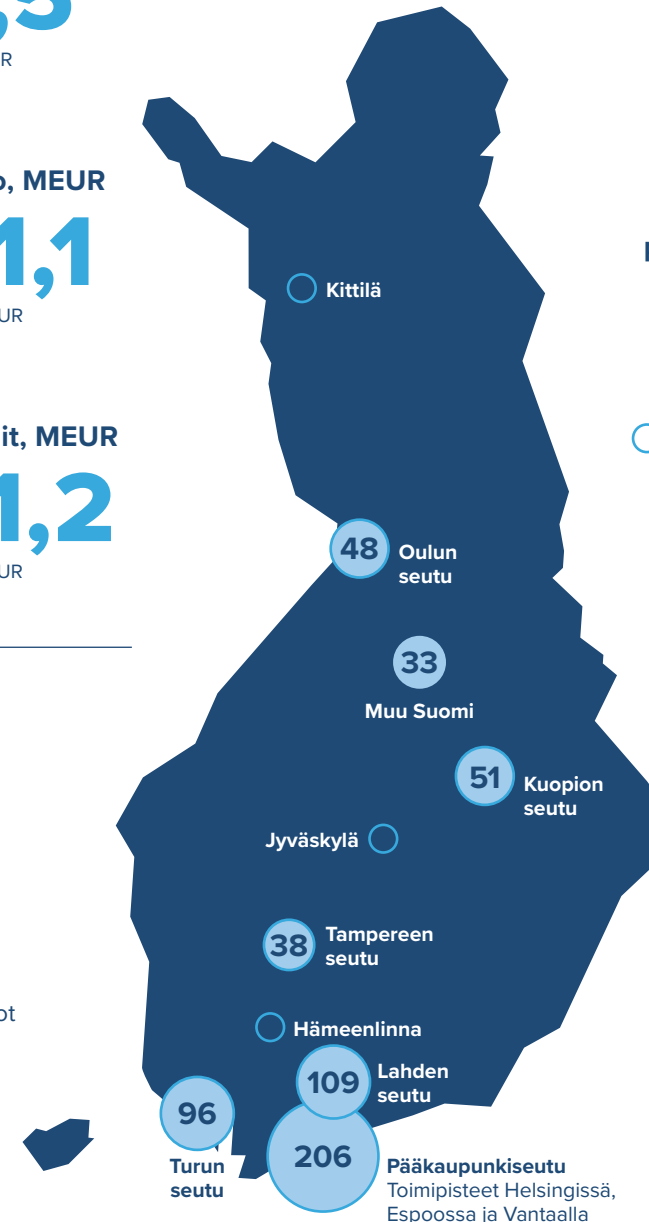
Asumismuodot



2022

2023

- 3 %** Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot
2022: 4 %
- 79 %** Asumisoikeusasunnot
2022: 79 %
- 18 %** Yleishyödylliset vuokra-asunnot
2022: 18 %



Asukkaita



2022: 37 000

Uudistuotantoa asukkaiden ja yhteiskunnan tarpeisiin

Asumisella on keskeinen rooli paitsi asiakkaidemme elämässä, myös yhteiskunnassa yleisesti. Siksi pyrimme rakentamaan asuntoja, jotka vastaavat asiakkaidemme tarpeiden lisäksi aikamme keskeisiin yhteiskunnallisiin haasteisiin, kuten ilmastonmuutokseen sekä väestön ikääntymiseen ja eriarvoistumiseen. Näin luomme arvoa asiakkaillemme edistäen samalla koko yhteiskunnan etua.

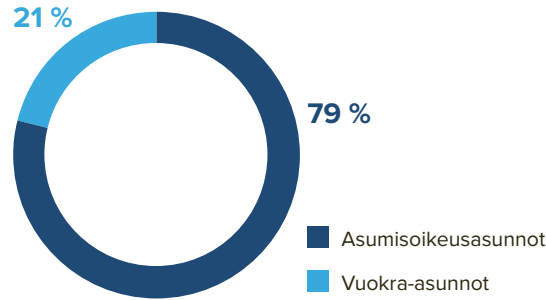
Olemme ylpeitä siitä, että voimme tarjota asiakkaillemme laadukasta asumista heidän tulotasostaan riippumatta. Emme tingi laadusta kohtuuhintaisuuden nimissä, vaan pyrimme tasapainottamaan uusissa kohteissa asumisviihtyvyyden, edullisten asuinkustannusten ja ympäristötehokkuuden tavoitteet.

Asunnon elinkaareen vaikuttavat sijainnin lisäksi asuin-ympäristö. Huomioimme asuntojen elinkaaren suunnittelussa myös sen, miltä tulevaisuutemme näyttää ja mitkä asiat ovat eri sidosryhmiemme tärkeysjärjestyksen kärjessä. Sidosryhmien huomio kiinnittyy entistä enemmän uusien asuntojen energiankulutukseen ja ympäristövaikutuksiin. Energiatehokkuus onkin olennainen osa toimintaamme, sillä se edistää kohtuuhintaista asumista ja vähentää ympäristövaikutuksia.

Uusien asumisoikeusasuntojen tulevaisuus

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen päätös lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rahoittaminen asettaa haasteita





Vuonna 2023 TA-Yhtymä-konsernille valmistui

581 uutta asuntoa

642 asuntoa vuonna 2022

uudistuotannollemme tulevaisuudessa. Rakennusalan matala-suhdanteen vuoksi hallitus kuitenkin pyrkii väliaikaisesti vauhdittamaan valtion tukemaa asuntotuotantoa korottomalla korkotukilainavaltuuksia yhdellä miljardilla eurolla vuosille 2024–2025. Se mahdollistaisi noin 5 000 asunnon lisäyksen asuntorakentamisen aloituksiin. Hallituksen esittämät korkotukilainavaltuudet luovat erinomaiset lähtökohdat lähivuosien kohtuuhintaiselle asuntorakentamiselle siitä huolimatta, että asumisoikeusasuntojen tuotannon pitkän aikavälin näkymät ovat epäselvät.

Panostus kasvukeskuksiin

Investoimme edelleen uusiin asuntoihin kasvavissa ja kehittyvissä kaupunkikeskuksissa. Vuonna 2023 investoimme uusiin asuntoihin noin 241 (186, 2022) miljoonaa euroa, ja vuoden aikana konsernillemme valmistui 581 (642, 2022) uutta asuntoa. Uudiskohteissa oli asumisoikeusasuntoja 402 ja vuokra-asuntoja 179 (516 ja 126, 2022).

Vuonna 2024 arvioimme valmistuvan 1 067 uutta asuntoa.

Uudistuotantomme painottuu edelleen kasvaviin ja kehittyviin kaupunkikeskuksiin, joissa on tarve kohtuuhintaisille asunnoille myös pitkällä aikavälillä. Meille on tärkeää, että uudet asuntomme säilyttävät arvonsa ja niille riittää kysyntää, jotta onnistumme pitämään niiden käyttöasteet mahdollisimman korkeina.

Uudet asuntomme sijoittuvat hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien läheisyyteen, mikä auttaa vähentämään henkilöautoilun tarvetta ja tukee ikääntyvän väestön asumista esteettömyydellä.

Monipuolisia koteja erilaisiin tarpeisiin

Tarjoamme monipuolisesti erilaisia asuntoja moniin elämäntilanteisiin. Asuntokannassamme oli vuoden 2023 lopussa 20 454 asuntoa (19 860, 2022), joten se kasvoi edellisvuoteen nähden 3 prosenttia. Asunnoista 79 prosenttia on asumisoikeusasuntoja ja 21 prosenttia vuokra-asuntoja. Kolmioita ja neliöitä on lähes puolet asuntokannastamme, kun taas kaksioita on noin 43 prosenttia ja yksiöitä noin 8 prosenttia.



Tuomme turvaa ja hyvää asumista asukkaillemme

Toimintaympäristöltään poikkeuksellisen vuoden vaikutukset heijastuivat asuntojemme kysyntään. Käyttöasteiden hienoinen lasku jatkui loppuvuoteen ja kuluvallekin vuodelle. Muutoksista huolimatta käyttöasteet ovat edelleen hyvällä tasolla ja pitkäjänteinen työmme asukkaiden kotien hyväksi jatkuu.

Korkojen nousujohteisuus, korkea inflaatio ja geopolitiinen epävarmuus heijastuivat asuntomarkkinaan. Ennustettavuuden puute hidasti omistusasuntokauppaa, ja sen vaikutukset näkyivät myös asumisoikeusasuntojemme ja erityisesti uudiskohteiden kysynnässä. Kun omistusasunnossa asuva ei saa asuntoaan kaupaksi, hän ei pääse vaihtamaan asumismuotoaan esimerkiksi asumisoikeusasuntoon.

Yksiöistä isoihin perheasuntoihin koostuva monipuolinen asuntokantamme sekä runsas uudistuotantomme tarjoavat kotia etsivälle todellisia asumisen vaihtoehtoja eri elämäntilanteisiin. Asukkaana asumistarpeiden muuttuessa hänelle löytyy usein uusikin koti asuntokannastamme.

Asumisoikeusasunnot pitävät pintansa, vuokrakin on vaihtoehto

Asumisoikeusasunnossa asukas saa sijoittamansa asumisoikeusmaksun aina takaisin rakennuskustannusindeksillä

tarkistettuna. Asumisoikeusasunnossa voi asua ilman huolta jälleenmyyntiriskistä. Talouden epävarmoina aikoina myös vuokra-asunto on monelle erinomainen vaihtoehto, sillä vuokra-asuminen nähdään helppona, joustavana ja vaivattomana asumisen muotona. Vuokranantajaa valittaessa asiakkaat arvostavat luotettavuutta, turvallisuutta, asuntojen hintatasoa sekä vuokraamisen helppoutta.

Vaikka korot laskivat jonkin verran loppuvuotta kohden, ne ovat edelleen korkeammalla tasolla verrattuna aikaisempiin vuosiin. Myös inflaatio on hidastunut, mutta se jäi silti edellisten vuosien tasoa korkeammaksi. Jäämme monen asunnonetsijän tavoin odottamaan toiveikkaina asuntomarkkinoiden elpymistä.

Käyttövastikkeissa omakustannuseriaate

Asumisen kustannukset ovat kallistuneet kaikissa asumismuodoissa, niin myös asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet.

241 MEUR

186 MEUR vuonna 2022

Laskemme käyttövastikkeemme omakustannuseriaatteella, jolloin ne perustuvat kiinteistöjemme käyttö-, ylläpito- ja rahoituskustannuksiin. Lisäksi käyttövastikkeiden laskelmissa voimme varautua tuleviin korjauksiin ja muihin velvoitteisiin, kuten lainojen takaisinmaksuun. Kiinteistöjen ja lainojen lisäantyneiden hoitomenojemme vuoksi nostimme loppuvuodesta asuntojen käyttövastikkeita vuodelle 2024.

Hyvän asumisen puolesta

Pyrimme hillitsemään kohoavia ylläpitokustannuksia pitkäjänteisellä työllä, järkevillä energiaratkaisuilla, kilpailutuksella ja kiinteistöjen sekä asuntojen oikea-aikaisilla korjaustoimenpiteillä. Isona toimijana voimme taata asukkaillemme laadukkaan ja turvallisen asumisen myös taloudellisesti vaikeina aikoina. Haluamme olla luotettava ja vastuullinen kumppani, jonka puoleen asukkaamme voivat kääntyä kaikissa kotiin liittyvissä asioissa. Tästä haluamme viestiä myös asukaslupauksellamme.



Kehitämme asiakas- kokemustamme

Halusimme kiteyttää omien kiinteistöalan ammattilaistemme työn ja tahtotilan asukaslupaukseemme. Eri ammattiryhmistä koostuva työryhmämme tarkasteli asiakaskokemusta sen kaikissa elinkaaren vaiheissa aina asunnon hakemisesta asunnosta luopumiseen saakka.

Työryhmässämme muodostui ajatus siitä, millaisen asiakaslupauksen haluamme antaa ja miten se toteutuisi asiakkaillemme käytännön kohtaamisissa. Luotettavuutemme nousi esiin henkilökuntamme kesken kaikissa eri ammattiryhmissä.

Jatkossa teemme aktiivisesti toimia, jotta voimme lunastaa asukaslupauksemme entistä konkreettisimmin kaikissa kohtaamispaikoissamme. Haluamme olla luotettava ja vastuullinen kumppani, jonka puoleen asukkaamme voivat kääntyä kaikissa kotiin liittyvissä asioissa.

Uuden asiakaslupauksen jalkauttaminen on osa laajempaa asiakaskokemuksen kehittämisprojektiämme. Henkilökuntamme ajatuksista syntyi uusi asukaslupauksemme:

Luotettava asumisen kumppanisi

Tervetuloa TA:lle, jolle hyvä asiakaspalvelu ja asuminen ovat sydämen asioita. Meille tärkeintä on huolehtia asukkaistamme ja tarjota mahdollisuus kohtuuhintaiseen ja mukavaan asumiseen. Yli 50 vuoden kokemus alalta varmistaa sen, että voit luottaa ammattitaitoomme ja asiantuntemukseemme. Haluamme olla luotettava ja vastuullinen kumppani, jonka puoleen voit kääntyä kaikissa kotiasi liittyvissä asioissa.

Uudet TA.fi-verkkosivut ja asukassivut käyttäjien toiveita kuunnellen

Julkaisimme uudet TA.fi-verkkosivut käyttöönottamamme toiminnanohjausjärjestelmän ja uudistuneen asumisoikeuslain myötä. Yhtä aikaa verkkosivujen kanssa olemme suunnitelleet ja kehittäneet myös asukassivujamme, jotka julkaisemme vuoden 2024 aikana. Sivustomme on integroitu uuteen toiminnanohjausjärjestelmäämme, Kennoon.

Toteutamme vuosittain sekä asiakkaillemme että henkilökunnallemme useita kyselyitä saadaksemme arvokasta tietoa onnistumisistamme ja kehityskohteistamme. Kuuntelemme toiveita tarkasti ja pyrimme viemään niitä mahdollisimman paljon käytäntöön. Olemme ottaneet käyttäjäpalautteen kattavasti huomioon myös uudistetulla TA.fi-sivustolla ja asukassivujen suunnittelussa.

TA.fi-sivuston ensimmäisessä vaiheessa vastasimme uudistuneen asumisoikeuslain vaatimuksiin ja kehitimme asunohakutoimintoa sekä hakemuksen jättämistä käyttäjäystävällisemmäksi.

