



Valoisia koteja elämään

Kodin turvallisuuden merkitys korostuu aikoina, jolloin ympäröivä maailma tuntuu aiempaa epävakaammalta ja vähemmän ennustettavalta.

Meidän tehtävämme on osaltamme edistää kotiin liittyvää mielenrauhaa asukkaillemme. Huolehdimme, että asukkaiden kodit ovat kunnossa koko niiden elinkaaren ajan. Teemme pitkäjänteisesti työtä sen eteen, että asumisen kustannukset pysyvät mahdollisimman edullisina asuntojen viihtyvyydestä tinkimättä. Haluamme tarjota kodin, jossa on hyvä olla.





Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	4
Liiketoiminnan tunnusluvut	9

ASUNTOTUOTANTO

Uudistuotanto suunnitellaan vastaamaan myös tulevaisuuden tarpeisiin	10
---	----

ASUMINEN

Vastuullista asumista ja turvaa tulevaisuuteen	13
--	----

VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on luonnollinen osa yleishyödyllistä toimintaa	18
Tuottamamme taloudellinen arvo heijastuu laajasti sidosryhmiimme	20
Pitkäjänteisellä työllä minimoimme asumisen ympäristövaikutuksia	25
Tarjoamme merkityksellistä työtä	31

TOIMINTAKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus vuodelta 2022	33
--	----

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

Vuonna 2022 toimintaympäristömme muuttui olennaisesti. Pitkään jatkunut löysä rahapolitiikka ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan kiihdyttivät inflaation korkeimmalle tasolle 40 vuoteen. Hintojen nousu kohdistui erityisesti asumiseen korkeampien energia- ja rakennuskustannusten vuoksi. Lisäksi siirryimme vuoden aikana selvästi korkeampaan korkoympäristöön. Hintojen sekä korkojen voimakas ja nopea nousu heikentävät kuluttajien ostovoimaa sekä lisäävät Suomen talouden epävarmuutta.

Vaikka lähdimme vuoteen 2022 hyvistä asetelmista, vuoden aikana tapahtunut ylläpito- ja korkokulujen voimakas kasvu vaikutti merkittävästi kiinteistökan-
tamme kustannuksiin. Nousseiden ja yhä nousevien kus-
tannuserien vuoksi joudumme lähivuosina mukautumaan
selvästi korkeampiin kokonaiskustannuksiin, mikä tulee nos-
tamaan asumiskustannuksia. Kustannusten noususta huoli-
matta olemme varmoja, että laadukkaalle ja kohtuuhintaiselle
asumiselle on edelleen tarvetta myös taloudellisesti epävar-
moina aikoina.

Pitkäjänteinen taloudenhoito vahva perusta muuttuneessa toimintaympäristössä

Konsernimme liikevaihto kasvoi vuoden aikana 186 miljoo-
naan euroon, ja asuntojemme käyttöaste nousi 98,8 prosent-
tiin tavoitteidemme mukaisesti. Samalla vaihtuvuus pysyi
alhaisella 16,9 prosentin tasolla.

Asuntokantamme saavutti kuluvan vuoden alkupuolella
20 000 asunnon rajapyykin. Vuonna 2022 valmistui 642
asuntoa, joka on pitkänajan keskiarvoa vähemmän. Kasvua
rajoitti rakentamisen korkeasuhdanteesta ja toimitusketjujen
pullonkauloista aiheutunut rakentamiskustannusten voima-
kas nousu. Asuntostrategiamme pohjautuu pitkän aikavälin
kysyntään, jonka mukaan suuntaamme asuntotuotantoa eri
alueille. Näillä alueilla tarjoamme hyvän kodin yli 37 000
asukkaalle.

Toimintaympäristömme muuttuessa epävarmemmaksi koros-
tuu entisestään pitkäjänteisen taloudenpidon sekä vastuullin-
sen ja tehokkaan toiminnan merkitys. Olemme varautuneet
toimintaympäristön muutoksiin muun muassa kiinteistökan-
tamme säännöllisellä korjaamisella ja keräämällä varoja sääs-
töön tulevia korjauksia ja muita velvoitteita varten. Lisäksi
olemme pyrkineet suojautumaan energiahintojen ja korkojen
nousulta.

**Asuntokantamme saavutti
vuoden 2023 alkupuolella
20 000 asunnon rajapyykin.**





Asuntotuotantoa kasvaviin asuntotarpeisiin

Säilytimme edelleen paikkamme yhtenä edullisimmista asumisoikeusasuntojen tarjoajista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asuntomarkkinakatsauksen mukaan. Kasvanut taloudellinen epävarmuus yhdistettynä hintojen ja korkojen nousuun kaventaa mahdollisuuksia omistusasumiseen, mikä lisää entisestään tarvetta edullisemmalle ja vähäriskisemmälle asumiselle.

Uusien asuntojen tuotantomahdollisuutemme ovat edelleen hyvät, kun kuluvalle vuodelle korkotukilainojen hyväksymisvaltuudet säilyivät ennätystasolla 1 950 miljoonassa eurossa. Näiden valtuuksien puitteissa voimme yleishyödyllisenä konsernina vastata kasvaviin asuntotarpeisiin, ja valtioneuvoston päätökset luovat hyvät lähtökohdat tulevien vuosien kohtuuhintaiselle asuntorakentamiselle.

Investoimme energiatehokkaaseen tulevaisuuteen ja asukkaiden viihtyvyyteen

Pidämme kiinteistöjemme energiakustannusten vähentämistä taloudellisesti vastuullisena toimintana sekä ympäristövaikutusten kannalta tärkeänä. Sen vuoksi jatkoimme investoimista älykkääseen lämmönsäätöön ja kaukolämmön kulutusjoutoon, joilla arvioimme säästävämme energiaa 8 000 MWh vuodessa. Lisäksi saimme käyttööme hiilidioksidivapaan kaukolämpötuotteen kulutusjouton piirissä oleviin kiinteistöihimme. Älykkään lämmönsäädön piirissä on jo yli 80 prosenttia asuntokannastamme.

Investoimme myös jatkuvasti uusiutuvaan energiantuotantoon, ja vuoden 2022 lopussa aurinkosähköjärjestelmiä oli käytössä 46 kiinteistössämme. Olemme vähentäneet sähkön kulutusta säättämällä talotekniikkaa sekä optimoimalla turhaa kulutta-

mista asumismukavuudesta tinkimättä. Tuemme myös liikenteen sähköistymistä mahdollistamalla lähes 500 sähköajoneuvon lataamisen pysäköintipaikoillamme.

Toimintaa asukkaiden ja yhteiskunnan hyväksi

Tavoitteenamme on huolehtia asuntokantamme laadusta ja siten mahdollistaa asukkaillemme hyvä asuminen. Avasimme vuoden 2022 alussa Espoon toimistomme yhteyteen tilavan Showroomin, jossa esittelemme asukkaillemme erilaisia vaihtoehtoja omatoimiremontointiin. Haluamme antaa asukkaillemme mahdollisuuden vaikuttaa asumismukavuuteensa tarjoamalla veloituksettomia materiaalipaketteja sekä erilaisia remonttivaihtoehtoja. Näin huomioimme asukkaidemme toiveita ja mahdollistamme tasokkaan asumisen, johon voi myös itse vaikuttaa paljon.



Olemme panostaneet asuntojemme korjaamiseen ja ylläpitoon merkittävästi. Viimeisen seitsemän vuoden aikana asuntokantaamme on kunnostettu noin 175 miljoonalla eurolla, ja se on hyvässä kunnossa toimintaympäristön muutoksessa. Toimintamme on merkityksellistä myös yhteiskunnan näkökulmasta, sillä verojalanjälkemme oli vuonna 2022 jälleen yli 100 miljoonaa euroa. Kotimaisena toimijana maksamme kaikki veromme Suomeen.

Positiivinen yrityskulttuuri ja hyvä yhteistyö kasvun perustana

Toimintamme kasvaessa henkilöstömme on lisääntynyt keskeisissä toiminnoissamme huomioiden myös riskienhallinnan ja eläköitymiset. Viime vuosina rekrytoitimme ovat kuitenkin painottuneet korjausorganisaatiomme kasvattamiseen, jossa

näemme paljon potentiaalia kustannustehokkuuden ja asukastyytyväisyyden parantamiseksi.

Yrityskulttuurimme on jalostunut henkilöstömme kasvun mukana. Tuemme työntekijöidemme itseohjautuvuutta ja kouluttautumista, minkä näemme keskeisenä hyvän ja positiivisen tekemisen edellytyksenä. Yrityskulttuuriimme kuuluu myös vastuu nuorten työllistämisestä, ja meillä oli jälleen ilo tarjota noin 100 nuorelle ensimmäiset askeleet työelämään.

Haluan kiittää henkilökuntaamme sitoutuneisuudesta, luottavuudesta ja sopeutumisesta nopeasti muuttuneeseen toimintaympäristöön. Haluan kiittää myös asukkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme positiivisesta yhteistyöstä sekä mukautumisesta nykytilanteeseen. Kuluvaan vuoteen liittyy tavanomaista enemmän epävarmuutta, mihin olemme varau-

tuneet pitkäjänteisellä suunnittelulla. Toimintamallimme kestää myös epävarmemmat ajat. Roolimme yleishyödyllisenä toimijana on muuttumaton ja yhteiskunnallinen tavoitteemme kirkas. Suuntaamme tulevaisuuteen luottavaisin mielin niin hyvinä kuin haastavinakin aikoina.

Jouni Linnavuori
toimitusjohtaja

Käyttökate, MEUR

83,7

2021: 84,8 MEUR

Liikevaihto, MEUR

186,0

2021: 174,8 MEUR

Investoinnit, MEUR

185,5

2021: 206,6 MEUR

Työntekijöitä keskimäärin

247

 henkilöä

2021: 209 henkilöä

Henkilöstömäärän kasvu

↑ 57,3 %

viidessä vuodessa



Asuntoja vuoden lopussa

19 860

2021: 19 289 asuntoa

Käyttöaste

98,8 %

2021: 98,6 %

Asuntojemme keski-ikä

12,1

 vuotta

2021: 11,7 vuotta

50

paikkakunnalla

11

toimipistettä

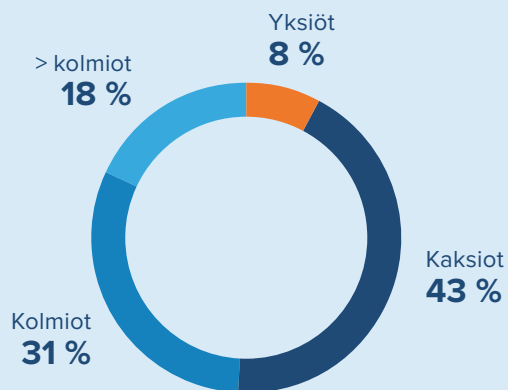
Vuonna 2022 valmistuneet ASO- ja vuokra-asunnot paikkakunnittain

Uusia asuntoja

642

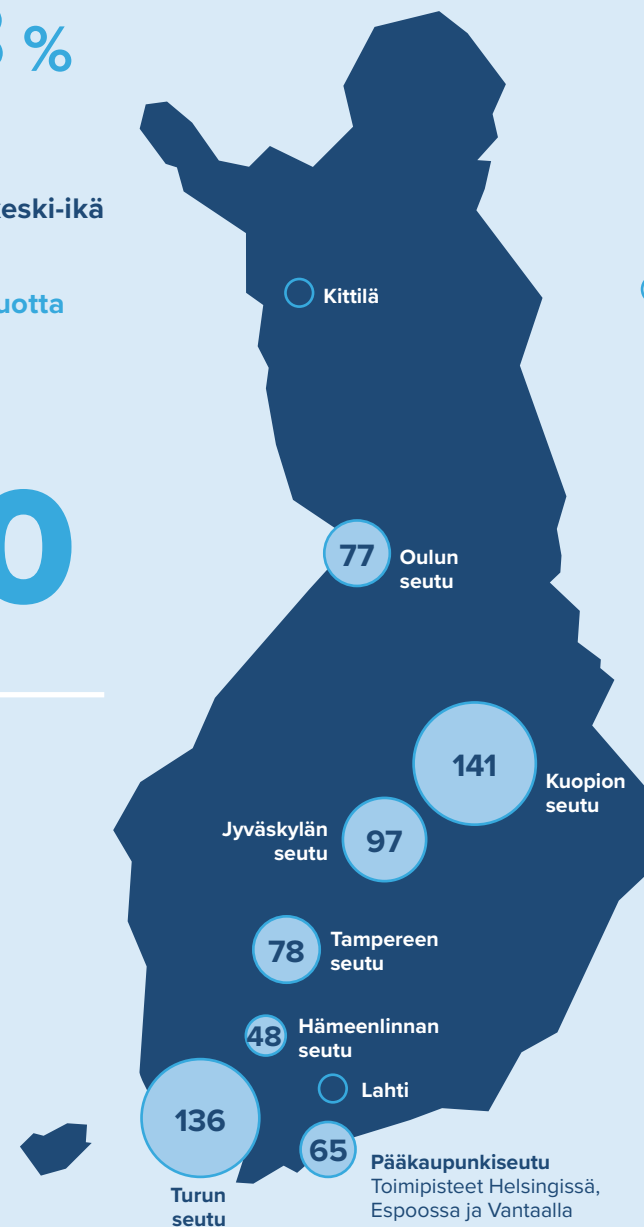
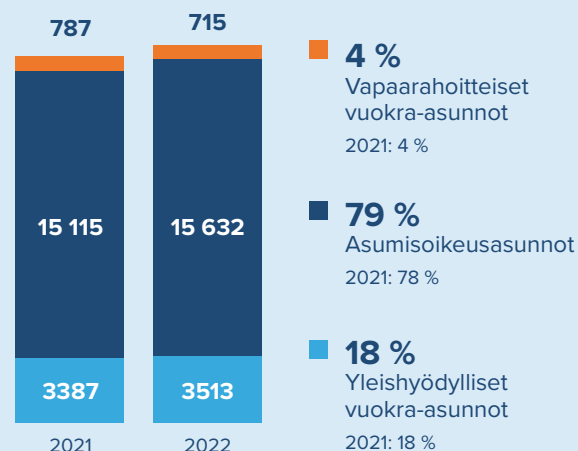
2021: 1 097 asuntoa

