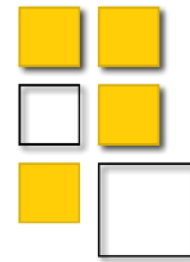


TERVETULOA
TALOHALLITUSTEN
PUHEEN-
JOHTAJAT!

ALOITAMME KLO 18

TALOHALLITUSTEN
PUHEENJOHTAJIEN TILAISUUS

22.4.2021



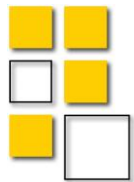
Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

ILLAN OHJELMA

KLO 18-20

- 1. Tervetuloa!**
- 2. Tilinpäätös 2020** (talouspäällikkö Maarit Malmivaara)
- 3. Asukasvaikuttaminen** (asiakkuuspäällikkö Katja Saksa, viestintäpäällikkö Pauliina Lehto)
 - Asukastyytyväisyyskysely 2020
 - Päivitetty Talohallituksen puheenjohtajan opas
 - Kohteiden nettisivut asukasviestinnän välineenä
- 4. Tulevaisuuden tuulia** (toimitusjohtaja Juha Viljakainen, kiinteistöpäällikkö Kari Nietosvaara, talouspäällikkö Maarit Malmivaara)
 - Asumisoikeuslaki muuttuu
 - Keskipitkän tähtäimen korjaussuunnitelmat (KTS) ja kaupungin strategialinjausten vaikutukset
 - Pääomatyöryhmä esittäytyy
- 5. Aikaa keskustelulle**



Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

Helsingin Asumisoikeus Oy

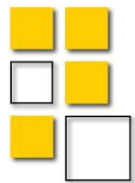
Talohallitusten puheenjohtajapäivä 22.4.2021
Tilinpäätös 2020

talouspäällikkö Maarit Malmivaara

Helsingin Asumisoikeus Oy

Esityksen sisältö
2020 tilinpäätös, tase ja tuloslaskelma



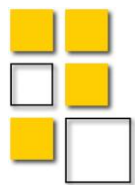


Helsingin Asumisoikeus Oy

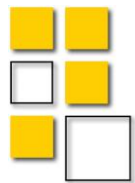
HASO

2020 tilinpäätös

Yhteensä		2020	2019	2018	2017	2016	2015
Lämmitys	KWh/m ³	30,5	33,2	34,5	38,2	35,1	33,7
Lämmitys normalisoitu	KWh/m ³	35,4	35,6	35,3	41	42	41
Vesi	l/as/vrk	143	139	143	146	144	146
Sähkö	KWh/m ³	4,1	4,3	4,2	4,5	4,4	4,0



RAHOITUSLASKELMA	31.12.2020
Kokonaisvastikkeet	42 673 384,52
./.. Tonttivistikekeräys	-6 091 505,01
./.. Pääomavastikkeet	-18 655 092,04
./.. Peruskorjauskeräys (po)	-1 605 350,55
./.. Laskennalliset lyhennykset (po)	-212 267,15
Hoitotalouden vastikeosuus	16 109 169,77
Tyhjäkäynnit	-299 751,21
Hoitotalouden vast.osuus, tyhjäk.	15 809 418,56
A) HOITOTALOUS, ei tasattavat	
TUOTOT	
Hoitotalouden vastikeosuus	15 809 418,56
Vuokratuotot	1 338 604,22
Käyttökorvaustuotot	2 116 268,01
Muut kiinteistöjen tuotot	4 017,55
Korkotuotot	10 664,38
Osinkotuotot	1 665,00
Luottotappiot ja muut oik.erät	-4 051,50
Tuotot yhteensä	19 276 586,22



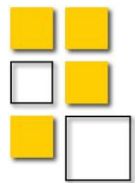
Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

2020 tilinpäätös

KULUT

Henkilöstökulut	412 716,17
Hallintokulut	1 546 217,86
Käyttö ja huolto	1 869 700,02
Ulkoalueiden hoito	318 695,31
Siivous	808 660,75
Lämmitys	3 749 582,73
Vesi ja jätevesi	1 674 628,10
Sähkö	972 927,45
Jätehuolto	825 451,76
Vahinkovakuutukset	367 023,14
Vuokrat	578 541,41
Kiinteistövero	1 245 344,43
Korjaukset	5 398 996,88
Muut hoitokulut	59 506,73
Muutostöiden ikävähennykset	-53 979,15
Muut korko- ja rahoituskulut (ei lainoihin kohdistustuvat)	60 461,25
Hoitokulut yhteensä	19 834 474,84
HOITOJÄÄMÄ TILIKAUDELTA	-557 888,62
ED.TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄT	-3 053 532,96
SIIRTYVÄ HOITOJÄÄMÄ	-3 611 421,58

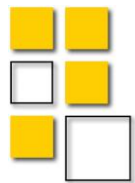
**2020 tilinpäätös****BI) TASATTAVA PÄÄOMA JA TONTTI****TUOTOT**

Tonttivastikekeräys	6 091 505,01
Pääomavastikkeet	18 655 092,04
* Tuotot yhteensä	24 746 597,05

KULUT

Tontinvuokrat	6 273 239,14
Korkokulut	4 540 586,51
Lainan lyhennykset	13 422 149,13
Muut rahoituskulut	0,00
* Kulut yhteensä	24 235 974,78

JÄÄMÄ TILIKAUDELTA	510 622,27
ED. TILIKAUSIEN KUMUL. JÄÄMÄT	6 198 401,86
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ	6 709 024,13



Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

2020 tilinpäätös

B2) PERUSKORJAUSVARAUTUMINEN

TUOTOT

Peruskorjauskeräys

1 605 350,55

KULUT

JÄÄMÄ TILIKAUDELTA

1 605 350,55

ED. TILIKAUSIEN KUMUL. JÄÄMÄ

18 336 500,59

SIIRTYVÄ JÄÄMÄ

19 941 851,14

B3) LASKENN. LYH. VARAUTUMINEN

TUOTOT

Lakennallisten lyhennysten keräys

212 267,15

KULUT

Laskennalliset lyhennykset

0,00

JÄÄMÄ TILIKAUDELTA

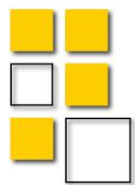
212 267,15

ED. TILIKAUSIEN KUMUL. JÄÄMÄ

3 181 351,01

SIIRTYVÄ JÄÄMÄ

3 393 618,16

**2020 tilinpäätös****C) TASEARVON MUUTOS**

Aktivoinnit lisäys	-93 750 036,12
Aktivoinnit vähennys	49 437,09
Aktivoinnit	-93 700 599,03
Keskeneräisten muutos	2 649 994,75
Käyttöluoton muutos	490 021,52
Lainojen nostot	65 704 488,00
Tasearvon muutos	-24 856 094,76

