

TVT



# Vuosikertomus 2023

# Sisällys

- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Konsernin ja emoyhtiön esittely
- 8 Aukkaat
- 9 Henkilöstö
- 10 Konsernitilinpäätös
- 15 Hallitus
- 16 Rakennuttaminen ja peruskorjaustoiminta
- 17 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 2023.

## Yhtiökokoukset

Tilivuoden aikana pidettiin yhtiökokous 3.5.2023. Se käsiteli normaalit yhtiökokousasiat.

## Tilintarkastajat

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tarkastajina KHT Emmi

Lakula ja KHT Niklas Oikia sekä varatilintarkastajana KHT Jari Nurmi.

## Henkilökunta

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 65 henkilöä.

## LIKEVAIHTO 2023

# 99 887 000 €



## TASE 2023

# 727 031 000 €



# Noin joka kymmenes turkulainen asuu TVT:llä



**11 693**  
**Asuntoa**



**99 %**  
**Käyttöaste**



**17,7 %**  
**Vaihtuvuus**



**20 500**  
**Asukkaita**



**670 000**  
**Huoneistoneliöitä**

**11,5 €**  
**/asm<sup>2</sup>**

**Keskineliö-  
vuokra**



Yhteiskunnallinen toimintaympäristö oli haastava. Sota Euroopassa jatkui. Suomen talouskasvu hidastui ja alkuvuonna inflaatio oli nopeaa. Korot nousivat nopeasti korkealle tasolle.

TVT Asunnoille valmistui 340 uutta vuokra-asuntoa, joista 233 oli vapaarahoitteisia ja 107 korkotukilainoitettuja. Uusista asunnoista 195 valmistui Turkuun, 80 Raisioon ja 65 Kaarinaan. Lisäksi yhtiö hankki osakekaupalla Turusta 80 asuntoa. Kun huomioidaan muu asuntorakentaminen, yhtiön osuus Turun koko asuntokannasta oli noin 800 asuntoa alle tavoitetason. Vuoden päätteessä yhtiöllä oli rakenteilla Turkuun 521 uutta asuntoa.

Uuden vuokra-asuntotuotannon käynnistäminen tavoiteltavissa määrin on aikaisempina vuosina ollut vaikeaa pääosin tonttien puutteen vuoksi. Rakentamiskelpoisia tontteja oli riittävästi vuoden 2023 tarpeisiin. Kehittämistyötä pitää jatkaa määrätietoisesti, jotta tontteja on jatkossakin.

Rakentamisen suhdannetilanne oli muutoksessa, mikä lisäsi kiinnostusta ARA-rakentamiseen. Myös tarjolla oleva ARA-tuki tuki investointeja. Maaliskuussa hyväksytty korkotukilain muutos nostaa 1.1.2024 alkaen korkotukilainojen omavastuukoron 2,3 prosenttiin. ARAn päätöksentekoon pyrittiin saamaan mahdollisimman monia rakennushankkeita alhaisemman omavastuukoron varmistamiseksi. Vuoden aikana päätettiin 404 asunnon uudistuotannon käynnistämisestä.

Yhtiön vastaanottamien asuntohakemusten määrä pysyi korkealla tasolla, mikä osoittaa, että TVT:n tarjoamalle vuokra-asumiselle on kysyntää. Asuntohakemuksia vastaanotettiin vuoden aikana yli 14 000 ja vuokrasopimuksia tehtiin yli 2 000. Vuokralaisten vaihtuvuus pysyi matalalla tasolla. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän en-

nakoidaan säilyvän edelleen korkealla tasolla vallitsevissa yhteiskunnallisissa olosuhteissa.

Varsinais-Suomen hyvinvointialue aloitti toimintansa vuoden alussa. Erityisryhmien asuntokohteiden vuokrasopimukset siirtyivät pääosin Varhalle.

Uusi yhteishallintolaki tulee voimaan vuoden 2024 alussa. TVT Asunnot päivitti yhteishallintosääntönsä vastaamaan uutta lakia. Osana päivitystä vuokralaisille toteutettiin kysely asukastoimintaan liittyvistä toiveista.

Yhtiön taloudellista tulosta voidaan pitää kohtuullisena, kun huomioidaan olosuhteet ja toimintaympäristön muutokset. Tätä edesauttoi asuntojen korkea taloudellinen käyttöaste.

Myös kustannusten hallinnassa onnistuttiin, vaikka kiinteistöjen hoitokustannukset, erityisesti lämpö ja sähkö, nousivat. Myös korot nousivat nopeasti korkealle tasolle, mikä välittyi yhtiön korkokuluihin, vaikka yhtiön lainakanta on muun muassa korkotukilainoituksen kautta suojattu.

Asukkailta perittäviin vuokriin tehtiin yhtiötasolla keskimäärin 4,5 prosentin tarkistus. Tämä ei riittänyt kattamaan nousseita kuluja ja investointien myötä kohonneita poistoja. Näin ollen liikevoitto jäi alle tavoiteltavan tason.

Tilikauden aikana tehtiin kertaluonteiset yhteensä 3,8 Meur arvonalentumiskirjaukset liittyen purkavan uudisrakentamisen hankkeita varten purettuihin vanhoihin rakennuksiin. Rakenteilla olevat keskeneräiset investoinnit lisäsivät sitoutuneen pääomaan määrää, ilman että vastavia tuloja vielä syntyi. Nämä vaikuttavat alentavasti oman ja sijoitetun pääoman tuotto -tunnuslukuihin.