Huoneistojakauma

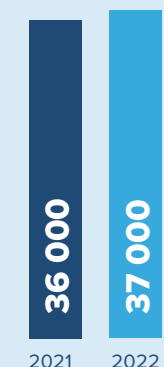


2021: Prosenttiosuudet samat kuin vuonna 2022

Asumismuodot

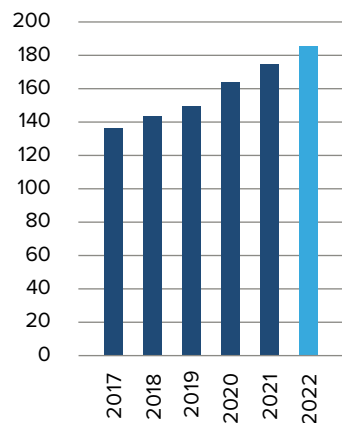


Asukkaita

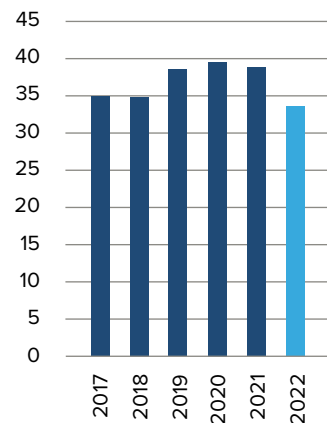


Liiketoiminnan tunnusluvut

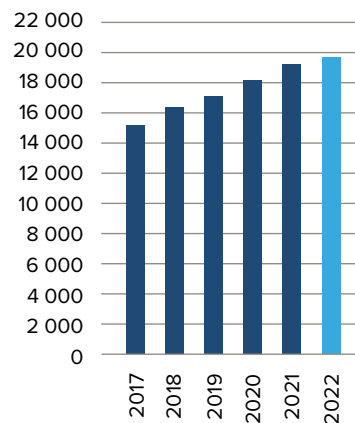
Liikevaihto, MEUR



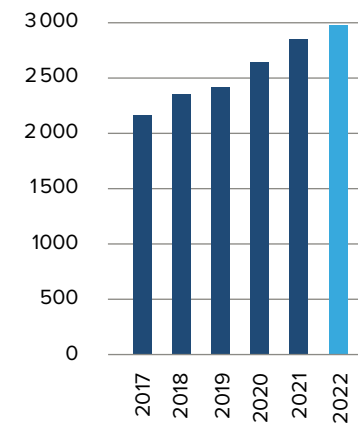
Liikevoitto, MEUR



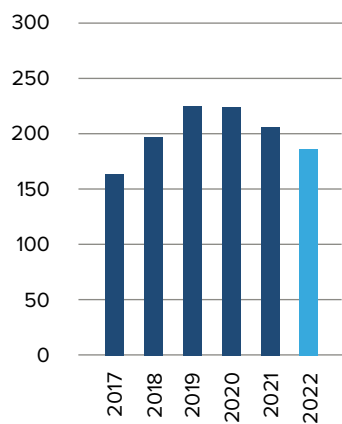
Asunnot, kpl



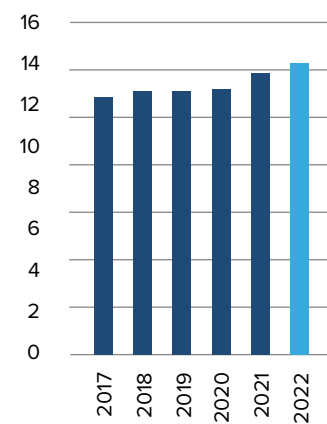
Taseen kehitys, MEUR



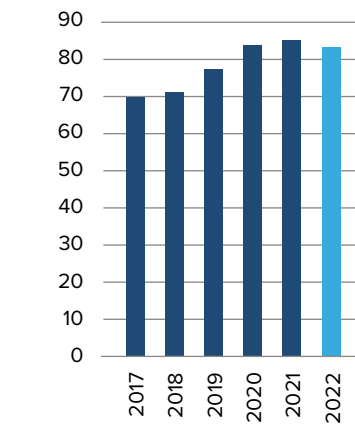
Investointien rahavirta, MEUR



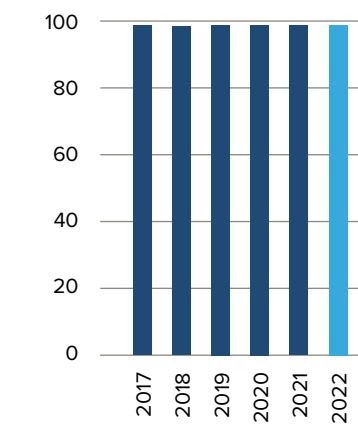
Kohteiden keski-ikä



Käyttökate, MEUR



Taloudellinen käyttöaste, %





**Vuonna 2022
TA-Yhtymä-konsernille valmistui**

642 uutta asuntoa

1097 asuntoa vuonna 2021

ASUNTOTUOTANTO

Uudistuotanto suunnitellaan vastaamaan myös tulevaisuuden tarpeisiin

Asukkaiden erilaiset elämäntilanteet johtavat erilaisiin asumistarpeisiin, mutta myös yhteiskunnassa tapahtuvat pitkän aikavälin muutokset ohjaavat uudistuotantomme suunnittelua. Pidämme huolta siitä, että rakennutamme monipuolista ja monikäyttöistä asuntokantaa, joka on kestävää myös tulevaisuuden mittareilla.

Olemme ylpeitä siitä, että olemme jo pitkään pystyneet tarjoamaan laadukasta asumista asiakkaillemme heidän tulotasostaan riippumatta. Emme tingi laadusta kohtuuhintaisuuden nimissä, vaan kohteemme suunnitellaan sovittaen yhteen asumisviihtyvyyden, edullisten asuinkustannusten ja ympäristötehokkuuden tavoitteet.

Asuntokohteen sijainnin ja asuinympäristön on oltava toimivia koko kohteen elinkaaren ajan. Asunnot ovat pitkäikäisiä tuotteita, joiden suunnittelussa on otettava huomioon myös se, miltä maailma näyttää huomenna ja mitkä asiat ovat eri sidosryhmiemme tärkeysjärjestyksen kärjessä.

Olennaisin tekijä toimintamme hiilijalanjäljen ja päästöjen kannalta on kiinteistöjemme energiankulutus. Energiatехokkuus kulkee käsi kädessä kohtuuhintaisuuden ja kustannustehokkuuden kanssa, sillä kaikki nämä edistävät toisiaan. Kun teemme kiinteistöistämme yhä energiategokkaampia,

varmistamme, että pystymme tätäkin kautta hidastamaan asumiskustannusten kasvua ja elämään todeksi kohtuuhintaisuuden kantavaa periaatetta.

Uudistuotantoa kasvukeskuksiin

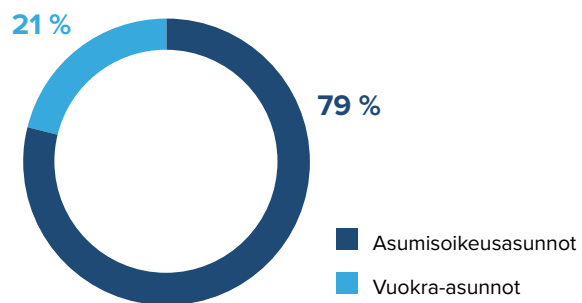
Vuonna 2022 investoimme uusiin asuntoihin noin 186 miljoonaa euroa (207 miljoonaa euroa vuonna 2021), ja vuoden aikana konsernillemme valmistui 642 uutta asuntoa (1097 vuonna 2021). Uudiskohteissa oli asumisoikeusasuntoja 516 ja vuokra-asuntoja 126 (897 ja 200 vuonna 2021).

Vuonna 2023 arvioimme valmistuvan 650 uutta asuntoa. Uudistuotantomme painottuu edelleen kasvaviin ja kehittyviin kaupunkikeskuksiin, joissa on tarve kohtuuhintaisille asunnoille myös pitkällä aikavälillä. Meille on tärkeää, että asunnot, joihin investoimme, säilyttävät arvonsa ja niille riittää kysyntää, jotta käyttöasteet onnistuttaisiin pitämään mahdollisimman korkeina.

Investoimme uusiin asuntoihin

186 MEUR

207 MEUR vuonna 2021



Uudet asuntonne sijoittuvat palvelujen ja hyvien kulkuyhteyksien äärelle. Näin vähennetään henkilöautoilun tarvetta, ja asukkaamme voivat taittaa asiointimatkojaan myös pyörällä tai jalan. Asuntojemme suunnittelussa yhtenä keskeisenä ohjaavana periaatteena on esteettömyys, mikä osaltaan tukee ikääntyvän väestön asumista ja selviytymistä kotonaan.

Koti elämäntilanteen mukaan

Asuntokannassamme oli vuoden 2022 lopussa 19 860 asuntoa (19 289 vuonna 2021), joten se kasvoi edellisvuoteen nähden 3 prosenttia. Asunnoistamme 79 prosenttia on asumisoikeusasuntoja ja 21 prosenttia vuokra-asuntoja. Tarjoamme monipuolisesti koteja erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. Kolmioita ja neliöitä on lähes puolet asuntokannastamme, kaksioita puolestaan noin 43 prosenttia ja yksiöitä noin 8 prosenttia.

Asuntokanta vuoden 2022 lopussa

19 860 asuntoa

19 289 asuntoa vuonna 2021



SUOMEN ASUNTOMESSUT

TA-Yhtymä-konserni oli vahvasti mukana Asuntomessut Naantalissa 2022 -hankkeessa

” Naantalin Asuntomessualueen suunnittelun lähtökohdista tärkein oli luonnon kunnioittaminen. Energia-asioissa toivoimme erityisesti aurinkoenergian hyödyntämistä sekä innovatiivisia hybridiratkaisuja korkean energiaomavaraisuuden saavuttamiseksi.

TA-Yhtymä Oy toteutti Lounatuulen messualueelle hienosti näitä luonto- ja energia- teemoja toteuttaneen 21 vuokra-asunnon kokonaisuuden. Talo palkittiinkin Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry:n valitsemana Asuntomessujen mallitalona.

Vuokratalo herätti myös messuvieraisissa paljon positiivisia ajatuksia. Muutama totesi, että jos vuokratilat ovat Naantalissa tällaisia, oma asunto pitää laittaa pikaisesti myyntiin ja muuttaa vuokralle. Pidimme yhdessä asunnossa messutoimistoa, ja täytyy sanoa, että viihtyvyys oli korkealla tasolla muun muassa hyvän viiennyksen ansiosta. Sähkölasku oli myös olemattoman pieni, kiitos talojen katoilla olevien aurinkopaneelien.

Messujen oheiskohteena oli Naantalin keskustassa sijaitseva TA-Asumisoikeus Oy:n A-energialuokan puupintainen asumisoikeustalo. Myös tässä kohteessa hyödynnetään aurinkoenergiaa asuntomessujen teeman mukaisesti. Kumpaankin TA:n messukohteeseen oli halukkaita asujia jopa ruuhkaksi asti.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat toimintamme keskiössä. Toivomme, että saamme vastaisuudessaakin tehdä yhteistyötä yritysten kanssa, jotka jakavat kanssamme samantyyppiset arvot.

*Projektipäällikkö Asuntomessut Naantalissa 2022,
nyk. projektijohtaja Timo Tirri, Suomen Asuntomessut*





ASUMINEN

Vastuullista asumista ja turvaa tulevaisuuteen

Asuntojemme kysyntä on säilynyt toimintaympäristön muutoksissa erittäin hyvänä ja käyttöasteet ovat olleet korkealla tasolla koko toimintavuoden. Vastuullisesti ja ammattitaitoisesti hoidetut asuntomme tarjoavat turvallisen kodin myös talouden epävarmoina aikoina.

Järkevillä energiaratkaisuilla ja pitkäjänteisesti suunnitelluilla ja toteutetuilla huolto- ja korjaustoimenpiteillä hillitsemme asuntojemme ylläpidon kustannusten nousua.

Vastuullisena toimijana pidämme kiinteistöt ja asunnot kunnossa myös vaikeina aikoina ja siten turvaamme asukkaillemme laadukkaan ja turvallisen asumisen myös jatkossa.

Omistusasuntojen kauppa heijastuu asumisoikeusasuntoihin

Koronapandemian aikana omistusasuntokauppa oli vilkasta ja myytävistä asunnoista oli jopa pulaa. Nyt nousevat korot ja talouden suuri epävarmuus ja markkinatilanteen vaikea ennustettavuus ovat hiljentäneet omistusasuntokauppaa.

Omistusasuntokaupan vaikeudet ja nousevat korot voivat hidastaa myös asumisoikeusasuntojen kysyntää. Omistusasunnossa asuva ei välttämättä saa kaupaksi asuntoaan, joten hän ei pääse vaihtamaan asumismuotoaan asumisoikeusasuntoon. Tämä vaikutus heijastuu muun muassa uudiskohteisiimme.

Asumisoikeusasunnot pitävät pintansa, vuokrakin on vaihtoehto

Asumisoikeusasunnossa asukas saa sijoittamansa asumisoikeusmaksun aina takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Indeksien kohoamisen myötä asumisoikeusasuntoa voi turvallisuutensa ja pysyvyytensä lisäksi pitää myös hyvänä sijoituksena. Asumisoikeusasunnossa voi asua ilman huolta jälleenmyyntiriskistä.

Talouden epävarmoina aikoina vuokra-asunto on monelle myös erinomainen vaihtoehto. Vuokra-asuminen nähdään helppona, joustavana ja vaivattomana asumisen muotona. Vuokrantajaa valittaessa asiakkaat arvostavat luotettavuutta, turvallisuutta, asuntojen hintatasoa sekä vuokraamisen helppoutta.

Isoja muutoksia tulossa

Tulevana kesänä otamme kiinteistöliiketoiminnassamme käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän. Lisäksi uuden asuminsoikeuslain siirtymäajat päättyvät kuluvan vuoden aikana, ja uutta lakia aletaan soveltaa täysimääräisesti vuoden 2024 alusta lähtien.

Muutokset toiminnassa ovat isoja. Varaudumme niihin huolellisesti kouluttamalla henkilökuntaa ja hiomalla toimintamalleja. Tavoitteena on, että muutokset näkyvät asiakkaillemme ainoastaan entistä parempana ja sujuvampana palveluna.

Palvelemme asunnon vaihtotilanteessa täysin sähköisesti

Kodinvaihtotilanteessa palvelemme asiakkaitamme digitaalisesti, jotta asiointi kanssamme olisi mahdollisimman helppoa ja nopeaa. Sähköiset palvelumme säästävät asiakkaidemme aikaa.

Loppusyksystä otimme käyttöön sähköisen irtisanomisen, joten koko vuokra- ja asuminsoikeusasuntojen palveluprosessi toimii asiakkaan niin halutessa sähköisesti.

Erinomaista asiakaspalvelua

Toteutimme vuoden aikana useita asumisen viihtyisyyttä kartoittavia asiakaskyselyjä. Saimme niistä arvokasta palautetta, jonka perusteella kehitämme toimintaamme entistäkin asiakaslähtöisemmäksi.



Vuoden lopulla toteutimme myös kiinteistöliiketoiminnan henkilöstön asiakaspalveluvalmennuksen, jossa pohdimme palveluamme asiakkaidemme ja eri toimintojemme kannalta.



Remontti-ideoita Showroomista

Espoon toimistomme yhteydessä on tilava Showroom, jossa esittelemme asuminsoikeusasukkaillemme erilaisia mahdollisuuksia omatoimiremontointiin.

Tarjoamme veloittamattomia materiaalipaketteja sekä remonttivaihtoehtoja paitsi asunnon pintaremontointiin myös isompiin kunnostustöihin kuten keittiöihin, kylpyhuoneisiin, saunoihin ja piha-alueisiin. Lisäämällä mahdollisuuksia omatoimiseen remontointiin haluamme parantaa asukkaidemme asumisviihtyvyyttä.

