



Vuosikertomus 2022

TVT Asunnot Oy

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 2022.

Yhtiökokoukset

Tilivuoden aikana pidettiin yhtiökokous 18.5.2022. Se käsiteli normaalit yhtiökokousasiat ja hyväksyi Turun kaupungin konserniohjeet.

Tilintarkastajat

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

Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 61 henkilöä.

LIIKEVAIHTO 2022

91 936 000 €



TASE 2022

664 123 000 €



NOIN 1/10
TURKULAISISTA
ASUU TVT:LLÄ

Avainlukuja

Asunnot	11 335
Huoneistoneliöitä	630 000
Käyttöaste	99 %
Vaihtuvuus	16,5 %
Keskineliövuokra	10,9 €/asm ²
Asukkaita	20 010



Varsinais-Suomen koronatilanne rauhoittui kevään taukiaallon jälkeen. Rajoitukset poistuivat ja arki palasi kohti totuttua normaalia. Venäjän helmikuussa aloittama hyökkäyssota Ukrainaan järkytti rauhaa Euroopassa. Yhteydenotot väestönsuojien kunnosta ja käytöstä lisääntyivät. Sodan myötä kohonneet elinkustannukset koskettivat meitä kaikkia.

Sota vaikutti rakennusmateriaalien hintoihin ja saatavuuteen. Yhtiön rakennustyömaat selvisivät haastavasta tilanteesta kuitenkin verrattain hyvin. Rakennusurakoiden kohonneet hinnat vaikeuttivat ARA-hankkeiden hyväksymistä ja kohtuuhintaisen asumisen toteutumista. ARA-tuotannon osuus koko Suomen uudistuotannosta oli 15 prosenttia, mikä on pienin osuus sitten vuoden 2007.

Turussa vireille tulleiden lupahakemusten määrissä tai rakennustöiden aloituksissa ei ollut nähtävissä merkittävää laskua. Pitkään korkealla tasolla jatkunut asuntorakentaminen kääntyi kuitenkin valtakunnallisella tasolla laskuun. Kun asuntosijoittajien ja kuluttajien kiinnostus hiipuu, tilanne voi suosia kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämistä.

TVT Asunnoille valmistui 490 uutta vuokra-asuntoa, joista 137 oli vapaarahoitteisia ja 353 korkotukilainoitettuja. Kaikki uudet asunnot valmistuivat Turkuun. Yhtiön osuus Turun koko asuntokannasta jäi 9,9 prosenttiin, mikä on noin 800–1 000 asuntoa alle tavoitetaso. Vuoden päätteessä yhtiöllä oli rakenteilla 342 uutta asuntoa, joista 197 Turkuun.

Uuden vuokra-asuntotuotannon käynnistäminen tavoiteltavissa määrin on viime vuosina ollut vaikeaa pääosin tonttien puutteen vuoksi. Tällä hetkellä rakentamiskelpoisia tontteja näyttäisi olevan käytettävissä ainakin vuoden 2023 ja 2024 tarpeisiin. Määrätietoista kehittämistyötä pitää jatkaa, jotta tontteja riittää jatkossakin.

Asuntohakemuksia vastaanotettiin vuoden aikana yli 14 000 ja vuokrasopimuksia tehtiin noin 2 000. Vuokralaisten vaihtuvuus pysyi matalalla tasolla. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ennakoidaan säilyvän edelleen korkealla tasolla vallitsevissa yhteiskunnallisissa olosuhteissa.

Valtion tukemien vuokratalojen yhteishallintoa koskeva lainsäädäntö uudistettiin. Uudistuksen tarkoituksena oli vahvistaa vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia. Uusi yhteishallintolaki tulee voimaan vuoden 2024 alussa. Lain mahdollisesti TVT Asuntojen yhteishallintomalliin vaatimia muutoksia valmistellaan parhaillaan.

Syksyllä nousi esiin huoli kotimaisen energian tuotannosta ja sähköverkon rajayhteyksien toimivuudesta. Pidettiin mahdollisena, että energiapulan vuoksi voidaan joutua tekemään suunniteltuja sähkökatkoja. TVT Asunnot piti koko vuoden esillä kestävästä asumisen teemoja: kierrätyksestä ja veden ja energian fiksuja kulutustapoja. Asukkaat tarttuivat haasteeseen innokkaasti ja myös yhtiö jatkoi energiatehokkuutta parantavia toimia.

Yhtiön taloudellinen tulos oli kohtuullinen. Tätä edesauttoi asuntojen korkea taloudellinen käyttöaste. Myös kustannusten hallinnassa onnistuttiin, vaikka rakennus- ja kiinteistöalan kustannustaso ja energian hinta nousi. Merkittävä muutos oli myös pitkään matalana säilyneen korkotason kääntyminen nousuun. Asukkailta perittäviin vuokriin tehtiin yhtiötasolla keskimäärin 0,8 prosentin tarkistus. Se ei riittänyt kattamaan nousseita kuluja ja investointien myötä kohonneita poistoja.

