



VUOSIKATSAUS 2019



A-YHTIÖT

Vuorikatu 3
06100 Porvoo
(019) 521 3600
toimisto@a-yhtiot.fi

Toimistoaika
maanantai 10.30–16.00
keskiviikko 10.00–16.30
muina arkipäivinä 10.00–16.00

Huoltopäivystys
040 592 8505

www.a-yhtiot.fi



Sisältö

- Strategiaa noudattavaa toimintaa **4**
- Lyhyesti **5**
- Kiinteistöt **6**
- Vuokraustoiminta **7**
- Vuokrat **10**
- Luottotappiot **11**
- Korjaustoiminta **13**
- Henkilöstö, organisaatio ja hallitus **15**
- A-konsernin talous **17**
- A-asuntojen talous **18**
- Asukasdemokratia **20**
- Asukastyytyväisyys **22**
- Kulutustiedot **23**
- Tutkimus- ja kehitystoiminta **25**
- Tuloslaskelma **26**
- Tase **28**
- English Summary **30**

Vuosikatsaus 2019. Julkaisija A-yhtiöt.
Toimitus Inka Akkanen. English Summary
Jörgen Wollsten. Graafinen suunnittelu
Kinestasis Oy / Veikko Anttila. Painotalo
Plus Digital, Lahti 2020.

A-yhtiöiden vuosi toiminnallisesti ja taloudellisesti vakaa

Aleksanterinkruunun ensimmäinen täyden toiminnan vuosi 2019 nosti yhtiön liikevaihtoa ja talo on ollut suunnitellussa käytössä. Vuoden 2020 alku tosin vaikuttaa talon käyttöön varsinkin liiketilojen osalta. Koronavirus on mullistanut maailman sulkemalla koulut ja ravintolat. Arjen muutokset eivät tietysti voi olla vaikuttamatta talon käyttöön. Tosin vasta poikkeusolojen jälkeen voimme varmistua viruksen taloudellisista vaikutuksista.

Uusi strategia laadittiin hallituksen strategiaseminaarissa syksyllä 2019 ja sitä muokataan, kun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma valmistuu. Kehitystyötä jatketaan uuden strategian mukaisesti ympäristöä ja energiansäästöä parantavaan suuntaan.

Vuoden 2019 loppusyksystä pidetyn asukastyytyväisyyskyselyn tulokset kertovat asukkaiden olevan tyytyväisiä ja yleisarvosanaksi asteikolla 1–5 muodostui 4. Asukkaat antoivat parhaimman palautteen asiakaspalvelullemme, mistä haluan kiittää osaavaa ja ammattitaitoista henkilökuntaamme.

Uudisrakennuspuolella yhtiöllä on valmistumassa Karhupolun erillistalo. Uudet asunnot luovutetaan asukkaiden käyttöön vappuna. Peruskorjauspuolella on menossa Peipontie 2:n perusparannus, joka valmistuu kesään 2020 mennessä. Syksyllä 2019 valmistui Perttelintie 20:n julkisivujen korjaus sekä lukitusten uusiminen.

Vakaa talous takaa edullisen vuokratason. Yhtiön liikevaihto kasvoi ja liikevoitto ennen asuintalovaroja oli konserni- ja emoyhtiötasolla 14 %. Yhtiön talous on vakaalla pohjalla. Vakaa talous perustuu siihen, että vuokralaiset hoitavat maksunsa ajallaan ja jalkivalta pysyy kurissa.



Mika Vuori
toimitusjohtaja

Strategiaa noudattavaa toimintaa



A-yhtiöiden vuosi 2019 oli talouden osalta pääosin suunnitellun mukainen. Vuonna 2019 korjauskustannukset ylittivät osittain suunnitellun, mutta vastaavasti muun muassa sähkönkulutuksen kustannukset toteutuivat ennakoitua vähäisempinä. Toteutuneet kulut alittivat budjetoidut kulut ja tulot ylittivät budjetoidut tulot.

A-yhtiöt varautui budjetissaan A-yhtiöiden kiinteistöstrategian mukaiseen kohteiden peruskorjaukseen ja uudiskohdetuotantoon. Näiden hankkeiden osalta asioita siirtyi tuleville vuosille.

Organisaation ja hallinnon osalta vuosi 2019 toteutui hyvin pitkälti strategian mukaisena. A-yhtiöt on pitkäjänteisesti tehnyt työtä yhtiörakenteen harmonisoimiseksi sen jälkeen, kun kaupungin omistuksesta siirtyi kiinteistöjä A-yhtiöihin. Fuusioiden myötä toiminta ja organisaatio on vakiinnutettu vastaamaan kasvun vaatimiin haasteisiin.

Vuonna 2019 tämä tasapainottaminen näkyi organisaationkin uudelleenjärjestelyinä. Isännöinnin, asiakaspalvelun ja hallinnon työtehtäviä jaettiin uudelleen ja henkilöstöresursseja lisättiin vastaamaan kasvanutta työmäärää. Viestintään, vuokravalvonnan, isännöinnin ja huollon johtamisen tehtäviin haluttiin panostaa aiempaa enemmän.

Nyt kun A-yhtiöiden tehtävänä on 3 500 porvoollaisen sujuvasta asumisesta ja 2 100 huoneiston kunnosta ja laadusta huolehtiminen, se vaatii enemmän työtä kuin vielä viisi vuotta sitten. Tässä ajassa A-yhtiöiden hoidossa olevien kiinteistöjen määrä on kasvanut yli kolmanneksella.

Vuonna 2020 strategian mukainen työ jatkuu. Yksi strategian mukaisista toiminnan painopisteistä on kaupungin ympäristötavoitteiden toteuttaminen. Vuonna 2020 A-yhtiöt toteuttaa tätä näkyvimmin rakentamalla useisiin kohteisiin aurinkovoimaloita. Tämä muutos on vaatinut suunnittelutyötä ja hankinnan valmistelua jo vuoden 2019 aikana. Ensimmäisten käyttökokemusten myötä saamme tietoa oman energiatuotannon vaikutuksesta yhtiön energiataseeseen. Lisäksi yhtiön tavoitteena on vähentää tai jopa lopettaa fossiilisten polttoaineiden käyttö lämmitysenergiana.

Lyhyesti

A-yhtiöt on porvoalainen konserniyhtiö, jonka omistaja on Porvoon kaupunki. Emoyhtiö, Porvoon A-asunnot Oy – Borgå A-bostäder Ab, on perustettu 18.11.1965 ja merkitty kaupparekisteriin 18.2.1966. Yhtiö on ollut vuoden 2012 alusta alkaen Porvoon kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö.

Emoyhtiön tehtäviin kuuluu tuottaa ja ylläpitää arava- ja korkotukirahoitusta kiinteistökantaa ja tuottaa koko konsernille kirjanpitoon, hallintoon ja isännöintiin kuuluvia palveluita. Konserniin kuuluva tytäryhtiö Kiinteistö Oy A-Lukaali Ab puolestaan vuokraa vapaarahoitteisia asuntoja ja omistaa kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Hansatie 10:n ja asunto-osakeyhtiö Suomen-talon. A-Lukaali myös tuottaa konsernin asiakas-, kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut.