Showroom on avoinna sopimuksen mukaan. Lisäksi järjestämme siellä kuukausittain teemoitettuja asukastilaisuuksia. Vuoden 2022 aikana Showroomissa vieraili yli 300 asukastamme. Showroomin innoittamana asukkaamme toteuttivat noin 60 isompaa omatoimiremonttia. Tarjoamamme maalarinpaketit ovat myös olleet suosittuja – yli 100 asukastamme maalasi asuntonsa mieltymyksensä mukaiseksi.



Korjausyksiköllä kasvun ja kehityksen vuosi

Pääkaupunkiseudulla toista vuotta toimiva korjausorganisaatiomme vastaa kasvavan kiinteistökantamme korjaustarpeisiin. Oman korjausyksikön avulla pystymme toteuttamaan omistamiemme kiinteistöjen remontit kustannustehokkaasti ja joustavasti laadusta tinkimättä.

Palkkasimme korjausyksikköömme vuoden aikana työnjohtajan lisäksi kymmenen uutta korjaustyöntekijää. Vuoden lopussa meillä työskenteli kahden työnjohtajan lisäksi 25 korjaustyöntekijää. Tiivistimme myös yhteistyötämme oppilaitosten kanssa tarjoamalla harjoittelumahdollisuuksia rakennusalan opiskelijoille.

Remontointia kahdella miljoonalla eurolla

Yksikön toisen toimintavuoden suurin työkanta painottui edelleen asunto- ja muuttoremontteihin, joita teimme yli 200. Lisäksi laajensimme toimintaamme tavoitteiden mukaisesti asuntojen keittiö- ja märkätilaremontteihin, joita peruskorjasimme noin miljoonalla eurolla. Tulevaisuudessa tavoitteena on kasvattaa edelleen märkätila- ja keittiöremonttien osuutta, jotka ovat merkittävin osa kiinteistöjemme vuosittaista korjausbudjettia.



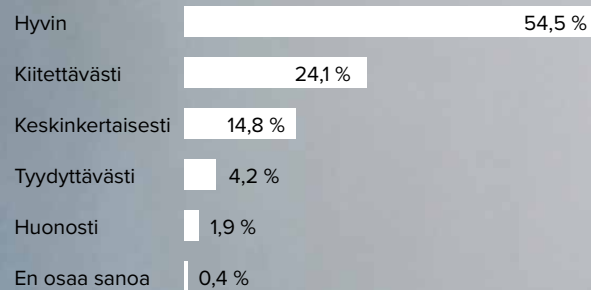
Konkreettisia toimia asukas-kokemuksen parantamiseksi

Asukaskyselyt ovat osa viime vuonna aloittamaamme asukastyytyväisyyden kehitysprojektiämme. Saimme vuoden aikana yhteensä yli 23 000 vastausta. Käytämme vastausdataa apuna asiakaspalveluprosessien ja digitaalisten palveluiden kehittämässä sekä asukasviihtyvyyden parantamisessa.

Saamiemme vastausten perusteella asukkaamme ovat tyytyväisiä asuntoonsa ja saamaansa asiakaspalveluun. Kyselyiden kaikkiin kysymyksiin vastattiin eniten arvosanalla hyvä (4), kun asteikko oli 1–5.

Eniten parannusta kaivattiin palvelupyyntöprosessiin ja asioiden tiedottamiseen. Kummankin osalta olemme aloittaneet konkreettiset toimenpiteet: uusien asukassivujen ja uuden toiminnanohjausjärjestelmän myötä vastaamme paremmin asukaidemme tarpeisiin.

Miten hyvin viihdyt asunnossasi?



Asukasviihtyvyyškysely 2022

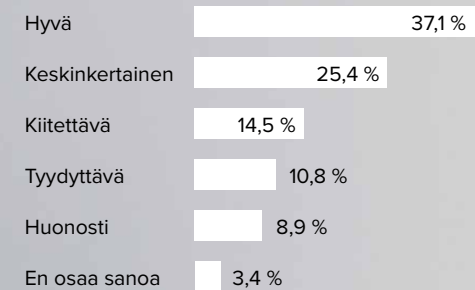
Asukasneuvonnasta apua haastaviin tilanteisiin

Meille on tärkeää, että asukkaat viihtyvät kodeissaan. Asukashallintovastaavamme auttaa, kun jokin asumiseen liittyvä asia mietityttää tai asumisessa ilmenee ongelmia. Kyseessä voi olla esimerkiksi asumisviihtyvyyteen, maksuvaikeuksiin tai asunnon kunnosta huolehtimiseen liittyvä tilanne. Ratkaisua mietitään yhdessä asukkaan kanssa.

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

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

Minkä arvosanan antaisit kiinteistömanagerin asiakaspalvelulle?



Isännöinnin ja huollon syyskysely 2022

IGL, SÄHKÖAUTOJEN LATAUS

Lataustolppa kerrallaan kohti hiilineutraalia Suomea

Suomen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä ja olla samalla ensimmäinen fossiilivapaa hyvinvointiyhteiskunta. Tavoitteen toteutumiseksi hallitus on linjannut erilaisia ilmastopoliittisia päätöksiä, kuten liikenteen päästöjen puolittamisen vuoteen 2030 mennessä ja nollapäästöisen liikenteen vuoteen 2045 mennessä.

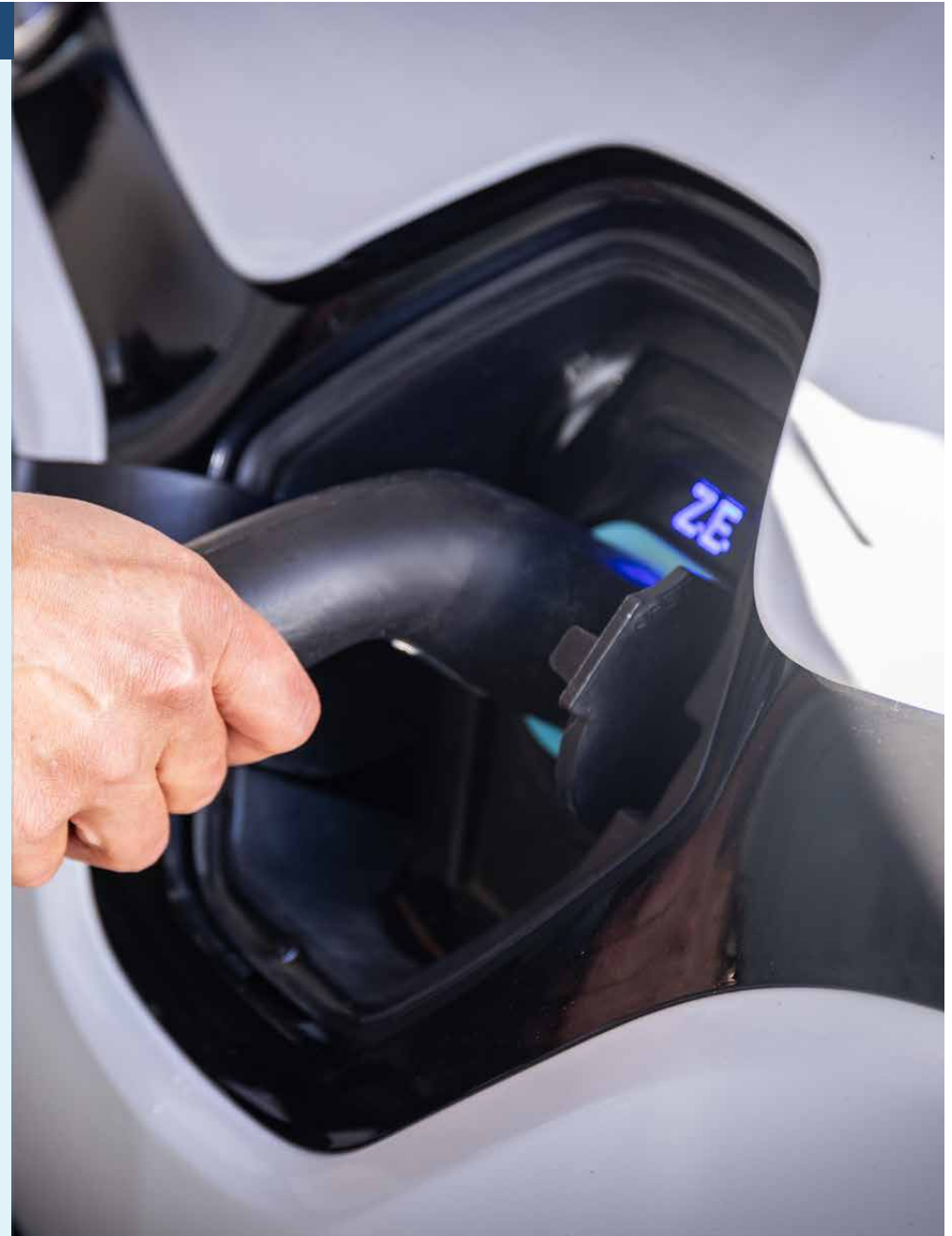
Sähköistyvä liikenne on keskeisessä asemassa liikenteen päästöjen vähentämisessä. Sekä ladattavien hybridien että täyssähköautojen suosio on kasvanut ennätysmäisesti viimeisten parin vuoden aikana. IGL-Technologies Oy helpottaa eParking-sovelluksellaan sähköautoilijoiden arkea ja tukee siten Suomen ilmasto-tavoitteita.

” Jotta sähköautoilu nähtäisiin oikeasti hyvänä vaihtoehtona polttomoottori-autoille ja ihmiset siirtyisivät sähköautoilun pariin, latauksen on oltava vaivatonta ja helppoa myös kotona.

TA-Yhtymä tarjoaa yhä useammalle asukkaalle latausmahdollisuuden kodin parkki-paikoilla. Latausjärjestelmän valinnassa he kiinnittivät huomiota arjessa toimivaan ja joustavaan latauskokemukseen. Asukas voi eParking-latausjärjestelmän avulla ohjata lataustolppaansa etänä älypuhelimensa sovelluksella.

Kannammekin lataustolppa kerrallaan yhdessä kortemme kekoon Suomen pyrki-myksissä kohti fossiilivapaata yhteiskuntaa.”

*Toimitusjohtaja Alexander Ivaine
IGL-Technologies Oy*



Vastuullisuus on luonnollinen osa yleishyödyllistä toimintaa

Olemme kotimainen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) nimeämä yleishyödyllinen yhteisö. Ydintarkoituksemme on tarjota hyvää ja turvallista asumista kohtuullisin kustannuksin, ja se korostuu tilanteessa, jossa elinkustannukset nousevat ja epävarmuus lisääntyy. Pyrimme sovittamaan kestäväällä tavalla yhteen erilaiset vastuullisuustavoitteemme kunnioittaen samalla yleishyödylliselle toiminnalle asetettuja yhteiskunnallisia tavoitteita.

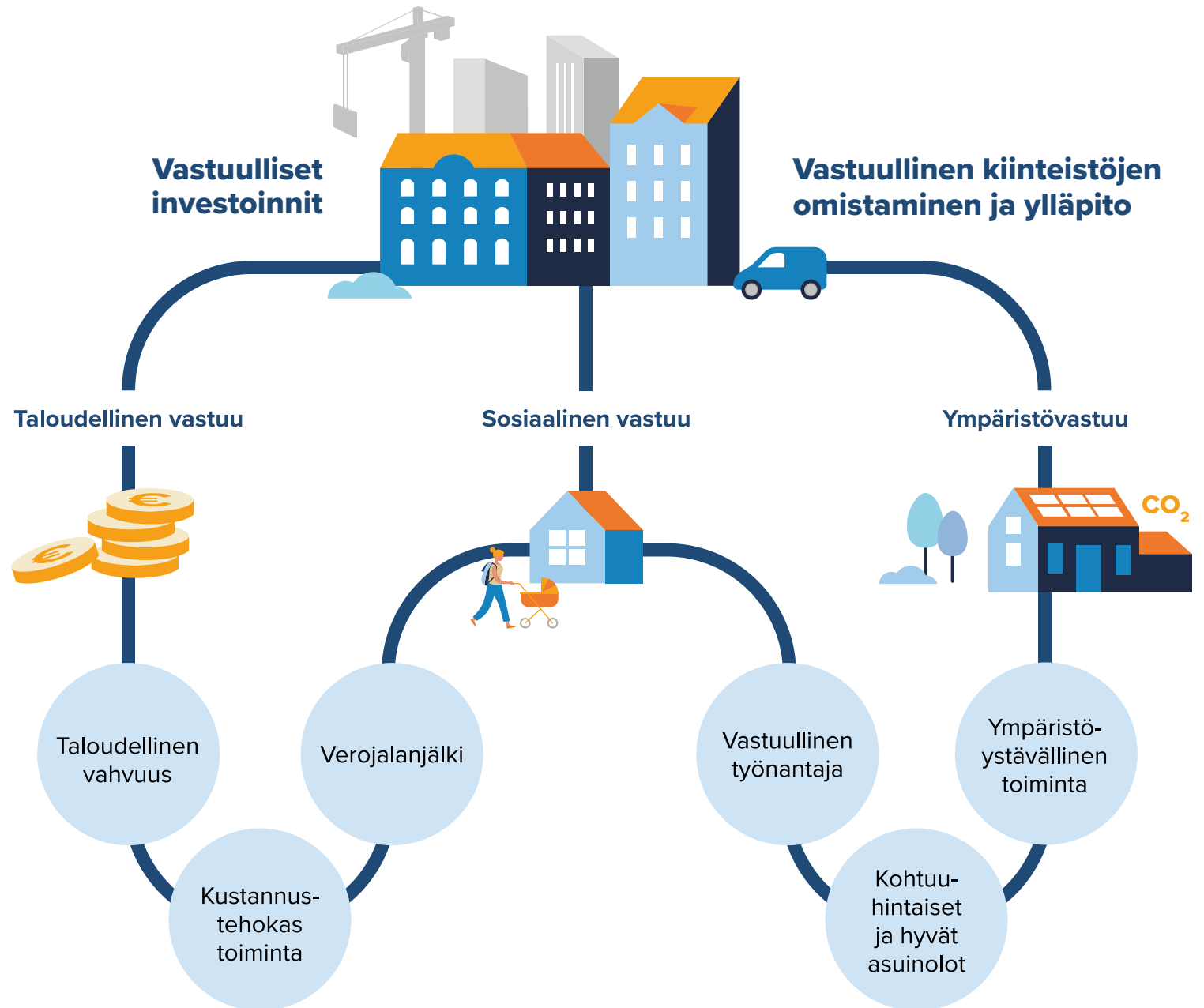
Yleishyödyllisen toimintamme keskiössä on taloudellisuus. Sen merkitys korostuu entisestään tilanteessa, jossa kiinteistöjen ylläpidon, korjausten ja energian sekä rahoituksen kustannukset ovat nousseet selvästi.

Vallitsevan tilanteen epävarmuudesta ja ennustamisen vaikeudesta huolimatta pyrimme pitämään asukkaidemme asumiskustannukset pitkällä aikavälillä tarkasteltuna niin edullisina ja tasaisina kuin se on talouden heilahtelujen keskellä mahdollista.

