

Tervetuloa puheenjohtajien tilaisuuteen!

Aloitamme klo 17



Haso

Illan ohjelma

Tilinpäätös 2022 ja katsaus talouteen

Juha Viljakainen
toimitusjohtaja



Asukastyytyväisyyskyselyn tulokset ja asukaskokemuksen mittaaminen tulevaisuudessa

Katja Remes
asiakkuuspäällikkö



Ohjeet kohdekohtaiselle valvojalle

Petteri Palmi
kehittämispäällikkö



Helsinki

Haso



Haso Talouskatsaus 2022

Helsinki

Haso

Vuosi 2022 lyhyesti

Helsingin Asumisoikeus Oy täytti pyöreitä vuosia, sillä Haso perustettiin jo vuonna 1992. Ensimmäiset asukkaat muuttivat koteihinsa seuraavana vuonna. 30 vuodessa Haso on kasvanut ja kehittynyt suureksi kohtuuhintaisen asumisen toimijaksi Helsingissä.

Hason tarjonta laajeni jälleen uusien kohteiden myötä. Heti keväällä saimme toivottua tervetulleeksi uudet asukkaat Sammalatorille. Sammalatorin esteetön kohde on suunnattu yli 55-vuotiaille.

Tapanilan lisäksi uusi kerrostalokoteja valmistui Jätkäsaareen, Myllypuroon sekä Pohjois-Pasilaan rakentuvalle uudelle Postipuiston alueelle.



Haso-kohteita
vuoden 2022 lopussa
109 kpl



Haso-koteja
yhteensä
5 752 kpl



Asukkaita lähes
10 000



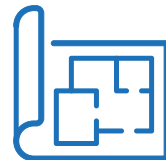
Uudet valmistuneet
Haso-kohteet
7 kpl

Asukashallinnon rooli uudistui

Uuden asumisoikeuslain (393/2021) asukashallintoa koskevat säännökset astuivat voimaan 1.9.2022. Uudistuksen myötä aloitti hallinnollinen yhteistyöelin HASO-YTE.

Asukkaiden muodostaman HASO-YTE:n tarkoituksena on toteuttaa ja valvoa kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolista kohtelua ja kohteiden elinkaareen perustuvaa hoitoa yhtiössä.

Kohdekohtaisella asukashallinnolla on myös mahdollisuus saattaa asioita HASO-YTE:n käsiteltäväksi ja tehdä sille esityksiä.



Haso-kotien keskimääräinen pinta-ala
67 m²



Taloudellinen käyttöaste
99,7%



Liikevaihto yhteensä
n. 50 M €



Keskimääräinen käyttövastike
10,47 €/jyvm²/kk

Tulot ja menot

1.1.2022–31.12.2022

Vuokrat 3 %
1 584 197,70 €
Käyttökorvaukset 4 %
2 132 848,34 €

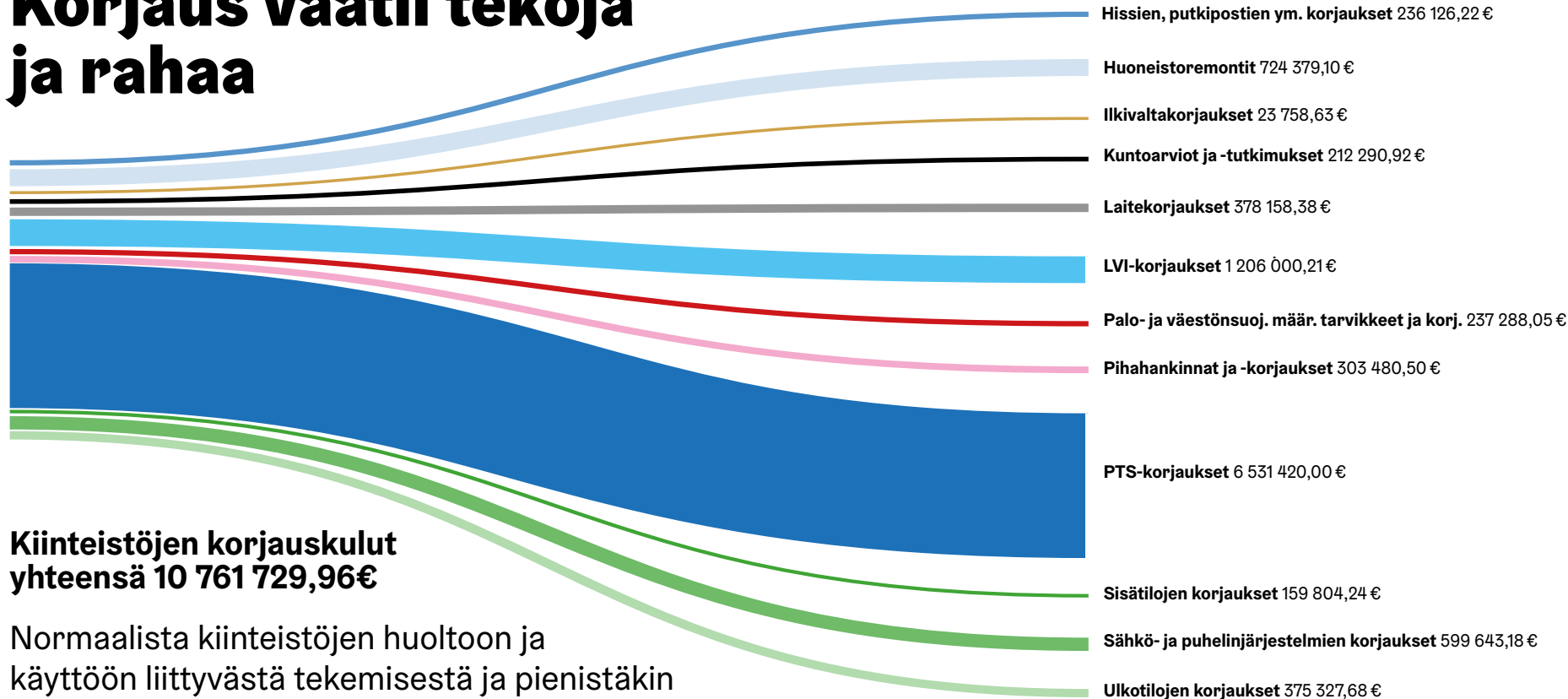
Vastikkeet 93 %
46 757 424,45

Tulot
50 474 470,49 €

Kulut
57 672 320,28 €

Henkilöstömenot ja palkkiot: 735 223,42 €
Hallinto, mukaan lukien isännöinti 2 197 072,52 €
Ulkoalueiden huolto 806 903,55 €
Siivous 886 282,39 €
Jätehuolto 1 061 401,72 €
Sähkö 1 087 511,80 €
Vesi ja jätevesi 1 939 910,84 €
Käyttö ja huolto 2 051 505,45 €
Lämmitys 5 521 809,74 €
Korjaukset 10 761 730,06 €
Vahinkovakuutukset 335 591,69 €
Kiinteistövero 1 342 172,19 €
Tontti- yms. vuokrat 7 718 279,65 €
Korko- ja muut rahoituskulut 5 744 306,75 €
Poistot ja arvonalentumiset 15 482 618,88 €

Korjaus vaatii tekoja ja rahaa



Kiinteistöjen korjauskulut yhteensä 10 761 729,96€

Normaalista kiinteistöjen huoltoon ja käyttöön liittyvästä tekemisestä ja pienistäkin korjauksista koostuu vuoden varrella huomattava menoerä.

PTS-korjauksilla jatkuvuutta

Märkätilahankkeita käynnistettiin kuudessa kohteessa: Aulangontie 1, Harjannetie, Hernepellontie, Pilvilinnankatu 6, Rastilanraitti 5 ja Ruutikuja 1. Lisäksi märkätilahankkeiden suunnittelu käynnistettiin kahdessa kohteessa.

Valaistus uusittiin ledeiksi 18 kohteessa yhteisten tilojen ja piha-alueiden osalta.

Lisäksi suoritettiin kattojen maalauksia, puuosien huoltomaalauksia, porrashuonemaalauksia, lukostojen uusimisia, IV-kanavien puhdistuksia ja säätöjä sekä lämmönjakokeskusten tarkastuksia.

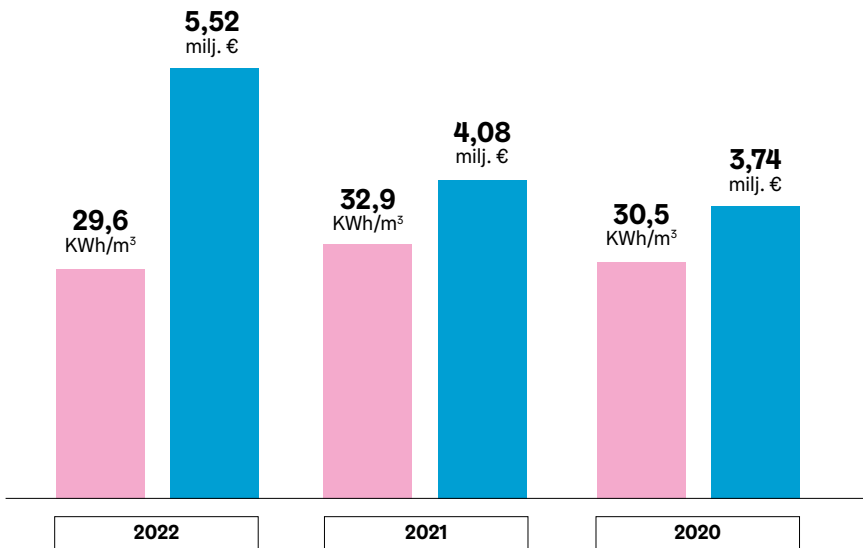


Pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) mukaiset korjaukset pitävät yllä asuntojen asumismukavuutta ja varmistavat, että kiinteistöjen kunto säilyy hyvänä koko elinkaaren ajan.

