

TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**



**Vuosi
2019**

Vuokra-asuntoja kotikäyttöön

TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin täysin omistama vuokra-asuntoja omistava ja hallinnoiva yhtiö. Yhtiö muodostaa konsernin tytäri- ja osakkuusyhtiöineen.

Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa osakeyhtiölakia, aravalakia ja -asetusta sekä muuta toimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

Yhtiö noudattaa 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.

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2019.

Sisällys

- 4** Toimitusjohtajan katsaus
- 7** Vuosi 2019
- 8** Asuintalokohteet
- 11** Hallitus
- 12** Yhtiön talous
- 16** Konsernitilinpäätös
- 22** Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Toimitusjohtajalta

Turun seudun myönteinen talouskehitys jatkui vuonna 2019. Seutukunnan yritysten liikevaihdon ja henkilöstömäärän kasvu ylitti valtakunnallisen tason. Meriteollisuudella oli kasvussa keskeinen rooli. Turun yliopistolle myönnettiin oikeus laajentaa DI-koulutusta, minkä odotetaan vahvistavan alueen talouskasvun pohjaa pitkällä aikavälillä.

Kaupungin asukasmäärä kasvoi noin 1 600:lla eli kasvu jatkui lähes samalla tasolla kuin edellisinä vuosina. Asukasluvun kasvu perustui aikaisempien vuosien tapaan muuttoliikkeeseen. Yleiskaavan 2029 valmistelussa kaupungin asukastavoitteeksi on asetettu 220 000, mikä tarkoittaisi lähes 30 000 uutta turkulaista kymmenen vuoden aikana.

Asuntorakentaminen jatkui Turussa historiallisen vilkkaana, vaikka valmistuneiden asuntojen määrä laski hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntotuotanto on ollut Turussa tällä tasolla viimeksi voimakkaan lähiörakentamisen aikaan 1970-luvulla.

Rakennuslupia myönnettiin 1 722 asunnolle, mikä on lähes 300 asuntoa edellisvuotta vähemmän. Lasku voi ennakoita rakentamisen suhdannekäännettä, mikä parantaisi TVT Asuntojen mahdollisuuksia käynnistää uusia rakennushankkeita. ARA-tuki ja tarjolla olevat rahoitusmuodot tukisivat investointeja.

TVT Asuntojen asuntokannan suhteellinen osuus Turun asuntokannasta ei kaupungin omistajapolitiikan mukaan merkittävästi muutu. Kun huomioidaan muun asuntorakentamisen vilkkaus ja kaupungin asukastavoite, TVT Asuntojen tulisi tuottaa vuosittain noin 300 uutta asuntoa. Koska tarvittavasta tuotantomäärästä on jääty useana vuonna, yhtiön osuus Turun koko asuntokannasta on merkittävästi, noin 800 – 1 000 asuntoa, alle tavoitetason. 2019 TVT Asunnoille valmistui 158 uutta vuokra-asuntoa.

Uuden vuokra-asuntotuotannon käynnistäminen tavoiteltavissa määrin oli vaikeaa pääosin tonttien puutteen vuoksi. Vuoden aikana käynnistyi viisi rakennushanketta, joihin tulee yhteensä 300 asuntoa. Vuoden aikana käynnistyneestä tuotannosta vain 88 asuntoa rakennetaan kaupungin luovuttamille tonteille.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä pysyi korkealla tasolla. Asuntohakemuksia vastaanotettiin vuoden aikana yli 10 000 ja vuokrasopimuksia tehtiin 1 750. Moni asunnonhakija joutui pettymään, kun kotia ei löytynyt TVT Asuntojen kautta. Kysynnän ennakoita püsytään korkealla tasolla vallitseissa yhteiskunnallisissa olosuhteissa.

TVT Asunnot luopui 24 asunnosta. Suuren kysynnän ja vähäisen uudistuotannon vuoksi yhtiö ei pystynyt

suunnitellulla tavalla luopumaan asunnoista, jotka sopivat huonosti kohtuuhintaiseen vuokra-asutokäyttöön tai joiden ylläpito- ja korjauskustannukset ovat korkeita.