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 maapoliittinen ohjelma 2018-2021 (turku.fi)

Turun kaupungin asunto- ja maapoliittikan periaatteet (KV 15.6.2020)

Yhtiön toimintaa ohjaavaa lainsäädäntöä:

Osakeyhtiölaki (624/2006)

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen 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

	2022	2021	2020
Liikevaihto M€	91,9	89,3	88,2
Liikevoitto M€	13,2	15,9	18,0
% liikevaihdosta	14,4	17,8	20,4
Oman pääoman tuotto %	5,3	6,9	10,2
Omavaraisuusaste %	21,4	21,1	23,1

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2022.

TVT Asunnot Oy muodostaa konsernin, jossa on tytäryhtiöitä. Yhtiö omistaa, hallinnoi ja kehittää asuntokantaa sekä huolehti erityisesti kohtuuhintaisesta elinkeinopoliittisesta vuokra-asuntotarjonnasta ja sosiaalisesta asumisesta. Yhtiö noudattaa toiminnassaan voimassa olevaa osakeyhtiölakia, arava- ja korkotukilainsäädäntöä 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.

TVT Asunnot Oy:n omistuksessa ovat seuraavat yhtiöt:

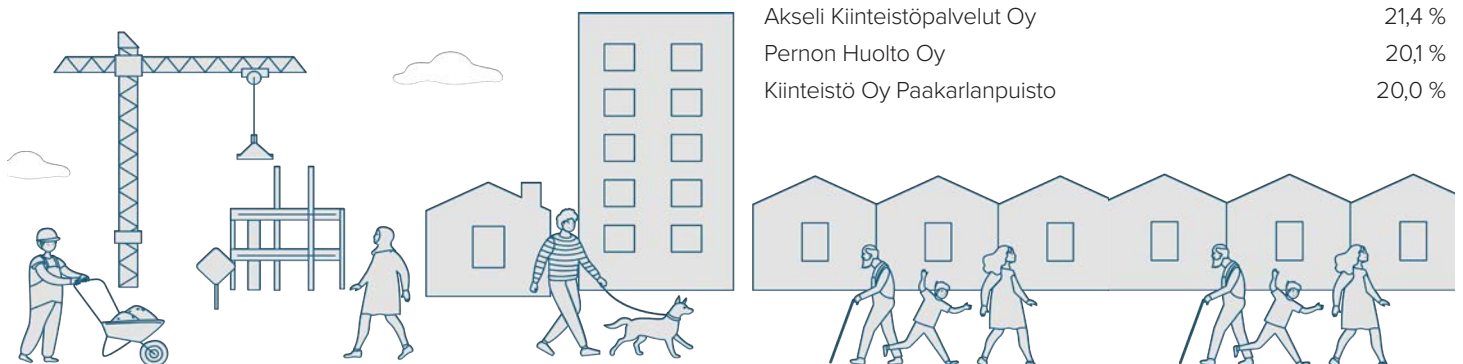
Tytäryhtiöt

Turun Osakehuoneistot Oy
 Turun Palvelutilat Oy
 – Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi
 Turun Päiväkodit Oy
 TVT Kodit Oy
 – Asunto Oy Laaksoankulma Kaarina
 Kiinteistö Oy Vähähuhko
 Asunto Oy Eerikinhovi Kaarina
 Asunto Oy Raisen Sointu 2
 Asunto Oy Raisen Mansikka
 Asunto Oy Turun Hiidenvartti

100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 100 %
 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 %
 Jäkärlän 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