Asumiskuluissa korostuvat lämmitys ja vesi

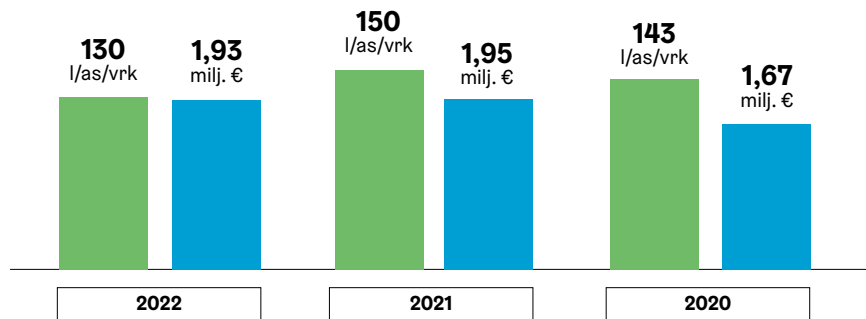
Lämmitys

Kulutustiedot perustuvat huoltoyhtiöiden kulutusseurantajärjestelmään (FIMX) syöttämiin kulutuslukemiin.



Vedenkulutus (vesi & jätevesi)

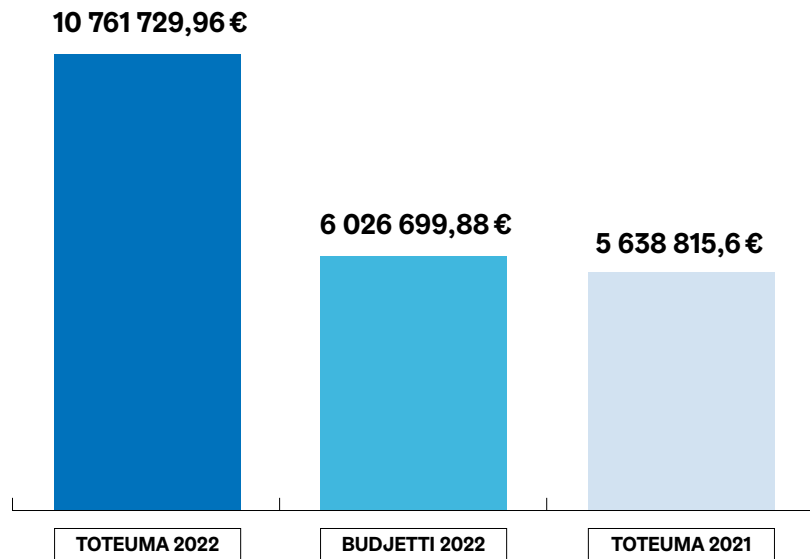
Kulutustiedot perustuvat huoltoyhtiöiden kulutusseurantajärjestelmään (FIMX) syöttämiin kulutuslukemiin.



Toteuma suhteessa budjettiin

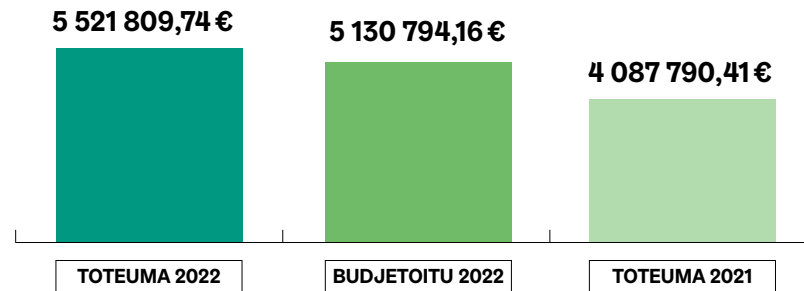
Korjaukset

Vuodelle 2021 budjetoituja korjauksia toteutettiin vasta vuonna 2022.



Lämmitys

Lämmityskulut nousivat vuoden 2022 lopussa huomattavasti johtuen yleisestä maailmantilanteesta ja sen vaikutuksesta kaukolämmön hintaan.



Jäämien merkitys taloudessa

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitojäämä	-1 114 216,73
Tasattava pääoma ja tontti	3 584 404,18
Peruskorjauskeräys	14 210 209,40
Laskennalliset lyhennykset	3 266 656,02

Hoitotalous, ei tasattavat

Tuotot	22 820 953,13
Kulut	23 984 419,83
Jäämä	- 1 163 466,70
Oikaistu edellisten tilikausien jäämä	49 249,97
Siirtyvä hoitojäämä	- 1 114 216,73

Pääomatalous

A) Tasattava pääoma ja tontti

Tuotot yhteensä	25 972 021,47
Kulut	27 770 603,18
Jäämä	- 1 798 581,71
Oikaistu edellisten tilikausien kumulatiivinen jäämä	5 382 985,89
Siirtyvä jäämä	3 584 404,18

B) Varautumiset

Tuotot: Peruskorjauskeräys	1 580 921,45
Kulut: Peruskorjauskeräyksellä katetut aktivoidut korjaukset	5 773 408,16
Jäämä tilikaudelta	- 4 192 486,71
Ed. tilikausien vahvistettu jäämä	18 324 357,86
Oikaistu edellisten tilikausien kumulatiivinen jäämä	18 402 696,11
Siirtyvä jäämä	14 210 209,40

C) Laskennallisiin lyhennyksiin varautuminen

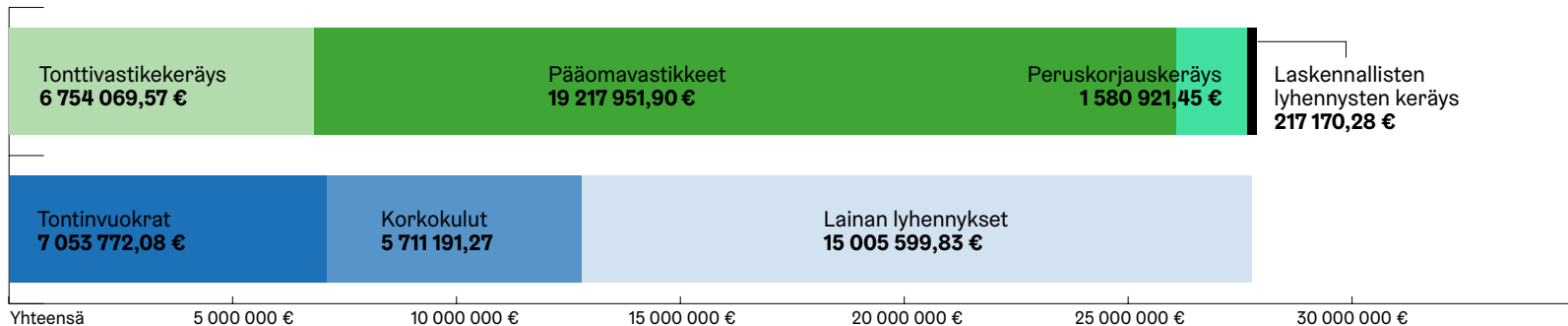
Tuotot: Lakennallisten lyhennysten keräys	217 170,28
Kulut	0,0
Jäämä	217 170,28
Ed. tilikausien kumulatiivinen jäämä	3 045 415,08
Oikaistu edellisten tilikausien kumulatiivinen jäämä	3 049 485,74
Siirtyvä jäämä	3 266 656,02



