



**TVT**

**Vuokra-asuntoja  
kotikäyttöön**

**Vuosi  
2017**

# Vuokra-asuntoja kotikäyttöön

TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin täysin omistama vuokra-asuntoja omistava ja hallinnoiva yhtiö. Yhtiö muodostaa konsernin tytä- 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 tuotantotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa.

Yhtiö on laatinut konsernitiilin päätöksen tilikaudelta 2017.

## Sisällys

- 4** Toimitusjohtajan katsaus
- 7** Vuosi 2017
- 8** Asuintalokohteet
- 11** Hallitus
- 12** Yhtiön talous
- 16** Konsernitiilin päätös
- 22** Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Pansion Lumikonkadun peruskorjattu talo

## Toimitusjohtajalta

Suomen talous kasvoi 2017 nopeasti viennin ja investointien vauhdittamana. Hyvä suhdannetilanne näkyi myös työmarkkinoilla. Kuluttajien vahva luottamus omaan ja Suomen talouskehitykseen sekä ostovoiman kasvu tukivat kotimaista kulutuskysyntää.

Varsinais-Suomessa elettiin positiivisen rakennemuutoksen aikaa. Erityisesti meri- ja lääketeollisuuden sekä valmistavan teollisuuden kasvunäkymät olivat vahvat. Kesällä 2016 alkanut Turun työttömyysasteen lasku jatkui.

Turun kasvu ja väestönkehitys ovat viime vuosina olleet ennakoitua nopeampia. 2017 kaupungin asukasluku kasvoi lähes 2 200 hengellä. Kasvun ylläpitämiseksi on tärkeää saada alueelle osaavaa työvoimaa. Tarjolla olevan työn lisäksi muuttopäätökseen vaikuttaa kuitenkin moni muukin seikka. Löytyykö sopiva koti? Onko lapselle hoitopaikkaa? Toimiiko joukkoliikenne?

Positiivinen rakennemuutos heijastui asuntorakentamiseen. Turussa myönnettiin rakennuslupa noin 2 600 uudelle asunnolle ja uusia asuntoja valmistui noin 1 200. Valmistuneista asunnoista vain 19 kuului TVT Asunnoille ja yhtiön suhteellinen osuus kaupungin kokonaisasuntokannasta painui alle 10 prosentin. Kun huomioidaan Turun kasvutavoitteet, vilkas asuntorakentaminen ja TVT:n tarve luopua tarjontaan sopimattomista asunnoista, nykyinen rakennustahti ei riitä. Uusia asuntoja tulisi tuottaa vuosittain noin 300.

Ruusukorttelin, Mäntymäen ja Puutarhakatu 41:n asemakaavat, jotka mahdollistavat noin 1 000 asunnon rakentamisen, olivat keväällä kaupunginvaltuuston käsittelyssä. Kaavojen hyväksymispäätöksistä valittiin hallinto-oikeuteen, mikä osaltaan viivästyttää hankkeiden etenemistä. Asemakaavojen käsittelyn yhteydessä käyty keskustelu loi kuitenkin uskoa siihen, että riittävän kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan merkitys ymmärretään Turussa. Suhtaudumme luottavaisesti siihen, että TVT pystyy lähivuosina kasvattamaan asuntokantansa vastaamaan omistajan asettamia tavoitteita.

TVT Asuntojen vastaanottamien asuntohakemusten määrä jatkoi kasvuaan. Asuntojen käyttöaste nousi 99 prosenttiin ja vuokrasopimusten irtisanomiset vähenivät. Moni asunnonhakija joutui pettymään, kun uusi koti ei järjestynyt TVT Asuntojen kautta. Yhtiötalouden kannalta asuntojen korkea käyttöaste ja asukkaiden pieni vaihtuvuus ovat hyviä asioita. Niukan asuntotarjonnan aiheuttama taloudellinen ja inhimillinen hätä ovat kuitenkin huolestuttavia ilmiöitä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) selvityksen mukaan asunnottomien määrä on Turussa kaksinkertaistunut viimeisen neljän vuoden aikana. Esimerkiksi Tampereella asunnottomia on puolet vähemmän kuin Turussa. Myös valtakunnallisesti asunnottomuuden väheneminen jatkui. Vaikka Turun negatiiviselle kehitykselle ei voida esittää yhtä selkeää selitystä,

osatekijänä voidaan pitää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan vähäisyyttä. Voidaan myös kysyä, onko asunnottomien löytämisessä ja tuen piiriin saattamisessa onnistuttu.