Panostamme asukastyytyväisyyteen, sillä tavoitteemme on edelleen pitää asukkaiden vaihtuvuus vähäisenä ja asunotemme käyttöaste korkeana. Asukastyytyväisyyden lisäksi voimme samalla edistää kustannustehokkuutta ja siten hillitä tarvetta nostaa asukkailtamme perittäviä käyttövastikkeita.

Vaikka lähitulevaisuutta onkin vaikea ennustaa, toimintaamme vaikuttavat samat trendit kuin muuhunkin suomalaiseen yhteiskuntaan; kasvukeskusten asumiskustannukset nousevat, alueet eriytyvät elinvoimaisiin ja taantuviin paikkakuntiin, väestö ikääntyy ja ilmastonmuutos vaatii aktiivisia toimia. Haluamme huolehtia siitä, että pidämme asuntokantamme kunnossa, ja sen uudistamisessa otamme huomioon näiden kehityskulkujen mukanaan tuomat muuttuvat tarpeet ja vaatimukset.

Vastuullista liiketoimintaa tarkastelemme taloudellisen vastuun, sosiaalisen vastuun ja ympäristövastuun näkökulmista.





TALOUDELLINEN VASTUU

Tuottamamme taloudellinen arvo heijastuu laajasti sidosryhmiimme

Toisin kuin tavanomaisessa yritystoiminnassa, jossa pyritään tuottamaan omistajille voittoa, yleishyödyllisessä toiminnassa tuotettu taloudellinen arvo jakautuu laajemmin eri sidosryhmien hyväksi. Tämä taloudellinen arvo heijastuu asukkaidemme, henkilöstömme, yhteistyökumppaneidemme ja rahoittajiemme arkeen ja sitä kautta laajemmin yhteiskuntaan.

Asuntokohteemme rahoitetaan valtion tukemilla lainoilla, mistä johtuu, että vuokra- ja käyttövastikkeet sekä käyttökorvaukset muodostetaan omakustannusperiaatteella. Maksuilla katetaan asuntojemme ylläpito, emmekä kerää voittomarginaaleja.

Vastuullisuuteen kuuluu kuitenkin tärkeänä osana myös se, että asukkailta perittävillä maksuilla rakennetaan riittävästi puskuria esimerkiksi asuntojemme tulevia peruskorjauksia varten. Korjauksiin varautuminen on välttämätöntä, jotta kiinteistökannan arvo säilyisi, talot olisivat energiatehokkaita ja jotta välttyttäisiin pakon edessä tehtäviltä hätäkorjauksilta. Tähtäämme siihen, että asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina läpi asuntokohteidemme elinkaaren.



**ASO-asuntojemme
keskimääräinen
käyttövastike vuonna 2022**

11,47 €/m²/kk

11,29 €/m²/kk vuonna 2021



Asumiskustannukset kertovat yleishyödyllisyyden toteutumisesta käytännössä

Toteutuneet asumiskustannukset ovat vahva viesti siitä, että yleishyödyllisyys toteutuu toiminnassamme myös käytännössä. Asuntojemme asumiskustannuksia verrataan vuosittain valtion tukemien muiden asumisoikeustoimijoiden vastiketason ja vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratason kanssa. Näissä vertailuissa on ilmennyt, että asunnoissamme asuminen on edelleen hyvin kustannustehokasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asuntomarkkinakatsaus tarjoaa puolueetonta tietoa asumisoikeusasuntojen vastiketasosta. Tuoreimman katsauksen (2/2022) mukaan asumisoikeusasuntojemme käyttövästikkeet olivat edullisimmat Espoossa, Vantaalla ja Turussa. Ne olivat myös edullisimpien joukossa Helsingissä, Jyväskylässä, Lahdessa ja Kuopiossa. Tilanne on säilynyt edellisvuoteen nähden lähes ennallaan.

Toimintavuonna asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen käyttövästike oli 11,47 €/m²/kk, kun se edellisenä vuonna oli 11,29 €/m²/kk. Nousua selittää kustannusten kasvu niin kiinteistöjen ylläpidon, korjausten ja energian kuin rahoituksenkin osalta.

Kustannustehokkuus edellyttää tarkkaa seurantaa

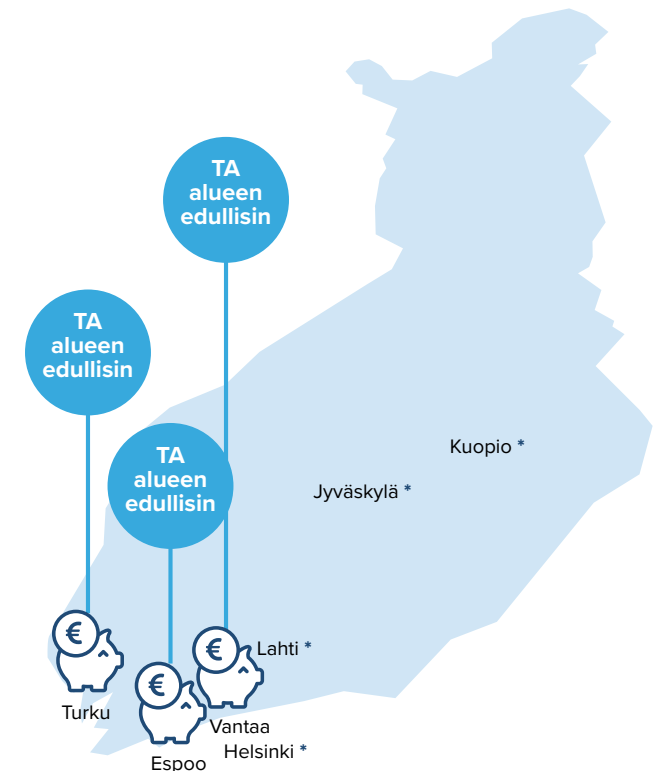
Jotta saamme pidettyä asuinkustannukset niin kohtuullisina kuin mahdollista, seuraamme toimintamme tehokkuutta ja kustannusten kehittymistä tarkkaan. Pyrimme myös ennakoimaan eri kustannuserien kehitystä ja varautumaan kustannusmuutoksiin ajoissa. Toiminnan tehostamisen mahdollisuuksiin on syytä tarttua. Näitä mahdollisuuksia tarjoavat esimerkiksi oman henkilöstön käyttäminen silloin, kun se on perusteltua, sekä esimerkiksi huolto-, siivous- ja rahoituspalvelujen kilpailutusten ammattimainen ja järjestelmällinen hoitaminen.

ARAN asuntomarkkinakatsaus 2/2022

TA-Asumisoikeus Oy:n ASO-asuntojen käyttövästikkeet olivat

vertailun edullisimmat

Esossa, Vantaalla ja Turussa.



* ASO-asuntomme olivat myös edullisimpien joukossa Helsingissä, Lahdessa, Jyväskylässä ja Kuopiossa.



Uudiskohteen havainnekuva Profilm Oy
Likusterikatu 3, Espoo | TA-Asumisoikeus Oy

Kilpailutuksissamme noudatamme ARAn ohjeistusta. Lisäksi meillä on hankinnoissamme periaatteita, joilla pidämme yllä kustannustehokkuutta. Pyrimme rakentamaan pitkäaikaisia kumppanuuksia yhteistyökumppaneidemme kanssa, ja yhdenmukaistamme toimintatapojamme hankinnoissa sisäisillä ohjeillamme ja henkilöstöämme kouluttamalla. Seuraamme alihankkijoidemme tilaajavastuuvuotteiden toteutumista.

Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat auttavat säilyttämään asuntojen arvon

Kiinteistöjen rakennuttaminen ja omistaminen on pitkän tähtäimen toimintaa, jossa aikajänne on usein kymmeniä vuosia. Noudatamme kiinteistökannallemme laadittuja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmia, jotta asuntojemme asumisviihtyvyys ja toimivuus pysyvät korkealla tasolla, asunnot ovat asukkaille houkuttelevia ja viihtyisiä sekä asuntojen kunto ja arvo säilyvät pitkälle tulevaisuuteen.

Vuonna 2022 jatkoimme edellisenä vuonna pääkaupunkiseudulle perustetun oman korjausorganisaatiomme toiminnan vakiinnuttamista ja kehittämistä. Korjausorganisaatio keskittyy hoitamaan sellaisia korjauksia, joissa se pystyy tarjoamaan ostopalveluja tehokkaamman, joustavamman ja kokonaistaloudellisesti edullisimman ratkaisun.

Vuonna 2022 asuntokantaamme kunnostettiin noin 25 miljoonalla eurolla, kun edellisvuoden vastaava summa oli noin 24 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan ajanmukaistamisen ja korjausten yhteydessä tarkastellaan erityisesti sitä, voidaanko korjaustoimenpiteillä esimerkiksi parantaa asuntojen energia- tehokkuutta taloudellisesti kannattavasti.

Olemme pitkäjänteisesti laajentaneet älykkään lämmityksen- säätöjärjestelmän käyttöä yli 80 prosenttiin kiinteistöistämme. Järjestelmien avulla vähennämme kaukolämpöenergian kulu- tusta keskimäärin 6 prosenttia vuodessa, mikä osaltaan hillit- see asuinkustannusten nousupaineita.



**Vuonna 2022 investoimme
asuntokantamme
kunnossapitoon noin**

25 MEUR

Noin 24 MEUR vuonna 2021

Vihreä rahoitus myönnetään investointihankkeeseen, jossa syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia.



Vihreä rahoitus ja Joutsenmerkki asuntotuotannossa

Olemme jo pitkään pyrkineet ottamaan ympäristövaikutukset kokonaisvaltaisesti huomioon kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Tähän kytkeytyy myös Kuntarahoitus Oyj:n vihreä rahoitus, jota myönnetään investointihankkeeseen, jossa syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Vihreä rahoitus on myös tavallista lainaa edullisempaa. Tavoitteenamme on kasvattaa vihreällä rahoituksella toteutettavien kohteidemme määrää.

Ympäristötyöstämme kertoo myös se, että ensimmäinen Joutsenmerkillä varustettu uudiskoitemme valmistuu elokuussa 2023 Liedon keskustaan. Joutsenmerkki kertoo, että tuote tai palvelu täyttää kattavat, elinkaariajatteluun perustuvat ympäristövaatimukset. Tällaiset ympäristötehokkaat kohteet säilyttävät arvonsa myös jatkossa ja auttavat vahvistamaan asuntokantamme kilpailukykyä verrattuna muihin toimijoihin.

Verojalanjälki on yhteiskunnalle tuotetun arvon mittari

Yksi yhteiskunnalle tuottamamme välittömän taloudellisen arvon tärkeä mittari ovat verot. Verojalanjälkemme muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista sekä henkilöstömme palkoista tehdyistä ennakonpidätyksistä. Vuonna 2022 verojalanjälkemme ylsi 100 miljoonaan euroon, kun vuonna 2021 se oli noin 103 miljoonaa euroa. Kotimaisena toimijana maksoimme kaikki veromme Suomeen.

Verkostoitumista ja tiedonvaihtoa kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi

Osallistumme jäsenenä kohtuuhintaista asumista koskevaan edunvalvontaan ja tiedonvaihtoon eri järjestöissä: Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, Suomen Asumisoikeusyhdistys (SAY) ry ja RAKLI ry. Järjestöt tarjoavat meille tärkeitä edunvalvonta- ja vaikuttamiskanavia.



Verojalanjälkemme vuonna 2022

100 MEUR

103 MEUR vuonna 2021

Pitkäjänteisellä työllä minimoimme asumisen ympäristövaikutuksia

Jo usean vuoden ajan olemme tehneet työtä, jolla pyrimme vähentämään asumisen energian kulutusta ja siten minimoimaan asumisen ympäristövaikutuksia. Toimenpiteemme ovat parantaneet energiatehokkuuttamme sekä auttaneet myös hallitsemaan energiakriisin vaikutuksia.

Toimintavuonna jatkoimme kiinteistöissämme sisälämpötilaan perustuvaa älykästä lämmönsäätöä sekä kaukolämmön kulutusjoustoa niiden teknisestä toteutuksesta vastaavien yhteistyökumppaniemme kanssa. Näillä toimenpiteillä arvioimme säästävämme noin 8 000 MWh energiaa vuositasolla. Kaukolämmön kulutusjousto on osallistamalla olemme saaneet käyttöömmme hiilidioksidivapaan kaukolämpötuotteen sen piirissä olevissa kiinteistöissä.

Toimintavuoden lopussa älykkään lämmönsäädön piirissä oli noin 17 000 asuntoamme ympäri Suomen. Vuoden aikana älykäs lämmönsäätö otettiin käyttöön yli 760 uudessa asunnossamme. Kaukolämmön kulutusjoustoa hyödynsimme puolestaan yli 5 600 asunnossa Espoossa, Kauniaisissa, Kirkkonummella, Vantaalla, Järvenpäässä ja Tuusulassa.

Veden ja sähkön säästöä viisailla valinnoilla

Lämmitysenergian lisäksi teimme toimenpiteitä myös veden kulutuksen vähentämiseksi ja sähkön säästämiseksi. Asensimme vedensäästökalusteita noin 2 300 asuntoomme, ja otimme uudiskohteissa käyttöön veden kulutusperusteisen laskutuksen, jonka on tutkittu myös ehkäisevän turhaa veden kulutusta.

Sähkön kulutusta vähennämme muun muassa optimoimalla talotekniikan käyttöä ja investoimalla uusiutuvaan energiantuotantoon. Asensimme esimerkiksi aurinkopaneelijärjestelmiä neljään olemassa olevaan kiinteistöön ja neljään uudiskohteeseen. Toimintavuoden lopussa aurinkosähköjärjestelmiä oli käytössä 46 kiinteistöissämme. Lisäksi käynnistimme aurinkopaneelihankinnan viidessä olemassa olevassa kiinteistöissä. Olemme myös käynnistäneet yleisten saunavarojen optimointitoimenpiteet, joilla saavutetaan noin 170 MWh sähköenergian säästöt.

Kulutustiedot 2022

■ TA-Asumisoikeus Oy ■ TA-Yhtymä-konserni

Lämmitys

118 837 MWh	155 874 MWh
27.83 kWh/r-m ³	28.33 kWh/r-m ³

Sääkorjattu lämmitys

126 533 MWh	166 105 MWh
29.63 kWh/r-m ³	30.19 kWh/r-m ³

Sähkö

27 646 MWh	35 685 MWh
6.21 kWh/r-m ³	6.18 kWh/r-m ³

Vesi

1.258 milj. m ³	1.665 milj. m ³
282.50 l/r-m ³	288.16 l/r-m ³



Tuemme liikenteen sähköistymistä

Suomen kasvihuonekaasupäästöistä viidesosa aiheutuu liikenteestä, joten on tärkeää, että myös konsernimme on mukana liikenteen päästöjen vähentämisessä ja kansallisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Tuemme osaltamme liikenteen sähköistymistä mahdollistamalla asukkailemme sähköajoneuvojen lataamisen kotona. Vuoden 2022 aikana olemme varustaneet 330 autopaikkaa sähköautojen latausmahdollisuudella.

Asukastyytyväisyyttä asumiseen

Energian kulutuksen vähentämisen lisäksi pyrimme jatkuvasti parantamaan myös asukastyytyväisyyttä. Tätä tavoitetta tukemaan perustimme toimintavuonna sisäilmatyöryhmän käymään läpi asutokantamme sisäilmaan liittyviä haasteita sekä kehittämään prosesseja sisäilmaan liittyvien asukaspalautteiden käsittelemiseksi.