Asuntojen vuokria ei tarkistettu vaan vuokrat pysyivät edellisen 2016 tehdyn tarkistuksen mukaisella tasolla. Kohtuuhintainen ja vakaasti kehittyvä vuokrataso edisti asuntojen käyttöasteen pysymistä hyvällä keskimäärin 99 %:n tasolla. Asukkaiden vaihtuvuus oli vähäistä, minkä vuoksi asuntoja vapautui vähemmän uusille asukkaille.

Keskeinen Turun kaupungin toimintaa ohjaava tavoite on olla hiilineutraali 2029. TVT Asunnot toteuttaa tavoitetta osaltaan tekemällä pitkäjänteistä kiinteistöjen koko elinkaaren huomioivaa energia- ja ilmastotyötä. Asukkaiden rooli hiilipäästöjen vähentämisessä on merkittävä.

TVT Asunnot sai korkeimman pistemäärän Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n laatuksiterien mukaan tehdyssä auditoinnissa ja nimettiin vuoden 2019 ISA-yritykseksi. Auditoinnissa yhtenä yhtiön vahvuuksista pidettiin vastuun ottamista ympäristöstä. Kiitosta saivat asumisen ympäristö- ja energiatehokkuusnäkökulmien vahva esiintuominen asukasviestinnässä ja innovatiiviset energiatehokkuus- ja ympäristökehityshankkeet.

Keväällä päättynyt Lämpökuuri-kampanja oli hieno esimerkki yhtiön ja asukkaiden toimivasta yhteistyöstä. Kampanja muistutti asukkaita terveellisestä ja energiataloudellisesta huonelämpötilasta ja sillä saavutettiin 9,2 %:n säästö lämpöenergiassa. Yliämpö leikkaus säästi ympäristöä ja kustannuksia ja paransi asumisen laatua. Kiitos kampanjan onnistumisesta kuuluu asukkaille.

TEPPO FORSS
Toimitusjohtaja





Vuosi 2019

Emoyhtiö

Yhtiön missio on ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestymistä.

Yhtiön tavoitteena on olla tyytyväisten ja hyvinvoivien asukkaiden sopimuskumppani. Se tarjoaa asukkaiden ja asiakkaiden odotuksia vastaavaa asumista. Toiminta perustuu miellyttävään ja turvalliseen asumiskokemukseen, ystävälliseen palveluun ja tehokkaaseen ammattilaisten palvelutuotantoon. Tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja sekä asuinympäristöjä. Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Avainluvut

Asunnot	10 945
Käyttöaste	99 %
Huoneistoneliöitä	600 000
Asukkaita	19 600
Henkilökuntaa	54

Yhtiökokoukset

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 15.5.2019. Se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

Tilintarkastajat

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tarkastajina KHT Emmi Lakula ja KHT Mikko Haavisto sekä varatilintarkastajana KHT Niklas Oikia.

Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 54 henkilöä.

Asuintalokohteet

Asuntojen määrä

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 945 asuntoa. Huoneistoneeliötä on yhteensä noin 600 000.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 612 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on hoitanut asuntojensa vuokrauksen itse.

Asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 99 % vuokrattavissa olevista asunnoista. Käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla.

Yhtiö hoiti myös Turun Osakehuoneistot Oy:n huoneistojen vuokraustoiminnan, taloushallinnon ja asuntojen isännöinnin sekä Turun Palvelutilat Oy:n ja Turun Päiväkodit Oy:n isännöinnin ja hallinnon.

Asukkaat

Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asui yhteensä noin 19 600 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Käytännön yhteistoiminta asumisasioissa tapahtui asukkaiden ja paikallisen huoltohenkilökunnan tai isännöitsijän välillä. Yhteistoiminnan parantamiseksi ja tiedottamisen apuna käytettiin asukkaille postitettavaa Kotimme-lehteä, yhtiön www-sivuja ja uusille asukkaille jaettavaa asukaskansiota.