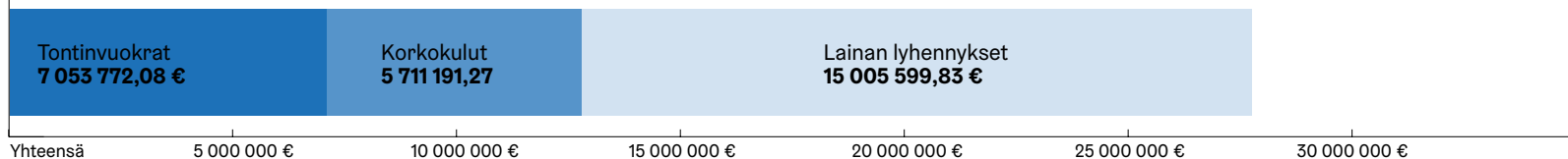
Rahoitustuotot ja -kulut

2022

Rahoitus- tuotot

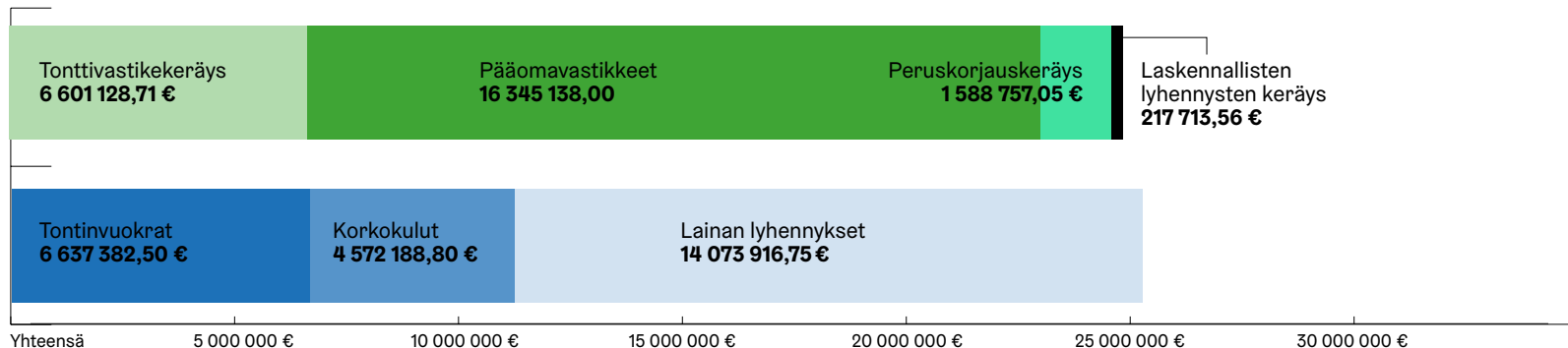


Rahoitus- kulut



2021

Rahoitus- tuotot



Rahoitus- kulut



Kohtuuhintaista asumista myös tulevaisuudessa

Tilanne, jossa korkotaso pysyy myös tulevina vuosina korkeammalla tasolla kuin viimeiseen vuosikymmeneen aiheuttaa Hasolla painetta vastikkeiden korottamiseen.

Omakustannusperiaate ohjaa kaikkea Hason toimintaa – vastikkeita kerätään vain sen verran kuin kulujen kattamiseksi on välttämätöntä. Haso ei tavoittele toiminnallaan voittoa nyt eikä tulevaisuudessa.

Korotuspaineita pyritään hillitsemään talouden sopeuttamistoimenpiteillä.



Rakenteilla
vuoteen 2023
9 kohdetta

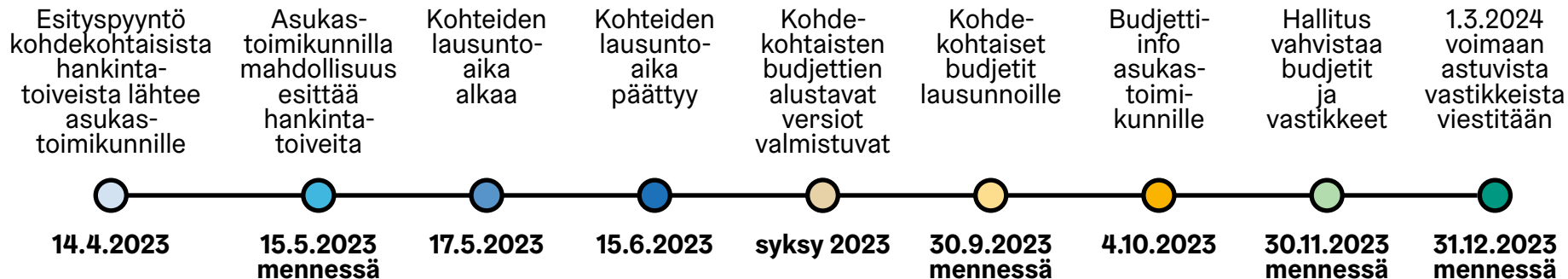


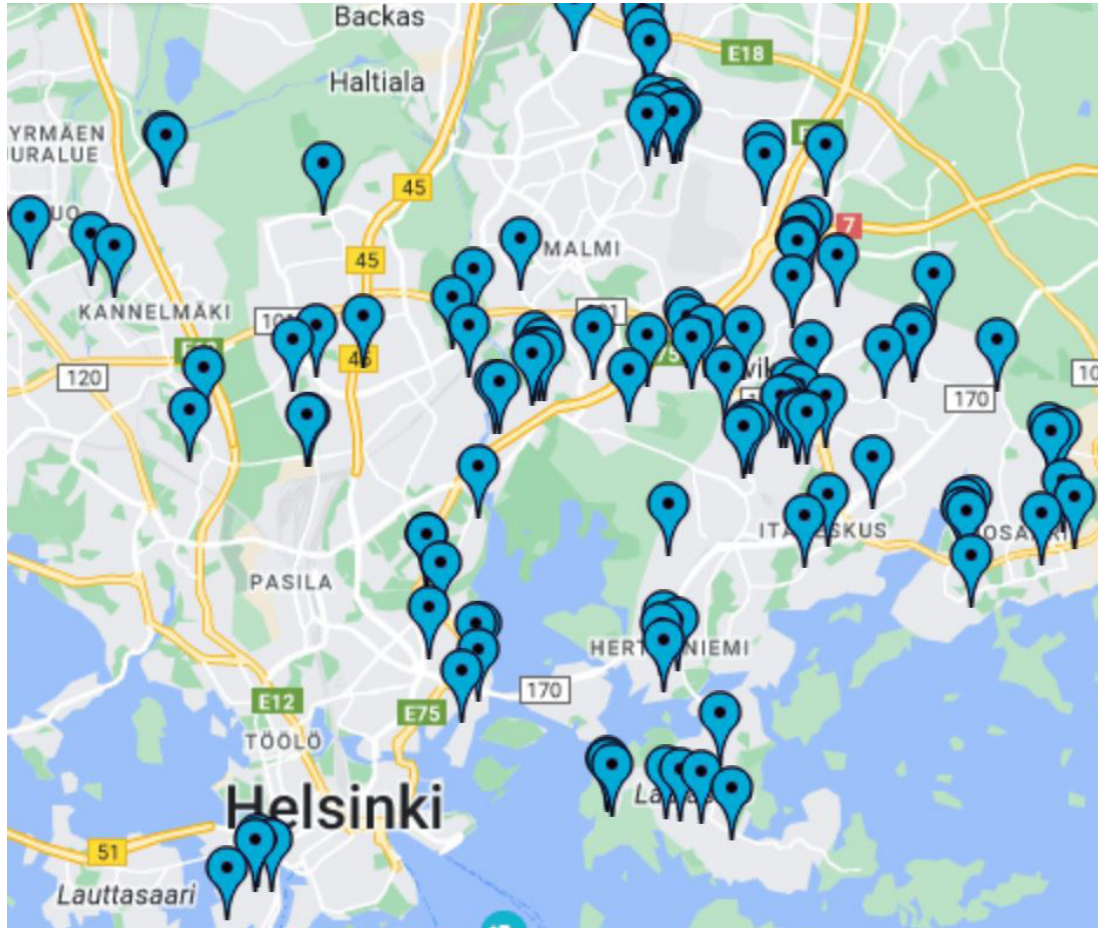
NPS – asiakastyytyväisyys
eli suositteluhaluus
52

Vuoden 2024 budjetoinnin tilannekatsaus



Vuoden 2024 budjetointi on alkanut. Toivomme asukastoimikuntien aktiivista osallistumisesta niin keväällä kuin syksyllä.





#Koti Stadissa

Haso, Suomen
helsinkiläisin
asumisoikeusyhtiö.

haso.fi
kohteet.haso.fi

Hason asukastyytyväisyys 2022

Katja Remes
asiakkuuspäällikkö



Haso

Tutkimuksen toteutus

- 1000 asukkaan otos
- 354 vastausta eli vastausprosentti 35,4 %
- Toteutus 11.11.22-5.12.22.
- Toteuttajana riippumaton tutkimustoimisto Feedback Oy
- Tämän lisäksi 694 avoimen linkin kautta palautetta antanutta



Tulokset

Helsinki

Haso



Tulokset

Kriittisyys kasvanut isännöintipalveluja sekä huoltoyhtiön toimintaa kohtaan

- Isännöitsijän asiantuntemus ja ammattitaito
- Huoltohenkilökunnan oma-aloitteisuus, vikojen korjauksen nopeus ja ulkoalueiden hoidon taso

Asukkaiden suhtautuminen siivousyhtiön toimintaan on samalla tasolla edelliseen tutkimukseen verrattuna.