Vuoden 2024 aikana jatkamme kehitystyötä muun muassa asunohakuprosessin osalta sekä monipuolistamme sisältöjä sekä teemme uusia päivityksiä sivuston ominaisuuksiin. Uuden sivuston arvioidaan olevan valmis loppuvuodesta.

VASTUULLISUUTTA YHTEISTYÖSSÄ

PANDIA

Kennon kehitys – yhteisiä toimintatapoja ja vastuullisuutta kiinteistöalalle

Kiinteistöalan ohjelmistokumppani Pandia on tehnyt TA-Yhtiöiden kanssa jo yli 15 vuoden ajan yhteistyötä palvelujen digitalisoinnin parissa. Yhteistyö on syventynyt toiminnanohjausjärjestelmä Kennon kehitystyöhön, jota on tehty vuodesta 2019 alkaen. Kennon kehitykseen on osallistunut useita kiinteistöalan toimijoita TA-Yhtiöiden lisäksi. Yhteisenä tavoitteena on kehittää toimialaa ja siten koko yhteiskuntaa modernisoimalla ja yhtiöistä mällä alan käytäntöjä teknologian ja asiantuntijuuden keinoin.

”Yhteinen Kenno-hankeemme voi parantaa koko alan tuottavuutta, hilitä asumiskustannusten nousua ja mahdollistaa uusia palveluita, jotka parantavat asumiskokemusta ja lisäävät asukkaiden hyvinvointia.

Kehitystyössämme vastuullisuusajattelu on keskiössä, ja ihmisten hyvinvointi ja ympäristövastuu ovat etusijalla. Meille on tärkeää toimivat asiakas- ja yhteistyösuhteet, lupaus-ten pitäminen ja ihmisten aito kohtaaminen. Avainlippu-tunnuksemme myös kuvastaa

sitoutumistamme suomalaiseen työhön ja laatuun, jotka ovat olleet Kenno-projektimme kulmakiviä. Hankkeeseen on osallistunut yli puolet Pandian 70-henkisestä tiimistä; tämä on tukenut suomalaista työllisyyttä ja luonut uusia työpaikkoja.

Tiedostamme Pandialla vahvasti oman ympäristövastuun. Kennon kehityksessä vastuu on huomioitu alusta alkaen ohjelmistoarkkitehtuurilla, joka tarvitsee vähemmän sähköä vaativia palvelimia.

Olen ylpeä voidessani todeta, että olemme yhdessä TA-Yhtiöiden kanssa luoneet jotain poikkeuksellista. Kenno-projekti on osoitus siitä, miten pitkäjänteinen ja tiivis yhteistyö, innovatiivinen ajattelu ja yhteiset tavoitteet vastuullisuuden edistämiseksi voivat muuttaa koko toimialaa. Uskon, että yhdessä voimme rakentaa kestävän ja vastuullisen tulevaisuuden kiinteistöalalle.”

Toimitusjohtaja **Pekka Paaskunta**
Pandia Oy

Uudistuneen asumisoikeuslain vaikutukset

Syksyllä 2023 voimaan astunut uudistunut asumisoikeuslaki toi tullessaan merkittäviä vaikutuksia niin asunnon hakijoille, asukkaille kuin meillekin asuntojen tarjoajana. Uudistunut laki asetti muutostarpeensa myös käyttämillemme toiminnanohjausjärjestelmille ja julkaisualustoille, joiden tuli toimintoiltaan vastata lain vaatimuksiin 1.9.2023 alkaen.

Henkilökunnallemme toimintavuosi toikin mukanaan suuria muutoksia. Aiemmin kuntien hoitama asukasvalinta siirtyi

uudistuksen myötä meidän vastuullemme. Asumisoikeusasuntojen asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä, joten noudatamme asukasvalinnassa hallinnon yleislakeja ja teemme asukasvalintaa virkavastuulla. Samanaikaisesti muuttuneiden toimintamallien kanssa otimme myös käyttöön uusia järjestelmiä. Palvelimme kuitenkin asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla toimintaympäristön muutoksista huolimatta.

Asukasneuvonnasta apua asumisen haasteisiin

Asukashallintovastaavamme auttaa asukkaitamme, kun asumisessa ilmenee haasteita tai jokin asia mietityttää heitä. Useimmiten nämä tilanteet liittyvät asumisviihtyvyyteen, maksuvaikeuksiin tai asunnon kunnosta huolehtimiseen. Asukashallintovastaava tarjoaa haastavissa tilanteissa asukasneuvontaa ja pohtii niihin ratkaisua asukkaamme kanssa.

Asukasneuvonta on nimensä mukaisesti neuvontaa, jolla ohjaamme asukkaitamme tarvittaessa esimerkiksi viranomais-

avun pariin. Neuvonnan tavoitteena on puuttua asumisen haastaviin tilanteisiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niistä ei pääsisi kehittymään isompia ongelmia.

Kodeissaan viihtyvät asukkaat ovat meille sydämen asia. Pyrimmekin mahdollistamaan mukavat asuinolot kaikille asukkaillemme ja parantamaan heidän viihtyvyyttään sekä naapurisopua asukasneuvontamme keinoin.





Asukkaiden omatoimiremontit lisääntyneet Showroomin myötä

Espeen toimistomme yhteydessä toimii tilava Showroom, joka esittelee omatoimiremonttiratkaisuja ja TA-materiaalipaketteja. Paketteja on saatavilla muun muassa seinien maalaukseen, lattiaremontteihin, terassien kunnostukseen sekä keittiöihin, kylpyhuoneisiin ja saunoihin.

Syksyllä 2023 laajensimme Showroom-toimintaamme ja teimme asukastilaisuuskier-
tueen Ouluun, Kuopioon ja Jyväskylään. Eri paikkakunnilla järjestetyt tapatumat saivat innostuneen vastaanoton, ja kiertue jatkuu kuluvana ja tulevina vuosina uusilla paikkakunnilla, Espoon toimintaa myöskään unohtamatta.

Järjestimme toimintavuonna kaikkiaan 17 remonteihin painottunutta asukastilaisuutta, joihin osallistui yhteensä reilusti yli 500 asukastamme. Asukkaille maksuttomia TA-materiaalipaketteja myönnettiin kaikkiaan yli 300, ja niistä noin puolet oli seinien maalaukseen tarkoitettuja maalarinpaketteja. Myös terassipaketit ovat suosittuja: niitä myönnettiin 125:lle asukkaalle. Edelliseen vuoteen verrattuna materiaalipaketteja haettiin kaikkiaan noin puolet enemmän.

Yleishyödyllisen toiminnan ydin on vastuullisuus

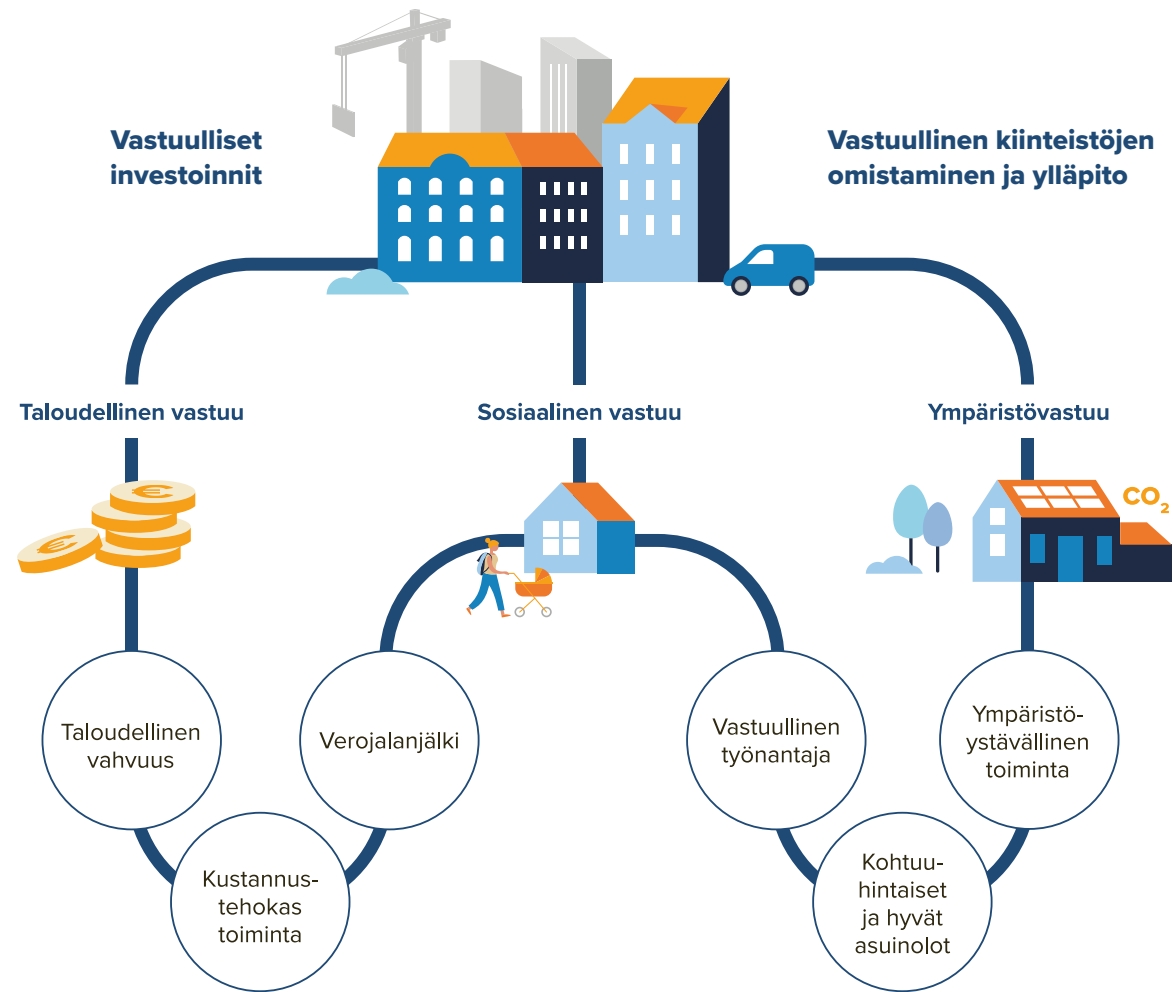
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) nimeämänä yleishyödyllisenä yhteisönä pyrimme tarjoamaan laadukasta ja turvallista asumista kohtuulliseen hintaan. Tämä tehtävämme korostuu nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, jossa elinkustannukset kohoavat ja tulevaisuuden näkymät ovat epävarmat.

Yleishyödyllisessä toiminnassamme yhdistämme kestävä kehityksen ja vastuullisuuden päämäärät, ja otamme samanaikaisesti huomioon yleishyödylliseen toimintaamme liittyvät yhteiskunnalliset velvoitteet.

Taloudellisuus on toimintamme ytimessä, ja sen merkitys korostuu ajassa, jossa kiinteistöjen ylläpidon, korjausten, energian ja rahoituksen kulut ovat huomattavasti nousseet. Pyrimme säilyttämään asumiskustannukset kohtuullisina ja vakaina pitkällä aikavälillä, huolimatta talouden vaihteluista ja tulevaisuuden ennustamiseen liittyvistä haasteista.

Kohtaamme toiminnassamme samoja haasteita kuin suomalainen yhteiskunta kokonaisuudessaan: kasvukeskuksissa asumiskustannukset nousevat, alueet eriyvät, väestö ikääntyy ja ilmastonmuutos edellyttää toimia. Olemme sitoutuneet ylläpitämään ja uudistamaan asutokantaamme vastataksemme näihin muuttuviin tarpeisiin ja vaatimuksiin.





Toimintamme vastaa moninaisesti taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristöä huomioivan vastuun haasteisiin.

Luomamme taloudellinen hyöty ulottuu laajalti eri sidosryhmiimme

Perinteisestä voittoa tavoittelevasta yritystoiminnasta poiketen yleishyödyllisen toimintamme taloudellinen hyöty jaetaan laajemmin eri sidosryhmille. Näin vaikutamme paitsi asukkaiden arkeen myös yhteiskuntamme hyvinvointiin.

Rahoitamme asuntokohteemme valtion tukemilla lainoilla, minkä vuoksi vuokrat, käyttövastikkeet ja muut käyttökorvaukset perustuvat omakustannushintaan. Näillä maksuilla katamme asuntojemme ylläpidon kustannukset ilman voiton tavoittelua.

Vastuullisuuteemme kuuluu myös varmistaa, että keräämme asukkailta riittävästi varoja tulevia peruskorjauksia varten; näin voimme ylläpitää kiinteistöjemme arvoa ja energiatehokkuutta sekä välttää äkillisiä korjaustarpeita. Tavoitteenamme on pitää asumiskustannukset kohtuullisina kiinteistöjemme koko elinkaaren ajan.

Asumiskustannukset mittaavat yleishyödyllisyytemme toteutumista

Asumiskustannusten pysyminen kohtuullisena asunnoissamme on selkeä osoitus, että yleishyödyllisyys toteutuu käytännössä

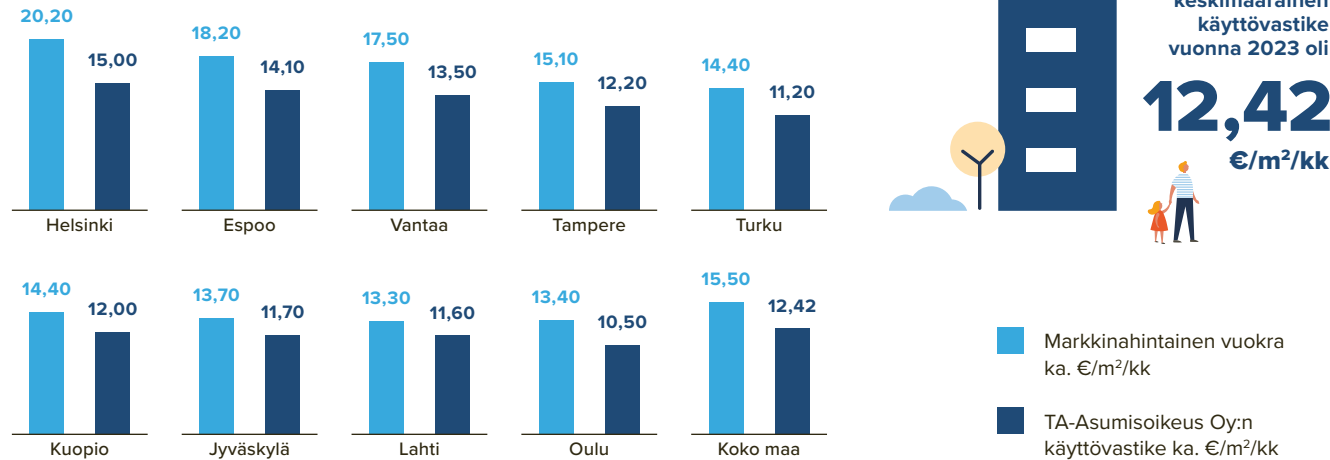
Vuonna 2023 investoimme asuntokantamme kunnossapitoon noin

37 MEUR

Noin 32,8 MEUR vuonna 2022



TA-Asumisoikeus Oy:n keskimääräisten käyttövastikkeiden vertailu markkinahintaisiin vuokriin (€/m²/kk)



toiminnassamme. Vertailemme vuosittain asuntojemme asumiskustannuksia muihin valtion tukemiin asumisuoioihin sekä markkinavuokriin. Voimmekin todeta, että asuminen kohteissamme pysyy vastikkeiden noususta huolimatta edelleen kohtuuhintaisena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asunto-markkinakatsaus antaa objektiivista tietoa asumisoikeus-asuntojemme vastiketasoista. Vuoden 2023 joulukuussa kaikkien asumisoikeusasuntojen keskimääräiset käyttövastikkeet olivat 12,60 euroa neliöltä kuukaudessa. Meidän asumisoikeusasuntojemme keskimääräiset käyttövastikkeet olivat 12,42 euroa neliöltä kuukaudessa.

Asuntomarkkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuminen on edullisempaa markkinahintaiseen vuokra-asumiseen verrattuna. Esimerkiksi Helsingissä asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet olivat keskimäärin 32 prosenttia edullisem-

pia kuin vastaavan kokoisten asuntojen markkinahintaiset vuokrat. Muissa suurissa kaupungeissa, kuten Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa, vastikkeet olivat 22–24 prosenttia edullisempia markkinavuokriin verrattuna.

Toimintavuonna TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden neliöhinnat olivat suuremmissa kaupungeissa keskimäärin yli kolme euroa edullisempia verrattuna markkinahintaiseen vuokra-asumisen neliöhintoihin. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla eroa oli jopa yli 4 euroa neliöltä.

Kustannustehokkuus vaatii jatkuvaa seurantaa

Kustannustehokkuuden ylläpitäminen edellyttää meiltä jatkuvaa kustannusten seurantaa, kustannuserien ennakoimista ja niihin ajoissa varautumista. Pyrimme tehostamaan toimintaamme ja hyödyntämään kustannussäästämahdollisuuksia,

Korjausyksiköllä kasvua henkilöstössä ja työmäärässä

Pääkaupunkiseudulla toimiva korjausorganisaatiomme oli vuonna 2023 toiminnassa jo kolmatta vuotta. Oma korjaustoiminta on ratkaisu jatkuvasti kasvavan kiinteistökan- tamme tarpeisiin, sillä sen avulla pystymme toteuttamaan kiinteistöjen remontit sujuvasti, kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Toiminta onkin saanut positiivisen vastaanoton.

Korjausyksikkömme kehittyi jatkuvasti, ja se on kasvanut henkilömäärältään tasaiseen tahtiin: toimintavuonna saimme mukaan kahdeksan uutta korjaustyöntekijää ja kaksi uutta työnjohtajaa. Vuoden loppuun mennessä yksikössä toimikin yhteensä neljä työnjohtajaa ja 33 työntekijää.

Remontteja kolmella miljoonalla eurolla

Aiempien vuosien tavoin korjausyksikön suurin työkanta painottui edelleen asunto- ja muuttoremontteihin, joita teimme yli 300. Olimme aikaisemmin asettaneet tavoitteeksemme kasvattaa erityisesti yksikön märkätila- ja keittiöremonttien osuutta, ja onnistuimmekin tässä toimintavuotena. Märkätilaremonttien määrä kasvoi eniten kylpyhuoneremonttien tullessa mukaan korjaustoimintaan; niitä tehtiin kaikkiaan yli 60 kpl.

125 MEUR

100 MEUR vuonna 2022

esimerkiksi oman henkilöstön käyttöä silloin kun se on kustannuksiltaan perusteltua. Kilpailutamme säännöllisesti myös huolto-, siivous- ja rahoituspalveluja, jotta toimimme kustannustehokkaasti.

Pitkäaikainen suunnittelu säilyttää asuntojen arvon

Kiinteistöjen suunnitelmallinen ja jatkuva ylläpito on taloudellisesti vastuullista toimintaa. Laadimme kiinteistöillemme pitkäaikaiset korjaussuunnitelmat, jotta asumisviihtyvyys, houkuttelevuus ja kiinteistöjen arvo säilyvät.

Toimintavuonna asuntokantaamme kunnostettiin noin 37 miljoonalla eurolla, siinä missä edellisvuoden vastaava summa oli noin 32,8 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan ajanmukaistamisen ja korjausten yhteydessä tarkastellaan erityisesti sitä, voidaanko korjaustoimenpiteillä esimerkiksi parantaa asuntojen energiatehokkuutta taloudellisesti kannattavasti.

Vihreä rahoitus ja Joutsenmerkki tukevat ympäristöystävällistä asuntotuotantoa

Sitoudumme ympäristöystävällisyyteen kaikessa toiminnassamme. Kuntarahoitus on myöntänyt vihreää rahoitusta investointihankkeillemme, joissa syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Tästä hyvänä esimerkkinä on

toimintavuonna Lietoon valmistunut asumisoikeuskerrostalo, jolle myönnettiin sekä Joutsenmerkki että tavallista lainaa edullisempaa vihreää rahoitusta. Toimemme tukevat ympäristövaikutusten vähentämistä ja parantavat asuntokantamme kilpailukykyä.

Verojalanjälki kuvastaa tuottamaamme yhteiskunnallista arvoa

Kotimaisena toimijana maksamme kaikki veromme Suomeen. Maksamamme verot ovat konkreettinen esimerkki tuottamastamme taloudellisesta arvosta yhteiskunnalle. Vuonna 2023 verojalanjälkemme oli yli 124 miljoonaa euroa. Verojalanjälkemme koostuu välittömistä ja välillisistä veroista sekä henkilöstön palkoista.

Edistämme kohtuuhintaista asumista yhteistyöllä

Osallistumme aktiivisesti kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen eri järjestöjen kautta, mikä mahdollistaa tärkeän edunvalvonnan, tiedonvaihdon ja vaikuttamistyön. Olemme jäsenenä kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajia edustavassa KOVA ry:ssä, asumisoikeusyhteisöjä kokoavassa Suomen Asumisoikeusyhteisöt (SAY) ry:ssä ja ammattimais-ten kiinteistöomistajien ja rakennuttajien järjestö RAKLI ry:ssä.



Kuva: Hartela



Simpukkatie 17, Lieto | TA-Asumisoikeus Oy

VASTUULLISUUTTA YHTEISTYÖSSÄ

JOUTSENMERKKI

Kokonaisvaltaisesti kestävämpää rakentamista

TA-Yhtymän kohde Liedon Simpukkatie 17:ssä on Varsinais-Suomen ensimmäinen Joutsenmerkitty kerrostalo. Pohjoismaiden tunnetuin ympäristömerkki kertoo kestävämmästä rakentamisesta, jossa huomioidaan niin ympäristö ja ilmasto kuin sisäilman laatu ja tilojen viihtyisyyskin. Suomessa merkkiä hallinnoi Ympäristömerkintä Suomi Oy.

” Elinkaaripohjaisen Joutsenmerkin kriteerit ulottuvat rakennusmateriaaleista aina energiatehokkuuteen, kemikaaliturvallisuuteen, jätteiden kierrätykseen ja rakentamisen laadunhallintaan asti. Rakentaminen on yksi maailman merkittävimmistä päästölähteistä, mutta edelleen vain pienellä osalla uudisrakennuksista on kolmannen osapuolen myöntämä ympäristösertifikaatti. Edelläkävijöitä siis tarvitaan.

Simpukkatie 17 oli niin asumisoikeusasuntoja hallinnoivan TA-Asumisoikeus Oy:n, rakennuttamisesta vastanneen TA-Rakennuttaja Oy:n kuin urakoitsija Hartelankin ensimmäinen Joutsenmerkitty kohde. Toivottavasti näemme näitä vielä paljon lisää, sillä yhteistyö sujui erittäin hyvin!”

Asiantuntija **Oona Saarinen**
Ympäristömerkintä Suomi

Tavoitteena energiankulutuksen hillitseminen ja päästöjen hallitseminen

Suurin osa asumisen ympäristövaikutuksista syntyy energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Energiankulutuksen hillitsemisen lisäksi panostamme vähäpäästöisen energian käyttöön.

Vuoden 2023 lopussa älykkään lämmönsäädön piirissä oli noin

18 600 asuntoamme





Asensimme kiinteistöissämme aiempinakin vuosina tutuksi tulleen sisälämpötilaperusteisen älykkään lämmityksen säädön käyttöä yhteistyökumppaniemme Leanheatin ja Enermixin kanssa. Asensimme noin 2 000 asuntoon lämmityksensäätöjärjestelmän, ja toimintavuoden lopussa sen piirissä oli jo noin 18 600 asuntoamme ympäri Suomea. Älykkäällä lämmityksen säädöllä arvioimme säästävämmme noin 9 000 MWh lämmitysenergiaa vuodessa.

Kohti puhtaamman energian käyttöä

Espoossa, Vantaalla, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Tuusulassa ja Kauniaisissa sijaitsevissa kiinteistöissämme on käytössä kaukolämmön kulutusjousto, jonka avulla kaukolämpöverkon huippukulutusta voidaan pienentää hyödyntämällä kiinteistöjen lämpömassaa. Kaukolämmön kulutusjouston piirissä on noin 5 600 asuntoamme, joihin olemme saaneet käyttöön hiilidioksidivapaan kaukolämpötuotteen, mikä vähentää myös päästöjämme.

Vähensimme toimintavuonna fossiililla polttoaineilla lämmitettävien kiinteistöjemme määrää, kun luovuimme kahdessa kohteessamme maakaasulämmityksestä; toisessa kohteessamme maakaasu korvattiin ilma-vesilämpöpumpulla ja toisessa kaukolämmöllä.

Energiankulutusta minimoidaan monipuolisesti

Lämmitysenergian lisäksi kiinteistöissämme kuluu sähköä ja vettä, joiden säästämiseksi teemme aktiivisesti toimenpiteitä. Toimintavuonna otimme käyttöön viidessä rakennetussa kiinteistössä aurinkosähköjärjestelmän, minkä lisäksi asensimme niitä myös uudiskohteisiin. Vedenkulutusta pyrimme hillitsemään huoltamalla vesikalusteita ja asentamalla noin 2 300 asuntoomme vedensäästökaluksia sekä ottamalla uudiskohteissamme käyttöön kulutusperusteisen vesilaskutuksen.

Uudistimme myös energian kulutusseurannan käytäntöjämme ja käynnistimme kilpailutuksen uuden kulutusseuranta-

Kulutustiedot 2023

Lämmitys

125 862 MWh	159 558 MWh
28,65 kWh/r-m ³	28,87 kWh/r-m ³

Sääkorjattu lämmitys

134 432 MWh	170 172 MWh
30,60 kWh/r-m ³	30,79 kWh/r-m ³

Sähkö

28 878 MWh	36 913 MWh
6,31 kWh/r-m ³	6,37 kWh/r-m ³

Vesi

1,302 milj. m ³	1,670 milj. m ³
284,45 l/r-m ³	288,29 l/r-m ³

■ TA-Asumisoikeus Oy

■ TA-Yhtymä-konserni

YMPÄRISTÖVASTUU

ohjelmiston hankinnasta. Sen yhtenä tärkeänä tavoitteena on parantaa energian kulutusseurannan laatua; järjestelmä antaa meille automaattisesti ja lähes reaaliaikaisesti tietoa sähkön ja kaukolämmön kulutuksesta, mikä parantaa huomattavasti kulutusseurantamme tarkkuutta. Aloitimme järjestelmän käyttöönoton syksyllä 2023 ja saimme sen päätökseen alkuvuonna 2024. Jatkossa hyödynnämme järjestelmän tuottamaa dataa energian käytön tehostamiseen ja investointipäätösten entistä parempaan ohjaamiseen.

Reagointia sisäilmahaasteisiin

Energiankulutuksen vähentämisen ohella pidämme huolta myös asuntojemme sisäilman laadusta ja asukastyytyvyydestä. Otimme vuonna 2022 alkaneella lämmityskaudella käyttöön uuden prosessin sisäilman laatuun liittyvien asukaspalautteiden käsittelemiseksi, ja jatkamme sen soveltamista edelleen. Uuden prosessin avulla pyrimme ratkaisemaan sisäilmaongelmien juurisyyt tehokkaammin ja näin palvelemaan asukkaitamme entistä paremmin. Lisäksi saamme sisäilmaan liittyvistä haasteista arvokasta tietoa, jota voimme jatkossa hyödyntää niiden ennaltaehkäisemisessä.

Tuemme päästötöntä liikennettä

Sähköautojen yleistyessä haluamme tarjota asukkaillemme vaivattoman ja kohtuuhintaisen latausmahdollisuuden kodin yhteyteen. Toimintavuoden aikana asensimmekin kiinteistöihimme noin 250 uutta latauspistettä, mikä nosti latausmahdollisuudella varustettujen autopaikkojemme kokonaismäärän noin 750 paikkaan. Tällä tavoin tuemme kansallisia liikenteen sähköistymiseen ja päästövähennyksiin liittyviä tavoitteita.

Energiatoimenpiteillä arvioimme
säästävämme energiaa noin

9 000 MWh/vuodessa

TALOHTORI



Energiansäästöä olosuhteista tinkimättä

” Vastuullisuus on noussut keskeiseksi teemaksi monilla toimialoilla, myös kiinteistöjohtamisessa. Huoneistojen todellisiin lämpötiloihin perustuva älykäs lämmityksen ohjauspalvelumme on esimerkki siitä, miten TA-Yhtymä edistää vastuullista toimintaa kiinteistöissään. Talotohtori 2.0 -palvelumme auttaa asiakastamme säästämään energiaa sekä leikkaamaan sen tehohiippuja, vähentäen näin ympäristökuormitusta – asumismukavuudesta ja olosuhteista tinkimättä.