TASEARVON MUUTOS TILIKAUDELTA	-24 856 094,76
ED. TILIKAUSIEN TASEARVON MUUTOKSET	-127 130 337,65
SIIRTYVÄ TASEARVON MUUTOS	-151 986 432,41

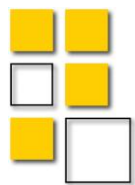
D) AO-MAKSUT, INDEKSIKOROTUKSET JA MUUTOSTYÖT

Asumisoikeusmaksut 1.1.	139 354 776,51
Asumisoikeusmaksut 31.12.	150 283 371,35
Asumisoikeusmaksujen muutos	10 928 594,84

Indeksikorotukset 1.1	193 133,33
Indeksikorotukset 31.12.	165 868,01
Indeksikorotusten muutos	-27 265,32

Muutostyöt 1.1.	-366 482,35
Muutostyöt 31.12.	-421 121,49
Muutostöiden muutos	-54 639,14

AO-MAKSU-, IND.KOR.-,M.TYÖJÄÄMÄ	10 846 690,38
ED. TILIKAUSIEN KERTYNYT JÄÄMÄ	108 485 499,63
SIIRTYVÄ JÄÄMÄ	119 332 190,01



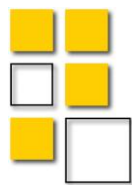
2020 tilinpäätös

KERTYNEET YLI-/ALIJÄÄMÄT

Hoitojäämä	-3 611 421,58
Tasattava pääoma ja tontti	6 709 024,13
Peruskorjauskeräys	19 941 851,14
Laskennalliset lyhennykset	3 393 618,16
Tasearvon muutoksen jäämä	-151 986 432,41
Ao-masku-, ind.kor-, m.työjäämä	119 332 190,01
YLI-/ALIJÄÄMÄT YHTEENSÄ	-6 221 170,55

TÄSMÄYTYS KIRJANPITOON

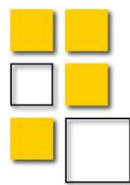
Rahoitusomaisuus	29 379 452,44
Lyhytaikainen vieras pääoma	48 946 373,70
- Lainojen lyhytaikainen osuus	13 345 750,71
RAHOITUSVALMIUS	-6 221 170,55



Helsingin Asumisoikeus Oy

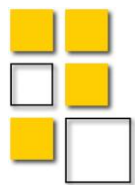
Tuloslaskelma 1.1. - 31.12.2020, vertailu

Tili	2020/1 - 2020/12 Toteutunut	m2 keskim. 345933	2020/1 - 2020/12 Budjetti	m2 keskim. 346380	Budjet oidun ja tot. Ero %	2019/1 - 2019/12 Toteutunut	m2 keskim. 336963 m2
KIINTEISTÖJEN TUOTOT							
3001 Käyttökorvausvastikke	16 109 169,77	3,88	16 180 184,26	3,89	-0,44	14 929 850,71	3,69
30011 Tyhjäkäynti/jyvitettävät	-299 751,21	-0,07		0,00	0,00	-359 200,90	-0,09
3003 Tonttivastikeräys, jyvite	6 091 505,01	1,47	6 162 565,12	1,48	-1,15	5 724 270,27	1,42
3004 Pääomavastikkeet, jyv	18 655 092,04	4,49	18 624 913,23	4,48	0,16	17 257 936,57	4,27
3005 Peruskorjauskeräys	1 605 350,55	0,39	1 600 338,63	0,39	0,31	1 508 612,53	0,37
3006 Laskennalliset lyhenny	212 267,15	0,05	220 000,00	0,05	-3,51	230 605,01	0,06
Vastikkeet	42 373 633,31	10,21	42 788 001,24	10,29	-0,97	39 292 074,19	9,72
31011 Vuokratuotot/jyvitettäv	168,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3102 Liikehuoneistovuokrat	2 913,97	0,00	46 060,42	0,01	-93,67	408 682,86	0,10
31021 Liikehuoneistovuokrat	118 458,81	0,03	103 939,58	0,03	13,97	21 852,40	0,01
3104 Varastovuokrat	3 581,76	0,00	6 500,00	0,00	-44,90	5 381,76	0,00
3105 Autotallivuokrat	6 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 215,00	0,00
3106 Autohallivuokrat	386 369,58	0,09	285 729,00	0,07	35,22	336 819,96	0,08
3107 Autokatosvuokrat	87 187,55	0,02	0,00	0,00	0,00	71 713,46	0,02
3108 Autopaikkavuokrat	643 347,45	0,15	565 271,00	0,14	13,81	580 811,58	0,14
3109 Muut vuokratulot	32 332,06	0,01	39 000,00	0,01	-17,10	33 639,13	0,01
3110 Muuntamovuokrat	8 756,25	0,00	5 700,00	0,00	53,62	4 634,05	0,00
3129 Teletilat	49 188,24	0,01	20 000,00	0,00	145,94	102 674,91	0,03
Vuokrat	1 338 604,22	0,32	1 072 200,00	0,26	24,85	1 571 425,11	0,39
3201 Vesimaksut	1 928 477,75	0,46	1 600 000,00	0,38	20,53	1 728 874,49	0,43
3203 Saunamaksut	51 936,65	0,01	60 000,00	0,01	-13,44	57 470,88	0,01
3209 Muut käyttökorkaukset	135 853,61	0,03	145 000,00	0,03	-6,31	140 593,62	0,03
Käyttökorkaukset	2 116 268,01	0,51	1 805 000,00	0,43	17,24	1 926 938,99	0,48
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	45 828 505,54	11,04	45 665 201,24	10,99	0,36	42 790 438,29	10,58
Muut kiinteistön tuotot	4 017,55	0,00	0,00	0,00	0,00	4 328,52	0,00
Henkilöstökulut yhteensä	412 716,17	0,10	395 932,61	0,10	4,24	203 141,62	0,05
Poistot ja arvonalentumiset							
Suunnitelman mukaiset poistot	12 682 058,60	3,06	15 000 000,00	3,61	-15,45	13 633 541,14	3,37
Poistot ja arvonalentumiset yht.	12 682 058,60	3,06	15 000 000,00	3,61	-15,45	13 633 541,14	3,37



