

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	– Kaupunkikonsernin kaikilla tasoilla etsitään aktiivisesti tuottavuutta ja toiminnan taloudellisuutta edistäviä kehittämistoimenpiteitä.
	– Asuntoliiketoiminta organisoidaan uudelleen ja sovitaan yhteiset pelisäännöt. Määritellään yhtiölle 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 uudistuotantoa ilman erillistä konserniohjetta, joka voidaan antaa joko liiketaloudellisin perustein tai mahdollisissa markkinahäiriötilanteissa.
	– Asuntoliiketoiminnasta vaaditaan tuottona kaupungin sijoittamalle omalle pääomalle, kertyneet voitot ja aravasäännökset huomioituna, vähintään 12 kk Euriboria lisättynä 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 liiketaloudellisilla perusteilla, mikäli se asuntoyhtiöiden konsernirakenteen uudelleenjärjestelyiden jälkeen tukee merkittävästi kaupungin tulomuodostusta.
	– 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	Toteutumat			Tavoitteet			
	2010	2011	2012E	2013	2014	2015	2016
Arviointikriteerit							
Käyttöaste, %	96,9	97,2	97	97,5	97	97	97
Vaihtuvuus, %	22	22	< 25	< 25	< 25	< 25	< 25
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	1.536	1.460	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500

Asukastoimikuntien määrä, % asuintalo-kohteista	69	65	65	≥ 50	≥ 50	≥ 50	≥ 50
Keskimääräinen neliövokra (€/m ² /kk): euroa/as-m ² /kk		9,29	9,69	9,88	10,08	10,28	10,48
Keskimääräiset hoitokulut (€/m ² /kk): euroa/as-m ² /kk		6,04	6,19	6,31	6,44	6,57	6,70

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT	Toteutumat			Tavoitteet			
	2010	2011	2012E	2013	2014	2015	2016
Arviointikriteerit							
Liikevaihto (1000 €)	52.106	65.026	67.450	69.511	70.900	72.300	73.800
Liikevoitto (1.000 €)	10.008	13.745	15.200	12.030	12.300	12.700	13.000
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	3.064	2.683	> 860	>760	>860	>860	>860
Sijoitetun pääoman tuotto %, ROI	3,7	3,5	> 3,5	> 3,5	> 3,5	> 3,5	> 3,5
Oman pääoman tuotto %, ROE (laskentatapaa muutettu - asuintalovaruudesta on vähennetty laskennallinen verovelka)	5,27	3,9	> 1,5	> 1,5	> 1,5	> 1,5	> 1,5
Pääomalainan tuotto kaupungille (1.000 €)	0	1.325	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240
Vieras pääoma €/ asuinneliömetri	579	606	590	< 650	< 650	< 650	< 650
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	280	7.576	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Gearing, % (nettovelkaantumisaste)	471	834	820	< 900	< 900	< 900	< 900
Omavaraisuusaste %	16,0	9,9	9,4	>9	>9	>9	>9
Yhteenveto (tj:n katsaus/näkemykset vuoden 2013 talousarvioon ja vuosien 2014 – 2016 taloussuunnitelmaan):							
Yhtiön strategia on käyttöönottoaiheessa ja omistajapolitiikka on päivitetty.							
Asunnoista on ollut hyvää kysyntää ja palveluprosessia on tehostettu. Tämä on johtanut hyvään käyttöasteeseen.							
Tulevien vuosien haasteet liittyvät ikääntyvän asuntokannan korjaukseen ja kunnossapitoon.							