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

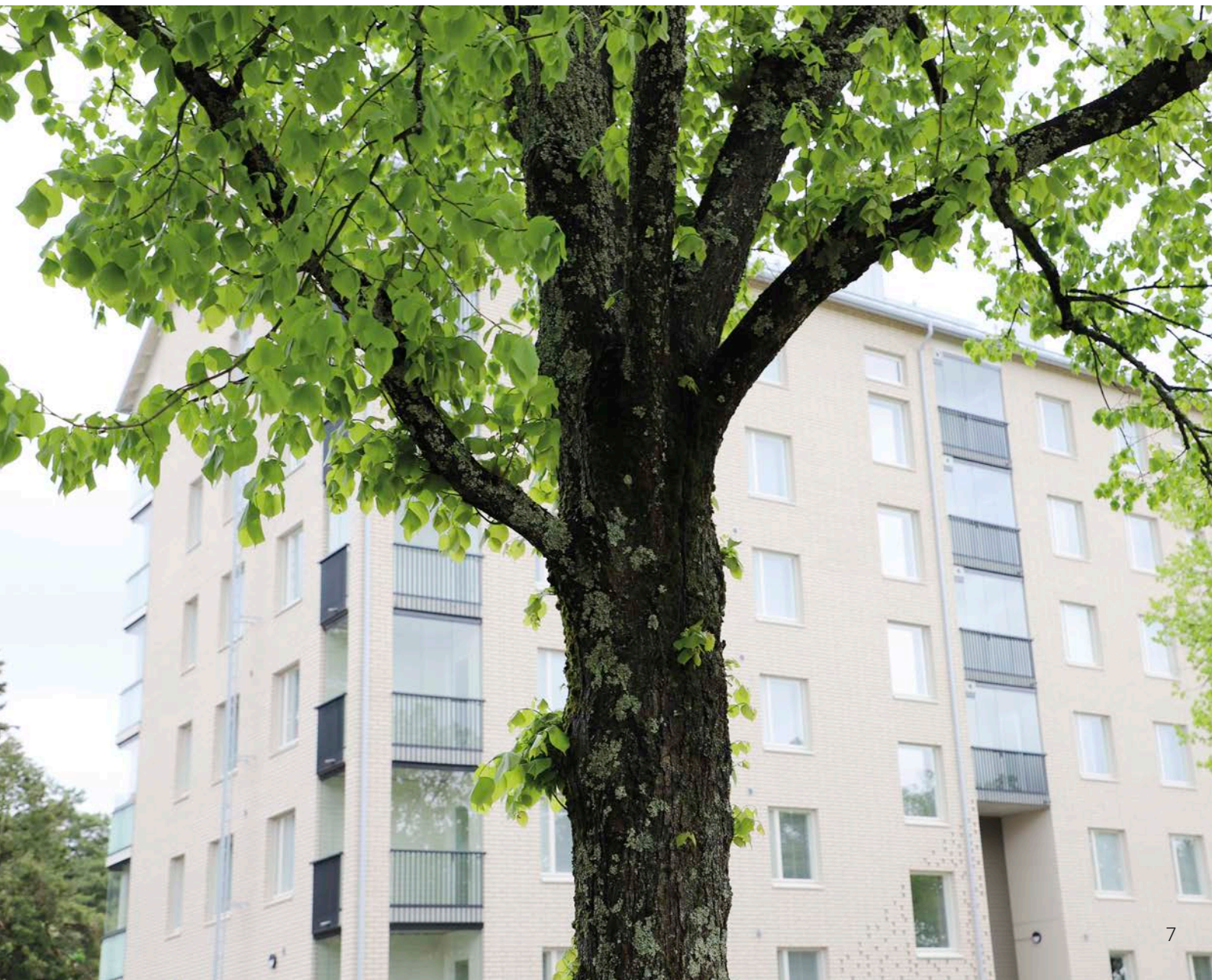
Yhtiö tavoitteena on olla tyytyväisten ja hyvinvoivien asukkaiden sopimuskumppani. Se tarjoaa asukkaiden ja asiakkaiden odotuksia vastaavaa asumista. Toiminta perustuu miellyttävään ja turvalliseen asumiskokemukseen, ystäväl-

liseen palveluun, tehokkaaseen ammattilaisten palvelutuotantoon. Tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja sekä asuinympäristöjä. Yhtiö on vastuullinen vuokranantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Yhtiö korotti vuokria keskimäärin 0,8 % vuoden 2022 aikana.

Emoyhtiön tunnusluvut

	2022	2021	2020
Liikevaihto M€	82,5	80,7	80,7
Liikevoitto M€	10,7	14,1	15,8
% liikevaihdosta	13,0	17,5	19,6
Oman pääoman tuotto %	4,6	7,0	3,3
Omavaraisuusaste %	22,2	22,1	22,9





Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 11 335 asuntoa eri puolilla Turun kaupunkia. Huoneistoneliötä on yhteensä noin 630.000.

Yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 613 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on hoitanut asuntojensa vuokrauksen itse.

Asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 99 % vuokrattavissa olevista asunnoista. Käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla. Asukkaiden vaihtuvuus oli 15 %. Kun peruskorjaukset huomioidaan, asukkaiden vaihtuvuus oli 16,5 %.

Asuntohakemuksia vastaanotettiin 14 475. Vuoden lopussa asuntohakemuksia oli 3 712. Vuokrasopimuksia tehtiin vuoden aikana 2151.

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

Yhtiön vuokraamissa asunnoissa asui yhteensä noin 20 010 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Asukkaiden kanssa käytännön yhteistoimintaa asumisasioiden hoitavien huoltohenkilöiden ja isännöitsijöiden kanssa. Asukaille viestittiin asumisasioiden kahdesti vuodessa ilmestyvässä Kotimme-lehdessä, 11 kertaa vuodessa asukkaiden sähköpostiin lähetettävällä asukas uutiskirjeellä, yhtiön verkkosivuilla, asukassivuilla, ilmoitustauluilla, sosiaalisen median kanavilla ja uusille asukkaille jaettavassa asukaskansiossa.