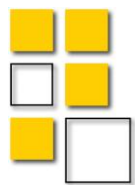
2020 tilinpäätös tuloslaskelma

Tili	2020/1 - 2020/12	m2 keskim.	2020/1 - 2020/12	m2 keskim.	Budjet oidun	2019/1 - 2019/12	m2 keskim.
Kiinteistön muut hoitokulut							
Hallinto	1 546 217,86	0,37	1 617 430,41	0,39	-4,40	1 404 999,92	0,35
Käyttö ja huolto	1 869 700,02	0,45	2 169 890,43	0,52	-13,83	1 809 638,75	0,45
Ulkoalueiden huolto	318 695,31	0,08	382 206,02	0,09	-16,62	407 732,83	0,10
Siivous	808 660,75	0,19	743 646,54	0,18	8,74	642 265,16	0,16
Lämmitys	3 749 582,73	0,90	4 451 872,28	1,07	-15,78	3 952 364,93	0,98
Vesi ja jätevesi	1 674 628,10	0,40	1 995 711,94	0,48	-16,09	1 789 191,48	0,44
Sähkö ja kaasu	972 927,45	0,23	985 478,48	0,24	-1,27	988 241,30	0,24
Jätehuolto	825 451,76	0,20	776 780,68	0,19	6,27	704 171,16	0,17
Vahinkovakuutukset	367 023,14	0,09	378 000,00	0,09	-2,90	326 720,72	0,08
6211 Tonttivuokrat	6 273 239,14	1,51	6 162 565,12	1,48	1,80	5 628 200,78	1,39
6212 Paikotusalue/tonttivu.	23 731,70	0,01	42 177,82	0,01	-43,73	22 436,26	0,01
6213 Autohalli ja -tallivuokr.	172 712,85	0,04	199 299,00	0,05	-13,34	178 131,60	0,04
6214 Paikotusaluevuokrat	280 101,61	0,07	268 090,00	0,06	4,48	278 583,00	0,07
6218 Kerhotilavuokrat/kons.s	48 127,45	0,01	41 140,56	0,01	16,98	35 547,27	0,01
6219 Muut tilavuokrat	53 867,80	0,01	95 477,59	0,02	-43,58	52 880,00	0,01
Vuokrat	6 851 780,55	1,65	6 808 750,09	1,64	0,63	6 195 778,91	1,53
Kiinteistövero	1 245 344,43	0,30	1 062 061,02	0,26	17,26	1 121 728,12	0,28
6460 Ulkopuolisten rakent.l	0,00	0,00	391 050,00	0,09	-100,00	145,06	0,00
6470 Sisäpuolirakent. ja kal.	0,00	0,00	1 555 500,00	0,37	-100,00	124,41	0,00
6581 Kunnossapitojaksok	2 325 129,37	0,56	1 732 000,00	0,42	34,25	1 245 524,49	0,31
Korjaukset	5 426 890,78	1,31	3 678 550,00	0,88	47,53	4 019 325,68	0,99
/ Saadut vakuutuskorvaukset	-27 893,90	-0,01	0,00	0,00	0,00	-34 590,77	-0,01
/ Aktiivitu taseeseen	-2 299 749,86	-0,55	0,00	0,00	0,00	-1 201 311,79	-0,30
Muut hoitokulut	59 506,73	0,01	49 572,00	0,01	20,04	82 104,97	0,02
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	23 388 765,85	5,63	25 099 949,89	6,04	-6,82	22 208 361,37	5,49
Luottotappiot ja oikaisuerät	4 051,50	0,00	0,00	0,00	0,00	11 761,46	0,00
LIIKEVOITTO / -TAPPIO	9 344 930,97	2,25	5 169 318,74	1,24	80,78	6 737 961,22	1,67
Rahoitustuotot ja -kulut							
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	1 665,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 575,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	10 668,76	0,00	0,00	0,00	0,00	81,97	0,00
Korko- ja muut rahoituskulut	4 547 068,61	1,10	5 303 999,59	1,28	-14,27	3 787 326,40	0,94
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-4 534 734,85	-1,09	-5 303 999,59	-1,28	-14,50	-3 785 669,43	-0,94
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAI-	4 810 196,12	1,16	-134 680,85	-0,03	-3 671,55	2 952 291,79	0,73
Tilinpäätössiirrot							
Poistoeron muutos	592 714,80						
Peruskorjauskeräys	0,00	0,00	-1 600 000,00	-0,38	-100,00	0,00	0,00
Asuintalovarauksen muutos	4 217 481,32	1,02	1 734 680,85	0,42	0,00	2 952 029,03	0,73
Tilinpäätössiirrot yhteensä	4 810 196,12	1,16	134 680,85	0,03	3 471,55	2 952 029,03	0,73
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262,76	0,00



2020 tilinpäätös tase vastaavaa

VASTAAVA	31.12.2020	31.12.2019	2020 vrt 2019 %
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	27 430 456,61	19 115 513,78	43,50 %
Liittymismaksut	15 008 028,69	19 726 121,05	-23,92 %
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	42 438 485,30	38 841 634,83	9,26 %
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	758 197 090,46	679 219 590,79	11,63 %
Koneet ja kalusto	10 542 072,47	11 441 812,24	-7,86 %
Muut aineelliset hyödykkeet	2 268 861,81	2 743 491,22	-17,30 %
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	81 715 914,54	84 855 930,81	-3,70 %
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	852 723 939,28	778 260 825,06	9,57 %
Sijoitukset	0,00		
Muut osakkeet ja osuudet	314 371,57	314 371,57	0,00 %
Sijoitukset yhteensä	314 371,57	314 371,57	0,00 %
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	895 476 796,15	817 416 831,46	9,55 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT	0,00		
Lyhytaikaiset saamiset	0,00		
Saamiset kiinteistön tuotoista	299 769,98	275 530,65	8,80 %
Saamiset saman konsernin yr.	73 809,17	174 453,69	-57,69 %
Muut saamiset	327 524,29	132 443,85	147,29 %
Siirtosaamiset	338 282,39	347 099,19	-2,54 %
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 039 385,83	929 527,38	11,82 %
Rahat ja pankkisaamiset	28 340 066,61	26 311 634,71	7,71 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENS.	29 379 452,44	27 241 162,09	7,85 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	924 856 248,59	844 657 993,55	9,49 %

**2020 tilinpäätös tase vastattavaa**

VASTATTAVAA	31.12.2020	31.12.2019	2020 vrt 2019 %
Osakepääoma	5 045,64	5 045,64	0,00 %
Rakennusrahasto	353 194,65	353 194,65	0,00 %
Muut rahastot	0,00	0,00	
Yhtiöjärjestyksen mukaiset	150 028 117,87	139 181 427,49	7,79 %
Edellisten tilik. voitto/tappio	-500,00	-762,76	-34,45 %
Tilikauden voitto/tappio	0,00	262,76	-100,00 %
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	150 385 858,16	139 539 167,78	7,77 %
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Kertynyt poistoero	1 586 870,47	994 155,67	59,62 %
Asuintalovaraukset	13 032 477,87	8 814 996,55	47,84 %
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht	14 619 348,34	9 809 152,22	49,04 %
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	706 205 652,28	655 620 429,62	7,72 %
Velat saman konsernin yr.	4 699 016,11	3 821 142,24	22,97 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	710 904 668,39	659 441 571,86	7,80 %
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	43 715 692,78	31 359 576,67	39,40 %
Saadut ennakot	1 045 691,28	985 512,52	6,11 %
Ostovelat	461 244,89	356 825,79	29,26 %
Velat saman konsernin yr.	966 807,87	883 620,07	9,41 %
Muut velat	1 231 866,87	1 179 780,45	4,41 %
Siirtovelat	1 525 070,01	1 102 786,19	38,29 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	48 946 373,70	35 868 101,69	36,46 %
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	759 851 042,09	695 309 673,55	9,28 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	924 856 248,59	844 657 993,55	9,49 %

