

21
20



Viihtyisiä ja laadukkaita koteja

TA-Yhtymä-konserni tarjoaa kotimaisena yleishyödyllisenä toimijana laadukkaan ja viihtyisän kodin jo yli 37 000 asukkaalle. Kohtuuhintaiset asumiskustannukset ja hyvin hoidetut kiinteistömme tuovat mielenrauhaa niin asukkaiden vaihteleviin elämäntilanteisiin kuin toimintaympäristön muutoksiinkin.

Monipuolinen asuntokantamme ja runsas vuosittainen uudistuotantomme takaavat jatkossakin koteja erilaisiin tarpeisiin ja elämänvaiheisiin. Koteja, joissa kestävä arki on läsnä.





Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	4
Liiketoiminnan tunnusluvut	9

ASUNTOTUOTANTO

Rakennamme parempaa yhteiskuntaa	10
--	----

ASUMINEN

Turvallista, kohtuuhintaista ja viihtyisää asumista	13
---	----

VASTUULLISUUS

Yleishyödyllinen toiminta on kestävä	18
Tuotamme taloudellista arvoa monimuotoisesti	20
Pienennämme hiilijalanjälkeä monin keinoin	26
Hyvällä työntekijäkokemuksella hyvään asiakaskokemukseen	30

TOIMINTAKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus vuodelta 2021	32
---	----

TILINPÄÄTÖS

TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma	39
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

Koronapandemian jatkumisesta huolimatta toimintavuonna oli nähtävissä positiivista ja rohkaisevaa kehitystä. Koronarokotukset etenivät, ja maailmantalous kehittyi suotuisasti keskuspankkien elvytyksen ja alhaisen korkotason tukemana. Pitkään jatkuvalla löysällä rahapolitiikalla on kuitenkin kääntöpuolensa, jonka vuoksi inflaatio on korkein vuosikymmeniin. Ukrainan sodan ja pakotteiden odotetaan entisestään kiihdyttävän inflaatiota ainakin väliaikaisesti sekä lisäävän Suomen talouden epävarmuutta.

Toimintavuonna yleisen hintatason kohoaminen vaikutti toimintaamme vain vähän, ja lähdimme vuoteen 2022 hyvistä asetelmista. Tiedostamme kuitenkin entistä suuremman epävarmuuden lähivuosien kustannuskehityksessä ja taloudessa. Siitä huolimatta olemme varmoja, että laadukkaalle ja kohtuuhintaiselle asumiselle on tarvetta myös tulevaisuudessa.

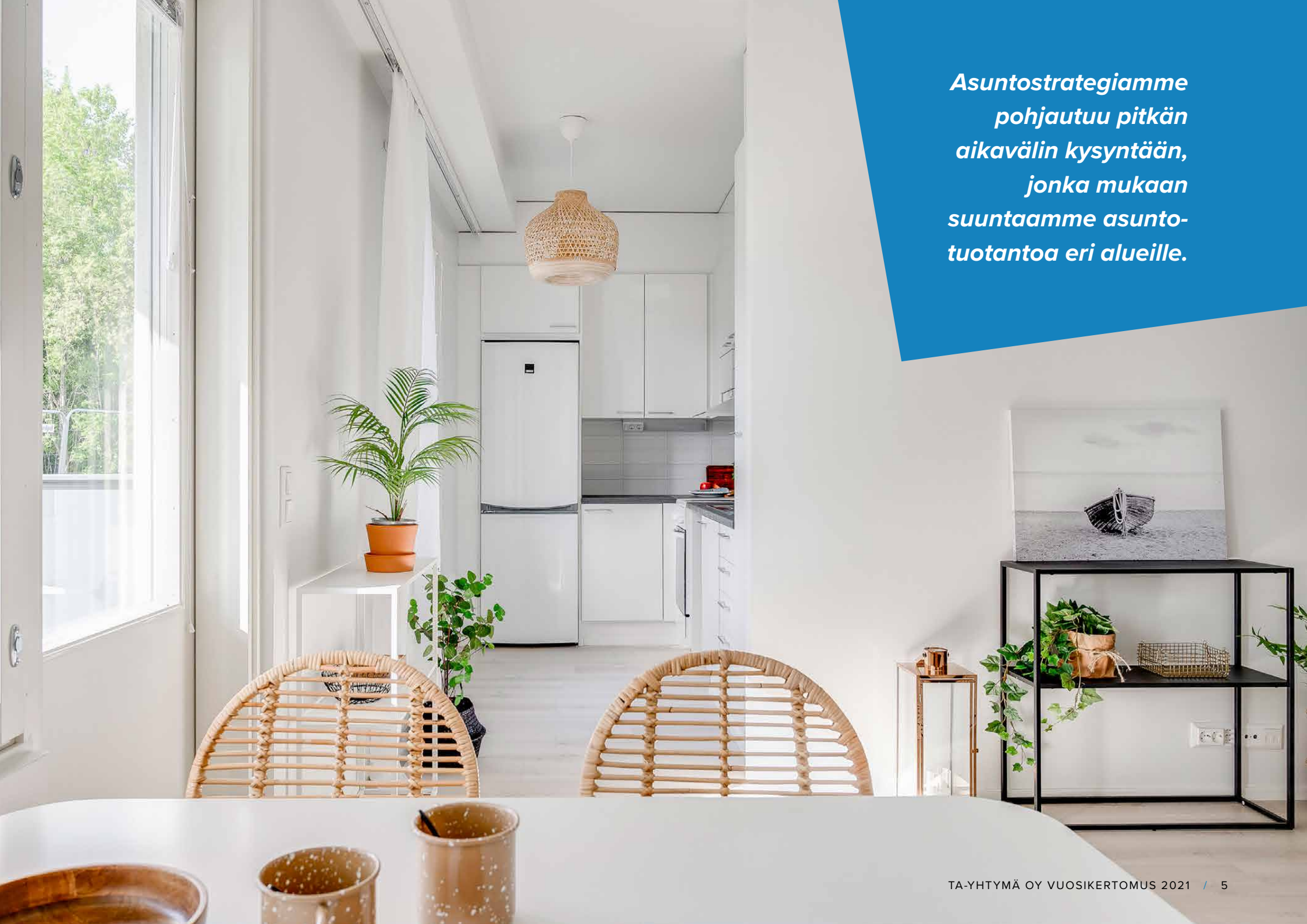
Vastuullinen taloudenhoito kohtuuhintaisen asumisen perusta

Etenimme tavoitteidemme mukaisesti vuoden 2021 aikana ja konsernimme liikevaihto kasvoi 175 miljoonaan euroon. Asuntojemme käyttöaste pysyi edelleen korkealla 98,6 prosentin tasolla ja vaihtuvuus laski 16,8 prosenttiin.

Asuntokantamme ylitti 19 000 asunnon rajapyykin, ja tarjosimme kodin jo noin 37 000 asukkaalle. Toimintavuonna valmistui 1 097 asuntoa, mikä oli enemmän kuin edellisenä vuonna. Asuntostrategiamme pohjautuu pitkän aikavälin kysyntään, jonka mukaan suuntaamme asuntotuotantoa eri alueille.

Säilytimme edelleen paikkamme yhtenä edullisimmista asumisoikeusasuntojen tarjoajista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn asuntomarkkinakatsauksessa ja jatkoimme vastuullista ja tehokasta toimintaamme. Vaikka toimintaympäristömme on muuttunut epävarmemmaksi, toimintamme on edelleen vakaata ja tarjoamme jatkossakin asukkaillemme turvallisen ja laadukkaan asumisympäristön.

*Asuntostrategiamme
pohjautuu pitkän
aikavälin kysyntään,
jonka mukaan
suuntaamme asunto-
tuotantoa eri alueille.*



Vuonna 2021 onnistuimme pienentämään kiinteistöjemme päästöjä 796 keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljen verran.

Laadukasta asumista yhteiskunnan hyväksi

Toimintamme on tuottanut yhteiskunnalle verotuloja yli miljardi euroa viimeisen 12 vuoden aikana. Näinä vuosina olemme rakennuttaneet yli 10 000 asuntoa sekä huolehtineet ja kunnostaneet asuntokantaamme suunnitelmallisella kiinteistöjen ylläpidolla. Tavoitteenamme on huolehtia asuntokantamme laadusta ja mahdollistaa hyvä asuminen sekä viihtyisä koti asukkaillemme.

Koronaviruspandemia ja talouden epävarmuuden kasvaminen ovat vaikuttaneet moniin keskeisiin osa-alueisiin, jotka kasvattavat kohtuuhintaisen ja vähäriskisen asumisen tarvetta. Esimerkiksi heikennykset yksityisessä kuluksessa ja ostovoimassa sekä työnsaantimahdollisuuksissa heijastuvat kielteisesti kotitalouksien maksukykyyn, velkaantumiseen sekä lainansaantimahdollisuuksiin.

Toimintamahdollisuutemme paranivat edelleen vuoden 2021 aikana, kun korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksia kasvatettiin 1 795 miljoonaan euroon. Kuluvalle vuodelle valtuuksia kasvatettiin entisestään 1 950 miljoonaan euroon. Näiden valtuuksien puitteissa voimme yleishyödyllisenä konsernina vastata kasvaviin asuntotarpeisiin, ja valtioneuvoston päätökset luovat hyvät lähtökohdat tulevien vuosien kohtuuhintaiselle asuntorakentamiselle.

Henkilöstö on toimintamme voimavara

Rekrytoimme vuoden aikana useita kymmeniä henkilöitä toimintamme kasvuun, laadun ja kehityksen edistämiseksi. Uusia työntekijöitä aloitti muun muassa uudessa korjausorganisaatiossa, jonka toiminta keskittyy asuntojemme laadun parantamiseen kustannustehokkaasti ja asukasturvallisesti. Näin varaudumme korjauskustannusten

nousuun ja vastaamme myös asukkaidemme toiveisiin remonttiaikojen sopimisesta, nopeudesta, joustavuudesta sekä laadusta.

Olemme entistäkin merkittävämpi työllistäjä ja haluamme edistää positiivista yrityskulttuuria tukemalla työntekijöidemme itseohjautuvuutta ja kouluttautumista. Yrityskulttuuriimme kuuluu myös vastuu nuorten työllistämisestä. Tarjosimme toimintavuonna kesätyöpaikan yli 110 nuorelle.

Investoimme vihreämpään tulevaisuuteen

Vähennämme kiinteistöjemme energiakustannuksia ja ympäristövaikutuksia investoimalla energiatehokkuuteen ja osallistamalla uusien energiaratkaisujen kehittämiseen. Vuonna 2021 onnistuimme pienentämään kiinteistöjemme päästöjä 796 keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljen verran.

Tuimme liikenteen sähköistymistä asentamalla yli 100 sähköauton latauspistettä. Jatkamme latausinfrastruktuurin kasvattamista asukkaidemme kysynnän ja tiekarttamme mukaisesti. Vuoteen 2030 mennessä tavoitteenamme on asentaa latauspiste joka kymmenenteen autopaikkaamme.

Jatkoimme ja laajensimme aikaisempia energiansäästö-hankkeitamme älykkään lämmönsäädön ja kaukolämmön kulutusjoustopuolelta. Älykäs lämmönsäätö ja lämmityksen säätöjärjestelmä on nyt käytössä yli 80 prosentissa kiin-

teistöissämme, minkä avulla vähennämme kaukolämpöenergian kulutusta keskimäärin 6 prosenttia vuodessa.

Tunnustuksena ympäristöä huomioivasta rakentamisesta saimme *Vihreä teko* -palkinnon Lohjan Asuntomessuilla 2021 valmistuneeseen A-energialuokan asumisoikeustaloon. Palkinnon perusteina oli kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrätietoinen ja järjestelmällinen kehittäminen ympäristövaikutukset huomioiden.

Menestyksenkäs toiminta muodostuu hyvästä yhteistyöstä

Emme olisi voineet saavuttaa näin hyviä tuloksia ilman asukkaitamme sekä sitoutunutta ja motivoitunutta henkilökuntaamme. Haluan kiittää asukkaitamme rakentavasta yhteistyöstä poikkeuksellisina aikoina sekä yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteispelistä. Haluan kiittää koko henkilöstöämme hyvin sujuneesta ja tuloksellisesta vuodesta sekä mukautumisesta ja venymisestä muuttuneessa toimintaympäristössä. Katsomme tulevaisuuteen luottavaisin mielin epävarmuuksista huolimatta.

Jouni Linnavuori
toimitusjohtaja



Investoinnit

206,6 milj. €

Liikevaihto

174,8 milj. €

Käyttökate

84,8 milj. €

Henkilöstömäärän kasvu

43,2 %
viidessä vuodessa

Käyttöaste

98,6 %

Asuntojemme keski-ikä

11,7 vuotta

Uusia asuntoja

1 097

Asukkaita noin

37 000

48

paikkakunnalla

11

toimipistettä

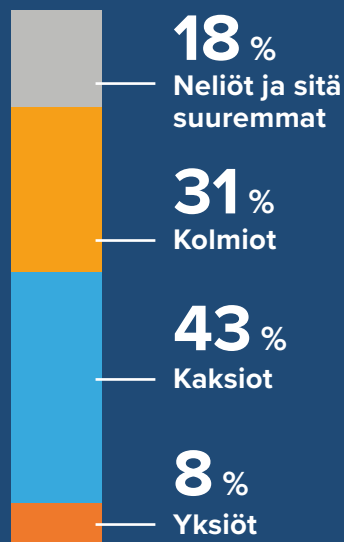
Vuonna 2021 valmistuneet ASO- ja vuokra-asunnot paikkakunnittain