Hason asunnoissa viihdytään: arviot asumisen viihtyvyydestä muuttuneet osin positiiviseen, osin negatiiviseen suuntaan

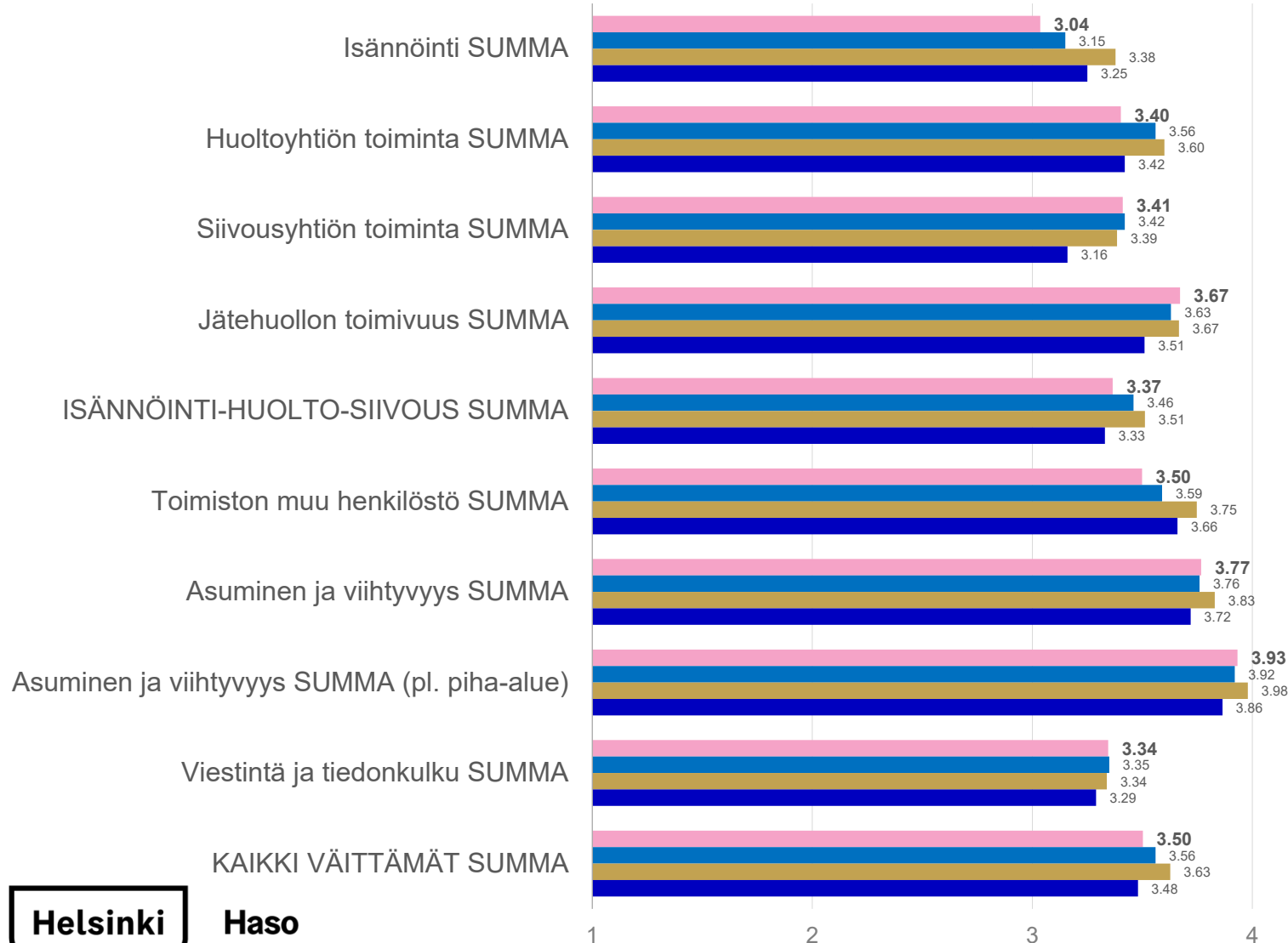
- Aiempaa myönteisempiä arvioita yleisestä järjestyksestä asuintalossa sekä yhteisten välinevarastojen toimivuudesta.
- Arviot yhteisten sauna- ja kerhohuonetilojen toimivuudesta ovat kriittisempiä.

Todennäköisyys suositella asumista Hason asunnoissa on heikentynyt

- NPS-suosittelemuusarvosana on laskenut vuoden 2021 tutkimukseen verrattuna.
 - vuonna 2022 NPS = 52
 - vuonna 2021 NPS = 64
- Erityisesti suosittelijoiden, eli arvosanan 9-10 antaneiden osuus on laskenut (68% ->60%).

Summamuuttajat 2019-2022

Keskiarvo 1-5,



Summamuuttajat on laskettu siten, että jokaisen vastaajan antamista ko. osa-alueen väittämistä on laskettu keskiarvo vastaajittain.

Graafissa on esitetty näin saatujen osa-alueittaisten summamuuttajien keskiarvot.

- Kutsuttu 2022, N=354
- Kutsuttu 2021, N=285
- Kutsuttu 2020, N=365
- Kutsuttu 2019, N=222

Hason kodeissa viihdytään

”

”

Ainakin tämä asunto sijainteinen on kuin lottovoitto toistaiseksi.

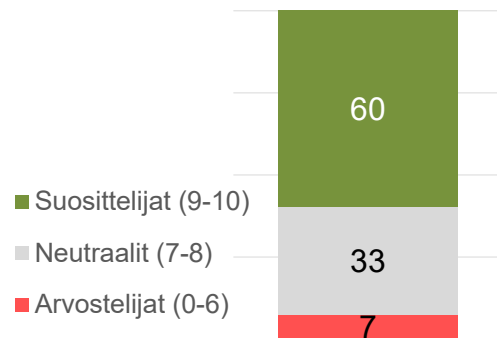
-Hason asukas, 2022



Haso

Hason asukkaat haluavat suositella Hasoa

%-osuus 2023 kutsutuista ja arvion antaneista vastaajista, N=348



NPS
52

(Suosittelijat - Arvostelijat)

