

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Tilinpäätös ja toimintakertomus ajalta
1.1. - 31.12.2022

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Ostosraitti 1 (liiketila 1 ja 2)

04300 TUUSULA

Kotipaikka TUUSULA

Y-tunnus 0771183-3

Sisällys

	Sivu
Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	13
Tase	14
Liitetiedot	15
Tilinpäätöksen allekirjoitus	18
Tilinpäätösmerkintä	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	19

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2032 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Sarastia Oy

TOIMINTAKERTOMUS TILIVUODELTA 2022

YLEISTÄ

Emoyhteisö

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n emoyhteisö on Tuusulan kunta, joka omistaa yhtiön koko osakekannan, yhteensä 22285 kpl osakkeita. Osakesiirtoja ei ole vuoden aikana tapahtunut. Yhtiön osakepääoma on 749 613,59 € ja oma pääoma 7 161 490,97 €.

Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä ja maa-alueita samoin kuin omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä käydä sanotulla omaisuudella kauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamista, vuokraustoimintaa sekä isännöintiä.

Strategiat

- Tuotamme turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin.
- Toimimme vastuullisesti, taloudellisesti ja suunnitelmallisesti asiakkaita tehokkaasti palvellen ja kiinteistöomaisuuden arvoa kehittäen.
- Tuemme yhteisöllisyyttä ja yhdessä tekemistä luontevalla asukas- ja kumppanuus-yhteistyöllä ja aktiivisella verkostoitumisella.
- Suhtaudumme myönteisesti yhtiön toiminnan uudistamiseen sekä isännöintipalvelun ja palvelutuottajien laadun parantamiseen työhyvinvoinnista tinkimättä.

Arvot

- Yhteistyö, vastuullisuus, elinvoimaisuus, kehittyminen.

HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2022. Yhtiökokousedustajana toimi talousjohtaja Markku Vehmas. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen määräämistä asioista ja koko osakaskanta oli läsnä kokouksessa.

Hallitus ajalla 1.1.2022 - 31.12.2022

Hallituksen jäsenet
Pasi Hyvämäki (pj)
Kari Friman (vpj)
Janne Hermunen
Maritta Mitronen
Kirsti Ruislehto
Sinikka Jauhiainen
Niilo Ruusulehto
Leena Vainio

Varajäsenet
Tytti Nikkanen
Liisa Palvas
Teresa Hellgren
Pentti Mattila
Petteri Lahtinen
Maarit Kostainen
Mervi Anttila
Veikko Vainoa

Hallitus kokoontui toimintakauden aikana yhdeksän kertaa.

Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Auvo Viiru.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajana on toiminut koko vuoden KPMG Oy Ab, päävastuunalaisena tilintarkastajana Juha Huuskonen, KHT, JHT.

Kirjanpitoa on hoitanut Sarastia, vastuukirjanpitäjänä Heli Virtanen.

Henkilöstö

Toimitusjohtajan tehtävää hoiti Auvo Viiru. Vakinaisessa työsuhteessa henkilöstöä on tilikaudella ollut 7 henkilöä, joista yksi henkilö osa-aikaisena 1.6.2022 saakka. Henkilökunnan osaamista on ylläpidetty ja kehitetty erilaisin koulutuksin ja työhyvinvointiin on pyritty panostamaan. Koronakriisin vaikutukset eivät oleellisesti vaikuttaneet henkilöstön työpanokseen, yksittäisiä lyhytaikaisia sairastumia lukuun ottamatta. Sairaslomia katsantokaudella oli keskimäärin n. 3,5 päivää / henkilö.

Kokonaisuudessaan maksetut henkilöstökulut ja palkkiot olivat katsantokaudella yhteensä 511 634,83 €.

ASUNTOKANTA, TALOUS JA TUNNUSLUVUT

Asuntokanta

Asuntokanta koostuu 50 kiinteistöstä. Vuoden lopussa asuntoja oli 936 kpl. Kiinteistöjen huoneistoala oli yhteensä 50 102 m². Katsantokauden aikana käynnistettiin Tuusulan Kotipiha hanke. Kohde valmistuu vuoden 2023 helmikuussa, kohteessa on yhteensä 64 asuntoa ja huoneistoala 3437 m². Asukasvalinnat tehtiin katsantokauden lopulla ja jokseenkin kaikki asunnot on vuokrattu ennen kohteen valmistumista. Tuusulan Kotipiha mukaan laskettuna asuntojen kokonaismäärä nousee 1000 asuntoon.