Asumismuodot



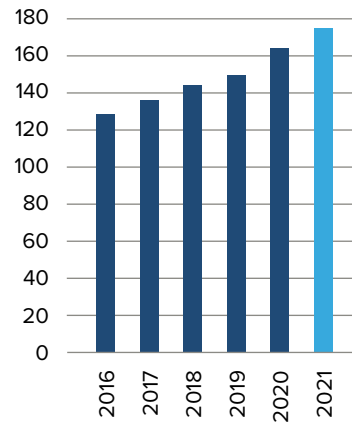
19 289
asuntoa vuoden lopussa

Huoneistojakauma

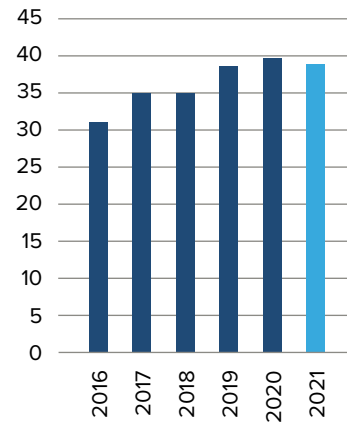


Liiketoiminnan tunnusluvut

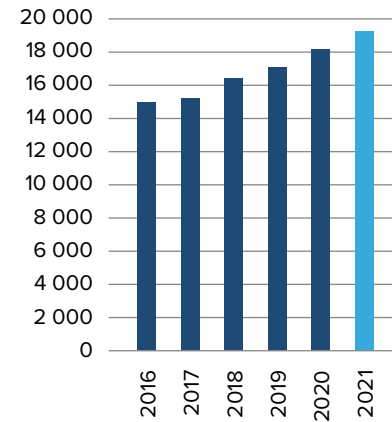
Liikevaihto, milj. €



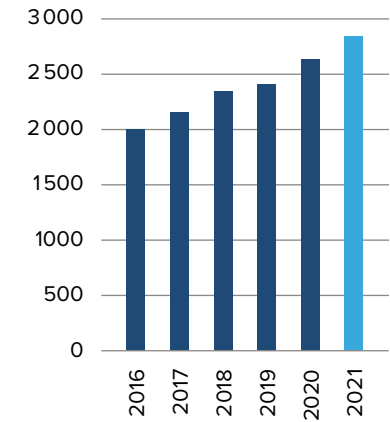
Liikevoitto, milj. €



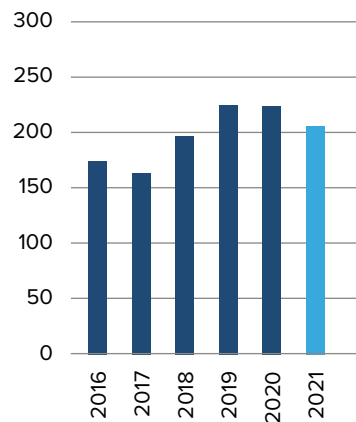
Asunnot, kpl



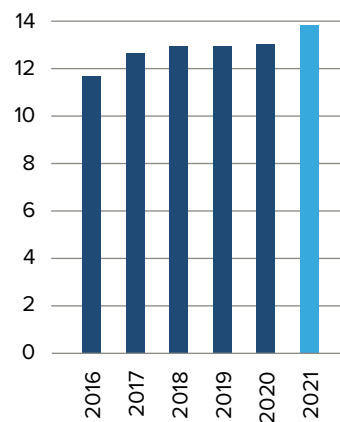
Taseen kehitys, milj. €



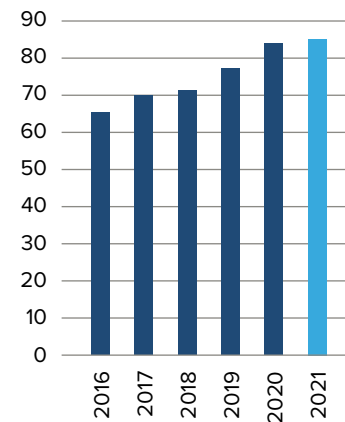
Investointien rahavirta, milj. €



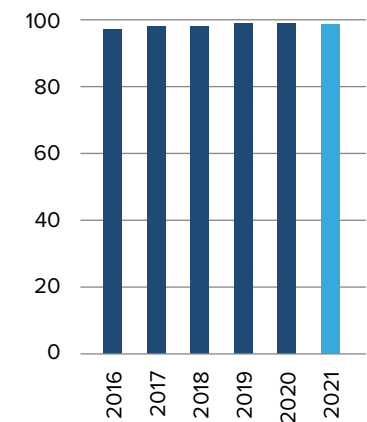
Kohteiden keski-ikä



Käyttökate, milj. €



Taloudellinen käyttöaste, %



ASUNTOTUOTANTO

Rakennamme parempaa yhteiskuntaa

Olemme jo puolen vuosisadan ajan pyrkineet tekemään yhteiskunnastamme paremman paikan tarjoamalla laadukasta asumista tulotasosta riippumatta. Kasvumme ansiosta tämä työ jatkuu tulevana vuosinakin yksi asuintalo ja naapurusto kerrallaan.

Investoinnit
206,6
milj. €

Olemme sitoutuneet rakentamaan parempaa yhteiskuntaa tekemällä intohimoista työtä hyvän ja kohtuuhintaisen asumisen hyväksi. Uudistuttamalla rakennamme pohjan laadukkaalle asumiselle niin asumisviihtyvyyden, edullisten asumiskustannusten kuin ympäristönkin kannalta.

Laatuajattelumme alkaa aina asunnon sijainnista ja asuinympäristöstä. Niiden on vastattava asumistarpeisiin yhtä hyvin asunnon valmistuessa kuin tulevaisuudessa.

Asukkaidemme tarpeet vaihtelevat elämäntilanteen mukaan, mutta myös yhteiskunnassa tapahtuvat pitkän aikavälin muutokset vaikuttavat asumistarpeisiin. Sen vuoksi rakentamiemme asuntojen on oltava monipuolisia ja sopeuttava muuttuviin tarpeisiin niiden koko elinkaaren ajan.

Suurin osa toiminnastamme aiheutuvista päästöistä syntyy kiinteistöjemme energiankulutuksesta. Siksi pyrimme tekemään kiinteistöistämme yhä energiatehokkaampia ja hyödyntämään aktiivisesti uusiutuvia energialähteitä. Energiatohokkuusratkaisut myös auttavat säilyttämään asuntojemme kustannukset maltillisina.

Valmistuneista asunnoista

29 % Helsingin seudulla

71 % muissa kasvukeskuksissa

Uudistuotantoa kasvukeskuksiin

Vuonna 2021 investoimme uusiin asuntoihin noin 207 miljoonaa euroa, ja vuoden aikana konsernillemme valmistui 1 097 uutta asuntoa. Niistä 897 oli asumisoikeusasuntoja ja 200 vuokra-asuntoja. Valmistuneista asunnoista 29 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla ja 71 prosenttia muissa kasvukeskuksissa.

Vuonna 2022 arvioimme valmistuvan 642 asuntoa. Uudistuotantomme painottuu edelleen kasvaviin ja kehittyviin kaupunkikeskuksiin, joissa on tarve kohtuuhintaisille asunnoille myös tulevina vuosina.

Asuntoja muuttuviin tarpeisiin

Omistimme vuoden 2021 lopussa 19 289 asuntoa. Asunnoistamme 78 prosenttia on asumisoikeusasuntoja ja 22 prosenttia vuokra-asuntoja. Olemme keskittäneet asuntokantaamme suurimpiin kasvukeskuksiin.

Asuntomme ovat kohtuullisen uusia, niiden keski-ikä on ollessa 11,7 vuotta. Omistuksessamme on myös yli 20 vuotta vanhoja asuntoja, joissa on kasvava korjaustarve. Hallitsemme korjaustarpeen kasvua asuntojemme suunnitelmallisella ja pitkäjänteisellä ylläpidolla sekä säännöllisellä ja oikea-aikaisella korjaamisella.

Asuntokannassamme on monipuolisesti erikokoisia asuntoja, minkä takia uskomme sen vastaavan hyvin asumistarpeita myös tulevaisuudessa. Asunnoista lähes puolet on perheasuntoja, vaikka kaksioita on lukumäärältään eniten. Yksioitä asunnoistamme on noin 8 prosenttia.



TA-Yhtymä Oy | Lounatuuli 13 ja 15, Naantali

Nähdään Naantalissa kesällä 2022

Kesällä 2022 olemme mukana Naantalın Asuntomessuilla. Messujen teemoina ovat muun muassa luonnon kunnioitus ja aurinkoenergia.

Esittelemme messuilla lähes energiaomavaraisen 21 vuokra-asunnon rivitalokokonaisuuden, johon kuuluu myös puilla lämmitettävä pihasauna. Lisäksi messujen aikana voi tutustua Naantalın keskustassa sijaitsevaan oheiskohteeseemme. Tähän A-energialuokan puuverhoiltuun asumisoikeuskerrostaloon valmistuu kaikkiaan 22 asuntoa. Oheiskohteen kahteen asuntoon sekä vehreään pihakanteen pääsee tutustumaan messujen ajan myös ilman messulippua.

Upeiden aurinkoenergiaa hyödyntävien kohteidemme lisäksi teemme messuilla tunnetuksi yleishyödyllistä asuntotuotantoa sekä konserniamme valtakunnallisena asuntojen omistajana ja tuottajana.



ASUNTOMESSUT

NAANTALI 2022

Vihreä teko -tunnustuksen voittaja

Lohjan Asuntomessuilla 2021 esittelyssä ollut Sahapiha 6 -asumis-oikeustalomme palkittiin Vihreä teko -tunnustuksella. Vihreä teko on Suomen Asuntomessujen ja Lohjan kaupungin lanseeraama kilpailu, jolla haluttiin kannustaa messurakentajia kestäväan kehityksen mukaiseen ympäristöä huomioivaan rakentamiseen.

Asiantuntijaraati perusteli voittajan valintaa seuraavasti:

” Yhtiö on jo vuosien ajan määrätietoisesti ja järjestelmällisesti kehittänyt kohtuuhintaista asuntotuotantoaan ympäristövaikutukset kokonaisvaltaisesti huomioivaan suuntaan. On tärkeää, että myös pieni- ja keskituloisille tarjotaan mahdollisuuksia asua ilmasto- ja ympäristöystävällisesti ja viihtyisästi. Kalkelta asuntotuotannolta, kohtuuhintaiseltakin, on edellytettävä laatua ja osallistumista rakentamisen päästöjen vähentämiseen. TA-Asumisoikeus Oy osoittaa Lohjalla tason, johon jokaisen kerrostalohankkeen Suomessa tulisi vähintään yltää.”

Valitsijaraadin muodostivat professori ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallituksen jäsen Pekka Heikkinen (Aalto-yliopisto), Suomen ilmastopaneelin jäsen ja kulutuksen ja tuotannon keskuksen johtaja professori Jyri Seppälä (Suomen ympäristökeskus), johtava rakennustarkastaja Paula Mäenpää (Lohjan kaupunki), toimitusjohtaja Mikko Nousiainen (Green Building Council Finland) sekä ympäristö- ja energiajohtaja Pekka Vuorinen (Rakennusteollisuus RT Ry).



ASUMINEN

Turvallista, kohtuuhintaista ja viihtyisää asumista

Korona muutti arjen, jolloin kodin merkitys turvasatamana on jopa korostunut. Kodin toimivuus ja viihtyisyys heijastuvat asumisen helppouteen ja arkeen etenkin poikkeusoloissa.

Korona on opettanut varmasti meitä kaikkia arvostamaan omaa tilaa ja luonnonläheisyyttä. Toisaalta asunnon sijainti, sujuva liikkuminen ja päivittäispalvelujen läheisyys ovat edelleen tärkeitä asioita kodin valinnassa. Ihmiset pohtivat entistä tarkemmin missä haluavat asua ja mitä kodin ominaisuuksilta odottavat ja vaativat.

Koti elää elämäntilanteen mukaan

Monipuolinen asuntokantamme ja runsas vuosittainen uudistuotanto tarjoavat asiakkaillemme monia asumisen vaihtoehtoja erilaisiin tarpeisiin ja kaikkiin elämänvaiheisiin.

Asuntovalikoimastamme löytyy vastuullisesti hoidettu koti lähellä palveluita, kohtuullisin kustannuksin ja turvallisesti. TA-koti on koti myös monelle lemmikkieläimelle – lemmikit ovat tervetulleita kaikkiin asuntoihimme.

Hyvä kysyntä jatkuu

Asuntojemme kysyntä on pysynyt hyvänä. Lisäksi asumisoikeus- ja vuokra-asuntojemme käyttöasteet ovat erittäin korkealla tasolla.

Tyytyväisyys asuntoihimme näkyy myös vähäisenä asukasvaihtuvuutena. Kun asunnon vaihto on ajankohtaista elämäntilanteiden muuttuessa, asukas löytää uuden kodin usein meiltä. Asukkaamme ovat myös valmiita suosittamaan asuntojamme tuttavilleen.

Asuntomme ovat haluttuja, sillä pidämme kiinteistöistämme hyvää huolta sekä teemme remontit ja huoltotoimenpiteet ajallaan. Myös asunnon vaihtotilanteissa hoidamme tarvittavat kunnostustoimet ilman tarpeetonta viivytystä, asukkaiden aikaa ja rahaa säästäen.

Ideoita ja tukea omatoimiremonttiin Showroomista

Avasimme syksyllä 2021 Espoon toimistomme yhteyteen tilavan Showroomin, jossa esittelemme laajasti erilaisia remonttiratkaisuja ja vaihtoehtoja. Showroomissa saa paitsi inspiraatiota omatoimiremontin toteuttamiseen myös tietoa erilaisten remonttien kustannuksista sekä mahdollisuuksista.

Showroomissa on esillä materiaaleja, joita tarjoamme asumisoikeusasukkailemme asunnon omatoimiseen kunnostamiseen. Materiaaleja voi saada muun muassa maalaukseen ja lattioiden uusimiseen sekä myös isompiin kunnostustöihin kuten keittiöihin, kylpyhuoneisiin, saunoihin ja piha-alueisiin.

Showroom on avoinna sopimuksen mukaan. Järjestämme Showroomissa myös erilaisia asukasilloja ja tapahtumia.



KEITTIÖ MALLIRYHMÄ

OODI-KEITTIÖT, LISÄVARUSTELTU

Tuote	Kuvaus	Suositushinta
Keittiökaluasteet		
Tuote	Kuvaus	Suositushinta
Ovet	Hartmann seinäovet, alu-ruusulle	
Rungot	Valkoinen-Mi seinäkalusteet, Oodi-tyylinen, oviasekangas ja kovanakkoisimmut ruukit, P3 koosturienkäsittely	
Laatikat	Hartich Alura, valmiinruukilla	
Saranat	Hartich Saranot, valmiinruukilla	1 950 €
Tasot	Laminaatti 30 mm, alu-ruusulle, valkoinen	
Vetimet	VE30992 II, Kaikki T26, mattalasi	
Välittälävyt	Alumioodi, alumiinikomposiittia & mms. valmistettuja	
Mekanismit	Jäähävyt 2-ustalle	
Tarvikkeet	Lusikkakierros	

Tuote	Kuvaus	Suositushinta
Keittiöallas	Tenno 565x210 muovila, komposiittilaitte	349 €
	Lisävarusteinna huuhtelukuho	95 €
Keittiöhana	Chris Vogue 7839FG, pesukoneventili, vromi	134 €

Tuote	Kuvaus	Suositushinta
Kodinkoneet		
Lattialiesi	50 cm, induktio, UPO UT08MF6V	759 €
Jääkaappi-pakastin	60x185 cm, UPO HRF63EW	629 €
Astian-pesukone	50 cm, UPO DE210W	608 €
Mikroaaltouuni	UPO MO20MW	99 €

Tuote	Kuvaus	Suositushinta
Liesikupu	Savo FHV-80, 60 cm, valkoinen	423 €



Kuusiokukonniin asennuksen hinta arvioitavissa kysymällä ohjeistamme
3 000–3 050 €. Hirtinhuolto työntekijä kassaalla. Lisätietoja: 020424 0200 • info@ta.fi • 0204 0200, kysy lisää hirtinhuolto@ta.fi • hirtinhuolto.fi

Asumisoikeus- ja vuokra-asunnot ovat todellisia vaihtoehtoja

Koronan aiheuttama epävarmuus, omistusasuntojen kohonnut hintataso ja jopa pula omistusasuntotarjonnasta ovat siirtäneet monen omistusasunnon ostosuunnitelmia. Asumisoikeus- ja vuokra-asunnot tarjoavatkin kohtuuhintaisen ja turvallisen vaihtoehdon myös omistusasumiselle.

Asumisoikeusasunnossa asukas saa sijoittamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Indeksien kohoamisen myötä asumisoikeusasunto on siten myös hyvä sijoitus.

Vuokra-asuminen nähdään helppona, joustavana ja vaivatomana asumisen muotona. Yleinen mielikuva vuokra-asumista kohtaan on muuttunut positiivisemmaksi. Vuokranantajaa valittaessa tärkeitä kriteereitä ovat luotettavuus, turvallisuus, asuntojen hintataso sekä vuokraamisen helpous.

Sujuva asunnon sopimuksentekoprosessi, asuntojen suunnitelmallinen ylläpito ja huolto tuovat asumisoikeus- ja vuokra-asukkaillemme turvaa ja huolettomuutta asumiseen. Meitä arvostetaan myös luotettavana ja vastuullisena toimijana.

Asunnoista omannäköisiä

Tuomme uudiskohteet nopeasti asuntoa etsivien tietoisuuteen, jotta tulevat asukkaat ehtivät teettää toivomiaan muutostöitä jo rakennusaikana.