**TEPPO FORSS**  
Toimitusjohtaja



## Missio

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



## Toiminta-ajatus

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

## Toimintaa ohjaavat asiakirjat

- Yhtiöjärjestys
- Turun kaupungin omistajapolitiikka ja konserniohjeet
- Turun kaupungin talousarvio
- Turun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031
- Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 ([turku.fi](https://turku.fi))
- Turun kaupungin asunto- ja maapoliitiikan 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 asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995)
- Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016)

| Konsernin tunnusluvut | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------|------|------|
| Liikevaihto M€        | 99,9 | 91,9 | 89,3 |
| Liikevoitto M€        | 12,9 | 13,2 | 15,9 |
| % liikevaihdosta      | 12,9 | 14,4 | 17,8 |
| Oman pääoman tuotto % | 2,4  | 5,3  | 6,9  |
| Omavaraisuusaste %    | 19,9 | 21,4 | 21,1 |

Yhtiö on laatinut konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2023.

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

Yhtiö omistaa, hallinnoi, ja kehittää asuntokantaa huolehtien erityisesti kohtuuhintaisesta elinkeinopoliittisesta vuokra-asuntotarjonnasta ja sosiaalisesta 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. Omalle pääomalle omistaja on edellyttänyt muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden tuottotavoitteisiin rinnastettavaa kohtuullista tuottoa.

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

|                                       |       |                               |        |
|---------------------------------------|-------|-------------------------------|--------|
| Turun Osakehuoneistot Oy              | 100 % | Kiinteistö Oy Puistovalkama   | 69,6 % |
| Turun Palvelutilat Oy                 | 100 % | Kiinteistö Oy Rukki           | 52,0 % |
| – Kiinteistö Oy Turun Kulkurin Valssi | 100 % | Asunto Oy Ristisompa          | 51,0 % |
| Turun Päiväkodit Oy                   | 100 % | Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku  | 42,4 % |
| TVT Kodit Oy                          | 100 % | Asunto Oy Turun Pernonpuisto  | 40,0 % |
| Etelä-Suomen Kodit Oy                 | 100 % | Asunto Oy Turun Karjakuja 56  | 38,3 % |
| – As Oy Turun Löytöretkeilijä         | 100 % | Asunto Oy Tornikartio         | 31,4 % |
| – As Oy Turun Viridi                  | 100 % | Asunto Oy Talolankatu 6       | 28,6 % |
| Kiinteistö Oy Vähähuhko               | 100 % | Haritun Huolto Oy             | 28,0 % |
| Asunto Oy Eerikinhovi Kaarina         | 100 % | Jäkälän Huolto Oy             | 25,5 % |
| Asunto Oy Raison Sointu 2             | 100 % | Asunto Oy Käsityömestari      | 35,8 % |
| Asunto Oy Raison Mansikka             | 100 % | Mesipolun Autokatos Oy        | 23,5 % |
| As Oy Turun Hiidenpuoli               | 100 % | 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, ystävälliseen palveluun, tehokkaaseen ammat-

tilaisten palvelutuotantoon. Tarkoituksena on ylläpitää ja kehittää ihmisten haluamia ja tarvitsemia koteja sekä asuinympäristöjä. Yhtiö on vastuullinen vuokrantaja ja rakennuskantansa hoitaja.

Yhtiö korotti perittäviä vuokria keskimäärin 4,5 % vuoden 2023 aikana.

| Emoyhtiön tunnusluvut | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------|------|------|
| Liikevaihto M€        | 90,1 | 82,5 | 80,7 |
| Liikevoitto M€        | 9,9  | 10,7 | 14,1 |
| % liikevaihdosta      | 11,1 | 13,0 | 17,5 |
| Oman pääoman tuotto % | 1,8  | 4,6  | 7,0  |
| Omavaraisuusaste %    | 20,5 | 22,2 | 22,1 |





Yhtiön asuintaloaikohteita on eri puolilla Turun kaupunkia sekä Kaarinassa että Raisiossa. Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on 11 693 asuntoa. Huoneistoneliöitä on yhteensä noin 670 000.

Lisäksi yhtiöllä on ollut välivuokrattuna Y-Säätiöltä 613 asuntoa. Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on hoitanut asuntonjensa vuokrauksen itse.

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

Asukkaiden vaihtuvuus oli 17,7 %. Kun peruskorjaukset ja purkukohteet huomioidaan, asukkaiden vaihtuvuus oli 16,3 %.

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 20 500 asukasta. Asukasvalinnoissa on huomioitu sosiaalinen monipuolisuus ja viihtyvyystekijät.

Käytännön yhteistoiminta asumisasioissa tapahtui asuk-

kaiden ja paikallisen huoltohenkilökunnan tai isännöitsijän välillä. Yhteistoiminnan parantamiseksi ja tiedottamisen apuna käytettiin asukkaille postitettavaa Kotimme-lehteä, asukasuutiskirjettä, yhtiön verkkosivuja, asukassivuja, ilmoitustauluja, sosiaalista mediaa ja uusille asukkaille jaettavaa asukaskansiota.

## Yhteishallinto

Asuintaloaikohteiden omat asukastoimikunnat ovat toimineet vireästi. Asukastoimikuntien puheenjohtajille ja luottamushenkilöille järjestettiin kaksi yhteistapaamista. Keväällä pidettiin asukasneuvoston tilaisuus, jonka teemana oli jätehuolto. Syksyllä oli talousarvion esittelytilaisuus. Kesällä asukkaille järjestettiin osana uuteen yhteishallintolakiin valmistautumista kysely asukastoiminnasta.