A-asunnot -konserniin fuusioituneissa ja hoitoon tulleissa yhtiöissä harmonisointityö on vuonna 2019 jatkunut edelleen ja on pääosin saatu loppuun vuoden 2020 alkuun mennessä.

A-konsernin taloudellinen tilanne on vakaa. Käyttöaste yhtiössä on erittäin korkea 99,29 %. A-asuntojen käyttöasteeseen vaikutti Kesätuulentie 3–5:n saneeraus, jona aikana asunnoissa ei ollut asukkaita. Varsinaista tyhjäkäyntiä asunnoissa ei ole. Vaikka korjauskulut ylittyivät, muissa menoerissä tapahtuneet budjetin alitukset kompensoivat tilanteen.

Porvoon A-asunnot Oy -konsernin organisaatiokaavio



Konsernin rakenne säilyi muuttumattomana tilikauden 2019.

Kiinteistöt

Konsernilla oli tilikauden päättyessä yhteensä 54 kohdetta, joissa oli 148 asuintaloa. Taloissa oli yhteensä 2 100 asuinhuoneistoa. Lisäksi yhtiö omistaa toimitalonsa osoitteessa Vuorikatu 3. Konsernissa on huoneistoja liiketilakäytössä yhteensä 31.

Näistä kohteista **emoyhtiö** omistaa 1 823 huoneistoa. Emoyhtiöllä on autotalleja kolmessa talossa, Huuhkajantie 5 ja Kurjentie 6, yhteensä 29 kpl. Emoyhtiössä huoneistoja on liiketilakäyttöön vuokralla 17, joista suurimman, Omenmäen palvelukeskus – Äppelbackens servicecenter -nimisen tilan haltija on Porvoon kaupunki. Kaupungin hallinnoima tila toimii vanhuksille ja vammaisille tarkoitettuna palvelukeskuksena, samoin kuin A-Lukaalin omistama Palomäen palvelukeskus.

Tavallista vuokrahuoneistoa hakevien jonossa on ollut vuoden mittaan keskimäärin 367 hakemusta. Palveluasuntohakemukset menevät suoraan Porvoon kaupungille.

Kiinteistöissä olevien huoneistojen tyyppijakautuma 31.12.2019 ilmenee seuraavasta taulukosta:

Määrä/kpl		Huoneistot	% -osuus	
Konserni	Emo		Konserni	Emo
506	423	1 h+k/kk/tk/kt	15 %	14 %
984	896	2 h+k/kk	44 %	46 %
434	374	3 h+k/kk	27 %	27 %
130	110	4 h+k	10 %	10 %
17	15	5 h+k	2 %	2 %
5	5	6 h+k ja isommat	1 %	1 %
24	0	Ryhmäkoti paikka	1 %	0 %
2 100	1 823	Kaikki yhteensä	100 %	100 %



Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntomarkkinoilla tarjottavien asuntojen ja erityisesti asuinympäristön taso ratkaisevat usein vuokrasuhteen syntymisen ja etenkin vuokrasuhteen keston. Siksi yhtiö panostaa asukasviihtyvyyteen ja satsaa asuntojen korjauksiin.

Asukkaiden määrä tilikauden lopussa koko **konsernissa** oli 3 502, ja asukastiheys samana ajankohtana oli konsernissa 1,67 henkilöä / huoneisto.

Emoyhtiössä asukkaiden määrä oli 3 059 henkilöä ja asukastiheys oli 1,68 henkilöä/huoneisto.

Vanhoihin taloihin muutti uusia vuokralaisia edemmän kuin edellisvuonna. Muutto uudis- tai peruskorjauskohteeseen oli sen sijaan edellisvuotta vähäisempää. Uudiskohteisiin muuton laskua selittää se, että vuonna 2018 valmistui poikkeuksellisen suuri uudiskohde, opiskelijatalo Aleksanterinkruunu, johon asutettiin 135 vuokralaista.

Tilikauden aikana ei ole ollut varsinaista asuntojen tyhjäkäyntiä, mutta muuttojen yhteydessä tehtyjen korjausten ja korjausten suunnittelun vuoksi huoneistoja on tilikaudella ollut tyhjänä muutamasta päivästä yhteen kuukauteen. Lisäksi Kesätuulentie 3–5:n asunnot olivat osan vuotta tyhjillään kohteen saneerauksen vuoksi.

Muuttoja koko konsernissa oli seuraavasti:

Vuosi	Uusia vuokralaisia		Asunnonvaihtoja		Yht.
	Vanhoihin taloihin	Uudis- tai peruskorjauskohteeseen	Vanhoihin taloihin	Uudis- tai peruskorjauskohteeseen	
2017	156	0	24	0	180
2018	197	134	29	1	361
2019	287	46	14	1	348

Joista emoyhtiössä suurin osa:

Vuosi	Uusia vuokralaisia		Asunnonvaihtoja		Yht.
	Vanhoihin taloihin	Uudis- tai peruskorjauskohteeseen	Vanhoihin taloihin	Uudis- tai peruskorjauskohteeseen	
2017	128	0	20	0	148
2018	177	134	26	1	338
2019	259	46	14	1	320

Poismuuttaneiden muuttosyyt jakautuivat seuraavasti:

Muuton syy	%-osuus muutoista
Häiritsevät naapurit	2 %
Omistusasunnon hankinta	11 %
Paikkakunnalta muutto	27 %
Vaihto toiseen A-asuntoon	12 %
Vuokran suuruus	4 %
Muu syy	44 %

Suurin yksittäinen syy poismuuttoon A-asunnosta oli paikkakunnalta poismuutto. Muita syitä poismuuttaneiden muuttoon olivat pääsääntöisesti elämäntilanteen muutokset, kuolemantapaukset, muutot toiselle vuokranantajalle tai ASO-asuntoon tai muutot palveluasuntoihin.

Vuokrasaamisten määrä oli tilikauden päättyessä koko **konsernissa** 240 397,88 euroa. Jälkiperintään siirrettyjä ja luottotappioihin kirjaamattomia saamia oli vuoden lopussa koko konsernissa 20 560,97 euroa.

Vuokrasaamia oli yhteensä 260 958,85 euroa koko konsernissa (2 100 asuinhuoneistoa). Edellisen tilikauden päättyessä vuokrasaamisten kokonaissumma koko konsernissa oli 200 975,70 euroa (2 100 asuinhuoneistoa).

Jälkiperintään siirrettyjä ja luottotappioihin kirjaamattomia saamia oli vuoden lopussa **emoyhtiössä** 14 683,13 euroa. Emoyhtiöllä vuokrasaamisten määrä oli 224 146,54 euroa. Vuokrasaamia oli siten yhteensä 238 829,67 euroa (1 823 asuinhuoneistoa). Edellisen tilikauden päättyessä vuokrasaamisten kokonaissumma koko konsernissa oli emoyhtiössä 178 443,13 (1 823 asuinhuoneistoa). Vuokrasaamisten määrä on siis noussut edellisvuodesta.