2020 tilinpäätöslukuja

- Kiinteistöjen tuotot nousivat 3 milj. € (45,8 milj. €) eli 7,1 % edellisvuoteen verrattuna
- Käyttökate oli 48,1 %, 22 milj. € (47,6 %, 20,4 milj. € 2019) ennen poistoja ja rah.eriä
- Liiketulos oli 20,4 %, 9,3 milj. € (15,8 %, 6,7 milj. € 2019) ennen rahoituseriä
- Tulos ennen satunnaiseriä oli 4,8 milj. € (3 milj. € 2019)
- Omavaraisuusaste 17,9 % (17,7 % 2019)
- Myyntiaste 99,4 %; tyhjäkäynti 299 906 € (99 %; tyhjäkäynti 359 201 € 2019)
- Talojen/asuntojen aloituksia 6 kpl/673 asuntoa (4 kpl/283 as. 2019) ja tänä vuonna 12 kpl ja 609 asuntoa
- Asuntoja valmistui 336 (378 asuntoja 2019) ja tänä vuonna 93 kpl
- Asuntoinvestoinnit 94 milj. € (87 milj. € 2019) ja tänä vuonna 23 milj. €

Kysymyksiä tai
kommentteja?

Kiitos!

www.haso.fi



Asukas- vaikuttaminen

Esityksen sisältö

1. Asukastyytyväisyyskysely
2. Päivitetty Talohallituksen puheenjohtajan opas
3. Kohteiden nettisivut asukasviestinnän välineenä

asiakkuuspäällikkö Katja Saksa

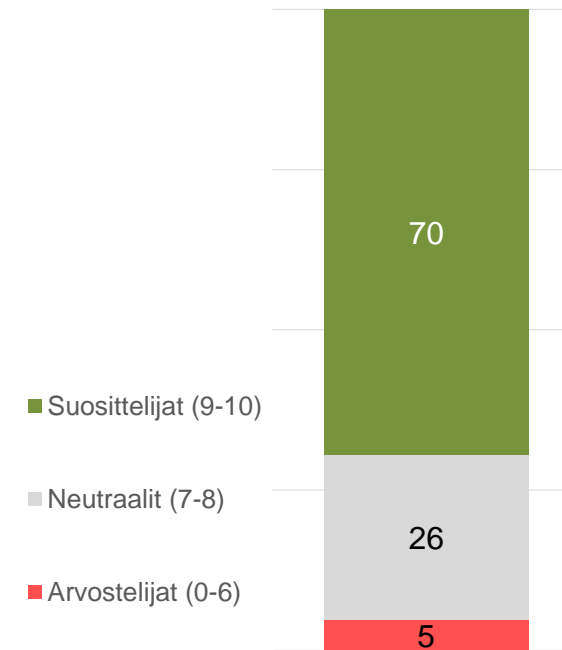
viestintäpäällikkö Pauliina Lehto



Asukastyytyväisyyskysely 2020

- Tulokset olivat keskimäärin parantuneet edellisvuoteen nähden.
- HASOn NPS-luku (net promoting score), oli erittäin korkea, 65.
 - Asumisen hinta-laatusuhde keräsi kiitosta vastaajilta. Lisäksi asumismuotoa pidettiin helppona, huolettomana ja turvallisena.
 - Viime vuonna HASOn NPS-luku oli 54 ja sitä edellisenä vuonna 59.

%-osuus 2021 kutsutuista vastanneista



YLEISTÄ TULOKSISTA

Isännöinti, huolto ja siivous

- **Tyytyväisyys isännöintiin keskimäärin viime vuoden tasolla. (3,41)**

Isännöitsijät saivat kyselyssä parhaat arviot järjestyshäiriöiden hoitamisesta (3,62) sekä asiantuntemuksestaan ja ammattitaidostaan (3,36). Eniten parannettavaa on toiminnan nopeudessa (3,17).
- **Isännöintitoimiston toimistohenkilöstö saa hyvät arviot toiminnastaan.**

Toimistohenkilökunnan tavoitettavuus koettiin hyväksi (3,76) ja palvelu ystävälliseksi sekä ammattitaitoiseksi (3,74). Parhaimman arvion sai palvelu vastike- ja maksuasioissa (3,92).
- **Tyytyväisyys siivoukseen on parantunut.**

Kokonaistyytyväisyys oli nyt 3,43 (viime vuonna 3,18). Erityisesti arviot porrashuoneiden ja hissien siivouksen tasosta olivat parantuneet. Myös yhteistilojen, kuten talosaunan ja pesulan siivous sai paremmat arviot kuin viime vuonna, mutta niissä on myös yhä eniten parantamisen varaa.
- **Huoltoyhtiöt saivat hyvät arviot toiminnastaan ja arviot ovat parantuneet viime vuoteen nähden.**

Parhaimmat arviot sai huoltojen asiakaspalvelu (4,03), myös huoltojen tavoitettavuus (3,87) ja ammattitaito (3,87) keräsi kiitosta. Arvioissa ja avoimissa palautteissa nousi esille erityisesti, että jätehuoneiden siisteydessä sekä roskien keräämisessä piha-alueilta olisi parantamisen varaa.

YLEISTÄ TULOKSISTA

Asuminen ja viihtyvyys & Viestintä ja tiedonkulku

- **Asunnossa viihtyminen, asunnon sijainti sekä yleinen järjestys asuintaloissa saivat edellisvuosien tapaan parhaat arvostukset koko kyselyssä (arvosanat 4,16-4,25). Monet kiittelivät taloan rauhalliseksi ja naapureita mukaviksi.**
- Viestintä ja tiedonkulku osuudessa parhaat arviot sai HASOn tiedotteiden sisältö ja laatu (3,62) sekä HASOn kotisivujen sisältö (3,60). Heikoimman arvion sai asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa HASOn toimintaan (2,59), 13 % arvioi vaikutusmahdollisuudet huonoksi (42 % ei osannut arvioida).
- Tärkeimpänä asiana asukkaat toivoivat voivansa vaikuttaa keittiön ja kylpyhuoneen varusteluun sekä kiinteistön kunnossapitoon ja korjauksiin. Lisää tietoa toivottiin erityisesti valmistelussa olevista remonteista. Lisäksi avoimissa vastauksissa erityisesti valmisteilla oleva asumisoikeuslaki herätti kysymyksiä.