Yhteishallinto

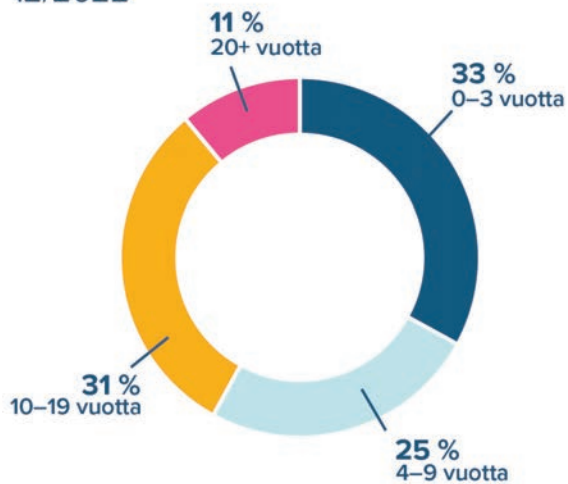
Asuintalokohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamus henkilöille järjestettiin kaksi yhteistapaamista. Keväällä pidettiin asukasneuvoston vaalikokous. Syksyllä oli talousarvion esittelytilaisuus.

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

Yhteistyötoimikunta, joka toimii yhteishallintolain mukaisena omistajan ja asukastoimikuntien välisenä yhteistyöelimenä, kokoontui neljä kertaa.

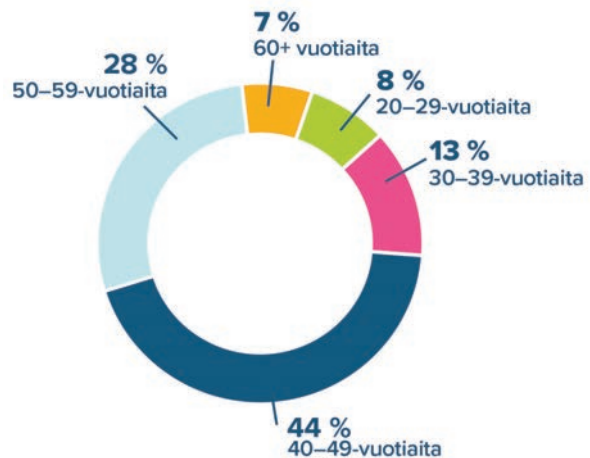
Palvelusuhteen kesto

12/2022



Ikäjakauma

12/2022



Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 61 henkilöä eli henkilöstömäärä pysyi edellisen vuoden tasolla. Myös tilinpäätöksessä ilmoitettu ns. FTE-luku oli 61 vuonna 2022 (2021: 60). Työsuhteista 97 % oli vakituisia. Henkilökunnasta naisia oli 40 eli 65,6 % ja miehiä 21 eli 34,4 % (2021: 39 ja 23). Henkilöstön keski-ikä oli 46,3 vuotta (2021: 46,2) ja palvelusuhteen keskimääräinen pituus 9,3 vuotta (2021: 8,9).

Kokonaisvaihtuvuus oli 7 % eli vilkkaan vuoden 2021 jälkeen palattiin vaihtuvuudessa vakiotasolle. Rekrytoinneilla vahvistettiin mm. talotekniikka- ja energia-asioiden osaamista.

TVT Asunnot haluaa kehittää prosessien ja työvälineiden lisäksi myös henkilökunnan osaamista. Vuonna 2022 käytiin runsaasti turvallisuuteen liittyviä koulutuksia, kuten työturvallisuus-, tulityö- ja EA-korttikoulutuksia. Iso joukko

paransi kielitaitoaan räätälöidyllä kiinteistöalan englannin kursseilla. Lisäksi suoritettiin mm. isännöinnin tutkintoja ja muita yksittäisiä tietyn erityisalan valmennuksia. Henkilökuntamme kehittää osaamistaan myös työnkierron, verkostoitumisen, julkaisujen ja kirjojen avulla. Koronan väistyttyä voitiin järjestää erilaisia verkostoitumistapaamisia.

Henkilöstön tyytyväisyyttä seurataan säännöllisin väliajoin, ja toimintaa kehitetään palautteen perusteella. Kahden vuoden välein toteutettavassa työtyytyväisyyskyselyssä vastausprosentti oli huimat 92, mikä osoittaa, että henkilöstö on motivoitunut vaikuttamaan yhteisiin asioihin ja pitää työhyvinvointia tärkeänä. Edellisen kerran hyvät tulokset olivat parantuneet entisestään. Parannettavaa löytyy aina, ja tulosten perusteella valittiin uusia kehittämiskohteita. Työhyvinvointikyselyn lisäksi palautetta saadaan tavoite- ja palautekeskusteluista, perehdytyksen onnistumisesta ja lähtöhaastatteluista tehtävistä yhteenvetoraporteista.