Huoneistoa kohti laskettujen saamisten kehitys on ollut seuraava:

Vuosi	Konserni	Emoyhtiö
2017	63,19 / huoneisto	67,11 / huoneisto
2018	95,71 / huoneisto	97,89 / huoneisto
2019	124,27 / huoneisto	131,01 / huoneisto

Emoyhtiössä on aravarajoitusten alla olevien kohteiden osalta käytössä vuokrantasaus. Asukasdemokratialain mukaan voidaan tasata joko pääoma-vuokra, hoitomenovuokra tai molemmat. Yhtiö käyttää koko vuokrantasausjärjestelmää siten, että talot on asukasdemokratiaelimen toimesta luokiteltu

eri tasausryhmiin. Alun perin tasausryhmät tehtiin sen perusteella, mikä oli talon ikä, varustetaso ja sijainti sekä mielikuva kohtuullisesta vuokrasta kullekin talolle. Näin muodostui muutama tasausryhmä, joissa talojen ikähaarukka oli noin viisi vuotta.

Sittemmin tehdyt peruskorjaukset ja rakennustoiminta ovat muuttaneet tasausryhmien sisältöä, jota yhteistyössä asukasdemokratiaelinten ja Porvoon kaupungin asuntoyksikön kanssa pyritään järjeistämään. Tilikauden alussa vuokrantasausryhmiä oli 10 kpl.

Aravavuokranantajilla on yksipuolinen vuokran korotusoikeus. Korotuksesta on ilmoitettava kaksi kalenterikuukautta ennen korotuksen voimaantuloa.

Vuokrantarkistuslaskelmien tarkastaminen kuuluu A-asuntojen asukas-toimikunnalle ja Porvoon kaupungin asuntotoimelle. Kumpikin taho on käsitellyt laskelmat ja hyväksynyt ne.



Vuokrat

Vuokrat kohderyhmittäin olivat emoyhtiössä seuraavat:

Vuokrat 1.1.2019 alkaen, ARA-kohteet		
Tasaus-ryhmä		Osoite
1	10,20	Ilmarisentie 2 Johannisbergintie 10 Fredrika Runebergin katu 5
2	10,40	Koivumäentie 8 Jousitie 6 Jousitie 4 Jousitie 8
3	10,70	Joukahaisentie 11 Lähdepolku 3-4 Kesätuulentie 8 Karhupolku 2-4 Tapani Löfvinginkatu 6-8 Tapani Löfvinginkatu 10-14 Sammontie 4 Adlercreutzinkatu 11-13 / Nordenskiöldinkatu 2
4	11,20	Huuhkajantie 5 / Kurjentie 6 F. E. Sillanpäänkatu 4 Peipontie 2 Haavikkotie 33 Veräjätie 2 Perttelintie 17 Sinivuokontie 5 Purokatu 2 Kesätuulentie 3-5
5	11,70	Perttelintie 20
6	11,90	Joukahaisentie 3 Mannerheiminkatu 36 Nordenskiöldinkatu 24 Tulliportinkatu 4 A-B Tulliportinkatu 4 C Mannerheiminkatu 25 Sibeliuksenbulevardi 11-13 Linjatie 34 Galgbackantie 9 Kuningattarentie 4 Keltavuokontie 2 Sinivuokontie 1 Eestinmäentie 7 a Keinupolku 1
7	12,70	Sibeliuksenbulevardi 6
8	13,10	Peippolankolmio 1
9	13,50	Laamanninpolku 2
10	18,70	Koivumäentie 6 (asuntola)

Luottotappiot

Luottotappioita koko konsernissa kirjattiin tilikaudella yhteensä 59 053,43 euroa ja emoyhtiössä 53 410,56 euroa. Luottotappiokirjaukset tehdään, kun velallinen on ulosottoyrityksessä todettu varattomaksi tai velallinen on muutoin tullut kokonaan maksukyvyttömäksi.

Luottotappioita on vuosittain kirjattu seuraavasti:

Vuosi	Konserni	Emoyhtiö
2017	20 424,52 €	16 182,68 €
2018	24 631,77 €	22 078,03 €
2019	59 053,43 €	53 410,56 €

Jälkiperinnällä saatiin tilikaudella 2019 perittyä koko konsernissa yhteensä 5 278,47 euroa ja emoyhtiössä 4 562,26 euroa.

Jälkiperintätuottoja on saatu perityksi vuosittain seuraavasti:

Vuosi	Konserni	Emoyhtiö
2017	3 348,81 €	1 959,22 €
2018	8 845,76 €	8 809,16 €
2019	5 278,47 €	4 562,26 €

Häätöpäätöksiä, jotka johtavat asukkaan muuttoon, ei ollut tilikaudella 2019 yhtään kappaletta.

Vuosi	Konserni	Emoyhtiö
2017	2 kpl	1 kpl
2018	2 kpl	2 kpl
2019	0 kpl	0 kpl



Rakentaminen ja muut merkittävät tapahtumat konsernissa

Kesätuulentie 3–5:n kahden kerrostalon peruskorjaus valmistuu ja uudet vuokralaiset muuttavat sisään. Opiskelijoiden 46 soluasuntoa muuttuvat tupakeittiöllisiksi kaksioiksi.

Karhupolku 2–4:n erillistalon rakentaminen alkaa. Taloon tulee 12 asuntoa, ja erillistalon vuokraa toimintaansa Kärkulla samkommun.

Asiakaspalvelun tilat uudistuvat. Remontin myötä tilat ovat asioinnin kannalta aiempaa toimivammat.

Vuoden mittavin korjaustyömaa, Peipontie 2:n julkisivuremontti käynnistyy kilpailutuksen jälkeen. Julkisivut lisäeristetään ja rapataan. Osa parvekelinjoista uusitaan ja muut remontoidaan. Piha-alue uudistetaan ja vesikatto maalataan.

Noiin 30 kesätyöntekijää työskentelee apuna pihojen ylläpito- ja kunnostustöissä. Kesätyöntekijöiden työsuhteet ovat yhdestä kolmeen kuukautta.

Perttelintie 20:n julkisivut maalataan, ovet ja ikkunat uusitaan.