Työryhmän kehittämä uusi palautteiden käsittelyprosessi otettiin käyttöön syksyllä lämmityskauden alettua. Uudella prosessilla pyrimme ratkaisemaan asukkaiden havaitsemia sisäilmaan liittyviä haasteita nopeammin ja kattavammin. Samalla saamme kerättyä entistä kattavammin tietoa kiinteistöjemme sisäilman tilanteesta. Tätä tietoa pystymme jatkossa hyödyntämään muun muassa kiinteistöjemme kunnossapidossa. Sisäilman laadusta huolehtiminen on osa TA-Yhtymä-konsernin sosiaalisen vastuullisuuden kehittämistä.

Näillä toimenpiteillä arvioimme säästävämme energiaa noin

8 000 MWh/vuodessa



SOLARVOIMA OY

Omavaraista energiaa aurinkopaneeleista

TA-Yhtymän tavoitteena on etsiä kokeiluhankkeiden kautta mahdollisuuksia keventää asumisen päästökuormaa ja tukea kestäväää asumista. Lähienergian murros on antanut kiinteistön omistajille mahdollisuuden tuottaa itse energiaa. Aurinkosähkö on vastuullista: käytönaikaisia päästöjä ei ole, tekninen käyttöikä on pitkä ja oikein toteutettuna aurinkovoimala on taloudellisesti kannattava.

” Kokeiluhankkeessa Solarvoima Oy:n aurinkovoimaloiden avulla Espoossa ja Vantaalla sijaitsevassa neljässä asu-
misoikeuskohteessa on saatu tuotettua yli 73 MWh aurinkosähk-
köä. Voimalat vastaavat noin kymmenen omakotitaloasenteisen
voimalan kapasiteettia.

TA-Yhtymä on lähtenyt rakentamaan aurinkovoimaloita eturinta-
massa: voimalat valmistuivat jo ennen kuin kerrostaloihin asen-
netusta aurinkosähköstä tuli ns. tavallista teknologiaa. Tulokset
kokeiluhankkeesta ovat olleet niin hyviä, että yhteistyötä jatke-
taan ja aurinkosähkön käyttöä laajennetaan uusiin kohteisiin.
On ilo jatkaa vastuullisuutta edistävää yhteistyötä.”

*Kehitysjohtaja Janne Käpylehto
Solarvoima Oy*

Peijikadun kohteille rakennettiin Suomen ensimmäinen aluelämpöverkko, jonka lämpökaivot ulottuvat



1000 metrin syvyyteen



VASTUULLISUUTTA YHTEISTYÖLLÄ

QHEAT

Puhdasta lämmitysenergiaa syvältä maan uumenista

TA-Yhtymä toimii edelläkävijänä syvien maalämpökaivojen käyttöönotossa. Finnoin kohteille rakennettu lämpölaitos on Suomen ensimmäinen aluelämpöverkko, jonka energia tuotetaan yli kilometrin syvillä lämpökaivoilla.

” QHeatin tehtävä on vauhdittaa rakennetun ympäristön ilmastotavoitteiden toteutumista puhtaalla lämmitysenergialla. Näin olemme toimineet yhdessä TA-Yhtymän kanssa Espoon Finnossa.

Suomen hiilidioksidipäästöistä noin viidesosa on lähtöisin lämmityksestä. QHeatin syviin lämpökaivoihin suunniteltu ratkaisu on lähes päästötön energian tuotantotapa, joka soveltuu erityisesti suurille kiinteistöille ja kortteleille. Syvillä lämpökaivoilla parannetaan paitsi kohteen myös Suomen energiaomavaraisuutta. Ympäristövaikutusten lisäksi tämä lisää talon vastuullisuutta kokonaisvaltaisesti. Maaperästä tuotettu energia on päästöttömyyden lisäksi turvallista ja taloudellista.”

*Toimitusjohtaja Erika Salmenvaara
Quantitative Heat Oy – QHEAT*

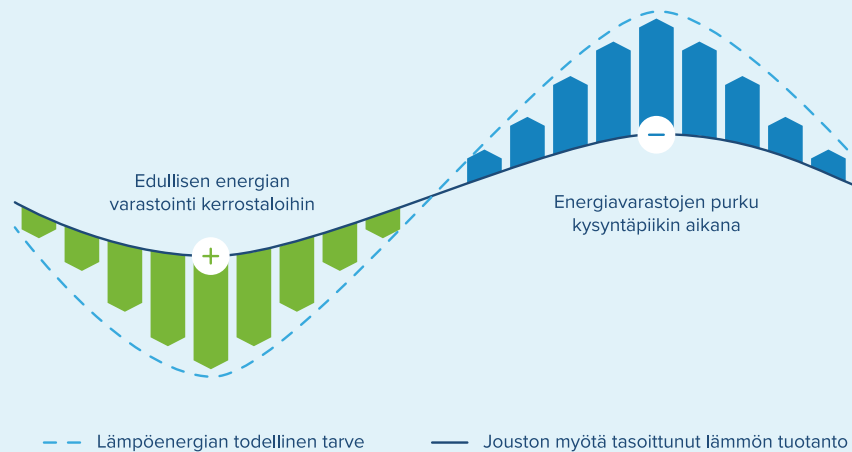
VANTAAN ENERGIA

TA-Yhtymä ja Vantaan Energia parantavat kiinteistöjen energiatehokkuutta kaukolämmön kysyntäjoustoilla

” TA-Yhtymä ja Vantaan Energia aloittivat vuonna 2022 yhteistyön kiinteistöjen lämmityskustannusten pienentämiseksi leikkaamalla kulutuspiikkejä kaukolämmön kysyntäjoustoilla. Kaukolämmön kysyntäjousto tarkoittaa lämmön varaamista rakennuksen rakenteisiin hetkinä, jolloin lämpöenergia on edullisempaa ja hyödyntämistä esimerkiksi pakkaspäivinä, jolloin energian tuottaminen on kalliimpaa. Kaiken takana on tekoäly, joka opettelee kiinteistön kulutusprofiiliin ja ennakoi lämmitystarvetta. Jatkossa tekoälypohjainen pilvipalvelu ohjaa lämpöenergian varaamista ja purkamista kiinteistöissä Vantaan Energian laatiman tuntipohjaisen ohjaussignaalin perusteella.

Kaukolämmön optimointi mahdollistaa pienemmät lämmityskulut ja lisää asumismukavuutta tasaisemman sisälämpötilan avulla sekä pienentää lämmityksen ympäristövaikutuksia. Hankkeessa on mukana yli 2400 huoneistoa yli 50 TA-Yhtymän asuinalueesta Vantaalla ja Vantaan Energia Keski-Uusimaan alueella Järvenpäässä ja Tuusulassa.”

*Myyntipäällikkö Aksel Danielson
Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy*



Vuoden 2022 lopussa älykkään lämmönsäädön piirissä oli noin

17 000

asuntoamme



Tarjoamme merkityksellistä työtä

Henkilöstömme tekee merkityksellistä työtä laadukkaan asumisen hyväksi joka päivä.

Arjessa kannustamme henkilöstöämme oivalluksiin ja yhteisöllisiin kohtaamisiin.

Liiketoiminnan jo vuosia jatkunut tasainen kasvu heijastui henkilöstömäärään myös vuonna 2022. Henkilöstömäärä kasvoi vuoden 2022 aikana 33 henkilöllä ja oli keskimäärin 247.

Meillä viihdytään

Vuonna 2022 toteutetun henkilöstökyselyn mukaan valtaosa työntekijöistämme kokee työnsä merkitykselliseksi ja motivoivaksi. Työntekijätyytyväisyys (eNPS) oli 22. Asteikko eNPS-tutkimuksessa on -100–100. Tulos on saatu kysymällä työntekijöiltämme, kuinka todennäköisesti he suosittelisivat TA:ta työpaikkana asteikolla 0–10. Suosittelijoiden (antaneet arvosanan 9 tai 10) suhteellisesta osuudesta on vähennetty kriitikoiden (antaneet arvosanan 0–6) suhteellinen osuus.

Myös lähiesihenkilöt saivat henkilöstökyselyssä erinomaista palautetta omasta johtamisestaan ja matalan kynnyksen lähestyttävyydestä. Positiivisia mainintoja saivat lisäksi hyvä työilmapiiri, kattavat henkilöstöedut ja itsenäinen työ.

Perehdyttämispolun kautta työhön

Meillä oli jälleen ilo saada joukkoomme monta uutta työkaveria. Kasvavaan korjausrakentamisen yksikköön rekrytoimme yli 10 uutta henkilöä vakituiseen työsuhteeseen. Korjaustyön-

tekijät työskentelevät kolmessa tiimissä ja keskittyvät kiinteistöjemme perus- ja ylläpitokorjauksiin. Tiimek rekrytointeja myös muissa toiminnoissa, kuten kiinteistöjen manageroinnissa, myynnissä ja järjestelmäkehityksessä.

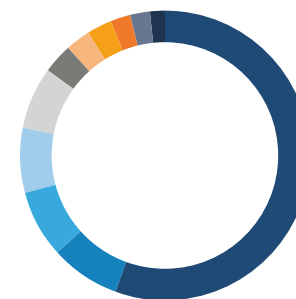
Henkilöstömäärän kasvaessa systemaattisen ja onnistuneen perehdytysprosessin merkitys korostuu. Olemme vuoden aikana kehittäneet uusien työntekijöiden perehdytystä saatujen kokemusten ja palautteiden perusteella. Tavoitteenamme on yhdenmukainen perehdytyskokonaisuus kaikille uusille TA:laisille ammattikohtaiset tarpeet huomioiden.

Konsernimme tunnettuuden ja rekrytointien tueksi olimme mukana eri alojen rekrytointitapahtumissa ja osallistuimme oppilaitosyhteistyöhön. Yhteistyö eri toimijoiden kanssa on edistänyt näkyvyyttämme työmarkkinoilla. Tarjosimme myös oppisopimuspaikkoja esimerkiksi kiinteistömanagerin tehtäviin.

Yhteisöllisyyden tukemista

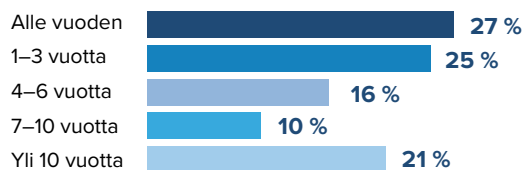
Oppimisen ja oivaltamisen tukeminen ovat keskeinen osa yrityskulttuuriamme. Uskomme vahvasti päivittäiseen työssä oppimiseen, mutta myös kohdennettuihin koulutuksiin ja valmennuksiin. Vain henkilöstön osaamista kehittämällä voimme pysyä mukana muutoksessa ja toimia siinä edelläkävijänä.

Henkilöstömäärä toimistoittain



Toimisto	2021	2022
Espoo	120	139
Helsinki	13	19
Oulu	17	19
Tampere	16	18
Turku	11	14
Lahti	5	8
Jyväskylä	7	7
Kittilä	7	7
Kuopio	5	6
Vantaa	5	5
Hämeenlinna	3	4
Henkilöstömäärä keskimäärin	209	247

Työsuhteiden pituus



Vuoden 2022 aikana järjestimme niin sisäisiä kuin ulkoisia koulutuksia ajankohtaisista asioista, kuten asiakaspalvelun kehittämisestä, työturvallisuudesta sekä lainsäädäntö- ja järjestelmämuutoksista. Kokoontuminen yhteisiin koulutus- ja valmennustilaisuuksiin on osaltaan palauttanut tärkeää yhteisöllisyyden ja me-hengen tunnetta pitkän korona-ajan eristytymisen jälkeen. Yhteisissä oppimishetkissä voimme myös jakaa hyviä käytäntöjä eri toimipisteidemme välillä.

Johtamisen kehittämistä jatkoimme esihenkilöiden yhteisessä valmennuspäivässä ja etätoteutuksella järjestetyissä aamukahvitilaisuuksissa. Lisäksi olemme antaneet kaikille uusille esihenkilöille kattavan perehdytyksen esihenkilötyöhön.

Töissä kaikki hyvin

Hyvinvoiva ja ammattitaitoinen henkilöstömme on tärkein voimavaramme. Haluamme rakentaa turvallisen ja innostavan työympäristön, jossa jokainen voi kokea arvostusta. Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti ja meillä on nollatoleranssi epäasialliseen käytökseen.

Pidämme huolta työssä jaksamisesta muun muassa erilaisin työaikajärjestelyin sekä tarjoamalla henkilöstöllemme lakisääteistä työterveyshuoltoa kattavammat terveyspalvelut. Työsuojelutoimintaa olemme kehittäneet suunnitelmallisesti yhteistyössä henkilöstön edustajien kanssa. Lanseerasimme vuonna 2022 uuden hybridityömallin, jonka perusteella on mahdollista tehdä työtä joustavasti toimistolla ja etänä. Uusi malli tukee myös yhteisöllisyyttä, kun tapaamme toisiamme säännöllisesti kasvokkain. Uskomme, että kohtaamisissa on voimaa.



Kesätyömahdollisuuksia nuorille

Meille on tärkeää voida tarjota nuorille töitä ja tukea heitä työelämän alkumetreillä. Nuorten työpanos on myös meille arvokasta esimerkiksi kiinteistöjemme pihojen kunnossapidon ja kesälomatuurausten osalta.

Tarjoamme vuosittain kesätöitä niin ensimmäistä työpaikkaa hakeville kuin jo kokeneemmille ja opinnoissaan pidemmälle edenneille. Työllistimme toimintavuoden kesäkaudella noin 100 ahkeraa kesätyöntekijää asumisen ja kiinteistöjen parissa. Kesätyöntekijät työskentelivät aiempien vuosien tapaan vihertöiden, myynnin, remontoinnin sekä erilaisten toimistotehtävien parissa.

Naantalien Asuntomessuille osallistuminen työllisti myös useita reippaita kesätyöntekijöitämme. Messutyöntekijät pääsivät omalta osaltaan tekemään messuvieraiden käynnistä onnistuneen, ja heillä oli hieno tilaisuus päästä näkemään asumisen kesän ykköstapahtuma myös kullissien takaa.

Mielekästä työtä ja tyytyväisiä kesätyöntekijöitä

Olemme sitoutuneet tarjoamaan nuorille hyvän hakijakokemuksen, mielekkään työn ja huolehtimaan perehdytyksestä ja ohjaamisesta. Kesän 2022 päätteeksi toteutimme kesätyöntekijöille kyselyn. Vastausten mukaan parasta kesätöissä olivat työkaverit, työympäristö, työajat ja työtehtävät, ja töiden koettiin vastanneen odotuksia. Suurimman osan mielestä omaa esihenkilöä ja työkavereita oli helppo lähestyä, jos tarvitsi apua.

Yli 90 prosenttia kyselyymme vastanneista kesätyöntekijöistä joko suosittelee tai mahdollisesti suosittelee meitä työpaikkana kaverilleen. Suurin osa myös vastasi haluavansa tulla töihin uudestaan. Osa kesätyöntekijöistämme jatkaakin meillä työskentelyä myös tulevana kesänä.