Talousarvion toteutuminen

Tilikauden liikevaihto oli 7 671 285,84 €. Kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 1,6 %. Liikevaihtoa vähensi asuntojen tyhjänä olo remonttien vuoksi n. 0,11 eurolla / asuinneliö. Tyhjänä olosta yli puolet aiheutui remonteista ja loput Lepomäen asuntojen vuokraamattomuudesta alueen kehityssuunnitelman johdosta. Tilikauden tulos oli voitollinen ja asuintalovarausta tehdään 267 800,00 €. Tuloskehitys perustui korkeaan asuntojen käyttöasteeseen, kohtuulliseen asukasvaihtuvuuteen, asukastyytyväisyyteen sekä ennen kaikkea maltillisesta korkokehityksestä. Maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Poistoja tehtiin kiinteistöistä 1 587 534,29 €. Tähän sisältyy Lepomäki I ja II kiinteistöjen arvonalentumiskirjaukset, joita tehtiin 100 000 euroa (tulevat purkamiset).

Vuokrat tarkistettiin 1.1.2022 alkaen. Korotukset olivat keskimäärin n. 0,8 %. Keskimääräiseksi painotetuksi vuokraksi muodostui 12,76 €/m²/kk. Vuokranmääritykset on toteutettu omakustannus-periaatetta noudattaen.

Vuokrasaatavat olivat tilikauden päättyessä luottotappiokirjausten jälkeen 84 014 €. Vuokrasaatavien määrä euromääräisesti pysyi ennallaan, mutta suhteutettuna asuntokantaan väheni ja eittämättä koronan sekä rajun inflaation vaikutukset heijastuvat saataviin. Monet koronan aiheuttamat maksuvaikeudet saatiin hoidettua maksusuunnitelmien avulla mutta yksittäistapausten osalta joitakin realisoitui häätöjen tasolle. Varsinaisia häätöjä oli katsantokaudella 7 kappaletta.

Lainat

Yhtiöllä oli nostettuja rakennus- ja korjauslainoja 31.12.2021 yhteensä 42 610 882,27 €, ilman Handelsbankenin Kotipihan projektin luottolimiittia. Nämä kaikki ovat rahalaitoslainoja. Kunnan (omistajan) myöntämä 3 000 000 € pääomailaina päätettiin täyttyneiden ehtojen mukaisesti kirjata omaan pääomaan. Asukkaiden maksamia vakuusmaksuja oli yhtiön hallussa 419 841,38 €.

Yhtiön pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilikaudella 1 259 732,58 €. Seuraavan tilikauden (2023) lyhennykset ovat 1 306 909,78 € (Kotipihan laina nostetaan seuraavan tilikauden alkupuolella eli se ei sisälly lyhennyksiin).

Kunnan takaamien lainojen määrä yhtiössä Kotipihan rakentamisen aikainen luottolimiitti huomioiden 31.12.2022 oli 52 872 818,34 €. Takauslainoista on annettu kunnalle vastavakuudet. Vastavakuuksia on kunnan hallussa panttikirjojen muodossa 31.12.2022 55 505 686,88 €.

Tunnusluvut

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Asuntojen käyttöaste % (ka.)	99,28	99	99
Asukkaiden vaihtuvuus %	16,40	18,0	18,1
Toiminnan tuotot / toiminnan kulut %	102,23	104,1	106,6
Liiketulos / poistot %	56,97	60,6	69,6
Omavaraisuusaste %	17,72	14,7	14,4
Suhteellinen velkaantuneisuus %	706,57	655,0	669,4
Lainamäärä / kunnan asukas €	1321	1239	1242
Vuokrasaatavat luottotappiokirjausten jälkeen % liikevaihdosta (ka.)	1,12	0,98	0,80
Luottotappiot €	21 564	19 400	25 963