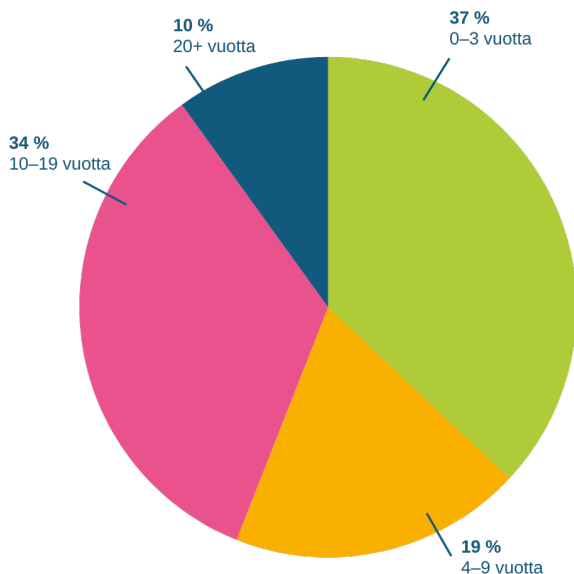
Asukkailla on ollut käytettävissään asuintaloaikohteiden yhteistilojen lisäksi erityinen kokous- ja toimistotila osoitteessa Stålarinkatu 27.

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



# Palvelussuhteen kesto

12/2023



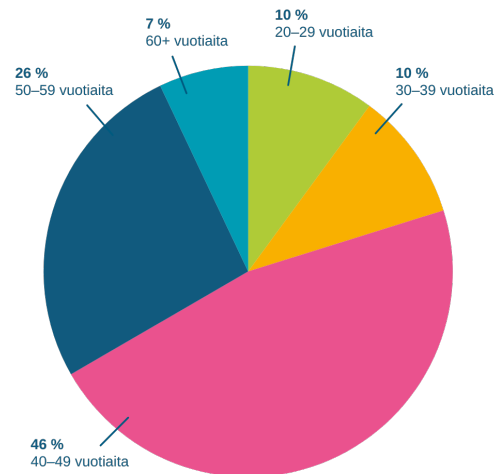
Yhtiön toimitusjohtajana toimi Teppo Forss. Työsuhteessa olevaa henkilökuntaa oli keskimäärin 65 henkilöä, mikä on n. 7 % edellisvuotta enemmän. Myös tilinpäätöksessä ilmoitettu ns. FTE-luku oli 65 vuonna 2023 (2022:61 ja 2021: 60). Työsuhteista 97 % oli vakituisia. Henkilökunnasta naisia oli 44 eli 64,7 % ja miehiä 24 eli 35,3 % (2022: 40 ja 21 ja 2021: 39 ja 23). Henkilöstön keski-ikä oli 46,4 vuotta (2022: 46,3 ja 2021: 46,2) ja palvelussuhteen keskimääräinen pituus 9,3 vuotta (2022: 9,3 ja 2021: 8,9).

Kokonaisvaihtuvuus oli 8 %. Lähtövaihtuvuus oli pientä, mutta uusia työntekijöitä tuli paljon. Rekrytoinneilla vahvistettiin erityisesti rakennuttamista ja asiakaspalvelua.

TVT Asunnot haluaa kehittää prosessien ja työvälineiden lisäksi myös henkilökunnan osaamista. Vuonna 2023 järjestimme räätälöidyn kiinteistöalan ruotsin kurssin, jotta voimme paremmin palvella asiakkaita myös ruotsin kielellä. Koko henkilöstölle tarjottiin koulutusta Office 365 -ympäristöstä sekä keväällä että syksyllä toteutetulla 10 kerran ns. kahvivarttikoulutuksilla. Niissä syvennyttiin esim. Teamsin, Outlookin ja OneDriven ominaisuuksiin. Lisäksi tarjolle tuli it-koulutustarjotin, josta kukin voi käydä sopivana aikana opiskelemaan itselle tarpeellisia asioita. Myös koko henkilöstön tietosuoja- ja tietoturvakoulutukset tulivat koulutuskalenteriin mukaan jäädäkseen.

## Ikäjakauma

12/2023



Vuonna 2023 osallistuttiin myös runsaasti turvallisuuteen liittyviin koulutuksiin, kuten työturvallisuus-, työsuojelu- ja EA-korttikoulutuksiin. Lisäksi suoritettiin mm. LVV-tutkintoja ja muita yksittäisiä tietyn erityisalan valmennuksia. Henkilökuntamme kehittää osaamistaan myös työkierron, verkostoitumisen, julkaisujen ja kirjojen avulla. Esimerkiksi KOVA-päivillä ja muissa KOVAN yhteistyöryhmissä verkostoituminen on aktiivista.

Henkilöstön tyytyväisyyttä seurataan säännöllisin väliajoin, ja toimintaa kehitetään palautteen perusteella. Vuosi 2023 oli väli vuosi henkilöstökyselyn osalta, mutta saimme toteutettua lukuisia aiemmissa kyselyissä esiin tulleita toiveita. Yksi näistä oli yrityksen arvojen päivittäminen. Keväällä järjestettiin koko henkilökunnan yhteinen arvotyöpaja. Työpajan tuloksista laadittiin yhteenveto, jonka pohjalta muotoiltiin uudet arvolauseet. Arvotyö valmistuu 2024. Lisäksi lanseerasimme mm. koko henkilöstölle suunnatun työsuhdepyöräedun.