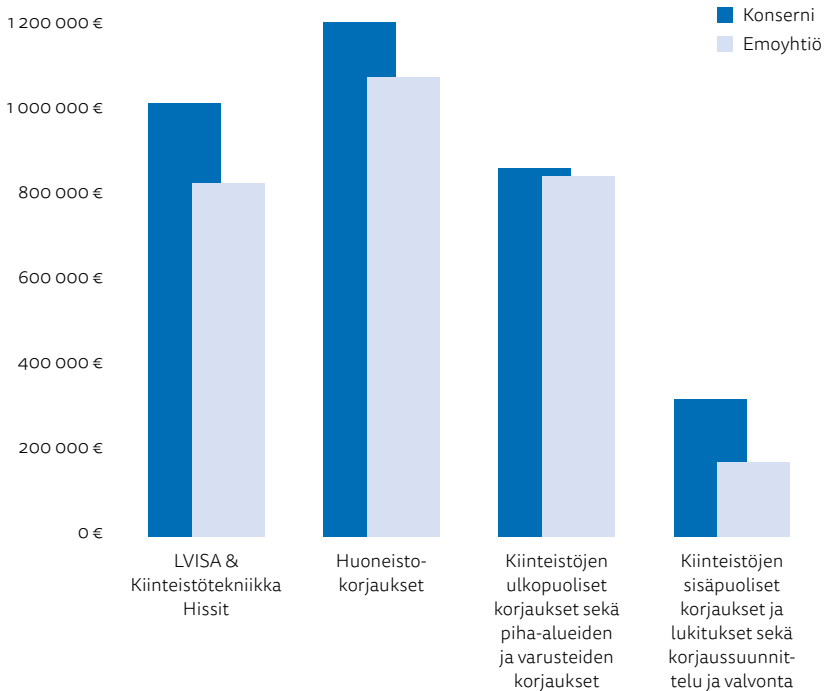
Uuden jätehuoltolain mukainen jätelajittelu tuo lisää jätekeräysastioita talojen pihoihin. Asukkaat voivat lajitella kaikissa taloissa myös muovijätteen ja metalli- ja lasijätteen keräysastioita lisätään.

Oppisopimusyhteistyö ammattioppilaitos Careerian kanssa jatkuu. Vuoden 2019 aikana A-yhtiössä työskentelee kolme oppisopimusopiskelijaa.

Korjaustoiminta

Konsernin korjauskustannukset olivat kokonaisuudessaan 3 423 148,02 euroa. Emoyhtiön osuus korjauskustannuksista oli 2 925 219,58 euroa.

Korjauskulujen jakauma



Konserni	1 021 051,91 €	1 211 656,87 €	866 825,73 €	323 613,51 €
Emoyhtiö	828 437,07 €	1 076 233,98 €	844 463,35 €	176 085,18 €

Kohteissa Purokatu 2 ja Veräjäpolku 2 toteutettiin vesimittareiden vaihtotyö. Uusien mittareiden myötä vedenkulutusta pystytään seuraamaan asuntokohtaisesti.

Peipontie 2:ssa uusittiin automaatiojärjestelmä rikkoutuneen tilalle, ja uuden järjestelmän myötä ohjausta pystytään tekemään aiempaa luotettavammin.

Valaistuksia uusittiin seuraavissa kohteissa: Kesätuulentie 3–5, Kesätuulentie 8, Tapani Löfvingin katu 10–14, Eestinmäentie 7a, Haavikkotie 33 ja Sinivuokontie 1. Uusimisen ja LED-valaisimiin siirtymisen myötä energia-tehokkuus parani.

Tapani Löfvingin katu 10–14:ssa toteutettiin autolämmityskoteloiden uusiminen. Näin autolämmityksestä saatiin aiempaa energiataloudellisempaa, kun asukkaat ohjaavat itse laitteiden käyttöä.

Kohteessa Jousitie 4 ryhmäkotiin asennettiin sprinklausjärjestelmä. Järjestelmä lisättiin vuokralaisen toimintaan liittyvien velvoitteiden muu- toksista johtuen.

Vedensäätötoimenpiteitä suoritettiin useammassa kohteessa. Neljässä kohteessa suoritettiin ilmanvaihtokanavien lakisääteinen nuohous ja ilmamäärien säätötyö.

Muilta osin kiinteistöjen teknisten järjestelmien korjaukset koostuivat huoneistoremonttien yhteydessä tehdyistä töistä sekä huoltokorjauksista.

Huoneistokorjaukset emoyhtiössä olivat pääsääntöisesti tasoa ylläpitäviä muuttoremontteja. Konsernissa tehtiin myös laatutasoa parantavia, perus- korjaustyypisiä remontteja. Viikinkitiellä tehtiin neljään asuinhuoneistoon suunnitelman mukaiset perusparannusremontit, joissa kaikkien pintojen ja kalusteiden uusimisen lisäksi rakennettiin kokonaan uusi sähköverkko ja yleiskaapelointi.

Pihat asfalttoitiin kokonaisuudessaan Veräjapolku 2:ssa. Ulkomaalauksia suoritettiin kaikkiaan viidessä kohteessa. Kattojen maalauksia tehtiin Tapani Löfvingin kadulla sekä Haavikkotiellä. Perttelintie 20:ssä suoritettiin energiansäästötoimenpiteenä ovien ja ikkunoiden vaihtourakka. Kohteissa Karhupolku 2–4 sekä Ilmarisentie 2b suoritettiin julkisivujen elementtisau- mojen uusiminen.

Lukituksia uusittiin Kesätuulentiellä ja Sinivuokontiellä. Saunan päivitys- remontti urakoitiin osoitteessa Jousitie 6. Pormestarinkadulla väestönsuo- jaan rakennettiin asukkaiden käyttöön irtaimistovarastot.



Henkilöstö, organisaatio ja hallitus

Konsernin ja emoyhtiön toimitusjohtajana toimii RI Mika Vuori, AIT, ISA.

Henkilökunnan kokonaismäärä konsernissa oli tilikauden päättyessä 31 henkilöä, joista seitsemän emoyhtiössä.

Yhtiön toiminta A-konsernin emoyhtiönä jatkuu hallinto-, kirjanpito- ja isännöintipalvelujen tuottajana koko konsernille sekä arava- ja korkotuki-asuntojen rakennuttajana ja omistajana. Kaikki asiakaspalvelu ja pääosa kiinteistöhuoltoa hoidetaan Kiinteistö Oy A-Lukaali Ab:n kautta. Kiinteistöhuollon ostopalveluyhtiöt laskuttavat suoraan A-asuntoja.

Hallinnossa sekä projektien johtotehtävissä toimivat toimitusjohtaja, kiinteistöjohtaja, taluspäällikkö, huoltopäällikkö, viestintäpäällikkö ja kiinteistöpäällikkö, jotka myös muodostavat johtoryhmän. Talous-, kirjanpito- ja vuokravalvonnassa toimivat taluspäällikön lisäksi kirjanpitäjä ja kiinteistösihteeri.

Asiakaspalvelussa toimii kolme kiinteistösihteeriä ja asuntos sihteeri. Asiakaspalvelu huolehtii asuttamisesta, vuokrasopimusten tekemisestä ja asumiseen liittyvien sopimusten muutoksista asumisen aikana. Lisäksi kaikki asuntoja koskevat vikailmoitukset tulevat asiakaspalvelun kautta ja asiakaspalvelu ohjaa ne huollon työtehtäviksi.

Isännöinnin tehtävistä vastaavat isännöitsijät. Isännöinnin tehtävä on määritellä ostettavan siivouksen ja huollon laatu. Lisäksi isännöitsijät huolehtivat asuntojen laadullisesta tasapainosta siten, että asuntotuotteet ovat keskenään tasapainossa.