Vakuutukset

Vakuutusyhtiöinä oli työntekijävakuutuksissa Vakuutusyhtiö IF ja omaisuusvakuutuksissa Pohjola Vakuutus 15.5.2021 saakka. Meklarina toimi Howden Finland Oy ja vakuutukset kilpailutettiin maaliskuu-huhtikuun aikana. Vakuutusturva sisälsi kiinteistöjen omaisuusvakuutukset, vuokratulokeskeytyksen, vastuuvakuutukset, lisäkulukeskeytyksen ja lakisääteisen tapaturmavakuutuksen. Kumppaniksi valikoitui IF Vakuutusyhtiö. TyEL - vakuutukset ovat Kuntien Eläkevakuutuksessa.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Korjaustoiminta

Kiinteistöjen ja asuntojen korjauksiin käytettiin vuoden aikana kuluna yhteensä 1 480 877,14 €. Perusparannusmenoja aktivoitiin taseeseen 1 033 582,69 €. Tilinpäätöksessä tehtyä asuintalovarausta 267 800,00 € tullaan tulevaisuudessa hyödyntämään isoihin korjaushankkeisiin ja nousevien hoitokustannusten

kompensoimiseksi. Yhtiössä on työstetty kiinteistökohtaista korjausohjelmaa vuosille 2021 – 2025.

Valtaosa korjauksista oli huoneisto- ja LVI-järjestelmien korjauksia. Keskeisiä suurempia korjauksia oli Armikujan vesikaton uusiminen, Jokelan Rinnetalon viemäreiden sukitusurakka, Kievarintien 26:n ikkunoiden uusiminen, Ulpukankujan vesikaton pinnoitus ja sadevesijärjestelmän uusiminen ja Saunarannankuja 2:n pihan asfaltointi ja autolämmitystolppien uusiminen. Lämmityksen tasapainotuksia tehtiin Nahkurintiellä (ja täällä myös kaukolämpövaihtimen uusiminen), Luotolankujalla ja Iltalenkillä. Veteraanitalo maalattiin ja Alhonrinteellä alueputkisto uusittiin.

Tulevissa korjauksissa painottuu rakennus- ja LVI-tekniset toimenpiteet. Isommat korjaushankkeet suunnitellaan hyvin ja korjaustason määrittelyssä käytetään myös kuntotutkimuksia. Hissien rakentamista hissittömiin kerrostaloihin tutkitaan tapauskohtaisesti ja hyödynnetään jos mahdollista valtion avustuksia.

Kiinteistöjen hoito

Yhtiö on ostanut kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut huoltoyhtiötä ja lisäksi yhdessä vuokra-asuntokokonaisuudessa oli sivutoiminen talonmies. Yhtiö kilpailutti kuluneella katsantokaudella em. palvelut. Sopimus tehtiin toistaiseksi voimassaolevana, 6 kk:n irtisanomisajalla. Tarjouskilpailun voitti Laten KH-Palvelut Oy. Kuluvalle tilikaudella oli poikkeuksellisen lumisen alkutalvi ja energian sekä sähkön voimakkaat hinnannousut loivat kulurakenteeseen kovia nousupaineita. Aivan katsantokauden lopulla kilpailutettiin myös kodinkonetoimittaja ja huoneistoremonttien tekijät. Sopimukset tehtiin ajalle 2023 - 2024, sisältäen 2 vuoden option.

Yhtiön omistamissa kiinteistöissä on pääasiallisena lämmitysmuotona kaukolämpö. Yhdessä uudemmassa kohteessa on maalämpö. Katsantokaudella saatettiin alulle myös Jokelassa sijaitsevan kohteen lämmitysjärjestelmän muutos. Energiamuodoksi muutettiin uusiutuva maalämpö ja samalla tehtiin lämmitysjärjestelmän tasapainotus. Näin yhtiöllä ei ole yhtään fossiilisella energialla toimivaa kohdetta.

Kohteiden energiaseurantaa tehdään jatkuvana prosessina ja säädöt pyritään tekemään proaktiivisesti. Kulutusseurannan tulokset ovat luettavissa alla. Lukuihin sisältyy yhden kokonaisuudessaan kunnalle vuokratun erityiskohteen kulutuslukemat (tuettua asumista)*. Kyseisen kohteen vuokrasopimus siirrettiin entisillä ehdoilla Keski - Uudemaan hyvinvointialueelle (seuraavalla sivulla 6).