Asukkaillamme on mahdollisuus tehdä kodeistaan omannäköisiä lisä- ja muutostyöohjeet huomioiden. Toimintavuoden syksyllä avasimme Espooseen Showroom-tilan, jossa esittelemme kattavasti erilaisia remontointimahdollisuuksia sekä tarjoamme asukkaillemme materiaalipaketteja omatoimiseen kunnostamiseen.

Asunnon vaihdon palveluprosessi sähköisenä

Kodinvaihtotilanteessa haluamme palvella asiakkaitamme digitaalisesti, jotta asiointi olisi helpompaa ja nopeampaa. Aiemmin asukkaat ovat voineet hoitaa sähköisesti asuntojen haun sekä tarjousten, sopimusten ja panttausten teon. Uutena palveluna otamme käyttöön sähköisen irtisanomisen, joten koko vuokra- ja asumisoikeusasuntojen palveluprosessi on mahdollista tehdä sähköisesti.



Nopea nettiyhteys sisältyy vuokraan ja vastikkeeseen

Nopeammat laajakaista- yhteydet asukkaillemme

Laajakaistayhteyksien merkitys on kasvanut entisestään etätöiden ja -opiskelun myötä. Vastamme muuttuneisiin tarpeisiin tarjoamalla asukkaidemme käyttöön entistä nopeammat nettiyhteydet.

Lähes kaikissa kiinteistöissämme asukkaiden vuokraan tai käyttövastikkeeseen sisältyy kiinteistölaajakaistaliittymä. Loppuvuodesta teimme Telian, Elisan ja DNA:n kanssa sopimukset liittymien perusnopeuksien nostamisesta. Perusnopeus on jatkossa 50 Mbit/s aiemman 10 Mbit/s sijaan. Asukkailla on myös mahdollisuus hankkia operaattoreilta lisänopeuksia tai palveluita edullisilla sopimushinnoillamme.



Omalla korjaustoiminnalla sujuvuutta ja kustannustehokkuutta remontteihin

Olemme perustaneet pääkaupunkiseudulle korjausorganisaation vastaamaan kasvavan kiinteistökan-
tamme korjaustarpeisiin. Korjausyksikön toiminta keskittyi alkuvaiheessa asunto- ja muuttoremontteihin
sekä pienempiin kiinteistön kunnossapito- ja korjaustöihin.

Vuoden lopussa korjausyksikössä työskenteli kahden työnjohtajan lisäksi 15 korjaustyöntekijää. Tulevai-
suudessa korjaustoimintaa on tarkoitus laajentaa myös asuntojen keittiö- ja märkätalokorjauksiin. Kiinteis-
töjen ulkopuolisten korjaustöiden huoltokunnostustyöt tulevat olemaan myös olennainen osa tulevaisuu-
den korjausyksikön toimintaa.

Oman korjausyksikön avulla pystymme toteuttamaan omistamiemme kiinteistöjen remontit kustannuste-
hokkaasti ja joustavasti laadusta tinkimättä. Toiminta onkin saanut positiivisen vastaanoton, joka kannus-
taa meitä kehittämään korjaustoimintaa myös jatkossa.



Asukasneuvonta auttaa vaikeissa tilanteissa

Kodeissaan viihtyvät asukkaat ovat meille sydämen asia. Asukashallintovastaavamme auttaa, kun jokin asumisen asia mietityttää tai asumisessa ilmenee jokin ongelma. Haasteet voivat liittyä asumisviihtyvyyteen, maksuvaikeuksiin tai asunnon kunnosta huolehtimiseen. Ratkaisua tilanteeseen mietitään yhdessä asukkaan kanssa.

Asukasneuvonnan tavoitteena on puuttua asumisen ongelmallisiin tilanteisiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta kaikilla asukkaillamme olisi mahdollisimman mukava asua ja naapurisopu säilyisi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) tukee asukasneuvonnan kehittämistyötä hankerahalla, joka on tarkoitettu lapsiperheiden asumisen turvaamiseksi ja häätöjen ennaltaehkäisemiseksi.

Vaikutusmahdollisuuksia asukkaille

Asumisoikeus- ja vuokratuloissamme järjestetään vuosittain asukaskokous, jossa asukkaat valitsevat keskuudetaan asukastoimikunnan. Asukastoiminta on väylä vaikuttaa oman asuintalonsa asioihin ja antaa kehitysehdotuksia kiinteistöön ja asumiseen liittyen. Asukastoimikunta voi järjestää asukkaille yhteisiä tapahtumia, kuten pihatalkoita ja asukasilloja.



VASTUULLISUUS

Yleishyödyllinen toiminta on kestäväää

Olemme kotimainen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) nimeämänä yleishyödyllinen yhteisö. Päätehtävämme on tarjota hyvää ja turvallista asumista kohtuullisin kustannuksin. Tämä tavoite ohjaa kaikkea toimintaamme, ja vastaamme näin yleishyödylliselle toiminnalle asetettuihin yhteiskunnallisiin odotuksiin.

Perustehtäväämme toteuttaessamme olemme osaltamme ratkaisemassa aikamme keskeisiä asumisen yhteiskunnallisia haasteita, kuten kasvukeskusten korkeita asumiskustannuksia, alueellista eriarvoistumista ja väestön ikääntymisen mukanaan tuomia asumisen muutostarpeita. Lisäksi sopeutamme toimintaamme ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi.

Kustannustehokkaalla toiminnalla pyrimme varmistamaan asukkaillemme edulliset ja tasaiset asumiskustannukset yleisestä talouden vaihtelusta riippumatta. Edulliset asumiskustannukset auttavat pitämään vaihtuvuuden alhaisena ja käyttöasteen hyvänä, mikä osaltaan hillitsee asumiskustannusten nousua tulevana vuosina.

Turvallinen asuminen syntyy asumiskulujen ennakoitavuudesta, ammattimaisesta kiinteistöjen rakennuttamisesta ja ylläpidosta sekä hyvästä asiakaspalvelusta. Kodin toimivuus ja viihtyisyys ovat laadukkaan asumisen keskeisiä tekijöitä. Siksi pyrimmekin asuntojen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioimaan asukkaiden vaihtelevia tarpeita ja odotuksia.

Vastuullinen liiketoiminta kuuluu yleishyödyllisen tehtävämme ytimeen. Kestävän toimintamme perusta muodostuu kolmesta osa-alueesta: taloudellisesta vastuusta, sosiaalisesta vastuusta ja ympäristövastuusta.





TALOUDELLINEN VASTUU

Tuotamme taloudellista arvoa monimuotoisesti

Yleishyödyllisen yhteisön toiminnan tarkoitus ei ole tuottaa omistajille voittoa. Sen sijaan toimintamme tarkoituksena on tuottaa taloudellista arvoa kaikille sidosryhmillemme eli asukkaille, henkilöstölle, yhteistyökumppaneille, omistajille ja rahoittajille sekä yhteiskunnalle.

Määritämme valtion tukemilla lainoilla rahoitettujen asuntojemme vuokra- ja käyttövastikkeet sekä käyttökorvaukset omakustannusperiaatteella.

Tämä tarkoittaa, että perimme maksuja vain sen verran kuin sitä on tarpeen asuntojemme ylläpidon kannalta. Perittävillä maksuilla varaudumme esimerkiksi tulevia peruskorjauksia varten, jotta asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina myös talojen ikääntyessä.

Asumiskustannukset edullisimmasta päästä

Keskeisimpänä yleishyödyllisen tehtävämme onnistumisen mittarina pidämme toteutuneita asumiskustannuksia. Vertaamme asuntojemme asumiskustannuksia valtion tukemien vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoihin sekä muiden asumisoikeustoimijoiden

hintatasoon. Tässä vertailussa asuntomme pärjäsivät erinomaisesti myös toimintavuonna.

ARAN asuntomarkkinakatsauksen (2/2021) mukaan asumisoikeusasuntojemme käyttövastikkeet olivat edullisimmat Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Lahdessa. Ne olivat myös edullisimpien joukossa Helsingissä, Tampereella, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Toimintavuonna asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen käyttövastike oli 11,91 €/m²/kk.

Kustannustehokkuus pitää hintatason kohtuullisena

Edulliset asuinkustannukset edellyttävät meiltä pitkäjänteistä suunnittelua ja kustannustehokasta toimintaa. Huolehdimme toimintamme kustannustehokkuudesta

seuraamalla tarkkaan kustannuseriemme vuosittaista hinta- ja laatukehitystä. Pyrimme tuottamaan toimintamme kannalta keskeiset palvelut omalla henkilöstöllämme, silloin kun se on edullinen ja asukastyytyväisyyttä lisäävä ratkaisu.

Kilpailutamme ostopalvelut säännöllisesti ARAn ohjeistusta noudattaen.

Laadukas ylläpito takaa arvon säilymisen ja laadukkaan asumisen

Varmistamme asukkaidemme asumisviihtyvyyden sekä asuntojen kunnan ja arvon säilymisen laadukkaalla ylläpitotoiminnalla, joka perustuu kiinteistökannalle laatimaamme pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaan.

Kertomusvuoden aikana olemme panostaneet oman korjausorganisaation perustamiseen, koska uskomme sen olevan tehokas, laadukas ja kokonaistaloudellisesti edullisin tapa toimia. Jatkoimme vuonna 2021 asuntokantamme pitkäjänteistä ja suunnitelmallista kunnossapitoa noin 25 miljoonalla eurolla.

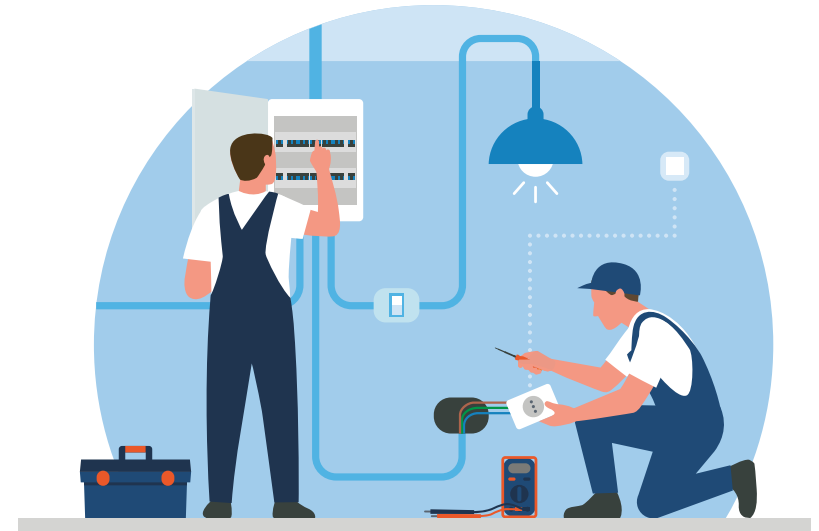
Investoimme vastuullisesti

Rakennutamme uusia asuntoja pääkaupunkiseudun lisäksi suurempiin kasvukeskuksiin ja kehyskuntiin, missä on suuri kohtuuhintaisten asuntojen tarve myös tulevaisuudessa. Vuonna 2021 valmistuneista 19 289 asunnostamme 29 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla ja 71 prosenttia muissa kasvukeskuksissa.

Pyrimme rakennuttamaan uusia asuntoja hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien varrelle, jotta voimme edistää asukkaiden kestävästä liikkumisesta. Asuntojemme suunnittelussa kiinnitämme erityistä huomiota esteettömyyteen, jotta ne soveltuvat myös liikuntarajoitteisen ja ikääntyvän väestön tarpeisiin.

Investoimme asuntokantamme kunnossapitoon noin

25
miljoonaa euroa



Meille on tärkeää huomioida toimintamme ympäristövaikutukset myös investoinneissa. Erityinen painopisteemme on uusien ja peruskorjattavien asuntojen energiatehokkuudessa ja uusiutuvassa energiassa.

Nollatoleranssi harmaalle taloudelle

Pääasiassa suurten ja keskisuurten rakennusliikkeiden ja urakoitsijoiden kanssa tehdyllä yhteistyöllä voimme varmistaa, että tilaajavastuuelvoite on kunnossa. Samalla tuemme rakennusteollisuuden tavoitetta edistää tervettä kilpailua ja torjua harmaata taloutta.

Asumisoikeusasuntoja vihreällä rahoituksella

Olemme jo vuosien ajan määrätietoisesti ja järjestelmällisesti kehittäneet kohtuuhintaista asuntotuotantoa ympäristövaikutukset kokonaisvaltaisesti huomioivaan suuntaan.

Lohjan Asuntomessuille valmistui toimintavuonna asumisoikeuskerrostalo Kuntarahoitus Oyj:n vihreällä rahoituksella. Sitä myönnetään investointihankkeeseen, jossa syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Vihreä rahoitus on myös tavallista lainaa edullisempaa. TA-Asumisoikeus Oy voitti Lohjan kaupungin ja Suomen asuntomessujen Vihreä teko -palkinnon kohteellamme. Palkinto on hieno kunnianosoitus siitä pitkäjänteisestä työstä, joka jatkuu messujen jälkeenkin.

Vastuullinen hankintatoimi

Hankintojemme vastuullisuutta ohjaavat yhtiömme sisäiset toimintatavat ja vastuullinen työkuultuuri. Arvostamme pitkäaikaisia kumppanuuksia, ja teemme yhteistyötä vain luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa. Hankinnoissa käytössämme on automatisoitu seurantalpalvelu, jonka avulla varmistamme tilaajavastuuelvoitteiden toteutumisen ja autamme edistämään tervettä kilpailua.

Maksamme verot Suomeen

Yhteiskunnalle tuottamamme välitön taloudellinen arvo muodostuu välittömistä ja välillisistä veroistamme sekä henkilöstömme palkoista tehdyistä ennakonpidätyksistä eli verojalanjäljestämme. Vuonna 2021 verojalanjälkemme oli noin 103 miljoonaa euroa. Kotimaisena toimijana maksoimme kaikki veromme ja voitonjakomme Suomeen.

Edunvalvontaa kohtuuhintaisen asumisen puolesta

Kertomusvuonna liityimme jäseneksi Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:hyn. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille aktiivista edunvalvontaa.

Lisäksi olemme jatkaneet jäsenenä Suomen Asumisoikeusyhdistys (SAY) ry:ssä, jonka tarkoituksena on edistää asumisoikeusasumista. Sen jäsenyhteisöt omistavat noin 99 prosenttia Suomen yli 50 000 asumisoikeusasunnosta.

Olemme jäsenenä myös RAKLI ry:ssä, joka on kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, toimilajohdon ja rakennuttajien järjestö. RAKLI pyrkii toiminnallaan edistämään jäsentensä etua, kun Suomessa tehdään päätöksiä esimerkiksi kiinteistö- ja rakentamisalalle tärkeistä verotus- ja kaavoituskysymyksistä.



VASTUULLISUUTTA YHTEISTYÖLLÄ

KUNTARAOHITUS OYJ

Rakentava ympäristö on ilmastotoimien merkittävä mahdollistaja



” Kuntarahoituksen vihreä rahoitus on jo kuuden vuoden ajan tarjonnut näyteikkunan uusille ja usein innovatiivisille hankkeille, jotka saavat aikaan mitattavia positiivisia ympäristövaikutuksia.

TA Asumisoikeus Oy:n viime vuoden Lohjan Asunomessujen kohde asumisoikeuskerrostalo Sahapiha 6 on erinomainen esimerkki hankkeesta, jossa yhdistyy suurin osa kestävän rakentamisen teemoista; kiinteistön energiatehokkuus ja eri energianlähteiden hyväksikäyttö, terveelliset ja vähähiiliset materiaalit, älykkäät talotekniset ohjausjärjestelmät, viherrakentaminen ja asukkaiden yhteisöllisyys, sijainnin ja liikenneyhteyksien merkitystä unohtamatta.