Työhyvinvointikyselyn lisäksi palautetta saadaan tavoite- ja palautekeskusteluista, perehdytyksen onnistumisesta ja lähtöhaastatteluista tehtävistä yhteenvetoraporteista. Arvostamme henkilökunnalta saamaamme palautetta, sillä voimme sen perusteella tunnistaa kehityskohteita ja reagoida henkilökunnan toiveisiin.

## Konsernitilinpäätös

|                                                | KONSERNI<br>1.1. – 31.12.2023 | KONSERNI<br>1.1. – 31.12.2022 | EMOYHTIÖ<br>1.1. – 31.12.2023 | EMOYHTIÖ<br>1.1. – 31.12.2022 |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| LIIKEVAIHTO                                    | (1 000 €)                     | (1 000 €)                     | (1 000 €)                     | (1 000 €)                     |
| Vuokrat                                        | 97 365                        | 89 784                        | 87 640                        | 80 412                        |
| Käyttökorvaukset                               | 2 522                         | 2 152                         | 2 416                         | 2 066                         |
| Liikevaihto yhteensä                           | 99 887                        | 91 936                        | 90 056                        | 82 479                        |
| <br>Muut kiinteistön tuotot                    | 1 901                         | 2 352                         | 2 308                         | 2 549                         |
| *****                                          | 101 789                       | 94 289                        | 92 364                        | 85 027                        |
| <br>Henkilöstökulut                            |                               |                               |                               |                               |
| Palkat ja palkkiot                             | 3 469                         | 3 214                         | 3 442                         | 3 104                         |
| Henkilösivukulut                               |                               |                               |                               |                               |
| Eläkekulut                                     | 602                           | 610                           | 593                           | 608                           |
| Muut henkilösivukulut                          | 150                           | 64                            | 148                           | 64                            |
| ***                                            | 751                           | 674                           | 741                           | 672                           |
| *****                                          | 4 221                         | 3 888                         | 4 183                         | 3 776                         |
| <br>Poistot ja arvonalentumiset                |                               |                               |                               |                               |
| Suunnitelman mukaiset poistot                  | 21 946                        | 22 258                        | 19 296                        | 19 132                        |
| Arvonalentumiset pys. vast. hyöd.              | 3 785                         |                               | 3 785                         |                               |
| *****                                          | 25 731                        | 22 258                        | 23 081                        | 19 132                        |
| <br>Muut kulut                                 |                               |                               |                               |                               |
| Kiinteistön muut hoitokulut                    |                               |                               |                               |                               |
| Hallinto                                       | 2 711                         | 2 627                         | 2 621                         | 2 467                         |
| Käyttö- ja huolto                              | 5 087                         | 4 664                         | 4 715                         | 4 352                         |
| Ulkoalueiden huolto                            | 1 003                         | 1 222                         | 941                           | 1 173                         |
| Siivous                                        | 2 171                         | 2 030                         | 2 075                         | 1 961                         |
| Lämmitys                                       | 10 179                        | 8 751                         | 9 396                         | 8 095                         |
| Vesi- ja jätevesi                              | 3 585                         | 3 676                         | 3 441                         | 3 534                         |
| Sähkö                                          | 3 352                         | 1 952                         | 3 120                         | 1 806                         |
| Jätehuolto                                     | 2 012                         | 1 827                         | 1 860                         | 1 688                         |
| Vahinkovakuutukset                             | 459                           | 404                           | 414                           | 363                           |
| Vuokrat ja vastikkeet                          | 7 547                         | 7 036                         | 7 021                         | 6 171                         |
| Kiinteistövero                                 | 2 818                         | 2 572                         | 2 448                         | 2 273                         |
| Korjaukset                                     | 16 548                        | 16 807                        | 15 682                        | 16 108                        |
| Muut hoitokulut                                | 241                           | 257                           | 239                           | 193                           |
| Oman käytön arvonlisävero                      | 132                           | 157                           | 132                           | 157                           |
| ***                                            | 57 843                        | 53 981                        | 54 106                        | 50 341                        |
| Luottotappiot                                  | 483                           | 443                           | 456                           | 429                           |
| Muut kiinteistön kulut                         | 568                           | 708                           | 561                           | 644                           |
| *****                                          | 58 895                        | 55 132                        | 55 122                        | 51 414                        |
| <br>Osuus osakkuusyritysten voitosta/tappiosta | -34                           | 189                           |                               |                               |
| <br>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)                      | 12 909                        | 13 200                        | 9 978                         | 10 705                        |

|                                                           | KONSERNI<br>1.1. – 31.12.2023 | KONSERNI<br>1.1. – 31.12.2022 | EMOYHTIÖ<br>1.1. – 31.12.2023 | EMOYHTIÖ<br>1.1. – 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                           | (1 000 €)                     | (1 000 €)                     | (1 000 €)                     | (1 000 €)                     |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                  |                               |                               |                               |                               |
| Osinkotuotot                                              | 476                           | 283                           | 476                           | 283                           |
| Korko- ja rahoitustuotot                                  | 363                           | 176                           | 977                           | 1 019                         |
| Rahoitusvastikkeet                                        | 139                           | 200                           |                               |                               |
| Korko- ja muut rahoituskulut                              | -11 001                       | -6 214                        | -9 972                        | -6 118                        |
| *****                                                     | -10 023                       | -5 555                        | -8 519                        | -4 816                        |
| VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILIN-<br>PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | 2 886                         | 7 644                         | 1 459                         | 5 889                         |
| Tilinpäätössiirrot                                        |                               |                               |                               |                               |
| Verotusperusteisten varausten muutos                      |                               |                               | -979                          | -5 606                        |
| Konserniavustus                                           |                               |                               | 0                             | 0                             |
| *****                                                     |                               |                               | -979                          | -5 606                        |
| Tuloverot                                                 |                               |                               |                               |                               |
| Laskennalliset verot                                      | -411                          | -1 330                        |                               |                               |
| Muut välittömät verot                                     | -121                          | -103                          |                               |                               |
| *****                                                     | -531                          | -1 433                        |                               |                               |
| Vähemmistöosuudet                                         | -6                            | -51                           |                               |                               |
| TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)                               | 2 348                         | 6 160                         | 480                           | 283                           |