Toimintakertomus vuodelta 2022

Yleistä

Vuosi 2022 oli TA-Yhtymä Oy:n 23. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Vuoden 2022 alkaessa Suomi oli kärsinyt muun maailman ohella koronaviruspandemiasta kahden vuoden ajan. Pandemiasta seurannut talouden taantuma oli jäänyt Suomessa pienemmäksi kuin muualla euroalueella ja vuoden 2022 alussa talous kasvoi ripeästi. Ukrainan sota ja siihen liittyvät pakotteet toivat talouden kasvuun merkittäviä epävarmuustekijöitä. Inflaatio kiihtyi vuoden aikana ennätyselliselle tasolle ja sodan vuoksi energian saatavuus oli aikaisempaa heikompaa, minkä seurauksena sähkön ja polttoaineiden hinnat nousivat tuntuvasti. Heikentyvä ostovoima ja nopeasta inflaatiosta seuraava korkojen nousu vaikuttavat etenkin velkaantuneisiin kotitalouksiin ja yrityksiin. Suomen Pankin ennusteen mukaan talous kasvoi Suomessa 1,9 prosenttia vuonna 2022, mutta vuonna 2023 talous ajautuu lievään taantumaan ja BKT supistuu 0,5 prosenttia. Taantuman pääasiallisena syynä ovat Venäjän hyökkäyssodan kärjistämä energiakriisi ja elinkustannusten nopea nousu.

Suomen asuntotuotanto on ollut useamman vuoden ajan korkealla tasolla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2022 aloitettiin noin 40 000 uuden asunnon rakentaminen. Suuri

osa asuntoaloituksista ajoittui tammi-heinäkuulle, jonka jälkeen aloitukset ovat kääntyneet loppuvuonna miinusmerkiseksi. Tähän vaikutti rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu ja rahoituksen kallistuminen. Samaan aikaan vuokrakehitys pysyi kuitenkin maltillisena. ARA tuotannon aloituksia oli noin 5800 asuntoa, joka oli 3100 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2021. Määrärahojen taso pysyy vuonna 2023 samalla tasolla kuin vuonna 2022. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2023 aloitetaan rakentamaan 36 000 asuntoa. ARA-tuotannon asuntoaloituksiin vaikuttaa rakentamisen kustannuksien kehittyminen.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kääntyivät merkittävään kasvuun vuonna 2022. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 prosenttia kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi joulukuussa 9,1 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat 8,0 prosenttia vuoden 2022 aikana. Energian hinnan nousu on yksi merkittävimmistä syistä nousuihin.

Yleinen korkotaso pysyi matalana alkuvuoden, mutta kääntyi jyrkkään nousuun kesällä 2022. Ukrainan sodan vaikutukset korkoihin ovat olleet moninaiset. Energiakustannusten nousu on vaikuttanut yleisesti inflaatioon ja markkinariskien kasvu on vaikuttanut riskilisiin. Tilanne on haastava Euroopan keskus-



Asuntokannan kasvu

↑ 3%

6,1% vuonna 2021

Asuntokanta vuoden lopussa

19 860

19 289 vuoden 2021 lopussa

pankille inflaation kiihtymisen vuoksi, ja keskuspankki on sitoutunut sen merkittävään alentamiseen 2 prosentin tavoite-tasolle. Vuoden 2023 ennusteiden mukaan korkotasot tulevat pysymään korkealla tasolla. Konsernin vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkojen nouseminen nostaa lainakustannuksia. Rahoitusta oli edelleen hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

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

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

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2022 aikana 516 (2021: 897) asumisoikeusasuntoa ja 126 (200) vuokra-asuntoa eli yhteensä 642 (1 097) asuntoa. Vuoden aikana luovuttiin 71 asunnosta muuttotappioalueilla. Yksi kohde myytiin ja neljän kohteen purkuprosessi oli aloitettu.

Vuoden 2022 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteen aloitukset laskivat johtuen yleisestä taloustilanteesta ja rakennuskustannusten noususta. Käynnistyneestä tuotannosta

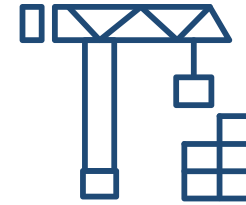
noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 19 860 (19 289) asuntoa 683 (668) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 3,0 % (6,1 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 277 000 m² (1 240 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä jatkui hyvänä koko vuoden. Keskimääräinen käyttöaste parani hieman viime vuodesta, ja se oli toimitavuonna 98,8 % (98,6 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt hyvänä kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 16,9 % (16,8 %).

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana hieman ennakoitua enemmän. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 13,0 % (10,3 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu sekä yleinen hintojen nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 8,6 % (5,2 %). Merkittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli lämmitysenergian hinnan nousu. Lämmitysenergian kasvu hoitokuluissa oli 12,7 %. Kiinteistöjen kunnon ylläpitämistä jatkettiin systemaattisesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuuksien korjausten määrä ja kustannukset lisääntyvät edelleen.



TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2022 aikana

642 asuntoa

1 097 asuntoa vuonna 2021

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 korjausorganisaation rakentaminen.

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 2022 lopussa seuraavat yhtiöt:

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

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

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

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 5 tytäryhtiötä.

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2022	2021	2020	2019
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	186,0	174,8	163,8	152,8
Poistot	49,9	46,2	43,2	39,2
Vieraan pääoman kulut	18,1	18,1	17,0	15,7
Tilikauden tulos	11,2	16,4	18,0	17,5
Tase	2971,4	2849,3	2665,0	2 484,8

TA-Yhtymä Oy				
	2022	2021	2020	2019
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	21,1	20,1	18,8	17,5
Tilikauden tulos	0,2	0,2	0,2	1,0
Tase	151,5	130,6	100,5	88,8

Konsernin liikevaihto kasvoi 6,4 % (6,9 %) ja taseen loppusumma 4,3 % (6,9 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

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

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 422 659,60 euroa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2023 €/m ² /kk
Helsingin seutu	13,26
Jyväskylä seutu	11,33
Tampereen seutu	11,20
Oulun seutu	11,12
Kuopion seutu	11,11
Lahden seutu	10,79
Turun seutu	10,49
Muu Suomi	10,88

Osakepääoma ja osakkeet

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

Riskienhallinta

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

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

Asuntojen taloudellisen käyttöasteen muutoksia seurataan jatkuvasti koko maan tasolla, alueittain, kohteittain 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 1,8 miljoonaa euroa.

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

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

TA-Yhtymä-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on kustannustehokas rahoituksen riittävyyden varmistaminen, likviditeetin ylläpito sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta. Rahoitusriskit liittyvät lähinnä markkinakorkojen nousuun, korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saatavuuteen. Maksuvalmiusriskiä hallinnoidaan myös seuraamalla maksusaatavien määrää jatkuvana prosessina. Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoallokaatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojauksilla.

Korkotukilainat ovat valtion korkotuen piirissä, mikä osaltaan lieventää merkittävästi mahdollisen korkotason nousun vaikutusta korkojen nousua omavastuukorkojen yläpuolelle. Lisäksi valtion täytetäkaus alentaa osaltaan myös rahan hintaa sekä mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt. Velkarahoitus on euromääräistä eikä siihen siten liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri korontarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosentilla lainojen omavastuukorkotasoihin asti vaikuttaisi vuositasolla noin 15 miljoonaa euroa. Korkojen nousu omavastuukorkotasojen yläpuolella on kuitenkin maltillisempi ja vaikutus on noin 5 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,2 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 2022 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

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

	2022	2021	2020	2019
Lämmitys (GWh)	155,9	160,1	132,5	130,9
Sähkö (GWh)	35,7	34,4	30,8	29,0
Vesi milj. (m ³)	1,7	1,6	1,6	1,5
Asuntojen (lkm)	19 860	19 289	18 175	17 212

TA-Yhtymä-konserni on panostanut viime vuonna erityisesti kiinteistöjen asuinolosuhteiden ja taloautomaation etävalvontaan sekä olosuhdemittauksiin perustuvaan lämmityksen säätöön. Näiden toimenpiteiden avulla saavutetaan säästöjä lämmitysenergiassa sekä mahdollistetaan nopea reagointi vika- ja poikkeustilanteisiin. Energiatehokkuuden parantumisen on mahdollistanut Leanheat-järjestelmä, jonka piirissä oli vuoden 2022 lopussa yli 15 500 asuntoa. Tämä vastaa noin 85 prosenttia konsernin asuntokannasta.

Noin 5 600 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2021–2022 ajan ollut kaukolämmön kulutusjoustoan liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjoustoan osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttöömmä uusiutuville energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästötömän kaukolämpötuotteen ilman lisämaksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu vedensäästökäytösten asennuksia ja huoltoja normaaliin tapaan sekä pilotoitu poistoilmavaihdon tarpeenmukaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridautojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuonna 2022 varustettiin 330 autopaikkaa latausmahdollisuudella aiemmin laaditun latauspisteiden tiedokartan mukaisesti.

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

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2022 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	74,0
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	16,1
Kiinteistövero	6,4
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,4
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	0,8
	100,1

* Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus, erikoistutkija Terttu Vainio VTT

** Kiinteistöjen omistamisen verotus, Jessica Niemi Kiinteistötieto Oy

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

Osuus kiinteistöveroista 2022

Toiminta-alue	M€	%
Helsingin seutu	3,2	50
Oulun seutu	0,8	12
Tampereen seutu	0,6	9
Jyväskylän seutu	0,5	8
Lahden seutu	0,4	6
Turun seutu	0,4	6
Kuopion seutu	0,3	5
Muut	0,2	4
Yhteensä	6,4	100

Hallinto

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilivuoden aikana:

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

Yhtiön toimitusjohtajana tilikaudella toimi Jouni Linnavuori.

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

Henkilöstö

TA-Yhtymä-konsernin henkilöstö jakaantui tilikauden päättyessä seuraavasti:

	2022	2021	2020	2019
Johto	7	8	7	6
Kiinteistö- ja asukashallinto	129	99	80	70
Myynti ja markkinointi	68	64	56	53
Tukipalvelut	43	37	37	37
Muut	0	1	1	2
Yhteensä	247	209	181	168

Henkilöstöstä oli naisia 56 % ja miehiä 44 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Kesä kautena yhtiön palveluksessa oli 96 kausityöntekijää.

Tulevaisuuden näkymät

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

Konsernin uudistuotannon määrä tulee laskemaan vuonna 2023, mutta on linjassa pitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosina 2024–2025. ARA-tuotannolle budjetoitiin 1,95 miljardia euroa vuodelle 2022 sekä myös vuodelle 2023. Asumisoikeustuotannon osuus on 530 (530) ja normaalien vuokra-asuntojen osuus 800 (800) miljoonaa euroa. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntolainoille osoitetaan 105 (200) miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 212 uutta asuntoa. Rakenteilla on 29 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2023–2024 yhteensä 1 673 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi vasta suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2024 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 odotetaan pysyvän korkealla tasolla kuluvan vuoden ajan inflaation odotettua suuremman nousun vuoksi. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2023.

Hallituksen esitys vuoden 2022 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 7. päivänä maaliskuuta 2023

HALLITUS

Tilinpäätös

31.12.2022

	1.1.–31.12.2022		1.1.–31.12.2021	
LIKEVAIHTO		185 981 981,97		174 811 578,37
Liiketoiminnan muut tuotot		356 277,53		1 051 452,26
Materiaali ja palvelut				
Varaston muutos	-		-334 210,00	
Ulkopuoliset palvelut	-12 766 645,46	-12 766 645,46	-11 244 291,95	-11 578 501,95
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-10 557 718,01		-8 863 612,34	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-1 893 041,48		-1 560 728,77	
Muut henkilösivukulut	-378 712,52	-12 829 472,01	-345 405,97	-10 769 747,08
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-49 878 720,93		-46 245 636,70
Liiketoiminnan muut kulut		-77 084 526,52		-68 692 351,03
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		-285 763,03		-12 825,70
LIKEVOITTO		33 493 131,55		38 563 968,17
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	8 743,75		8 636,25	
Muut korko- ja rahoitustuotot	302 280,97		187 705,74	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-20 051 971,16	-19 740 946,44	-18 295 408,10	-18 099 066,11
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSIIRTOJA JA VEROJA		13 752 185,11		20 464 902,06
Tuloverot				
Tilikaudelta ja aikaisemmilta tilikausilta	-50 941,34		-85 584,47	
Laskennallisen verovelan muutos	-2 461 453,72	-2 512 395,06	-3 933 376,08	-4 018 960,55
Vähemmistöosuudet		-		-
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		11 239 790,05		16 445 941,51

VASTAAVAA	30.12.2022		30.12.2021	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	309 454 698,24		291 975 644,05	
Rakennukset ja rakennelmat	2 376 529 004,52		2 282 891 678,76	
Koneet ja kalusto	2 286 143,97		2 318 493,46	
Muut aineelliset hyödykkeet	18 007,67		19 363,67	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	141 893 653,83	2 830 181 508,23	118 185 937,55	2 695 391 117,49
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	7 104 029,77		6 560 301,13	
Muut osakkeet ja osuudet	33 872 088,60	40 976 118,37	33 562 664,55	40 122 965,68
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	624 003,15		627 503,15	
Sopimusruokailupukkeet	58 685,57	682 688,72	127 311,98	754 815,13
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset		1 341 552,36		1 192 126,67
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	1 230 025,04		1 137 725,88	
Muut saamiset	331 387,96		243 087,24	
Siirtosaamiset	1 662 601,54	3 224 014,54	2 048 885,12	3 429 698,24
Rahoitusarvopaperit				
Muut osakkeet ja osuudet		516 818,79		516 818,79
Rahat ja pankkisaamiset		94 518 018,19		107 883 607,22
		2 971 440 719,20		2 849 291 149,22

VASTATTAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	3 494 292,20		3 494 292,20	
Ylikurssirahasto	390 889,93		390 889,93	
Arvonkorotusrahasto	366 014,25		399 651,84	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rah.	522 666,20		522 666,20	
Muut rahastot	34 647,96		34 647,96	
Asumisoikeusrahastot	386 346 282,46		372 395 185,78	
Edellisten tilikausien voitto	144 066 335,79		127 941 612,21	
Tilikauden voitto	11 239 790,05	546 460 918,84	16 445 941,51	521 624 887,63
VÄHEMMISTÖOSUUS		1 273 667,06		1 273 667,06
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	11 634,40		11 634,40	
Lainat rahoituslaitoksilta	2 292 188 186,31		2 199 153 515,68	
Saadut ennakot	-		1 189,25	
Laskennallinen verovelka	39 569 892,46		36 886 162,03	
Muut velat	26 132 463,43	2 357 902 176,60	25 304 851,62	2 261 357 352,98
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	42 723 570,90		40 152 129,26	
Saadut ennakot	3 646 919,64		3 706 763,21	
Ostovelat	5 048 743,09		12 968 030,85	
Muut velat	667 414,70		438 620,35	
Siirtovelat	13 717 308,37	65 803 956,70	7 769 697,88	65 035 241,55
		2 971 440 719,20		2 849 291 149,22