TOISTUVIA TEEMOJA (avoimista vastauksista)

Kolme toistuvaa kehitystoivetta HASOlle

- Tupakointi ja tupakan savut häiritsevät.
- Voisiko asumisen aikaisiin korjauksiin olla valmiita puitesopimuksia?
- Asunnon vaihtomahdollisuuksien helpottaminen.

Muita toistuvia teemoja (useampi vastaaja noin 700 vastaajasta tuo esiin)

- HASOlla ”kaikki toimii paremmin” Asukasdemokratia HASOlla on aidosti toimiva asia.
- Kohteen omia nettisivuja toivotaan viestintäkanavaksi. Myös paperitiedottaminen erittäin tärkeää.
- Aso-lain uudistus ja sen vaikutuksen aiheuttavat epävarmuutta.
- Useampi vastaaja koki teknisen isännöinnin tavoitettavuuden heikoksi.
- Isännöitsijöiltä toivotaan ystävällisyyttä, ja että viesteihin vastataan
- Jäteastioiden ja jätehuoneiden siisteydessä ja roskien keräämisessä pihoilta on parannettavaa.
- Pääosin kph-remontit keräävät kiitosta, myös keittiöremontteja jo kaipaillaan
- Materiaalien laatu rakentamisessa (esim. kph-kalusteet) sekä erityisesti uudiskohteiden pihasuunnitelmat keräävät jonkin verran huonoa palautetta

TOIMENPITEITÄ KYSELYN PERUSTEELLA

1. Isännöintiä koskevaan palautteeseen reagointi.
 - Huomio erityisesti saavutettavuuteen ja vastausaikaan.
2. Huollosta ja siivouksesta saatujen palautteiden huomiointi.
3. Viestinnän ennakoitavuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen
 - Ennakoiva viestintä mm. remonteista
 - Kohdesivujen parempi hyödyntäminen
 - Viestintää ihmisiltä ihmisille – HASOn väki entistä paremmin näkyville

Kiinnostavatko tulokset tarkemmin?

Löydät laajemman koosteen HASO.fi sivuilta uutiset-osiosta:

<https://www.haso.fi/fi/uutiset/hason-asukkaat-ovat-tyytyvaisia-asumisen-laatuun-ja-hintaan-asukastyytyvaisyys-hyvalla>

Päivitetty
Talohallituksen
puheenjohtajan opas

&

Kohteen nettisivut
asukasviestinnän
välineenä



PUHEENJOHTAJAILTA 22.4.2021

VIESTINTÄPÄÄLLIKKÖ PAULIINA LEHTO

Talohallituksen puheenjohtajan opas

- Päivitetty ja taitettu versio oppaasta on juuri valmistunut
- Opasta muokattiin kerätyn palautteen perusteella
- Opas on koottu avuksi talohallituksen puheenjohtajana toimimisessa ja toivomme siitä olevan hyötyä koko talohallitukselle
- Oppaasta löytyy tietoa muun muassa kokousten järjestämisestä, kokouskulujen korvaamisesta, HASOn hallinto- ja toimintamallista sekä perustiedot budjettiprosessista.

Oppaasta sähköinen ja painettu versio

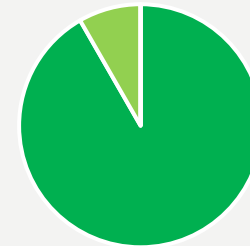
- Opasta voi lukea sähköisesti, printata ja myös nidottuja oppaita painatetaan.
- Painettuja oppaita tullaan toimittamaan kohteiden yhteistiloihin, esimerkiksi kerhotilaan tai vaikka pesutupaan: kaikki asukkaat voivat selaila opasta ja tutustua siihen ”vaikka vahingossa”
- Toivomme, että opas mataloittaa kynnystä myös lähteä mukaan talohallituksen toimintaan
- Puheenjohtajat voivat ilmoittaa, kuinka monta painettua opasta kohteeseensa toivovat tilattavaksi ja samalla ilmoittaa oman tarpeensa painetulle oppaalle kyselyn kautta 16.5.2021 mennessä: <https://response.questback.com/haso/oppaan-tilaus>
- Sähköinen opas on ladattu osoitteeseen: <https://www.haso.fi/fi/asukkaalle/asukastoiminta>



Opasta kehitettiin palautteen perusteella

- Ensimmäinen versio oppaasta lähetettiin puheenjohtajille kommentoitavaksi 2.10.2020 ja palautekysely oli auki 1.11.2020 asti.
- Palautteissa nousi esiin erityisesti kolme kehitysaluetta:
 1. Kokouskäytännöt
 - Tarkempia ohjeita kokoustamisen käytäntöihin on lisätty oppaaseen, esityslistan mallin lisäksi esimerkiksi pöytäkirjan malli
 2. Budjetointi
 - Esimerkiksi budjettilausunnon antamiseen sekä materiaalien lukemiseen kaivattiin tarkempia ohjeita
 - Tämä opas esittelee budjettiprosessia pääpiirteittäin
 - Tarve luoda budjetointia varten oma ohje
 3. Turvallisuustoiminta
 - Turvallisuustoiminnan kohtaa on kehitetty yhdessä turvallisuuskoordinaattorin kanssa

Kuinka tärkeänä pidät tällaista perehdytyskansiota talohallituksen puheenjohtajalle?



- Erittäin tärkeänä
 - Melko tärkeänä
 - En osaa sanoa
 - En kovin tärkeänä
 - En yhtään tärkeänä
- 100 % kyselyyn vastaajista piti opasta tärkeänä
- 91,7 % erittäin tärkeänä, 8,3 % melko tärkeänä

Lisäksi oppaaseen on lisätty mm. puheenjohtajien kysymyksiä ja vastauksia sekä puheenjohtajien jakamia toimivia käytäntöjä.

5. Asukaskokoukset

Kohteen asukkaiden ja huoneistojen haltijoiden keskeisimpänä vaikuttamisen välineenä toimii asukaskokous (joissain dokumenteissa myös nimellä asukkaiden kokous). Kokous päättää talohallituksen jäsenten lukumäärästä (vähintään 3) ja valitsee talohallituksen jäsenet ja tarvittavat varajäsenet sekä nimeää puheenjohtajan. Vaihtoehtoisesti, mikäli talohallitusta ei valita, asukaskokous nimeää talon yhteys henkilön ja tälle varahenkilön. Samaan toimielimeen voidaan valita huoneistosta ainoastaan yksi henkilö.