Yhteishallinto

Asuintalokohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kolme yhteistapaamista. Keväällä pidettiin asukasneuvoston vuosikokous ja ajankohtaiskokous, jossa käsiteltiin yhtiön ja asukkaiden ajankohtaisia asioita. Syksyllä oli talousarvion esittelytilaisuus.

Asukkailla on ollut käytettävissään asuintalokohteiden yhteistilojen lisäksi erityinen kokous- ja toimistotila osoitteessa Stålarinkatu 27.

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, on kokoontunut 5 kertaa.





Hallitus

Hallitukseen kuuluivat 15.5.2019 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(5 kok.)
Juhani Leppä	(5 kok.)
Aki Haapanen	(5 kok.)
Emmi Lehtinen	(4 kok.)
Anu Perho	(4 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(5 kok.)
Tuukka Simonen	(5 kok.)
Sirpa Nevalainen	(4 kok.)
Hannu Kiviranta	(4 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Jari Juusti

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 5 kertaa.

Hallitukseen 15.5.2019 alkaen kuuluvat seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(8 kok.)
Juhani Leppä	(7 kok.)
Aki Haapanen	(8 kok.)
Emmi Lehtinen	(8 kok.)
Anu Perho	(7 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(6 kok.)
Tuukka Simonen	(8 kok.)
Sirpa Nevalainen	(7 kok.)
Hannu Kiviranta	(8 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Jari Juusti

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 8 kertaa.

Emoyhtiö

Emoyhtiö

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 3 604 500 euroa (v. 2009) ja uutta varausta muodostettiin 14 267 000 euroa. Verotusperusteisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 10 662 500 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 2 373 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 304 262 euroa, 1 298 742 euroa vuonna 2018. Luottotappioihin on siirretty 391 257 euroa, 364 355 euroa vuonna 2018.

Yhtiöllä on omistajalta pääomalaina 28 000 000 euroa. Pääomalaina on esitetty tilinpäätöksessä osana omaa pääomaa.

Vuoden 2019 lopussa yhtiöllä oli lainoja ilman pääomalainaa yhteensä 325 481 056 euroa (319 621 625 euroa vuonna 2018). Pääosa lainoista

on korkotukilainoja, Valtiokonttorin aravalainoja ja Turun kaupungin lainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 17 501 641 euroa.

Lainoista aiheutuvaa korkoriskiä on pyritty pienentämään käyttämällä uudisrakennus- ja perusparannuskohteiden rahoitukseen ARAn korkotukilainoja, tekemällä kiinteäkorkoisia lainasopimuksia sekä tekemällä nykyisiin vaihtuvakorkoisiin lainoihin sekä tulevaan lainanottoon kohdistuvia koronvaihtosopimuksia. Näiden avulla on pyritty hyödyntämään vallitsevaa matalaa korkotasoa.

Poistosuunnitelma perustuu teknistaloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta ovat 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 4 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 15 346 287 euroa, 14 396 948 euroa vuonna 2018.

Tunnusluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto M€	79,2	78,4	77,5
Liikevoitto M€	15,6	13,4	13,7
% liikevaihdosta	19,7	17,1	17,7
Oman pääoman tuotto %	9,3	8,0	7,9
Omavaraisuusaste %	23,4	22,4	21,5



Konserni

TVT Asunnot Oy muodostaa konsernin, sen omistuksessa ovat seuraavat yhtiöt:

Turun Osakehuoneistot Oy	100 %	Asunto Oy Turun Pernonpuisto	40,0 %
Turun Palvelutilat Oy	100 %	Asunto Oy Turun Karjakuja 56	38,3 %
-Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi	100 %	Asunto Oy Tornikartio	31,4 %
Turun Päiväkodit Oy	100 %	Asunto Oy Talolankatu 6	28,6 %
Asunto Oy Laaksoankulma Kaarina	100 %	Haritun Huolto Oy	28,0 %
Asunto Oy Skanssin Seiska Turku	100 %	Jäkärilän Huolto Oy	25,5 %
Kiinteistö Oy Vähähuhko	100 %	Asunto Oy Käsityömestari	32,8 %
Kiinteistö Oy Puistovalkama	69,6 %	Mesipolun Autokatos Oy	23,5 %
Kiinteistö Oy Rukki	52,0 %	Pernon Huolto Oy	20,1 %
Asunto Oy Ristisompa	51,0 %	Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto	20,0 %
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	42,4 %		