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	33 778 894,58	38 576 793,87
Poistot	49 878 720,93	46 245 636,70
Pakollisten varausten muutos	0,00	-265 433,00
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	83 657 615,51	84 556 997,57
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	2 552,05	-1 010 137,83
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	-72 126,41	-127 311,98
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-5 260 134,70	2 299 895,02
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	78 327 906,45	85 719 442,78
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Myönnetty lainat	-149 425,69	-289 200,44
	78 178 480,76	85 430 242,34
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-16 648 163,28	-18 271 565,92
Saadut osingot ja muut tuotot pys. vast. liiketoiminnasta	8 743,75	8 636,25
Saadut korot liiketoiminnasta	302 280,97	187 705,74
Maksetut verot	152 190,31	-251 742,30
Liiketoiminnan rahavirta (A)	61 993 532,51	67 103 276,11
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-184 669 111,67	-201 573 689,95
Sijoitukset	-863 706,45	-5 025 693,35
Investointien rahavirta (B)	-185 532 818,12	-206 599 383,30
Rahoituksen rahavirta		
Asumisoikeusmaksut	13 917 459,09	23 376 320,66
Pitkäaikaisten lainojen nostot	93 861 093,19	137 326 722,01
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	2 571 441,64	924 106,21
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	0,00
Maksetut osingot	-176 297,34	-176 297,34
Rahoituksen rahavirta (C)	110 173 696,58	161 450 851,54
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-13 365 589,03	21 954 744,35
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	108 400 426,01	86 455 681,66
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	95 034 836,98	108 400 426,01
	-13 365 589,03	21 944 744,35

	1.1.–31.12.2022		1.1.–31.12.2021	
LIKEVAIHTO		21 097 729,09		20 127 264,49
Liiketoiminnan muut tuotot		14 261,35		8 935,73
Materiaalit ja palvelut				
Saadut vahingonkorvaukset		3 564,28		
Ulkopuoliset palvelut		-15 878,20		-13 435,40
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 424 887,13		-1 110 145,23	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-251 063,18		-196 159,16	
Muut henkilösivukulut	-33 322,14	-1 709 272,45	-31 428,14	-1 337 732,53
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-8 447,75		-16 263,65
Liiketoiminnan muut kulut		-18 606 360,45		-18 542 463,46
LIKEVOITTO/-TAPPIO		775 595,87		226 305,18
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	610 804,00		602 515,02	
Muilta	213 185,16		45 348,49	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-274 212,79			
Muille	-671 364,34	-121 587,97	-991 966,93	-344 103,42
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		654 007,90		-117 798,24
Tilinpäätössiirrot				
Saadut konserniavustukset				375 100,56
Annetut konserniavustukset		-422 659,60		
Tuloverot		-50 941,34		-85 194,13
TILIKAUDEN VOITTO		180 406,96		172 108,19

VASTAAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	653 866,18		7 620 715,54	
Koneet ja kalusto	25 343,24		48 790,99	
Muut aineelliset hyödykkeet	11 634,40		11 634,40	
Ennakkomaksut suunnittelusta	2 193 765,23		1 296 179,14	
Keskeneräiset hankinnat	5 862 880,70	8 747 489,75	4 946 463,71	13 923 783,78
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14 006 843,87		8 970 538,23	
Osuudet omistusyhteisyriksissä	476 313,31		476 313,31	
Muut osakkeet ja osuudet	2 686 767,66	17 169 924,84	2 686 767,66	12 133 619,20
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus		13 014,59		23 151,59
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	79 215 124,10		45 508 797,00	
Muut saamiset	41 954,21	79 257 078,31	28 910,21	45 537 707,21
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	205 518,09		204 487,61	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14 756 648,84		18 697 968,01	
Muut saamiset	9 165,68		212 297,33	
Siirtosaamiset	58 264,05	15 029 596,66	6 285,88	19 121 038,83
Rahat ja pankkisaamiset		31 320 298,46		39 867 984,01
		151 537 402,61		130 607 284,62

VASTATTAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
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		35 293,74		39 482,89
Tilikauden voitto		180 406,96		172 108,19
		4 623 549,03		4 619 439,41
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta			13 245,87	
Muut velat saman konsernin yrityksille	47 972 863,09		42 822 265,68	
Muut velat	2 588 568,03	50 561 431,12	2 563 809,46	45 399 321,01
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	13 322,85		49 395,92	
Saadut ennakot	348 474,46		383 153,10	
Ostovelat	156 707,44		270 217,44	
Velat saman konsernin yrityksille	95 501 457,23		79 398 382,87	
Muut velat	90 140,97		69 866,29	
Siirtovelat	242 319,51	96 352 422,46	417 508,58	80 588 524,20
		151 537 402,61		130 607 284,62

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto/tappio	775 595,87	226 305,18
Poistot	8 447,75	16 263,65
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	784 043,62	242 568,83
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-18 153 601,27	-6 771 542,41
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	10 137,00	-23 151,59
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	88 171,89	-1 490 229,04
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-17 271 248,76	-8 042 354,21
Myönnetty korolliset lainat		
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
	-29 317 766,44	-8 592 602,67
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		
Saadut korot liiketoiminnasta	823 989,16	647 863,51
Maksetut verot	152 190,31	-251 351,96
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-29 574 285,90	-9 169 889,57
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	5 167 846,28	-6 323 824,26
Sijoitukset	-5 036 305,64	-53 081,00
Investointien rahavirta (B)	131 540,64	-6 376 905,26
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	5 162 110,11	6 897 970,60
Lyhytaikaisten lainojen nostot	15 945 320,01	24 711 173,64
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	-36 073,07	-20 392,10
Maksetut osingot	-176 297,34	-176 297,34
Rahoituksen rahavirta (C)	20 895 059,71	31 412 454,80
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-8 547 685,55	15 865 659,97
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	39 867 984,01	24 002 324,04
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	31 320 298,46	39 867 984,01
	-8 547 685,55	15 865 659,97

LIITETIEDOT 31.12.2022

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 79 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Tytäryhtiöistä TA-Asumisoikeus Oy ja Taova Oy muodostavat alakonsernin. TA-Asumisoikeus Oy:n alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 22 tytäryhtiötä ja 15 osakkuusyhtiötä. Taova alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 12 tytäryhtiötä ja 1 osakkuusyhtiötä.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki tytäryhtiöt.

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

Sisäinen osakeomistus

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

Sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat

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

Vähemmistöosuudet

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

Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusoosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan kuluna.

Lähipiiriliiketoimet

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

Asuintalovaraukset ja poistoerot

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

KÄYVÄN ARVON LIITETIEDOT (RAHOITUSVÄLINEET)

Johdannaissopimukset

TA-Yhtymä Oy	< 1 vuosi	1-3 vuotta	>3 vuotta	yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	46 000 000,00	20 000 000,00	66 000 000,00
Käypä arvo	0,00	1 550 273,45	1 552 558,26	3 102 831,71

TA-Asumisoikeus Oy	< 1 vuosi	1-3 vuotta	>3 vuotta	yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	0,00	51 000 000,00	40 000 000,00	91 000 000,00
Käypä arvo	0,00	2 059 019,21	2 970 160,92	5 029 180,13

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

Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu vaikuttaisi korkosuojausten rahavirtoihin positiivisesti niiden voimassaolon aikana yhteensä 1,4 M€.

Arvostus- ja jaksotuserusteet**Pysyvien vastaavien arvostus**

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla.

Poistot kirjataan seuraavasti:

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

Vaihto-omaisuuden arvotus

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

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden arvostus

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

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN				
Henkilöitä	247	209	26	18
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat	296 457,72	255 606,32	-	-
Hallituksen jäsenet	430 400,00	387 200,00	178 000,00	166 400,00
	726 857,72	642 806,32	178 000,00	166 400,00
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennukset ja rakennelmat	49 180 002,41	45 459 381,31	-	-
Koneet ja kalusto	180 660,48	152 425,90	8 447,75	16 263,65
Muut aineelliset hyödykkeet	518 058,04	633 829,48	-	-
Poistot yhteensä	49 878 720,93	46 245 636,69	8 447,75	16 263,65
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT				
BDO Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	82 531,28	88 539,29	13 954,14	10 988,90
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Osinkotuotot muilta	8 743,75	8 636,25	-	-
Rahoitustuotot yhteensä	8 743,75	8 636,25	-	-
Korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	610 804,00	602 515,02
Muilta	302 280,97	187 705,74	213 185,16	45 348,49
Korkotuotot yht.	302 280,97	187 705,74	823 989,16	647 863,51
Korkokulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	274 212,79	-
Muille	20 051 971,16	18 295 408,10	671 364,34	991 966,93
Korkokulut yht.	20 051 971,16	18 295 408,10	945 577,13	991 966,93
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset	-	-	-422 659,60	375 100,56
TULOVEROT				
Laskennallisen verovelan muutos				
Tilinpäätössiirroista lisäys/vähennys	-2 461 453,72	-3 933 376,08	-	-
Varsinaisesta toiminnasta	-50 941,34	-85 584,47	-50 941,34	-85 194,13
	-2 512 395,06	-4 018 960,55	-50 941,34	-85 194,13

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
PYSYVÄT VASTAAVAT				
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintameno 1.1.	256 297 197,22	249 061 981,21	7 619 215,54	7 328 863,88
Lisäykset tilikaudella	15 049 284,66	7 235 216,01	-	290 351,66
Vähennykset tilikaudella	-	-	-6 966 849,36	-
Hankintameno 31.12.	271 346 481,88	256 297 197,22	652 366,18	7 619 215,54
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	35 678 446,83	34 484 776,27	1 500,00	1 500,00
Lisäykset tilikaudella	2 429 769,53	1 193 670,56	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	38 108 216,36	35 678 446,83	1 500,00	1 500,00
MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ	309 454 698,24	291 975 644,05	653 866,18	7 620 715,54
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Hankintameno 1.1.	2 708 784 156,87	2 478 655 792,23	-	-
Lisäykset/vähennykset	142 850 965,76	230 128 364,64	-	-
Hankintameno 31.12.	2 851 635 122,63	2 708 784 156,87	-	-
Arvonkorotukset 1.1.	159 778,54	159 778,54	-	-
Arvonkorotukset 31.12.	126 140,95	159 778,54	-	-
Hankintameno 31.12.	2 851 761 263,58	2 708 943 935,41	-	-
Kertyneet poistot 1.1.	-426 052 256,65	-380 592 875,34	-	-
Tilikauden poistot	-49 180 002,41	-45 459 381,31	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-475 232 259,06	-426 052 256,65	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 376 529 004,52	2 282 891 678,76	-	-
KONEET JA KALUSTO				
Hankintameno 1.1.	5 747 246,04	5 069 531,41	583 124,67	583 124,67
Lisäykset/vähennykset	148 310,99	677 714,63	-15 000,00	-
Hankintameno 31.12.	5 895 557,03	5 747 246,04	568 124,67	583 124,67
Kertyneet poistot 1.1.	-3 428 752,58	-3 276 326,68	-534 333,68	-518 070,03
Tilikauden poistot	-180 660,48	-152 425,90	-8 447,75	-16 263,65
Kertyneet poistot 31.12.	-3 609 413,06	-3 428 752,58	-542 781,43	-534 333,68
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 286 143,97	2 318 493,46	25 343,24	48 790,99

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	2 900 258,37	2 267 784,89	11 634,40	11 634,40
Lisäykset/vähennykset	516 702,04	632 473,48	-	-
Hankintameno 31.12.	3 416 960,41	2 900 258,37	11 634,40	11 634,40
Kertyneet poistot 1.1.	-2 880 894,70	-2 247 065,22	-	-
Tilikauden poisto	-518 058,04	-633 829,48	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-3 398 952,74	-2 880 894,70	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 007,67	19 363,67	11 634,40	11 634,40
ENNAKKOMAKSUT JA KESKEN ERÄISET HANKINNAT				
Hankintameno 1.1.	118 185 937,55	156 480 935,93	6 242 642,85	209 170,25
Lisäykset/vähennykset	125 598 629,68	162 049 516,37	1 814 003,08	6 033 472,60
Siirrot erien välillä	-101 890 913,40	-200 344 514,75	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	141 893 653,83	118 185 937,55	8 056 645,93	6 242 642,85
SIJOITUKSET OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	-	-	8 970 538,23	8 917 457,23
Lisäykset/vähennykset	-	-	5 036 305,64	53 081,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	14 006 843,87	8 970 538,23
OSUDET OMISTUSYHTEISYRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	6 560 301,13	6 181 204,76	476 313,31	476 313,31
Lisäykset	543 728,64	379 096,37	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 104 029,77	6 560 301,13	476 313,31	476 313,31
MUUT OSAKKEET JA OSUDET				
Hankintameno 1.1.	33 562 664,55	28 949 048,71	2 686 767,66	2 686 767,66
Lisäykset/vähennykset	309 424,05	4 613 615,84	-	-
Hankintameno 31.12.	33 872 088,60	33 562 664,55	2 686 767,66	2 686 767,66
VAIHTO-OMAISUUS				
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	624 003,15	627 503,15	-	-
Sopimusruokalipukkeet	58 685,57	127 311,98	13 014,59	23 151,59
	682 688,72	754 815,13	13 014,59	23 151,59

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	-	-	78 438 871,28	44 769 544,18
Pääomalainat	-	-	776 252,82	739 252,82
	-	-	79 215 124,10	45 508 797,00
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	-	-	3 099,95	12 793,27
Muut saamiset	-	-	14 570 210,93	14 595 693,61
Siirtosaamiset	-	-	183 337,96	4 089 481,13
	-	-	14 756 648,84	18 697 968,01
SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT				
Rakennusaikaiset kustannukset	199 331,68	745 407,59	-	-
Muut siirtosaamiset	1 463 269,86	1 303 477,53	58 264,05	6 285,88
	1 662 601,54	2 048 885,12	58 264,05	6 285,88

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
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	-33 637,59	-	-	-
Arvonkorotusrahasto 31.12.	366 014,25	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	4 808 510,54	4 842 148,13	4 407 848,33	4 407 848,33
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	144 242 633,13	128 117 909,55	211 591,08	215 780,23
Osingon jako	-176 297,34	-176 297,34	-176 297,34	-176 297,34
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	144 066 335,79	127 941 612,21	35 293,74	39 482,89
Tilikauden voitto	11 239 790,05	16 445 941,51	180 406,96	172 108,19
VAPAA OMA PÄÄOMA	155 306 125,84	144 387 553,72	215 700,70	211 591,08
Asumisoikeusmaksut 1.1.	372 395 185,78	349 018 865,22	-	-
Lisäykset tilikaudella	13 951 096,68	23 376 320,56	-	-
Asumisoikeusmaksut 31.12.	386 346 282,46	372 395 185,78	-	-
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	546 460 918,84	521 624 887,63	4 623 549,03	4 619 439,41
JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voittovarot	-	-	35 293,74	39 482,89
Tilikauden voitto	-	-	180 406,96	172 108,19
	-	-	215 700,70	211 591,08

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
--	------------------	------------------	------------------	------------------

Voitonjakoa rajoittaa ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö, jonka puitteissa vuoden 2022 osingonjako suoritetaan.