Kiinteistöjen huollon kokonaisuutta valvoo ja hoitaa huoltopäällikkö. Konsernin omasta huollosta on vastannut huoltopäällikkö ja huoltotyönjohto. Ostopalveluiden laadusta vastaa huoltopäällikkö, joka yhteistyössä oman huollon ja isännöinnin kanssa huolehtii koko konsernin huollon tasalaatuisuudesta.

Emoyhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.5.2019. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Kokouksessa oli edustettuna 100 % yhtiön koko osakekannasta eli 38 943 osaketta ja ääntä.

Porvoon A-asunnot Oy:n hallitukseen kuuluu kuusi Porvoon kaupungin valitsemaa ja kaksi asukkaiden joukostaan valitsemaa jäsentä. Hallituksen kokoonpano tilikaudella oli seuraava:

Hallituksen jäsenet 1.1.–16.5.2019

Puheenjohtaja:

Marko Piirainen

Varapuheenjohtaja:

Anders Rosengren

Jäsenet:

Elin Andersson

Jarmo Grönman

Vesa Hanhinen

Roope Lenkkeri

Harri Rainio

Anne Wetterstrand

Hallituksen jäsenet 16.5.–31.12.2019

Puheenjohtaja:

Marko Piirainen

Varapuheenjohtaja:

Anders Rosengren

Jäsenet:

Elin Andersson

Jarmo Grönman

Vesa Hanhinen

Janne Hyvönen

Matleena Manninen

Anne Wetterstrand

Toimitusjohtaja

Mika Vuori, AIT-isännöitsijä, ISA

Tilintarkastaja

KPMG Julkistarkastus Oy, päävastuullisena tarkastajana

Juha Huuskonen, KHT, JHT

A-konsernin talous

A-konsernin talous on vakaalla pohjalla ja suunnitelmallisella perintätoiminnalla on päästy alhaisiin vuokrasaataviin.

Konsernin oma henkilökunta on hoitanut rakennusprojektien rakennus-aikaisen kirjanpidon, rahoituksen järjestämisen ja yhteydenpidon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa sekä lainojen kilpailutukset ja muut rakennusprojekteihin liittyvät käytännön asiat.

Konsernin lainat 31.12.2019

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	97 668 527,79 €
Valtiokonttorin myöntämiä lainoja	37 558 545,48 €
Muita pitkäaikaisia velkoja (vuokravakuusmaksuja)	523 376,93 €
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset 2019	5 439 702,38 €
Varaus lyhennyksille talousarviossa 2019	5 213 979,00 €

Lyhytaikaisia, seuraavana tilikautena, 1.1.–31.12.2020, erääntyviä lyhennyksiä on yhteensä 5 529 782,70 euroa, joista 3 451 023,60 euroa on Valtiokonttorille maksettavia.

A-yhtiöiden omavaraisuusaste on konsernissa 10,45 prosenttia. Omavaraisuusasteeseen vaikuttaa yhtiön oma pääoma. Emoyhtiö A-asuntojen aravatalot eivät tuota voittoa, josta kertyisi omaa pääomaa. Tulosta myös tasataan tekemällä asuintalovaroja. Taseessa puolestaan rakennusten arvoksi kirjataan rakentamiskustannukset, ja vuosittain arvoa alennetaan samalla summalla kuin lainoja maksetaan. Talojen arvona on siis niiden poistamaton pääoma.

Vuosi	Omavaraisuusaste	Oman pääoman tuotto
	Konserni	Konserni
2017	7,09 %	10,24 %
2018	9,33 %	1,31 %
2019	10,45 %	9,31 %

A-asuntojen talous

Emoyhtiön taloudellinen tilanne oli tilikauden aikana vakaa. Kaiken kaikkiaan hoitokulut alittuivat 162 334 eurolla. Rahoitustuotot ja -kulut alittivat budjetoidun 279 485 eurolla.

Maksuvalmius on tilikauden aikana ollut hyvä. Luottolimiittii ei tarvinnut kuluneella tilikaudella käyttää edes suurten korko- ja lyhennyserien maksupäivinä. Tilikauden päättyessä luottolimiittii ei ollut käytössä.

A-asuntojen osakkeen verotusarvo on vahvistettu verotuksessa seuraavasti:

Vuosi	Yhtiön osakkeen verotusarvo
2016	245,39
2017	253,52
2018	366,56

Emoyhtiön lainat 31.12.2019

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	87 745 606,32 €
Valtiokonttorin myöntämiä lainoja	37 558 545,48 €
Muita pitkäaikaisia velkoja (vuokratavauksmaksuja)	453 620,46 €
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset 2019	4 772 019,78 €
Varaus lyhennyksille talousarviossa 2019	4 598 295,62 €

Lyhytaikaisia, seuraavana tilikautena, 1.1.–31.12.2020, erääntyviä lyhennyksiä on yhteensä 4 908 962,86 euroa ja niistä 3 451 023,60 euroa Valtiokonttorille maksettavia.

Vuosi	Omavaraisuusaste	Oman pääoman tuotto
	Emoyhtiö	Emoyhtiö
2017	7,78 %	0,21 %
2018	8,09 %	0,02 %
2019	9,05 %	0,03 %

Tunnusluvut

	2017	2018	2019
Käyttöaste %	99,70	99,24	99,29
Velkaa €/neliö	970,93	873,93	868,08
Lyhennykset €/m ² /kk	3,29	3,33	3,74



A-yhtiöiden muita talouden tunnuslukuja ovat kiinteistöjen käyttöaste, velan määrä per asuineliö ja lainojen lyhennys neliötä kohden. Tunnuslukuja seurataan emoyhtiön osalta. Kiinteistöjen käyttöastetta verotti lähinnä solumuutosten muutostyöt tavallisiksi asuinhuoneistoiksi. Muutosten ajan asunnot olivat tyhjinä ja uusittuihin asuntoihin muuttivat uudet asukkaat.

A-yhtiöiden toimintaympäristö kaupungin omistamana asuntoyhtiönä on näköpiirissä olevissa olosuhteissa erittäin vakaa. Suurelta osin valtion myöntämällä lainoilla rahoitettu asuntokanta ei ole riskiherkkää korkomuutoksille. Yhtiöiden muut pankkilaitoksilta olevat lainat ovat pääosin sidottuja pitkiin viitekorkoihin. Aravavuokra-asunnoissa on vuokranantajan yksipuolinen vuokrankorotusoikeus, jolla mahdollisia kustannusmuutoksia voidaan siirtää vuokriin kahden kuukauden ilmoitusajalla.