Tunnusluvut

	2019	2018	2017
Liikevaihto M€	84,7	82,3	81,4
Liikevoitto M€	17,3	10,3	15,2
% liikevaihdosta	20,5	12,5	18,7
Oman pääoman tuotto %	9,3	3,7	7,7
Omavaraisuusaste %	22,4	21,7	22,3

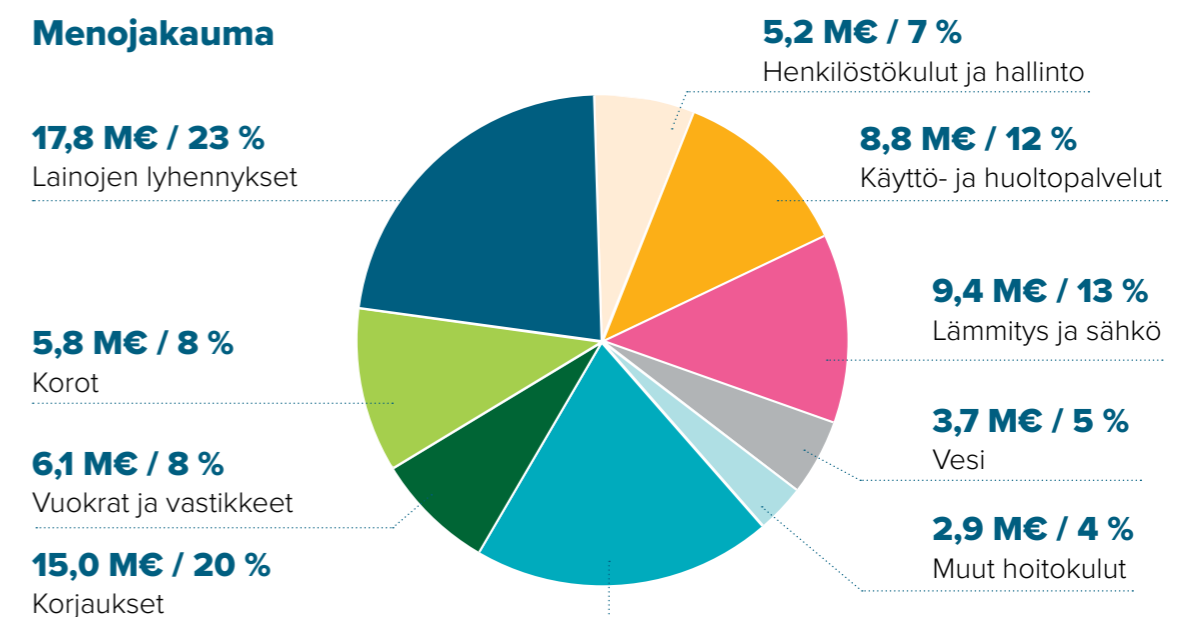
Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1 366 985 euroa, 1 355 878 euroa vuonna 2018.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 386 460 971 euroa, 369 098 358 euroa vuonna 2018. Poistot olivat 17 175 193 euroa, 15 226 988 euroa vuonna 2018.

Emoyhtiö on antanut tytäryhtiölleen Turun Osakehuoneistot Oy:lle pääomalainan, jonka määrä oli vuoden lopussa 8 400 000 euroa. Laina-aika on vuoden 2022 loppuun ja korko 8,0 %. Velkaa voidaan lyhentää ennenaikaisesti velallisen haluamina määrinä.

Pääoma, korko ja viivästyskorko saadaan maksaa velallisen selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan palauttaa ja korkoa tai viivästyskorkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Lainalle ei ole vakuutta.