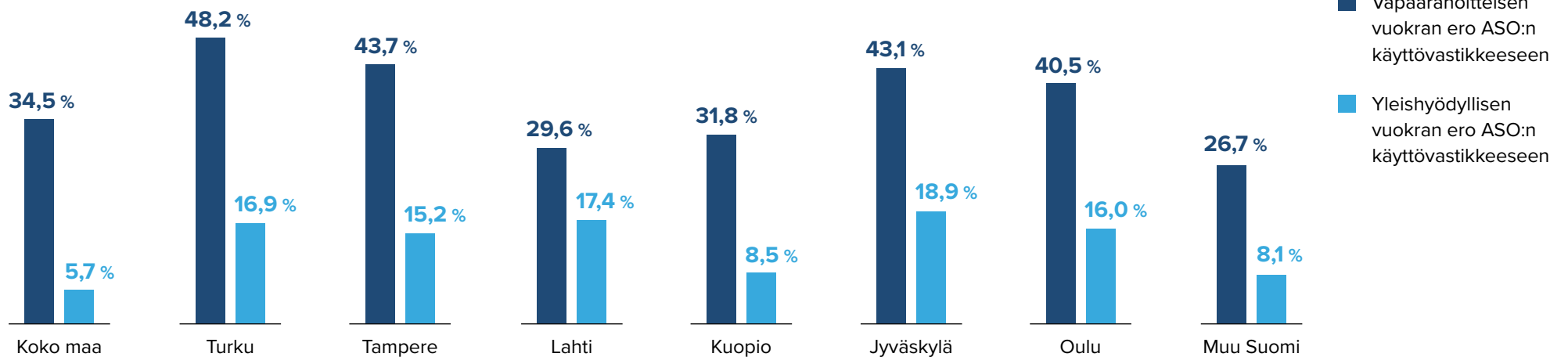
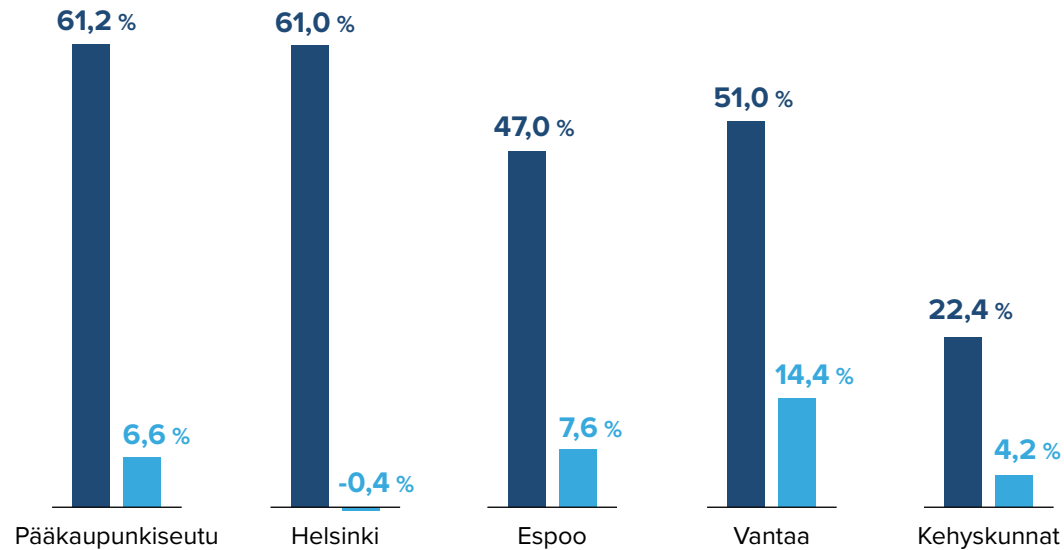
Hankkeen näkyvyyttä ja referenssiarvoa vahvisti entisestään sille myönnetty Vihreä teko -palkinto. Hankkeen poikkeuksellisuutta lisää myös se, että se on suunniteltu ja toteutettu Asumisen rahoitus- ja kehittä-

miskeskuksen (ARA) edellyttämien kustannusraamien puitteissa. Kaiken kaikkiaan messukohde ja useat muut TA-Yhtymän vihreän rahoituksen viitekehukseen hyväksytyt kohteet kertovat tekijöiden halusta, ja ennen kaikkea kyvystä, tehdä asioita uudella tavalla.

Vihreä rahoituksemme pyrkii jatkossakin toimimaan innovatiivisten ja korkean vaatimustason hankkeiden näyteikkunana. Asiakkaillamme on ehdottoman tärkeä rooli kestävän kehityksen vauhdittamisessa sekä toimialojen parhaiden käytäntöjen yhteen kokoamisessa. Haluan kiittää TA-Yhtymää luottamuksesta ja mahdollisuudesta olla mukana omalta osaltamme. Muutos tapahtuu konkreettisten hankkeiden avulla.”

*Senior asiantuntija, vastuullinen rahoitus
Rami Erkkilä, Kuntarahoitus Oyj*

Vaparaahoitteiset vuokrat olivat koko maassa 35 % ja pääkaupunkiseudulla 61 % TA-Asumisoikeus Oy:n ASO-asuntoja kalliimpia

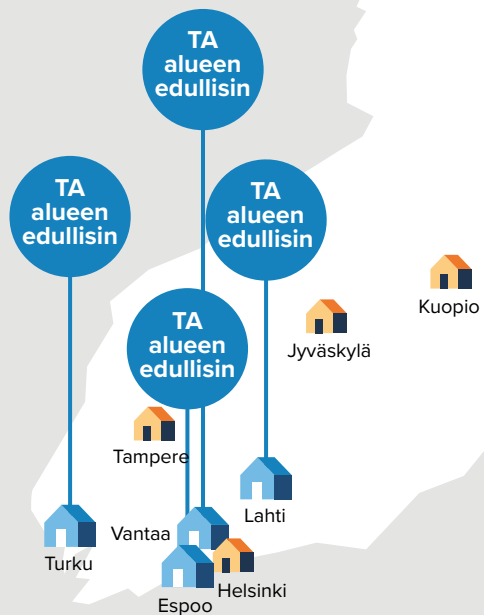


ARAN asuntomarkkina- katsaus 2/2021

TA-Asumisoikeus Oy:n ASO-asuntojen
käyttövastikkeet olivat

**vertailun
edullisimmat** 🏠

Essoossa, Vantaalla,
Lahdessa ja Turussa.



🏠 ASO-asuntomme olivat myös edullisimpien joukossa
Helsingissä, Tampereella, Jyväskylässä ja Kuopiossa.





Kuva: Kone Hissit Oy



VASTUULLISUUTTA YHTEISTYÖLLÄ

KONE HISSIT OY

Hissien kunnossapidolla turvallisuutta ja ekotehokkuutta

” Meille KONEella vastuullisuus on keskeinen arvo, ja otamme tuotteidemme ja palveluidemme ympäristövaikutukset huomioon koko niiden elinkaaren ajalta. Tästä esimerkkinä on kehittämämme KONE 24/7 Connected Services -palvelun älykäs kunnossapito, joka parantaa hissien vaivatonta käyttöä ja turvallisuutta ekotehokkaasti.

TA-Yhtymän asuinkiinteistöjen 466 hississä, sekä jatkossa kaikissa uusissa hississä, on älykäs ja kustannustehokas kunnostuspalvelu. Sen myötä mahdollistetaan asukkaille turvallinen ja esteetön liikkuminen sekä asumisviihtyisyys. Tekoälyn

keräämän tiedon ansioista hisseissä ennakoidaan korjaustarpeet, mikä pidentää niiden elinikää.

Ennakoivalla huoltopalvelulla voidaan hallinnoida TA-Yhtymän kiinteistöjen elinkaarikustannuksia, jotta asumisen kustannukset ovat myös tulevaisuudessa edulliset. Ympäristöystävällisyyttä edistetään minimoimalla turhia kohdekäyntejä.”

Asiakkuusjohtaja Simo Latvala, Kone Hissit Oy



Pienennämme hiilijalanjälkeä monin keinoin

Tavoitteenamme on osaltamme vähentää asumisen hiilidioksidipäästöjä. Lainsäädännön velvoitteiden lisäksi etsimme erilaisten kokeiluhankkeiden kautta mahdollisuuksia keventää asumisen päästökuormaa ja tukea kestävää asumista.

Suurin osa toiminnastamme aiheutuvista ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjemme energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Olemme pyrkineet aktiivisesti vähentämään kiinteistöjemme lämmitysenergian kulutusta jo useamman vuoden ajan.

Lämmitämme älykkäästi

Leanheat-lämmityksensäätöjärjestelmä ohjaa lämmitystä tekoälyalgoritmilla sisälämpötilan mukaan. Toimintavuonna laajensimme järjestelmän käyttöä 650 uuteen asuntoon, minkä myötä järjestelmän piirissä on 15 800 asuntoa. Arviomme mukaan Leanheatin avulla kiinteistöjen kaukolämpöenergian kulutus vähenee keskimäärin 6 prosenttia vuodessa eli 6 600 MWh vuositasolla. Hiilidioksidipäästö-

vähennys on laskelmiemme mukaan noin 610 000 kilogrammaa vuodessa, mikä vastaa noin 61 keskivertosuomalaisen vuotuista hiilijalanjälkeä.

Kulutusjousto vähentää päästöjä

Fortumin ja Leanheatin kulutusjouston kokeilua on jatkettu Espoossa, Kauniaisessa sekä Kirkkonummella. Tämän lisäksi olemme käynnistäneet yhteistyön Vantaan Energian kanssa Keski-Uudellamaalla, missä kulutusjouston piiriin on saatu Tuusulassa ja Järvenpäässä sijaitsevat asuintalomme.

Kulutusjoustolla voidaan tasata kulutuspiikkejä koko kaukolämpöverkon alueella ja huomioida kaukolämmön tuotantolaitosten tilanne. Vuoden 2021 loppupuolella

3 500 asuntoamme lämmitettiin hiilidioksidivapaalla kaukolämmöllä. Arviomme mukaan tämä vähentää hiilidioksidipäästöjämme noin 3,1 miljoonaa kilogrammaa vuodessa. Tämä vastaa noin 310 keskivertosuomalaisen vuotuista hiilijalanjälkeä.

Liikenne kulkee kohti vähäpäästöisyyttä

Viidesosa Suomen kasvihuonepäästöistä aiheutuu liikenteestä. Kansallisena tavoitteena on puolittaa liikenteen kasvihuonepäästöjä vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Sähköistyvä liikenne edellyttää toimivaa ja hajautettua latausinfrastruktuuria. Kodin lisäksi sähköautoja pitäisi voida ladata esimerkiksi harrastuksissa, kauppareissuilla sekä työpaikoilla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus laajentaa vuonna 2022 sähköautojen latausinfrastruktuurin koskemaan myös työpaikkoja. EU:ssa on valmisteltu vähäpäästöisten ajoneuvojen tankkaus- ja latausinfrastruktuuria koskevaa direktiiviä, joka sääntelee julkisten latauskenttien rakentamista.

Toimintavuonna laadittu tiekartta ohjaa latausinfrastruktuurimme rakentamista vuoteen 2030 asti.

Latausinfrastruktuurin tiekartta toteutukseen

Toimintavuonna laadittu tiekartta ohjaa latausinfrastruktuurimme rakentamista vuoteen 2030 asti. Tavoitteenamme on asentaa sähköautojen latauspiste kymmeneen prosenttiin kiinteistöjemme autopaikoista vuosikymmenen loppuun mennessä.

Vuoden 2021 alusta alkaen kaikkiin uudiskohteisiimme on sisällytetty suunnitelma latauspisteistä ja niiden varauksista. Asensimme toimintavuonna 89 latausasemaa elektronisten komponenttien toimitusvaikeuksista huolimatta.

Kodin latauspisteillä voidaan edistää asukkaiden ladattavan ajoneuvon hankintaa. Arvioidemme mukaan mahdollistamme näin vähintään 3 820 tonnin hiilidioksidipäästövähennyksen vuodessa, mikä vastaa 425 keskivertosuomalaisen vuotuista hiilijalanjälkeä.

Kulutuksenmukainen laskutus säästää vettä

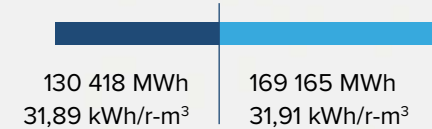
Vuoden 2020 loppupuolella voimaan astuneen lakiuudistuksen mukaan uudis- ja peruskorjausasiuntojen vesilaskutuksen on perustuttava mitattuun vedenkulutukseen. Uudisrakennusten lisäksi laki koskee kiinteistöjä, joihin on haettu lain voimaantulon jälkeen rakennuslupa käyttövesiputkiston sisältävään peruskorjaukseen.

Lakimuutoksen taustalla on EU:n energiatehokkuusdirektiivi, jonka tavoitteena on asumisen energiatehokkuuden parantaminen. Käytännössä lakimuutoksella pyritään pienentämään vedenkulutusta.

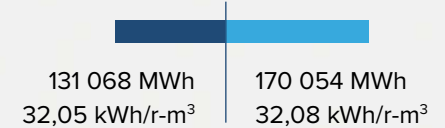
Kulutustiedot 2021

■ TA-Asumisoikeus Oy ■ TA-Yhtymä Oy

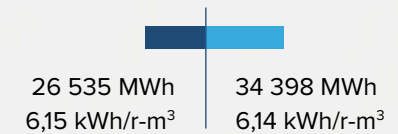
Lämmitys



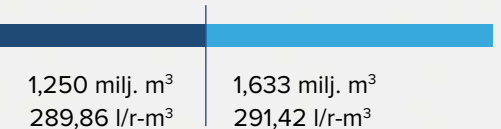
Lämmitys, normitettu



Kiinteistösähkö



Vesi



FORTUM OYJ

Espoossa, Kirkkonummella ja Kauniaisissa älykästä ja ekologista kaukolämpöä

” Fortum kaukolämpö on tehnyt pitkäjänteistä työtä puhtaamman lämmityksen eteen jo vuodesta 2014. Espoo Clean Heat -projektin myötä Fortumin verkon kaukolämpö on hiilineutraalia jo tällä vuosikymmenellä.

TA-Yhtymä on osallistunut ilmastotalkoisiin uusiutuvalla energialla tuotetun EkoPlus-kaukolämmön ja energiantarvetta vähentävän kulutusjouston avulla. TA-Yhtymän Espoossa, Kirkkonummella ja Kauniaisissa sijaitsevaa 85 asuintaloa lämpenee Fortumin päästöttömällä kaukolämmöllä. Näiden kiinteistöjen lämmityksessä hyödynnetään myös kulutusjoustoja energian kysyntäpiikkien tasaamiseksi. Kulutusjousto perustuu kiinteistökohtaiseen lämmityksen ohjaukseen ja kiinteistön lämpömassan hyödyntämiseen. Älykäs lämmönsäätö huolehtii, ettei lämpöä kulu tarpeettomasti, vaan sopivasti asuinmukavuudesta tinkimättä. Kulutusjoustolla optimoidaan kaukolämmön tuotantoa ja kulutusta, tasoitetaan lämmön kulutuspiikkejä ja vähennetään siten fossiilisten polttoaineiden käyttöä.

Ilmastohaasteet ovat suuria, mutta lämmityksen ympäristövaikutusten eteen voidaan tehdä yhdessä pitkäjänteisesti töitä.”