		2022	2021	2020	2019
VESI *	m3	72 771	73 157	70 882	64 828
LÄMPÖ	MWh	8564	8379	7 622	7 777
	norm	8655	8550	9 424	8585
SÄHKÖ	KWh	997 900	992 693	984 487	991 834

*Veden kulutus litraa per asukas vuorokaudessa 128,60 litraa

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Yhtiö käynnisti jo edellisellä katsantokaudella Tuusulan Kotipiha hankkeen Rykmentipuiston alueelle. Kohde valmistuu 15.2.2023 ja asukkaat pääsevät muuttamaan 1.3.2023 alkaen.

Hankesuunnittelussa on Lahelan alueelle rivitalo, johon tulisi 8 perheasuntoa. Hanke on suunniteltu ns. täydennysrakentamisena. Hanke on edennyt ja tulee hallituksen päätettäväksi tulevan katsantokauden aikana.

Kellokosken alueella on suunnittelussa kortteli, jossa yhdistyisi erinomainen sijainti, esteettömyys ja eri sukupolville soveltuva kokonaisuus. Hanke etenee kunnan maankäytön organisaatiossa ja korttelisuunnitelman hyväksymisen jälkeen etenee yhtiön hallitukseen.

Urakkasopimus- tai muitakaan oikeusriitoja ei ollut eikä tilinpäätöshetkellä ole tiedossa muitakaan oikeusriitoja. Rakennuttaja- konsultoinnissa, projektinjohdossa ja urakkavalvonnassa käytetään myös ostopalveluja, millä pystytään saavuttamaan rakentamiselle asetetut laatuksiteerit joka sektorille.

Yhtiön kiinteistöstrategia vuosille 2020 - 2025 työstettiin sekä henkilöstöä osallistaen työpajassa että hallitusta seminaarin puitteissa. Hallitus vahvisti kiinteistöstrategian ja toimintasuunnitelman. Henkilöstön kanssa pidettiin navigointi- ja kehityspäivät keväällä.

Yhtiön jokaisessa asunnossa on vuokraan sisältyvä 10 MB perusnetti-yhteys ja kaapeli-TV. Asukkailla on mahdollisuus ostaa lisäpalveluita netti- tai TV-liittymään. Katsantokauden lopussa vuokraan sisältyvä yhteyden nopeus nousee 2,5 kertaiseksi eli 25 MB:n.

Energiatohokkuuden parantamiseksi ja asumisviihtyvyyden lisäämiseksi yhtiö käyttää kohteissaan ns. tekoälyohjausta. Tekoäly valvoo kiinteistöjen talotekniikan toimintaa jatkuvin mittauksin ja tekee toimenpiteitä proaktiivisesti. Näillä toimenpiteillä mahdollistetaan kiinteistöjen energiatohokas ylläpito, korkea asumismukavuus ja kustannussäästöt.

Toimintavuoden aikana saatettiin loppuun tuotannon ja talouden ohjaamisen järjestelmien uudistamisprojekti. Samanaikaisesti käyttöön saatiin testijaksojen jälkeen yhtiön imagon ja saavutettavuuden sekä sähköisten palveluiden projektit. Näiden avulla saavutetaan monipuoliset asukasta ja asunnon hakijaa tukevat 24/7 sähköiset palvelut.

Käyttökokemukset näistä ovat olleet erinomaisia. Katsantokaudella myös saatiin asukassivujen käyttöönotto ja palvelun käyttäjäksi liki 30% asukkaista.

Henkilökunta on kehittänyt osaamistaan ja työhyvinvointiin on panostettu. Sähköisiä työvälineitä uudistaen on ollut mahdollisuus virtaviivaistaa toimintoja ja karsia päällekkäistyötä. Tätä jatketaan osana prosessia, millä saavutetaan jatkuvan kehittämisen toimintatapa. Koulutukseen on myös kannustettu ja koulutuspäiviä kertyikin katsantokaudella keskimäärin n. 3 päivää per henkilö.

Yhtiö liittyi ja sai sertifiointin Ekokompassi ympäristöjärjestelmään (ISO 14001). Auditointi suoritettiin katsantokauden aikana ja ympäristöjärjestelmää sovelletaan eri toimintoihin, samalla pyrkien jatkuvaan parantamiseen.