- vuonna 2021 NPS = 64
- vuonna 2020 NPS = 65
- vuonna 2019 NPS = 54

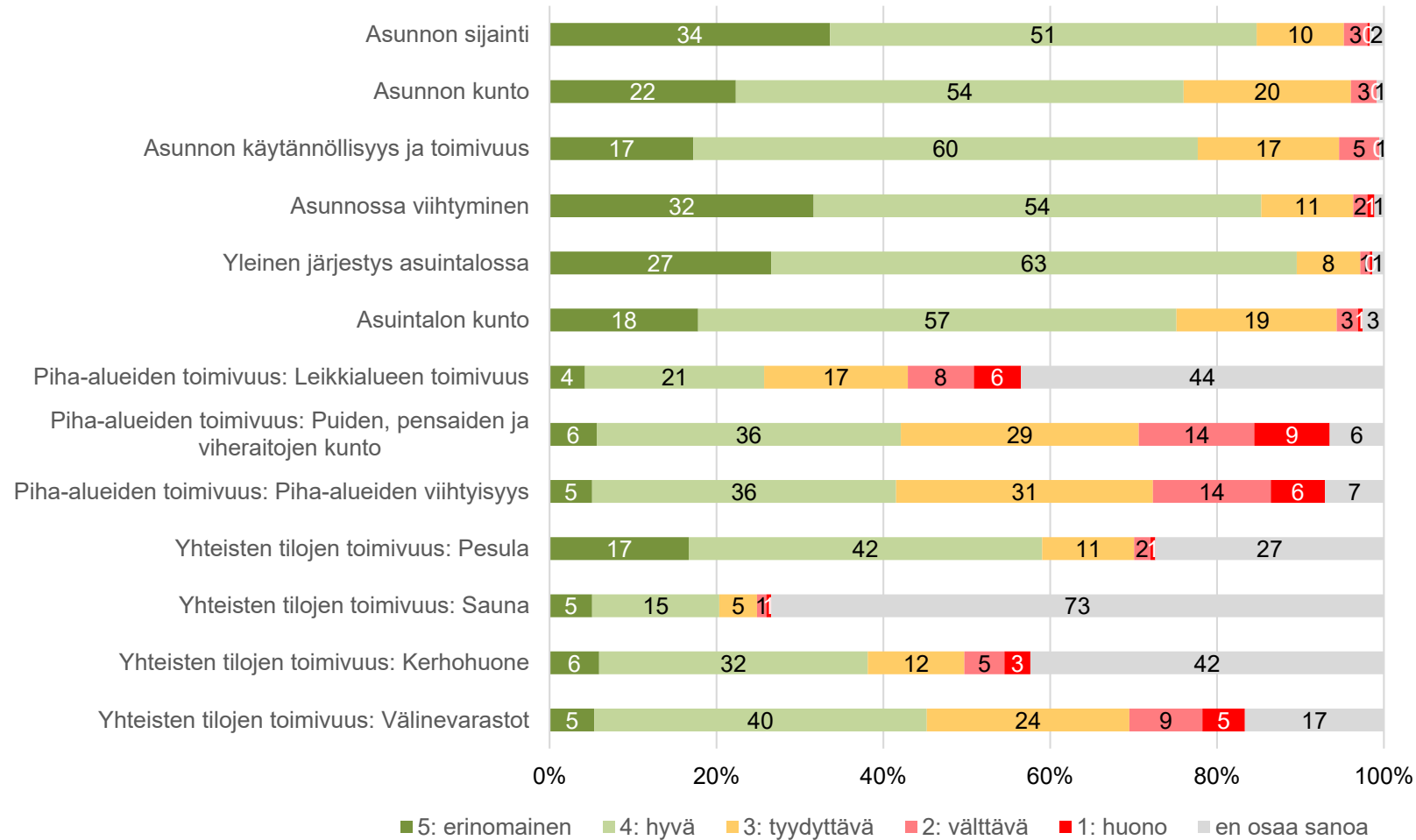
Helsinki

Haso

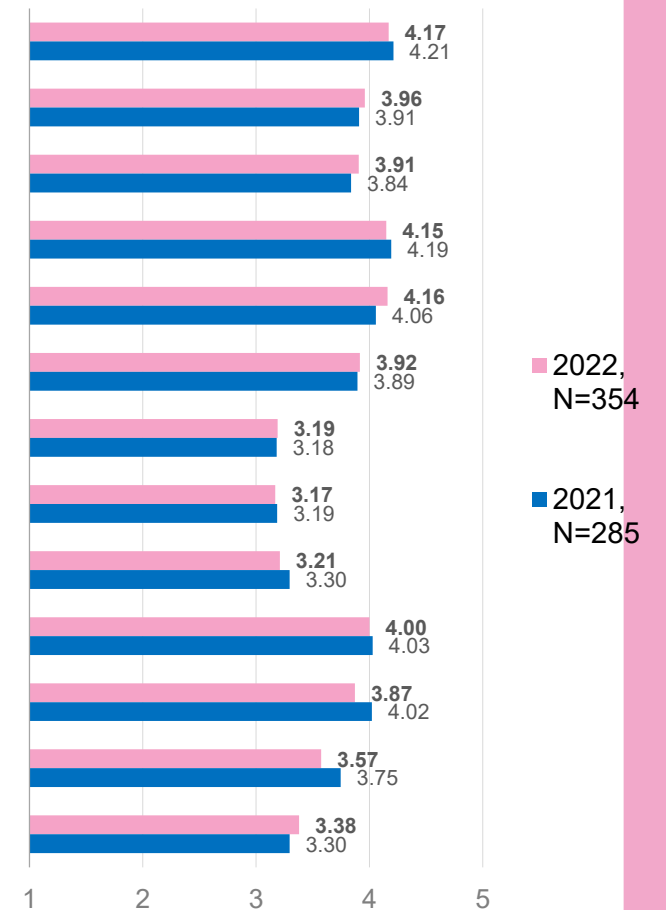
- Avain
 - **2021 33**
 - 2020 23
- Asuntosäätiö
 - **2021 36**
 - 2020 21
- Heka:
 - 2022 49**
 - 2021 58
 - 2020 58

Asuminen ja viihtyvyys

%-osuus 2023 kutsutuista vastaajista, N=354



Keskiarvo 1-5



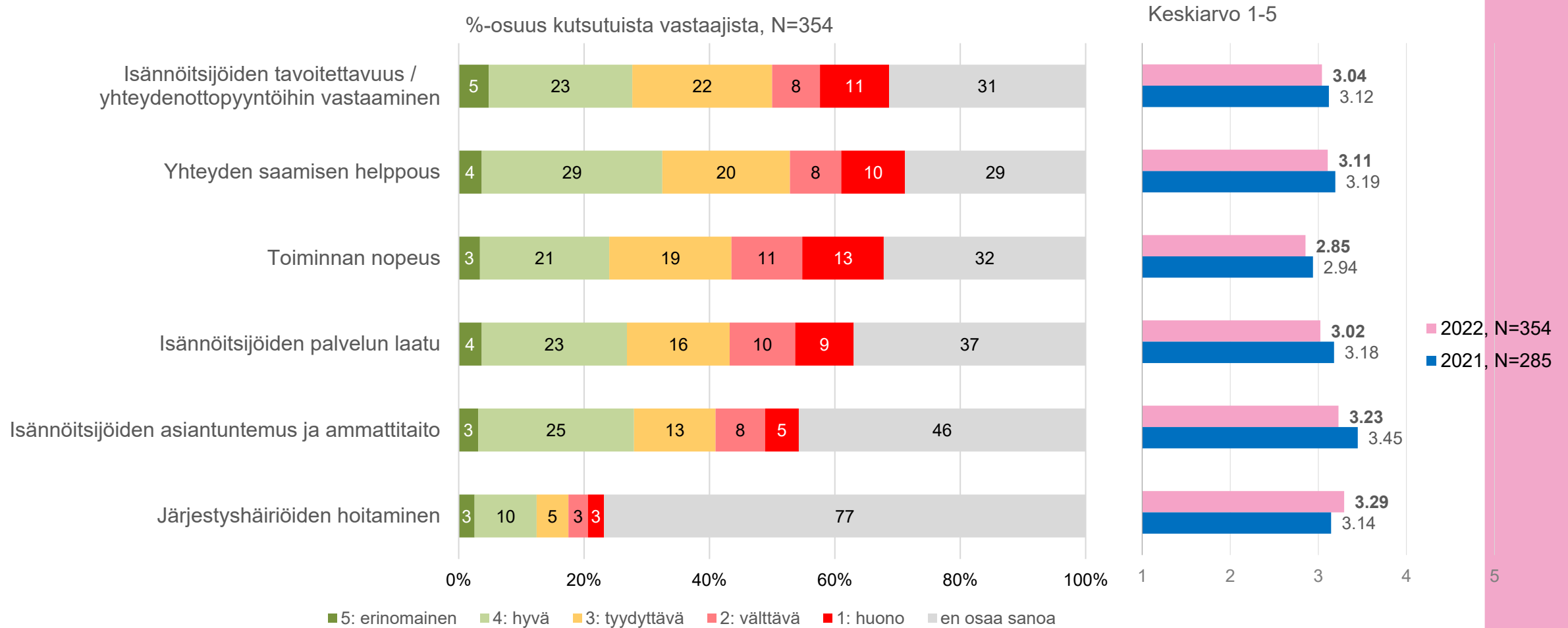
Tyytyväisyys isännöintiin, huoltoon ja siivoukseen