Perustoimeentulotuki siirtyi kunnista Kelaan vuoden alussa. Alussa Kelan asiakaspalvelu ruuhkautui ja etuuskäsittely viivästyi. Lakisääteiseen käsittelyaikaan päästiin kevään aikana, mutta muutos aiheutti ylimääräistä huolta monelle TVT Asuntojen asukkaalle.

Vuokrantarkistuksia ei tehty. Hyöty asuntojen korkeasta käyttöasteesta, onnistuneista kilpailutuksista ja toimintatapojen hiomisesta meni asukkaille – kuten kuuluu. Vuokrantarkistusten välttäminen keräsi asukkailta runsaasti myönteistä palautetta.

Veden- ja energiansäästökampanja Vesikuuri päättyi syksyllä. Kampanjan aikana vedenkulutus väheni 4,1 prosenttia, mikä osaltaan helpotti vuokrantarkistusaineita. Toivomme, että kampanjan aikana omaksumat taloudelliset vedenkulutustavat eivät unohdu, vaan vedenkulutus pysyy saavutetulla tasolla. Mahdollinen säästö tulee aina asukkaan eduksi.

TVT jatkoi asumisviihtyvyyttä ja asuntoalueiden vetovoimaa parantavien konkreettisten toimenpiteiden tekemistä. 2017 kohdealueena oli Halinen. Erityisen iloisia olemme siitä, että osana aluetyötä pystymme tarjoamaan yhdeksälle nuorelle kesätyöpaikan kotialueeltaan. Toivomme, että kesätyökokemus opetti nuorille työelämän pelisääntöjä ja kirkasti oman kotialueen kunnossapidon merkitystä.

**TEPPO FORSS**  
Toimitusjohtaja



## Vuosi 2017

### 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

Liikevaihto M€	77,5
Liikevoitto M€	13,7
% liikevaihdosta	17,7
Oman pääoman tuotto %	7,9
Omavaraisuusaste %	21,5

### Yhtiökokoukset

Tilivuoden aikana pidettiin varsinainen kevätyhtiökokous 9.5.2017. Se käsitteli normaalit yhtiökokousasiat.

### Tilintarkastajat

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KHT Emmi Lakula ja KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tarkastajana KHT, JHT Pertti Keskinen.

### Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 50 henkilöä.

## Asuintalokohteet

### Asuntojen määrä

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 678 asuntoa. Huoneistoneeliötä on yhteensä 596 000.

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.

### Asukkaat

Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asui yhteensä noin 19 800 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 kaksi yhteistapaamista. Keväällä pidettiin asukasneuvoston vuosikokous, jossa käsiteltiin asukkaiden yhteisiä ajankohtaisia asioita. Syksyllä oli talousarvion esittelytilaisuus.

Asukkailla on ollut käytettävissään asuintalokohteiden yhteistilojen lisäksi erityinen kokous- ja toimistotila osoitteessa Rauhankatu 14b.

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, on kokoontunut 7 kertaa.

# Hallitus

## Hallitukseen kuuluivat 9.5.2017 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

### Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(3 kok.)
Eila Hannula	(1 kok.)
Marjukka Parpola	(1 kok.)
Juhani Leppä	(3 kok.)
Olli A. Manni	(3 kok.)
Tuukka Simonen	(3 kok.)
Marja Vyyryläinen	(3 kok.)
Sirpa Nevalainen	(2 kok.)
Reijo Seppälä	(3 kok.)

### Henkilökohtaiset varajäsenet

Ari-Pekka Julin  
Tuula Sellman

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 3 kertaa.

## Hallitukseen 9.5.2017 alkaen kuuluvat seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:

### Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(7 kok.)
Eila Hannula	(7 kok.)
Marjukka Parpola	(5 kok.)
Juhani Leppä	(5 kok.)
Olli A. Manni	(6 kok.)
Tuukka Simonen	(7 kok.)
Marja Vyyryläinen	(6 kok.)
Sirpa Nevalainen	(7 kok.)
Reijo Seppälä	(7 kok.)

### Henkilökohtaiset varajäsenet

Ari-Pekka Julin  
Turkka Merisaari

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 7 kertaa.