Asukaskokous nimeää ehdokkaat yhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseniksi tai antaa nimeämisen talohallituksen tehtäväksi.

Koolle kutsuminen

Asukaskokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa. Kokous on kutsuttava koolle viipymättä myös silloin, jos yksi kymmenesosa äänioikeutetuista talon asukkaista sitä vaatii.

Uudiskohteissa ensimmäisen asukaskokouksen kutsuu koolle HASOn edustaja. Tämän jälkeen asukaskokouksen kutsuu koolle talohallitus tai yhteys henkilö, ja tarvittaessa omistaja. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka, ja se on toimitettava jokaiseen huoneistoon sekä ilmoitustaululle vähintään viikkoa ennen kokousta.

Muista:

- Asukaskokouksessa voidaan päättää vain asioista, jotka ovat kutsussa/esityslistassa, siksi kutsun laatimisessa kannattaa olla huolellinen.
- Asukasisännöitsijän voi tarvittaessa kutsua asukaskokoukseen paikalle kuulemaan ja vastaamaan asukkaita mietittyttäviin asioihin. Jos asukasisännöitsijän haluaa kutsua paikalle, ajankohta kannattaa sopia isännöitsijän kanssa hyvissä ajoin.

Pöytäkirjan pitäminen, tarkastaminen ja tiedoksi saattaminen

Kokouksesta on pidettävä pöytäkirjaa. Sekä kokouskutsu että pöytäkirja pitää toimittaa asukasisännöitsijälle tiedoksi. Isännöintitoimisto tallentaa kopion pöytäkirjoista. Sivulla 10 on malli asukaskokouksen esityslistasta ja sivuilla 11 pöytäkirjasta.

Kokoukselle valitaan puheenjohtaja, joka johtaa kokousta ja jakaa puheenvuorot (kokouksen puheenjohtajan ei

Kysymys ja vastaus

Kysymys: Miten saada asukkaat paremmin mukaan asukaskokouksiin?

Vastaus: Uudiskohteissa asukkaat osallistuvat usein innokkaasti ensimmäisiin asukaskokouksiin, mutta tyypillisesti ajan myötä into laimenee. Myös silloin osanotto saattaa laimentua, jos asukkaat ovat tyytyväisiä eikä mielessä ole korjattavia epäkohtia.

Usein esityslistalla olevat sisäänvetoasiat nostavat osanottoa (esimerkiksi talolajakaistasta päättäminen). Lisäksi tarjotut parantavat osanottoa. Eräässä kohteessa, jossa kylpyhuoneissa on harvinaisemmat valaisimet, oli hankittu kylpyhuoneisiin varalamput jokaista asuntoa varten talohallituksen ja isännöinnin yhteistyönä, ja nämä lamput jaettiin kerhuhuoneelta ennen asukaskokousta. Näin moni lampun noutanut jäi myös asukaskokoukseen. Lamppujen hankkiminen yhteishankintana myös pienensi kustannuksia.

KIITOS
kaikille oppaan tekemiseen
osallistuneille!

Kohteen nettisivut asukasviestinnän välineenä

- Jokaisella kohteella on omat nettisivut osoitteessa kohteet.haso.fi
- Aukastyytyväisyyskyselyyn vastanneista moni toivoi, että sivuja käytettäisiin talon viestintäkanavana eikä esim. mahdollinen Facebook-ryhmä olisi ainoa asukaskanava
- Pyrimme myös kehittämään sivuja niin, että sivusto palvelisi paremmin sähköisenä ilmoitustauluna

Tulossa:

- Sivuille on tulossa toivottu sähköposti-ilmoitus toiminto
 - Rekisteröitynyt asukas voi saada sähköposti-ilmoituksen oman kohdesivunsa uusista uutisista tai tapahtumista
- Syksyllä 2021 on suunnitteilla lyhyitä koulutuksia sivujen käyttömahdollisuuksista kohteiden puheenjohtajille ja nettisivuvastaaville
 - Samalla voidaan katsoa läpi, kuinka aktiivisessa käytössä sivut ovat kohteessanne (moniko asukas on rekisteröitynyt ja käyttänyt sivuja)
 - Koulutusten ajankohdista tiedotetaan alkusyksystä



Kohteen nettisivut asukasviestinnän välineenä

- Nettisivuvastaavia puuttuu vielä joiltakin kohteilta. Kannustan kaikkia kohteita etsimään sivuille päivittäjää!
 - Ei vaadi koodaustaitoja!
 - Ohjeet on olemassa ja perehdytyskin voidaan järjestää

Keskeisimmät asiat nettisivuilla

- Talohallitusten ja asukaskokousten pöytäkirjat (näkyvät vain kirjautuneille asukkaille)
- Talohallituksen kokoonpano ja muiden toimihenkilöiden tiedot (näkyvät vain kirjautuneille asukkaille)
- Talon tapahtumat, uutiset ja kaikenlaiset ohjeet mm. yhteisten tilojen käyttöön (näiden kohdalla voi valita, näkyvätkö ne vain kirjautuneille vai kaikille)
- ”Ota yhteyttä talohallitukseen” -palautelomake – rekisteröitynyt asukas voi käyttää tätä yhteydenpitokanavana talohallitukseen. Nettisivuilla täytetty lomake lähtee sähköpostitse valittuun sähköpostiosoitteeseen.

Uudiskohteessa oletusosoitteeksi on asetettu isännöintitoimiston asiakaspalvelun osoite, mutta se kannattaa vaihtaa talohallituksen osoitteeseen. Osoitteita voi halutessaan asettaa myös useamman.

- Lisäksi nettisivuille voi laittaa mm. kerhohuoneen sähköisen varauskalenterin, jos talohallitus on päättänyt ottaa sen käyttöön. Tässä apua saa pyydettäessä viestintäpäälliköltä.

Kohteet.haso.fi sivustolla on noin
500 kävijää viikoittain.