Kehityspäällikkö Riitta Ståhl, Fortum Oyj

CO₂

Ilmastohaasteet ovat suuria, mutta lämmityksen ympäristövaikutusten eteen voidaan tehdä yhdessä pitkäjänteisesti töitä.



Lainsäädännön vaatimukset täyttöön

Ensimmäiset lakiuudistuksen piiriin kuuluvat kohteemme valmistuvat keväällä 2022. Asukkaiden kulutusperusteista vedenlaskutusta varten olemme laatineet suunnitelman vesimittareiden etäluentajärjestelmään ja laskutukseen. Lainsäädännön piiriin kuuluvissa uudiskohteissa vesivastiketta laskutetaan jatkossa ennakoon kuukausittain henkilömäärään perustuvana, mutta vastikkeet tasataan kaksi kertaa vuodessa todellisen kulutuksen mukaan.

Lisäksi tutkimme mahdollisuuksia siirtyä veden kulutusperusteiseen laskutukseen myös niissä asuin-kiinteistöissä, joita lakimuutos ei koske.

Sähköä auringosta

Olemme selvittäneet aurinkosähkön hyödyntämistä asuin-kiinteistöissämme. Selvityksen pohjalta pilotoimme aurinkosähköjärjestelmää neljässä asuin-kohteessamme, missä ne

otetaan käyttöön kevään 2022 aikana. Kokeilusta saamme hyödyllistä tietoa näistä investoinneista ja energian sääntämisen uusista mahdollisuuksista.

Kannustamme jätteiden lajitteluun

Huolehdimme riittävästä kierrätysmahdollisuuksista ja ohjeistamme asukkaitamme jätteiden lajittelussa. Kiinteistöissämme kierrätetään seka-, bio-, paperi- ja kartonkijätteet sekä isoimmissa kiinteistöissämme myös lasi ja metalli sekä muovijäte.

Muovin kierrätys tuli pakolliseksi kaikissa yli viiden asunon kiinteistöissä kesällä 2021. Teimme muutoksia syväkeräysastioihin muovinkeräystä varten, ja muovinkeräys aloitettiin laajasti kevään ja kesän aikana. Osassa kiinteistöissämme muovia oli kerätty jo aiemmin. Lajittelemalla muovipakkaukset oikeaoppisesti muovi saadaan hyötykäyttöön ja sekajätteen määrä vähenee.

Lisää biojätettä, vähemmän sekajätettä

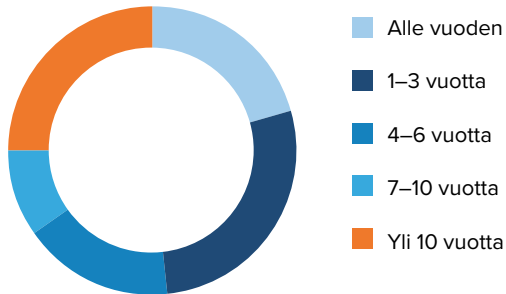
Suomen valtakunnallisen jätesuunnitelman tavoitteena on kierrättää 60 prosenttia kaikesta biojätteestä vuonna 2023. Biojätteen lajittelu on helppo ympäristöteko, joka ei vaadi suuria ponnisteluja.

Olemme olleet mukana uudentyyppisen biojätepussijärjestelmän kokeilussa, jota jatketaan edelleen. Kokeilun tavoitteena on lisätä kierrätettävän biojätteen määrää, vähentää sekajätettä sekä tehdä kierrätyksestä asukkaillemme mahdollisimman helppoa.

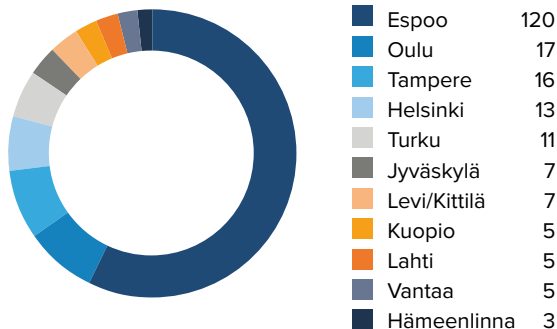
Kokeilu on ollut onnistunut. Biojätteen määrä on kasvanut ja sekajätteen pientynyt, ja olemme saaneet kokeilusta asukkailta positiivista palautetta. Kokeiluun osallistuu noin 25 kiinteistöämme asukkaat Helsingissä, Vantaalla, Keravalla, Lahdessa ja Turussa.

SOSIAALINEN VASTUU

Työsuhteiden pituus



Henkilöstömäärä toimistoittain



Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta.
Naisten osuus henkilöstöstä 57 % ja miesten 43 %.

Hyvällä työntekijäkokemuksella hyvään asiakaskokemukseen

Osaavan ja motivoituneen henkilöstömme avulla mahdollistamme hyvän asiakaskokemuksen. Toimimme aktiivisesti työntekijäkokemuksen edistämiseksi ja kannustamme avoimeen keskusteluun ja ideointiin yli tiimirajojen.

Asiantunteva ja hyvinvoiva henkilöstömme on kaiken toimintamme perusta. Henkilöstömäärä kasvoi vuoden 2021 aikana 28 henkilöllä ja oli vuoden lopussa 209 henkilöä.

Kasvulla uusia rekrytointeja

Liiketoiminnan tasainen kasvu on mahdollistanut uudet rekrytoinnit, ja olimme iloisia saadessamme joukkoomme uusia TA:laisia myös vuonna 2021. Toiminnan laajentuessa perustimme uuden kiinteistöjemme korjaustehtäviin keskittyvän tiimin, johon rekrytoimme vuoden aikana 15 korjaustyöntekijää. Rekrytoimme myös uusia sähköasentajia tukemaan remonttitiimiä ja toteuttamaan sähköautojen latausinfraa asuinkiinteistöihimme. Rekrytointien tueksi teimme esittelyvideoita eri ammattiryhmissä toimivista työntekijöistämme. Videot ovat saaneet hyvää palautetta työnhakijoilta ja henkilöstöltämme.

Investoimme henkilöstömme kehittämiseen

Jatkamme systemaattista henkilöstömme osaamisen kehittämistä, ja pyrimme tarjoamaan henkilöstölle mahdollisimman monipuolisia urapolkuja. Kun teemme asiat itse toimintoja ulkoistamatta, voimme tarjota henkilöstölle jatkuvasti tilaisuuksia oppia ja oivaltaa uusia asioita.

Olemme myös aktiivisesti kouluttaneet henkilöstöämme ajankohtaisista asioista, kuten asumisoikeuslain uudistuksesta ja tietosuojakysymyksistä. Sisäisillä koulutuksilla olemme paitsi jakaneet tietoa ja osaamista talon sisällä, myös vahvistaneet yhteishenkeä. Lisäksi jaoimme ensimmäistä kertaa omaehtoisen opiskelun tukia.

Jatkoimme hyvän johtamisen ja työskentelykulttuurin edistämistä työntekijöiden ja esimiesten välisten SMARTTI-tavoitekeskustelujen avulla. Esimiestyömme perustana on valmentava ja kannustava johtamismalli. Lisäksi järjestimme



esimiehille virtuaalisia aamukahvitilaisuuksia, joissa käsitelimme ajankohtaisia aiheita ja vaihdoimme kokemuksia ja hyviä käytäntöjä.

Tavoitteena erinomainen työntekijäkokemus

Henkilöstön hyvinvointi ja työssä viihtyminen on meille ensiarvoisen tärkeää. Uskomme vahvasti, että vain hyvinvoiva ja motivoitunut henkilöstö voi tuottaa parhaan mahdollisen asiakaskokemuksen. Kaikessa henkilöstön ja työyhteisön kehittämiseen liittyvässä työssä tavoitteenamme onkin erinomainen työntekijäkokemus.

Hyvä työilmapiiri on työssämme viihtymisen ja onnistumisen kulmakivi. Näemme henkilöstön monimuotoisuuden vahvuutena ja kannustamme avoimeen keskusteluun ja ideointiin yli tiimirajojen. Arvostamme toinen toisiamme ja kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti.

Pidämme huolta työssä jaksamisesta muun muassa erilaisin työaikajärjestelyin sekä tarjoamalla henkilöstöllemme lakisääteistä työterveyshuoltoa kattavammat terveyspalvelut. Olemme myös jatkaneet työsuojelutoiminnan suunnitelmallista kehittämistä yhteistyössä henkilöstön edustajien kanssa.

Koronapandemian edelleen jatkuessa olemme työskennelleet joustavasti ja tarpeen mukaan sekä etä- että lähi-työissä. Järjestimme esimiehille työkykyjohtamisen webinaarisarjan tukemaan johtamista poikkeusolosuhteissa. Olemme tukeneet yhteisöllisyyttä jatkamalla osittaista lähi-työtä aina, kun se on ollut mahdollista.

Kesätyöpaikkoja nuorille

Tuemme nuorten työllistymistä tarjoamalla kesätyö- ja harjoittelupaikkoja asumisen ja kiinteistöjen parissa. Työllistimme toimintavuoden kesällä yli 110 ahkerää kesätyöntekijää. Nuoret työskentelivät monipuolisissa tehtävissä muun muassa vihertöiden, myynnin ja remontoinnin parissa. Lohjan Asuntomessuille osallistuminen työllisti myös useita reippaita kesätyöntekijöitämme.

Olemme ylpeitä voidessamme tarjota nuorille työtä ja tukea heidän ensiaskeleissaan kohti työelämää. Kesätyöpaikka tutustuttaa nuoret työelämään, ja nuorten työpanos on meille arvokasta esimerkiksi pihojen kunnossapidon ja kesälomatuurausten osalta.

Olemme mukana Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa ja sitoutuneet tarjoamaan hyvän hakijakokemuksen, mielekkään työn sekä huolehtimaan perehdytyksestä ja ohjaamisesta. Esimerkiksi kesätyöntekijät tekevät pihatöitä tiimeissä kokeneemman tiiminvetäjän ohjauksessa.

Kesätyöntekijät viihtyvät meillä yleensä hyvin, ja osa kesätyöntekijöistä on jatkanut meillä työskentelyä opintojen ohessa. Useat aiemmat kesätyöntekijät ovat myös jääneet meille töihin valmistumisen jälkeen.

Toimintakertomus vuodelta 2021

Yleistä

Vuosi 2021 oli TA-Yhtymä Oy:n 22. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Suomi on kärsinyt muun maailman ohella koronaviruspandemiasta kahden vuoden ajan. Pandemiasta seurannut talouden taantuma on kuitenkin jäänyt Suomessa pienemmäksi kuin muualla euroalueella. Suomen Pankin mukaan bruttokansantuote (BKT) palautui viime vuonna pandemiaa edeltävälle tasolle toisella neljänneksellä ja jatkoi kasvuaan 3,9 % kolmannella neljänneksellä. Talouden suhdanteen riippuvuus tartuntatilanteesta on pandemian edetessä pienentynyt. Suomen Pankin ennustuksen mukaan talous kasvaisi 0,7 % vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Ukrainan sota ja siihen liittyvät pakotteet tuovat kuitenkin talouden kasvuun merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Suomen asuntotuotanto on ollut muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2021 aloitettiin noin 44 000 uuden asunnon rakentaminen, joten asuntotuotannon määrä kasvoi hieman viime vuosien tasosta koronaviruspandemiasta huolimatta. ARA-tuotannon

määrää kasvatettiin noin 1 400 asunnolla vuonna 2020 ja tuotannon määrä oli samaa tasoa vuonna 2021. ARA-tuotannon määrä on noin 9 000 asuntoa. Tuotannon kasvun mahdollisti korkotukivaltuuksien korottaminen 340 miljoonalla eurolla vuonna 2020. Määrärahojen taso pysyi samana 2021 ja sitä kasvatettiin 150 miljoonalla vuodelle 2022. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2022 aloitetaan rakentamaan 40 000 asuntoa. ARA-tuotannon arvioidaan kasvavan hieman.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kääntyivät merkittävästi kasvuun vuonna 2021. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 4,3 prosenttia kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi joulukuussa 3,5 % vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat 4,3 prosenttia vuoden 2021 aikana. Energian hinnan nousu on yksi merkittävimmistä syistä kustannusnousuihin.

Yleinen korkotaso pysyi matalana vuoden 2021 aikana, mutta odotukset korkojen noususta ovat voimistuneet kasvavien inflaatiopaineiden vuoksi. Ukrainan sodan vaikutukset korkotasoihin ovat moninaiset; inflaation kiihtyminen pääasiassa energiakustannusten ja riskilisien kasvu

asettaa koroille nousupaineita, kun taas talouskasvun hiipuminen siirtää tarvetta nostaa korkoja. Tilanne on haastava Euroopan keskuspankille ja oikean suunnan valitseminen sekä toimenpiteiden ajoitus ovat ratkaisevassa roolissa. Vuosi 2022 näyttää kuitenkin korkotasojen suhteen edelleen maltilliselta. Konsernin vanhojen lainojen korkomarginaalien mahdollinen kasvu marginaalijakson päättyessä nostaa lainakustannuksia. Rahoituksen saataisuus yleishyödylliseen asuntotuotantoon on säilynyt hyvänä.

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

Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt vahvana kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Etätyön lisääntymisen seurauksena perheasuntojen kysyntä näyttää kasvaneen ainakin hetkellisesti, vaikka pienistä asunnoista on edelleen pulaa osassa kasvukeskuksista. Myös kuntien välinen nettomuuttoliike puolittui kaupunkimaisissa kunnissa, kun lisääntynyt etätyö ja talouden taantuma kasvattivat kehyskuntien vetovoimaa.

Konserni toimii aktiivisesti sekä Suomen Asumisoikeusyhdistysten ry:ssä että Rakli ry:ssä tavoitteena edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa. Vuoden 2021 aikana yhtiö liittyi

jäseneksi Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:hyn. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistysten toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistyksille aktiivista edunvalvontaa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2021 aikana 897 (752 asuntoa vuonna 2020) asumisoikeusasuntoa ja 200 (203) vuokra-asuntoa eli yhteensä 1 097 (955) asuntoa.

Vuoden 2021 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitukset pysyivät hyvällä tasolla. Käynnistyneestä tuotannosta noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 19 289 (18 175) asuntoa 668 (625) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 6,1 % (5,6 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 240 000 m² (1 170 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa lähes 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä jatkui hyvänä koko vuoden. Keskimääräinen käyttöaste pysyi hyvällä tasolla ja se oli toimintavuonna 98,6 % (98,7 %). Vaihtuvuus parani viime vuodesta ollen 16,8 % (18,2 %).

Käynnistyneestä tuotannosta noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana hieman ennakoitua enemmän. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 10,3 % (7,1 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 5,2 % (2,6 %). Merkittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli lämmitysenergian hinnan nousu. Lämmitysenergian kasvu hoitokuluissa oli 12,8 %. Kiinteistöjen kunnan ylläpitämistä jatkettiin systemaattisesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuuksien korjausten määrä ja kustannukset lisääntyivät 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 aloitettu oman korjausorganisaation kehittäminen.