Enermix Oy:n Talotohtori 2.0 -etähallintatyökalun avulla TA-Yhtymässä voidaan myös puuttua varhaisessa vaiheessa kiinteistön taloteknisiin ongelmiin ja ennakoida huolto- ja korjaustarpeita tehokkaasti. Kun taloteknisten järjestelmien hälytyksiä ja kiinteistöjen

kunnossapitotarpeita voidaan seurata samasta alustasta, on useiden kiinteistöjen kohdekäyntien suunnittelu ja optimointi yhdellä kertaa helpompaa. Näin pystytään vähentämään tarpeettomia, ympäristöä kuormittavia kohdekäyntejä.

Etähallinta ja älykkäät lämmityksen ohjaukset tarjoavat monipuolisia mahdollisuuksia edistää vastuullista toimintaa TA-Yhtymän kiinteistöjohtamisessa. Sen lisäksi, että ne parantavat kiinteistöjen tehokkuutta ja kustannussäästöjä pitäen sisälämpötilat optimaalisina, ne myös vähentävät ympäristövaikutuksia ja edistävät kestävästä kehityksestä.”

Toimitusjohtaja **Sami Vatanen**
Enermix Oy / Talotohtori 2.0 -palvelut

ENERGIATODISTUKSET

Energiatodistus apuna energiatehokkuuden parantamisessa

Insinööritoimisto Vesitaito Oy toteutti vuonna 2023 useisiin TA-Yhtymä Oy:n kohteisiin energiatodistusten päivityksiä.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta astui voimaan vuonna 2013. Energiatodistus on lain vaatima puolueeton asiakirja, joka tarjoaa ammattilaisen laatimia toimenpide-ehdotuksia energiatehokkuuden parantamiseksi ja helpottaa rakennusten energiatehokkuuden vertailua. Energian saatavuuden haasteet ja kustannusten nousu ovat lisänneet kiinnostusta rakennusten energiatehokkuuteen.

” Energiatehokkuus huomioidaan entistä useammin myös remonttien tai laajempien peruskorjaushankkeiden suunnittelun yhteydessä. Jo projektin alkuvaiheessa suunnitteluinsinöörimme kertoo, mitkä ratkaisut ovat toteutettavissa kustannustehokkaasti ja millaisiin tuloksiin niiden avulla voidaan realistisesti päästä. Energiatodistus toimii TA-Yhtiöille käytännölläheisenä ja puolueettomana työkaluna korjaustoimenpiteiden suunnittelussa, ja sillä voidaan edistää energiatehokkuutta vastuullisesti ja pitkäjänteisesti.”

Toimitusjohtaja **Marjaana Kuisma**
Insinööritoimisto Vesitaito Oy

Tavoitteena toimiva arki

Osaava ja motivoitunut henkilöstö on vahvuutemme. Haluammekin tarjota henkilöstöllemme parhaat mahdolliset edellytykset sujuvaan arkeen.

Toimintavuonna henkilöstömme määrä oli noin 287 henkilöä. Edelliseen vuoteen verrattuna työntekijämäärämme lisääntyi 40 henkilöllä.

Uutta osaamista ja urapolkuja

Toimintamme laajentuessa vahvistimme osaamistamme rekrytoimalla joukkoomme uusia LV-alan osaajia. Jatkoimme myös korjausrakentamisen ja energia- ja sähköosastomme määrätietoista kehittämistä, jotta voimme varmistaa kiinteistökantamme hyvän ja laadukkaan perus- ja ylläpitokorjaustoiminnan. Lisäksi saimme muiden toimintojemme tehtäviin uusia työkavereita, kuten kiinteistömanagereja ja myyntineuvottelijoita.

Haluamme luoda avoimen ja kehitysmuotoisen työympäristön, jossa jokainen TA:lainen voi saavuttaa omat uratavoit-





teensa. Kannustamme henkilöstöämme tarttumaan talon sisäisiin työmahdollisuuksiin ja tarjoamme heille reittejä niihin. Tarpeen mukaan tarjoamme työntekijöillemme myös koulutusohjelmia, jotka paitsi auttavat heitä kehittymään ammatillisesti, myös edistävät liiketoimintamme tavoitteita.

Kohti uusia työtapoja

Uuden toiminnanohjausjärjestelmä Kennon käyttöönotto toimintavuoden syksyllä oli suuri ponnistus koko henkilöstöllemme. Selvitimme henkilöstömme tuntemuksia viikoittaisilla Pulssi-kyselyillä järjestelmän käyttöönoton alkuaikana. Tulosten perusteella suunnitelimme ja toteutimme toimenpiteitä henkilöstömme tukemiseksi ja työn sujuvuuden helpottamiseksi.

Uuden järjestelmän käyttöönoton ja asumisoikeuslain muutoksen myötä päivitimme myös työprosessejamme. Olemme tukeneet henkilöstöämme muutoksissa ja uusissa työtavoissa koulutuksiin ja tietoisuuteen, jotka kertovat heille uudistusten käytännön vaikutuksista.

Yhteisiä oppimiskokemuksia

Henkilöstömme osaamisen kehittäminen oli toimintavuonna keskeinen painopistealueemme; järjestimme sekä sisäisiä että ulkoisia koulutuksia, joissa keskityimme erityisesti lainsäädäntömuutoksiin ja asiakaspalvelutyöhön. Asiakaspalvelupauksen kirkastamisen myötä pohdimme eri ammattiryhmien yhteisissä tilaisuuksissa konkreettisia keinoja, joilla



viemme lupauksen käytännön toimenpiteiksi. Samalla jaoinme hyviä käytäntöjä ja arvokkaita vinkkejä yli osastorajojen.

Esihenkilöidemme valmennukset jatkuivat aamukahvitilaisuuksin. Ajankohtaisten, esihenkilöiden vuosikellon mukaisten aiheiden lisäksi käsitelimme tilaisuuksissa mm. työturvallisuusvastuita, työkykyä ja rekrytointikäytäntöjä. Valmennuksillamme kehitämme esihenkilötyötämme ja johtamistamme entistäkin laadukkaammaksi ja tavoitteellisemmaksi.

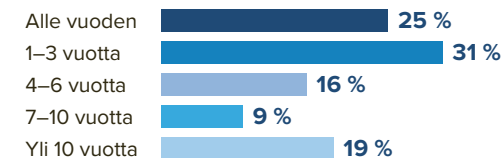
Työhyvinvointimme kulmakivet

Uskomme hyvän ja toimivan arjen olevan työhyvinvointimme tärkeimpiä kulmakiviä. Tavoitteenamme on rakentaa kannustava ja turvallinen työympäristö, jossa jokainen voi kehittyä ja kokea työnsä merkitykselliseksi. Yhdenvertainen kohtelu on meille ensiarvoisen tärkeää, ja meillä on nollatoleranssi epäasialliselle käytökselle. Jatkoimme myös vahvan turvallisuus-kulttuurin määrätietoista rakentamista yhteistyössä työsuoje-luorganisaatiomme kanssa.

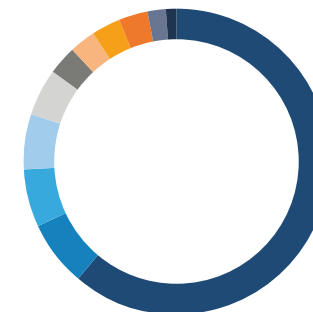
Toimintavuonna pilotoimme korjausrakentamisen osastollamme uutta työhyvinvointijohtamisen mallia yhdessä korjaustyön-johtajien kanssa. Mallin avulla havainnollistamme osaston eri toimijoiden roolia ja vastuuta työhyvinvoinnin ylläpitämisessä ja määrittelemme työhyvinvointia edistäviä konkreettisia toi-menpiteitä esihenkilöidemme päivittäisen johtamisen avuksi. Osana seuraajasuunnittelun prosessia lanseerasimme työ-urakeskustelumallin, jonka avulla tuemme eläkeikää lähes-tyviä työntekijöitämme ja voimme mahdollisuuksien mukaan pidentää heidän työuriaan. Seuraajasuunnittelun tavoitteena on myös hallita liiketoiminnan jatkuvuutta työurien taite-kohdissa.

Yhteisöllisyyden – TA-hengen – ylläpitämiseksi ja vahvistami-seksi järjestimme henkilöstöllemme yhteisiä tapahtumia ja virkistystilaisuuksia. Olennainen osa yrityskulttuuriamme on ajatus siitä, että elämässä on työn lisäksi oltava tilaa muillekin mukaville asioille.

Työsuhteiden pituus



Henkilöstömäärä toimistoittain



Toimisto	2022	2023
Espoo	139	172
Helsinki	19	20
Oulu	19	19
Tampere	18	19
Turku	14	15
Lahti	8	10
Kittilä	7	8
Jyväskylä	7	7
Kuopio	6	7
Vantaa	5	6
Hämeenlinna	4	4

Henkilöstömäärä keskimäärin 247 287



Nuorille mielekkäitä kokemuksia kausi- ja kesätöissä

Toimintavuonna työllistimme jälleen yli 100 kausi- ja kesätyöntekijää monipuolisiin tehtäviin: remontoiminnin tai viher töiden pariin sekä myyntiin, markkinointiin ja erilaisiin avustaviin toimistotöihin. Suurin osa työpaikoista oli pääkaupunkiseudulla, mutta tarjosimme nuorille työmahdollisuuksia myös muiden kaupunkien toimipisteillämme.

Kausi- tai kesätyöpaikka on monelle nuorelle ensikosketus työelämään; vastuullamme onkin tarjota työllistämилlemme nuorille mahdollisimman positiivinen kokemus. Tätä rakennamme hyvällä hakijakokemuksella ja huolehtimalla työn sujuvuudesta, yhteishengestä sekä turvallisesta ilmapiiristä. Kesätyöntekijät otamme mukaan työyhteisöömme järjestämällä heille yhteisen perehdytyspäivän, jossa he pääsevät tutustumaan toisiinsa ja muuhun henkilöstöömme.

Kesäkauden päätteeksi toteutimme aiempien vuosien tavoin kausi- ja kesätyöntekijöille tyytyväisyyskyselyn, jonka mukaan heidän työntekijätyytyväisyytensä (eNPS) oli 47 asteikolla -100–100. Tulokset kertoivat, että työ vastasi odotuksia lähes kaikilla ja parhaiksi asioiksi työssä nousivat vastauksissa työkaverit ja -tehtävät. Suurin osa vastaajista koki myös, että perehdytys työhön oli onnistunutta ja että apua sai helposti aina tarvittaessa sekä esihenkilöiltä että työkavereilta.

Olemme ylpeitä siitä, että useat nuoret ovat palanneet meille töihin seuraavinakin vuosina. Myös monen vakituisen TA:laisen urapolku on alkanut kausi- tai kesätyössämme.

Toimintakertomus vuodelta 2023

Yleistä

Vuosi 2023 oli TA-Yhtymä Oy:n 24. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Vuoden 2023 alkaessa Suomen inflaatio oli edelleen nopeaa, vaikka energiahinnat olivat laskeneet ja kansainvälisen talouden häiriöt vähentyneet. Ukrainan sodan jatkuminen ja siihen liittyvät pakotteet toivat talouden kasvuun merkittäviä epävarmuustekijöitä. Heikentyvä ostovoima ja nopeasta inflaatiosta seuraava korkojen nousu vaikuttivat etenkin velkaantuneisiin kotitalouksiin ja yrityksiin.

Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous ajautui taantumaan ja BKT supistui 0,5 prosenttia vuonna 2023. Talouskasvun heikkous on laaja-alaista ja BKT:n ennustetaan supistuvan 0,2 prosenttia vuonna 2024. Kotitalouksien ostovoiman odotetaan kuitenkin vahvistuvan inflaation hidastumisen ja korkojen mahdollisen laskemisen myötä. Vientimarkkinoiden odotetaan toipuvan vähitellen, mikä tukee talouskasvun elpymistä vuoden 2024 loppupuolelta alkaen. Julkisen talouden suunnanmuutos osoittautuu odotettua vaikeammaksi heikon suhdanteen myötä.

Suomen asuntotuotanto on ollut useamman vuoden ajan korkealla tasolla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2023 aloitettiin noin 16 000 (vuonna 2022 40 000) uuden asunnon

rakentaminen. Suuri osa asuntoaloituksista ajoittui tammiheinäkuulle, jonka jälkeen aloitukset ovat kääntyneet loppuvuonna miinusmerkkiseksi. Tähän vaikutti rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu ja rahoituksen kallistuminen. Samaan aikaan vuokrakehitys pysyi kuitenkin maltillisena. ARA tuotannon aloituksia oli noin 8 600 asuntoa, joka oli 3 000 asuntoa enemmän kuin vuonna 2022. Määrärahojen taso pysyi vuonna 2023 samalla tasolla kuin vuonna 2022. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2024 aloitetaan 19 500 asunnon rakennustyöt. ARA-tuotannon asuntoaloituksiin vaikuttaa rakentamisen kustannuksien kehittyminen.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset jatkoivat kasvuaan vuonna 2023. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 3,6 prosenttia kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi joulukuussa 3,6 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat 4,8 prosenttia vuoden 2023 aikana.

Yleinen korkotasoa nousi voimakkaasti alkuvuoden 2023 aikana ja jatkoi nousuaan vuoden puoliväliin asti. Tämän jälkeen korot ovat pysyneet korkealla Euroalueen korkean inflaation vuoksi. Tämä asettaa haasteita Euroopan keskuspankille, joka pyrkii alentamaan inflaatiota kahden prosentin tavoite- tasolle. Ennusteiden mukaan korot pysyvät korkealla tasolla



**Asuntokannan kasvu
vuonna 2023**

↑ 3 %

myös vuoden 2024 aikana ja aikaisintaan vuoden loppupuolella on mahdollista nähdä ensimmäisiä koronlaskuja. Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkojen nouseminen kasvattaa konsernin lainakustannuksia. Rahoitusta on edelleen hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen rahoittamiseen myönnettävien korkotukilainojen perusomavastuukorko laski 1.7.2018 jälkeen 2,5 prosenttiin, kun aiemmin myönnettyissä lainoissa se oli 3,5 prosenttia. Pitkäaikaisissa korkotukilainoissa perusomavastuukorko laskettiin valtioneuvoston päätöksellä 1,7 prosenttiin 1.8.2016 alkaen. Tämä muutos koski lainoja, jotka oli myönnetty aikavälillä 1.8.2016–31.12.2023.

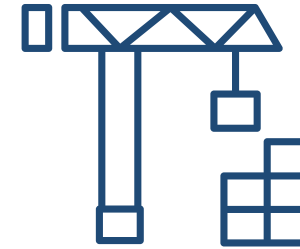
Korkotukiasetusta muutettiin vuoden 2024 alusta lähtien niin, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko laskettiin 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettiin koko laina-ajalle. Tämä koskee sekä uudis- ja perusparannuskohteita että vuokra- ja asumisoikeusasuntojen lainoja.

