

Tilinpäätös 2014

TVT Asunnot Oy - toimitusjohtaja Teppo Forss

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus:
<p>Yhtiö tarjoaa vastuullisena vuokranantajana asukkailleen kohtuuhintaista turvallista asumista ja monipuolisia vuokra-asumisen vaihtoehtoja. Se on kilpailukykyinen ja laadukas asiakaslähtöinen yritys.</p> <p>Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassaolevaa osakeyhtiölakia, arava- ja korkotukilainsäädäntöä sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.</p> <p>Yhtiö omistaa ja hallinnoi n. 11.000 erilaista asuntoa ympäri Turku. Tämä vastaa n. 10 % kaikista asunnoista ja n. 25 % vuokra-asunnoista, mikä on tyypillinen keskustaupunkien asuntorakenne. Yhtiöllä on noin 20.000 asukasta. Yhtiö muodostaa konsernin tytär- ja osakkuusyhtiöineen.</p> <p>Yhtiö noudattaa lakien ja ohjeiden mukaan omakustannuseriaatetta. Asuinhuoneistojen vuokrat määräytyvät asuinhuoneisto-kohtaisesti, asunnon sijainnin, kunnon ja varustetason mukaan ja muodostuvat kiinteistön hoitokuluista sekä koko yhtiön asuntokannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen ottamien lainojen koroista ja lyhennyksistä.</p> <p>Omalle pääomalle omistaja on edellyttänyt muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa. Vuosittainen tuotto realisoituu pääosin yhtiölle myönnetyllä pääomalainalla.</p>
Toimitusjohtajan arvio talousarvion toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta sekä mahdollisista poikkeamista vuonna 2014:
<p>Yhtiön taloudelliset tavoitteet toteutuivat odotettua paremmin. Isoja riskejä ei realisoitunut ja kustannukset pysyivät odotettua alhaisemmalla tasolla pääosin leudon sään ansiosta. Asuntojen käyttöaste pysyi hyvällä tasolla ja vuokrantarkastukset onnistuttiin pitämään inflaation tasoisina. Asukkaat olivat yleisesti ottaen tyytyväisiä.</p> <p>ARA:lta saatiin käynnistysavustuspäätökset neljälle vuosina 2014 - 2015 toteuttavalle perusparannukselle, yhteensä yli 1,4 M€. Avustuksen avulla tehdään normaalia enemmän korjauksia ja näin hyödynnetään suhdannetta.</p> <p>Yhtiön vanhasta asuntokannasta myytiin 36 asuntoa. 116 asunnon uudisrakennustyöt jatkuivat. Sopivien rakennuspaikkojen puutteen vuoksi yhtiö ei pystynyt tavoittelemallaan tavalla hyödyntämään rakentamisen suhdannetilannetta.</p>

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Yhtiö tulouttaa Turun kaupungille vuosittain lainasopimusten mukaisen korkotuoton				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2012	Toteutunut 2013	Tavoite 2014	Toteutunut 31.12.2014
Turun kaupungille pääomalinasta maksettava korko (1.000 €)	2.277	2.271	2.240	2.271
Turun kaupungin muista lainoista maksettava korko (1.000 €)	2.830	3.014	3.100	3.536
Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2012	Toteutunut 2013	Tavoite 2014	Toteutunut 31.12.2014
Liikevaihto (1.000 €)	68.948	71.658	72.466	73.687
Liikevoitto (1.000 €)	15.628	15.878	11.794	15.587
Asuntojen käyttöaste pidetään hyvänä				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2012	Toteutunut 2013	Tavoite 2014	Toteutunut 31.12.2014
Käyttöaste %	98,1	97,7	> 97	97,6

Tilinpäätös 2014

TVT Asunnot Oy - toimitusjohtaja Teppo Forss

Yhtiön sosiaalisten tavoitteiden täytyminen				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2012	Toteutunut 2013	Tavoite 2014	Toteutunut 31.12.2014
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä / asuntojen määrä kaupungissa	10,4 %	10,3 %	10,5 %	10,2 %
Nettoasuntomäärän muutos (uudistuotanto - luopuminen)	0	- 12	- 20	- 36
Erityisryhmien asuntosopimukset / yhtiön hallinnassa oleva asuntokanta	5,4 %	5,4 %		5,4 %

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2012	2013	Tavoite 2014	Toteutunut 31.12.2014
Toiminnalliset tunnusluvut				
Käyttöaste, %	98,1	97,7	97	97,6
Vaihtuvuus, %	20,5	20,3	< 25	21,4
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	1.463	2.100	1.500	2.047
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokohteista	72	73	> 50	76
Keskimääräinen neliövuokra (€/as-m2/kk)	9,69	9,97	10,3	10,3
Keskimääräiset hoitomenot (€/as-m2/kk)	6,25	6,33 *)	6,79	6,46
*) Laskentatapaa tarkennettu. Laskettu ainoastaan suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta.				
Toiminnan laajuus ja tulos				
Liikevaihto (1.000 €)	68.948	71.658	72.466	73.687
Liikevoitto (1.000 €)	15.628	15.878	11.794	15.587
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	3.171	4.747	> 730	5.593
Pääoman tuotto ja tuloutus				
Oman pääoman tuotto, %	5,96	8,5	> 1,5	9,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,0	> 3,5	4,0
Pääomalainan (28 milj. euroa) tuotto kaupungille (1.000 €)	2.277	2.271	2.240	2.271
Vakavaraisuus				
Omavaraisuusaste, %	10,3	11,4	> 9	12,4