Tuloslaskelma

KONSERNITILINPÄÄTÖS

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2022	KONSERNI 1.1. – 31.12.2021	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2022	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2021
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
LIIVEVAIHTO				
Vuokrat	89 784	87 242	80 412	78 673
Käyttökorvaukset	2 152	2 096	2 066	2 019
Liikevaihto yhteensä	91 936	89 338	82 479	80 691
 Muut kiinteistön tuotot	2 352	1 688	2 549	1 863
****	94 289	91 026	85 027	82 554
 Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	3 214	3 179	3 104	3 054
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	610	563	608	544
Muut henkilösivukulut	64	115	64	109
***	674	678	672	654
*****	3 888	3 856	3 776	3 708
 Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	22 258	19 229	19 132	15 766
*****	22 258	19 229	19 132	15 766
 Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	2 627	2 448	2 467	2 328
Käyttö- ja huolto	4 664	4 495	4 352	4 225
Ulkoalueiden huolto	1 222	898	1 173	864
Siivous	2 030	1 972	1 961	1 908
Lämmitys	8 751	8 393	8 095	7 847
Vesi- ja jätevesi	3 676	3 350	3 534	3 248
Sähkö	1 952	1 851	1 806	1 750
Jätehuolto	1 827	1 794	1 688	1 680
Vahinkovakuutukset	404	345	363	307
Vuokrat ja vastikkeet	7 036	6 838	6 171	6 290
Kiinteistövero	2 572	2 440	2 273	2 176
Korjaukset	16 807	15 837	16 108	14 952
Muut hoitokulut	257	182	193	173
Oman käytön arvonalisävero	157	171	157	171
***	53 981	51 013	50 341	47 919
Luottotappiot	443	422	429	406
Muut kiinteistön kulut	708	672	644	672
*****	55 132	52 107	51 414	48 996
 Osuus osakkuusyritysten voitosta	189	42		
 LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	13 200	15 876	10 705	14 084

	KONSERNI 1.1. – 31.12.2022	KONSERNI 1.1. – 31.12.2021	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2022	EMOYHTIÖ 1.1. – 31.12.2021
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja rahoitustuotot	459	295	1 302	8 759
Rahoitusvastikkeet	200	78		
Korko- ja muut rahoituskulut	-6 214	-6 327	-6 118	-5 945
*****	-5 555	-5 954	-4 816	2 814
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 644	9 922	5 889	16 898
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos			-5 606	-8 955
Konserniavustus			0	0
*****			-5 606	-8 955
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-1 330	-1 914		
Muut välittömät verot	-103	-66		
*****	-1 433	-1 980		
Vähemmistöosuudet	-51	-14		
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	6 160	7 928	283	7 943

	KONSERNI 31.12.2022	KONSERNI 31.12.2021	EMOYHTIÖ 31.12.2022	EMOYHTIÖ 31.12.2021
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
V A S T A A V A A				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	71 144	68 604	63 958	61 546
Rakennukset ja rakennelmat	477 359	417 424	412 441	349 559
Koneet ja kalusto	930	758	815	607
Muut aineelliset hyödykkeet	289	253	160	101
Ennakkomaksut ja keskener. hank.	61 303	69 350	37 943	64 072
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	611 026	556 389	515 318	475 886
Sijoitukset				
Osuudet saman kons. yrityksissä			16 191	16 190
Osuudet osakkuusyrityksissä	6 481	6 292	5 734	5 734
Muut osakkeet ja osuudet	30 914	30 717	12 131	11 811
Sijoitukset yhteensä	37 394	37 009	34 056	33 735
Pysyvät vastaavat yhteensä	648 420	593 398	549 374	509 621
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			8 200	8 400
Saamiset muilta			1 200	1 200
Lainasaamiset	1 209	1 200		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 209	1 200	9 400	9 600
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	1 360	1 364	1 253	1 248
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 190	41 856	24 158	46 892
Muut saamiset	1 131	635	998	491
Siirtosaamiset	136	25	134	0
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 816	43 880	26 543	48 631
Saamiset yhteensä			35 943	58 231
Rahat ja pankkisaamiset	10 677	6 218	4 454	1 971
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	15 703	51 298	40 397	60 202
VASTAAVAA YHTEENSÄ	664 123	644 696	589 772	569 824

	KONSERNI 31.12.2022	KONSERNI 31.12.2021	EMOYHTIÖ 31.12.2022	EMOYHTIÖ 31.12.2021
	(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	594	594	594	594
Edell. tilik. voitto/tappio	86 163	78 236	7 440	-503
Tilikauden voitto(+)/tappio(-)	6 160	7 928	283	7 943
Pääomalaina	28 000	28 000	28 000	28 000
Oma pääoma yhteensä	136 316	130 156	51 716	51 433
Vähemmistöosuudet	5 660	5 602		
TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			98 834	93 229
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	250 656	220 496	210 434	181 646
Lainat saman konsernin yritt.	190 937	213 153	172 018	192 211
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	441 593	433 649	382 452	373 857
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset lainat	10 242	13 949	9 604	13 216
Lyhytaikaiset velat konserni	37 044	29 946	36 071	26 564
Saadut ennakot	1 249	1 189	1 197	1 131
Ostovelat	4 994	5 113	4 113	4 957
Muut velat	4 796	4 520	4 380	4 224
Siirtovelat	1 640	1 312	1 404	1 213
Laskennalliset verovelat	20 590	19 260		
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	80 554	75 289	56 769	51 306
Vieras pääoma yhteensä	522 148	508 938	439 221	425 162
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	664 123	644 696	589 772	569 824