## Konsernitilinpäätös

|                                      | KONSERNI<br>31.12.2023 | KONSERNI<br>31.12.2023 | EMOYHTIÖ<br>31.12.2023 | EMOYHTIÖ<br>31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | (1 000 €)              | (1 000 €)              | (1 000 €)              | (1 000 €)              |
| V A S T A A V A A                    |                        |                        |                        |                        |
| PYSYVÄT VASTAAVAT                    |                        |                        |                        |                        |
| Aineelliset hyödykkeet               |                        |                        |                        |                        |
| Maa- ja vesialueet                   | 74 560                 | 71 144                 | 67 193                 | 63 958                 |
| Rakennukset ja rakennelmat           | 519 337                | 477 359                | 418 910                | 412 441                |
| Koneet ja kalusto                    | 882                    | 930                    | 773                    | 815                    |
| Muut aineelliset hyödykkeet          | 370                    | 289                    | 220                    | 160                    |
| Ennakkomaksut ja keskener. hank.     | 78 862                 | 61 303                 | 78 858                 | 37 943                 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä      | 674 011                | 611 026                | 565 954                | 515 318                |
| Sijoitukset                          |                        |                        |                        |                        |
| Osuudet saman kons. yrityksissä      |                        |                        | 17 822                 | 16 191                 |
| Osuudet osakkuusyhteisöissä          | 6 600                  | 6 481                  | 5 887                  | 5 734                  |
| Muut osakkeet ja osuudet             | 30 963                 | 30 914                 | 12 181                 | 12 131                 |
| Sijoitukset yhteensä                 | 37 563                 | 37 394                 | 35 890                 | 34 056                 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä           | 711 574                | 648 420                | 601 844                | 549 374                |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT                  |                        |                        |                        |                        |
| Saamiset                             |                        |                        |                        |                        |
| Pitkäaikaiset saamiset               |                        |                        |                        |                        |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä |                        |                        | 34 893                 | 8 200                  |
| Saamiset muilta                      |                        |                        | 1 200                  | 1 200                  |
| Lainasaamiset                        | 1 200                  | 1 209                  |                        |                        |
| Pitkäaikaiset saamiset yhteensä      | 1 200                  | 1 209                  | 36 093                 | 9 400                  |
| Lyhytaikaiset saamiset               |                        |                        |                        |                        |
| Saamiset kiinteistön tuotoista       | 1 443                  | 1 360                  | 1 299                  | 1 253                  |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 6 091                  | 1 190                  | 1 746                  | 24 158                 |
| Muut saamiset                        | 730                    | 1 131                  | 487                    | 998                    |
| Siirtosaamiset                       | 149                    | 136                    | 91                     | 134                    |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä      | 8 413                  | 3 816                  | 3 623                  | 26 543                 |
| Saamiset yhteensä                    |                        |                        | 39 716                 | 35 943                 |
| Rahat ja pankkisaamiset              | 5 843                  | 10 677                 | 3 625                  | 4 454                  |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä         | 15 456                 | 15 703                 | 43 341                 | 40 397                 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ                   | 727 031                | 664 123                | 645 185                | 589 772                |

|                                        | KONSERNI<br>31.12.2023 | KONSERNI<br>31.12.2022 | EMOYHTIÖ<br>31.12.2023 | EMOYHTIÖ<br>31.12.2022 |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                        | (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            | 92 151                 | 86 163                 | 7 723                  | 7 440                  |
| Tilikauden voitto(+)/tappio(-)         | 2 348                  | 6 160                  | 481                    | 283                    |
| Pääomalaina                            | 28 000                 | 28 000                 | 28 000                 | 28 000                 |
| Oma pääoma yhteensä                    | 138 491                | 136 316                | 52 196                 | 51 716                 |
| Vähemmistöosuudet                      | 5 666                  | 5 660                  |                        |                        |
| TILIPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ            |                        |                        |                        |                        |
| Verotusperusteiset varaukset           |                        |                        | 99 813                 | 98 834                 |
| VIERAS PÄÄOMA                          |                        |                        |                        |                        |
| Pitkäaikainen                          |                        |                        |                        |                        |
| Lainat rahoituslaitoksilta             | 302 320                | 250 656                | 256 480                | 210 434                |
| Lainat saman konsernin yritt.          | 193 953                | 190 937                | 174 597                | 172 018                |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä   | 496 274                | 441 593                | 431 076                | 382 452                |
| Lyhytaikainen                          |                        |                        |                        |                        |
| Lyhytaikaiset lainat                   | 8 248                  | 10 242                 | 7 561                  | 9 604                  |
| Lyhytaikaiset velat konserni           | 41 640                 | 37 044                 | 40 050                 | 36 071                 |
| Saadut ennakot                         | 1 342                  | 1 250                  | 1 269                  | 1 197                  |
| Ostovelat                              | 6 459                  | 4 994                  | 6 273                  | 4 113                  |
| Muut velat                             | 5 364                  | 4 796                  | 4 830                  | 4 380                  |
| Siirtovelat                            | 2 546                  | 1 640                  | 2 115                  | 1 404                  |
| Laskennalliset verovelat               | 21 000                 | 20 590                 |                        |                        |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yht.       | 86 600                 | 80 554                 | 62 099                 | 56 769                 |
| Vieras pääoma yhteensä                 | 582 873                | 522 148                | 493 176                | 439 221                |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ                   | 727 031                | 664 123                | 645 185                | 589 772                |