Pääomalainat

Pääomalaina 1.1.	11 634,40	11 634,40	-	-
Pääomalaina 31.12.	11 634,40	11 634,40	-	-

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

Pääomalaina: 11.634,40 euroa

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

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

VAPAAEHTOISESTA VARAUKSESTA OMAAN PÄÄOMAAN MERKITYT OSUUS

Kertyneestä poistoerosta	56 436 657,92	54 604 410,15	-	-
Asuintalovaruksista	18 271 112,54	18 031 996,93	-	-
	74 707 770,46	72 636 407,08	-	-

LASKENNALLINEN VEROVELKA

Tilinpäätössiirroista	39 569 892,46	36 886 162,03	-	-
-----------------------	---------------	---------------	---	---

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA

Lainat rahoituslaitoksilta	2 216 693 615,61	2 093 704 331,39	-	-
----------------------------	------------------	------------------	---	---

VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

Pitkäaikainen				
Muut velat	-	-	47 972 863,09	42 822 265,68
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	-	-	-	17 299,49
Muut velat	-	-	90 175 805,98	74 230 485,97
Siirtovelat	-	-	5 325 651,25	5 150 597,41
	-	-	143 474 320,32	122 220 648,55

SIIRTOVELKoihin sisältyvät olennaiset erät

Henkilöstökulujaksotukset	1 557 700,77	1 338 689,23	207 041,12	154 959,48
Rahoituskulujaksotukset	7 664 611,59	4 207 202,48	-	223 520,57
Muut siirtovelat	4 494 996,01	2 223 806,17	35 278,39	39 028,53
	13 717 308,37	7 769 697,88	242 319,51	417 508,58

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 Hehkuriinne 2 A	Espoo	100,0	4 675	-	-
As Oy Espoon Hehkuriinne 2 C	Espoo	100,0	6 792	-	-
As Oy Espoon Kahvelitie 22	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Espoon Kastevuoretku 1	Espoo	100,0	10 166	10 198,55	-
As Oy Espoon Lasimäki	Espoo	100,0	2 500	111 800,09	-
As Oy Espoon Luoteisrinne 13	Espoo	100,0	61 645	2 079,19	-
As Oy Espoon Nihtitorpankuja 1 B	Espoo	100,0	100	-	-
As Oy Espoon Oravarinne	Espoo	100,0	1 000	105 876,01	-
As Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A	Espoo	100,0	9 762	-	-
As Oy Espoon Pyyntitie 1B	Espoo	100,0	2 500	1 672 102,91	-
As Oy Espoon Sikurimyllytie	Espoo	100,0	10 000	8 417,57	-
As Oy Espoon Suurpelto 3	Espoo	100,0	1 000	65 079,69	-
As Oy Espoon Suurpelto 4	Espoo	100,0	1 000	53 726,80	-
As Oy Espoon Tammikartano	Espoo	100,0	8 433	-	-
As Oy Espoon Vaununkulma	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Hannusjärvi	Espoo	100,0	80	202 383,22	-
As Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Föglönkuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Hyväntoivonkatu 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Hämeentie 15b	Helsinki	100,0	50 000	8 433,43	-
As Oy Helsingin Roihuvuorentie 40	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Turumankatu	Helsinki	100,0	10 185	-	-
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 Bjärnenkuja 13	Järvenpää	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	100,0	8 000	48 780,30	-
As Oy Keravan Takojankuja 4 ja 6	Kerava	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Keravan Keskipellonkatu 3	Kerava	100,0	8 000	-3 374,00	-
As Oy Kittilän Akanrova	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kittilän Hillatie 1	Kittilä	100,0	8 000	3 417,80	-
As Oy Kittilän Jänkä	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 1	Kittilä	100,0	8 000	8 001,71	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 2	Kittilä	100,0	8 000	8 629,24	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 3	Kittilä	100,0	8 000	7 670,00	-
As Oy Kuopion Opistokuja 16 A	Kuopio	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kuopion Puijonsarventie 44	Kuopio	100,0	10 000	2 500,00	-

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy Kuopion Sammonkatu 19	Kuopio	100,0	2 500	2 500,29	-
As Oy Lahden Kuukkelinkatu 8	Lahti	100,0	1 000	33 276,09	-
As Oy Lahden Niementorni	Lahti	100,0	9 996	9 904,32	-
As Oy Lahden Sorvarinkatu 9	Lahti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 7	Lahti	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 11	Lahti	100,0	2 500	10 824,08	-
As Oy L:rannan Kivisalmenrinne	Lappeenranta	100,0	1 000	8 385,58	-
As Oy Lempäälän Osmanpolku 1	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Lempäälän Osmanpolku 3	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Oulun Jylkynpolku	Oulu	100,0	8 000	2 837,66	-
As Oy Oulun Kalevalantie 2	Oulu	100,0	50 000	8 395,01	-
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 B	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 C	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Porvoon mlk:n Agneksenkuja	Porvoo	100,0	304	216 702,31	-
As Oy Raision Jerenmäki	Raisio	100,0	10 000	8 435,11	-
As Oy R:niemen Kairajokos 2	Rovaniemi	100,0	10 032	64 803,56	-
As Oy Sipoon Jokipuistontie 1	Sipoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Sipoon Tasbyntie 6 A	Sipoo	100,0	8 000	7 122,57	-
As Oy Siilinjärven Rinnepolku	Siilinjärvi	100,0	100	44 804,04	-
As Oy Tampereen Sartrenkuja 1	Tampere	100,0	2 500	2 500,37	-
As Oy Tampereen Tikka	Tampere	100,0	15 000	168 252,21	-
As Oy Tarakkatie	Keminmaa	100,0	702	36 073,42	-
As Oy Tuuloksen Linjapuisto	Tuulos	58,8	5 880	504 677,52	49,99
As Oy Vantaan Lammaslammentie	Vantaa	100,0	1 000	8 000,00	-
As Oy Vantaan Leksankuja 4 B	Vantaa	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Vantaan Syväkiventie 6	Vantaa	100,0	6 788	-	-
As Oy Vantaan Mikaelintie 4	Vantaa	100,0	2 500	-	-
As Oy Vihdin Huhdanpaju 3	Vihti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Virtasalmen Rinnepuisto	Virtasalmi	86,5	8 650	258 443,23	-10 992,53
KOy Aleksintie 3	Hollola	100,0	10 000	1 752,30	-
KOy Haapaveden Vuokratalo 1	Haapavesi	90,0	9 000	36 551,09	-
KOy Naantalin Lounatuuli 13 ja 15	Naantali	100,0	1 883	-36 418,33	-36 418,33
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	-
KOy Sinikalliontie 6	Espoo	100,0	15 000	825 636,56	-
KOy Oulun Passi	Oulu	100,0	2 500	2 500,00	-
Taova Oy -konserni	Espoo	100,0	640	4 255 142,64	589 176,30
TA-Asumisoikeus Oy -konserni	Espoo	100,0	50	504 000 246,51	8 841 403,19
			585 582	512 514 838,29	9 383 218,62

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

OSUUDET 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 OSUUDET

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

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

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

Jukolankuja 1, Käpytie 4	Killivuorenkatu 37	Lakkakuja 2	Malmihaka 3,	Pahkakatu 8	Pyrytie 8
Junkkarinkaari 5	Kilonpurontie 2	Lakkakuja 3	Malminhaankuja 1, 3, 5 ja 7	Palanderinkatu 11	Pyrästie 10
Juolukkakuja 1	Kilonrinne 5	Lampitie 27-29	Mankkaantie 7 ja 9	Palomiehentie 6	Pyyntitie 1 B
Jäkälätie 13b	Kirjanpitäjänkuja 3	Lasimäki 2	Mannisenrinne 7	Palomiehentie 8	Pyökkitie 7
Kaarenmäenkuja 1	Kirjosieponkatu 1	Laukaantie 21	Manttaalitie 6	Paloniementie 5	Päivöläntie 10
Kaarikatu 11	Kirkkonummentie 30	Lauri Korpisen katu 6	Marssisauvantie 2	Palosuontie 6	Pääskynlento 14
Kaarikatu 31	Kiveläntie 4	Laurinlahdenkuja 8	Marssisauvantie 3	Palttinapolku 8	Pääskynlento 16
Kaarnatie 3	Kivensilmänkuja 6	Lautamiehentie 10	Marsurinne 2	Pannikuja 1	Pölkintie 3 ja 5
Kaarnatie 5	Kiviharjunlenkki 2	Lehmuskuja 5	Matkusniemenkatu 9	Pappilantie 5	Rahikankatu 3
Kaartokatu 46	Kivikonkaari 38	Lehtokatu 1	Maunulantie 1-3	Paraatikatu 10	Rajakaltionkatu 1
Kabanovintie 18, Puoshaantie 2	Kivikonkaari 40	Lehtolantie 6, Majavapolku 4	Melankatu 12	Parolantie 55	Rajakaltionkatu 2
Kahvelitie 13	Kivitaskunkuja 2	Leikkitie 3	Merikorttatie 3	Parrukuja 5	Rajatie 2
Kahvelitie 15	Knuutinkatu 12	Leikkitie 6	Merimiehenkatu 5	Partolantie 1	Ramsinniementie 14
Kahvelitie 22,	Koivukyläntie 31	Lekatie 9 B	Meri-Toppilankatu 2	Patterikuja 17	Rantapuistonkatu 2
Nahkasuutarintie 11	Kokonkatu 4	Leksankuja 4 B	Mesaanitie 5	Patterikuja 19	Rautatienkatu 26
Kaijanlammentie 5	Kolkekannaksentie 1	Lepinkäisenkatu 6	Metsälaiduntie 5	Patterikuja 4	Rautatienkatu 28
Kaipasenrinne 1 ja 3	Kolmenässänkuja 7	Liikkujantie 19	Metsäläntie 6b	Pehtorintie 2	Rautatienkatu 30
Kairatie 42	Konttilukinkatu 15 A,	Liinaharjankatu 7	Metsäniitynkatu 5	Pehtorintie 3	Rautatienkatu 34
Kairatie 44	Konttuurinkatu 15 A,	Limingantie 4	Metsänvartijantie 6	Pellervontie 2 ja Aulikintie 9	Rautatienkatu 40
Kaivannonlahdenkatu 15	Konttuurikuja 2-4	Limingantie 6	Metsäpirtinkatu 32	Pellonraivaajankatu 2 ja 4	Rautatienkatu 46
Kalastajanmäki 2	Koppalankallio 9	Pikkulotankuja 3	Metsäpirtintie 16, Rauduntie 23	Pellonraivaajankatu 6, 8 ja 10	Rautatienkatu 54
Kalevalantie 12	Korkokuja 1 A	Pirjontie 10	Miilukallio 2, Miilumäki 4	Pellonreuna 7	Rautellinkuja 3
Kalevalantie 2	Niiralankatu 15	Pisanniitty 4	Miilukorventie 6	Peltisepänkatu 1-2	Rautiokatu 4
Linnaistentie 32	Niitytkatu 10 A ja B	Pitkänmöljantie 13	Mika Waltarin katu 26	Peltolankaari 14	Repolaisentie 1
Lintukorpi 1	Nikunmäentie 1-2	Pläkkisepäntie 1	Mikaelintie 2	Peltolankuja 1-3	Resiinaraitti 6
Lintulahdenaukio 4b	Niuskalankatu 3-5	Pohjantikankuja 4	Mindeninkuja 2,	Peltolantie 33	Reviisorinkatu 6
Lintulammentie 7	Norkkokatu 2	Pohjoiskaari 29-35	Vaihtokaupantie 4	Peltotie 2	Revonkuja 7
Listekuja 2	Norolanraitti 7	Pohjoiskaari 7-11	Minttutie 30	Pereentie 1 B	Ristinientie 16
Lokitie 1b, Airoparantie 2b	Norppatie 9	Pohtolankatu 25	Morttelitie 3	Pereentie 1 C	Ristinientie 20
Lotankatu 2	Nuolemontie 22	Poikuekuja 3	Muhuntie 1	Pereentie 11	Rita-aukiontie 14
Lumilinnantie 25	Nuottaniementie 25	Poikuekuja 7	Muhuntie 2	Perhosenkierto 33	Rita-aukiontie 18
Länsisatamankatu 36	Nygrannaksentie 11	Pöltinahontie 104	Muinaisrannantie 7	Permanto 1 ja Piippuhylly 2	Roihuvuorentie 38
Maakalantie 18	Olavintyttärenkatu 1 ja 2	Porekatu 4, Toravuorenkatu 1	Multahaankuja 2	Permanto 2 ja 10	Roihuvuorentie 40
Maakalantie 22 A-C	Orapihlahjanpolku 7	Porekatu 6	Muottikatu 6	Pesätie 10	Rosalankuja 6
Maakalantie 22 D-E	Oravapiha 1 ja 3	Porekatu 8	Muottikatu 7	Pesätie 16	Rosendalinkuja 4
Maalinauhantie 16 ja 21	Oravarinne 5	Poukamankatu 19	Myyräkuja 3	Peurankatu 10	Rounionkatu 49 B
Maamiehentie 2	Oravatie 2	Poutuntie 14	Mäentakusenkatu 17	Pihkametsä 8	Rubiinikehä 1a
Maaninkavaarantie 147	Orhikuja 1	Puijonsarventie 42	Mäyräkuja 7	Piiponraitti 4	Rusokinkatu 12
Maarukankuja 9	Osmanpolku 1	Puijonsarventie 44	Nahkasuutarintie 14,	Piipputori 2	Ruususenrinne 2 A-C
Maasillantie 5	Osmanpolku 3	Puikkaritie 1	Kurtinrinne 6	Piispalantie 1	Ryytimaantie 10
Makkarajärvenkatu 80 B	Osmussaarenkaari 10	Puolarniitynkuja 4, Finnoontie 17	Nahkasuutarintie 7	Piispalantie 3	Rättärinkuja 11
Mallastie 14	Otavantie 28	Purjetie 5	Nahkasuutarintie 9	Pikisaarenkuja 3	Rättärinkuja 4
	Otsonkuja 1	Puusrvarintie 3	Naissaarentie 13	Pikisaarenkuja 4	

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

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

	Konserni 2022	Konserni 2021	Emoyhtiö 2022	Emoyhtiö 2021
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat	2 312 328 399,63	2 251 775 127,16	-	-
Annetut kiinnitykset	3 329 820 931,64	3 405 369 337,25	-	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat, pitkäaikaiset	-	-	13 322,85	62 641,79
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvot	-	-	1 005 951,19	1 005 951,19
Muut vastuusitoumukset				
Toimitilavuokrat vuosittain	-	-	123 659,44	111 700,25
Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi				
MUUT VASTUUT				
Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu joka sisältää asumisoikeusmaksuun				
kuuluvan indeksikorotusvastuun	501 356 980,77	461 089 482,55	-	-
Asumisoikeusmaksut	386 346 282,46	372 395 185,78	-	-
Omassa hallussa olevat asumisoikeuslainsäädännön alaiset huoneistot	183	166		

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	1 093,48
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	467 928,12
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, 7. päivänä maaliskuuta 2023

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, 21. päivänä maaliskuuta 2023

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.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suoritamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai

olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 21. maaliskuuta 2023

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Ulla-Majja Tuomela

JHT, KHT

MUISTIINPANOJA

MUISTIINPANOJA



Etsitkö asuntoa?

TA-YHTIÖT

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