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 2021 lopussa seuraavat yhtiöt:

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

2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):
22 tytäryhtiötä, 14 osakkuusyhtiötä

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

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2021 M€	2020 M€	2019 M€	2018 M€
Liikevaihto	174,8	163,8	152,8	143,5
Poistot	46,2	43,2	39,2	36,3
Vieraan pääoman kulut	18,1	17,0	15,7	14,7
Tilikauden tulos	16,4	18,0	17,5	16,1
Tase	2849,3	2665,0	2 484,8	2 307,8

TA-Yhtymä Oy				
	2021 M€	2020 M€	2019 M€	2018 M€
Liikevaihto	20,1	18,8	17,5	16,3
Tilikauden tulos	0,2	0,2	1,0	0,2
Tase	130,6	100,5	88,8	88,8

Konsernin liikevaihto kasvoi 6,7 % (7,2 %) ja taseen loppusumma 6,9 % (7,3 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2021 €/m ² /kk
Helsingin seutu	12,46
Kuopion seutu	10,94
Jyväskylän seutu	10,78
Tampereen seutu	10,57
Lahden seutu	10,57
Oulun seutu	10,41
Turun seutu	9,97
Muu Suomi	10,47

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 15 tytäryhtiötä.

Rakennukset poistetaan suunnitelman mukaisina tasapoistoina 67 vuoden aikana hankinnasta, kuitenkin enintään verolakien enimmäispoistoja vastaavalla määrällä.

TA-Yhtymä Oy sai konserniavustusta Taova Oy:ltä 375 100,56 euroa.

Osakepääoma ja osakkeet

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

Riskienhallinta

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

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

Asuntojen taloudellisen käyttöasteen muutoksia seurataan jatkuvasti koko maan tasolla, alueittain, kohteittain sekä vastuuhenkilöittäin ja niistä raportoidaan kuukausittain. Konsernin merkittävimmät riskit liittyvät käyttöasteiden laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä saatavien kasvuun. Konserni panostaa uudistuotannossaan alueisiin, joilla kysyntä kasvaa tai kysyntätilanne on vakaata pitkällä aikavälillä. Vuositasolla yhden prosenttiyksikön käyttöasteen muutos vaikuttaa konsernin tuottoihin noin 1,6 miljoonaa euroa.

Tavoitteena on, että talot pysyvät asukkaille viihtyisinä 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 energiatehokkuuteen, suojaamalla sähkön hintaa hankintapolitiikkansa mukaisesti sekä suorittamalla korjaustoimintaa myös omalla henkilöstöllä.

TA-Yhtymä-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on kustannustehokas rahoituksen riittävyden varmistaminen, likviditeetin ylläpito sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta. Rahoitusriskit liittyvät lähinnä markkinakorkojen nousuun,

korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saataavuuteen. 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 liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri korontarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nykytasosta vaikuttaisi vuositasolla konserniyhtiöiden korkokuluihin 6,1 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,5 vuotta (29,5 vuotta).

Ympäristötekijät

Valtaosa yhtiön toiminnan ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjen energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Kiinteistöjen pääasiallinen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Vuoden 2021 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

TA-Yhtymä-konsernin lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus				
	2021	2020	2019	2018
Lämmitys (GWh)	143,8	132,5	130,9	124,8
Sähkö (GWh)	34,4	30,8	29,0	25,8
Vesi milj. (m ³)	1,6	1,6	1,5	1,4
Asuntojen (lkm)	19 289	18 175	17 212	16 088

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. Energiatieteiden parantumisen on mahdollistanut Leanheat-järjestelmä, jonka piirissä oli vuoden 2021 lopussa yli 15 500 asuntoa. Tämä vastaa noin 85 prosenttia konsernin asutuskannasta.

Noin 3500 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2020–2021 ajan ollut kaukolämmön kulutusjouktoon liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjouktoon 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 pilottitu poistoilmanvaihdon tarpeenmukaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridiautojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuonna 2021 on asennettu yli 100 kpl latauslaitteita noin 20 kohteeseen sekä laadittu tiekartta latauspisteiden tuleville asennuksille.

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

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2021 (M€)	
Veron luonteiset erät investoinneista *	80,1
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	13,9
Kiinteistövero	5,9
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,2
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	0,4
	102,8

* Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus, erikoistutkija Terttu Vainio VTT

** Kiinteistöjen omistamisen verotus, Jessica Niemi Kiinteistötieto Oy

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

Toiminta-alue	Osuus kiinteistöveroista 2021 M€	%
Helsingin seutu	2,9	50
Oulun seutu	0,7	13
Tampereen seutu	0,5	9
Jyväskylän seutu	0,5	9
Lahden seutu	0,4	7
Turun seutu	0,3	6
Kuopion seutu	0,3	5
Muut	0,2	3
Yhteensä	5,9	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:

	2021	2020	2019	2018
Johto	8	7	6	8
Kiinteistö- ja asukashallinto	99	80	70	62
Myynti ja markkinointi	64	56	53	52
Tukipalvelut	37	37	37	34
Muut	1	1	2	1
Yhteensä	209	181	168	157

Henkilöstöstä oli naisia 57 % ja miehiä 43 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Lisäksi kesäkautena yhtiön palveluksessa oli 92 kausityöntekijää.

Tulevaisuuden näkymät

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

Konsernin uudistuotannon määrä on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosien 2022 ja 2023 aikana. Valtioneuvoston päätös vuonna 2020 asuntotuotannon rahoituksen hyväksymisvaltuuksien käyttösunnitelmasta kasvatti kokonaistukia 340 miljoonalla eurolla. Sama taso pysyi vuonna 2021. ARA-tuotannolle on budjetoitu kokonaisuudessaan 1,95 miljardia euroa vuodelle 2022, josta asumisoikeustuotannon osuus kasvaa 530 (447) ja normaalien vuokra-asuntojen osuus 800 (792) miljoonaan euroon. Lyhyille vuokra-asuntolainoille osoitetaan 200 (198) miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 103 uutta asuntoa. Rakenteilla on 23 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2022–2023 yhteensä 1 095 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi suunnitteilla olevista kohteista osa valmistuneen vuoden 2023 aikana.

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

Yleisen korkotason ennustetaan pysyvän edelleen alhaisella tasolla kuluvan vuoden ajan, mutta pidemmän ajan korkoennusteet ovat inflaation odotettua suuremman

nousun ja Ukrainan sodan tuoman epävarmuuden aikana olleet nousussa. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2022.

Hallituksen esitys vuoden 2021 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 8. päivänä maaliskuuta 2022

HALLITUS

Hallituksen toimintakertomukseen on korjattu asiasisältöön vaikuttamattomia painovirheitä sekä seuraavat luvut: Konsernin liikevaihto kasvoi 6,7 % ja taseen loppusumma 6,9 %. Osuus kiinteistöveroista oli yhteensä 5,9 M€.



Tilinpäätös

31.12.2021

	1.1.–31.12.2021		1.1.–31.12.2020	
LIKEVAIHTO		174 811 578,37		163 782 251,39
Liiketoiminnan muut tuotot		1 051 452,26		826 993,05
Materiaali ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Varastojen muutos	-334 210,00		960 462,15	
Ulkopuoliset palvelut	-11 244 291,95	-11 578 501,95	-10 297 450,65	-9 336 988,50
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-8 863 612,34		-8 316 758,79	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 560 728,77		-1 298 179,42	
Muut henkilösivukulut	-345 405,97	-10 769 747,08	-288 842,25	-9 903 780,46
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-46 245 636,70		-43 237 192,23
Liiketoiminnan muut kulut		-68 692 351,03		-62 706 673,88
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		-12 825,70		-
LIKEVOITTO		38 563 968,17		39 424 609,37
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista				
Muilta	8 636,25		7 228,55	
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	187 705,74		356 025,66	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-18 295 408,10	-18 099 066,11	-17 335 120,62	-16 971 866,41
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		20 464 902,06		22 452 742,96
Tuloverot				
Tilikaudelta ja aikaisemmilta tilikausilta	-85 584,47		-56 695,28	
Laskennallisen verovelan muutos	-3 933 376,08	-4 018 960,55	-4 236 958,20	-4 293 653,48
Vähemmistöosuudet				-173 919,38
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		16 445 941,51		17 985 170,10

VASTAAVAA	31.12.2021		31.12.2020	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	291 975 644,05		283 546 757,48	
Rakennukset ja rakennelmat	2 282 891 678,76		2 098 222 695,43	
Koneet ja kalusto	2 318 493,46		1 793 204,73	
Muut aineelliset hyödykkeet	19 363,67		20 719,67	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	118 185 937,55	2 695 391 117,49	156 480 935,93	2 540 064 313,24
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	6 560 301,13		6 181 204,76	
Muut osakkeet ja osuudet	33 562 664,55	40 122 965,68	28 950 548,71	35 131 753,47
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	627 503,15			
Sopimusruokailupukkeet	127 311,98	754 815,13		-
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset	1 192 126,67	1 192 126,67	902 926,23	902 926,23
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	1 137 725,88		847 783,43	
Muut saamiset	243 087,24		315 851,41	
Siirtosaamiset	2 048 885,12	3 429 698,24	1 255 925,57	2 419 560,41
Rahoitusarvopaperit				
Muut osakkeet ja osuudet		516 818,79		516 818,79
Rahat ja pankkisaamiset		107 883 607,22		85 928 862,87
		2 849 291 149,22		2 664 964 235,01

VASTATTAVAA	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3 494 292,20	3 494 292,20
Ylikurssirahasto	390 889,93	390 889,93
Arvonkorotusrahasto	399 651,84	399 651,84
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	522 666,20	522 666,20
Muut rahastot	34 647,96	34 647,96
Asumisoikeusmaksut	372 395 185,78	349 018 865,22
Edellisten tilikausien voitto	127 941 612,21	109 909 197,12
Tilikauden voitto	16 445 941,51	17 985 170,10
	521 624 887,63	481 755 380,57
VÄHEMMISTÖOSUUS	1 273 667,06	1 274 916,06
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	-	265 433,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Pääomalainat	11 634,40	11 634,40
Lainat rahoituslaitoksilta	2 199 153 515,68	2 063 703 866,11
Saadut ennakot	1 189,25	876,00
Laskennallinen verovelka	36 886 162,03	32 736 638,30
Muut velat	25 304 851,62	2 261 357 352,98
	2 261 357 352,98	23 428 092,43
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	40 152 129,26	39 228 023,05
Saadut ennakot	3 706 763,21	3 464 184,16
Ostovelat	12 968 030,85	7 738 963,43
Muut velat	438 620,35	372 260,92
Siirtovelat	7 769 697,88	65 035 241,55
	65 035 241,55	10 983 966,58
	2 849 291 149,22	2 664 964 235,01

	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	38 576 793,87	39 424 609,37
Poistot	46 245 636,70	43 237 192,23
Pakollisten varausten muutos	-265 433,00	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	84 556 997,57	82 661 801,60
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-1 010 137,83	-694 536,61
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	-127 311,98	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	2 299 895,02	3 068 408,30
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	85 719 442,78	85 035 673,29
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Myönnettyt lainat	-289 200,44	-407 008,50
	85 430 242,34	84 628 664,79
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-18 271 565,92	-17 026 119,34
Saadut osingot ja muut tuotot pys. vast. liiketoiminnasta	8 636,25	7 228,55
Saadut korot liiketoiminnasta	187 705,74	356 025,66
Maksetut verot	-251 742,30	-312 982,32
Liiketoiminnan rahavirta (A)	67 103 276,11	67 652 817,34
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-201 573 689,95	-221 914 564,28
Sijoitukset	-5 025 693,35	-4 291 378,04
Investointien rahavirta (B)	-206 599 383,30	-226 205 942,32
Rahoituksen rahavirta		
Asumisoikeusmaksut	23 376 320,66	29 511 425,19
Pitkäaikaisten lainojen nostot	137 326 722,01	153 452 980,84
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	924 106,21	-24 012 928,65
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	0,00
Maksetut osingot	-176 297,34	-1 849 919,40
Rahoituksen rahavirta (C)	161 450 851,54	157 101 557,98
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	21 954 744,35	-1 451 567,00
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	86 445 681,66	87 897 248,66
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	108 400 426,01	86 445 681,66
	21 954 744,35	-1 451 567,00

	1.1.–31.12.2021		1.1.–31.12.2020	
LIKEVAIHTO		20 127 264,49		18 842 630,65
Liiketoiminnan muut tuotot		8 935,73		10 651,94
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		-13 435,40		-25 649,39
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 110 145,23		-1 085 038,31	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-196 159,16		-170 588,13	
Muut henkilösivukulut	-31 428,14	-1 337 732,53	-31 540,70	-1 287 167,14
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-16 263,65		-21 684,88
Liiketoiminnan muut kulut		-18 542 463,46		-18 406 394,29
LIKEVOITTO/-TAPPIO		226 305,18		-887 613,11
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yritysiltä	602 515,02		556 779,70	
Muilta	45 348,49		49 247,37	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-991 966,93	-344 103,42	-846 600,24	-240 573,17
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-117 798,24		-1 128 186,28
Tilinpäätössiirrot				
Saadut konserniavustukset		375 100,56		1 399 000,00
Tuloverot		-85 194,13		-56 246,84
TILIKAUDEN VOITTO		172 108,19		214 566,88

VASTAAVAA	31.12.2021		31.12.2020	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	7 620 715,54		7 330 363,88	
Koneet ja kalusto	48 790,99		65 054,64	
Muut aineelliset hyödykkeet	11 634,40		11 634,40	
Ennakkomaksut suunnittelusta	1 296 179,14		146 108,70	
Keskenkäynteiset hankinnat	4 946 463,71	13 923 783,78	63 061,55	7 616 223,17
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	8 970 538,23		8 917 457,23	
Osuut omistusyhteisyrityksissä	476 313,31		476 313,31	
Muut osakkeet ja osuudet	2 686 767,66	12 133 619,20	2 686 767,66	12 080 538,20
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus		23 151,59		-
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	45 508 797,00		43 348 162,74	
Muut saamiset	28 910,21	45 537 707,21	28 910,21	43 377 072,95
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	204 487,61		141 107,05	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	18 697 968,01		13 226 315,40	
Muut saamiset	212 297,33		46 139,50	
Siirtosaamiset	6 285,88	19 121 038,83	5 061,88	13 418 623,83
Rahat ja pankkisaamiset		39 867 984,01		24 002 324,04
		130 607 284,62		100 494 782,19

VASTATTAVAA		31.12.2021		31.12.2020
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		39 482,89		1 213,35
Tilikauden voitto		172 108,19		214 566,88
		4 619 439,41		4 623 628,56
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	13 245,87		62 022,96	
Muut velat saman konsernin yrityksille	42 822 265,68		35 959 427,72	
Muut velat	2 563 809,46	45 399 321,01	2 479 899,73	38 501 350,41
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	49 395,92		69 788,02	
Saadut ennakot	383 153,10		324 365,10	
Ostovelat	270 217,44		75 001,72	
Velat saman konsernin yrityksille	79 398 382,87		56 439 114,46	
Muut velat	69 866,29		76 441,71	
Siirtovelat	417 508,58	80 588 524,20	385 092,21	57 369 803,22
		130 607 284,62		100 494 782,19

	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto/tappio	226 305,18	-887 613,11
Poistot	16 263,65	21 684,88
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	242 568,83	-865 928,23
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-6 771 542,41	522 357,10
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	-23 151,59	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-1 490 229,04	2 583 331,73
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-8 042 354,21	2 239 760,60
Myönnetty korolliset lainat	-550 248,46	-4 415 044,60
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
	-8 592 602,67	-2 175 284,00
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-973 798,45	-837 450,45
Saadut korot liiketoiminnasta	647 863,51	606 027,07
Maksetut verot	-251 351,96	-312 950,37
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-9 169 889,57	-2 719 657,75
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 323 824,26	-7 468 067,95
Sijoitukset	-53 081,00	-58 916,88
Investointien rahavirta (B)	-6 376 905,26	-7 526 984,83
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 897 970,60	4 301 650,69
Lyhytaikaisten lainojen nostot	24 711 173,64	17 411 291,06
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	-20 392,10	484,84
Maksetut osingot	-176 297,34	-1 849 919,40
Rahoituksen rahavirta (C)	31 412 454,80	19 863 507,19
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	15 865 659,97	9 616 864,61
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	24 002 324,04	14 385 459,43
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	39 867 984,01	24 002 324,04
	15 865 659,97	9 616 864,61

LIITETIEDOT 31.12.2021

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 74 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Tytäryhtiöistä TA-Asumisoikeus Oy ja Taova Oy muodostavat alakonsernin. TA-Asumisoikeus Oy:n alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 22 tytäryhtiötä ja 14 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 taseasemaan.