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. Lisäksi yhtiö on jäsenenä Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:ssä. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille aktiivista edunvalvontaa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2023 aikana 402 (2022: 516) asumisoikeusasuntoa ja 179 (126) vuokra-asuntoa eli yhteensä 581 (642) asuntoa. Vuoden aikana purettiin yksi kohde.

Vuoden 2023 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitukset kasvoivat loppuvuodesta johtuen ARA-tuotannon kysynnän kasvusta. Ympäristöministeriö on esittänyt vuodelle



TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2023 aikana

581 asuntoa

642 asuntoa vuonna 2022

2024 ja 2025 lisärahoitusta ARA-tuotantoon. Käynnistyneestä tuotannosta noin kolme viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 20 454 (19 860) asuntoa 698 (683) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 3,0 % (3,0 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 315 000 m² (1 277 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä laski hieman asuntomarkkinoiden yleisen tilanteen takia. Keskimääräinen käyttöaste oli toimintavuonna 98,0 % (98,8 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt hyvänä kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 17,9 % (16,9 %).

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana odotetusti. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 7,8 % (13,0 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu sekä yleinen hintojen nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 4,1 % (8,6 %). Merkittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli korjauskustannusten nousu. Kiinteistöjen kunnon ylläpitämistä jatkettiin systemaattisesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuuessa 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. Konsernissa on jatkettu korjausorganisaation rakentamista.

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 2023 lopussa seuraavat yhtiöt:

1) TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö):
86 tytäryhtiötä
4 osakkuusyhtiötä

2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):
26 tytäryhtiötä
15 osakkuusyhtiötä

3) Taova Oy (tytäryhtiö):
12 tytäryhtiötä
1 osakkuusyhtiötä

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 7 tytäryhtiötä.

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2023	2022	2021	2020
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	201,1	186,0	174,8	163,8
Poistot	50,2	49,9	46,2	43,2
Vieraan pääoman kulut	50,0	19,7	18,1	17,0
Tilikauden tulos	-7,8	11,2	16,4	18,0
Tase	3150,3	2971,4	2849,3	2665,0

TA-Yhtymä Oy				
	2023	2022	2021	2020
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	23,0	21,1	20,1	18,8
Tilikauden tulos	0,2	0,2	0,2	0,2
Tase	125,5	151,5	130,6	100,5

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,1 % (6,4 %) ja taseen loppusumma 6,0 % (4,3 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty oheisessa Toiminta-alue -taulukossa.

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

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 680 166,27 euroa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2024 €/m ² /kk
Helsingin seutu	14,03
Tampereen seutu	12,48
Jyväskylän seutu	11,70
Oulun seutu	11,57
Turun seutu	11,52
Lahden seutu	11,41
Kuopion seutu	11,35
Muu Suomi	11,78

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 määritellä 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 ja vastuuhenkilöittäin, ja niistä raportoidaan kuukausittain. Konsernin merkittävimmät riskit liittyvät käyttöasteiden laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä saatavien kasvuun. Konserni panostaa uudistuotannossaan alueisiin, joilla kysyntä kasvaa

tai kysyntätilanne on vakaata pitkällä aikavälillä. Vuositasolla yhden prosenttiyksikön käyttöasteen muutos vaikuttaa konsernin tuottoihin noin 1,8 miljoonaa euroa.

Tavoitteena on, että talot pysyvät asukkaille viihtyisässä ja hyvässä kunnossa kaiken aikaa. Riskiä tyhjäkäytöstä hallinnoidaan suunnitelmallisella korjaustoiminnalla, jonka tavoitteena on asuntokannan kunnan ja arvon säilyttäminen.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten, kuten energiahintojen ja korjauskustannusten, muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen. Yhtiö varautuu riskeihin investoimalla asuntokannan energiategokkuuteen, suojaamalla sähkön hintaa hankintapolitiikkansa mukaisesti sekä suorittamalla korjaustoimintaa myös omalla henkilöstöllä.

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. Maksuvalmiusriskiä hallinnoidaan myös seuraamalla maksusaatavien määrää jatkuvana prosessina. Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoallokaatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojauksilla.

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 valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri korontarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosentilla lainojen omavastuukorkotasoihin asti vaikuttaisi vuositasolla noin 19 miljoonaa euroa. Korkojen nousu omavastuukorkotasojen yläpuolella on kuitenkin maltillisempi ja vaikutus on noin 5 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,4 vuotta (29,2 vuotta).

Ympäristötekijät

Valtaosa yhtiön toiminnan ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjen energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Kiinteistöjen pääasiallinen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Vuoden 2023 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

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

	2023	2022	2021	2020
Lämmitys (GWh)	159,6	155,9	160,1	132,5
Sähkö (GWh)	36,9	35,7	34,4	30,8
Vesi milj. (m ³)	1,7	1,7	1,6	1,6
Asuntojen (lkm)	20 454	19 860	19 289	18 175

TA-Yhtymä-konserni on panostanut viime vuonna erityisesti kiinteistöjen asuinolosuhteiden ja taloautomaation etävalvontaan sekä olosuhdemittauksiin perustuvaan lämmityksen säätöön. Näiden toimenpiteiden avulla saavutetaan säästöjä lämmitysenergiassa sekä mahdollistetaan nopea reagointi vika- ja poikkeustilanteisiin. Energiatehokkuuden parantamisen ovat mahdollistaneet lämmönsäädön järjestelmät Leanheat ja Talotohtori 2.0, joiden piirissä oli vuoden 2023 lopussa yli 18 600 asuntoa. Tämä vastaa noin 91 prosenttia konsernin asuntokannasta.

Noin 5 600 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2021–2023 ajan ollut kaukolämmön kulutusjoustoon liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjoustoon osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttöömmä uusiutuvilla energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästöttömän kaukolämpötuotteen ilman lisämaksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu vedensäästökäytöiden asennuksia ja huoltoja

normaaliin tapaan sekä pilotoitu poistoilmanvaihdon tarpeenmukaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridautojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuoden 2023 lopussa 750 autopaikkaa on varustettu latausmahdollisuudella latauspisteiden tiekartan mukaisesti.

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

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2023 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	96,2
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	17,2
Kiinteistövero	7,0
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,9
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	1,0
	124,6

* 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 2023

Toiminta-alue	M€	%
Helsingin seutu	3,4	48
Oulun seutu	0,9	13
Tampereen seutu	0,6	9
Jyväskylän seutu	0,6	9
Turun seutu	0,5	6
Lahden seutu	0,4	6
Kuopion seutu	0,4	5
Muut	0,3	4
Yhteensä	7,0	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:

	2023	2022	2021	2020
Johto	8	7	8	7
Kiinteistö- ja asukashallinto	163	129	99	80
Myynti ja markkinointi	71	68	64	56
Tukipalvelut	45	43	37	37
Muut	1	0	1	1
Yhteensä	287	247	209	181

Henkilöstöstä oli naisia 56 % ja miehiä 44 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Kesä kautena yhtiön palveluksessa oli 84 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 lisätään myös vuokra-asuntojen tuotantoa.

Konsernin uudistuotannon määrä tulee kasvamaan vuonna 2024 ja on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosina 2024–2026. ARA-tuotannolle budjetoitiin 1,95 miljardia euroa vuodelle 2023 ja Aran korkotukilainavaltuus nousee 2,25 miljardiin euroon vuodelle 2024. Ara voi tehdä korkotukilainapäätöksiä asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen vuoden 2025 loppuun saakka. Uusia hakemuksia ARA ei kuitenkaan ota vastaan, vaan ARA käsittelee vuoden 2023

puolella tulleet hakemukset. Valtioneuvoston vahvistamassa suunnitelmassa on päätetty ensin 1,5 miljardin euron korkotukivaltuuden jaosta ja käytöstä. Asumisoikeustuotannon osuus tästä vuonna 2024 on 700 (530) miljoonaa euroa. Käyttösuunnitelma ohjaa kasvattamaan lyhyen korkotuen hankkeiden osuutta. Pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisten vuokra-asuntojen valtuudet on yhdistetty ja niihin kohdistettava valtuus on 450 miljoonaa euroa. Vuonna 2023 normaalien vuokra-asuntojen osuus oli 450 miljoonaa euroa ja lyhyen korkotuen osuus 105 miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 222 uutta asuntoa. Rakenteilla on 44 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2024–2026 yhteensä 2 412 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi vasta suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2025 aikana.

Konsernin asuntojen käyttöasteen laskemisen ennakoidaan tasoittuvan ja nousevan hieman loppuvuodesta. Asuntojen kysynnän arvioidaan paranevan loppuvuodesta. Kysyntää tukevat korkotason mahdollinen laskeminen, maahanmuutto, väestönkasvu, kotitalouksien määrän lisääntyminen, väestön keskittyminen suurimpiin asutuskeskuksiin, asuntokunnan koon pieneneminen sekä riittämätön asuntotuotanto erityisesti kohtuuhintaisen asumisen osalta.

Yleisen korkotason odotetaan pysyvän edelleen korkealla tasolla vuonna 2024 kuluvan vuoden ajan inflaation odotettua suuremman nousun vuoksi. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2023.

Hallituksen esitys vuoden 2023 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 5. päivänä maaliskuuta 2024

HALLITUS

Tilinpäätös

31.12.2023

	1.1.–31.12.2023		1.1.–31.12.2022	
LIKEVAIHTO		201 072 879,50		185 981 981,97
Liiketoiminnan muut tuotot		990 933,12		356 277,53
Materiaali ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-12 895 279,00	-12 895 279,00	-12 766 645,46	-12 766 645,46
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-12 709 228,36		-10 557 718,01	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-2 184 119,46		-1 893 041,48	
Muut henkilösivukulut	-434 598,16	-15 327 945,98	-378 712,52	-12 829 472,01
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-50 208 390,93		-49 878 720,93
Liiketoiminnan muut kulut		-83 251 384,45		-77 084 526,52
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		-112 213,23		-285 763,03
LIKEVOITTO		40 268 599,03		33 493 131,55
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	6 545,69		8 743,75	
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 299 486,39		302 280,97	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-55 298 655,83	-49 992 623,75	-20 051 971,16	-19 740 946,44
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSIIRTOJA JA VEROJA		-9 724 024,72		13 752 185,11
Tuloverot				
Tilikaudelta ja aikaisemmilta tilikausilta	-43 890,99		-50 941,34	
Laskennallisen verovelan muutos	1 923 619,25	1 879 728,26	-2 461 453,72	-2 512 395,06
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-7 844 296,46		11 239 790,05

VASTAAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	332 887 222,43		309 454 698,24	
Rakennukset ja rakennelmat	2 473 178 241,16		2 376 529 004,52	
Koneet ja kalusto	1 754 682,50		2 286 143,97	
Muut aineelliset hyödykkeet	16 990,67		18 007,67	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	212 645 315,98	3 020 482 452,74	141 893 653,83	2 830 181 508,23
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	7 264 753,87		7 104 029,77	
Muut osakkeet ja osuudet	34 442 394,59	41 707 148,46	33 872 088,60	40 976 118,37
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	637 656,51		624 003,15	
Sopimusruokailupukkeet	-	637 656,51	58 685,57	682 688,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset		1 376 378,55		1 341 552,36
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	1 284 368,97		1 230 025,04	
Muut saamiset	562 063,75		331 387,96	
Siirtosaamiset	4 184 472,39	6 030 905,11	1 662 601,54	3 224 014,54
Rahoitusarvopaperit				
Muut osakkeet ja osuudet		516 818,79		516 818,79
Rahat ja pankkisaamiset		79 532 064,58		94 518 018,19
		3 150 283 424,74		2 971 440 719,20

VASTATTAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	3 494 292,20		3 494 292,20	
Ylikurssirahasto	390 889,93		390 889,93	
Arvonkorotusrahasto	3 904 725,92		366 014,25	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rah.	522 666,20		522 666,20	
Muut rahastot	34 647,96		34 647,96	
Asumisoikeusrahastot	390 455 082,79		386 346 282,46	
Edellisten tilikausien voitto	155 019 104,92		144 066 335,79	
Tilikauden voitto/tappio	-7 844 296,46	545 977 113,46	11 239 790,05	546 460 918,84
VÄHEMMISTÖOSUUS		1 273 667,06		1 273 667,06
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	11 634,40		11 634,40	
Lainat rahoituslaitoksilta	2 452 056 212,89		2 292 188 186,31	
Laskennallinen verovelka	37 937 245,29		39 569 892,46	
Muut velat	29 344 917,72	2 519 350 010,30	26 132 463,43	2 357 902 176,60
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	46 927 499,44		42 723 570,90	
Saadut ennakot	3 975 858,99		3 646 919,64	
Ostovelat	12 420 699,86		5 048 743,09	
Muut velat	1 096 590,81		667 414,70	
Siirtovelat	19 261 984,82	83 682 633,92	13 717 308,37	65 803 956,70
		3 150 283 424,74		2 971 440 719,20

	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	40 380 812,26	33 778 894,58
Poistot	50 208 390,93	49 878 720,93
Pakollisten varausten muutos	0,00	0,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	90 589 203,19	83 657 615,51
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-2 798 394,43	2 552,05
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	45 032,21	-72 126,41
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	8 625 555,78	-5 260 134,70
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	96 461 396,75	78 327 906,45
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Myönnettyt lainat	-34 856,19	-149 425,69
	96 426 540,56	78 178 480,76
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-50 195 861,70	-16 648 163,28
Saadut osingot ja muut tuotot pys. vast. liiketoiminnasta	6 545,69	8 743,75
Saadut korot liiketoiminnasta	5 299 486,39	302 280,97
Maksetut verot	-52 387,13	152 190,31
Liiketoiminnan rahavirta (A)	51 484 323,81	61 993 532,51
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-240 509 335,44	-184 669 111,67
Sijoitukset	-716 566,95	-863 706,45
Investointien rahavirta (B)	-241 225 902,39	-185 532 818,12
Rahoituksen rahavirta		
Asumisoikeusmaksut	7 647 512,00	13 917 459,09
Pitkäaikaisten lainojen nostot	163 080 480,87	93 861 093,19
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	4 203 929,44	2 571 441,64
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	0,00
Maksetut osingot	-176 297,34	-176 297,34
Rahoituksen rahavirta (C)	174 755 624,97	110 173 696,58
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-14 985 953,61	-13 365 589,03
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	95 034 836,98	108 400 426,01
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	80 048 883,37	95 034 836,98
	-14 985 953,61	-13 365 589,03