Haso



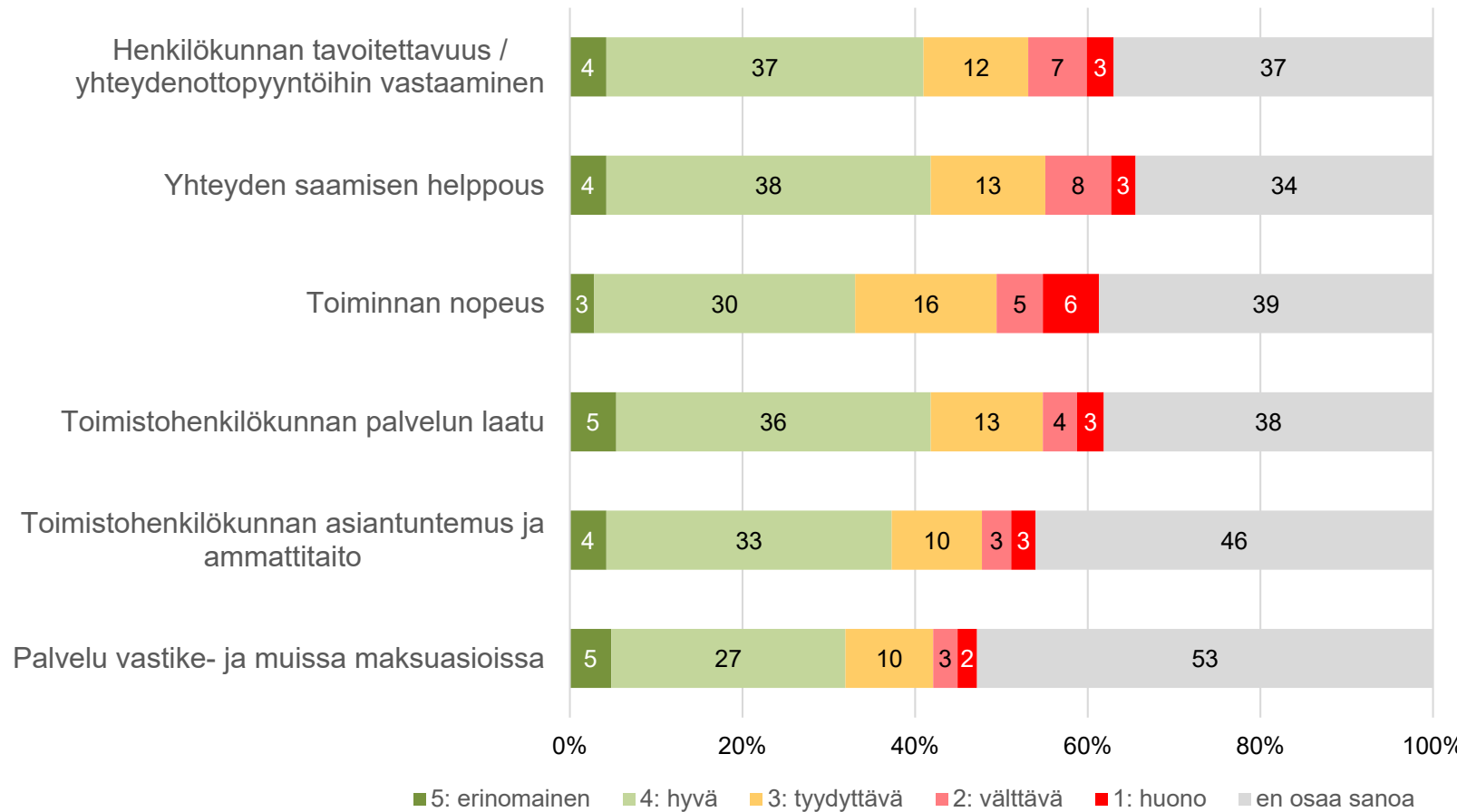
Isännöinnin tuloksia tarkemmin



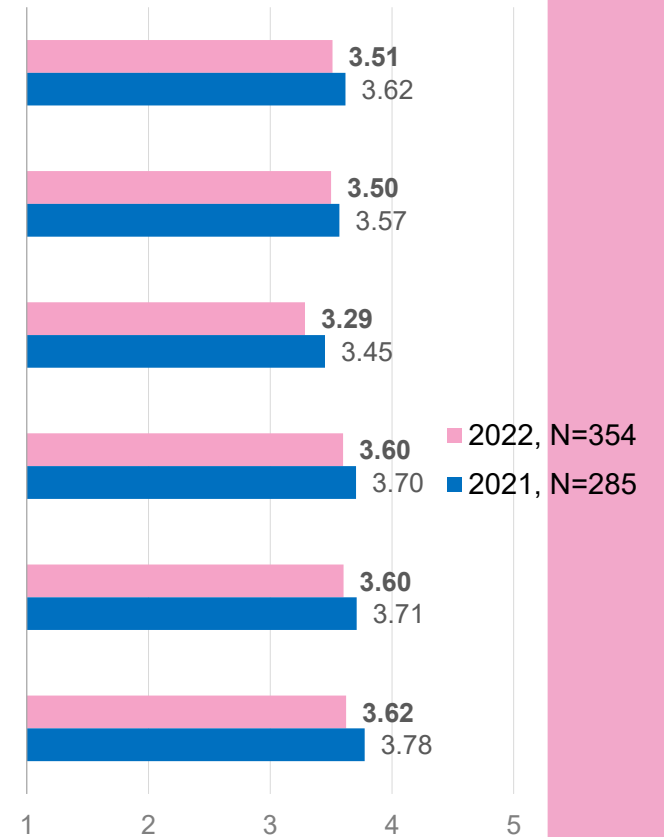
Haso

Isännöintitoimiston tuloksia tarkemmin (muu henkilöstö)

%-osuus 2023 kutsutuista vastaajista, N=354

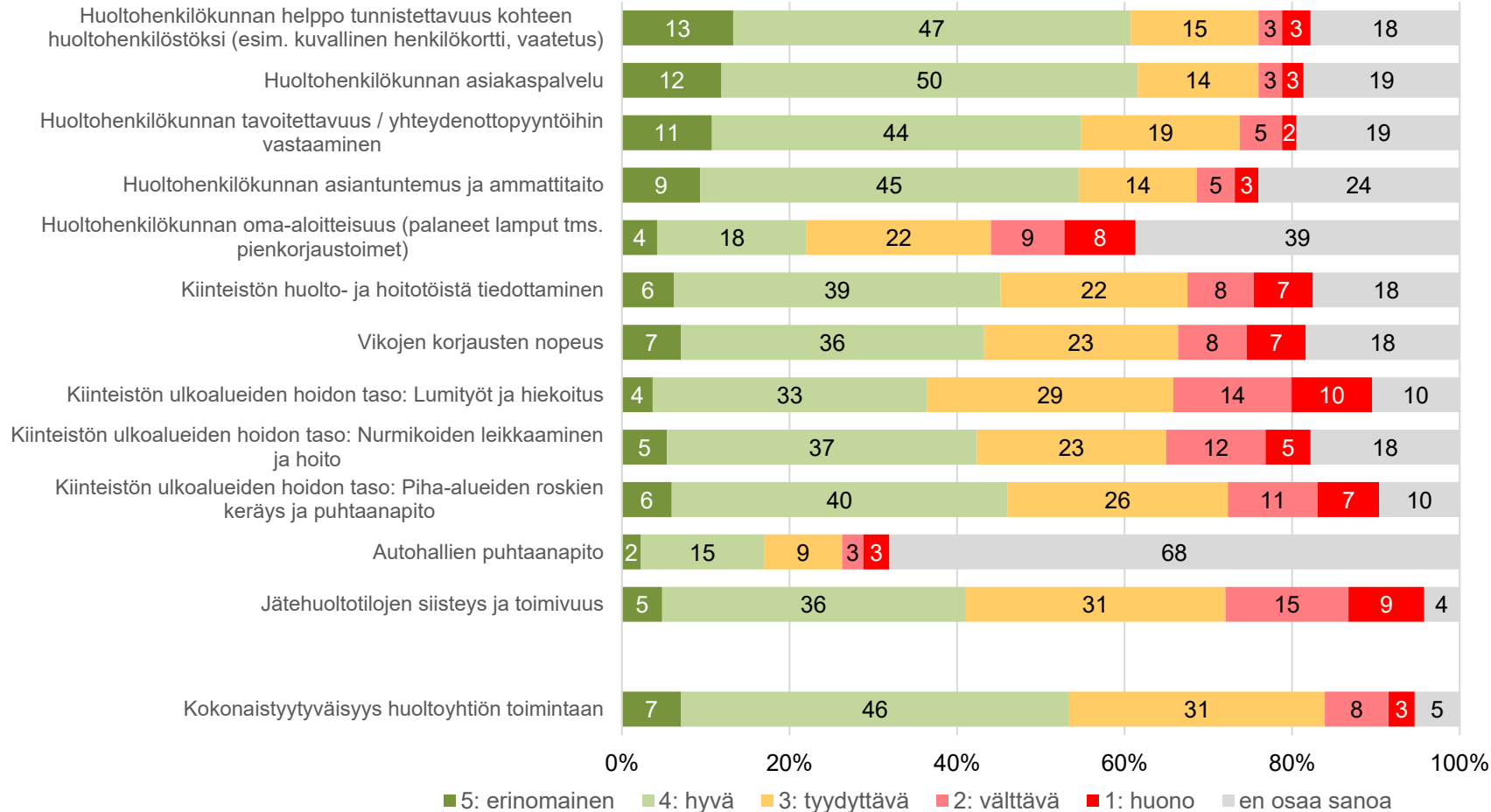


Keskiarvo 1-5

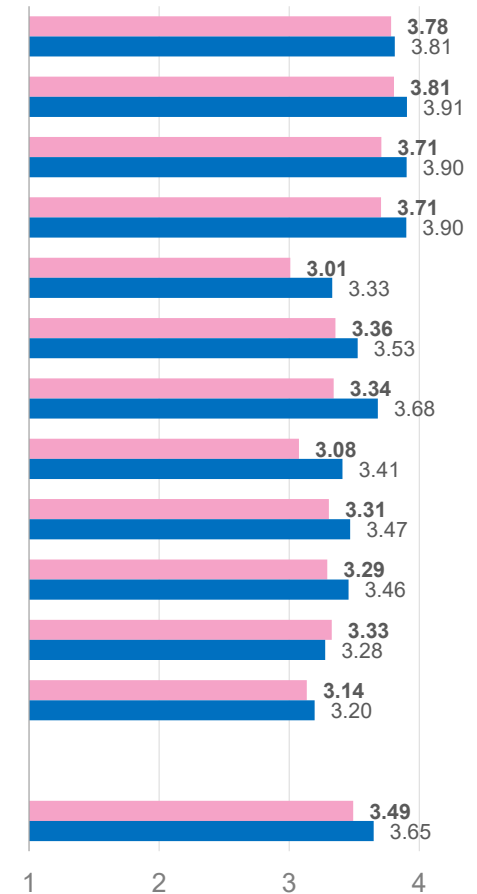


Huolto: tuloksia tarkemmin

%-osuus kutsutuista vastaajista, N=354



Keskiarvo 1-5



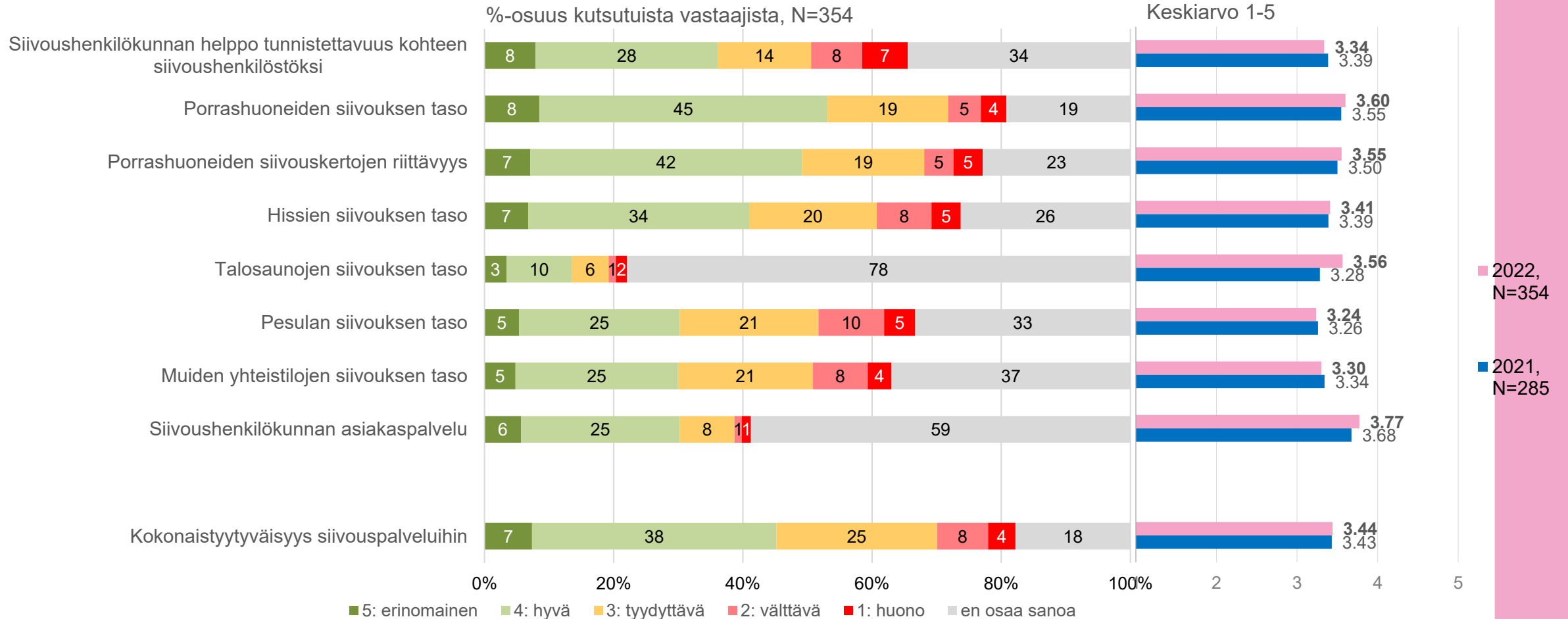
2022,
N=354

2021,
N=285



Haso

Siivous: tuloksia tarkemmin



Tyytyväisyys viestintään ja tiedonkulkuun

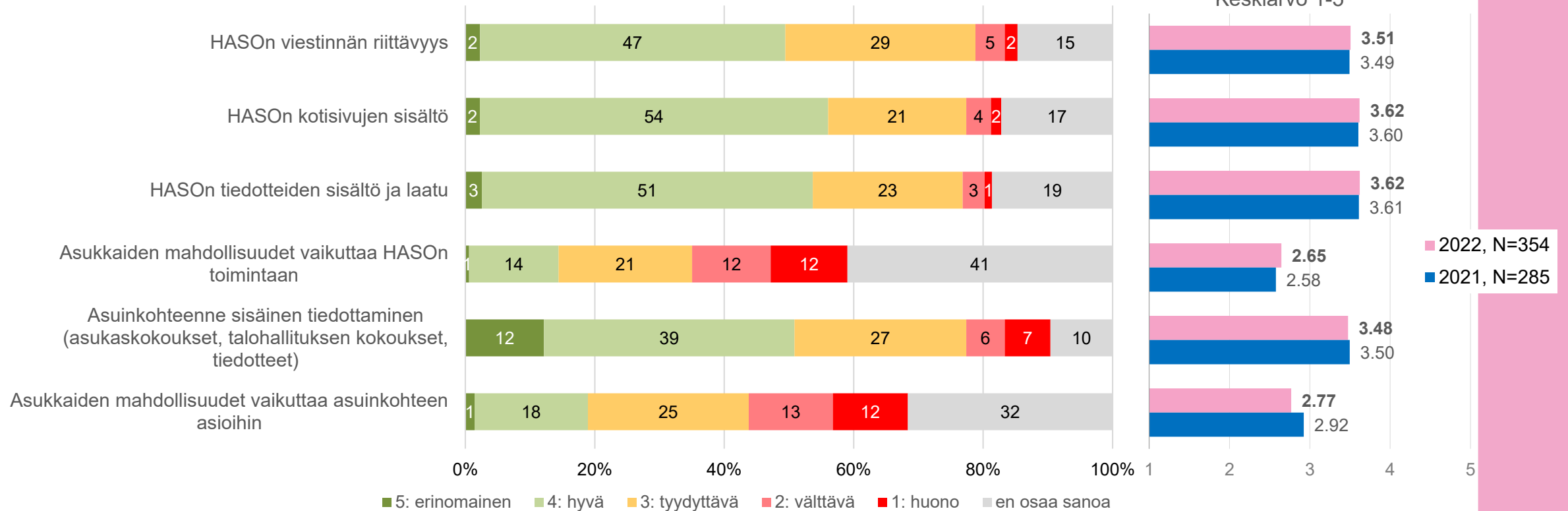
Helsinki

Haso



Viestintä ja tiedonkulku

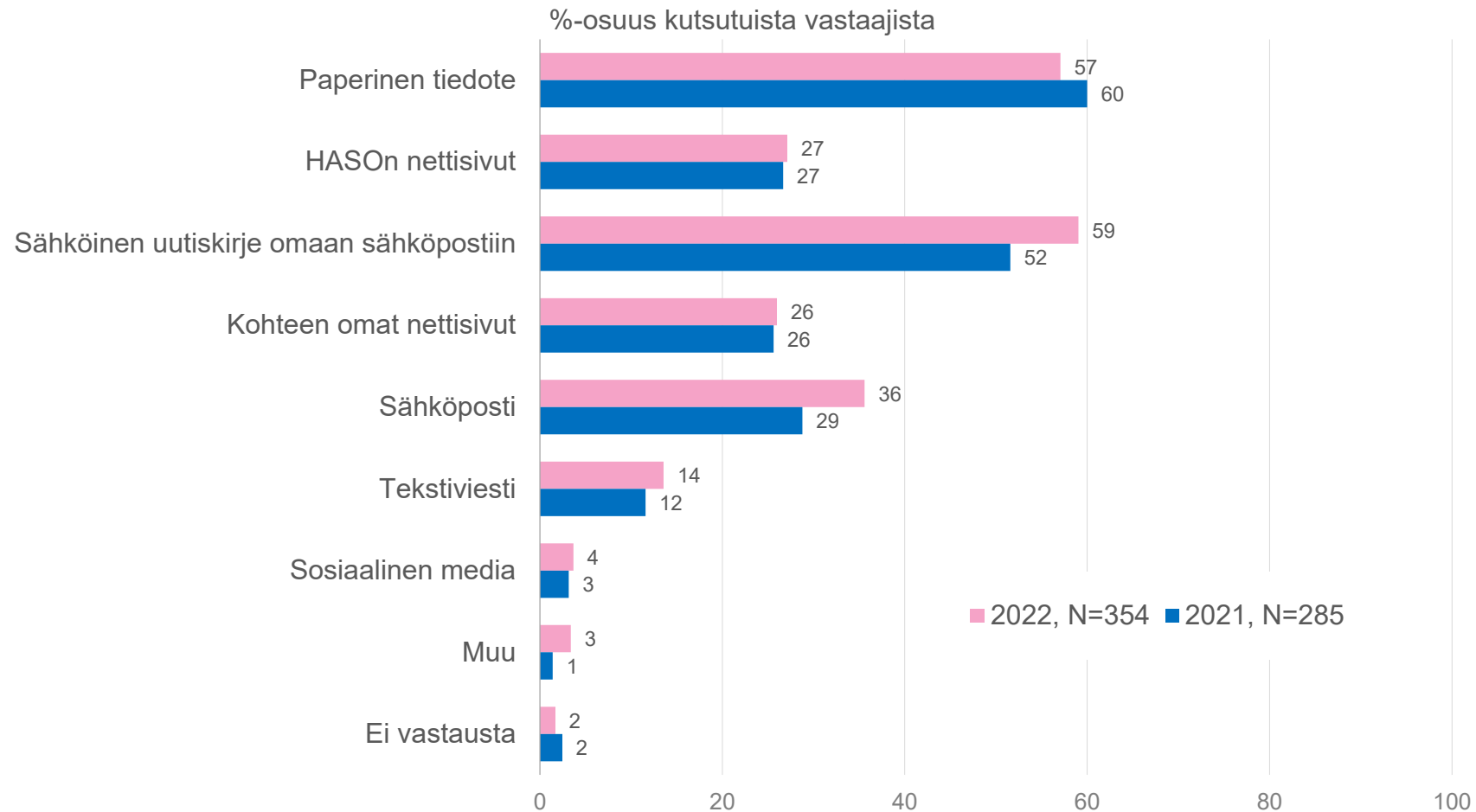
%-osuus kutsutuista vastaajista, N=354



Haso

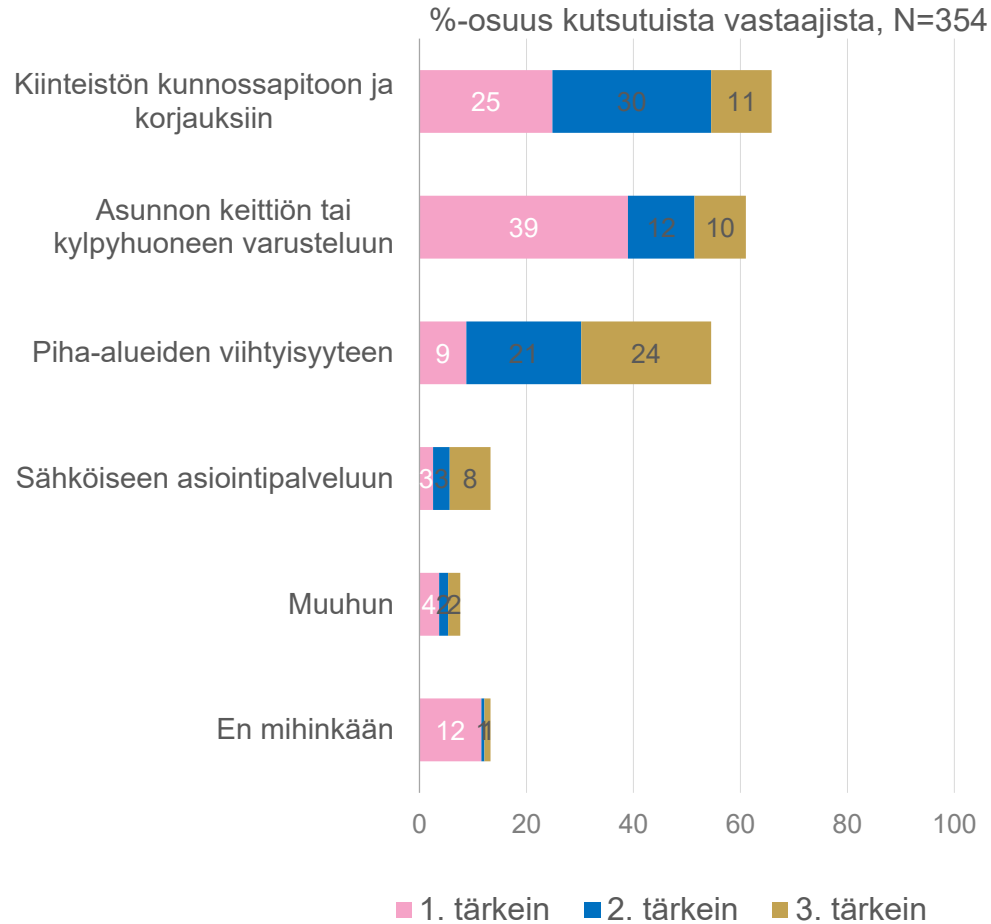
Viestintä ja tiedonkulku

Miten toivoisitte saavanne tietoa?

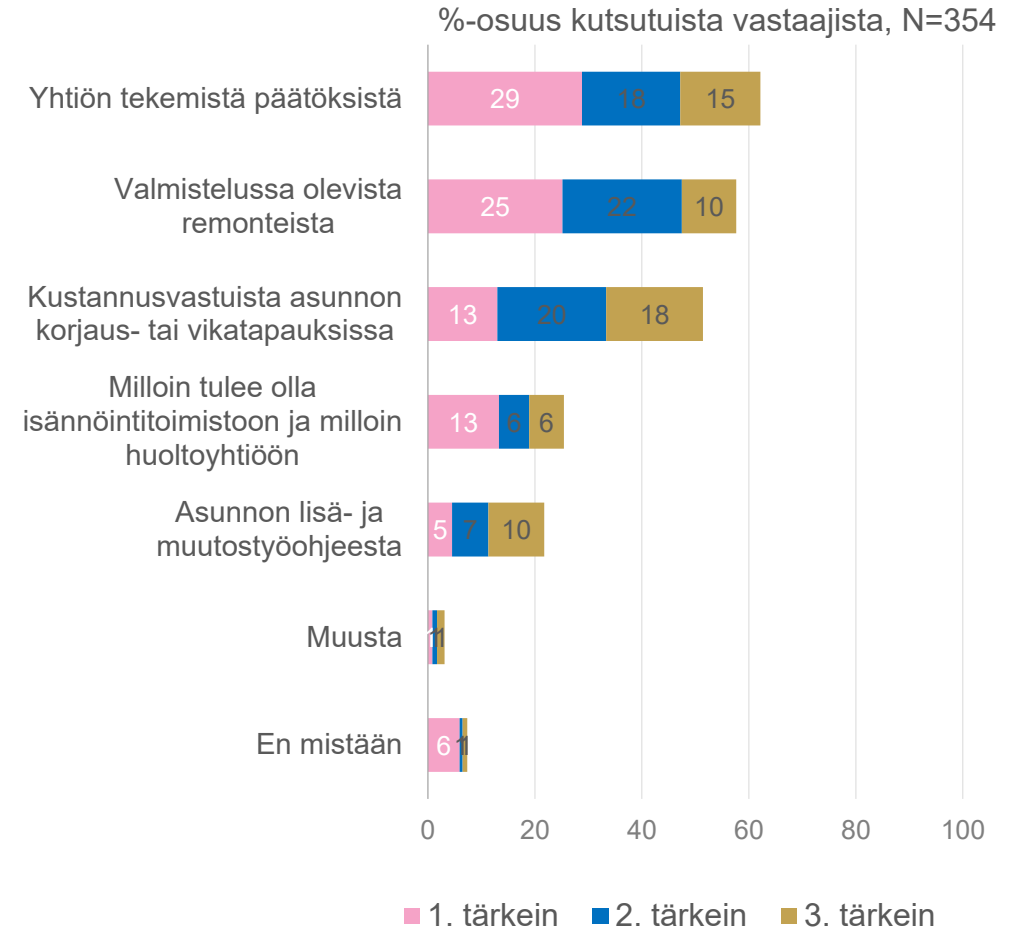


Viestintä ja tiedonkulku

Mihin asioihin haluaisit vaikuttaa enemmän?



Mistä asioista toivoisit saavasi enemmän tietoa?



Kerta- mittauksesta jatkuvaan mittaukseen

Helsinki

Haso



Jatkuva asukaskokemuksen mittaaminen

- Yhdestä mittauspisteestä jatkuvaan mittaamiseen
- Asukastyytyväisyyskysely kaikille asumisoikeudenhaltijoille kerran vuodessa
- Asukaskokemuksen mittaaminen saadun palvelun jälkeen
- Nopea reagointi ja reaaliaikainen tilannekuva

Helsinki

Haso



Ohjeet kohdekohtaiselle valvojalle

Petteri Palmi
kehittämispäällikkö



Haso

Valvojan valitsee asukaskokous

- Asukaskokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.
- Valvojan toimikausi on sama kuin Hason tilintarkastajan toimikausi.
- Valinta tulee todentaa isännöintitoimistoon toimitettavalla pöytäkirjakopiolla.

Vinkki:

- Pöytäkirjakopion toimittaa kohteen asukastoimikunnan puheenjohtaja tai sihteeri kohteen omalle isännöitsijälle.



Haso

Valvojalla on oltava tehtävän edellyttämä ammatillinen pätevyys

- Valvojalta edellytetään tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Valvojalla tulee olla taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta. Valvojalta ei kuitenkaan edellytetä vastaava osaamista kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HT-tilintarkastajalta. Valvojalta voidaan kuitenkin edellyttää sellaista yhteisön tai asumisoikeuskohteen taloudellisten ja oikeudellisten perusasioiden tuntemusta, että hän kykenee riittävän luotettavalla tavalla toteuttamaan asukaskokouksen hänelle osoittamat tehtävät.
- Kohdekohtaiseksi valvojaksi voidaan hyväksyä esimerkiksi vastaavan pätevyyden omaava henkilö kuin asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastaja, jolla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhteisön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.
- Harkinta valvojan pätevyyden arvioinnista jätetään asukaskokoukselle.

Tiedonsaantioikeus

- Valvojalla on sama oikeus saada tietoja kohteen taloudesta ja hallinnosta kuin asumisoikeusyhteisön tilintarkastajalla. Kohdekohtaisella valvojalla on oikeus saada yhden kohteen kohdekohtaiset tiedot tehtävänsä suorittamiseksi.
- Tietojen saamiseksi valvojalle luodaan tunnukset kirjanpitojärjestelmään ja tunnukset ovat voimassa määräajan. Tunnusten avulla valvoja pystyy tarkastelemaan kohteen kirjauksia.
- Valvoja ei saa jakaa yhtiön sopimuksia, henkilörekistereitä, kirjanpitoaineistoa tai muita asiakirjoja eikä niitä koskevia jäljennöksiä, ellei siitä ole sovittu etukäteen yhtiön edustajan kanssa.

Valvoja tekee valvonnasta raportin eli valvontakertomuksen

- Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta asukaskokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös Hasolle.
- Kertomuksessa tulee todeta vähintään seuraavat asiat:
 - Valvoja on suorittanut tehtävänsä ko. tilikaudelta
 - Kohteelle on kirjattu vain sille kuuluvia menoja ja tuloja (raportointi poikkeamista tai muista havainnoista)
 - Kohteen taloutta ja hallintoa on hoidettu asianmukaisesti (raportointi poikkeamista ja muista havainnoista)
 - Asukastoimikunta on hoitanut tehtävänsä kohteen asukkaiden kokouksen päättämällä tavalla (raportointi poikkeamista ja muista havainnoista)

Valvojalla on salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu

- Salassapitovelvollisuuteen ja vahingonkorvausvastuuseen sovelletaan, mitä asumisoikeusyhteisön tilintarkastajan salassapitovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvastuusta säädetään.
- Valvoja ei saa luovuttaa yksittäistä henkilöä tai asuntoa koskevia tietoja eteenpäin.
- Valvoja allekirjoittaa salassapitositoumuksen ennen työskentelynsä aloittamista.

Tampuuri A:n valvojatunnukset

- Hason kirjanpitojärjestelmä Tampuuri A:han luodaan tunnukset kohdekohtaiselle valvojalle
- Tunnusten avulla valvoja pääsee näkemään vain yhden kohteen kustannuspaikkakohtaiset kirjaukset
- Tunnuksilla voi:
 - Tarkastella kohteen raportteja (Rahoituslaskelma ja tuloslaskelma)
 - Tarkastella pääkirjatasoisia kirjauksia esim. kuukausittain
 - Tarvittaessa tulostaa pääkirjan
 - Porautua ostolaskulle asti kohteen omien hoitokulujen osalta.

**Jäikö jokin vielä mietityttämään tai
haluat kysyä lisää?**

Ole yhteydessä: toimisto@haso.fi



Haso