Rahoituslaskelma

KONSERNITILINPÄÄTÖS

	KONSERNI 31.12.2022	KONSERNI 31.12.2021	EMOYHTIÖ 31.12.2022	EMOYHTIÖ 31.12.2021
	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)	(1 000 €)
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Myynnistä saadut maksut	91 923	89 051	82 327	80 320
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 392	1 471	1 586	1 696
Maksut liiketoiminnan kuluista	-59 595	-52 536	-55 464	-52 312
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	33 720	37 986	28 449	29 705
Maksetut korot ja maksut muista liiket. rah. kuluista	-5 959	-6 163	-5 799	-5 733
Saadut korot liiketoiminnasta	459	299	1 476	966
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	28 220	32 122	24 126	24 938
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-78 866	-76 495	-58 781	-57 642
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 150	306	1 150	333
Myönnettyt lainat tytäryhtiöille			-17 567	-4 741
Investoinnit muihin sijoituksiin	-386	-71	-321	-2 581
Muiden sijoitusten luovutustulot	140	133		
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-77 962	-76 127	-75 519	-64 631
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	51 709	108 659	49 192	99 600
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-44 959	-24 061	-41 699	-21 174
Konsernitilien muutos	46 898	-46 126	46 383	-44 958
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	53 648	38 472	53 876	33 468
RAHAVAROJEN MUUTOS	3 906	-5 533	2 483	-6 225
RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA	6 771	12 304	1 971	8 196
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	10 677	6 771	4 454	1 971
	3 906	-5 533	2 483	-6 225

Hallitukseen kuuluivat 18.5.2022 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(6 kok.)
Juhani Leppä	(6 kok.)
Aki Haapanen	(6 kok.)
Emmi Lehtinen	(6 kok.)
Tuukka Mård	(6 kok.)
Anu Perho	(6 kok.)
Vuokko Puljujärvi	(6 kok.)
Eila Hannula	(6 kok.)
Sirpa Nevalainen	(6 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Reijo Seppälä
Hannu Kiviranta

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 6 kertaa.

Hallitukseen kuuluivat 18.5.2022 alkaen seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:

Varsinaiset jäsenet

Toni Eklund (puheenjohtaja)	(9 kok.)
Anu Perho	(8 kok.)
Kari Kandelberg	(8 kok.)
Mari-Elina Koivusalo	(9 kok.)
Emmi Lehtinen	(9 kok.)
Juhani Leppä	(9 kok.)
Rauni Niinimäki	(9 kok.)
Reijo Seppälä	(9 kok.)
Eila Hannula	(9 kok.)

Henkilökohtaiset varajäsenet

Sanna Laitila
Sirpa Nevalainen

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 9 kertaa.

Arvio toiminnan todennäköisestä kehittämisestä 2023

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2023. Yhtiön pitäisi tuottaa vähintään 400 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 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 kasvavat nopeammin kuin käytävissä 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 %).

Yhtiölle valmistuneiden asuntojen määrässä päästiin tavoitteeseen. TVT Asunnoille valmistui vuonna 2022 uudisrakennuskohteisiin 490 asuntoa ja niiden lisäksi 32 perusparannettua asuntoa.

Rakennuttaminen

Yhtiölle valmistui vuoden 2022 aikana seuraavat kohteet:

- Pirttivuorenkuja 4 (Hirvensalo), 82 asuntoa
- Skanssinveräjä 4 (Skanssi), 92 asuntoa
- Vallihaudankatu 10 (Satama), 113 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Pryssinkuja 1 (Länsikeskus), 66 asuntoa
- Kunnallissairaalantie 36 (Mäntymäki), 137 asuntoa

Yhtiöllä oli vuoden 2022 aikana rakenteilla seuraavat kohteet:

- Linkkitornikatu 7 (Pääskyvuori), 88 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Linkkitornikatu 2 (Pääskyvuori), 71 asuntoa
- Kunnallissairaalantie 36 (Mäntymäki), 38 asuntoa
- Loimukatu 3 (Raisio), 33 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Tornikatu 7 (Raisio), 47 asuntoa, vapaarahoitteinen
- Lautakunnankatu 14 (Kaarina), 65 asuntoa, vapaarahoitteinen

Vuoden aikana päätettiin 100 asunnon uudistuotannon käynnistämisestä:

- Pirttivuorenkuja 8 ja 11 (Hirvensalo), 34 asuntoa
- Ristinpaltankatu 9 (Kärsämäki), 66 asuntoa

Mäntymäen alueella luovuttiin purkavaa uudisrakentamista varten 78 asunnon asuinkäytöstä. Lisäksi keskustan alueella luovuttiin 13 asunnon kohteesta.





Peruskorjaustoiminta

Vuonna 2022 valmistui yksi perusparannuskohde, Heini-konkatu 11, jossa on 32 asuntoa. Käynnissä oli kohteiden Rauhankatu 14 b ja Köydenpunojankatu 5 perusparannus.