	1.1.–31.12.2023		1.1.–31.12.2022	
LIKEVAIHTO		22 956 570,90		21 097 729,09
Liiketoiminnan muut tuotot		518 099,04		14 261,35
Materiaalit ja palvelut				
Saadut vahingonkorvaukset		3 695,24		3 564,28
Ulkopuoliset palvelut		-9 771,20		-15 878,20
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 824 815,22		-1 424 887,13	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-293 618,98		-251 063,18	
Muut henkilösivukulut	-41 366,33	-2 159 800,53	-33 322,14	-1 709 272,45
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-56 282,66		-8 447,75
Liiketoiminnan muut kulut		-21 766 618,66		-18 606 360,45
LIKEVOITTO/-TAPPIO		-514 107,87		775 595,87
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	1 296 591,93		610 804,00	
Muilta	2 258 918,43		213 185,16	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-1 980 462,22		-274 212,79	
Muille	-162 391,38	1 412 656,76	-671 364,34	-121 587,97
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		898 548,89		654 007,90
Tilinpäätössiirrot				
Annetut konserniavustukset		-680 166,27		-422 659,60
Tuloverot		-43 890,99		-50 941,34
TILIKAUDEN VOITTO		174 491,63		180 406,96

VASTAAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	653 866,18		653 866,18	
Koneet ja kalusto	168 847,91		25 343,24	
Muut aineelliset hyödykkeet	11 634,40		11 634,40	
Rakennuttajapalkkiot	4 526,00		-	
Ennakkomaksut suunnittelusta	1 907 236,68		2 193 765,23	
Keskeneräiset hankinnat	676 034,48	3 422 145,65	5 862 880,70	8 747 489,75
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14 686 657,95		14 006 843,87	
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	476 313,31		476 313,31	
Muut osakkeet ja osuudet	2 319 935,06	17 482 906,32	2 686 767,66	17 169 924,84
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus		-		13 014,59
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	69 518 611,42		79 215 124,10	
Muut saamiset	45 695,21	69 564 306,63	41 954,21	79 257 078,31
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	275 599,36		205 518,09	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	16 425 173,17		14 756 648,84	
Muut saamiset	241 487,27		9 165,68	
Siirtosaamiset	477 770,73	17 420 030,53	58 264,05	15 029 596,66
Rahat ja pankkisaamiset		17 572 154,49		31 320 298,46
		125 461 543,62		151 537 402,61

VASTATTAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
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		39 403,36		35 293,74
Tilikauden voitto		174 491,63		180 406,96
		4 621 743,32		4 623 549,03
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Muut velat saman konsernin yrityksille	48 284 637,44		47 972 863,09	
Muut velat	2 636 324,28	50 920 961,72	2 588 568,03	50 561 431,12
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta			13 322,85	
Saadut ennakot	350 301,39		348 474,46	
Ostovelat	242 267,02		156 707,44	
Velat saman konsernin yrityksille	68 991 756,38		95 501 457,23	
Muut velat	75 938,14		90 140,97	
Siirtovelat	258 575,65	69 918 838,58	242 319,51	96 352 422,46
		125 461 543,62		151 537 402,61

	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto/tappio	-514 107,87	775 595,87
Poistot	56 282,66	8 447,75
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-457 825,21	784 043,62
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-13 591 415,43	-18 153 601,27
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	13 014,59	10 137,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	1 207 711,11	88 171,89
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-12 828 514,94	-17 271 248,76
Myönnetty korolliset lainat	20 642 145,37	-12 046 517,68
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
	7 813 630,43	-29 317 766,44
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 142 705,73	-1 232 698,93
Saadut korot liiketoiminnasta	3 135 448,10	823 989,16
Maksetut verot	-52 387,13	152 190,31
Liiketoiminnan rahavirta (A)	8 753 985,67	-29 574 285,90
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	5 269 061,44	5 167 846,28
Sijoitukset	-312 981,48	-5 036 305,64
Investointien rahavirta (B)	4 956 079,96	131 540,64
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	359 530,60	5 162 110,11
Lyhytaikaisten lainojen nostot	-27 628 120,01	15 945 320,01
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	-13 322,85	-36 073,07
Maksetut osingot	-176 297,34	-176 297,34
Rahoituksen rahavirta (C)	-27 458 209,60	20 895 059,71
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-13 748 143,97	-8 547 685,55
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	31 320 298,46	39 867 984,01
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	17 572 154,49	31 320 298,46
	-13 748 143,97	-8 547 685,55

LIITETIEDOT 31.12.2023

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 86 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Tytäryhtiöistä TA-Asumisoikeus Oy ja Taova Oy muodostavat alakonsernin. TA-Asumisoikeus Oy:n alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 26 tytäryhtiötä ja 15 osakkuusyhtiötä. Taova alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 12 tytäryhtiötä ja 1 osakkuusyhtiötä.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki tytäryhtiöt.

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

Sisäinen osakeomistus

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

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 eräänään.

Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistussuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden 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.

Asuintalovaraukset ja poistoerot

Erillistilinpäätöksiin sisältyvät asuintalovaraukset 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	16 000 000,00	50 000 000,00	0,00	66 000 000,00
Käypä arvo	313 380,82	1 861 913,19	0,00	2 175 294,01

TA-Asumisoikeus Oy	< 1 vuosi	1-3 vuotta	>3 vuotta	yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	16 000 000,00	75 000 000,00	0,00	91 000 000,00
Käypä arvo	313 380,82	3 022 492,98	0,00	3 335 873,80

Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisen pankkilainojen korkoriskiä. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina eikä niitä ole kirjattu taseessa käypään arvoon.

Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu vaikuttaisi korkosuojausten rahavirtoihin positiivisesti niiden voimassaolon aikana yhteensä 0,6 M€.

Arvostus- ja jaksotuserusteet**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.

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN				
Henkilöitä	287	247	33	26
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat	319 008,73	296 457,72	-	-
Hallituksen jäsenet	448 800,00	430 400,00	182 400,00	178 000,00
	767 808,73	726 857,72	182 400,00	178 000,00
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	49 462 013,08	49 180 002,41	-	-
Koneet ja kalusto	287 858,60	180 660,48	56 282,66	8 447,75
Muut aineelliset hyödykkeet	458 519,25	518 058,04	-	-
Poistot yhteensä	50 208 390,93	49 878 720,93	56 282,66	8 447,75
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT				
BDO Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	82 312,01	82 531,28	14 841,38	13 954,14
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Osinkotuotot muilta	6 545,69	8 743,75	-	-
Rahoitustuotot yhteensä	6 545,69	8 743,75	-	-
Korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	1 296 591,93	610 804,00
Muilta	5 299 486,39	302 280,97	2 258 918,43	213 185,16
Korkotuotot yht.	5 299 486,39	302 280,97	3 555 510,36	823 989,16
Korkokulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	1 980 462,22	274 212,79
Muille	55 298 655,83	20 051 971,16	162 391,38	671 364,34
Korkokulut yht.	55 298 655,83	20 051 971,16	2 142 853,60	945 577,13
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset	-	-	-680 166,27	-422 659,60
TULOVEROT				
Laskennallisen verovelan muutos				
Tilinpäätössiirroista lisäys/vähennys	1 923 619,25	-2 461 453,72	-	-
Varsinaisesta toiminnasta	-43 890,99	-50 941,34	-43 890,99	-50 941,34
	1 879 728,26	-2 512 395,06	-43 890,99	-50 941,34

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
PYSYVÄT VASTAAVAT				
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintameno 1.1.	271 346 481,88	256 297 197,22	652 366,18	7 619 215,54
Lisäykset tilikaudella	20 344 471,86	15 049 284,66	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-6 966 849,36
Hankintameno 31.12.	291 690 953,74	271 346 481,88	652 366,18	652 366,18
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	38 108 216,36	35 678 446,83	1 500,00	1 500,00
Lisäykset tilikaudella	3 088 052,33	2 429 769,53	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	41 196 268,69	38 108 216,36	1 500,00	1 500,00
MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ	332 887 222,43	309 454 698,24	653 866,18	653 866,18
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Hankintameno 1.1.	2 851 635 122,63	2 708 784 156,87	-	-
Lisäykset/vähennykset	146 111 249,72	142 850 965,76	-	-
Hankintameno 31.12.	2 997 746 372,35	2 851 635 122,63	-	-
Arvonkorotukset 1.1.	126 140,95	159 778,54	-	-
Arvonkorotukset 31.12.	126 140,95	126 140,95	-	-
Hankintameno 31.12.	2 997 872 513,30	2 851 761 263,58	-	-
Kertyneet poistot 1.1.	-475 232 259,06	-426 052 256,65	-	-
Tilikauden poistot	-49 462 013,08	-49 180 002,41	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-524 694 272,14	-475 232 259,06	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 473 178 241,16	2 376 529 004,52	-	-
KONEET JA KALUSTO				
Hankintameno 1.1.	5 895 557,03	5 747 246,04	568 124,67	583 124,67
Lisäykset/vähennykset	-243 602,87	148 310,99	199 787,33	-15 000,00
Hankintameno 31.12.	5 651 954,16	5 895 557,03	767 912,00	568 124,67
Kertyneet poistot 1.1.	-3 609 413,06	-3 428 752,58	-542 781,43	-534 333,68
Tilikauden poistot	-287 858,60	-180 660,48	-56 282,66	-8 447,75
Kertyneet poistot 31.12.	-3 897 271,66	-3 609 413,06	-599 064,09	-542 781,43
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 754 682,50	2 286 143,97	168 847,91	25 343,24

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	3 416 960,41	2 900 258,37	11 634,40	11 634,40
Lisäykset/vähennykset	457 502,25	516 702,04	-	-
Hankintameno 31.12.	3 874 462,66	3 416 960,41	11 634,40	11 634,40
Kertyneet poistot 1.1.	-3 398 952,74	-2 880 894,70	-	-
Tilikauden poisto	-458 519,25	-518 058,04	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-3 857 471,99	-3 398 952,74	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	16 990,67	18 007,67	11 634,40	11 634,40
ENNAKKOMAKSUT JA KESKEN ERÄISET HANKINNAT				
Hankintameno 1.1.	141 893 653,83	118 185 937,55	8 056 645,93	6 242 642,85
Lisäykset/vähennykset	166 970 391,03	125 598 629,68	-5 468 848,77	1 814 003,08
Siirrot erien välillä	-96 218 728,88	-101 890 913,40	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	212 645 315,98	141 893 653,83	2 587 797,16	8 056 645,93
SIJOITUKSET OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	-	-	14 006 843,87	8 970 538,23
Lisäykset/vähennykset	-	-	679 814,08	5 036 305,64
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	14 686 657,95	14 006 843,87
OSUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	7 104 029,77	6 560 301,13	476 313,31	476 313,31
Lisäykset	160 724,10	543 728,64	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 264 753,87	7 104 029,77	476 313,31	476 313,31
MUUT OSAKKEET JA OSUDET				
Hankintameno 1.1.	33 872 088,60	33 562 664,55	2 686 767,66	2 686 767,66
Lisäykset/vähennykset	570 305,99	309 424,05	-366 832,60	-
Hankintameno 31.12.	34 442 394,59	33 872 088,60	2 319 935,06	2 686 767,66
VAIHTO-OMAISSUUS				
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	637 656,51	624 003,15	-	-
Sopimusruokalipukkeet	-	58 685,57	-	13 014,59
	637 656,51	682 688,72	-	13 014,59

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	-	-	68 642 358,60	78 438 871,28
Pääomalainat	-	-	876 252,82	776 252,82
	-	-	69 518 611,42	79 215 124,10
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	-	-	154 353,23	3 099,95
Muut saamiset	-	-	15 012 782,24	14 570 210,93
Siirtosaamiset	-	-	1 258 037,70	183 337,96
	-	-	16 425 173,17	14 756 648,84
SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT				
Rakennusaikaiset kustannukset	8 744,18	199 331,68	-	-
Korkotuotot	1 176 807,50	26 239,01	473 663,49	-
Muut siirtosaamiset	2 998 920,71	1 437 030,85	4 107,24	58 264,05
	4 184 472,39	1 662 601,54	477 770,73	58 264,05

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
Osakepääoma 1.1.	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20
Osakepääoman korotus	-	-	-	-
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.	366 014,25	399 651,84	-	-
Lisäykset/vähennykset	3 538 711,67	-33 637,59	-	-
Arvonkorotusrahasto 31.12.	3 904 725,92	366 014,25	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	522 666,20	522 666,20	522 666,20	522 666,20
Lisäykset/vähennykset	-	-	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	522 666,20	522 666,20	522 666,20	522 666,20
Muut rahastot 1.1.	34 647,96	34 647,96	-	-
Lisäykset/vähennykset	-	-	-	-
Muut rahastot 31.12.	34 647,96	34 647,96	-	-
SIDOTTU OMA PÄÄOMA	8 347 222,21	4 808 510,54	4 407 848,33	4 407 848,33
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	155 195 402,26	144 242 633,13	215 700,70	211 591,08
Osingon jako	-176 297,34	-176 297,34	-176 297,34	-176 297,34
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	155 019 104,92	144 066 335,79	39 403,36	35 293,74
Tilikauden voitto	-7 844 296,46	11 239 790,05	174 491,63	180 406,96
VAPAA OMA PÄÄOMA	147 174 808,46	155 306 125,84	213 894,99	215 700,70
Asumisoikeusmaksut 1.1.	386 346 282,46	372 395 185,78	-	-
Lisäykset tilikaudella	4 108 800,33	13 951 096,68	-	-
Asumisoikeusmaksut 31.12.	390 455 082,79	386 346 282,46	-	-
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	545 977 113,46	546 460 918,84	4 621 743,32	4 623 549,03
JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voittovarot	-	-	39 403,36	35 293,74
Tilikauden voitto	-	-	174 491,63	180 406,96
	-	-	213 894,99	215 700,70

