

TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**



**Vuosi
2020**

Sisällys

- 4** Toimitusjohtajan katsaus
- 6** Vuosi 2020
- 7** Asuintalokohteet
- 8** Hallitus
- 9** Yhtiön talous
- 12** Konsernitilinpäättös
- 18** Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta
- 20** Vastuullisuus



Toimitusjohtajalta

Turun seudun myönteinen talouskehitys katkesi 2020 koronapandemian myötä. Tämä näkyi erityisesti työllisyyden heikkenemisessä. Pandemian vuoksi tehtyjen rajoitustoimien ja ihmisten käyttäytymisessä tapahtuneiden muutosten negatiivinen vaikutus talouteen arvioidaan kuitenkin väliaikaiseksi.

2020 hyväksyttiin Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2020–2031. Uuteen MAL-sopimukseen sisältyy lukuisia toimenpiteitä, joilla pyritään luomaan edellytyksiä tarvetta vastavalle asuntotarjonnalle ja -tuotannolle sekä segregaaation ja asunnottomuuden torjuntaan.

Asuntorakentaminen Turussa jatkui vilkkaana. Uusia aloituksia oli noin 2 700, mikä on eniten 2000-luvulla. Rakentamisen kasvun odotetaan jatkuvan, sillä myönnettyjen rakennuslupien asuntomäärä kasvoi yli 3 000 asunnon.

Vuoden lopussa Turkuun oli rakenteilla yli 1 000 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin rakennuksiin. MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää vilkkaan sijoittajavetoisen vuokra-asuntorakentamisen lisäksi TVT Asuntojen kaltaista vuokra-asuntotuotantoa.

TVT Asunnoille valmistui 129 uutta vuokra-asuntoa. Uusia asuntoja ei tuotettu yhtään

kaupungilta yhtiölle luovutetuille tonteille. Kun muu asuntorakentaminen jatkui runsaana, yhtiön osuus Turun koko asuntokannasta pysyi edelleen merkittävästi, noin 800–1 000 asuntoa, alle tavoitetasoon.

Uuden vuokra-asuntotuotannon käynnistämistä tavoiteltavissa määrin vaikeutti rakennuskelpoisten tonttien puute. Myöskään rakentamisen suhdannetilanne ei tukenut investointeja. Matalana pysynyt korkotaso ja MAL-sopimuskuntiin saatavilla ollut käynnistysavustus vuokra-asuntojen rakentamiseen olisivat puoltaneet uusien rakennushankkeiden käynnistämistä.

Vuoden aikana päätettiin 313 asunnon uudistuotannon käynnistämisestä. Mitään näistä ei rakenneta kaupungin luovuttamalle tontille.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä pysyi korkealla tasolla. Asuntohakemuksia vastaanotettiin vuoden aikana yli 11 000 ja vuokrasopimuksia tehtiin noin 2 000. Kysynnän ennakoidaan pysyvän korkealla tasolla vallitsevissa yhteiskunnallisissa olosuhteissa.

Vaihtuvuus pysyi edelleen matalalla tasolla. Vähäinen vaihtuvuus tarkoitti vähemmän tarjolla olevia asuntoja. Kun asuntoja ei ollut saatavilla eikä erityisesti halutusta sijainnista, asunnonhakijoilta saatiin kitkerää palautetta.

Ulkopuolisen tahon toteuttama asukastyytyväisyystutkimus osoitti, että suurin osa yhtiön kodeissa asuvista on täysin tai hyvin tyytyväisiä TVT Asuntoihin vuokranantajana. Vaikka parantamisenkin tarvetta on, asukkaiden kokonaistyytyväisyys parani edellisestä tutkimuksesta.

Asunnoista ei pystytty luopumaan tarpeellista määrää. Yhtiö luopui myymällä 26 asunnosta. Purkavaa uudisrakentamista varten luovuttiin 71 asunnosta. Suuren kysynnän ja vähäisen uudistuotannon vuoksi yhtiö ei pystynyt luopumaan asunnoista, jotka sopivat huonosti kohtuuhintaiseen vuokrakäyttöön tai joiden ylläpito- ja korjauskustannukset ovat korkeita.