Menojakauma



Tuloslaskelma

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2019	KONSERNI 1.1. – 31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2018
LIKEVAIHTO	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
Vuokrat	82 842	80 575	77 443	76 711
Käyttökorvaukset	1 818	1 765	1 781	1 731
Liikevaihto yhteensä	84 660	82 340	79 224	78 442
Muut kiinteistön tuotot	3 244	1 645	3 222	1 686
*****	87 904	83 985	82 446	80 128
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 810	2 533	2 699	2 475
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	491	470	479	462
Muut henkilösivukulut	76	72	73	71
***	567	542	552	533
*****	3 377	3 075	3 251	3 008
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	17 175	15 227	15 346	14 397
*****	17 175	15 227	15 346	14 397
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 054	2 099	1 960	2 013
Käyttö- ja huolto	4 373	4 419	4 237	4 302
Ulkoalueiden huolto	675	576	652	557
Siivous	1 976	1 890	1 909	1 823
Lämmitys	8 165	8 010	7 779	7 710
Vesi- ja jätevesi	3 731	4 082	3 652	4 003
Sähkö	1 737	1 677	1 657	1 613
Jätehuolto	1 846	2 110	1 768	2 045
Vahinkovakuutukset	272	321	245	301
Vuokrat ja vastikkeet	6 490	6 256	6 121	6 033
Kiinteistövero	2 037	1 923	1 902	1 833
Korjaukset	15 606	16 366	15 026	15 710
Muut hoitokulut	224	253	209	246
Oman käytön arvonlisävero	187	185	187	185
***	49 373	50 167	47 304	48 374
Luottotappiot	406	397	391	364
Muut kiinteistön kulut	552	591	553	591
*****	50 331	51 155	48 248	49 329
Osuus osakkuusyritysten voitosta	293	-4198		
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	17 314	10 330	15 601	13 394

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2019	KONSERNI 1.1. – 31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2018
Rahoitustuotot ja -kulut	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
Korko- ja rahoitustuotot	163	175	842	851
Rahoitusvastikkeet	101	94		
Korko- ja muut rahoituskulut	-5 906	-6 073	-5 781	-5 952
*****	-5 906	-5 804	-4 939	-5 101
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	11 672	4526	10 662	8 293
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-10 662	-8 293
*****			-10 662	-8 293
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-2 211	-1 702		
Muut välittömät verot	-86	-63		
*****	-2 297	-1 765		
Vähemmistöosuudet	-68	-18		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	9 307	2 743	0	0





	KONSERNI 31.12.2019	KONSERNI 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2018
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	59 871	51 839	54 984	50 891
Rakennukset ja rakennelmat	394 930	51 839	344 240	326 920
Koneet ja kalusto	636	323	514	296
Muut aineelliset hyödykkeet	221	307	71	57
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	22 978	52 213	71	23 553
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	478 636	448 799	420 072	401 717
Sijoitukset				
Osuudet saman kons. yrityksissä			14 365	11 294
Osuudet osakkuusyrityksissä	4 382	4 089	4 099	4 099
Muut osakkeet ja osuudet	32 266	30 937	13 358	13 279
Sijoitukset yhteensä	36 648	35 026	31 822	28 672
Pysyvät vastaavat yhteensä	515 284	483 825	451 894	430 389
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 400	8 500
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 367	1 356	1 304	1 299
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	167	3 613	844	4 299
Muut saamiset	749	962	336	329
Siirtosaamiset	26	777	26	777
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 309	6 708	2 510	6 704
Saamiset yhteensä	2 309	6 708	10 910	15 204
Rahat ja pankkisaamiset	3 604	3 666	880	1 119
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	5 913	10 374	11 790	16 323
VASTAAVAA YHTEENSÄ	521 197	494 199	463 684	446 712