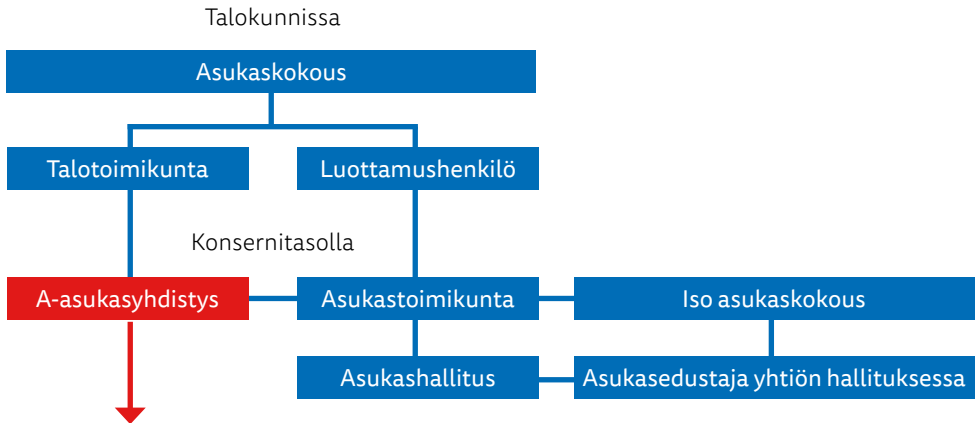
A-yhtiöiden omaisuus on vakuutettu asianmukaisesti ja vakuutukset päivitetään vuosittain. Asuntojen vuokrausasteen raju lasku on riski, joka voisi vaikeuttaa yhtiön normaalia toimintaa. Tällaista ei kuitenkaan ole näköpiirissä, koska konsernin asuntojen nykyinen käyttöaste on 99,29 % ja asuntoihin on keskimäärin 367 ruokakunnan hakemus. Palveluasuntohakemukset menevät Porvoon kaupungille.

Asukasdemokratia

Yhteishallintolain mukaista asukasdemokratiaa toteutetaan yhtiössä siten, että jokaiseen kohteeseen (mukaan lukien myös yhtiön vapaarahoitteinen kiinteistökanta) pyritään valitsemaan asukaskokouksen päätöksellä luottamushenkilö, varaluottamushenkilö ja talotoimikunta.

Talokohtaiset asukaskokoukset järjestettiin syys-marraskuussa 2019. Kokouksia oli kaiken kaikkiaan 47 kohteessa. Luottamushenkilö valittiin 34 kohteeseen. Turvallisuusyhdyshenkilö valittiin yhteensä 16 kohteeseen.

Asukasdemokratian malli A-yhtiöissä



A-yhtiöiden asukasyhdistys on vapaamuotoista asukastoimintaa varten, mutta toimii yhteistyössä asukasdemokratiaelinten kanssa.

Kaikkien kohteiden luottamushenkilöt muodostavat asukastoimikunnan, jonka tehtävänä on toimia yhteishallintolain edellyttämällä tavalla. Tämän lisäksi asukastoimikunnan tehtävä on osallistua asukastoiminnan kehittämistyöhön sekä tukea talotoimikuntien toimintaa.

A-yhtiöiden asukashallitukseen kuuluu 8 asukasjäsentä: 6 jäsentä A-asunnoilta ja 2 jäsentä A-Lukaalilta. Asukashallituksen tehtävä on toimia valmistelevana ja toimeenpanevana elimenä asukastoimikunnan päätösten mukaisesti. Asukashallitus toimii viestinviejänä asukastoimikunnan ja A-yhtiöiden välillä. Vuokralaskelmat seuraavalle vuodelle käsiteltiin ja hyväksyttiin asukastoimikunnan kokouksessa 28.10.2019.

A-yhtiöt kutsuu koolle kaikille asukkailleen tarkoitetun ison asukaskokouksen vuosittain, heti tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen. Vuonna 2019 iso asukaskokous järjestettiin 24.4.2019 Omenamäen palvelukeskuksessa.

Kokouksessa käsitellään tilinpäätös, korjaushankkeet, kiinteistökorjaukset sekä ajankohtaiset asiat. Lisäksi isossa asukaskokouksessa valitaan yhtiön hallitukseen asukasedustajat. Asukkaiden edustus yhtiön hallituksessa alkoi v. 1990, kun laki yhteishallinnosta aravavuokrataloissa tuli voimaan. Porvoon A-asuntojen hallituksessa on kaksi asukasedustajaa.



Asukastyytyväisyys

Asukkaiden tyytyväisyys A-yhtiöihin on samalla tasolla kuin vuotta aiemminkin. A-yhtiöt toteutti loppuvuodesta 2019 vuosittaisen asiakastyytyväisyyskyselyn. Asukkaat arvioivat A-yhtiöiden toimintaa asteikolla yhdestä viiteen. Asukkaat antoivat keskiarvoksi kaikesta toiminnan laadusta ja palvelusta neljä.

Arviot isännöinnistä ja talojen julkisivuista olivat parantuneet hieman. Sen sijaan arviot jätehuollosta laskivat hieman. Avoimissa vastauksissa nousi esiin kuitenkin se, että jätehuoltolain muutosten myötä tehtävä jäteastioiden uusiminen ja jätelajittelun monipuolistuminen ovat asukkaista myönteisiä asioita.

Asukkaat ovat myös kiinnostuneita lajittelusta. Noin 90 prosenttia vastaajista lajittelee paperi- ja pahvijätteen. Myös muovi lajitellaan lähes puolessa vastanneiden kodeista. Kaiken eriteltävissä olevan jätteen lajittelee reilu kolmannes kyselyyn osallistuneista asukkaista.

Arviot talojen ulkonäöstä paranivat hieman. Myös arvio asuntojen yleiskunnosta nousi hieman.

Kyselyn perusteella tyytyväisimpiä asukkaat ovat asiakaspalveluun. Viesintä ja tiedotus saivat hieman aiempaa alhaisemman keskiarvon. Kyselyyn vastasi 25 prosenttia kyselyn saaneista. Kysely jaettiin kaikille A-yhtiöiden asukkaille.



Kulutustiedot

Kokonaisuudessaan konsernin kohteiden energiakulutukset ovat vähintäänkin vastaavien kiinteistöjen tasolla ja pääosin merkittävästi paremmalla tasolla. Vedenkulutusta 138 l/as/vrk voidaan pitää varsin kohtuullisena ottaen huomioon, että vesi vieläkin pääsääntöisesti sisältyy vuokraan. Kulutuksia ja keskikulutuksia nostaa yhtiön poikkeuskohteet, kuten Omenmäen palvelukeskus ja Palomäen palvelukeskus.

Kulutusten vertailussa on huomioitava, että kulutuslukemat ovat todellisia kulutuksia, eikä niitä ole sääkorjattu.

Kulutusseurantaa on tilikauden aikana uudistettu, koska edellisvuonna fuusioitujen kohteiden energiakulutuksen seuranta oli vasta ensimmäistä vuotta konsernin omassa hallinnassa. Tästä johtuen ei vertailuja menneisiin vuosiin ole ja jaotteluja on muutoinkin uusittu.