# Emoyhtiö

## Emoyhtiö

Yhtiö ei tehnyt korotuksia perittäviin vuokriin vuoden 2017 aikana.

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 3 140 000 euroa (v.2007) ja uutta varausta muodostettiin 9 315 900 euroa. Verotusperusteisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 6 175 900 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 766 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 333 547 euroa, 1 332 625 euroa vuonna 2016. Luottotappioihin on siirretty 336 360 euroa, 285 160 euroa vuonna 2016.

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

Lainalle ei ole ennalta määriteltyä eräpäivää. Lisäksi lainanantajalla ei ole oikeutta vaatia lainan ennaikaista takaisinmaksua. Pääoma saadaan muutoin palauttaa 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. Lainan korko on 8 %. Korko ei saa kuitenkaan olla suurempi kuin arava-

lain (17.12.1993/1189) 15 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvä tuotto. Korko ei myöskään voi olla enempää kuin korkojaksolta kertynyt yhtiön voitto ennen tilinpäätössiirtoja, veroja ja mainittua korkoa.

Korko voidaan maksaa vuosittain ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Maksamatta jäänyt korko (kiinteä korko – todellinen korko) ei siirry maksettavaksi tulevina vuosina.

Pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Lainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.

Pääomalainan korko on lainsäädännön muutosten johdosta 4 % vuoden 2018 alusta lukien. Vuoden 2017 lopussa yhtiöllä oli lainoja ilman pääomalainaa yhteensä 311 431 538 euroa (304 610 953 euroa vuonna 2016). Pääosa lainoista on Valtionkonttorin aravalainoja ja Turun kaupungin lainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 17 485 376 euroa.

Lainoista aiheutuvaa korkoriskiä on pyritty pienentämään käyttämällä uudisrakennus- ja perusparannuskohteiden rahoitukseen ARA:n korkotukilainoja, tekemällä kiinteä-

Skanssin Bastioninkadun  
uudiskohteen esittelyasunto



korkoisia 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 % menojäännöksistä. Poistoja tehtiin yhteensä 13 896 283 euroa, 14 098 893 euroa vuonna 2016. Emoyhtiön kiinteistöt olivat vakuutettuna Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjolassa.

## Tunnusluvut

	2017	2016	2015
Liikevaihto M€	77,5	76,4	75,0
Liikevoitto M€	13,7	12,6	16,4
% liikevaihdosta	17,7	16,5	21,8
Oman pääoman tuotto %	7,9	6,7	9,6
Omavaraisuusaste %	21,5	21,2	20,4

# Konserni

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

Asunto Oy Amiraalistonkatu 9	100 %	Asunto Oy Turun Pernonpuisto	40,0 %
Asunto Oy Turun Heikinketo 1 *)	100 %	Asunto Oy Turun Karjakuja 56	38,3 %
Asunto Oy Turun Heikinketo 2 *)	100 %	Asunto Oy Tornikartio	31,4 %
Turun Osakehuoneistot Oy	100 %	Asunto Oy Talolankatu 6	28,6 %
Turun Palvelutilat Oy	100 %	Haritun Huolto Oy	28,0 %
- Kiinteistö Oy		Jäkärän Huolto Oy	25,5 %
Turun Kulkurin Valssi	100 %	Asunto Oy Käsityömestari	32,0 %
Turun Päiväkodit Oy	100 %	Mesipolun Autokatos Oy	23,5 %
Kiinteistö Oy Puistovalkama	69,6 %	Pernon Huolto Oy	20,1 %
Kiinteistö Oy Rukki	52,0 %	Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto	20,0 %
Asunto Oy Ristisompa	51,0 %		
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	42,4 %		

\*) Sulautuminen TVT Asunnot Oy:hyn laitettu vireille 2018 alussa.