## Konsernitilinpäätös

|                                               | KONSERNI<br>31.12.2023 | KONSERNI<br>31.12.2022 | EMOYHTIÖ<br>31.12.2023 | EMOYHTIÖ<br>31.12.2022 |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | (1 000 €)              | (1 000 €)              | (1 000 €)              | (1 000 €)              |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA                      |                        |                        |                        |                        |
| Myyntistä saadut maksut                       | 99 820                 | 91 923                 | 89 890                 | 82 327                 |
| Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut | 1 569                  | 1 392                  | 1 970                  | 1 586                  |
| Maksut liiketoiminnan kuluista                | -61 158                | -59 492                | -56 573                | -55 464                |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä   | 40 231                 | 33 823                 | 35 287                 | 28 449                 |
| Maksetut korot ja maksut muista               |                        |                        |                        |                        |
| liiket. rah. kuluista                         | -10 068                | -5 959                 | -9 210                 | -5 799                 |
| Saadut korot liiketoiminnasta                 | 340                    | 176                    | 244                    | 1 193                  |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA                      | 30 897                 | 28 258                 | 26 797                 | 24 126                 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA                       |                        |                        |                        |                        |
| Investoinnit aineellisiin ja                  |                        |                        |                        |                        |
| aineettomiin hyödykkeisiin                    | -87 874                | -78 866                | -63 582                | -58 781                |
| Aineellisten ja aineettomien                  |                        |                        |                        |                        |
| hyödykkeiden luovutustulot                    | 587                    | 1 150                  | 587                    | 1 150                  |
| Myönnetyt lainat tytäryhtiöille               |                        |                        | -3 909                 | -17 567                |
| Investoinnit muihin sijoituksiin              | -169                   | -386                   | -1 834                 | -321                   |
| Muiden sijoitusten luovutustulot              | 0                      | 140                    |                        |                        |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA                       | -87 456                | -77 962                | -68 240                | -75 519                |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA                         |                        |                        |                        |                        |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                | 82 364                 | 51 709                 | 62 239                 | 49 192                 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut        | -38 082                | -44 959                | -34 678                | -41 699                |
| Konsernitilien muutos                         | 7 443                  | 46 898                 | 12 293                 | 46 383                 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA                         | 51 725                 | 53 648                 | 39 854                 | 53 876                 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS                            | -4 834                 | 3 906                  | -1 589                 | 2 483                  |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN ALUSSA                   | 10 677                 | 6 771                  | 4 454                  | 1 971                  |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA                  | 5 843                  | 10 677                 | 3 625                  | 4 454                  |
|                                               | -4 834                 | 3 906                  | -829                   | 2 483                  |

**Hallitukseen kuuluivat 3.5.2023 saakka seuraavat jäsenet ja varajäsenet:****Varsinaiset jäsenet**

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Toni Eklund (puheenjohtaja) | (4 kok.) |
| Anu Perho                   | (4 kok.) |
| Kari Kandelberg             | (3 kok.) |
| Mari-Elina Koivusalo        | (2 kok.) |
| Emmi Lehtinen               | (4 kok.) |
| Juhani Leppä                | (4 kok.) |
| Rauni Niinimäki             | (4 kok.) |
| Reijo Seppälä               | (4 kok.) |
| Eila Hannula                | (4 kok.) |

**Henkilökohtaiset varajäsenet**

Sanna Laitila  
Sirpa Kiviranta

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 4 kertaa.

**Hallitukseen kuuluivat 3.5.2023 alkaen seuraavat varsinaiset jäsenet ja varajäsenet:****Varsinaiset jäsenet**

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Toni Eklund (puheenjohtaja) | (11 kok.) |
| Anu Perho                   | (11 kok.) |
| Kari Kandelberg             | (9 kok.)  |
| Mari-Elina Koivusalo        | (10 kok.) |
| Emmi Lehtinen               | (10 kok.) |
| Juhani Leppä                | (7 kok.)  |
| Rauni Niinimäki             | (11 kok.) |
| Reijo Seppälä               | (11 kok.) |
| Eila Hannula                | (11 kok.) |

**Henkilökohtaiset varajäsenet**

Sanna Laitila  
Sirpa Nevalainen

Hallitus kokoontui toimikautensa aikana 11 kertaa.

**Arvio toiminnan todennäköisestä kehitymisestä 2024**

Toiminnassa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Asuntojen kysyntä on kasvanut ja on odotettavissa, että meneillään olevat yhteiskunnalliset ilmiöt pitävät kysynnän korkealla tasolla myös vuonna 2024. 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. Tällä hetkellä rakentamiskelpoisia tontteja näyttäisi olevan käytettävissä ainakin vuoden 2024 tarpeisiin. Kehittämistyötä pitää jatkaa määrätietoisesti, jotta uusia rakennuspaikkoja on jatkossakin 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 kasvavat 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 400 asuntoa 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 ei saavutettu vuositavoitetta. TVT Asunnoille valmistui vuonna 2023 uudisrakennuskohteisiin 340 asuntoa ja niiden lisäksi 58 perusparannettua asuntoa.