KATSOTUIMMAT KOHTEIDEN SIVUT 2020

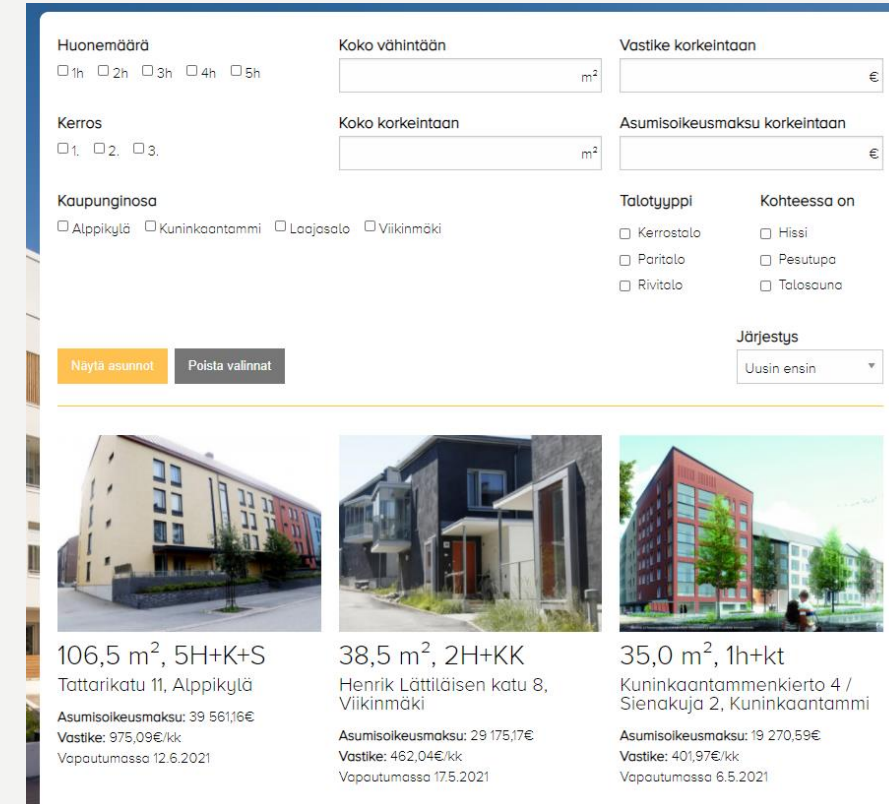
KOhteet.HASO.FI

1. Arabianranta (2573)
2. Fortuna (2119)
3. Eliel (2031)
4. Sandis (1457)
5. Kuusamakuja 4-8 (1443)
6. Henrik Lättiläisen katu 8 (1428)
7. Hermanni (1399)
8. Herttoniemi (1339)
9. Kaanaankatu 6 (1190)
10. Rantapuisto (1162)

Suluissa kohteen etusivun katselukerrat

Muuta nettisivukehitystä haso.fi




- Haso.fi sivustolla on julkaistu vapautumassa olevien asuntojen markkinointisivu: <https://www.haso.fi/fi/kohteet/vapaat-asunnot>
 - Sivuston ja asuntohakemuksen kehittämistä jatketaan
 - Tavoitteena on, että toukokuun lopussa kaikki vapautuvat asunnot näkyvät sivulla
 - Sivu on lisännyt haso.fi sivuston kävijäliikennettä n. 25 %
- Haso.fi nettisivut tullaan uudistamaan vuonna 2022
 - Sivuston nykyinen julkaisujärjestelmä on vanhenemassa – samassa yhteydessä sivusto päivitetään kokonaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja vaatimuksia
 - Myös Asunnonvaihtopörssin käytettävyyttä parannetaan sivoustouudistuksessa



The screenshot shows the search interface for Haso.fi. It includes several filter sections:

- Huonemäärä:** Radio buttons for 1h, 2h, 3h, 4h, 5h.
- Koko vähintään:** Input field for minimum area in m².
- Vastike korkeintaan:** Input field for maximum rent in €.
- Kerros:** Radio buttons for 1, 2, 3.
- Koko korkeintaan:** Input field for maximum area in m².
- Asumisoikeusmaksu korkeintaan:** Input field for maximum monthly fee in €.
- Kaupunginosi:** Radio buttons for Alppikylä, Kuninkaantammi, Laajasalo, Viikinmäki.
- Talotyyppi:** Radio buttons for Kerrostalo, Paritalo, Rivitalo.
- Kohteessa on:** Radio buttons for Hissi, Pesutupa, Talosauna.
- Järjestys:** Dropdown menu set to 'Uusin ensin'.

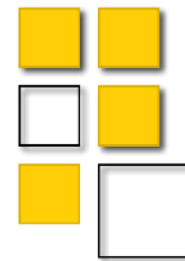
Below the filters, there are three property listings:

Property 1	Property 2	Property 3
		
106,5 m ² , 5H+K+S	38,5 m ² , 2H+KK	35,0 m ² , 1h+kt
Tattarikatu 11, Alppikylä	Henrik Lättiläisen katu 8, Viikinmäki	Kuninkaantammenkierto 4 / Sienakuja 2, Kuninkaantammi
Asumisoikeusmaksu: 39 561,16€	Asumisoikeusmaksu: 29 175,17€	Asumisoikeusmaksu: 19 270,59€
Vastike: 975,09€/kk	Vastike: 462,04€/kk	Vastike: 401,97€/kk
Vapautumassa 12.6.2021	Vapautumassa 17.5.2021	Vapautumassa 6.5.2021

ASUMISOIKEUSLAKI MUUTTUU

22.4.2021

TOIMITUSJOHTAJA JUHA VILJAKAINEN



Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO



ASUMISOIKEUSLAIN MUUTOKSEN PÄÄKOHTIA

- Lain voimaantulo
- Keskeiset muutokset asukasvalinnassa
- Keskeiset muutokset asukashallinnossa
- ARAn laajemmat valvontavaltuudet

Lakimuutos käydään myöhemmin tarkemmalla tasolla läpi, kun se on lopullisesti vahvistettu.



Lain voimaantulo

- Tasavallan presidentti vahvistaa uuden lain oletettavasti 7.5.2021.
- Uusi laki tulee voimaan 1.1.2022.
- Asukashallintoa koskevia uusia säännöksiä sovelletaan 1.9.2022 alkaen.
- Asukasvalinnan osalta uusia säännöksiä sovelletaan 1.9.2023 alkaen.
- Ennen uuden lain voimaantuloa talon omistajalle tehdyt asumisoikeushakemukset ovat voimassa enintään 31.8.2023 saakka.

Keskeiset muutokset asukasvalinnassa

Järjestysnumerorekisteristä tulee valtakunnallinen

- Järjestysnumerorekisteriä ylläpitää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.
- Järjestysnumero haetaan ARA:sta ensisijaisesti sähköisesti.
- Samalla luovutaan arvontaa koskevasta säännöksestä.
- **Asukasvalinta siirtyy kunnilta asumisoikeusyhteisöille**

Keskeiset muutokset asukasvalinnassa

Järjestysnumerot muuttuvat määräaikaisiksi

- Numerot ovat voimassa kaksi vuotta järjestysnumeron antamispäivästä.
- Jatkossa hakijalla voi olla samanaikaisesti vain yksi järjestysnumero.
- Vanhat järjestysnumerot ovat voimassa 31.12.2023 saakka, jotta voidaan ehkäistä ruuhkaa uudessa järjestysnumerorekisterissä

Keskeiset muutokset asukasvalinnassa

Asukasvalinnan toteuttaminen siirtyy kunnilta asumisoikeusyhteisöjen tehtäväksi

- **Asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä.**
- Asukasvalintatehtävissä noudatetaan **hallinnon yleislakeja.**
- Asumisoikeusyhteisön palveluksessa olevaan henkilöön sovelletaan **virkevastuuta** koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan lain mukaista asukasvalintaa.