Muita korjaushankkeita olivat salaojien, keittiöiden ja pesutilojen uusiminen osoitteessa Vienankatu 4, maalämpösaaneeraus Miikkulankuja 2:ssa, parvekekorjaus osoitteessa

Lipunkantajankatu 20 sekä ikkunoiden ja ovien uusiminen kohteissa Tanskankatu 1 ja 7.

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



Vastuu yhteiskunnassa

Asukkaan ja yhtiön suhdetta määrittelevät vuokrasopimus ja laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Rajoitusten alaisissa asuinhuoneistoissa noudatetaan lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa. Yhtiön hallitukseen kuuluu kaksi asukkaan nimeämistä ehdokkaista valittua hallituksen jäsentä ja heidän varajäsenensä. Omistajan ja asukkaiden välisiä asioita käsiteltiin yhteistyötoimikunnassa, joka kokoontui vuoden aikana neljä kertaa. Asukastoimikunta oli 78 %:ssa asuntokohteita.

Yhtiö huolehtii kaupungin kohtuuhintaisesta elinkeinopoliittisesta vuokra-asuntotarjonnasta ja sosiaalisesta asumisesta. Asukasvalinta perustuu hakijan asunnon tarpeeseen, tuloihin ja varallisuuteen. Asukasvalinnoissa huomioidaan sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Asuinhuoneistojen vuokrat määräytyvät asunnon sijainnin, kunnon 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. Asukkaan saama vuokrahyöty oli keskimäärin yli 20 prosenttia. Asuntojen käyttöaste oli 99 % ja vaihtuvuus 16,5 %. Korkea käyttöaste ja matala vaihtuvuus osoittavat asuntojen hyvän hinta-laatusuhteen.

Keväällä toteutettiin asukastytytyväisyystutkimus. Tutkimuksen mukaan kokonaistyytyväisyys TVT Asuntoihin vuokrantajana laski, mutta kokonaistyytyväisyys 67 % oli silti hyvällä tasolla. Nettosuositteluindeksi oli tutkimuksen mukaan 37 eli asukkaat pitivät hyvin mahdollisena suositella TVT Asuntojen vuokrakohteita ystävilleen tai sukulaisilleen.

TVT huolehtii vakiintuneen toimintatapansa mukaisesti vuokralaisista, jos se joutuu irtisanomaan vuokrasopimuksen esimerkiksi asuntokohteen laajan korjauksen tai kohteesta luopumisen takia. Tulevista irtisanomisista kerrotaan asukkaille tiedotustilaisuudessa. Vuokrasopimukset irtisanoetaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta noudattaen vähintään kuusi kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Jos vuokralainen on hoitanut velvoitteensa, TVT tarjoaa korvaavaa kotia sekä muuttolaatikoita ja -kuljetuksen veloituksetta. Toimintatapa ei perustu lakiin, vaan yhtiön haluun huolehtia asukkaistaan.

TVT Asunnot on hankintalain tarkoittama julkinen hankintayksikkö. Yhtiön hankintaohjeet päivitettiin ja henkilökuntaa koulutettiin toteuttamaan onnistuneita julkisia hankintoja.

Yhtiö otti käyttöön kanavan, jolla voi ilmoittaa anonyymisti havaitsemistaan tai epäilemistään väärinkäytöksistä ja epäkohdista. Vuoden aikana ei vastaanotettu yhtään ilmoitusta.

Vastuu työnantajana

Työyhteisön kehittämissuunnitelma sekä tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma päivitettiin yhteistyössä henkilöstön kanssa.

TVT Asunnot haluaa pitää henkilöstöstä hyvää huolta. On tärkeää, että jokainen tietää, mitä häneltä odotetaan. Henkilöstölle tarjotaan eväät tehtävien turvalliseen, laadukkaaseen ja tehokkaaseen suorittamiseen sekä kuunnellaan heitä.

TVT tarjoaa mielekkään työn lisäksi hyvät henkilöstöedut, mm. kattavat työterveyspalvelut. Työntekijöistä 43 prosenttia on työskennellyt yhtiön palveluksessa yli 10 vuoden ajan, pitkäaikaisimmat jopa yli 25 vuotta. Yhtiö pitää tätä palautteena onnistumisesta työnantajana ja arvostaa työntekijöitään ja heidän sitoutumistaan. Vuonna 2022 yhtiö palkitsi kolme pitkäaikaisista työntekijänsä Keskuskauppakamarin tunnustuksilla.

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 ympäristöönsä, ja ne tulee rakentaa mahdollisimman edullisesti.

Rakennuksia tulee tarkastella elinkaariajattelun perusperiaatteiden 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.

Yhtiölle valmistui lähes identtiset ja rinnakkain rakennetut betoni- ja puukerrostalo. Yhtiö hyödyntää tulevissa rakennushankkeissa kohteesta saatuja rakentamisen ja käytön aikaisia kokemuksia. Syksyllä toteutetun kyselyn perusteella talojen asukkaat olivat lähes yhtä tyytyväisiä. Molemmissa taloissa on kaukolämpö, mutta lämpötilakokemuksissa oli merkittäviä eroja. Puukerrostalossa lämpötilavaihtelut koettiin suuremmiksi.

