

Tilinpäätös 2015

TVT Asunnot Oy – toimitusjohtaja Teppo Forss

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus:

Yhtiö tarjoaa vastuullisena vuokranantajana asukkailleen kohtuuhintaista turvallista asumista ja monipuolisia vuokra-asumisen vaihtoehtoja. Se on kilpailukykyinen ja laadukas asiakaslähtöinen yritys.

Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassaolevaa osakeyhtiölakia, arava- ja korkotukilainsäädäntöä sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

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 keskuskaupunkien asuntorakenne. Yhtiöllä on noin 20.000 asukasta. Yhtiö muodostaa konsernin tytäri- ja osakkuusyhtiöineen.

Yhtiö noudattaa lakien ja ohjeiden mukaan omakustannuseriaa. Asuinhuoneistojen vuokrat määräytyvät asuinhuoneistokohtaisesti, asunnon sijainnin, kunnon ja varustetason mukaan ja muodostuvat kiinteistön hoitokuluista sekä koko yhtiön asuntokannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen ottamien lainojen koroista ja lyhennyksistä.

Omalle pääomalle omistaja on edellyttänyt muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa. Vuosittainen tuotto realisoituu pääosin yhtiölle myönnetyllä pääomalinalla.

Toimitusjohtajan arvio talousarvion toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta sekä mahdollisista poikkeamista vuonna 2015:

Taloudellinen tulos on suunniteltua positiivisempi asuntojen korkean käyttöasteen ja leudon talven vuoksi. Asuntojen hakijoiden määrä on kasvanut, mikä osoittaa, että TVT:n tarjoamalle vuokra-asumiselle on kysyntää. Kysynnän uskotaan kasvavan meneillään olevien yhteiskunnallisten ilmiöiden vuoksi.

Huhtikuussa valmistui uusi 116 asunnon kohde Tukholmankadulle, mikä tilapäisesti piti yhtiön asuntokannan suhteellisen osuuden aiemmalla tasolla. Uutta vuokra-asuntotuotantoa ei ole pystytty käynnistämään tonttien puutteen vuoksi. Näin ollen emme pysty seuraavina vuosina täyttämään valtuuston päättämää tavoitetta, joka tarkoittaa käytännössä noin 100 asunnon vuosittaista nettotuotantoa. Suhdanne rakentamiselle, käytettävissä oleva rahoitus sekä niistä muodostuva vuokrataso olisi ollut suotuisaa tuotannolle vuonna 2015. Uudistuotannon ollessa pysähdyksissä ei asunnoista luopumista ole saatu toteutettua suunnitellusti, vaan yhtiö joutuu pitämään asuntokannassaan huonosti vuokrakäyttöön sopivia asuntoja, joilla ei ole kysyntää tai niissä on korkeita ylläpito- sekä korjauskustannuksia.

Asukkaat ovat olleet tyytyväisiä pitkään samassa kodissa asuneiden huomioimisesta. Asuntojen vuokrien tarkistukset pystyttiin pitämään maltillisina vuonna 2015. Myös vuodelle 2016 budjetoidut vuokrien tarkistukset on päätetty tehdä maltillisina, keskimäärin 0,3 % suuruusina, mikä tarkoittaa sitä että yli puolella asukkaista vuokrat eivät korotu lainkaan vuonna 2016.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVIEN TAVOITTEET

Tavoite: Yhtiö tulouttaa Turun kaupungille vuosittain lainasopimusten mukaisen korkotuoton

Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Turun kaupungille pääomalinasta maksettava korko (1.000 €)	2.271	2.271	2.271	2.271
Turun kaupungin muista lainoista maksettava korko (1.000 €)	3.014	3.536	3.777	3.675

Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle

Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Liikevaihto (1.000 €)	71.658	73.687	73.900	75.023
Liikevoitto (1.000 €)	15.878	15.587	12.000	16.354

Tilinpäätös 2015

TVT Asunnot Oy – toimitusjohtaja Teppo Forss

Tavoite: Asuntojen käyttöaste pidetään hyvänä				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Käyttöaste %	97,7	97,6	> 97	97,9
Tavoite: Yhtiön sosiaalisten tavoitteiden täyttyminen				
Mittari tai indikaattori	Toteutunut 2013	Toteutunut 2014	Tavoite 2015	Toteutunut 31.12.2015
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä / asuntojen määrä kaupungissa	10,3 %	10,2 %	10,1 %	10,2 %
Nettoasuntomäärän muutos (Uudistuotanto - luopuminen)	- 12	- 36	+ 90	+ 114
Erytisryhmien asuntosopimukset / yhtiön hallinnassa oleva asuntokanta	5,4 %	5,4 %	5,4 %	5,3 %

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2013	2014	2015	Toteutunut 31.12.2015
Toiminnalliset tavoitteet				
Käyttöaste, %	97,7	97,6	> 97	97,9
Vaihtuvuus, %	20,3	21,4	< 22	20,0
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	1.463	2.047	1.500	2.139
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokohteista	73	76	> 75	84
Keskimääräinen neliövuokra (€/as-m ² /kk)	9,97	10,3	10,5	10,5
Keskimääräiset hoitomenot (€/as-m ² /kk)	6,33 *)	6,46	6,52	6,42
*) Laskentatapaa tarkennettu. Laskettu ainoastaan suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta.				
Toiminnan laajuus ja tulos				
Liikevaihto (1.000 €)	71.658	73.687	73.900	75.023
Liikevoitto (1.000 €)	15.878	15.587	12.000	16.354
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiiroja ja veroja (1.000 €)	4.747	5.593	> 2.000	6.975
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	14.528	13.699	22.000	15.716

Tilinpäätös 2015

TVT Asunnot Oy – toimitusjohtaja Teppo Forss

Pääoman tuotto ja tuloutus

Oman pääoman tuotto, %	8,5	9,1	> 8,0	10,3	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,0	> 4,0	4,1	
Pääomalainan (28 milj. euroa) tuotto kaupungille (1.000 €)	2.271	2.271	2.271	2.271	
Vakavaraisuus					
Omavaraisuusaste, %	11,4	12,4	> 9	13,7	