Katsantokaudella toteutettiin asukastyytyväisyyskysely ulkopuolisen ja riippumattoman kumppanin välityksellä. Asukastyytyväisyyskyselyn tuloksien perusteella asukastyytyväisyys ja palvelun laatu on kehittynyt vahvasti positiiviseen suuntaan (4,3 asteikolla 1-5) verrattuna aikaisimpiin vertailukelpoisiin kyselyihin. Kyselyyn saatiin vastauksia 220 kpl, mikä edustaa erittäin hyvää otantaa koko asukaskunnasta (alueet, ikäryhmä ja perheko).

MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva MAL-sopimus on laadittu valtion, Helsingin seudun kuntien sekä Helsingin seudun liikennekuntayhtymän kesken. Sopimuksessa

Tuusulan kunnan tavoitetaso on suunnitellusti toteutettu siten, että noin puolet ARA - kannasta rakennuttaa Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. MAL-sopimus on allekirjoitettu ja määrät tarkentuvat sen mukaisesti. Uudessa sopimuksessa kokonaistuotantoa ja vuokratuotantoa koskevat määrälliset tavoitteet nousevat aiempien sopimusten tasosta. Tätä kannattaa tarkastella analyttisesti, koska Tuusulassa asuntotuotanto on kasvanut sadoilla asunnoilla lähivuosien aikana. Tämä saattaa luoda ylitarjontaa, erityisesti pienien asuntojen osalta.

Taloudellisten riskien minimoimiseksi yhtiön hallitus seuraa vuosibudjetoinnin yhteydessä pääomamenojen kehitystä viiden vuoden tähtäimellä. Terve talous pyritään takaamaan pitkällä tähtäimellä oikein mitoitetuilla vuokrilla, asuntojen korkealla käyttöasteella, tehokkaalla vuokrien perinnällä, kiinteistökannan ikääntymiseen varautumisella sekä talousarvioiden raamissa pysymisellä. Myös teknologian, tekniikan ja sähköisten palveluiden hyödyntäminen sekä kehittäminen markkinoiden kärkipäätoimijoiden tasolle on jatkuvana prosessina. Tämä mahdollistaa sekä asukkaiden että kumppaneiden reaaliaikaisen yhteydenpidon ja antaa työkalut prosessien jatkuvalla kehittämiselle.

Korkosuojauksia ei ole otettu. Rahoitukseen liittyviltä riskeiltä on pyritty suojautumaan hajauttamalla rahoitusta eripituisiin kiinteisiin korkojaksoihin sekä varautumalla lainojen takaisinmaksuun pitämällä yllä riittävää kassavarantoa. Yhtiö rakentaa vuokratilat pääosin ARAn pitkäaikaisilla korkotukilainoilla. Lainasalkun jakauma on tällä hetkellä melko optimaalinen, samalla salkun keskikorko on saatu melko matalalle tasolle.

Yleisellä tasolla vuokratyhtiöissä asiakashallinnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen vuokrausasteen laskuun, asukasvaihtuvuuden merkittävään lisääntymiseen, vuokrasaatavien kasvuun ja häiriökäyttäytymisen lisääntymiseen. Yhtiössä seurataan kuukausitasolla asuntojen tyhjänä oloa, asukasvaihtuvuutta sekä vuokrasaatavien määrän kehitystä. Riskienhallinnan näkökulmasta ollaan tasapainoisessa tilanteessa. Maksuvalmiuden kannalta on oleellista, että uudet vuokratilakohteet valmistuvat arvioidun aikataulun mukaisesti ja alueelle missä on kysyntää.

TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

Kiinteistöstrategian myötä luodaan suuntaviivoja yhtiön kehittämiseksi tulevaisuudessa. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n toiminnan tulee tukea kuntakonsernin tavoitteita ja samalla tasapainottaa kunnan asuntomarkkinoiden hintatasoa. Koska yhtiö ei jaa osinkoa vaan toimii ns. 0-tulosperiaatteella, pystyy se tarjoamaan laadukkaita, kohtuuhintaisia ja turvallisia koteja kuntalaisille koko Tuusulan alueella, elinkaaren ja elämäntilanteen eri vaiheisiin.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on vuokratulojen omistajana sitoutunut huolehtimaan täysimääräisesti taloudellisesta ja muusta vastuustaan. Pääomamenojen nousuun