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 eränä.

Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden 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.

Asuinalovaraukset ja poistoerot

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

KÄYVÄN ARVON LIITETIEDOT (RAHOITUSVÄLINEET)

Johdannaisopimukset

TA-Yhtymä Oy	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	16 000 000,00	50 000 000,00	66 000 000,00
Käypä arvo	0,00	-713 856,13	-1 538 055,60	-2 251 911,73

TA-Asumisoikeus Oy	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	16 000 000,00	75 000 000,00	91 000 000,00
Käypä arvo	0,00	-713 886,13	-2 476 526,88	-3 190 413,01

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

Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen muutos vaikuttaisi positiivisesti yhteensä 1,9 M€ niiden maturiteettien aikana.

Arvostus- ja jaksotusperusteet**Pysyvien vastaavien arvostus**

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla.

Poistot kirjataan seuraavasti:

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

Vaihto-omaisuuden arvotus

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

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden arvostus

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

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN				
Henkilöitä	209	197	18	18
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat	255 606,32	241 461,00	-	-
Hallituksen jäsenet	387 200,00	374 400,00	166 400,00	160 800,00
	642 806,32	615 861,00	166 400,00	160 800,00
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	45 459 381,31	42 446 651,97	-	-
Koneet ja kalusto	152 425,90	140 594,85	16 263,65	21 684,88
Muut aineelliset hyödykkeet	633 829,48	649 945,41	-	-
Poistot yhteensä	46 245 636,69	43 237 192,23	16 263,65	21 684,88
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT				
BDO Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	88 539,29	61 143,74	10 988,90	13 141,52
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Osinkotuotot muilta	8 636,25	7 228,55	-	-
Rahoitustuotot yhteensä	8 636,25	7 228,55	-	-
Korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	602 515,02	556 779,70
Muilta	187 705,74	356 025,66	45 348,49	49 247,37
Korkotuotot yht.	187 705,74	356 025,66	647 863,51	606 027,07
Korkokulut				
Muille	18 295 408,10	17 335 120,62	991 966,93	846 600,24
Korkokulut yht.	18 295 408,10	17 335 120,62	991 966,93	846 600,24
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset	-	-	375 100,56	1 399 000,00
TULOVEROT				
Laskennallisen verovelan muutos				
Tilinpäätössiirroista lisäys/vähennys	-3 933 376,08	-4 236 958,20	-	-
Varsinaisesta toiminnasta	-85 584,47	-56 695,28	-85 194,13	-56 246,84
	-4 018 960,55	-4 293 653,48	-85 194,13	-56 246,84

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
PYSYVÄT VASTAAVAT				
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintameno 1.1.	249 061 981,21	232 985 948,95	7 328 863,88	69 966,18
Lisäykset tilikaudella	7 235 216,01	16 076 032,26	290 351,66	7 258 897,70
Hankintameno 31.12.	256 297 197,22	249 061 981,21	7 619 215,54	7 328 863,88
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	34 484 776,27	31 028 952,76	1 500,00	1 500,00
Lisäykset tilikaudella	1 193 670,56	3 455 823,51	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	35 678 446,83	34 484 776,27	1 500,00	1 500,00
MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ	291 975 644,05	283 546 757,48	7 620 715,54	7 330 363,88
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Hankintameno 1.1.	2 478 655 792,23	2 307 636 273,31	-	-
Lisäykset/vähennykset	230 128 364,64	171 019 518,92	-	-
Hankintameno 31.12.	2 708 784 156,87	2 478 655 792,23	-	-
Arvonkorotukset 1.1.	159 778,54	159 778,54	-	-
Arvonkorotukset 31.12.	159 778,54	159 778,54	-	-
Hankintameno 31.12.	2 708 943 935,41	2 478 815 570,77	-	-
Kertyneet poistot 1.1.	-380 592 875,34	-338 146 223,37	-	-
Tilikauden poistot	-45 459 381,31	-42 446 651,97	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-426 052 256,65	-380 592 875,34	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 282 891 678,76	2 098 222 695,43	-	-
KONEET JA KALUSTO				
Hankintameno 1.1.	5 069 531,41	3 764 349,89	583 124,67	583 124,67
Lisäykset/vähennykset	677 714,63	1 305 181,52	-	-
Hankintameno 31.12.	5 747 246,04	5 069 531,41	583 124,67	583 124,67
Kertyneet poistot 1.1.	-3 276 326,68	-3 135 731,83	-518 070,03	-496 385,15
Tilikauden poistot	-152 425,90	-140 594,85	-16 263,65	-21 684,88
Kertyneet poistot 31.12.	-3 428 752,58	-3 276 326,68	-534 333,68	-518 070,03
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 318 493,46	1 793 204,73	48 790,99	65 054,64

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	2 267 784,89	1 667 948,24	11 634,40	11 634,40
Lisäykset/vähennykset	632 473,48	599 836,65	-	-
Hankintameno 31.12.	2 900 258,37	2 267 784,89	11 634,40	11 634,40
Kertyneet poistot 1.1.	-2 247 065,22	-1 597 119,81	-	-
Tilikauden poisto	-633 829,48	-649 945,41	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-2 880 894,70	-2 247 065,22	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	19 363,67	20 719,67	11 634,40	11 634,40
ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT				
Hankintameno 1.1.	156 480 935,93	128 713 133,51	209 170,25	-
Lisäykset/vähennykset	162 049 516,37	154 596 468,92	6 033 472,60	209 170,25
Siirrot erien välillä	-200 344 514,75	-126 828 666,50	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	118 185 937,55	156 480 935,93	6 242 642,85	209 170,25
SIJOITUKSET OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	-	-	8 917 457,23	8 864 609,79
Lisäykset/vähennykset	-	-	53 081,00	52 847,44
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	8 970 538,23	8 917 457,23
OSUDET OMISTUSYHTEISYRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	6 181 204,76	4 810 995,83	476 313,31	476 313,31
Lisäykset	379 096,37	1 370 208,93	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 560 301,13	6 181 204,76	476 313,31	476 313,31
MUUT OSAKKEET JA OSUDET				
Hankintameno 1.1.	28 949 048,71	26 031 580,38	2 686 767,66	2 680 698,22
Lisäykset/vähennykset	4 612 115,84	2 917 468,33	-	6 069,44
Hankintameno 31.12.	33 561 164,55	28 949 048,71	2 686 767,66	2 686 767,66
VAIHTO-OMAISUUS				
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	627 503,15	-	-	-
Sopimusruokalipukkeet	127 311,98	-	23 151,59	-
	754 815,13	-	23 151,59	-

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	-	-	44 769 544,18	42 608 909,92
Pääomalainat	-	-	739 252,82	739 252,82
	-	-	45 508 797,00	43 348 162,74
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	-	-	12 793,27	15 409,31
Muut saamiset	-	-	14 595 693,61	11 600 520,29
Siirtosaamiset	-	-	4 089 481,13	1 610 385,80
	-	-	18 697 968,01	13 226 315,40
SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT				
Rakennusaikaiset kustannukset	745 407,59	-	-	-
Muut siirtosaamiset	1 303 477,53	1 255 925,57	6 285,88	5 061,88
	2 048 885,12	1 255 925,57	6 285,88	5 061,88

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
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.	399 651,84	399 651,84	-	-
Lisäykset/vähennykset	-	-	-	-
Arvonkorotusrahasto 31.12.	399 651,84	399 651,84	-	-
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	66 315,38	-	-
Lisäykset/vähennykset	-	-31 667,42	-	-
Muut rahastot 31.12.	34 647,96	34 647,96	-	-
SIDOTTU OMA PÄÄOMA	4 842 148,13	4 842 148,13	4 407 848,33	4 407 848,33
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	128 117 909,55	111 759 116,52	215 780,23	1 851 132,75
Osingon jako	-176 297,34	-1 849 919,40	-176 297,34	-1 849 919,40
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	127 941 612,21	109 909 197,12	39 482,89	1 213,35
Tilikauden voitto	16 445 941,51	17 985 170,10	172 108,19	214 566,88
VAPAA OMA PÄÄOMA	144 387 553,72	127 894 367,22	211 591,08	215 780,23
Asumisoikeusmaksut 1.1.	349 018 865,22	319 507 440,03	-	-
Lisäykset tilikaudella	23 376 320,56	29 511 425,19	-	-
Asumisoikeusmaksut 31.12.	372 395 185,78	349 018 865,22	-	-
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	521 624 887,63	481 755 380,57	4 619 439,41	4 623 628,56
JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voittovarot	-	-	39 482,89	1 213,35
Tilikauden voitto	-	-	172 108,19	214 566,88
	-	-	211 591,08	215 780,23

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
Voitonjakoa rajoittaa ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö, jonka puitteissa vuoden 2021 osingonjako suoritetaan.				
Pääomalainat				
Pääomalaina 11.	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 MERKITYY OSUUS				
Kertyneestä poistoerosta	54 604 410,15	52 438 210,32	-	-
Asuintalovaruksista	18 031 996,93	16 904 061,70	-	-
	72 636 407,08	69 342 272,02	-	-
LASKENNALLINEN VEROVELKA				
Tilinpäätössiirroista	36 886 162,03	32 736 638,30	-	-
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 093 704 331,39	2 073 857 638,66	-	-
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Pitkäaikainen				
Muut velat	-	-	42 822 265,68	35 959 427,72
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	-	-	17 299,49	31 424,42
Muut velat	-	-	74 230 485,97	49 519 312,33
Siirtovelat	-	-	5 150 597,41	6 888 377,71
	-	-	122 220 648,55	92 398 542,18
SIIRTOVELKOKIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT				
Henkilöstökulujaksotukset	1 338 689,23	1 260 402,28	154 959,48	154 140,84
Rahoituskulujaksotukset	4 207 202,48	4 183 360,30	223 520,57	205 352,09
Muut siirtovelat	28 596,46	5 540 203,92	-	4 115,61
	5 574 488,17	10 983 966,50	378 480,05	363 608,54

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 Kahvelitie 22	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Espoon Kastevuorenkuja 1	Espoo	100,0	10 166	10 198,55	-
As Oy Espoon Lasimäki	Espoo	100,0	2 500	111 800,09	-
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 Sikurimylyntie	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 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 Takojanukuja 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	-
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	-

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
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 Kivisalmennrinne	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	504 677,52	49,99
As Oy Vantaan Leksankuja 4 B	Vantaa	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Vantaan Syväkiventie 6	Vantaa	100,0	6 788	1,00	-
As Oy Vantaan Mikaelintie 4	Vantaa	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Vihdin Huhdanpaju 3	Vihti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Virtasalmen Rinnepuisto	Virtasalmi	86,5	8 650	269 435,76	-1 918,70
KOy Aleksintie 3	Hollola	100,0	10 000	35 389,89	-
KOy Haapaveden Vuokratalo 1	Haapavesi	90,0	9 000	36 551,09	-
KOy Naantalin Lounatuuli 13 ja 15	Naantali	100,0	1 883	-	-
KOy Oulun Seudun Seniori	Oulu	100,0	8 000	8 000,00	-
KOy Oulun Tarve	Oulu	100,0	10 000	8 233,22	-
KOy Posion Kartano	Posio	100,0	2 420	-699 032,01	-482 480,14
KOy Sinikalliontie 6	Espoo	100,0	15 000	825 636,56	-
KOy Oulun Passi	Oulu	100,0	2 500	2 500,00	-
KOy Punarinta (Oulun Seudun Seniori)	Oulu	100,0	10 000	2 500,00	-
Taova Oy -konserni	Espoo	100,0	640	3 787 165,18	550 705,73
TA-Asumisoikeus Oy -konserni	Espoo	100,0	50	481 250 077,80	13 553 286,50
			511 185	489 372 662,38	13 619 643,38

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Osakkeet kpl
-------------	------------	------------------------	--------------

OSUUKSET OMISTUSYHTEISYRITYKSISSÄ

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

MUUT OSAKKEET JA OSUUKSET

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

ARA-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 vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 17 §:ssä tarkoitetut rajoitukset.

