

TVT ASUNNOT OY, emoyhtiö	Toimitusjohtaja Teppo Forss
---------------------------------	-----------------------------

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus	Yhtiö tarjoaa vastuullisena vuokranantajana asukkailleen turvallista asumista ja monipuolisia vuokra-asumisen vaihtoehtoja. Se on kilpailukykyinen ja laadukas asiakaslähtöinen yritys.
---	---

Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009–2012:

Tasapainoinen talous	<ul style="list-style-type: none"> – Kaupunkikonsernin kaikilla tasoilla etsitään aktiivisesti tuottavuutta ja toiminnan taloudellisuutta edistäviä kehittämistoimenpiteitä. – Asuntoliiketoiminta organisoidaan uudelleen ja sovitaan yhteiset pelisäännöt. Määritellään yhtiöille tuottotavoite, joka tuloutetaan kaupungille.
-----------------------------	--

Omistajapolitiikka 2009–2013:

– TVT Asunnot Oy (kaupungin omistus 100 %) ja Kiinteistö Oy Lehtolaakso (kaupungin omistus 100 %) fuusioidaan yhdeksi yhtiöksi.
– Yhtiöihin sitoutuneen oman pääoman määrää alennetaan ja konvertoidaan oman pääomanehtoiseksi lainaksi. Yhtiön yksityiskohtaisista rahoitusjärjestelyistä päätetään fuusiosuunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.
– Asuntoyhtiölle myönnettävälle lainalle vaaditaan korko, joka vastaa omapääomaehtoisen sijoituksen tuottoa huomioiden mahdolliset aravasäännösten rajoitukset.
– Kaupungin omistamat asuntoyhtiöt eivät harjoita vuokra-asuntojen uudistustoimintaa ilman erillistä konserniohjetta, joka voidaan antaa joko liikeloudellisin perustein tai mahdollisissa markkinahäiriötilanteissa.
– Asuntoliiketoiminnasta vaaditaan tuottona kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle, kertyneet voitot ja aravasäännökset huomioituna, vähintään 12 kk Euriboria lisätynä 3 prosenttiyksiköllä. Kaupungille tuloutettava osinko asuntoliiketoiminnasta päätetään yhtiöittäin talousarvion yhteydessä.
– TVT Asunnot Oy ylläpitää ja kehittää asuntokantaansa toimialueellaan yhtiössä voimassa olevan strategian mukaisesti

Asunto- ja maankäyttöohjelma 2009–2013:

– Vuokra-asuntomarkkinatilanne ei tällä hetkellä edellytä kaupungin omaa laajaa vuokra-asuntotuotantoa ohjelmakauden aikana.
– Kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa voidaan tehostaa elinkeinopoliittisista syistä, mikäli markkinat eivät toteuta tavoiteltua määrää vuokra ja asumisoikeusasuntoja.
– Kaupungin vuokra-asuntotuotantoa voidaan tehostaa liikeloudellisilla perusteilla, mikäli se asuntoyhtiöiden konsernirakenteen uudelleenjärjestelyiden jälkeen tukee merkittävästi kaupungin tulonmuodostusta.
– Asuntoliiketoiminnalta edellytettävän vuosittaisen tuloutuksen tulee vastata markkinoilla asuntoliiketoimintaa harjoittavien yleishyödyllisten yhtiöiden vastaavaa tuottotasoa.

Ilmasto ja ympäristöohjelma 2009–2013:

– Konserniyhtiöihin osoitetaan vähintään yksi ekotukihenkilö v. 2013 mennessä. Tavoite toteutunut.
--

Yhtiön hallituksen näkemys/esitys toiminnan kehittämiseksi:

– Yhtiössä on menossa strategiatyö.

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Arviointikriteerit	TP 2009	TP 2010	TP 2011	TP 2012	Tavoite 2013	Toteutunut 31.12.2013
Käyttöaste, %	97,0	96,9	97,2	98,1	97,5	97,7

Vaihtuvuus, %	23	22	22	20,5	<25	20,3	
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	680	1.536	1.460	1.463	1.500	2100	
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokohteista	65	69	65	72	≥50	73	
Keskimääräinen neliövuokra (€/m2/kk): euroa/as-m2/kk			9,29	9,69	9,88	9,97	
Keskimääräiset hoitokulut (€/m2/kk): euroa/as-m2/kk			6,04	6,25	6,31	6,33 *)	
*) Laskentatapaa tarkennettu. Laskettu ainoastaan suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta.							

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT						
Arviointikriteerit	TP 2009	TP 2010	TP 2011	TP 2012	Tavoite 2013	Toteutunut 31.12.2013
Liikevaihto (1.000 €)	38.608	52.106	65.026	68.948	69.511	71,658
Liikevoitto (1.000 €)	9.217	10.008	13.745	15.628	12.030	15.878
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	1.390	3.064	2.683	3.171	>760	4.747
Sijoitetun pääoman tuotto %, ROI	3,9	3,7	3,5	4,0	>3,5	4,0
Oman pääoman tuotto %, ROE (laskentatapaa muutettu - asuintalovauruksesta on vähennetty laskennallinen verovelka)	4,9	5,27	3,9	5,96	>1,5	8,5
Pääomalainan tuotto kaupungille (1.000 €)	0	0	1.325	2.277	2.240	2.271
Vieras pääoma €/ asuinneliömetri	573	579	606	617	<650	623

Nettoinvestoinnit (1.000 €)	172	280	7.576	3.462	3.000	14.528	
Gearing, % (nettovelkaantumisaste)	931	471	834	806	<900	720	
Omavaraisuusaste %	9,0	16,0	9,9	10,3	>9,0	11,4	

Toimitusjohtajan yhteenveto toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta:

Käyttöaste toteutui vuonna 2013 budjetoitua parempana ja vaihtuvuus pysyi kohtuullisella tasolla. Huolestuttavaa on yleinen asumisen kustannusten nousu suhteessa asukkaiden maksukykyyn. Asukkaiden toiveet ja vaatimukset palvelullisesti ja laadullisesti jatkavat kasvuaan, mikä luonnollisesti heijastuu toimintoihin ja kustannuksiin.

Vuoden aikana käynnistyivät uudisrakennustyöt 116 asunnon rakentamiseksi. Vanhasta asuntokannasta myytiin kahdesta kohteesta yhteensä 12 asunnosta. Yhtiöllä ei valitettavasti ole rakennuspaikkoja, joihin voisi lähitulevaisuudessa toteuttaa kohtuuhintaista vuokra-asumista ja hyödyntää saatavissa olevia avustuksia ja tukia. Peruskorjauksia lisätään edullisen suhdanteen ja saatavilla olevien tukien vuoksi.