

## LAUSUNTO TALOUDESTA JA HALLINNOSTA VUODELTA 2023

Heka-yte, Heka Etelä

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Olen asukkaiden valitsemana talouden ja hallinnon valvojana suorittanut tarkastuksen. Tarkastuksen osana olen tehnyt huhtikuussa ja kesäkuussa 2024 kaksi tarkastuskäyntiä Hekan toimistolle Viipurinkadulle. Tarkastuksen kohteena olivat seuraavat asiakirjakokonaisuudet:

- alue-yten pöytäkirjat 1-5
- tyhjänäolon graafinen raportti koko vuodelta sekä aluekohtaiset pistokokeet
- vahingonkorvauslaskut pistokokein
- valvojan raportti eli vuokrantasausalueen ja kohdekohtaiset tilinpäätöstiedot

Tarkastusten perusteella lausun seuraavaa:

**Tilinpäätös:** Alueen vuokratuotot (97,5 m€) toteutuivat pääosin budjetin mukaan lukuun ottamatta tyhjänäolon rajua kasvua, se lähes kaksinkertaistui edellisestä tilikaudesta ollen vuonna 2023 jo 6,3 m€. Peruskorjausten osuus tyhjänäolosta oli vajaa puolet mutta yli 3,5 m€ koostuu laajasta ja pitkäaikaisesta väistövarautumisesta sekä varsinaisesta tyhjänäolosta. Liikehuoneistojen hoitovuokrat ylittivät budjetin ja niiden pääomavuokrat toteutuivat budjetin mukaan mutta olivat koko Hekan tasolla alimitoitettuja ja aiheuttivat Hekalle tappiota, joka on katettu rajoituksesta vapautuneiden kohteiden ylijäämillä.

Väistövarautuminen on perustunut vuoden 2023 ja alkuvuoden 2024 korjaussuunnitelmiin ja on käsittänyt vajaat tuhat huoneistoa Heka Etelän alueella. Suuruusluokaltaan varautuminen on ollut asianmukainen mutta korjausten siirtyessä tulevaisuuteen, se on venynyt ajallisesti (pisin havaittu yksittäinen väistövarautuminen 18 kk) samalla kun vapautuvat asunnot ovat kärsineet uusien vuokralaisten kieltäytymisistä ja Helsingin kaupungin asuntovälityksen yleisestä hitaudesta.

Syksyllä 2023 ja kevättalvella 2024 vapautetuista väistöasunnoista jopa 40 % oli tyhjinä 2 kk asuntovälityksen alkamisen jälkeen, todennäköisesti pitempäänkin. Huolestuttavinta oli kuitenkin se, että tässä ajassa kyseisiin huoneistoihin ei edes ollut tehty yhtä asuntotarjousta, joka olisi tullut Hekalle asti, vaan pelkästään esitarjouksia, jotka eivät johtaneet asuntoon tutustumiseen ja sen perusteella uuden vuokrasopimuksen solmimiseen.

Tässä esitellyt tarkastushavainnot perustuvat kymmenen vmy:n pistokokeeseen kaikille Heka Etelän viidellä alueella (kaksi vmy:tä per alue), joista yli 3 kk tyhjinä olleita huoneistoja tutkittiin erikseen 84 kpl. Yhtä huoneistoa lukuun ottamatta (jossa oli pitkittynyt huoneistoremontti) kyseessä oli muissa tapauksessa väistövarautumisesta tai sen purkamisen jälkeisestä varsinaisesta tyhjänäolosta. Erityinen huoli heräsi Helsingin kaupungin asuntovälityksen hitaudesta ja sen aiheuttamasta vuokratappiosta Hekalle ja siten vuokrankorotuspaineista Hekan nykyisille vuokralaisille.

Vesimaksutuotot (1,4 m€) palautuivat normaalille tasolle edellisen vuoden poikkeuksesta. Saunamaksutuottojen (0,6 m€) kanssa käyttökorvausmaksut olivat yhteensä lähes 2,1 m€, vähän alle edellisen vuoden. Muut tuotot (1,1 m€) nousivat 400 t€ edellisestä vuodesta, yksittäisenä syynä oli suuremmat vahinkovakuutuskorvaukset. Kaikki tuotot (100 m€) yhteensä nousivat edellisvuodesta (+3 %) ja alittivat budjetin lähinnä budjetoimattoman tyhjänäolon verran.

Alueen hoitokulut (-39,4 m€) alittivat budjetin (-0,6 m€) mutta nousivat edelliseen vuoteen verrattuna 2,9 m€ yleisen kustannustennousun takia. Myös kiinteistöverot nousivat 200t€ edellisestä vuodesta ja ylittivät budjetin sitäkin enemmän.