Aakkulantie 15	Antaksentie 19	Elinankuja 2	Hiomokuja 3	Kangasrouskuntie 25	Kukkumäenrinne 6
Aakkulantie 17	Antbackantie 4	Ellinpolku 2	Hipunraitti 5 B,	Kannaksenkatu 2	Kulovalkeankuja 4
Aakkulantie 27	Antinkatu 4	Epilänkatu 41	Hipunraitti 1 B,	Kannuskatu 2b	Kuninkaankartanontie 24
Aakkulantie 29	Antoninkuja 11	Ervastintie 2	Hipunkatu 11 A	Kanslerintie 17	Kuntokatu 11 E
Aapraminkaari 4	Artturintie 7	Eskonkuja 3	Honkakatu 11	Kappalaisenkuja 9	Kurjenpolventie 3
Abrasinmäentie 9	Arvelantie 2, Teirintie 1	Etnankuja 7	Honkatie 16, Pajutie 10-16	Karhunkaatajantie 14	Kurjenpolvi 2
Adjutantinkuja 1	Asematie 6 B	Fasaanirinne 2	Huhdanpaju 3	Karhunkaatajantie 16	Kurkiaurankatu 11
Ahjonrinne 6	Asemieskatu 7	Federleyinkatu 56	Huhdanpaju 5	Kartanonranta 3	Kurkiaurankatu 13
Ahotie 9	Asentajantie 2	Fickenkuja 2 ja 4,	Huhtalahdentie 4	Kaskilankuja 1-7	Kurkiaurankatu 9
Aihkinkatu 6,	Asgård 6	Bassenkyläntie 12	Huovisenkatu 11 ja 15	Kaskilankuja 9-15	Kurkihirrentie 1
Honkakuusenkatu 5	Asmalamenttie 10	Flöitti Dianan kuja 4	Husbackankuja 4	Kasteheinäntie 2 ja 6	Kurkijoentie 17
Airikinportti 2	Aulangontie 13	Fresenkatu 6	Husbackankuja 8 B ja C	Kastellinpolku 2	Kutteritie 1
Ajakkaniementie 5	Aurorankatu 18	Föglönkuja 4	Huvikatu 10	Kastellinpolku 4	Kutteritie 3
Ajomiehentie 14	Aurorankatu 26	Haapaniemenrinne 2	Hyväniementie 8	Kastellinpolku 6	Kuurinmäentie 19
Ajurinkatu 1,	Bassenraitti 2,	Haavikkotie 28	Hyväntoivonkatu 4	Kauklahdentie 1	Kuusikaari 10
Kariston rantatie 51	Bassenkyläntie 9	Haiharansuu 2	Hämeenkyläntie 75	Kaukonkuja 2	Kuusistonkuja 4
Alaniemenkatu 12	Bastioninkatu 1 A	Hakakuja 2	lidesranta 24	Kaulaintie 18	Kuussalontie 1
Ala-Säterinkatu 20	Betonimiehenkatu 1	Hakekatu 2	Ilmarinkuja 2	Kauppatie 12	Kvartsitie 1
Alkutie 63	Betonimiehenkatu 19	Halkoniemenkuja 5	Ilolantie 6	Keihäsniementie 6	Kyläkunnantie 4
Alppikylänkatu 4	Bjarnenkuja 13	Hansinkatu 8 ja 10	Iltarannantie 3	Keissunkatu 2-6	Kyläsepänkatu 18
Alppikylänkuja 8	Blominkatu 5	Haperokuja 8,	Impivaarankuja 6	Kelokatu 1	Kympinkatu 11
Anetjärventie 68	Bostoninkaari 10	Peltovuorentie 9	Insinöörinkatu 49	Kelokatu 6	Kytökatu 2
Ansarikatu 3,	Bäckbyntie 2a	Harava 3	Isomettänaukio 1 A ja 1 B	Kelokatu 8	Kytökatu 4
Kissankellonkatu 3-5	Currenkuja 3	Harjutie 8	Isopurjeentie 5	Keltasafiirinpolku 6	Kyyhkysmäki 15
Ansartie 1	Diakonissantie 18	Hartmanintie 7 A-D	Isovainionkuja 3	Keski-Kaari 33	Käenkatu 1
Ansartie 6	Donabacka 1	Hartmanintie 7 E-G	Isännöitsijäntie 43	Keskipellonkatu 1	Käenkatu 3 ja 5
Ansionmäentie 7	Eevankuja 4	Heinäkuja 1 ja 2	Itäkaari 1	Keskipellonkatu 3	Kääpäkuja 1
Antaksentie 1	Kalkkitie 2	Heinämutka 3	Itäviitta 2	Keskipellonkatu 6	Kömylänkatu 2
Antaksentie 11	Kalkkitie 4a	Korkokuja 1 B	Itäviitta 3	Keskiosiontie 30	Laajavuorentie 12
Heinämutka 6	Kalkkivuorentie 40	Korkokuja 1 C	Jahtikatu 2, Ansakatu 1	Keskuskatu 36 A	Laajavuorentie 6
Helmiäiskatu 2	Kalkkunvuorenkatu 22	Korkokuja 2 C	Jalavakuja 2 ja 4	Ketunkallio 8, Ketunkallio 10,	Laajavuorentie 8
Helsingintie 31,	Kallioimarteentie 3a,	Korteniityntie 11	Jalkarannan Vanhatie 3	Revonkuja 4	Lahdenkatu 41
Kavilankatu 4	Loikkokuja 2	Korteniityntie 47-53	Jerenpiha 2	Kiikkusuontie 9-11	Lakemus 2
Henrik Lättiläisen katu 3	Kallioimarteentie 6	Korvatie 12	Jokipuistontie 1 A, D ja E	Kiilakiventie 5	Lakkakuja 1
Herrasniitynkatu 2 ja 4	Kalliokuja 16	Koskelantie 17	Jokipuistontie 1 B-C	Killivuorenkatu 37	Lakkakuja 2
Hevoshaantie 24	Kalliokuja 9-11	Koukkuaurankatu 10	Joupinlaaksonkuja 4	Kilonpurontie 2	Lakkakuja 3
Hillatie 1	Kanavaharjunkatu 7	Krakankuja 3	Joutsentie 1	Kilonrinne 5	Lampitie 27-29
Hinkalokatu 4	Kanervakuja 1	Krakantie 13	Jukolankuja 1, Käpytie 4	Kirjanpitäjänkuja 3	Lasimäki 2
	Kangasrouskuntie 1	Kruununtie 13	Junkkarinkaari 5		

Juolukkakuja 1	Kirjosieponkatu 1	Laukaantie 21	Mankkaantie 7 ja 9	Paloniementie 5	Pyyntitie 1 B
Jäkälätie 13b	Kirkkonummentie 30	Lauri Korpisen katu 6	Mannisenrinne 7	Palosuontie 6	Pyökkitie 7
Kaarenmäenkuja 1	Kiveläntie 4	Laurinlahdenkuja 8	Manttaalitie 6	Palttinapolku 8	Päivöläntie 10
Kaarikatu 11	Kivensilmänkuja 6	Lautamiehentie 10	Marssisauvantie 2	Pannikuja 1	Pääskynlento 14
Kaarikatu 31	Kiviharjunlenkki 2	Lehmuskuja 5	Marssisauvantie 3	Pappilantie 5	Pääskynlento 16
Kaarnatie 3	Kivikonkaari 38	Lehtokatu 1	Marsurinne 2	Paraatikatu 10	Pölkintie 3 ja 5
Kaarnatie 5	Kivikonkaari 40	Lehtolantie 6,	Matkusniemenkatu 9	Parolantie 55	Rahikankatu 3
Kaartokatu 46	Kivitaskunkuja 2	Majavapolku 4	Maunulantie 1-3	Parrukuja 5	Rajakaltionkatu 1
Kabanovintie 18, Puosshaantie 2	Knuutinkatu 12	Leikkitie 3	Melankatu 12	Partolantie 1	Rajakaltionkatu 2
Kahvelitie 13	Koivukyläntie 31	Leikkitie 6	Merikorttatie 3	Patterikuja 17	Rajatie 2
Kahvelitie 15	Kokonkatu 4	Lekatie 9 B	Merimiehenkatu 5	Patterikuja 19	Ramsiementie 14
Kahvelitie 22,	Kolkekannaksentie 1	Leksankuja 4 B	Meri-Toppilankatu 2	Patterikuja 4	Rantapuistonkatu 2
Nahkasuutarintie 11	Kolmenässänkuja 7	Lepinkäisenkatu 6	Mesaanitie 5	Pehtorintie 2	Rautatienkatu 26
Kaijanlammentie 5	Konttilukinkatu 15 A,	Liikkujantie 19	Metsälaiduntie 5	Pehtorintie 3	Rautatienkatu 28
Kaipasenrinne 1 ja 3	Siivekkeenkatu 1 B	Liinaharjankatu 7	Metsäläntie 6b	Pellervontie 2 ja Aulikintie 9	Rautatienkatu 30
Kairatie 42	Konttuurikuja 2-4	Limingantie 4	Metsäniitynkatu 5	Pellonraivaajankatu 2 ja 4	Rautatienkatu 34
Kairatie 44	Koppalankallio 9	Limingantie 6	Metsänvartijantie 6	Pellonraivaajankatu 6, 8 ja 10	Rautatienkatu 40
Kaivannonlahdenkatu 15	Korkokuja 1 A	Pikkulotankuja 3	Metsäpirtinkatu 32	Pellonreuna 7	Rautatienkatu 46
Kalastajanmäki 2	Niiralankatu 15	Pirjontie 10	Metsäpirtintie 16,	Peltisepänkatu 1-2	Rautatienkatu 54
Kalevalantie 12	Niittykatu 10 A ja B	Pisanniitty 4	Rauduntie 23	Peltolankaari 14	Rautellinkuja 3
Kalevalantie 2	Nikunmäentie 1-2	Pitkänmöljätie 13	Miilukallio 2, Miilumäki 4	Peltolankuja 1-3	Rautiokatu 4
Linnaistentie 32	Niuskalankatu 3-5	Pläkkisepäntie 1	Miilukorventie 6	Peltolantie 33	Repolaisentie 1
Lintukorpi 1	Norkkokatu 2	Pohjantankuja 4	Mika Waltarin katu 26	Peltotie 2	Resiinaraitti 6
Lintulahdenaukio 4b	Norolanraitti 7	Pohjoiskaari 29-35	Mikaelintie 2	Pereentie 1 B	Revisorinkatu 6
Lintulammentie 7	Norppatie 9	Pohjoiskaari 7-11	Mindeninkuja 2,	Pereentie 1 C	Revonkuja 7
Listekuja 2	Nuolemontie 22	Pohtolankatu 25	Vaihtokaupantie 4	Pereentie 11	Ristiniementie 16
Lokitie 1b,	Nuottaniementie 25	Poikuekuja 3	Minttutie 30	Perhosenkierto 33	Ristiniementie 20
Airoparantie 2b	Nygrannaksentie 11	Poikuekuja 7	Morttelitie 3	Permanto 1 ja Piippuhylly 2	Rita-aukiontie 14
Lotankatu 2	Olavintyttärenkatu 1 ja 2	Poltinahontie 104	Muhuntie 1	Permanto 2 ja 10	Rita-aukiontie 18
Lumilinnantie 25	Orapihlajanpolku 7	Porekatu 4,	Muhuntie 2	Pesätie 10	Roihuvuorentie 38
Länsisatamankatu 36	Oravapiha 1 ja 3	Toravuorenkatu 1	Muinaisrannantie 7	Pesätie 16	Roihuvuorentie 40
Maakalantie 18	Oravarinne 5	Porekatu 6	Multahaankuja 2	Peurankatu 10	Rosalankuja 6
Maakalantie 22 A-C	Oravatie 2	Porekatu 8	Muottikatu 6	Pihkametsä 8	Rosendalinkuja 4
Maakalantie 22 D-E	Orhikuja 1	Poukamankatu 19	Muottikatu 7	Piiponraitti 4	Rounionkatu 49 B
Maalinauhantie 16 ja 21	Osmanpolku 1	Poutuntie 14	Myyräkuja 3	Piipputori 2	Rubiinikahvi 1a
Maamiehentie 2	Osmanpolku 3	Puijonsarventie 42	Mäentakusenkatu 17	Piispalantie 1	Rusokinkatu 12
Maaninkavaarantie 147	Osmussaarenkaari 10	Puijonsarventie 44	Mäyräkuja 7	Piispalantie 3	Ruususenrinne 2 A-C
Maarukankuja 9	Otavantie 28	Puikkaritie 1	Nahkasuutarintie 14,	Pikisaarenkuja 3	Ryytimaantie 10
Maasillantie 5	Otsonkuja 1	Puolarniitynkuja 4,	Kurtinrinne 6	Pikisaarenkuja 4	Rättärinkuja 11
Makkarajärvenkatu 80 B	Pahkakatu 8	Finnootie 17	Nahkasuutarintie 7	Pikkulotankuja 1	Rättärinkuja 4
Mallastie 14	Palanderinkatu 11	Purjetie 5	Nahkasuutarintie 9	Tikankolo 3	
Malminhaka 3,	Palomiehentie 6	Puusorvarintie 3	Naissaarentie 13	Tikankolo 4	
Malminhaankuja 1, 3, 5 ja 7	Palomiehentie 8	Pyrytie 8	Naissaarentie 15	Toivolankuja 3	
		Pyrästie 10			

ARA-RAJOITUSTEN ALAISET KIINTEISTÖT

Tilinpäätös 31.12.2021

Naissaarentie 7	Torpparinkaari 1 ja 3
Nauriskatu 2	Torpparinkaari 2 ja 4
Niemenkoskentie 1	Tottinkatu 2
Niemenkoskentie 3	Toukokatu 2
Niemenmaantie 28	Toukokatu 4
Saagatie 11	Toukolankaari 22
Sahapiha 6	Tuijatie 15
Sammonkatu 19	Tuijatie 2
Santapellonkuja 1	Tukkitie 13-21,
Sartrenkuja 1	Heikinlaaksontie 1,
Satamatie 15	Vesuripolku 2-4
Satamatie 19	Tuomariharjanne 1
Satamatie 21	Turku-Viipurintie 59
Satamatie 37	Turumankatu 14
Satamatie 37 A	Turumankatu 18 ja 22
Satulamaakarintie 2	Turumankatu 6 ja 10
Saunalahdenkatu 12	Tutkijankatu 1
Savikiventie 3	Tuulensuunkatu 27
Schaumanin puistotie 27	Tuulentie 1
Schaumanin puistotie 35	Tykkitiienkatu 4 ja 6
Siltti 2	Tyrskyvuori 19
Simaportti 8	Umpiaidankatu 2-4
Sinirikonkuja 6	Urheilukentäntie 1
Sinkilätie 8	Urheilutie 40
Sokeritehtaantie 5,	Uudenpellonkatu 2
Rajakalliontie 2,	Uudenpellonkatu 8 ja 10
Sokeripolku 1	Uusikatu 12
Solakallionkuja 11	Vaakunatie 23
Solkikuja 10	Vaaralankulma 20
Solvikinkuja 4 ja	Vadelmakuja 1
Svartvikinkuja 4	Vakka 1
Sorvarinkatu 16	Valajankatu 6
Sorvarinkatu 20	Valajankatu 8 ja 10
Sorvarinkatu 26	Valjakkotie 4
Sorvarinkatu 28	Valkamanpelto 4
Sorvarinkatu 9	Valtimotie 2 G
Sotilasmarssi 5	Vasikkakuja 2
Sulkakuja 6	Vehkakatu 12
Sundsberginkuja 1	Vehkakatu 12
Suokatu 5	Vehmaksentie 4
Suolatie 4 A	Vehmaksentie 6
Suolatie 4 B	Velkuankuja 2
Supikuja 1, Supikuja 2	Venevalkamantie 4

Suurpellon puistokatu 10	Vesijärvenkatu 55
Suvannoisentie 47	Vesipirtintie 1, Vuoripirtintie 2
Suvelantie 16	Vesirattaanmäki 3
Sydäntie 12	Vesirattaanmäki 6
Särkilahdenkatu 11	Vetehisenkuja 9
Särkilahdenkatu 2 A	Viertolantie 15
Taidemaalariinkatu 1	Vihertie 33
Taivaanpankontie 27 B	Vihuripolku 2
Taivassalonkatu 12 ja 15	Viaalantie 25
Takojankuja 4 ja 6 B	Viiikinkuja 1
Takojankuja 8 ja 6 A	Viiikinkuja 4
Talatie 10	Viljarinteekatu 2
Talonpojankatu 4 ja 5	Wolter Ramsayn katu 11
Talvikankaantie 11	Wolter Ramsayn katu 7
Tammirannantie 1	Vähärasinkatu 20
Tammistonkuja 5	Ylähanganpolku 1
Tammistontie 10	Äijälänrannantie 14
Tamppikuja 5	Äijäläntie 10
Tanskankatu 6	Örkkiniityntie, Örkkirinne
Tarjantie 73 ja 75	
Tasanteekatu 53	
Tasbyntie 6 A	
Tatartie 5	
Taulumäentie 51	
Tegelhagen 1	
Teltakuja 3	
Tervalankatu 2	
Tiilitehtaantie 54	
Tiilitehtaantie 56	
Tiimalasintie 3	

	Konserni 2021	Konserni 2020	Emoyhtiö 2021	Emoyhtiö 2020
ANNETUT VAKUudet, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 251 775 127,16	2 117 207 192,18	-	-
Annetut kiinnitykset	3 405 369 337,25	3 176 887 892,02	-	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat, pitkäaikaiset	-	-	62 641,79	131 810,98
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvot	-	-	1 005 951,19	1 005 951,19
Muut vastuusitoumukset				
Toimitilavuokrat vuosittain	-	-	111 700,25	98 633,61
Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi				
MUUT VASTUUT				
Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu joka sisältää asumisoikeusmaksuun				
kuuluvan indeksikorotusvastuun	461 089 482,55	402 829 420,36	-	-
Asumisoikeusmaksut	372 395 185,78	349 018 865,22	-	-
Omassa hallussa olevat asumisoikeuslainsäädännön alaiset huoneistot				
	166	137		

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	1 912,45
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	160 926,76
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	585 293,98
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, 8. päivänä maaliskuuta 2022

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

Helsingissä, 22. päivänä maaliskuuta 2022

BDO Oy

Ulla-Maija Tuomela
JHT, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet TA-Yhtymä Oy:n (y-tunnus 1589823-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konserniin 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 soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitella ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva 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, vääräntämistä, 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 soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva 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 22. maaliskuuta 2022
BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela
JHT, KHT

MUISTIINPANOJA

MUISTIINPANOJA



Etsitkö asuntoa?

TA-YHTIÖT

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