## Rakennuttaminen

Yhtiölle valmistui vuoden 2023 aikana seuraavat kohteet:

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

Linkkitorninkatu 7 sekä Raision ja Kaarinan hankkeet toteutettiin vapaarahoitteisina.

Yhtiöllä oli vuoden 2023 aikana rakenteilla seuraavat kohteet:

- Ristinpaltankatu 9 (Kärsämäki), 66 asuntoa
- Pirttivuorenkuja 8–11 (Hirvensalo), 34 asuntoa
- Konradinkuja 1 (Varissuo), 88 asuntoa
- Hoviväenkatu 3 (Satama), 65 asuntoa
- Toivolankatu 10 (Mäntymäki), 180 asuntoa
- Ruissalontie 29 (Iso-Heikkilä), 92 asuntoa

Vuoden aikana päätettiin 404 asunnon uudistuotannon käynnistämisestä:

- Hoviväenkatu 3 (Satama), 65 asuntoa
- Toivolankatu 10 (Mäntymäki), 180 asuntoa
- Ruissalontie 29 (Iso-Heikkilä), 92 asuntoa
- Ristinpaltankatu 11 (Kärsämäki), 67 asuntoa

Lisäksi yhtiön omistukseen hankittiin osakekaupalla 40 asuntoa Runosmäestä ja 40 asuntoa Iso-Heikkilästä.

Purkavaa uudisrakentamista varten Mäntymäessä luovuttiin 24 asunnon ja Kaerlassa 91 asunnon asuinkäytöstä. Lisäksi Keskustan alueella luovuttiin myymällä kahdeksasta asunnosta.

## Peruskorjaustoiminta

Vuoden 2023 aikana valmistui kohteen Köydenpunojankatu 5 perusparannus. Kohteessa on 58 asuntoa. Käynnissä oli kohteiden Rauhankatu 14b, Vaalantie 27 ja Kurjenmäenkatu 17 perusparannus.

Viime vuonna valmistui useita mittavia korjaushankkeita. Keittiöt ja kylpyhuoneet uusittiin Vienankatu 4:ssä ja ovet ja ikkunat osoitteissa Tanskankatu 1 ja 7. Maalämpö uusittiin Perttelinkuja 2:ssa ja Miikkulankuja 2:ssa. Käsiyöläiskatu 20:ssä kunnostettiin sisäpihan julkisivut.

Kiinteistöjen vanheneminen ja kunnan 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 asuinkehteissä noudatetaan lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa. Yhtiön hallitukseen kuuluu kaksi asukkaiden nimeämistä ehdokkaista valittua hallituksen jäsentä ja heidän varajäsenensä. Omistajan ja asukkaiden välisiä asioita käsiteltiin yhteistyötoimikunnassa, joka kokoontui vuoden aikana kuusi kertaa. Asukastoimikunta oli 74 %: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.

Pääosa yhtiön asunnoista on ARA-asuntoja, joissa noudatetaan 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 yli 20 prosenttia. Asuntojen käyttöaste oli 99 % ja vaihtuvuus 17,7 %. Korkea käyttöaste ja matala vaihtuvuus osoittavat asuntojen hyvän hinta-laatusuhteen.

Asukastyytyväisyyttä seurattiin palautekyselyillä, joita lähetettiin muun muassa muuttojen ja huoltokäyntien yhteydessä. Palautteen mukaan 80 % (arvosana 7–10) asukkaista oli tyytyväisiä palvelutapahtumiin ja yleisesti asumiseen. Tärkeimpiä asukastyytyväisyyteen vaikuttavia tekijöitä ovat vuokrattu asunto ja asuintalon ympäristö.

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 irtisanoaan 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. Hankinnoissa noudatetaan hankintalakia ja yhtiön hankintaohjeita.

Yhtiöllä on ilmoittajansuojelulain mukainen kanava, jolla voi ilmoittaa anonyymisti havaitsemistaan tai epäilemistään väärinkäytöksistä ja epäkohdista.

Yhtiö raportoi kestävyysraportointidirektiivin mukaisesti ensimmäisen kerran vuodesta 2025. Raportointi tehdään ESR-standardin mukaisesti. Raportointityön valmistelu aloitettiin kestävyysohjelman rakentamisella ja raportoinnin toteutustavan suunnittelulla.

## Vastuu työnantajana

Työyhteisön kehittämissuunnitelma päivitettiin yhteistyössä henkilöstön kanssa. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma päivitetään kahden vuoden välein ja on vuorossa taas vuonna 2024. TVT Asunnot haluaa pitää henkilöstöstä hyvää huolta. Jokaisella työntekijällä on oma tärkeä roolinsa ja tehtävänsä, jotta yhtiön tavoitteet täyttyvät. Henkilöstölle tarjotaan eväät tehtävien turvalliseen, laadukkaaseen





ja tehokkaaseen suorittamiseen. Työhyvinvointi on tärkeä osa kunkin työntekijän ja sitä kautta yhtiön menestymistä. Sen vuoksi siihen panostetaan monin eri tavoin esim. kouluttamalla esihenkilöitä ja reagoimalla henkilöstöltä tulleen palautteeseen.