Huollon ja siivouksen henkilöstökulut nousivat edellisestä vuodesta mutta toteutuivat budjetin mukaan, toimistohenkilökunnan kuluja ei voida arvioida luotettavasti, koska Hekassa siirryttiin kesken vuoden yhden toimiston malliin. Hallintopalvelut (4,8 m€) alittivat kuitenkin budjetin 200 t€, mikä viittaa yhden toimiston mallin mahdollisiin säästöihin. Käyttö ja huolto (5,25 m€) ylitti budjetin ja nousi edellisestä vuodesta yli 300 t€, edelleen huollon ajoneuvot ovat olleet budjetoitua kalliimpia.

Ulkoalueiden hoito (0,6 m€) alitti budjetin reippaasti, lähes 400 t€, koska niin lumi- kuin vihertyötkin ovat jääneet edellistä vuotta pienemmiksi. Siivouskulut (2,6 m€) ylittivät budjetin sopimussiivouksen vähentyessä ja omien siivoajien ja vuokratyövoiman lisääntyessä. Lämmityskulujen (12,3 m€) kasvu on jatkunut useana vuotena voimakkaana ja oli yksistään +1,8 m€ edelliseen vuoteen verrattuna. Veden (4,3 m€) sekä sähkön ja kaasun (1,7 m€) hinta on noussut kumpikin 100 t€. Jätekulut (1,7 m€) ovat nousseet 150 t€ hinnankorotusten ja uudiskohteiden myötä. Luottotappioiden määrä (0,3 m€) on jälleen kääntynyt kasvuun, yli +50% edellisestä vuodesta.

VD-kulut (0,42 m€) alittivat budjetin 170 t€ ja vähenivät myös edellisestä vuodesta. Rahalla mitattuna asukkainen osallisuus ei ainakaan vahvistunut kuluvan tilikauden aikana. Lähes kaikki määrärahat käytettiin mutta kokouspalkkioita jäi eniten käyttämättä, myös työmaatoimikuntien toiminta väheni puoleen edellisestä tilikaudesta.

Ylläpito-osaston (vanha 1-kori) korjaukset (4,4 m€) alittivat budjetin 300 t€ ja laskivat myös edellisestä vuodesta reilut 2 m€. Isoin nousu oli huoneistokorjauksissa, joiden määrä lisääntyy myös lähitulevaisuudessa Hekalta poismuuttojen johdosta. Rakennuttamisosaston (vanha 2-kori) korjaukset (17,1 m€) ylittivät budjetin 2,7 m€ erityisesti suurien julkisivukorjausten takia. Aktiivisia hissikorjauksia ei enää tiliöidä erikseen entiseen mallin mukaan. Kaikki korjaukset yhteensä olivat 21,5 m€ eli vain vähän alle edellisvuoden tason.

**Pöytäkirjat ja hallinnollinen puoli:** Alue-ytessä on käsitelty kohdekohtaista pisteytystä ja sen yhteydessä asukkaat ovat ehdottaneet sisäisen sijainnin pisteytyksestä luopumista mutta siihen omistaja ei ole suostunut. 95 % kohteista ehdotti vuokranmääritykseen ja/tai käyttökorvausmaksuihin muutoksia, erityisesti käyttökorvausmaksujen korotusperusteita pidettiin epäselvinä. Merkittäviä muutoksia vuokranmääritykseen ei ole tehty. Autopaikkamaksujen perusteita tulee tarkastella myös jatkossa. Alue-ytessä on käsitelty talotoimikuntien tekemät korjausehdotukset: osa niistä on siirretty kuluvan vuoden huoltokorjauksiin, lähes kaikki varsinaiset korjausehdotukset on hylätty liian kalliina vallitsevassa korko/talustilanteessa.

Vahingonkorvauslaskutuksessa edellisellä tilikaudella havaitut epäselvyydet ovat pistokokeiden perusteella vähentyneet merkittävästi. Yksittäinen havaittu virheellinen laskutus oikaistiin oma-aloitteisesti yhtiön toimesta.

**Valvojan toiminta:** Valvoja on säännöllisesti saanut kutsun alue-yten kokouksiin ja myös aluevalvojat ovat kokoontuneet kauden aikana. Heka Etelän vmy-valvojille tarjottiin mahdollisuus yhteistarkastukseen alkukesästä 2024. Yhteistarkastukseen aluetoimistolla ilmoitautui kymmenen ja osallistui lopulta kahdeksan vmy-valvojaa, joita aluevalvoja ohjasi tarpeen mukaan (kasvua viime vuodesta +2 valvojaa). Hallinnon ja talouden tarkastukset toteutettiin tänä vuonna ensimmäistä kertaa isännöintipäällikön kanssa Hekan uudessa organisaatiossa.

Helsingissä 11.11.2024

Tuomas Anttila, talouden ja hallinnon valvoja