Yhtiön taloudellinen tulos oli tavoitteen mukainen, mitä edesauttoivat asuntojen korkea käyttöaste, kustannusten hallinta ja matalana säilynyt korkotaso. Asukkailta perittäviin vuokriin ei tehty tarkistuksia. Tämä oli neljäs perätiäinen vuosi, kun vuokrantarkistukset vältettiin.

TVT Asunnot toteutti osaltaan Turun kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuonna 2029. Ilmastotavoite otettiin huomioon tekemällä pitkäjänteistä kiinteistöjen koko elinkaaren huomioivaa energia- ja ilmastotyötä. 2020 käynnistyi identtisten puu- ja betonikerrostalojen rakentaminen. Hankkeen rakentamisen ja käytön aikaisten kokemusten odotetaan antavan tärkeää tietoa tulevien rakennushankkeiden suunnitteluun.

Asukkaiden rooli kustannusten hallinnassa ja hiilipäästöjen vähentämisessä oli merkittävä. 2020 toteutettiin Jätekuuri-kampanja, jolla lisättiin tietoa jätteiden lajittelun merkityksestä. Samalla parannettiin lajitteluolosuhteita uusimalla jätepisteitä. Asukkaat sitoutuivat kampanjaan ja koronan vaikutuksista huolimatta kampanjan tulokset olivat lupaavia.

TEPPO FORSS
Toimitusjohtaja



Vuosi 2020

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

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2020.

Avainluvut

Asunnot	10 988
Huoneistoneiliötä	600 000
Käyttöaste	99 %
Vaihtuvuus	18 %
Keskineliövuokra	10,7 €/as-m ²
Asukkaita	19 500

Yhtiökokoukset

Tilivuoden normaalit yhtiökokousasiat päätettiin osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 12.5.2020.

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 56 henkilöä.

Asuintalokohteet

Asuntojen määrä

Yhtiön asuintalokohteita on eri puolilla Turun kaupunkia. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 10 988 asuntoa. Huoneistoneiliötä on yhteensä noin 600 000.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 614 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 ja TVT Kodit Oy:n hallinnon.

Asukkaat

Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asui yhteensä noin 19 500 asukasta.

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 omien asukastoimikuntien muuten vireää toimintaa rajoittivat koronaviruksen leviämisen ehkäisemiseksi annetut kokoontumisrajoitukset. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kaksi yhteistapaamista. Keväällä pidettiin asukasneuvoston vaalikokous. Syksyllä oli talousarvion esittelytilaisuus.

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

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, on kokoontunut 3 kertaa.

Hallitus



Hallitukseen kuuluivat 12.5.2020 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(4 kok.)
Juhani Leppä	(4 kok.)
Aki Haapanen	(4 kok.)
Emmi Lehtinen	(4 kok.)
Anu Perho	(3 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(4 kok.)
Tuukka Simonen	(4 kok.)
Sirpa Nevalainen	(4 kok.)
Hannu Kiviranta	(4 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Jari Juusti

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 4 kertaa.

Hallitukseen 12.5.2020 alkaen kuuluvat seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(12 kok.)
Juhani Leppä	(11 kok.)
Aki Haapanen	(12 kok.)
Emmi Lehtinen	(12 kok.)
Anu Perho	(12 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(12 kok.)
Tuukka Simonen	(12 kok.)
Eila Hannula	(11 kok.)
Sirpa Nevalainen	(12 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Hannu Kiviranta

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 12 kertaa.

Emoyhtiö

Emoyhtiö

Vanhaa asuintalovarausta purettiin 4 044 100 euroa (v. 2010) ja uutta varausta muodostettiin 7 179 600 euroa. Verotusperusteisten varausten nettomuutos tilikaudelta oli 3 135 500 euroa. Asuintalovarausta oli budjetoitu muodostettavaksi 2 602 000 euroa.

Saamiset kiinteistön tuotoista olivat emoyhtiössä tilikauden lopussa 1 235 957 euroa, 1 304 262 euroa vuonna 2019. Luottotappioihin on siirretty 384 976 euroa, 391 257 euroa vuonna 2019.

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

Vuoden 2020 lopussa yhtiöllä oli lainoja ilman pääomalainaa yhteensä 329 481 056 euroa (325 481 056 euroa

vuonna 2019). Pääosa lainoista on korkotukilainoja, Valtiokonttorin aravalainoja ja Turun kaupungin lainoja.

Lainoja lyhennettiin yhteensä 25 804 956 euroa.

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

Poistosuunnitelma perustuu teknis-taloudelliseen kulumiseen. Poistot koneista ja kalustosta ovat 25 % ja rakennuksista ja peruskorjauksista 4 % menojäännöksestä. Poistoja tehtiin yhteensä 15 853 608 euroa, 15 346 287 euroa vuonna 2019.

Tunnusluvut	2020	2019	2018
Liikevaihto M€	80,7	79,2	78,4
Liikevoitto M€	15,8	15,6	13,4
% liikevaihdosta	19,6	19,7	17,1
Oman pääoman tuotto %	3,3	9,3	8,0
Omavaraisuusaste %	22,9	23,4	22,4

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 %
TVT Kodit Oy	100 %	Haritun Huolto Oy	28,0 %
– Asunto Oy Laaksoankulma Kaarina	100 %	Jäkärän 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

	2020	2019	2018
Liikevaihto M€	88,1	84,7	82,3
Liikevoitto M€	18,0	17,3	10,3
% liikevaihdosta	24,4	20,5	12,5
Oman pääoman tuotto %	10,2	9,3	3,7
Omavaraisuusaste %	23,1	22,4	21,7

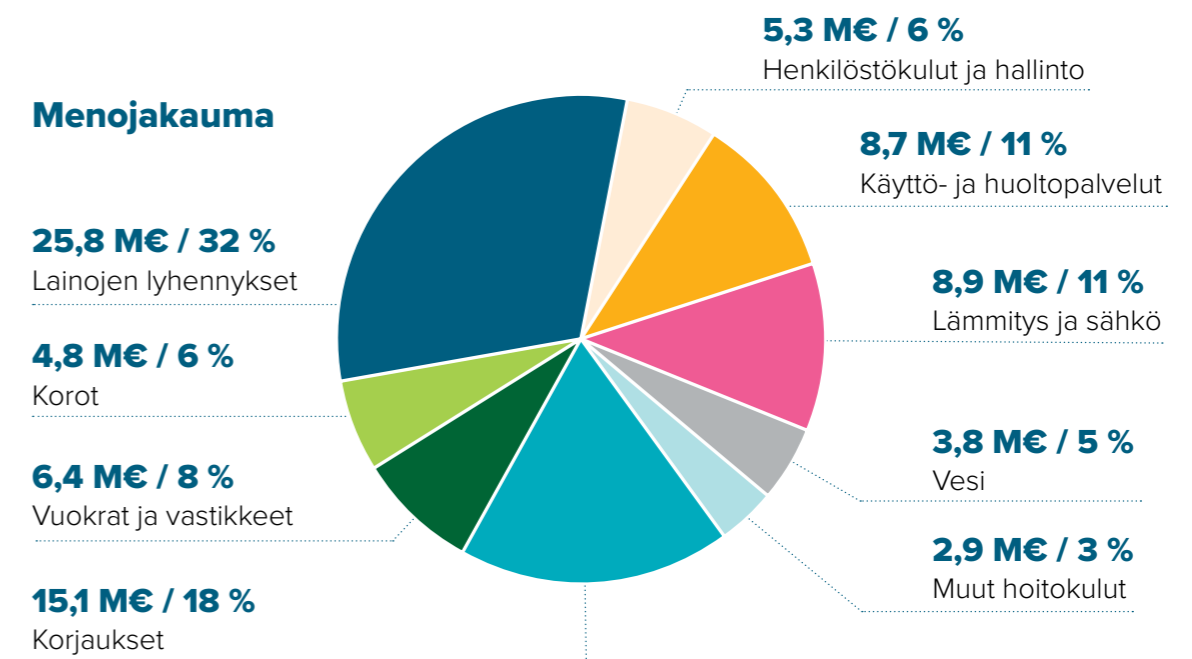
Koko konsernin saamiset kiinteistön tuotoista olivat vuoden lopulla 1 320 433 euroa, 1 366 985 euroa vuonna 2019.

Koko konsernilla oli lainoja yhteensä 414 397 965 euroa, 386 460 971 euroa vuonna 2019. Poistot olivat 18 603 723 euroa, 17 175 193 euroa vuonna 2019.

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 pääomallainojen 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. – 31.12.2020	KONSERNI 1.1. – 31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2019
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	86 170	82 842	78 764	77 443
Käyttökorvaukset	1 996	1 818	1 935	1 781
Liikevaihto yhteensä	88 166	84 660	80 699	79 224
Muut kiinteistön tuotot	2 368	3 244	2 542	3 222
****	90 534	87 904	83 241	82 446
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	2 931	2 810	2 798	2 699
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	516	491	500	479
Muut henkilösivukulut	69	76	64	73
***	585	567	564	552
****	3 516	3 377	3 362	3 251
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	18 604	17 175	15 854	15 346
****	18 604	17 175	15 854	15 346
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 073	2 054	1 956	1 960
Käyttö- ja huolto	4 338	4 373	4 105	4 237
Ulkoalueiden huolto	691	675	658	652
Siivous	1 992	1 976	1 934	1 909
Lämmitys	7 554	8 165	7 080	7 779
Vesi- ja jätevesi	3 917	3 731	3 830	3 652
Sähkö	1 849	1 737	1 776	1 657
Jätehuolto	1 883	1 846	1 764	1 768
Vahinkovakuutukset	306	272	273	245
Vuokrat ja vastikkeet	6 694	6 490	6 357	6 121
Kiinteistövero	2 159	2 037	1 912	1 902
Korjaukset	15 731	15 606	15 119	15 026
Muut hoitokulut	309	224	310	209
Oman käytön arvonlisävero	199	187	199	187
***	49 695	49 373	47 273	47 304
Luottotappiot	403	406	385	391
Muut kiinteistön kulut	523	552	523	553
****	50 621	50 331	48 181	48 248
Osuus osakkuusyritysten voitosta	232	293		
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	18 025	17 314	15 844	15 601

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2020	KONSERNI 1.1. – 31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2019
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja rahoitustuotot	171	163	838	842
Rahoitusvastikkeet	85	101		
Korko- ja muut rahoituskulut	-6 047	-5 906	-5 747	-5 781
****	-5 791	-5 642	-4 909	-4 939
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	12 234	11 672	10 935	10 662
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-3 135	-10 662
Konserniavustus			-7 800	
****			-10 935	-10 662
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-797	-2 211		
Muut välittömät verot	-83	-86		
****	-880	-2 297		
Vähemmistöosuudet	-64	-68		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	11 290	9 307	0	0



	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	63 915	59 871	58 979	54 984
Rakennukset ja rakennelmat	400 836	394 930	352 651	344 240
Koneet ja kalusto	640	636	549	514
Muut aineelliset hyödykkeet	224	221	92	71
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	35 038	22 978	19 724	20 263
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	500 653	478 636	431 995	420 072
Sijoitukset				
Osuudet saman kons. yrityksissä			13 679	14 365
Osuudet osakkuusyrityksissä	4 614	4 382	4 099	4 099
Muut osakkeet ja osuudet	32 359	32 266	13 376	13 358
Sijoitukset yhteensä	36 973	36 648	31 154	31 822
Pysyvät vastaavat yhteensä	537 626	515 284	463 149	451 894
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 400	8 400
Saamiset muilta	1200		1200	
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1200		9600	8400
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1320	1 367	1236	1 304
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	660	167	1525	844
Muut saamiset	945	749	556	336
Siirtosaamiset	24	26	7	26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 949	2 309	3 324	2 510
Saamiset yhteensä	4 149	2 309	12 924	10 910
Rahat ja pankkisaamiset	12 304	3 604	8 196	880
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	16 453	5 913	21 120	11 790
VASTAAVAA YHTEENSÄ	554 079	521 197	484 269	463 684

	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
	(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	66 947	57 640	-503	-503
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	11 289	9 307	0	0
Pääomalaina	28 000	28 000	28 000	28 000
Oma pääoma yhteensä	122 228	110 939	43 489	43 489
Vähemmistöosuudet	5 587	5 503		
TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			84 274	81 139
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	191 857	186 418	152 515	152 515
Lainat saman konsernin yrit.	173 261	145 635	157 459	157 459
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	365 118	332 053	309 974	309 974
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset lainat	17 589	23 531	16 870	22 928
Lyhytaikaiset velat konserni	14 558	22 916	18 816	7 468
Saadut ennakot	1 250	1 054	1 198	1 007
Ostovelat	4 675	3 128	4 339	2 782
Muut velat	4 411	4 332	4 097	4 121
Siirtovelat	1 316	1 191	1 212	1 074
Laskennalliset verovelat	17 347	16 550		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	61 146	72 702	46 532	39 380
Vieras pääoma yhteensä	426 264	404 755	356 506	339 056
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	554 079	521 197	484 269	463 684

Rahoituslaskelma

	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myyntistä saadut maksut	88 141	84 409	80 615	79 053
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 046	2 553	1 069	2 728
Maksut liiketoiminnan kuluista	-52 169	-52 169	-49 635	-51 664
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	36 907	34 793	32 049	30 117
Maksetut korot ja maksut muista liikkeistä, rah. kuluista	-6 028	-5 856	-5 780	-5 738
Saadut korot liiketoiminnasta	167	163	835	846
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	31 046	29 100	27 104	25 225
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-41 029	-49 230	-27 722	-30 508
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 708	1 170	1 708	1 170
Myönnettyt lainat				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 442	-1 331	-1 225	-3 963
Muiden sijoitusten luovutustulot	167	226	0	681
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-40 596	-49 165	-27 239	-32 620
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	55 051	35 632	30 250	19 941
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-27 114	-18 092	-25 806	-17 502
Myönnettyjen lainojen takaisinmaksu			0	100
Konsernitilien muutos	-9 687	2 463	2 934	4 428
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	18 250	20 003	7 379	6 967
RAHAVAROJEN MUUTOS	8 700	-62	7 244	-428
SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT			72	189
			7 316	-239
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	3 604	3 666	880	1 119
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	12 304	3 604	8 196	880
	8 700	-62	7 316	-239

Arvio toiminnan todennäköisestä kehittämisestä 2021

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2021. Yhtiön pitäisi tuottaa vähintään 300 uutta asuntoa vuosittain, jotta yhtiön hallinnassa olevan asuntokannan osuus Turun koko asuntokannasta pysyisi kaupunginvaltuuston asettamalla tavoite-tasolla. Tavoitteen toteutuminen edellyttää riittävää määrää rakennuskelpoisia paikkoja. Asemakaavoituksen etenemisen perusteella on nähtävissä, että uusia rakennuspaikkoja voisi olla saatavissa tavoitteen mukaiseen tuotantoon.

Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän yli 97 %:ssa

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta vaan tilikauden voitto 18,01 euroa kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

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 kilpailukyysisinä kulloisessakin markkinatilanteessa. Yhtiön pääomatalouteen vaikuttavat arava- ja korkotukilainojen ehtoihin, korkotasoon sekä lainojen takaisinmaksuun liittyvät mahdolliset muutokset.

Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

2020 valmistuneet uudet asunnot

Runosmäki, Varusmestarintie 17 B	63 asuntoa
Kärsämäki, Puustellinkatu 3	22 asuntoa
Hirvensalo, Arolankaari 3	44 asuntoa

Yhteensä 129 asuntoa

2020 rakenteilla olleet uudet asunnot

Skanssi, Skanssinveräjä 4	92 asuntoa
Länsikeskus, Pryssinkuja 1	66 asuntoa
Kaarina, Lautakunnankatu 14	76 asuntoa

Yhteensä 234 asuntoa

2020 tehdyt päätökset uudistuotannon käynnistämisestä

Hirvensalo, Pirttivuorencuja 4	82 asuntoa
Hirvensalo, Pirttivuorencuja 12 ja 14	30 asuntoa
Satama, Vallihaudankatu 10	113 asuntoa
Pääskyvuori, Linkkitorninkatu 7	88 asuntoa

Yhteensä 313 asuntoa

Vallihaudankatu 10 ja Linkkitorninkatu 7 toteutetaan vapaarahoitteisina. Muut uudishankkeet toteutetaan korkotukilainoilla. Neljään uudisrakennushankkeeseen saatiin ARAn käynnistysavustus.

Vuoden 2020 aikana yhtiö luopui myymällä kahdesta kohteesta, joissa oli yhteensä 26 asuntoa. Mäntymäen alueella valmisteltiin vuonna 2021 alkavaa uudisrakentamista ja luovuttiin 71 asunnon asuinkäytöstä.

Kiinteistöjen vanheneminen ja kunnan heikkeneminen muodostavat riskitekijän yhtiölle. Kiinteistökantaa ylläpidetään jatkuvalla pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla ja kiinteistökehityksellä, jossa huomioidaan asukkaiden ja asunnonhakijoiden tarpeet, toiveet ja mahdollisuudet.

Perusparannus Jäkärlässä osoitteessa Lampolankatu 8 sai uudet asukkaat huhtikuussa 2020.

Muita merkittäviä korjauskohteita

Moisio, Ymmyrskuonkatu 11, 12-16

- keittiöiden, kylpyhuoneiden ja saunojen peruskorjaus (2018–2021)

Vaala, Vaalantie 29

- kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen

Halinen, Nuntiuksenkujat 5

- parvekkeiden ja julkisivujen korjaus

Vaala, Aunuksenkatu 1

- salaojien uusiminen

Yli-Maaria, Talviseisaukset 1

- öljylämmityksen korvaaminen maalämmöllä

Yli-Maaria, Talviseisaukset 2

- öljylämmityksen korvaaminen maalämmöllä

Yhtiö hankki Turun kaupungilta osoitteesta Kunnallissairaalan tie 36 omistukseensa tontin, joka oli aiemmin vuokrattuna yhtiölle. Lisäksi yhtiö hankki yksityiseltä tontin osoitteesta Kaistariniementie 30. Molemmille tonteille on tarkoitus rakentaa uudistuotantoa.

Turun Päiväkodit Oy:llä oli käynnissä Sofiankadun uuden päiväkodin rakentaminen osoitteeseen Sofiankatu 7. Yhtiö valmisteli myös siirtokelpoisen päiväkodin rakentamista Iso-Heikkilään osoitteeseen Akselintie 11. Molemmat päiväkodit valmistuvat vuonna 2021 ja ne vuokrataan Turun kaupungille.



Toiminnan vastuullisuudesta

Missio ja päämäärät

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

Yhtiö tavoitteena on olla tyytyväisten ja hyvinvoivien asukkaiden sopimuskumppani. Se tarjoaa asukkaiden ja asiakkaiden odotuksia vastaavaa asumista.

Toiminta perustuu miellyttävään ja turvalliseen asumiskokemukseen, ystävälliseen palveluun sekä tehokkaaseen ammattilaisten palvelutuotantoon. Tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja sekä asuinympäristöjä. Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.



Vastuu yhteiskunnassa

Yhtiö noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa osakeyhtiölakia, arava- ja korkotukilainsäädäntöä sekä muuta toimintaansa koskevaa lainsäädäntöä.

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

Omalle pääomalle omistaja edellyttää muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa. Vuosittainen tuotto realisoituu pääosin yhtiölle myönnetyllä pääomalainalla

Yhtiöllä on erityistehtävä kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Asukasvalinta perustuu hakijan asunnon tarpeeseen, tuloihin ja varallisuuteen. Asukasvalinnoissa

huomioidaan sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

TVT Asunnot toteuttaa toimialueellaan valtakunnallista ja alueellista asuntopoliittikkaa ja tuottaa toiminnallaan Turun kaupungille suoraa ja välillistä hyötyä. Yhtiö luo edellytyksiä ihmisten hyvinvoinnille ja osallisuudelle sekä edistää asuinalueiden tasapainoista kehitystä ja asuinympäristöjen viihtyisyyttä.

Yhtiö seuraa asukastyytyväisyyden kehitystä. 2020 toteutettu kysely osoitti, että yhtiön asukkaat ovat keskimäärin tyytyväisiä kotiinsa ja asumiseensa.

Kasvavilla kaupunkiseuduilla kuten Turussa tarve kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle on suurta. Yhtiö vastaa kysyntään kasvattamalla asuntokantaansa. Yhtiön osuus Turun koko asuntokannasta on silti merkittävästi alle tavoitetason. Vuoden lopussa työmaavaiheessa oli 547 uutta asuntoa.

Asunnot, hakemukset ja sopimukset

	2020	2019	2018
Asunnot	10 988	10 945	10 784
Hakemukset	11 151	10 921	12 003
Sopimukset	2 051	1 750	1 947

Vastuu ympäristöstä

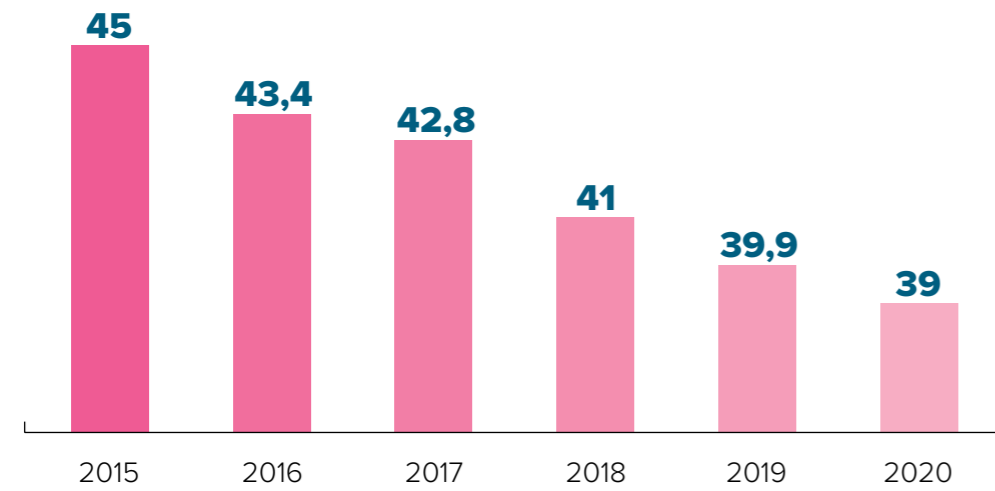
Yhtiö tavoittelee hiilineutraaliutta osana Turun kaupunkia. Yhtiö toteuttaa ilmasto-tavoitteita erityisesti koskien rakentamista, energianhankintaa ja -käyttöä.

Vuoden aikana alkoi yhtiön ensimmäisen puukerrostalon rakentaminen. Hankkeen suunnittelussa hyödynnettiin hiilijalan- ja hiilikädenjälkilaskentaa, jolla selvitettiin rakentamisen ja rakennuksen elinkaaren aikaisia ilmastovaikutuksia. Hankkeessa ympäristönäkökulmaan yhdistyy kohtuu-hintaisuus ja asukastyytyvyyden mittaaminen.

Yhtiö kuuluu kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen ja on sitoutunut siinä asuinkiinteistöille esitettyihin toimenpiteisiin ja tavoitteisiin.

Yhtiö on toteuttanut kampanjoita, joilla on lisätty tietoisuutta asumisen ja arjen kulutustottumusten ympäristövaikutuksista. 2020 teemana oli polttokelpoisen jätteen määrän vähentäminen ja jätteiden lajittelu. Kampanjoilla saavutetut tulokset ovat rohkaisevia, mutta koronavirus vaikeutti pysyvien muutosten aikaansaamista.

Normeerattu lämpöenergia, kWh/Rm³



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