Maakaasukohteiden kulutukset on muutettu MWh:ksi. Maalämpökohteiden energiakulutusosuus on eritelty niissä kohteissa, joissa se on mahdollista. Tulevaisuudessa kulutusten tilastointia ja seurantaa kehitetään.

Konserni				
Kohteita	Kulutuslaji	Kulutus	Tilavuus	Ominaiskulutus
54	lämpö	21 076	53 2116	39,6 kWh/Rm ³
54	sähkö	333 1969	53 2116	6,3 kWh/Rm ³
54	vesi	175 820	53 2116	330 m ³ /Rm ³ 138 l/as/vrk

Emo				
Kohteita	Kulutuslaji	Kulutus	Tilavuus	Ominaiskulutus
49	lämpö	1 8157	45 2176	40,2 kWh/Rm ³
49	sähkö	2 861 755	45 2176	6,3 kWh/Rm ³
49	vesi	154 386	45 2176	341 m ³ /Rm ³ 138 l/as/vrk

Energiasäästön kehittämiseksi on kohteet jaoteltu uudestaan kolmelle eri rakennustyyppille. Kulutuksia rakennustyypeittäin vertaillaan myös vastaisuudessa konsernitasolla.

Konserni				
Lämpö				
Kohteita	Rakennus- tyyppi	Kulutus	Tilavuus	Ominaiskulutus
36	kerrostalo	15 914	423 003	37,6 kWh/Rm ³
8	luhtitalot	2 936	65 171	45,1 kWh/Rm ³
10	rivitalot	2 226	43 942	50,7 m ³ /Rm ³

Sähkö				
Kohteita	Rakennus- tyyppi	Kulutus	Tilavuus	Ominaiskulutus
36	kerrostalo	2 792 061	423 003	6,6 kWh/Rm ³
8	luhtitalot	305 566	65 171	4,7 kWh/Rm ³
10	rivitalot	234 342	43 942	5,3 kWh/Rm ³

Vesi				
Kohteita	Rakennus- tyyppi	Kulutus	Tilavuus	Ominaiskulutus
36	kerrostalo	135 242	423 003	320 m ³ /Rm ³
8	luhtitalot	24 523	65 171	376 m ³ /Rm ³
10	Rivitalot	16 055	43 942	365 m ³ /Rm ³



Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konserni on omalla työvoimallaan kehittänyt oman kiinteistötieto-järjestelmänsä palvelemaan koko konsernin kiinteistöjen huoltoa ja ylläpitoa. Tietojärjestelmään kirjataan kaikki työmääräykset ja vikailmoitukset, jotka vaativat toimenpiteitä. Järjestelmään syntyy näin historiatiedosto, josta on helppo katsoa huoneistoihin tai kiinteistöihin tehdyt toimenpiteet. Järjestelmä on olennainen osa yhtiön jokapäiväistä toimintaa huolto- ja korjaustyömääräysten laadinnassa ja seurannassa. Järjestelmän toimintaa ja palveluja kehitetään tarpeen mukaan. Järjestelmä on laajennettu kattamaan yhtiöön ostetut yhtiöt ja fuusioidut yhtiöt, joten tulevaisuudessakin järjestelmä palvelee koko yhtiön tarpeita.

Kaikessa toiminnassaan yhtiö pyrkii kokonaistaloudellisesti energia- tehokkaaseen toimintaan. Kaikkien saneerausten yhteydessä saneerattavien kohteiden energiatehokkuutta parannetaan ja huoltojen yhteydessä tehtävissä laitevaihdossa valitaan aina energiatehokkaat vaihtoehdot. Lisäksi yhtiö on strategiassaan linjannut siirtyvänsä tuottamaan aurinkoenergiaa.

Yhtiö on ISA-auktorisoitu isännöinti-yhtiö. Yhtiössä on viimeksi suoritettu ISA-auditointi Oy DNV GL Business Assurance Finland Ab:n toimesta 14.12.2017. Yhtiö läpäisi auditoinnin ja jatkaa auktorisoituna isännöinti-yhtiönä kiitettävien arvosanoin.

Jäsenyydet

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry
Helsingin seudun kauppakamari
Suomen Isännöintiliitto ry
(henkilöliitto isännöitsijöille)
Porvoon Kiinteistöyhdistys ry
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry
Kiinteistöyönantajat ry

Tuloslaskelma

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto				
Vuokrat	17 915 056,69	16 765 463,43	15 281 941,44	14 139 314,32
Käyttökorvaukset	167 796,73	133 110,12	156 109,13	120 955,12
Isännöinti- ja huoltopalvelut, ALV	155 123,40	114 996,61	0,00	0,00
Suoritettava alv	-412 931,38	-385 938,54	0,00	0,00
Liikevaihto yhteensä	17 825 045,44	16 627 631,62	15 438 050,57	14 260 269,44
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 251 877,11	1 172 318,04	367 791,08	327 592,60
Henkilösivukulut	32 331,92	32 765,92	6 870,60	7 180,66
Eläkekulut	227 765,95	206 722,76	57 993,16	52 163,56
Henkilöstökulut yhteensä	1 511 974,98	1 411 806,72	432 654,84	386 936,82
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	4 878 292,44	4 643 625,93	4 200 206,11	4 004 012,22
Poistot ja arvonalentumiset yht.	4 878 292,44	4 643 625,93	4 200 206,11	4 004 012,22
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut:				
Hallinto	383 153,53	349 490,92	166 071,23	180 276,68
Käyttö ja huolto	836 357,14	851 233,92	1 563 374,29	1 647 426,44
Siivous	285 864,21	258 034,89	342 156,51	281 474,45
Lämmitys	1 731 969,66	1 680 319,53	1 487 610,95	1 438 062,99
Vesi ja jätevesi	736 491,11	711 506,57	641 755,97	619 514,11
Sähkö	386 915,17	394 701,75	330 675,26	331 340,50
Jätehuolto	341 965,01	315 307,98	296 474,54	272 384,65
Vahinkovakuutukset	164 401,76	156 708,65	126 656,50	121 318,92
Vuokrat	106 431,42	108 682,30	133 561,02	133 067,70
Kiinteistövero	515 300,96	502 761,92	445 432,98	433 479,61
Korjaukset	3 423 148,02	3 571 754,48	2 925 219,58	3 121 622,97
Muut hoitokulut	81 347,98	75 114,13	67 002,35	70 420,00
Vähennettävä alv	-166 924,04	-124 728,08	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yht.	8 826 421,93	8 850 888,96	8 525 991,18	8 650 389,02
Luottotappiot	-53 774,55	-15 785,49	-48 847,91	-13 268,57
Liikevoitto / -tappio	2 554 581,54	1 705 524,52	2 230 350,53	1 205 662,81
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vast. sij.	19 080,00	14 700,00	19 080,00	14 700,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	28 785,22	26 140,79	25 726,11	23 344,45
Korko- ja muut rahoituskulut	1 215 752,50	1 551 931,08	1 089 220,29	1 418 527,97
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-1 167 887,28	-1 511 090,29	-1 044 414,18	-1 380 483,52
Voitto/tappio ennen tilin- päättösiirtoja ja veroja				
	1 386 694,26	194 434,23	1 185 936,35	-174 820,71
Laskennallisen verovelan lisäys/vähennys	-316 670,29	-78 697,92	0,00	0,00
Tilinpäättösiirrot				
Poistoeron muutos	0,00	0,00	107 625,49	296 860,41
Asuintalvarauksen muodostaminen	0,00	0,00	-2 703 288,00	-741 424,00
Asuintalvarauksen purku	0,00	0,00	1 411 957,04	620 664,00
Tilikauden voitto/-tappio	1 070 023,97	115 736,31	2 230,88	1 279,70