Skanssin Bastioninkadun uudiskohteen esittelyasunto

## Tunnusluvut

	2017	2016	2015
Liikevaihto M€	81,4	80,2	78,3
Liikevoitto M€	15,2	13,1	18,1
% liikevaihdosta	18,7	16,4	23,1
Oman pääoman tuotto %	7,7	5,6	9,4
Omavaraisuusaste %	22,3	22,0	21,8

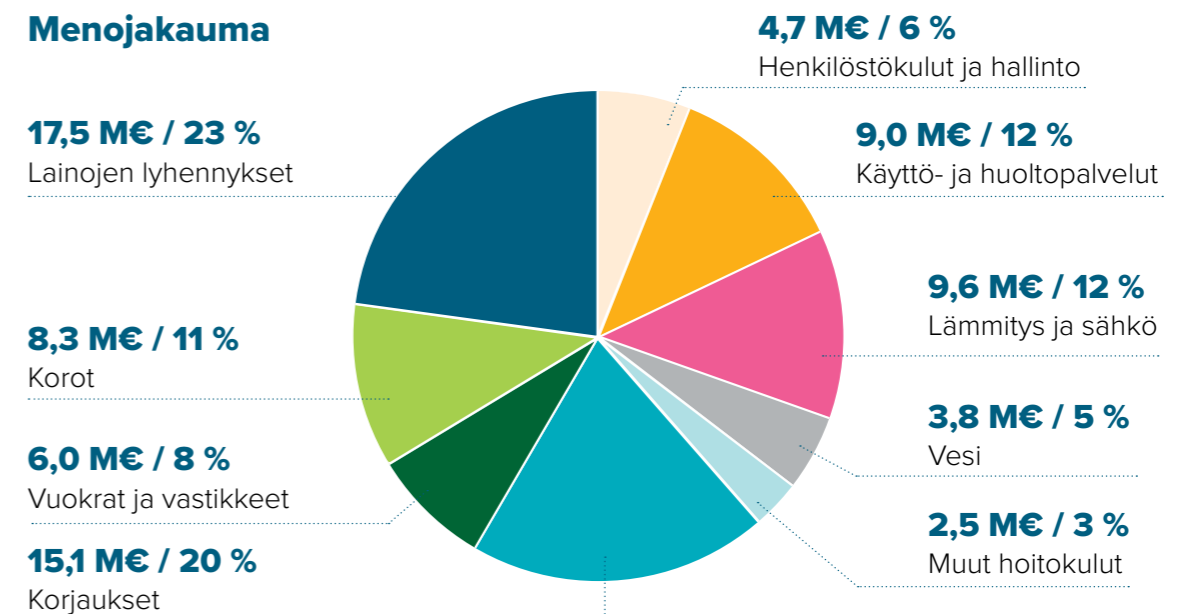
Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1410 594 euroa, 1413 022 euroa vuonna 2016.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 326 962 414 euroa, 317 941 856 euroa vuonna 2016. Poistot olivat 14 798 045 euroa, 14 985 780 euroa vuonna 2016.

Emoyhtiö on antanut tytäryhtiölleen Turun Osakehuoneistot Oy:lle pääomailman, jonka määrä oli vuoden lopussa 8 500 000 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. – 31.12.2017	KONSERNI 1.1. – 31.12.2016	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2016
<b>LIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat	79 660 726,33	78 555 916,83	75 865 494,47	74 808 835,55
Käyttökorvaukset	1 692 692,44	1 631 534,33	1 662 607,38	1 597 855,29
Liikevaihto yhteensä	81 353 418,77	80 187 451,16	77 528 101,85	76 406 690,84
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>				
*****	1 111 100,23	1 037 856,88	1 217 668,11	1 147 091,88
*****	82 464 519,00	81 225 308,04	78 745 769,96	77 553 782,72
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	2 475 730,26	2 332 123,79	2 413 233,63	2 267 060,20
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	458 681,70	433 870,36	451 764,64	427 312,82
Muut henkilösivukulut	65 803,87	88 440,83	65 739,01	86 541,92
***	524 485,57	522 311,19	517 503,65	513 854,74
*****	3 000 215,83	2 854 434,98	2 930 737,28	2 780 914,94
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Suunnitelman mukaiset poistot	14 798 045,16	14 985 780,21	13 896 283,05	14 098 893,29
*****	14 798 045,16	14 985 780,21	13 896 283,05	14 098 893,29
<b>Muut kulut</b>				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	1 908 506,10	1 882 445,03	1 815 411,82	1 793 921,06
Käyttö- ja huolto	4 323 907,35	4 256 060,71	4 214 358,79	4 118 176,23
Ulkoalueiden huolto	539 717,83	525 387,42	526 410,97	508 549,67
Siivous	1 900 482,98	1 894 247,79	1 833 869,07	1 828 513,83
Lämmitys	8 394 601,45	8 157 610,12	8 078 554,03	7 851 314,82
Vesi- ja jätevesi	3 864 736,12	3 970 046,18	3 789 846,84	3 896 103,44
Sähkö	1 608 369,38	1 656 923,55	1 539 314,60	1 587 018,05
Jätehuolto	2 030 893,30	2 158 318,38	1 969 525,36	2 098 037,88
Vahinkovakuutukset	485 780,38	495 193,18	465 951,22	466 171,26
Vuokrat ja vastikkeet	6 179 167,43	6 166 173,20	5 967 030,23	6 058 022,38
Kiinteistövero	1 874 823,80	1 733 253,44	1 785 573,23	1 659 267,37
Korjaukset	15 587 412,06	15 567 623,51	15 131 107,17	15 112 528,05
Muut hoitokulut	149 160,13	196 721,07	138 928,37	191 942,44
Oman käytön arvonlisävero	190 093,26	165 581,42	190 093,26	165 581,42
***	49 037 651,57	48 825 585,00	47 445 974,96	47 335 147,90
Luottotappiot	361 881,08	304 223,49	336 360,23	285 160,42
Muut kiinteistön kulut	422 391,89	536 571,90	422 391,89	479 020,40
*****	49 821 924,54	49 666 380,39	48 204 727,08	48 099 328,72
<b>Osuus osakkuusyritysten voitosta</b>	362 858,92	-579 800,00		
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	15 207 192,39	13 138 912,46	13 714 022,55	12 574 645,77

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2017	KONSERNI 1.1. – 31.12.2016	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2016
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Korko- ja rahoitustuotot	150 832,44	143 503,76	809 578,61	820 909,87
Rahoitusvastikkeet	94 941,36	103 367,88		
Korko- ja muut rahoituskulut	-8 499 669,00	-9 199 656,51	-8 347 646,41	-9 010 108,42
*****	-8 253 895,20	-8 952 784,87	-7 538 067,80	-8 189 198,55
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	6 953 297,19	4 186 127,59	6 175 954,75	4 385 447,22
<b>Tilinpäätössiirrot</b>				
Verotusperusteisten varausten muutos			-6 175 900,00	-4 385 400,00
*****			-6 175 900,00	-4 385 400,00
<b>Tuloverot</b>				
Laskennalliset verot	-1 303 944,40	-950 747,20		
Muut välittömät verot	-34 001,03	-22 055,28		
*****	-1 337 945,43	-972 802,48		
<b>Vähemmistöosuudet</b>	-42 792,28	-51 250,59	54,75	47,22
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	5 572 559,48	3 162 074,52		



# KONSERNITILINPÄÄTÖS



	KONSERNI 31/12/17	KONSERNI 31/12/16	EMOYHTIÖ 31/12/17	EMOYHTIÖ 31/12/16
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	46 620 164,01	46 322 983,65	45 750 611,41	45 457 071,05
Rakennukset ja rakennelmat	336 032 641,35	341 047 397,88	317 933 364,05	323 148 641,05
Koneet ja kalusto	243 317,59	250 220,86	211 133,25	218 776,09
Muut aineelliset hyödykkeet	313 054,00	99 730,34	56 703,42	50 705,41
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	33 970 834,79	13 848 629,17	19 127 622,44	4 445 253,65
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	417 180 011,74	401 568 961,90	383 079 434,57	373 320 447,25
Sijoitukset				
Osuudet saman kons. yrityksissä			11 306 833,46	11 300 332,14
Osuudet osakkuusyrityksissä	8 123 658,01	7 335 000,09	3 935 355,25	3 509 556,25
Muut osakkeet ja osuudet	30 950 169,50	30 922 255,47	13 279 200,16	13 279 200,16
Sijoitukset yhteensä	39 073 827,51	38 257 255,56	28 521 388,87	28 089 088,55
Pysyvät vastaavat yhteensä	456 253 839,25	439 826 217,46	411 600 823,44	401 409 535,80
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 650 000,00	9 544 700,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 410 594,41	1 413 022,30	1 333 547,25	1 332 625,06
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	5 214 330,76	3 454 007,84	5 920 209,28	4 154 460,67
Muut saamiset	1 562 751,25	402 089,35	388 610,14	280 099,71
Siirtosaamiset	797 106,16	758 103,25	774 262,11	757 675,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 984 782,58	6 027 222,74	8 416 628,78	6 524 860,44
Saamiset yhteensä	8 984 782,58	6 027 222,74	17 066 628,78	16 069 560,44
Rahat ja pankkisaamiset	2 882 936,93	2 608 232,06	1 215 166,78	281 930,74
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	11 867 719,51	8 635 454,80	18 281 795,56	16 351 491,18
VASTAAVAA YHTEENSÄ	468 121 558,76	448 461 672,26	429 882 619,00	417 761 026,98

	KONSERNI 31/12/17	KONSERNI 31/12/16	EMOYHTIÖ 31/12/17	EMOYHTIÖ 31/12/16
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 402 738,00	14 402 738,00	14 402 738,00	14 402 738,00
Ylikurssirahasto	995 999,83	995 999,83	995 999,83	995 999,83
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	593 873,32	593 873,32	593 873,32	593 873,32
Edell. tilik. voitto/tappio	49 324 487,43	46 162 412,91	-503 245,29	-503 292,51
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	5 572 559,48	3 162 074,52	54,75	47,2200
Pääomalaina	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00	28 000 000,00
Oma pääoma yhteensä	98 889 658,06	93 317 098,58	43 489 420,61	43 489 365,86
Vähemmistöosuudet	5 417 700,89	5 374 908,61		
TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			62 183 355,15	56 007 455,15
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	160 854 554,89	158 119 155,06	146 735 626,30	146 178 354,32
Lainat saman konsernin yrit.	145 730 599,75	141 771 192,86	144 906 628,93	140 947 222,04
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	306 585 154,64	299 890 347,92	291 642 255,23	287 125 576,36
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset lainat	17 603 286,82	15 805 839,38	17 015 309,95	15 239 706,67
Lyhytaikaiset velat konserni	16 278 664,29	12 075 238,95	7 542 704,08	7 199 307,77
Saadut ennakot	792 293,66	791 824,52	761 319,98	761 073,73
Ostovelat	4 648 560,64	4 690 182,60	2 223 462,72	2 986 910,14
Muut velat	3 961 867,61	3 769 134,66	3 777 753,64	3 699 943,03
Siirtovelat	1 294 202,92	1 400 872,21	1 247 037,64	1 251 688,27
Laskennalliset verovelat	12 650 169,23	11 346 224,83		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	57 229 045,17	49 879 317,15	32 567 588,01	31 138 629,61
Vieras pääoma yhteensä	363 814 199,81	349 769 665,07	324 209 843,24	318 264 205,97
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	468 121 558,76	448 461 672,26	429 882 619,00	417 761 026,98

# Rahoituslaskelma

	KONSERNI 31/12/17	KONSERNI 31/12/16	EMOYHTIÖ 31/12/17	EMOYHTIÖ 31/12/16
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>				
Myynnistä saadut maksut	81 158	80 216	77 260	76 344
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 017	899	1 055	1 089
Maksut liiketoiminnan kuluista	-52 430	-50 696	-51 698	-50 754
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	29 745	30 419	26 617	26 679
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-8 620	-9 601	-8 494	-9 421
Saadut korot liiketoiminnasta	150	143	809	821
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>21 275</b>	<b>20 961</b>	<b>18 932</b>	<b>18 079</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-31 987	-21 564	-13 244	-11 800
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	281	30	223	30
Myönnetyt lainat				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-425		-433	-9
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-32 131</b>	<b>-21 534</b>	<b>-13 454</b>	<b>-11 779</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	27 629	28 200	14 256	24 638
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-18 608	-24 876	-17 485	-24 054
Myönnetty lainaa				-884
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksu		-15	25	25
Konsernitilien muutos	2 110	-1 724	-1 754	-5 815
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>11 131</b>	<b>1 585</b>	<b>-4 958</b>	<b>-6 090</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>275</b>	<b>1 012</b>	<b>520</b>	<b>210</b>
<b>SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT</b>			<b>413</b>	
			<b>933</b>	
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA</b>	<b>2 608</b>	<b>1 596</b>	<b>282</b>	<b>72</b>
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>2 883</b>	<b>2 608</b>	<b>1 215</b>	<b>282</b>
	<b>275</b>	<b>1 012</b>	<b>933</b>	<b>210</b>

## Arvio toiminnan todennäköisestä kehittämisestä 2018

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2018. Yhtiön pitäisi tuottaa keskimäärin 200–300 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 54,75 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio-tilille.

## Ympäristöasiat

Ympäristösuunnitelmien toteuttamisessa asukkaat, kiinteistöhuolto ja siivous ovat avainasemassa. Uudistuneet jätehuoltomääräykset ovat aiheuttaneet muutoksia TVT:n asuintaloiteiden jäteastioihin.

Energian kulutusseuranta kehitettiin edelleen. TVT aloitti 2016 syksyllä Vesikuuri-kampanjan, jossa kannustettiin asukkaita tarkistamaan omia vedenkäyttö-

tottumuksiaan ja vähentämään erityisesti lämpimän veden kulutusta. TVT tuki säästötavoitetta jakamalla asukkaille kotiin tietopaketin veden- ja energiansäästöstä. Syyskuussa 2017 päättyneen kampanjan aikana vedenkulutus väheni 4,1 prosenttia, mikä on erinomainen tulos. Kampanja herätti vilkasta keskustelua ja se oli näytävästi esillä asuinalueilla keväällä 2017 järjestetyissä tapahtumissa.

## Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

Yhtiölle valmistui 2017 kesäkuussa kaksi luhtitaloa ja 19 asuntoa käsittävä uudiskohde osoitteeseen Suksikuja 1. Vuoden 2017 joulukuussa alkoi kolme kerrostaloa ja 115 asuntoa käsittävän uudiskohteen rakentaminen Iso-Heikkilän alueelle osoitteeseen Revontulenkatu 8–12. Kohteen on tarkoitus valmistua vuonna 2019. Skanssin alueella osoitteessa Bastioninkatu 3 jatkui 114 asuntoa käsittävän uudiskohteen rakentaminen. Kohteen talojen on tarkoitus valmistua vuoden 2018 aikana. Vuoden 2017 aikana yhtiö myi 2 asuntoa.

Lumikonkatu 2 C talon perusparannus valmistui marraskuussa 2017. Raastuvankatu 3 C talon perusparannus jatkui koko vuoden. Perusparannuksen yhteydessä purettiin Raastuvankatu 3 D talo.

Muita merkittävämpiä korjauskohteita olivat vuonna 2018 valmistuvat Varusmestarinkatu 12 linjasaneeraus sekä Rastaantie 58 kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen. Muita korjaushankkeita olivat salaojien uusiminen kohteissa Karjalankatu 4 ja 6, Kurjenmäenkatu 11 ja Vähärasinkatu 12 sekä öljylämmityksen korvaaminen yhteisellä maalämmöllä kohteissa Perttelinkuja 2 ja Halikonkatu 24.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kesäkuussa asemakaavan, joka mahdollistaa tulipa-

lossa 2011 korjauskelvottomaksi vaurioituneen asuintalokohteen Puutarhakatu 41 purkamisen ja uudisrakentamisen tontille. Kaavasta tehty valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Turun Palvelutilat Oy:lle valmistui kesäkuussa Suksikuja 1:een uusi 12 asuntoa käsittävä kohde, joka on vuokrattu Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin kuntayhtymälle kehitysvammaisten asumispalvelujen käyttöön. Yhtiö ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi aloittivat vuoden 2017 aikana 118 ja 119 asuntoa käsittävien vanhusten ympärivuorokautisen hoidon asumisyksikköjen rakentamisen osoitteisiin Kuralankatu 2 ja Murkionkatu 10. Kohteet on vuokrattu Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan vanhuspalveluille.

Vuoden 2017 alussa perustettiin uusi TVT Asunnot Oy:n omistama yhtiö Turun Päiväkodit Oy. Yhtiön on valmistellut vuoden 2017 aikana kahden Turun kaupungille vuokrattavan päiväkodin rakentamista.

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



Lumikonkatu 2 C-talon huoneistomäärä kasvoi 13:lla peruskorjauksessa, jossa tehtiin huoneistomuutoksia ja rakennettiin lisäkerros.



Skanssin alueella oli käynnissä 114 uuden asunnon rakentaminen.



Vesikuuri-tapahtumat viihdyttivät asukkaita eri puolilla kaupunkia.



Halisten alueen asumisviihtyisyyteen panostettiin.



**TVT**

**Vuokra-asuntoja  
kotikäyttöön**