TVT tarjoaa mielekkään työn lisäksi hyvät henkilöstöedut, mm. kattavat työterveyspalvelut ja työsuhteydpyöräedun. Työntekijöistä 44 prosenttia on työskennellyt yhtiön palveluksessa yli 10 vuoden ajan, pitkäaikaisimmat jopa yli 25 vuotta. Yhtiö pitää tätä positiivisena palautteena työntekijöiltään. Onnistumisesta työnantajana ja hyvästä työnantajamielikuvasta kertovat myös alhainen lähtövaihtuvuus sekä hakijoiden suuri määrä yhtiössä avoimna tuleviin työpaikkoihin. Yhtiö arvostaa suuresti työntekijöiden vahvaa sitoutumista merkityksellisen työn tekemiseen. Vuonna 2023 yhtiö palkitsi kaksi pitkäaikaista työntekijäänsä Keskuskauppakamarin tunnustuksilla.

## Vastuu ympäristöstä

TVT Asunnot tavoittelee hiilineutraalisuutta Turun kaupungin ilmastosuunnitelman mukaisesti. Yhtiö allekirjoitti ilmastositoumuksen osana Turun ja Euroopan komission välistä ilmastokaupunkisopimusta. Sitoumuksen allekirjoittamalla yhtiö sitoutui Hiilineutraali Turku 2029 -tavoitteen toteuttamiseen ja päästövähennyksiin sekä viestimään yhtiön ilmastotoeista.

Turun ilmastotyön kumppanina yhtiö osallistui investoinneillaan konsernin yhteiseen ilmastobudjetoinnin kehitystyöhön toteuttamalla vihreää siirtymää ilmastosuunnitelman ja EU-taksonomian mukaisesti. Yrityksen oman ilmastosuunnitelman valmistelu käynnistyi. Suunnitelma valmistuu vuonna 2024. Yhtiö toteuttaa ilmastotavoitteita erityisesti rakentamisessa, energianhankinnassa ja -käytössä.

Energian hinta nousi Euroopassa nopeasti. Energiakriisin vaikutusten hallinnassa onnistuttiin pitkäjänteisen energiatyön ja onnistuneiden sopimusten avulla. Huoneistokohtaiset lämpötila- ja kosteusanturit sekä älykäs lämmönsäätö saatiin käyttöön lähes koko kiinteistökannassa.

Yhtiö on mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS). Vuonna 2023 tehtiin 4,3 miljoonalla eurolla tyyppitoimenpiteitä, joilla on saavutettu säästöjä sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksessa.

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 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.

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. Osana hanketta Mäntymäkeen asennettiin alueen asukkaiden ja muiden liikkujien vapaaseen käyttöön INSOC-latauslaite. Laitteessa voi ladata esimerkiksi sähköpolkupyöriä ja -potkulautoja.

Lisäksi Kunnallissairaalan tie 36:n sisätiloihin asennettiin asukkaiden käyttöön latauskaappi, jossa voi paloturvallisesti ladata sähköpyörien akkuja. Rakennuksen pyörävarastossa on myös oma alue sähköisille senioriskoottereille. Senioriskootterin latausalue on suunniteltu yhteistyössä Turun kaupungin esteettömyysraadilla. Latauslaitteiden sähkönkulutusta katetaan rakennuksen katolle asennetulla aurinkosähköjärjestelmällä.

TVT:llä on 233 pysäköintialuetta, joissa on yli 7100 pysäköintipaikkaa. Henkilöautokannan sähköistyessä lisääntyy myös autojen sähkölatauspaikkojen tarve. Latauspisteet lisääntyvät myös rakentamista koskevan lainsäädännön avulla.

Yhtiö aloitti sähköautojen latauspisteiden verkoston suunnittelun. Suunnittelussa käytetään USER-CHI-hankkeessa kehitettyä Click-työkalua. Latauspisteiden verkoston suunnittelu on osa TVT:n täyssähkö- ja hybridi-autojen lataukseen liittyvää kehittämissuunnitelmaa. Suunnitelman toteutus aloitetaan vuoden 2024 aikana.

Yhtiöllä on käynnissä yhteiskäyttöautokokeilu. Satamassa sijaitsevan asuntokohteen asukkaiden käytössä on ollut täyssähköauto.

TVT:n asunokohteissa 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 asumisen kulutusvalintoihin. Huomiota kiinnitettiin erityisesti vedenkulutukseen, energian kulutukseen, erityisesti kodin lämpötilaan sekä jätteiden lajitteluun.



## Ilmastotyön toimia vuonna 2023

### Vedenkulutus

- Kalustevirtaamien rajoitus tai vesikalusteiden uusiminen
- Kannustus taloudelliseen vedenkulutukseen (Arjen ilmastoteot -kampanjan vesihaaste)

### Lämmitys

- Huomiointi korjaushankkeissa
- Tekniset ratkaisut (huoneistokohtaiset lämpötila- ja kosteusanturit sekä älykäs lämmönsäätö)
- Kannustus taloudelliseen ja terveelliseen huonelämpötilaan (Arjen ilmastoteot -kampanjan energiahaste)
- Lämmitysverkoston perussäätöjä ja termostaattisten patteriventtiilien uusiminen

### Jätehuolto

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

### Kestävä asuinympäristö

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

### Liikkuminen

- Sähköisen liikkumisen kehittäminen kaupunkiympäristössä (User-CHI)
- Yhteiskäyttöautokokeilu
- Latauspisteiden lisääminen olemassa oleviin kiinteistöihin