TVT Asunnot osallistuu EU:n rahoittamaan USER-CHI-hankkeeseen, jossa kehitetään ja testataan kevyiden sähkökäyttöisten kulkuneuvojen lataamiseen suunniteltuja innovaatioita. Tavoitteena on toimiva ja asiakasystävällinen

sähköinen liikkuminen kaupunkiympäristössä. Ennen 2023 toteutettavaa testilatauspistettä selvitettiin asiakastarpeita.

Syksyllä yhtiö käynnisti yhteiskäyttöautokokeilun. Täyssähköauto tuli Sataman kaupunginosaan valmistuneen uudiskohteen asukkaiden käyttöön.

TVT:n asunukohteissa on yhteensä noin 45 hehtaaria puustoa. Puiden avulla voidaan pienentää negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kun puu kasvaa, se sitoo ilman hiilidioksidia ja tuottaa hiilikädenjälkeä. Puustoa hoidetaan metsäsuunnitelman 2019–2028 mukaisesti.

Omien ilmastotoimien lisäksi yhtiö kannustaa asukkaita kestävän kehityksen mukaisiin asumistottumuksiin. Ennakoidun sähköpulan vuoksi huomiota kiinnitettiin erityisesti energian käyttöön. Asukkaita kannustettiin säästämään sähköä ja käyttämään taloudellisesti varsinkin lämmintä vettä.

Ilmastotyön toimia vuonna 2022

Vedenkulutus

- Vesikalusteiden uusiminen (vähäisessä määrin)
- Vedensäästötekniikan asennus
- Kannustus taloudelliseen vedenkulutukseen (Arjen ilmastoteot -kampanjan vesihaaste)

Lämmitys

- Öljylämmityskohteiden muuntaminen
- Huomiointi korjaushankkeissa
- Tekniset ratkaisut
- Kannustus taloudelliseen ja terveelliseen huoneluämpötilaan (Arjen ilmastoteot -kampanjan energijaaste)

Jätehuolto

- Lajittelumahdollisuuksien parantaminen
- Kannustus lajitteluun (Arjen ilmastoteot -kampanjan kierrätysaaste)

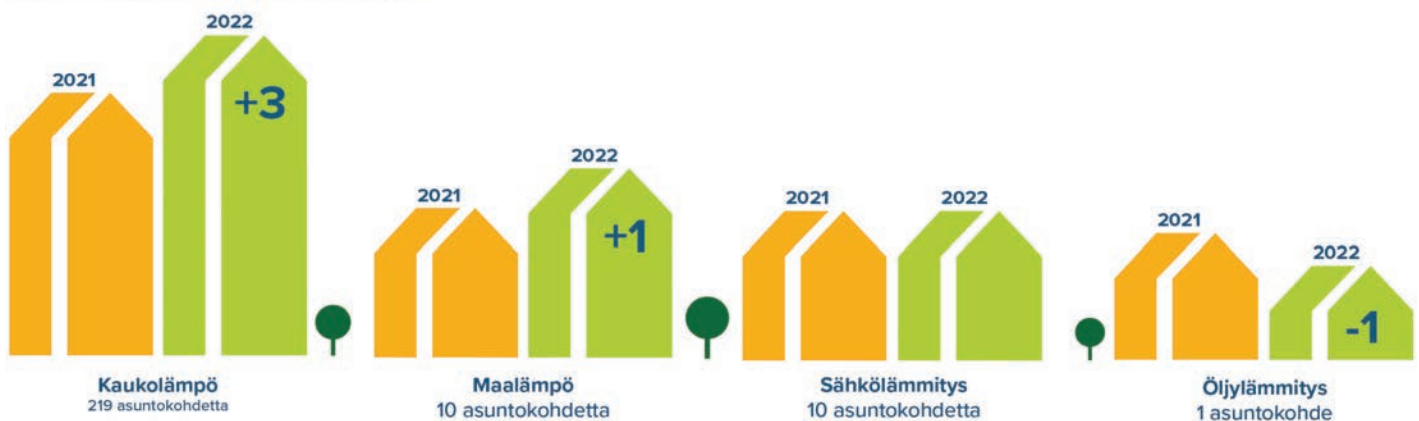
Kestävä asuin ympäristö

- Haitallisten vieraslajien poistaminen
- Luonnon monimuotoisuuden ja pihojen viihteyden parantaminen (Pihahaaste)
- Ympäristötietouden lisääminen

Liikkuminen

- Sähköisen liikkumisen kehittäminen kaupunkiympäristössä (User-CHI)
- Yhteiskäyttöautokokeilu

Päälämmitysmuoto asuntokohteissa



Lisäksi lisälämmönlähteenä poistoilmalämpöpumppu viidessä kohteessa ja omaa sähköntuotantoa aurinkopaneeleilla yhdessä (+1) kohteessa.



TVT

Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön