



TVT Asunnot Oy

Vuosikertomus 2021

TVT

Sisällys

- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Konsernin ja emoyhtiön esittely
- 8 Aukkaat
- 9 Henkilöstö
- 10 Konsernitilinpäätös
- 15 Hallitus
- 16 Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta
- 18 Vastuullisuus

TVT Asunnot OY on Turun kaupunkikonserniin kuuluva kiinteistöyhtiö, joka omistaa, hallinnoi ja rakennuttaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. TVT Asunnot Oy muodostaa konsernin, jossa on tytär- ja osakkuusyhtiöitä.

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2021.

Yhtiökokoukset

Tilivuoden normaalit yhtiökokousasiat päätettiin osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä 28.4.2021.

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 60 henkilöä.

LIIKEVAIHTO 2021

89 338 000 €



TASE 2021

664 696 000 €

**NOIN 1/10
TURKULAISISTA
ASUU TVT:LLÄ**

Avainlukuja

Asunnot	11 005
Huoneistoneliöitä	600 000
Käyttöaste	99 %
Vaihtuvuus	16,3 %
Keskineliövuokra	10,7 €/as-m²
Asukkaita	19 550

Toimitusjohtajalta



2020 Suomeen levinnyt koronapandemia leimasi myös vuotta 2021. Pandemian vuoksi tehdyt rajoitustoimet vaikuttivat väistämättä jokaisen arkeen. Poikkeusolosuhteissa asumisen ja oman kodin merkitys korostui.

TVT Asunnot selvisi koronan vaikutuksista verrattain hyvin. Asukkaiden yhteisten tilojen käyttöä rajoitettiin ja huoneistojen ei-kiireellisiä huoltotoimia siirrettiin, mutta tilanteen vakavuus ja sen vaatimat toimet ymmärrettiin laajasti. Pandemiasta huolimatta vuokralaiset selvisivät hyvin sopimusvelvoitteistaan.

Kesäkuussa järjestettiin kuntavaalit, joiden jälkeen Turku siirtyi uuteen johtamisjärjestelmään. Laaditussa pormestari-ohjelmassa TVT Asuntojen kannalta merkittävää oli kaupungin halu purkaa segregatiota asunto- ja maapolitiikalla. Myös kunnianhimoisten ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää yhtiöltä määrätietoista työtä rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöjen vähentämiseksi.

Asuntorakentaminen jatkui Turun seudulla vilkkaana. Turussa myönnettiin rakennuslupa yli 3 000 uudelle kerrostaloasunnolle, mikä oli enemmän kuin koskaan aikaisemmin. Myös TVT Asunnot sai uusia rakennushankkeita käyntiin, mistä kuuluu kiitos kaikille asiaan myötävaikuttaneille.

Vuoden aikana päätettiin 425 asunnon uudistuotannon käynnistämisestä.

TVT Asunnoille valmistui 106 uutta vuokra-asuntoa, joista 30 rakentui Turkuun. Kun muu asuntorakentaminen jatkui runsaana, yhtiön osuus Turun koko asuntokannasta jäi 9,6 prosenttiin, mikä on noin 800–1 000 asuntoa alle tavoitetasoon. Asuntotuotantotavoitetta täydennettiin käynnistämällä vapaarahoitteisia asuinrakennushankkeita.

Uuden vuokra-asuntotuotannon käynnistämistä tavoiteltavissa määrin vaikeutti rakennuskelpoisten tonttien puute. Asemakaavoituksen etenemisen perusteella on nähtävissä, että uusia rakennuspaikkoja voisi tulevina vuosina olla saatavissa tavoitteen mukaiseen tuotantoon. Uskoa tähän lisää Turun kaupungin talousarvioon 2022 sisältyvä TVT Asuntojen kumppanuuskaavoitus sopimus.

Yhtiö luopui myymällä kahdesta asunnosta. Mäntymäen alueella valmisteltiin vuonna 2022 alkavaa uudisrakentamista ja luovuttiin 28 asunnon asuinkäytöstä. Konradinkujalla toteutui 60 asunnon purkava uudisrakentaminen. Ennen purkua Konradinkujan kerrostalot palvelivat yhteiskuntaa pelastusviranomaisten harjoituspaikkana. Suuri kysyntä ja valmistuneiden uusien asuntojen vähäisyys vaikeuttivat

luopumista asunnoista, jotka sopivat huonosti kohtuuhintaiseen vuokratyöhön tai joiden ylläpito- ja korjauskustannukset ovat korkeita.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä pysyi korkealla tasolla. Asuntohakemuksia vastaanotettiin vuoden aikana noin 13 000 ja vuokrasopimuksia tehtiin noin 1 800. Kysynnän ennakoidaan säilyvän korkealla tasolla vallitsevilla yhteiskunnallisissa olosuhteissa.

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

2021 käynnistettiin koko vuokrasopimuskannan päivitys. Päivityksen myötä kaikilla vuokralaisilla on tasavertaiset ja voimassa olevan lainsäädännön mukaiset sopimusehdot. Päivitystyö etenee alueittain ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.

Yhtiön taloudellinen tulos oli tavoitteen mukainen, mitä edesauttoivat asuntojen korkea käyttöaste, kustannusten hallinta ja matalana säilynyt korkotaso. Asukkailla perittäviin vuokriin tehtiin keskimäärin 0,5 prosentin korotus. Vuokran tarkistus oli ensimmäinen viiteen vuoteen.

TEPPO FORSS
Toimitusjohtaja

Missio

on ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestystä tasapainossa ympäristön kanssa.

Toiminta-ajatus

TVT

- on tyytyväisten ja hyvinvoivien asukkaiden sopimuskumppani
- tarjoaa asukkaiden ja asiakkaiden odotuksia vastaavaa asumista
- on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja
- toiminta perustuu tehokkaaseen ammattilaisten palvelutuotantoon, asukkaiden kuulemiseen, asuntokannan pitkäjänteiseen hoitoon sekä vahvaan ja vakaaseen talouteen
- vuokraa ja kehittää ammattitaidolla asiakkailleen koteja ja kasvattaa vastuullisesti omistaja-arvoa.

Yhtiön toimintaa ohjaavia asiakirjoja:

Yhtiöjärjestys

Turun kaupungin omistajapolitiikka ja konserniohjeet

Turun kaupungin talousarvio

Turun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiittinen ohjelma 2018-2021 (turku.fi)

Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet (KV 15.6.2020)

Yhtiön toimintaa ohjaavaa lainsäädäntöä:

Osakeyhtiölaki (624/2006)

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001)

Aravalaki (1189/1993)

Aravarajoituslaki (1190/1993)

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016)



Konserni ja emoyhtiö

Konsernin tunnusluvut	2021	2020	2019
Liikevaihto M€	89,3	88,2	84,7
Liikevoitto M€	15,9	18,0	17,3
% liikevaihdosta	17,8	20,4	20,5
Oman pääoman tuotto %	6,9	10,2	9,3
Omavaraisuusaste %	21,1	23,1	22,4

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2021.

TVT Asunnot Oy muodostaa konsernin, jossa on tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Yhtiö kantaa vastuuta etenkin kaupungin sosiaalisesta vuokra-asumisesta. Se noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa osakeyhtiölakia, arava- ja korkotukilainsäädäntöä sekä muuta toimintaa 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.

Yhtiö toteuttaa toimialueellaan valtakunnallista ja alueellista asuntopolitiikkaa omistamalla, hallinnoimalla ja kehittämällä kaupungin asuntokantaa. Yhtiö toteuttaa Turun kaupungin asuntopolitiikkaa ja sen odotetaan tuottavan omistajalleen vakaata pitkän aikavälin arvonnousua ja muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa.

Yhtiö on hankintalain tarkoittama julkinen hankintayksikkö.

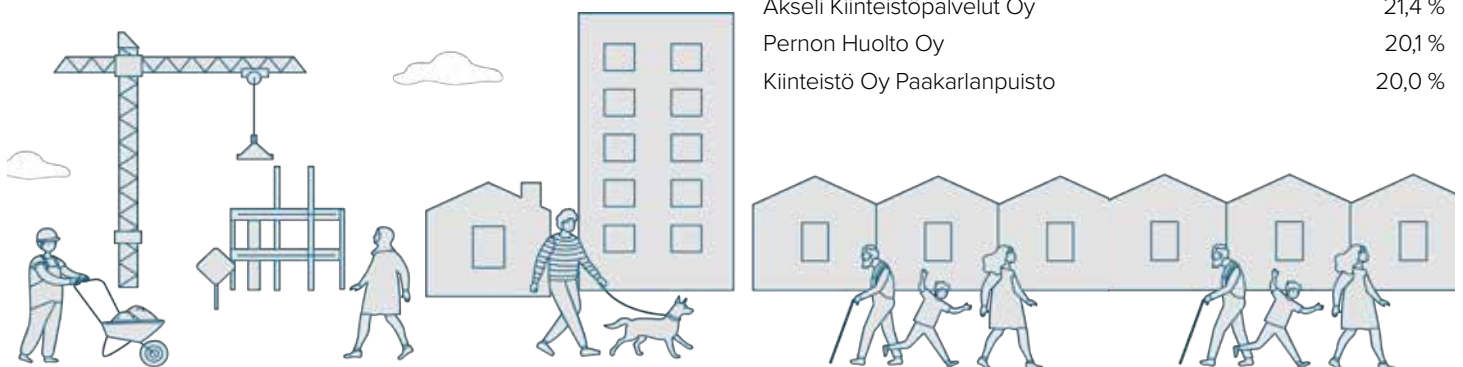
TVT Asunnot Oy:n omistuksessa ovat seuraavat yhtiöt:

Tytäryhtiöt

Turun Osakehuoneistot Oy	100 %
Turun Palvelutilat Oy	100 %
– Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi	100 %
Turun Päiväkodit Oy	100 %
TVT Kodit Oy	100 %
– Asunto Oy Laaksoankulma Kaarina	100 %
Kiinteistö Oy Vähähukka	100 %
Asunto Oy Eerikinhoivi Kaarina	100 %
Asunto Oy Raision Sointu 2	100 %
Asunto Oy Raision Mansikka	100 %

Osakkuusyhtiöt

Kiinteistö Oy Puistovalkama	69,6 %
Kiinteistö Oy Rukki	52,0 %
Asunto Oy Ristisompa	51,0 %
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku	42,4 %
Asunto Oy Turun Pernonpuisto	40,0 %
Asunto Oy Turun Karjakuja 56	38,3 %
Asunto Oy Tornikartio	31,4 %
Asunto Oy Talolankatu 6	28,6 %
Haritun Huolto Oy	28,0 %
Jäkärän Huolto Oy	25,5 %
Asunto Oy Käsityömestari	32,8 %
Mesipolun Autokatos Oy	23,5 %
Akseli Kiinteistöpalvelut Oy	21,4 %
Pernon Huolto Oy	20,1 %
Kiinteistö Oy Paakarlanpuisto	20,0 %



Emoyhtiö

TVT Asuntojen missiona on ylläpitää ja edistää hyvinvointia asumisen keinoin sekä osaltaan edistää toimialueensa menestymistä.

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

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

Yhtiö korotti perittäviä vuokria keskimäärin 0,5 % vuoden 2021 aikana.

Emoyhtiön tunnusluvut	2021	2020	2019
Liikevaihto M€	80,7	80,7	79,2
Liikevoitto M€	14,1	15,8	15,6
% liikevaihdosta	19,6	19,6	19,7
Oman pääoman tuotto %	7,0	3,3	9,3
Omavaraisuusaste %	22,1	22,9	23,4



Asukkaat



Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 11 005 asuntoa eri puolilla Turun kaupunkia, lisäksi yksi asuintalo on Kaarinassa. Yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 614 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku hoitaa asuntojensa vuokrauksen itse.

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.

Enemmistö yhtiön asuntokannasta on valtion tukemia ARA-asuntoja. Huoneistoneliötä on yhteensä noin 600 000.

Asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 99 % vuokrattavissa olevista asunnoista. Käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla. Asukkaiden vaihtuvuus oli 12,4 %. Jos peruskorjaukset huomioidaan, asukkaiden vaihtuvuus oli 16,3 %.

Vuosittain asuntohakemuksia vastaanotetaan noin 13 000. Vuoden lopussa asuntohakemuksia oli 3 231. Vuokrasopimuksia tehtiin vuoden aikana 1 813.

Asukkaat

TVT:n kodeissa asui yhteensä noin 19 550 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Asukkaiden kanssa käytännön yhteistoimintaa asumis-

asioissa hoitivat huoltohenkilökunta ja isännöitsijät. Uusille asukkaille pidettiin asukasinfoja ja jaettiin asukaskansiot.

Asukkaille viestittiin asumisasiosta kahdesti vuodessa Kotimme-lehden avulla, yhtiön www-sivuilla ja sosiaalisen median kanavien kautta. Vuoden 2021 syksyllä otettiin käyttöön uusi asukasviestinnän kanava, asukasuutiskirje. Kerran kuussa asukkaiden sähköposteihin lähetettävällä asukasuutiskirjeellä tavoitettiin noin 10 000 asukasta.

Syksyllä käynnistettiin vuokrasopimuspäivitys, jossa kaikki vuokrasopimukset yhdenmukaistetaan. Tavoitteena on saada päivitys valmiiksi vuonna 2024.

Yhteishallinto

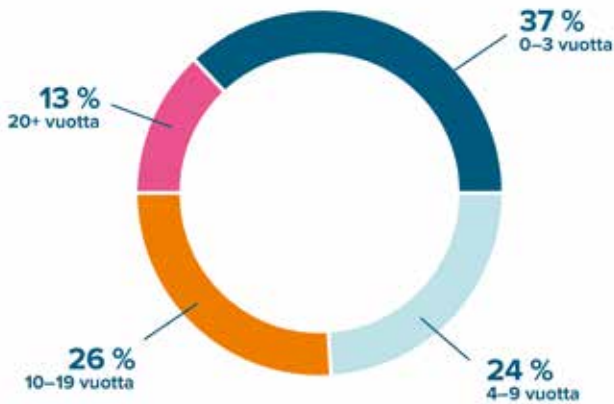
Koronaepidemia häytti edelleen asukastoimintaa. Asukas-toimikuntien normaalioloissa vireä toiminta oli kokoontumisrajoitusten takia pääosan vuodesta tauolla. Asukas-toimikuntien puheenjohtajien ja luottamushenkilöiden yhteistapaaminen jäi koronarajoitusten takia väliin keväällä. Talousarvion esittelytilaisuus sen sijaan voitiin järjestää lokakuussa.

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

Yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä toimiva yhteistyötoimikunta kokoontui kaksi kertaa.

Palvelusuhteen kesto

31.12.2021



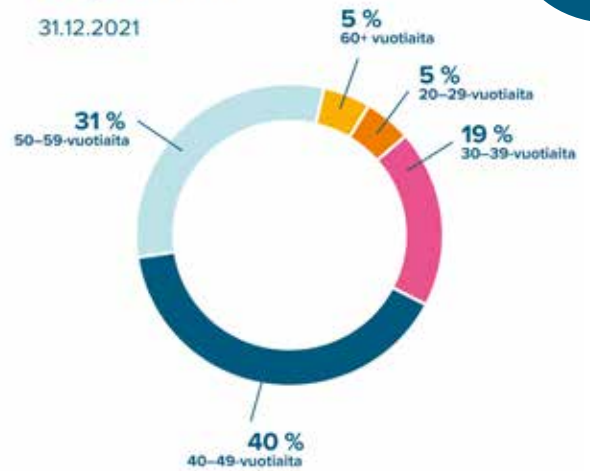
Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 60 henkilöä.

Henkilöstömäärä oli vuonna 2021 hienoisessa kasvussa. Tilinpäätöksessä ilmoitettu ns. FTE-luku oli 60 vuonna 2021 (2020: 56). Työsuhteista 95 % oli vakituisia kokoaikaisia. Henkilökunnasta oli naisia 39 eli 62,9 % ja miehiä 23 eli 37,1 %. Tilinpäätöshetkellä henkilöstön keski-ikä oli 46,2 vuotta ja palvelusuhteen keskimääräinen pituus 8,9 vuotta.

Vaihtuvuus oli vuonna 2021 suurta molempiin suuntiin. Lähtövaihtuvuus oli 16 % ja tulovaihtuvuus 21 %. Eläköityneitä oli useita, ja lisäksi päättyi mm. määräaikaista työsuhteita. Korvausrekrytointien lisäksi vahvistettiin omaa resurssia viestinnässä ja rakennuttamisessa, mikä jatkossa vähentää ostopalveluiden tarvetta.

Ikäjakauma

31.12.2021



TVT Asunnot on kehitysmuotoinen yhteisö, jossa prosesseja, työvälineitä ja osaamista kehitetään. Tavoitteena on, että jokainen voi kouluttautua 1–3 päivää vuodessa. Vuonna 2021 järjestettiin räätälöity esimieskoulutus esimiehille ja uhkaavat asiakastilanteet toimistotyössä -koulutus asiakaspalvelussa työskenteleville. Lisäksi muutama henkilö suoritti isompia alan tutkintoja. Henkilökuntamme kehittää osaamistaan myös työnkierron, verkostoitumisen, julkaisujen ja kirjojen avulla.

Henkilöstön tyytyväisyyttä seurataan säännöllisin väliajoin ja toimintaa kehitetään palautteen perusteella. Palautetta saadaan työhyvinvointikyselyistä, kehityskeskusteluista, perheytyksen onnistumisesta ja lähtöhaastatteluista tehtävistä yhteenvetoraporteista.



Tuloslaskelma

KONSERNITILINPÄÄTÖS

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2021	KONSERNI 1.1. – 31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2021	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2020
LIIVEVAIHTO	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
Vuokrat	87 242	86 170	78 672	78 764
Käyttökorvaukset	2 096	1 996	2 019	1 935
Liikevaihto yhteensä	89 338	88 166	80 691	80 699
Muut kiinteistön tuotot	1 688	2 368	1 863	2 542
*****	91 026	90 534	82 554	83 241
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3 179	2 931	3 054	2 798
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	563	516	544	500
Muut henkilösivukulut	115	69	109	64
***	678	585	654	564
*****	3 856	3 516	3 708	3 362
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	19 229	18 604	15 766	15 854
*****	19 229	18 604	15 766	15 854
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 448	2 073	2 328	1 956
Käyttö- ja huolto	4 495	4 338	4 225	4 105
Ulkoalueiden huolto	898	691	864	658
Siivous	1 972	1 992	1 908	1 934
Lämmitys	8 393	7 554	7 847	7 080
Vesi- ja jätevesi	3 350	3 917	3 248	3 830
Sähkö	1 851	1 849	1 750	1 776
Jätehuolto	1 794	1 883	1 680	1 764
Vahinkovakuutukset	345	306	307	273
Vuokrat ja vastikkeet	6 838	6 694	6 290	6 357
Kiinteistövero	2 440	2 159	2 176	1 912
Korjaukset	15 837	15 731	14 952	15 119
Muut hoitokulut	182	309	173	310
Oman käytön arvonlisävero	171	199	171	199
***	51 014	49 695	47 919	47 273
Luottotappiot	422	403	405	385
Muut kiinteistön kulut	672	523	672	523
*****	52 107	50 621	48 996	48 181
Osuus osakkuusyritysten voitosta	42	232		
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	15 876	18 025	14 084	15 844

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2021	KONSERNI 1.1. – 31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2021	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2020
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	0	0	7 943	0
Korko- ja rahoitustuotot	295	171	816	838
Rahoitusvastikkeet	78	85	0	0
Korko- ja muut rahoituskulut	-6 327	-6 047	-5 945	-5 747
*****	-5 954	-5 791	2 814	-4 909
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 922	12 234	16 898	10 935
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-8 955	-3 135
Konserniavustus			0	-7 800
*****			-8 955	-10 935
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-1 914	-797		
Muut välittömät verot	-66	-83		
*****	-1 980	-880		
Vähemmistöosuudet	-14	-64		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	7 928	11 290	7 943	0

	KONSERNI 31.12.2021 (1 000 €)	KONSERNI 31.12.2020 (1 000 €)	EMOYHTIÖ 31.12.2021 (1 000 €)	EMOYHTIÖ 31.12.2020 (1 000 €)
VASTAAVA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	68 604	63 915	61 546	58 979
Rakennukset ja rakennelmat	417 424	400 836	349 559	352 651
Koneet ja kalusto	758	640	607	549
Muut aineelliset hyödykkeet	253	224	101	92
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	69 350	35 038	64 073	19 724
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	556 389	500 653	475 886	431 995
Sijoitukset				
Osuudet saman kons. yrityksissä			16 190	13 679
Osuudet osakkuusyhteisöissä	6 292	4 614	5 734	4 099
Muut osakkeet ja osuudet	32 359	32 266	13 376	13 358
Sijoitukset yhteensä	30 717	32 359	11 811	13 376
Pysyvät vastaavat yhteensä	593 398	537 626	509 621	463 149
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 400	8 400
Saamiset muilta	1 200	1 200	1 200	1 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 200	1 200	9 600	9 600
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 364	1 320	1 248	1 236
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	41 856	660	46 892	1 525
Muut saamiset	635	945	491	556
Siirtosaamiset	25	24	0	7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	43 880	2 949	48 631	3 324
Saamiset yhteensä	45 080	4 149	58 231	12 924
Rahat ja pankkisaamiset	6 218	12 304	1 971	8 196
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	51 298	16 453	60 202	21 120
VASTAAVAA YHTEENSÄ	644 696	554 079	569 823	484 269

	KONSERNI 31.12.2021	KONSERNI 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2021	EMOYHTIÖ 31.12.2020
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
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	78 236	66 947	-503	-503
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	7 928	11 289	7 943	0
Pääomalaina	28 000	28 000	28 000	28 000
Oma pääoma yhteensä	130 156	122 228	51 432	43 489
Vähemmistöosuudet	5 602	5 587		
TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			93 229	84 274
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	220 496	191 857	181 646	152 515
Lainat saman konsernin yritt.	213 153	173 261	192 211	157 459
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	433 649	365 118	373 857	309 974
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset lainat	13 949	17 589	13 216	16 870
Lyhytaikaiset velat konserni	29 946	14 558	26 564	18 816
Saadut ennakot	1 189	1 250	1 131	1 198
Ostovelat	5 113	4 675	4 957	4 339
Muut velat	4 520	4 411	4 224	4 097
Siirtovelat	1 312	1 316	1 213	1 212
Laskennalliset verovelat	19 260	17 347		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	75 289	61 146	51 305	46 532
Vieras pääoma yhteensä	508 938	426 264	425 162	356 506
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	644 696	554 079	569 823	484 269

Rahoituslaskelma

KONSERNITILINPÄÄTÖS

	KONSERNI 31.12.2021	KONSERNI 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2021	EMOYHTIÖ 31.12.2020
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myyntistä saadut maksut	89 051	88 141	80 320	80 615
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 471	1 046	1 696	1 069
Maksut liiketoiminnan kuluista	-52 536	-52 169	-52 312	-49 635
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	37 986	36 907	29 705	32 049
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-6 163	-6 028	-5 733	-5 780
Saadut korot liiketoiminnasta	299	167	966	835
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	32 122	31 046	24 938	27 104
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-76 495	-41 029	-62 383	-27 722
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	306	1 708	333	1 708
Myönnetyt lainat				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-71	-1 442	-2 581	-1 225
Muiden sijoitusten luovutustulot	133	167	0	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-76 127	-40 596	-64 631	-27 239
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	108 659	55 051	99 600	30 250
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-24 061	-27 114	-21 174	-25 805
Konsernitilien muutos	-46 126	-9 687	-44 958	2 934
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	38 472	18 250	33 468	7 379
RAHAVAROJEN MUUTOS	-5 533	8 700	-6 225	7 244
SULAUTUNEEN YHTIÖN RAHAVARAT			0	72
			-6 225	7 316
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	12 304	3 604	8 196	880
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	6 771	12 304	1 971	8 196
	-5 533	8 700	-6 225	7 316

Hallitukseen kuuluivat 28.4.2021 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

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

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Hannu Kiviranta

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 5 kertaa.

Hallitukseen kuuluivat 28.4.2021 alkaen seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(9 kok.)
Juhani Leppä	(8 kok.)
Aki Haapanen	(9 kok.)
Emmi Lehtinen	(9 kok.)
Anu Perho	(9 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(9 kok.)
Tuukka Mård (Simonen)	(9 kok.)
Eila Hannula	(9 kok.)
Sirpa Nevalainen	(9 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Hannu Kiviranta

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 9 kertaa.

Arvio toiminnan todennäköisestä kehittämisestä 2022

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2022. Yhtiön pitäisi tuottaa vähintään 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 voisi olla saatavissa tavoitteen mukaiseen tuotantoon.

Koko konsernin asuntojen käyttöasteen arvioidaan säilyvän yli 97 %:ssa vuokrattavista 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.

Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta

TVT Asuntojen asuntotuotantotavoite on noussut vaihteittain sadasta kolmeensataan asuntoon vuodessa. Kaupunginvaltuuston TVT Asunnoille asettaman sitovan tavoitteen mukaan TVT:n suhteellisen osuuden Turun koko asuntokannasta tulisi olla 10,5 % (vaihteluvälillä 10,25–10,75 %).

Rakennuttaminen

Vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen määrässä ei päästy tavoitteeseen. Yhtiölle valmistui 106 uutta asuntoa vuonna 2021. Uusista asunnoista 76 valmistui Kaarinan Laakso-lankulmaan osoitteeseen Lautakunnankatu 14. Turkuun valmistui 30 pientaloasuntoa Hirvensaloon osoitteeseen Pirttivuoreнкуja 12 ja 14.

Vuoden aikana käynnistettiin 425 uuden asunnon rakentaminen. Vuoden 2021 lopussa asuntoja oli työmaavaiheessa yli 800. Vuonna 2021 käynnissä olleiden rakentamishankkeiden kokonaisarvo oli 145 miljoonaa euroa.

Yhtiöllä oli vuoden 2021 aikana rakenteilla seuraavat kohteet:

- Skanssinveräjä 4 (Skanssi), 92 asuntoa
- Linkkitornikatu 7 (Pääskyvuori), 88 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Vallihaudankatu 10 (Satama), 113 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Pirttivuoreнкуja 4 (Hirvensalo), 82 asuntoa
- Pryssinkuja 1 (Länsikeskus), 66 asuntoa

Vuoden aikana päätettiin

425 asunnon uudistuotannon käynnistämisestä:

- Kunnallissairaalan tie 36 (Mäntymäki), 175 asuntoa
- Linkkitornikatu 2 (Pääskyvuori), 71 asuntoa
- Pirttivuoreнкуja 8 ja 11 (Hirvensalo), 34 asuntoa
- Loimukatu 3 (Raisio), 33 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Tornikatu 7 (Raisio), 47 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Lautakunnankatu 14 (Kaarina), 65 asuntoa, vapaarahoitteinen

TVT Asunnot luopui tarjontaan sopimattomasta asuntokannasta myymällä kaksi asuntoa, purkamalla 28 asuntoa Mäntymäessä uudisrakentamisen tieltä ja purkamalla Varisuolla osoitteessa Konradinkuja 1 kolme kerrostaloa, joissa oli 60 asuntoa.

Yhtiö hankki Turun kaupungilta omistukseensa tontin osoitteesta Ruissalontie 29. Tontille on tarkoitus rakentaa uudistuotantoa.

Turun Päiväkodit Oy:lle valmistui vuonna 2021 kaksi päiväkotia osoitteisiin Sofiankatu 7 ja Akselintie 11. Akselintien päiväkotia on siirtokelpoinen. Turun kaupunki otti päiväkodit käyttöön elokuussa.





Peruskorjaustoiminta

TVT Asunnot kehittää asunto- ja kiinteistökantaansa pitkäjänteisesti. Vuonna 2021 TVT Asunnot käytti asuinhuoneistojen huolto- ja ylläpitokorjauksiin sekä korjausrakentamiseen liki 15 miljoonaa.

Vuoden aikana ei valmistunut suuria perusparannuksia, joissa kohteen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Osoitteessa Heinikonkatu 11 oli käynnissä perusparannus, johon uudet asukkaat pääsevät muuttamaan huhtikuussa 2022.

Vuonna 2021 valmistui merkittävä peruskorjauskohde osoitteessa Ymyrsuonkatu 11–16. Vuosina 2018–2021 tehdyssä peruskorjauksessa uusittiin kaikkien huoneistojen keittiöt, kylpyhuoneet, saunat ja wc-tilat sekä käyttövesijohtojen runkolinjat.

Suuria peruskorjaushankkeita valmistui myös Vaalassa ja Varissuolla. Osoitteessa Vaalantie 29 uusittiin rivitalojen keittiöt, kylpyhuoneet, saunat ja wc-tilat sekä käyttövesiputket. Varusmestarintie 12:ssa asennettiin uudet hissit

kahteen taloon.

Kardinaalinkatu 4:ssä asennettiin uudet ikkunat ja parveke-ovet viiteen kerrostaloon. Krööpilänkatu 2:ssa remontoitiin kolmen kerrostalon vesikatot. Osoitteissa Vienankatu 4 ja Rätiaalankatu 11–13 uusittiin salaojat. Kohteessa Anniitunkatu 1 ja 3 korvattiin öljylämmitys maalämmöllä.

Kiinteistöjen vanheneminen ja kunnan heikkeneminen muodostavat riskitekijän yhtiölle. Kiinteistökantaa ylläpidetään jatkuvalla pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla ja kiinteistö-kehityksellä.

Varsinaista tutkimus- ja kehitystoimintaa yhtiöllä ei ole.

Vastuullisuus



TVT Asuntojen vastuullisuuden perustavoitteet on määritelty yhtiön missiossa ja toiminta-ajatuksessa.

Vastuu yhteiskunnassa

Asukkaan ja TVT:n suhdetta määrittelevät: vuokrasopimus ja laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Rajoitusten alaisissa asuinkehteissa noudatetaan lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa.

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

Yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Asuinhuoneistojen vuokrat määräytyvät asunnon sijainnin, kunnan ja varustelutason mukaan ja muodostuvat kiinteistön hoitokuluista sekä koko yhtiön asuntokannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen ottamien lainojen koroista ja lyhennyksistä. TVT Asuntojen vuokrataso on alle keskimääräisen vuokratason. Uusissa ja perusparannetuissa taloissa vuokrataso on tyypillisesti verraten edullinen.

TVT huolehtii vakiintuneen toimintatapansa mukaisesti asukkaista myös, jos joutuu irtisanomaan asukkaan vuokrasopimuksen esimerkiksi asuntokohteen laajan korjauksen tai kohteesta luopumisen takia. Tulevista irtisanomisista kerrotaan asukkaille tiedotustilaisuudessa. Vuokrasopimukset irtisanotaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta noudattaen vähintään kuusi kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Jos asukas on hoitanut vuokralaisen velvoitteensa, TVT tarjoaa hänelle korvaavaa kotia sekä muuttolaatikon ja -kuljetuksen veloitusetta. Toimintatapa ei perustu lakiin, vaan TVT:n haluun huolehtia asukkaistaan.

Vastuu työnantajana

Työyhteisön kehittämissuunnitelma sekä yhdenvertaisuussuunnitelma laaditaan yhteistyössä henkilöstön kanssa.

Yhtiö arvostaa työntekijöitään ja heidän sitoutumistaan. TVT:n työntekijöistä 37 prosenttia on työskennellyt yhtiön palveluksessa yli 10 vuoden ajan, pitkäaikaisimmat jopa yli 25 vuotta. Yhtiö alkoi vuonna 2021 palkita pitkäaikaisia työntekijöitään Keskuskauppakamarin tunnustuksilla. Jatkossa tunnusten jakotilaisuus järjestetään vuosittain.

Vastuu ympäristöstä

TVT Asunnot tavoittelee hiilineutraalisuutta Turun kaupungin ilmastosuunnitelman mukaisesti. Yhtiö toteuttaa ilmastotavoitteita erityisesti rakentamisessa, energianhankinnassa ja -käytössä.

Vastuullisena ja pitkäjänteisenä kiinteistönomistajana TVT arvioi koko kiinteistökantansa kehitystä siten, että se vastaa hyvin sekä nykyisten että tulevien asukkaiden tarpeita, toiveita ja mahdollisuuksia sekä yhteiskunnan tavoitteita. Rakennusten tulee sopia tarkoitukseensa, olla terveellisiä ja turvallisia, sopia ympäristöön ja ne tulee rakentaa mahdollisimman edullisesti.

Rakennuksia tulee tarkastella elinkaariajattelun peruseräiteiden mukaisesti ja ottaa huomioon kaikki elinkaaren ympäristövaikutukset. TVT Asuntojen tavoitteena on oppia tekemään uusia rakennuksia vähemmällä hiilidioksidipäästöillä. Rakentamisessa nojaututaan hyväksi todettuihin menettelyihin, suhtaudutaan materiaaleihin neutraalisti ja pyritään valitsemaan paras mahdollinen toteuttamiskelpoisista vaihtoehdoista.

TVT Asunnot mittasi vuonna 2021 kahden vierekkäin rakennettavan, lähes identtisen kerrostalon hiilijalan- ja hiilikädenjälkeä. Toinen taloista oli CLT-elementistä rakennettava puutalo ja toinen betonitalo. Talojen valmistuttua vuonna 2022 saadaan rakennustapavertailun tulokset ja jatkossa selvitetään asukkaiden asumisviihtyvyyttä.

Vuonna 2021 TVT Asunnot osallistui Turun kaupungin 1,5 asteen -kampanjaan, jonka tavoitteena on Pariisin ilmastosopimuksen mukaisesti pysäyttää ilmaston lämpeneminen 1,5 asteeseen.

Omien ilmastotoimien lisäksi yhtiö kannustaa asukkaita kestävän kehityksen mukaisiin asumistottumuksiin. Vuoden 2021 kesäkaudella toteutettiin Viherkuuri-kampanja, jonka tavoitteena oli edistää kestävä kehitystä, lisätä pihojen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä sekä kasvattaa ympäristötietoutta.

Asukkaille tarjottiin mm. mahdollisuus ehostaa piha-alueita. Yhtiön omia ympäristötoimia oli mm. haitallisten vieraslajien poisto asuinkehteiden pihoilta ja jäteasteiden optimointi lajittelun lisäämiseksi. Vuoden aikana muutettiin yli sadan jäteasteen astioiden kokoa ja jätelajeja sekä uudistettiin astioiden tyhjennysväliä asukasmäärien mukaisiksi.

Ilmastotyön toimia vuonna 2021

Puu- ja betonikerrostalon vertailuhanke

- Hiilijalan- ja hiilikädenjälkilaskenta
- Asumiskokemukset
- Hoitokokemukset ja -hinta

Vedenkulutus

- Vesikalusteiden uusiminen (vähäisessä määrin)
- Vedensäästöteknikan asennus
- Kannustus taloudelliseen vedenkulutukseen

Lämmitys

- Öljylämmityskohteiden muuntaminen
- Huomiointi korjaushankkeissa
- Tekniset ratkaisut
- Kannustus taloudelliseen ja terveelliseen huonelämpötilaan

Jätehuolto

- Lajittelumahdollisuuksien parantaminen
- Jäteasteiden optimointi
- Kannustus lajitteluun

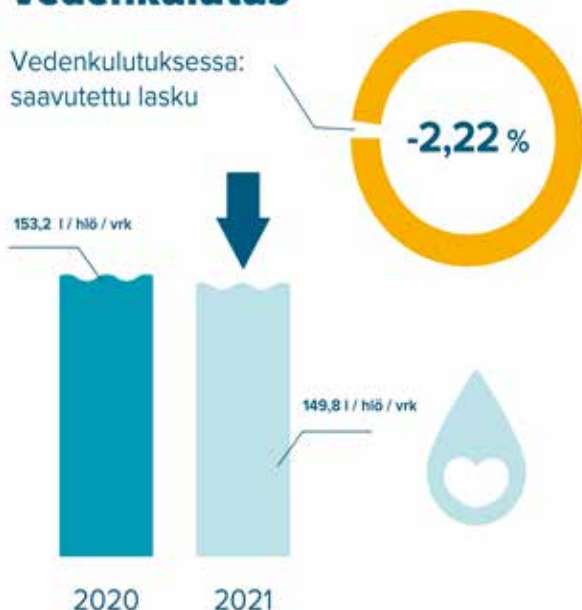
Kestävä asuinympäristö

- Haitallisten vieraslajien poistaminen
- Luonnon monimuotoisuuden ja pihojen viihtyisyyden parantaminen
- Ympäristötietouden lisääminen

Ilmastotyön tuloksia vuonna 2021

Vedenkulutus

Vedenkulutuksessa:
saavutettu lasku



Jätehuolto

Kustannusten kehitys:
saavutettu lasku





TVT

Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön