

Tilinpäätös 2016

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

Yhtiö noudattaa lakien ja ohjeiden mukaan omakustannusperiaatetta. 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 2016:

Taloudellinen tulos on suunniteltua positiivisempi asuntojen korkean käyttöasteen ja leudon talven vuoksi.

Kohtuuhintainen ja vakaasti kehittyvä vuokrataso edisti asuntojen käyttöasteen pysymistä hyvällä tasolla. Asuntojen vuokrantarkistukset pystyttiin 2016 pitämään maltillisina. Vuokria korotettiin keskimäärin 0,3 %. Kuukausivuokran tarkistus oli enintään 10 euroa ja yli puolella asukkaista vuokra ei noussut lainkaan.

Asunnonhakijoiden määrä kasvoi. Asuntohakemuksia vastaanotettiin 27 prosenttia edellisvuotista enemmän, yhteensä noin 9300. Hakijoista vain vähän yli 2000 sai asunnon. Tämä osoittaa, että TVT:n tarjoamalle asumiselle on paljon kysyntää. Kysynnän ennakoidaan pysyvän korkealla tasolla vallitsevilla yhteiskunnallisilla olosuhteilla.

Uuden vuokra-asuntotuotannon käynnistäminen oli vaikeaa rakennuskelpoisten tonttien puutteen vuoksi. Ponnisteluja rakennuspaikkojen saamiseksi jatkettiin osallistumalla useisiin asemakaavamuutosprosesseihin ja tontitarjouskilpailuihin.

Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen osuuden pysyminen asetetulla tavoitetasolla edellyttäisi vuosittain noin 200 asunnon nettotuotantoa. 2016 ei valmistunut uusia asuntoja, mutta käynnistyi kaksi rakennushanketta, joista tulee yhtiölle vuokrattavaksi yhteensä 133 asuntoa. Uudistuotannon puuttumisen vuoksi luopuminen asunnoista, joille ei ole kysyntää tai joissa on korkeat ylläpito- ja korjauskustannukset, ei ollut mahdollista.

Rakennuskannan iän vuoksi korjaustoimintaan panostettiin, mikä näkyy kasvaneissa hoitomenoissa. Rakennusten kirjanpidon poistosuunnitelmaa muutettiin tilikaudella 2016. Muutoksen vaikutus liikevoittoon oli -3,3 Meur.

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

Tavoite: Yhtiö tulouttaa Turun kaupungille vuosittain lainasopimusten mukaisen korkotuoton

Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Turun kaupungille pääomalinasta maksettava korko (1.000 €)	2.271	2.271	2.277	2.277
Turun kaupungin muista lainoista maksettava korko (1.000 €)	3.536	3.675	3.630	3.649

Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen toivotulle tasolle

Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Liikevaihto (1.000 €)	73.687	75.023	74.700	76.406
Liikevoitto (1.000 €)	15.587	16.354	12.000	12.574

Tavoite: Asuntojen käyttöaste pidetään hyvänä

Tilinpäätös 2016

TVT Asunnot Oy – toimitusjohtaja Teppo Forss

Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Käyttöaste %	97,6	97,9	> 97	98,2
Tavoite: Yhtiön sosiaalisten tavoitteiden täyttyminen				
Mittari tai indikaattori	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä / asuntojen määrä kaupungissa	10,2 %	10,2 %	10,4 %	10,1 %
Nettoasuntomäärän muutos (Uudistuotanto - luopuminen)	- 36	+ 114	+ 200	0
Erityisryhmien asuntosopimukset / yhtiön hallinnassa oleva asuntokanta	5,4 %	5,3 %	5,3 %	5,6 %

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2014	TP 2015	TA 2016	Toteutunut 31.12.2016
Toiminnalliset tavoitteet				
Käyttöaste, %	97,6	97,9	> 97	98,2
Vaihtuvuus, %	21,4	20,0	< 22	18,9
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl	2.047	2.139	1.500	2.077
Asukastoimikuntien määrä, % asuintalokohteista	76	84	> 75	84
Keskimääräinen neliövuokra (€/as-m ² /kk)	10,3	10,5	10,5	10,5
Keskimääräiset hoitomenot (€/as-m ² /kk)	6,46	6,42	6,6	6,84
Toiminnan laajuus ja tulos				
Liikevaihto (1.000 €)	73.687	75.023	74.700	76.406
Liikevoitto (1.000 €)	15.587	16.354	12.000	12.574
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	5.593	6.975	> 2.000	4.385
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	13.699	15.716	14.000	11.778
Pääoman tuotto ja tuloutus				
Oman pääoman tuotto, % *)	(9,1) 8,8	(10,3) 9,6	(> 8)	6,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,1	> 4	3,2

Tilinpäätös 2016

TVT Asunnot Oy – toimitusjohtaja Teppo Forss

Pääomallainan (28 milj. euroa) tuotto kaupungille (1.000 €)	2.271	2.271	2.277	2.277	
Vakavaraisuus					
Omavaraisuusaste, % *)	(12,4) 19,2	(13,7) 20,4	(> 9)	21,2	

*) Pääomallaina siirretty uuden kirjanpitolain mukaisesti omaan pääomaan. (Vanhan esittämistavan mukaiset luvut suluisissa)