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
Voitonjakoa rajoittaa ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö, jonka puitteissa vuoden 2023 osingonjako suoritetaan.				
Pääomalainat				
Pääomalaina 1.1.	11 634,40	11 634,40	-	-
Pääomalaina 31.12.	11 634,40	11 634,40	-	-
Haapaveden Kaupungin, Haapaveden Vuokratalo 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.				
VAPAAEHTOISESTA VARAUKSESTA OMAAN PÄÄOMAAN MERKITYT OSUUS				
Kertyneestä poistoerosta	55 575 593,73	56 436 657,92	-	-
Asuintalovaruksista	18 390 166,73	18 271 112,54	-	-
	73 965 760,46	74 707 770,46	-	-
LASKENNALLINEN VEROVELKA				
Tilinpäätössiirroista	37 937 245,29	39 569 892,46	-	-
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 215 693 615,61	2 216 693 615,61	-	-
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Pitkäaikainen				
Muut velat	-	-	48 284 637,44	47 972 863,09
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	-	-	136 605,08	-
Muut velat	-	-	62 547 685,97	90 175 805,98
Siirtovelat	-	-	6 307 465,33	5 325 651,25
	-	-	117 276 393,82	143 474 320,32
SIIRTOVELKoihin sisältyvät olennaiset erät				
Henkilöstökulujaksotukset	1 875 132,79	1 557 700,77	249 620,33	207 041,12
Rahoituskulujaksotukset	12 713 804,49	7 664 611,59	-	-
Muut siirtovelat	4 673 047,54	4 494 996,01	8 955,32	35 278,39
	19 261 984,82	13 717 308,37	258 575,65	242 319,51

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	-
As Oy Espoon Gerkin kartano 2	Espoo	100,0	10 799	-	-
As Oy Espoon Hehkurinne 2 A	Espoo	100,0	4 675	-	-
As Oy Espoon Hehkurinne 2 C	Espoo	100,0	6 792	-	-
As Oy Espoon Kahvelitie 22	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Espoon Kastevuoretku 1	Espoo	100,0	10 166	10 198,55	-
As Oy Espoon Lasimäki	Espoo	100,0	2 500	111 800,09	-
As Oy Espoon Luoteisrinne 13	Espoo	100,0	61 645	3 540 790,86	-
As Oy Espoon Nihtitorpankuja 1 B	Espoo	100,0	100	-	-
As Oy Espoon Oravarinne	Espoo	100,0	1 000	105 876,01	-
As Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A	Espoo	100,0	9 762	-	-
As Oy Espoon Pyyntitie 1B	Espoo	100,0	2 500	1 672 102,91	-
As Oy Espoon Rälssitilankuja 4 M-O	Espoo	100,0	12 300	59 479,53	-
As Oy Espoon Sikurimyllytie	Espoo	100,0	10 000	8 417,57	-
As Oy Espoon Suurpelto 3	Espoo	100,0	1 000	65 079,69	-
As Oy Espoon Suurpelto 4	Espoo	100,0	1 000	53 726,80	-
As Oy Espoon Tammikartano	Espoo	100,0	8 433	-	-
As Oy Espoon Vaununkulma	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Hannusjärvi	Espoo	100,0	80	202 383,22	-
As Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Föglönkuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Hyväntoivonkatu 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Hämeentie 15b	Helsinki	100,0	50 000	8 433,43	-
As Oy Helsingin Roihuvuorentie 40	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Rullakkotori	Helsinki	100,0	6 970	-	-
As Oy Helsingin Turumankatu	Helsinki	100,0	10 185	-	-
As Oy Helsingin Vanha Talvitie 29	Helsinki	100,0	6 111	-	-
As Oy Hämeelinnan Aulangontie 27	Hämeenlinna	100,0	4 000	7 568,18	-
As Oy Jyväskylän Palanderinkatu 11	Jyväskylä	100,0	8 000	256 938,03	-
As Oy Jyväskylän Pehtorintie 3	Jyväskylä	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Jyväskylän Schaumanin puistot.	Jyväskylä	100,0	8 000	8 010,91	-
As Oy Jyväskylän Vehkakatu 12	Jyväskylä	100,0	2 500	12 117,38	-
As Oy Järvenpään Bjarnenkuja 13	Järvenpää	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	100,0	8 000	48 780,30	-
As Oy Keravan Takojankuja 4 ja 6	Kerava	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Keravan Keskipellonkatu 3	Kerava	100,0	8 000	-3 374,00	-
As Oy Kittilän Akanrova	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kittilän Hillatie 1	Kittilä	100,0	8 000	3 417,80	-
As Oy Kittilän Jänkä	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 1	Kittilä	100,0	8 000	8 001,71	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 2	Kittilä	100,0	8 000	8 629,24	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 3	Kittilä	100,0	8 000	7 670,00	-
As Oy Kuopion Opistokuja 16 A	Kuopio	100,0	8 000	8 000,00	-

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy Kuopion Puijonsarventie 44	Kuopio	100,0	10 000	2 500,00	-
As Oy Kuopion Sammonkatu 19	Kuopio	100,0	2 500	2 500,29	-
As Oy Lahden Kuukkelinkatu 8	Lahti	100,0	1 000	33 276,09	-
As Oy Lahden Niementorni	Lahti	100,0	9 996	9 904,32	-
As Oy Lahden Sorvarinkatu 9	Lahti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 7	Lahti	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 11	Lahti	100,0	2 500	10 824,08	-
As Oy L:rannan Kivisalmenrinne	Lappeenranta	100,0	1 000	8 385,58	-
As Oy Lempäälän Osmanpolku 1	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Lempäälän Osmanpolku 3	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Oulun Jylkynpolku	Oulu	100,0	8 000	2 837,66	-
As Oy Oulun Kalevalantie 2	Oulu	100,0	50 000	8 395,01	-
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 B	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 C	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Porvoon mlk:n Agneksenkuja	Porvoo	100,0	304	216 702,31	-
As Oy Raision Jerenmäki	Raisio	100,0	10 000	8 435,11	-
As Oy R:niemen Kairajokos 2	Rovaniemi	100,0	10 032	64 803,56	-
As Oy Sipoon Jokipuistontie 1	Sipoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Sipoon Tasbyntie 6 A	Sipoo	100,0	8 000	7 122,57	-
As Oy Siilinjärven Rinnepolku	Siilinjärvi	100,0	100	44 804,04	-
As Oy Tampereen Sartrenkuja 1	Tampere	100,0	2 500	2 500,37	-
As Oy Tampereen Tikka	Tampere	100,0	15 000	168 252,21	-
As Oy Tarakkatie	Keminmaa	100,0	702	36 073,42	-
As Oy Tuuloksen Linjapuisto	Tuulos	58,8	5 880	504 734,28	6,77
As Oy Vantaan Lammaslamentie	Vantaa	100,0	1 000	8 000,00	-
As Oy Vantaan Leksankuja 4 B	Vantaa	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Vantaan Syväkiventie 6	Vantaa	100,0	6 788	-	-
As Oy Vantaan Vanbronportti	Vantaa	100,0	34 030	23 870,00	-
As Oy Helsingin Konalantie 60	Helsinki	100,0	2 500	-	-
As Oy Vihdin Huhdanpaju 3	Vihti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Virtasalmen Rinnepuisto	Virtasalmi	86,5	8 650	275 095,51	3 315,97
KOy Aleksintie 3	Hollola	100,0	10 000	1 752,30	-
KOy Haapaveden Vuokratalo 1	Haapavesi	90,0	9 000	36 551,09	-
KOy Naantalin Lounatuuli 13 ja 15	Naantali	100,0	1 883	-251 150,51	-214 732,18
KOy Oulun Seudun Seniori	Oulu	100,0	8 000	8 000,00	-
KOy Oulun Tarve	Oulu	100,0	10 000	8 233,22	-
KOy Oulun Carmen (Tarve)	Oulu	100,0	23 781	2 500,00	-
KOy Posion Kartano	Posio	100,0	2 420	-699 032,01	-
KOy Sinikalliontie 6	Espoo	100,0	15 000	825 636,56	-
KOy Haukiputaan Herralankulma (Tarve)	Haukipudas	100,0	2 500	2 515,00	-
Puijonkuppeen Tarveparkki	Kuopio	100,0	19	577 451,00	-
Taova Oy -konserni	Espoo	100,0	640	4 490 166,93	218 051,39
TA-Asumisoikeus Oy -konserni	Espoo	100,0	50	500 621 625,00	-7 451 084,34
			668 793	513 375 245,13	-7 444 442,39

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Osakkeet kpl
OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ			
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

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	Arvelantie 2, Teirintie 1	Gerinkartano 2	Huhdanpaju 3	Jäkälätie 13b	Kanslerintie 17
Aakkulantie 17	Asematie 6 B	Haapaniemenrinne 2	Huhdanpaju 5	Kaarenmäenkuja 1	Kappalaisenkuja 9
Aakkulantie 27	Asemieskatu 7	Haavikkotie 28	Huhtalahdentie 4	Kaarikatu 11	Karakalliontie 10
Aakkulantie 29	Asentajantie 2	Haiharansuu 2	Huovisenkatu 11 ja 15	Kaarikatu 31	Karhunkaatajantie 14
Aapraminkaari 4	Asgård 6	Hakakuja 2	Husbackankuja 4	Kaarnatie 3	Karhunkaatajantie 16
Abrasinmäentie 9	Asmalamenttie 10	Hakekatu 2	Husbackankuja 8 B ja C	Kaarnatie 5	Kartanonranta 3
Adjutantinkuja 1	Aulangontie 13	Halkoniemenkuja 5	Huvikatu 10	Kaartokatu 46	Kaskilankuja 1-7
Ahjonrinne 6	Aurorankatu 18	Hannes Kolehmainen katu 7	Hyväniementie 8	Kabanovintie 18, Puoshaantie 2	Kaskilankuja 9-15
Ahotie 9	Aurorankatu 26	Hansinkatu 8 ja 10	Hyväntoivonkatu 4	Kahvelitie 13	Kasteheinäntie 2 ja 6
Aihkinkatu 6, Honkakuusenkatu 5	Bassenraitti 2, Bassenkyläntie 9	Haperokuja 8, Peltovuorentie 9	Hämeenkyläntie 75	Kahvelitie 15	Kastellinpolku 2
Airikinportti 2	Bastioninkatu 1 A	Harava 3	Idesranta 24	Kahvelitie 22,	Kastellinpolku 4
Airikintie 2 ja 4	Betonimiehenkatu 1	Harjutie 8	Ilmarinkuja 2	Nahkasuutarintie 11	Kastellinpolku 6
Ajakkaniementie 5	Betonimiehenkatu 19	Hartmanintie 7 A-D	Ilolantie 6	Kaijanlammentie 5	Kauklaudentie 1
Ajomiehentie 14	Bjarnenkuja 13	Hartmanintie 7 E-G	Iltarannantie 3	Kaipasenrinne 1 ja 3	Kaukonkuja 2
Ajurinkatu 1, Kariston rantatie 51	Blominkatu 5	Hehkurinne 2 A	Impivaarankuja 6	Kairatie 42	Kaulantie 18
Alaniemenkatu 12	Blominkatu 8, Pyörönkatu 2	Hehkurinne 2 C	Insinöörinkatu 49	Kairatie 44	Kauppatie 12
Ala-Säterinkatu 20	Bostoninkaari 10	Hehkutie 1	Isomettänaukio 1 A ja 1 B	Kaivannonlahdenkatu 15	Keihäsniementie 6
Alkutie 63	Bäckbyntie 2a	Heinäkuja 1 ja 2	Isopurjeentie 5	Kalastamankatu 29	Keissunkatu 2-6
Alppikylänkatu 2,	Currenkuja 3	Heinämutka 3	Isovainionkuja 3	Kalastajanmäki 2	Kelokatu 1
Alppikylänkatu 4	Donabacka 1	Heinämutka 6	Isännöitsijäntie 43	Kalevalantie 12	Kelokatu 6
Alppikylänkuja 8	Eevankuja 4	Helmiäiskatu 2	Itäkaari 1	Kalevalantie 2	Kelokatu 8
Anetjärventie 68	Elinankatu 2	Helsingintie 31, Kavilankatu 4	Itäviitta 2	Kalkkitie 2	Keltasafiirinpolku 6
Ansarikatu 3,	Ellinpolku 2	Henrik Lättiläisen katu 3	Itäviitta 3	Kalkkitie 4a	Keski-Kaari 33
Kissankellonkatu 3-5	Epilänkatu 41	Herralankuja 1 B	Jahtikatu 2, Ansakatu 1	Kalkkivuorentie 40	Keskipellonkatu 1
Ansaritie 1	Ervastintie 2	Herrasniitynkatu 2 ja 4	Jaksonkatu 1 ja 7	Kalkunvuorenkatu 22	Keskipellonkatu 3
Ansaritie 6	Eskonkuja 3	Herrasniitynkatu 6 ja 8	Jalavakuja 2 ja 4	Kallioimarteentie 3a,	Keskipellonkatu 6
Ansionmäentie 7	Etnankuja 7	Hevoshaantie 24	Jalkarannan Vanhatie 3	Loikkokuja 2	Keskiposiontie 30
Antaksentie 1	Fasaanirinne 2	Hillatie 1	Jerenpiha 2	Kallioimarteentie 6	Keskuskatu 36 A
Antaksentie 11	Federleynkatu 56	Hinkalokatu 4	Jokipuistontie 1 A, D ja E	Kalliokuja 16	Ketunkallio 8,
Antaksentie 19	Fickenkuja 2 ja 4,	Hiomokuja 3	Jokipuistontie 1 B-C	Kalliokuja 9-11	Ketunkallio 10,
Antbackantie 4	Bassenkyläntie 12,	Hipunraitti 5 B,	Joupinlaaksonkuja 4	Kanavaharjunkatu 7	Revonkuja 4
Antinkatu 4	Mindeninkuja 1 ja 3	Hipunraitti 1 B,	Joutsentie 1	Kangasrouskuntie 1	Kiikkusuontie 9-11
Antoninkuja 11	Flöitti Dianan kuja 4	Hipunkatu 11 A	Jukolankuja 1, Käpytie 4	Kangasrouskuntie 25	Kiilakiventie 5
Artturintie 7	Fresenkatu 6	Honkakatu 11	Junkkarinkaari 5	Kannaksenkatu 2	Killivuorenkatu 37
	Föglönkuja 4	Honkatie 16, Pajutie 10-16	Juolukkakuja 1	Kannuskatu 2b	Kilonpurontie 2

Kilonrinne 5	Kurkiaurankatu 11	Lekatie 21	Merikorttite 3	Norkkokatu 2	Pellonraivaajankatu 6, 8 ja 10
Kirjanpitäjänkuja 3	Kurkiaurankatu 13	Leksankuja 4 B	Merimiehenkatu 5	Norolanraitti 7	Pellonreuna 7
Kirjosieponkatu 1	Kurkiaurankatu 9	Lepinkäisenkatu 6	Meri-Toppilan katu 2	Norppatie 9	Peltisepänskatu 1-2
Kirkkonummentie 30	Kurkihirrentie 1	Liikkujantie 19	Mesaanitie 5	Nuolemontie 22	Peltolankaari 14
Kiveläntie 4	Kurkijoentie 17	Liinaharjankatu 7	Metsäläntie 10, Rullakkokuja 16	Nuottaniementie 25	Peltolankuja 1-3
Kivensilmänkuja 6	Kutteritie 1	Likusterikatu 3	Metsäläntie 6b	Nygrannaksentie 11	Peltolantie 33
Kiviharjunlenkki 2	Kutteritie 3	Limingantie 4	Metsäniitynkatu 5	Olavintyttärenkatu 1 ja 2	Peltotie 2
Kivikonkaari 38	Kuurinmäentie 19	Limingantie 6	Metsänvartijantie 6	Opistokuja 16 A	Pereentie 1 B
Kivikonkaari 40	Kuusikaari 10	Limingantie 8	Metsäpirtinkatu 32	Opistokuja 16 B ja C	Pereentie 1 C
Kivitaskunkuja 2	Kuusistonkuja 4	Linnaistentie 32	Metsäpirtintie 16, Rauduntie 23	Orapihlajanpolku 7	Pereentie 11
Knuutinkatu 10	Kuussalontie 1	Lintukorpi 1	Miilukallio 2, Miilumäki 4	Oravapiha 1 ja 3	Perhosenkierto 33
Knuutinkatu 12	Kvartsitie 1	Lintulahdenaukio 4b	Miilukorventie 6	Oravatie 2	Permanto 1 ja Piippuhylly 2
Knuutinkatu 15	Kyläkunnantie 4	Lintulammentie 15 B	Mika Waltarin katu 26	Orhikuja 1	Permanto 2 ja 10
Koivukyläntie 31	Kyläsepänkatu 18	Listekuja 2	Mikaelintie 2	Osmanpolku 1	Pesätie 10
Kokonkatu 4	Kympinkatu 11	Lokitie 1b, Airoparintie 2b	Mindeninkuja 2,	Osmanpolku 3	Pesätie 16
Kolkekannaksentie 1	Kytökatu 2	Lotankatu 2	Vaihtokaupantie 4	Osmussaarenkaari 10	Peurankatu 10
Kolmenässänsänkuja 7	Kytökatu 4	Lounatuuli 13 ja 15	Minttutie 30	Otavantie 28	Pihkametsä 8
Konalankuja 4	Kyyhkysmäki 15	Lumilinnantie 25	Muhuntie 1	Otsonkuja 1	Piiponraitti 4
Konalantie 60	Käenkatu 3 ja 5	Luoteisrinne 13	Muhuntie 2	Pahkakatu 8	Piipputori 2
Konttilukinkatu 15 A,	Kääpäkuja 1	Lypsäjänkatu 1, Maitokatu 2	Muinaisrannantie 7	Palanderinkatu 11	Piispalantie 1
Siivekkeenkatu 1 B	Kömylänkatu 2	Länsisatamankatu 36	Multahaankuja 2	Palomiehentie 6	Piispalantie 3
Konttuurikuja 2-4	Käenkatu 1	Maakalantie 18	Muottikatu 6	Palomiehentie 8	Pikisaarenkuja 3
Koppalankallio 9	Laajavuorentie 6	Maakalantie 22 A-C	Muottikatu 7	Paloniementie 5	Pikisaarenkuja 4
Korkokuja 1 A	Laajavuorentie 8	Maakalantie 22 D-E	Mäentakusenkatu 17	Palopellonkatu 6 A	Pikkulotankuja 1
Korkokuja 1 B	Laajavuorentie 12	Maalinahantie 16 ja 21	Mäyräkuja 7	Palosuontie 6	Pikkulotankuja 3
Korkokuja 1 C	Lahdenkatu 41	Maamiehentie 2	Nahkasuutarintie 14,	Palttinapolku 8	Pirjontie 10
Korkokuja 2 C	Lakemus 2	Maaninkavaarantie 147	Kurtinrinne 6	Pannikuja 1	Pisanniitty 4
Korteniityntie 11	Lakkakuja 1	Maarukankuja 9	Nahkasuutarintie 7	Paperitehtaankatu 30	Pitkänmöljätie 13
Korteniityntie 47-53	Lakkakuja 2	Maasillantie 5	Nahkasuutarintie 9	Pappilantie 5	Pläkkisepäntie 1
Korvatie 12	Lakkakuja 3	Makkarajärvenkatu 80 B	Naissaarentie 13	Paraatikatu 10	Pohjantankuja 4
Korvenkyläntie 6	Lammaslammentie 6 G ja H	Mallastie 14	Naissaarentie 15	Parolantie 55	Pohjoiskaari 29-35
Koskelantie 17	Lampitie 27-29	Malminhaka 3,	Naissaarentie 7	Parrukuja 5	Pohjoiskaari 7-11
Koukkuaurankatu 10	Lasimäki 2	Malminhaankuja 1, 3, 5 ja 7	Nauriskatu 2	Partolantie 1	Pohtolankatu 25
Krakankuja 3	Laukaantie 21	Mankkaantie 7 ja 9	Niemenkoskentie 1	Patterikuja 17, Patteripolku 4	Poikuekuja 3
Krakantie 13	Lauri Korpisen katu 6	Mannisenrinne 7	Niemenkoskentie 3	Patterikuja 19	Poikuekuja 7
Kruununtie 13	Laurinlahdenkuja 8	Manttaalitie 6	Niemenmaantie 28	Patterikuja 4	Poltinahontie 104
Kukkumäenrinne 6	Lautamiehentie 10	Marssisauvantie 2	Nihtitorpankuja 1 B	Pehtorintie 2	Porekatu 4, Toravuorenkatu 1
Kulovalkeankuja 4	Lehmuskuja 5	Marssisauvantie 3	Niiralankatu 15	Pehtorintie 3	Porekatu 6
Kuninkaankartanon tie 24,	Lehtokatu 1	Marssurinne 2	Niittykatu 10 A ja B	Peijinkatu 1 B ja C	Porekatu 8
Frejankuja 2	Lehtolantie 6, Majavapolku 4	Matkusniemenkatu 9	Niityportti 16	Peijinkatu 1A ja 2A	Poukamankatu 19
Kuntokatu 11 E	Leikkitie 3	Maunulantie 1-3	Nikunmäentie 1-2	Pellervontie 2 ja Aulikintie 9	Poutuntie 14
Kurjenpolventie 3	Leikkitie 6	Melankatu 12	Niuskalankatu 3	Pellonraivaajankatu 2 ja 4	Poutuntie 2c

Puijonsarventie 42	Rosendalinkuja 4	Sotilasmarssi 5	Torpparinkaari 1 ja 3	Valkamantie 2b
Puijonsarventie 44	Rounionkatu 49 B	Storörintie 9-11	Torpparinkaari 2 ja 4	Valtimotie 2 G
Puikkaritie 1	Rubiinikehä 1a	Sulkakuja 6	Torpparintie 7,	Vanainkatu 33
Puolarniitynkuja 4, Finnoontie 17	Rullakkotori 1	Sundsberginkuja 1	Juhoniemenkatu 2	Vanha talvitie 29
Purjetie 5	Rusokinkatu 12	Suokatu 5	Tottinkatu 2	Varsanpolku 1a
Puusorvarintie 3	Ruususenrinne 2 A-C	Suolatie 4 A	Toukokatu 2	Vasikkakuja 2
Pyrytie 8	Ryytimaantie 10	Suolatie 4 B	Toukokatu 4	Vehkakatu 12
Pyrästie 10	Rättärinkuja 11	Supikuja 1, Supikuja 2	Toukolankaari 22	Vehkakatu 12
Pyyntitie 1 B	Rättärinkuja 4	Suurpellon puistokatu 10	Tuijatie 15	Vehmaksentie 4
Pyökkitie 7	Saagatie 11	Suvannoisentie 47	Tuijatie 2	Vehmaksentie 6
Päivöläntie 10	Sahapiha 6	Suvelantie 16	Tukkitie 13-21,	Velkuankuja 2
Pääskynlento 14	Sammonkatu 19	Sydäntie 12	Heikinlaaksontie 1,	Venevalkamantie 4
Pääskynlento 16	Santapellonkuja 1	Syväkiventie 6	Vesuripolku 2-4	Vesijärvenkatu 55
Pölkintie 3 ja 5	Sarastuskaari 14	Särkilahdenkatu 11	Tukkutorinkuja 8,	Vesipirtintie 1, Vuoripirtintie 2
Rahikankatu 3	Sartrenkuja 1	Särkilahdenkatu 2 A	Kalasadamankatu 16	Vesirattaanmäki 3
Rajakaltionkatu 1	Satamatie 15	Taidemaalarkatu 1	Tulliportinkatu 9d	Vesirattaanmäki 6
Rajakaltionkatu 2	Satamatie 19	Taivaanpankontie 27 B	Tuomarilanrinne 1	Vetehisenkuja 9
Rajatie 2	Satamatie 21	Taivassalonkatu 12 ja 15	Turku-Viipurintie 59	Viertolantie 15
Ramsinniementie 14	Satamatie 37	Takojujankuja 4 ja 6 B	Turumankatu 14	Vihertie 33
Rantapuistonkatu 2	Satamatie 37 A	Takojujankuja 8 ja 6 A	Turumankatu 18 ja 22	Vihuripolku 2
Rautatienkatu 26	Satulamaakarintie 2	Talatie 10	Turumankatu 6 ja 10	Viialantie 25
Rautatienkatu 28	Saunalahdenkatu 12	Talonpojankatu 4 ja 5	Tutkijankatu 1	Viikinkikuja 1
Rautatienkatu 30	Savikiventie 3	Talvikankaantie 11	Tuulensuunkatu 27	Viikinkikuja 4
Rautatienkatu 34	Schaumanin puistotie 27	Tammirannantie 1	Tuulentie 1	Viljarinteenkatu 2
Rautatienkatu 40	Schaumanin puistotie 35	Tammistonkuja 5	Tykkitiekatu 4 ja 6	Virvelikatu 5
Rautatienkatu 46	Siltti 2	Tammistontie 10	Tyrskyvuori 19	Vuoksi 4
Rautatienkatu 54	Simaportti 8	Tamppikuja 5	Umpiaidankatu 2-4	Vuorelantie 5 ja 7
Rautellinkuja 3	Simpukkatie 17	Tanskankatu 6	Urheilukentäntie 1	Vähärasinkatu 20
Rautiokatu 4	Sinirikonkuja 6	Tarjantie 73 ja 75	Urheilutie 40	Willamonkuja 1 B
Rautionkatu 14	Sinkilätie 8	Tasanteenkatu 53	Uudenpellonkatu 2	Willamonkuja 3
Repolaisentie 1	Soikkotie 2	Tasbyntie 6 A	Uudenpellonkatu 8 ja 10	Wolter Ramsayn katu 7
Resinaraitti 6	Sokeritehtaantie 5,	Tatartie 5	Uusikatu 12	Wolter Ramsayn katu 11
Reviisorinkatu 6	Rajakalliontie 2,	Taulumäentie 51	Vaakunatie 23	Ylismäenkuja 2
Revonkuja 7	Sokeripolku 1	Tegelhagen 1	Vaaralankulma 20	Ylähanganpolku 1
Rissonkatu 90	Solakallionkuja 11	Telttakuja 3	Vadelmakuja 1	Äijälänrannantie 14
Ristinientie 16	Solkikuja 10	Tervalankatu 2	Vahva-Jussin lenkki 9	Äijäläntie 10
Ristinientie 20	Solvikinkuja 4 ja Svartvikinkuja 4	Tiilitehtaantie 54	Vahva-Jussin lenkki 11	Örkkiniityntie, Örkkirinne
Rita-aukiontie 14	Sorvarinkatu 16	Tiilitehtaantie 56	Vakka 1	
Rita-aukiontie 18	Sorvarinkatu 20	Tiimalasintie 3	Valajankatu 6	
Roihuvuorentie 38	Sorvarinkatu 26	Tikankolo 3	Valajankatu 8 ja 10	
Roihuvuorentie 40	Sorvarinkatu 28	Tikankolo 4	Valjakkotie 4	
Rosalankuja 6	Sorvarinkatu 9	Toivolankuja 3	Valkamanpelto 4	

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
--	------------------	------------------	------------------	------------------

ANNETUT VAKUUEDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

Rahalaitoslainat	2 509 299 928,30	2 312 328 399,63	-	-
Annetut kiinnitykset	4 154 516 579,76	3 329 820 931,64	-	-

Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita

Rahalaitoslainat, pitkäaikaiset	-	-	15 000,00	13 322,85
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvot	-	-	1 299 192,53	1 005 951,19

TA-Yhtymä Oy on sopinut 10 miljoonan euron lainasta, josta tilinpäätöshetkellä on nostettu vain osa. Yhtiö on antanut lainan vakuutta koskevan negative pledge-sitoumuksen, joka rajoittaa mm. lainan vakuutena olevan omaisuuden luovuttamista ja myyntiä sekä omistajuudessa tapahtuvia muutoksia. Näiden erityisehtojen rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia tai johtaa lainan irtisanomiseen. Konserni on täyttänyt erityisehdot tilikaudella 2023.

Muut vastuusitoumukset

Toimitilavuokrat vuosittain	-	-	160 726,66	123 659,44
Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi				

MUUT VASTUUT

Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu joka sisältää asumisoikeusmaksuun

kuuluvan indeksikorotusvastuun	515 606 476,20	501 356 980,77	-	-
Asumisoikeusmaksut	394 033 410,33	386 346 282,46	-	-

Omassa hallussa olevat asumisoikeuslainsäädännön alaiset huoneistot	397	183		
---	-----	-----	--	--

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	1 128,35
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	465 638,95
Keimolanmäen Pysäköinti Oy	Vantaa	22,0	2 502,40
Savelan Parkki	Jyväskylä	28,0	4 406,83
Kiint.Oy Auttilankadun Parkki Oy	Tampere	40,2	1 404 837,46
Seponkadun Pysäköinti Oy	Lahti	20,0	863 734,00
Kiint. Oy Suvelantie D	Espoo	42,0	498 762,32
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
Kiint. Oy Fallpakan kerhotalo	Vantaa	39,0	506 922,20
Itäviitan Pysäköinti	Espoo	27,4	2 461 209,53
Kiint. Oy 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, 5. päivänä maaliskuuta 2024

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

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Espoossa, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

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 1.1.–31.12.2023. 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 velvollisuuksiamme 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 lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos 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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. 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 virheellisyysriskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon 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 lausuntonne. 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 kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 15. maaliskuuta 2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela

JHT, KHT

MUISTIINPANOJA

MUISTIINPANOJA



Etsitkö asuntoa?

TA-YHTIÖT

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



ClimateCalc: CC-000025FI
PunaMusta Printing