Tase

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	12 594 564,15	12 594 564,15	11 442 566,21	11 442 566,21
Rakennukset ja rakennelmat	96 581 376,82	99 732 196,75	89 638 138,06	92 287 841,25
Koneet ja kalusto	1 926 759,81	2 082 745,45	1 395 851,04	1 704 848,61
Muut aineelliset hyödykkeet	11 381,75	11 381,75	11 381,75	11 381,75
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	3 087 364,32	849 164,75	3 087 364,32	849 164,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	114 201 446,85	115 270 052,85	105 575 301,38	106 295 802,57
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	34 478,69	34 478,69	271 608,51	271 608,51
Pysyvät vastaavat yhteensä	114 235 925,54	115 304 531,54	105 846 909,89	106 567 411,08
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistö tuotoista	20 560,97	9 047,14	14 683,13	8 224,85
Muut saamiset	7 440,00	7 440,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuot/lyhytaik.	240 397,88	191 928,56	224 146,54	170 218,28
Muut saamiset	53 528,77	35 573,03	6 756,30	27 850,99
Siirtosaamiset/lyhytaik.	3 606,21	19 165,61	3 007,81	16 566,69
Saamiset yhteensä	325 533,83	263 154,34	248 593,78	222 860,81
Rahat ja pankkisaamiset	3 750 602,73	2 908 835,55	2 862 883,43	1 872 059,11
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 076 136,56	3 171 989,89	3 111 477,21	2 094 919,92
Vastaavaa yhteensä	118 312 062,10	118 476 521,43	108 958 387,10	108 662 331,00



	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Osake- ja muu sitä vastaava pääoma	6 542 424,00	6 542 424,00	6 542 424,00	6 542 424,00
Rakennusrahasto	6 467,02	6 467,02	6 467,02	6 467,02
Muut rahastot				
SVOP-rahasto	2 103 332,57	2 103 332,57	2 103 332,57	2 103 332,57
Edellisten tilik. voitto/tappio	2 309 255,95	2 193 519,64	10 827,65	9 547,95
Tilikauden voitto/tappio	1 070 023,97	115 736,31	2 230,88	1 279,70
Oma pääoma yhteensä	12 031 503,51	10 961 479,54	8 665 282,12	8 663 051,24
Poistoero				
Kertynyt poistoero	0,00	0,00	129 775,60	237 401,09
Vapaaehtoiset varaukset				
Asuintalovaraukset	0,00	0,00	6 665 872,00	5 374 541,04
Vapaaehtoiset varaukset yhteensä	0,00	0,00	6 665 872,00	5 374 541,04
Laskennallinen verovelka	1 912 529,92	1 595 859,63	0,00	0,00
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	59 586 605,38	55 985 607,70	49 733 440,38	47 211 624,00
Valtiokonttorilainat	37 558 545,48	41 227 403,68	37 558 545,48	41 227 403,68
Muut velat	523 376,93	486 067,79	453 620,46	416 663,13
Pitkäaikainen vieras pääoma	97 668 527,79	97 699 079,17	87 745 606,32	88 855 690,81
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 078 759,10	3 742 256,19	1 457 939,26	1 374 572,45
Valtiokonttorilainat	3 451 023,60	2 954 888,37	3 451 023,60	2 954 888,37
Saadut ennakot	149 232,00	161 144,61	128 286,30	141 083,23
Ostovelat, lyhytaikaiset	604 183,13	795 556,24	462 776,42	689 867,80
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	3 906,94	3 297,14
Muut velat	124 198,45	138 622,76	43 119,51	23 070,88
Siirtovelat	292 104,60	427 634,92	204 799,03	344 866,95
Lyhytaikainen vieras pääoma	6 699 500,88	8 220 103,09	5 751 851,06	5 531 646,82
Vieras pääoma yhteensä	104 368 028,67	105 919 182,26	93 497 457,38	94 387 337,63
Vastattavaa yhteensä	118 312 062,10	118 476 521,43	108 958 387,10	108 662 331,00

The financial year 2019 better than budgeted at A-Companies

The financial statements of the rental housing companies belonging to A-Companies have been completed. The financial situation of the rental housing group A-Asunnot in Porvoo is good and on a stable footing. The operating profit in 2019, before residential building provisions, was 14% at the group and parent company level of A-Asunnot. Turnover increased by approximately 1.2 million euros from the previous year. On group level the turnover was 17.83 million euros. Of this turnover, the parent company Porvoo A-Asunnot Oy, which focused on ARA projects, accounted for 15.5 million euros.

The main explanation for the increase in net sales and many other changes is the Aleksanterinkruunu student housing property, which has now been in full use for a full financial year. The project was completed at the end of 2018.

The result of the parent company and the ARA-company A-Asunnot was 2.230 euros. An arava company, financed by arava loans does not aim at a profit, and the rents cover the income. The result of the entire A-Asunnot group was 1.07 million euros. On the expenditure side, loan repayments and their interest expenses account for the largest expenditures, a total of 39% of net sales, i.e. rental income.

Renovations of the properties amounted to 3.5 million euros. The most significant renovation projects in 2019, was the renovation of the facades at Peipontie, which will be completed by the end of May. In addition, the facades at Perttelintie 20 were repaired and the windows and doors were replaced. Through active repairs, the A-Companies ensures that no repair deficits are incurred.

In 2019, the A-Asunnot group repaid loans by approximately 5.5 million euros. The group's debt in 2019 was 868.06 euros per square meter. Less than half of the debt is ARA loans granted by the State Treasury. These are so-called annual fee loans, in which the annual payment of the loan is decided by the state. Bank loans, in turn, are tied to long-term reference rates, and the annual budget is prepared for a half per cent increase in interest rates

The equity ratio of the A-Companies is 9.05% in the parent company and 10.45% in the group. The equity ratio is affected by the capital. The houses financed by arava loans do not generate a profit, which in turn would



generate capital. The result is also equalized by making residential building provisions. In the balance sheet, the value of a building is recorded as its construction cost, and the value is reduced annually by the same amount by which the loans are repaid. The value of houses is therefore their non-depreciable capital.

The most important of the A-Companies' other financial indicators, is the occupancy rate of the properties. There are enough tenants in the growing municipalities of Uusimaa, and the occupancy rate of properties was 99.29%. The finances of the A-Companies are on a solid footing.