	KONSERNI 31.12.2019	KONSERNI 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2018
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 403	14 403	14 403	14 403
Ylikurssirahasto	996	996	996	996
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	593	593	593	593
Edell. tilik. voitto/tappio	57 640	54 897	-503	-503
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	9 307	2 743	0	0
Pääomalaina	28 000	28 000	28 000	28 000
Oma pääoma yhteensä	110 939	101 632	43 489	43 489
Vähemmistöosuudet	5 503	5 436		
TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			81 139	70 476
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	186 418	174 470	154 865	154 432
Lainat saman konsernin yrit.	145 635	148 512	144 811	147 688
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	332 053	322 982	299 676	302 120
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset lainat	23 531	15 284	22 928	14 669
Lyhytaikaiset velat konserni	22 916	23 990	7 468	6 576
Saadut ennakot	1 054	983	1 007	941
Ostovelat	3 128	4 462	2 782	3 549
Muut velat	4 332	3 991	4 121	3 886
Siirtovelat	1 191	1 087	1 074	1 006
Laskennalliset verovelat	16 550	14 352		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	72 702	64 149	39 380	30 627
Vieras pääoma yhteensä	404 755	387 131	339 056	332 747
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	521 197	494 199	463 684	446 712

Rahoituslaskelma

	KONSERNI 31.12.2019	KONSERNI 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2018
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myynnistä saadut maksut	84 409	82 370	79 053	78 378
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	2 553	1 072	2 728	1 197
Maksut liiketoiminnan kuluista	-52 169	-53 366	-51 664	-52 046
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	34 793	30 076	30 117	27 529
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-5 856	-7 672	-5 738	-7 527
Saadut korot liiketoiminnasta	163	174	846	851
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	29 100	22 578	25 225	20 853
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-49 230	-46 984	-30 508	-25 524
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 170	974	1 170	874
Myönnettyt lainat				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 331	-163	-3 963	-163
Muiden sijoitusten luovutustulot	226		681	
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-49 165	-46 173	-32 620	-24 813
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	35 632	34 535	19 941	21 278
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-18 092	-20 403	-17 502	-19 788
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksu			100	190
Konsernitilien muutos	2 463	10 246	4 428	1 603
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	20 003	24 378	6 967	3 283
RAHAVAROJEN MUUTOS	-62	783	-428	-677
SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT			189	581
			-239	-96
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	3 666	2 883	1 119	1 215
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	3 604	3 666	880	1 119
	-62	783	-239	-96

Arvio toiminnan todennäköisestä kehittämisestä 2020

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2020. Yhtiön pitäisi tuottaa keskimäärin 300 uutta asuntoa vuosittain, jotta yhtiön hallinnassa olevan asuntokannan osuus Turun koko asuntokannasta pysyisi kaupunginvaltuuston asettamalla tavoitetasolla. Tavoitteen toteutuminen edellyttää riittävää määrää rakennuskelpoisia paikkoja. Asemakaavoituksen etenemisen perusteella on nähtävissä, että uusia rakennuspaikkoja saadaan.

Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän yli 97 %:ssa vuokrattavissa olevista asunnoista. Edullisille asunnoille on tarvetta ja kysyntää etenkin keskustassa ja palveluiden läheisyydessä sekä hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Suurempien

asuntojen tarjontaa ja vaihtoehtoja on markkinoilla.

Asumiskustannukset jatkavat kasvuaan nopeammin kuin käytettävissä olevat tulot. Tärkein ulkoinen käyttöasteeseen vaikuttava tekijä on vuokra-asuntojen kysynnän vaihtelu. Rakennukset ja asunnot tulee pitää kilpailukykyisinä kulloisessakin markkinatilanteessa. Yhtiön pääomatalouteen vaikuttavat arava- ja korkotukilainojen ehtoihin, korkotasoon sekä lainojen takaisinmaksuun liittyvät mahdolliset muutokset.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta vaan tilikauden voitto 41,36 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

Ympäristöasiat

Ympäristösuunnitelmien toteuttamisessa asukkaat, kiinteistöhuolto ja siivous ovat avainasemassa.

Lämpökuuri-kampanja, joka muistutti asukkaita terveellisestä ja energiataloudellisesta huonelämpötilasta, päättyi keväällä. Lämpökuurilla vaikutettiin asumiseen laatuun, leikattiin yllämpöä ja säästettiin ympäristöä ja kustannuksia. Kampanjalla saavutettiin 9,2 %:n säästö lämpöenergiassa.

Jätteiden keräys ja kuljetus kilpailutettiin. Kilpailutuksessa hyödynnettiin asuntokohteiden jättepisteiden tilanteesta ja kehittämistarpeista 2018 tehtyä kartoitusta. Kesällä tehtiin selvitys jäteastioiden täyttöasteesta tyhjennysvälien optimoimiseksi. Jätehuoltokartoitusta hyödynnettiin myös 2020 alussa alkavan Jätekuuri-kampanjan suunnittelussa.

Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Yhtiölle valmistui 2019 kolmessa vaiheessa 119 asuntoa käsittävä uudiskohde Iso-Heikkilän alueelle osoitteeseen Revontulenkatu 8–12. Lisäksi 39 uutta asuntoa valmistui Kärämäkeen osoitteeseen Kärämäentie 62. Vuoden 2019 toukokuussa aloitettiin kahden eri kerrostalokohteen rakentaminen. Kärämäkeen osoitteeseen Puustellinkatu 3 rakentuu 22 asuntoa ja Hirvensalon Arolaan 44 asuntoa osoitteeseen Arolankaari 3. Lisäksi aloitettiin 76 asunnon rakentaminen kahteen kerrostaloon Kaarinan keskustaan osoitteeseen Lautakunnankatu 16. Vuoden aikana päätettiin 92 asunnon rakentamisesta osoitteeseen Skanssinverjä 4 ja 66 asunnon rakentamisesta osoitteeseen Pryssinkuja 1. 63 asunnon rakentaminen Runosmäkeen osoitteeseen Varusmestarintie 17 B on kesken ja kohteen on tarkoitus valmistua helmikuussa 2020. Vuoden 2019 aikana yhtiö myös luopui kolmesta kohteesta, joissa oli yhteensä 24 asuntoa.

Perusparannus osoitteessa Lumikonkatu 2 A ja B valmistui joulukuussa 2019. Lampolankatu 8:n perusparannus alkoi maaliskuussa 2019.

Muita merkittävämpiä korjauskohteita oli 2017 alkaneen linjasaneerauksen valmistuminen osoitteessa Varusmestarintie

12 ja vuonna 2020 valmistuva keittiöiden, kylpyhuoneiden ja saunojen peruskorjaus osoitteessa Ymyrsuonkatu 11, 12–16. Muita mainittavia korjaushankkeita olivat parvekekorjaus osoitteessa Kardinaalinkatu 4, Talolankatu 16:n salaojien uusiminen, vuonna 2020 valmistuva kylpyhuoneiden ja keittiöiden peruskorjaus osoitteessa Vaalantie 29 sekä öljylämmityksen korvaaminen maalämmöllä kohteessa Keväänkorvankatu 3.

Yhtiö hankki Turun kaupungilta omistukseensa tontin osoitteesta Puutarhakatu 41. Tontti oli aiemmin vuokrattuna yhtiölle. Lisäksi hankittiin Telia Oyj:ltä tontti osoitteesta Rauhankatu 38. Tontit yhdistettiin muodostamaan kokonaisuus, johon on tarkoitus rakentaa uudistuotantoa. Lisäksi yhtiö osti Turun kaupungilta kahden talon rakentamiseen soveltuvan tontin Pääskyvuoresta osoitteesta Linkkitorninkatu 8. Molempien tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2020.

Turun Palvelutilat Oy:lle valmistui 118 ja 119 asuntoa käsittävät vanhusen ympärivuorokautisen hoidon asumisyksiköt osoitteisiin Kuralankatu 2 ja Murkionkatu 10. Kohteet on vuokrattu Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan vanhuspalveluille.

Turun Päiväkodit Oy:lle valmistui vuoden

2019 alussa Kastun päiväkotitoimintaan Pyörämäentie 4 ja kesällä Tallimäen päiväkotitoimintaan Malminkatu 1. Molemmat päiväkodit on vuokrattu Turun kaupungille. Sofiankadun päiväkodin rakentamisen valmistelua jatkettiin.

Kiinteistöjen vanheneminen ja kunnan heikkeneminen muodostavat riskitekijän yhtiölle. Kiinteistö kantaa ylläpidetään jatkuvalla pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla ja kiinteistökehityksellä. Varsinaista tutkimus- ja kehitystoimintaa yhtiöllä ei ole.



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