Keskeiset muutokset asukashallinnossa

- Talon omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat **säännökset siirretään asumisoikeuslakiin, kun ne nykyisin sisältyvät yhteishallintolakiin.**

Mainittavia muutoksia mm.

Muodostetaan yhteistyöelin eli asumisoikeuden haltijoiden edustajien ja omistajan välinen toimielin, joka keskittyy koko asumisoikeusyhteisön asukashallinnon tehtäviin.

Asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen välistä yhteistyötä varten perustetaan valtakunnallinen neuvottelukunta.

ARAn laajemmat valvontavaltuudet

Käyttöön otetaan uusi seuraamusmaksu, jolla turvataan lain säännösten noudattamista.

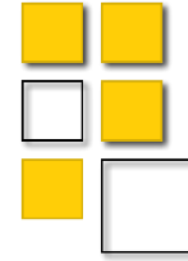
- Seuraamusmaksu tulee kyseeseen tilanteissa, joissa yhtiö ei ARAn kehotuksesta huolimatta korjaa virheellistä menettelyään kohtuullisessa ajassa.

Uhkasakkomenettely säilytetään täydentävänä menettelynä.

- Tilanteissa, joissa seuraamusmaksun määrääminen ei sovellu laiminlyöntiin tai säännösten vastaiseen menettelyyn.

KESKIPITKÄN TÄHTÄIMEN
KORJAUSSUUNNITELMAT
(KTS) JA KAUPUNGIN
STRATEGIALINJAUSTEN
VAIKUTUKSET

KIINTEISTÖPÄÄLLIKÖ KARI
NIETOSVAARA



Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO



Pääomatyöryhmä esittäytyy

Esityksen sisältö

1. Pääomatyöryhmän tavoite
2. Pääomatyöryhmän kokoonpano
3. Uuden tasausjärjestelmän aikataulujana
4. Yhteenveto

TALOUSPÄÄLLIKKÖ MAARIT
MALMIVAARA



PÄÄOMATYÖRYHMÄN TAVOITE

- Työryhmän tarkoituksena on selvittää nykyisen tasausjärjestelmän uudistamistarve. Tavoitteena on tasainen vastikekehitys ottaen huomioon mm. rakennuskannan kasvavat korjaus- ja ylläpitokustannukset.
- Tasausjärjestelmän uudistaminen ei vaikuta yhtiön keskimääräiseen käyttövastikkeeseen.
- Järjestelmässä on tarkoitus huomioida mm. talojen sijainti ja valmistumisajankohta.



Pääoma- työryhmän kokoonpano



Pääomatyöryhmään kuuluvat yhtiön hallituksen nimeäminä

- Ville Vastamäki, pääomatyöryhmän puheenjohtaja
- Petteri Palmi, asukasedustajajäsen
- Jari Joronen, asukasedustajajäsen
- Antti Hytti, luottamushenkilöjäsen
- Juha Viljakainen, toimitusjohtaja
- Kari Nietosvaara, kiinteistöpäällikkö
- Maarit Malmivaaran, talouspäällikkö, pääomatyöryhmän sihteeri

VALMISTELUN AIKATAULUJANA

Tasausjärjestelmämallin arviointi ja kehittämisvaihe:

- nykytilan arviointi, tarpeet ja uuden mallin tavoitteet
- kohteen käyttöarvon määrittäminen ja muiden tasausperiaatteiden ja -ominaisuuksien valinnat

Työryhmän
alustava esitys

Yhtiön hallituksen
päätös

Tiedotus- ja kuulemisvaihe:

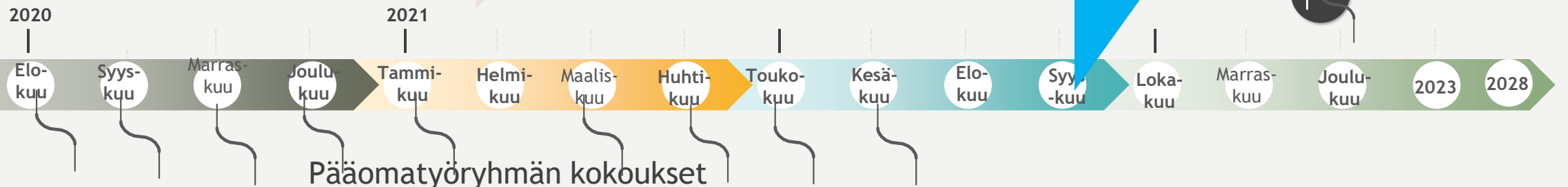
- mm. asukkaat, talohallitusten puheenjohtajat, konsernijaosto, valtuustoryhmät
- Talohallitusten puheenjohtajille kaksi esittelytilaisuutta
 - Lausuntopyyntöt talohallituksilta
 - Esittely asukkaille

Aralta neuvontaa
tasausjärjestelmän
muuttamiseksi

Pohjana Aran
tasausmalliin
perustuva pisteytys

Aran lausunto
tasausjärjestelmä-
esityksestä

Mahdollinen
oikaiseminen 5
vuoden siirtymäajalla



Yhteenveto

OMAKUSTANNUSPERIAATE OHJAA KEHITTÄMISTYÖTÄ

- HASO on voittoa tavoittelematon, Helsingin kaupungin omistama yhtiö. HASO-kohteiden vastikkeet muodostuvat omakustannusperiaatteella ja tämä periaate huomioidaan myös uudistettavassa tasausmallissa. Tällä hetkellä tasataan vain pääomakustannuksia sekä tontinvuokria HASO-kohteiden välillä.

TYÖSKENTELYN ETENEMISESTÄ TULLAAN VIESTIMÄÄN AKTIIVISESTI

- Työryhmän työskentelystä ja tuloksista kerrotaan lisää valmistelutyön edetessä.
- Tavoitteena on, että uudistettua tasausmallia käytetään budjetoinnin yhteydessä vuoden 2022 syksyllä budjetoitaessa vuoden 2023 vastikkeita.

LISÄTIETOJA:

- toimitusjohtaja Juha Viljakainen, juha.viljakainen@haso.fi

KIITOS!

WWW.HASO.FI