pitkällä tähtäimellä varauduttava korkojen nousujen vuoksi. Seuraavalla katsantokaudella koronmuutokset eivät aiheuta suurin muutoksia korkokuluihin. Toisaalta korkokehitys yhtiön pitkissä kiinteäkorkoisissa lainoissa on ollut toistaiseksi hyvin suotuisa. Lainojen peruskorkotasoa on pysynyt alhaisella tasolla, mutta rahalaitokset ovat nostaneet uusien lainojen marginaaleja. Vuokratulovirran optimointi on pysyvä tavoite. Lähitulevaisuuden häiriötekijänä on koronakriisin ja inflaation mahdolliset jälkivaikutukset reaalitalouteen ja niiden heijastukset asuntomarkkinoille sekä ihmisten maksukykyyn.

Tuusulassa pyritään turvaamaan kysyntää vastaavat, toimivat ja kohtuuhintaiset vuokra-asuntomarkkinat. Asuntokannan jatkuva kunnosta huolehtiminen ja kuntalaisten erilaisien elämäntilanteiden asuntotarpeisiin vastaaminen ovat yhtiön peruserätyksiä. Yhtiön asuntorakentaminen on toteutettu kunnan myymille tai vuokraamille tonteille ja kunta on myös taannut korkotukilainat. Yhtiö on esittänyt kunnalle kaavamutosta Mahlamäentie 14:n Y-kaavamääräyksen muuttamiseksi. Tavoitteena on korvata lähivuosina käyttöikänsä päähän tuleva 1 Lepomäki I ja II uudisrakentamisella. Kaavoitustyö on aloitusvaiheessa ja kunta on yhdessä yhtiön kanssa aloittanut kehittämissuunnitelman työstämisen.

Tuusulassa vuokra-asuntojen kysyntä pysyy oletettavasti tulevaisuudessakin korkealla tasolla. Kunnan kautta asuntoa hakevien määrä on ollut lievässä nousussa, vaikka asuntotarjonta on lisääntynyt monien eri toimijoiden osalta. Tällä hetkellä on jopa lievä ylitarjonta pienistä asunnoista (yksiöt ja kaksiot), mutta perheasuntojen kohdalla tilanne on päinvastainen.

Yhtiössä on otettu käyttöön uusia ohjelmia ja työkaluja. Näillä työkaluilla saadaan vuokraus-, ylläpito- suunnittelu- ja toimintaprosessit reaktiivisesta proaktiivisiksi. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa interaktiivisten toimintamallien käyttöönoton ja erityisesti yhtiötä sekä asukkaita palvelevan palvelukonseptin. Ensimmäiset käyttökokemukset ovat positiivisia. Yhtiön sisäisiä prosesseja vahvistetaan myös talouden pidempiaikaisella ja analyyttisellä suunnittelulla sekä raportoinnin ja markkinoinnin kehittämisellä.

Yhtiö on liittynyt kunnan sekä työ- ja elinkeinoministeriön kanssa uusittuun kuntien energiatehokkuussopimukseen (KETS 2017 - 2025). Yhtiölle on laadittu ammattimaisen henkilöstön avulla korjaustarpeiden PTS 2021 - 2026 pitkäntähtäimen rahoitussuunnitelman pohjaksi.

Kiinteistökannan nykytilakartoituksen ja ns. korjausvelan selvittyä uuden käyttöön otettavan työkalun avulla, kiinteistökantha on ns. salkutettu ja kehittämissuunnitelmassa otetaan kantaa myös uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen painotuksiin.

Osa PTS töistä pyritään rahoittamaan kassavirrasta mutta isommat urakat rahoitetaan varausten purkamisen avulla ja/tai lainoittamalla.

Näköpiirissä ei ole seikkoja, mitkä aiheuttaisivat oleellisia poikkeamia yhtiön toimintaan.

TILIKAUDEN TULOKSEN KÄYTTÖ

Tilikauden kirjanpidollinen tulos osoittaa tappiota 99.912,11 €. Kirjanpidollinen tappio aiheutui Lepomäki I ja II:n arvonalentumiskirjauksista. Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto kirjataan vapaan oman pääoman lisäykseksi voitto- ja tappiutilille yhtiön taseeseen. Hallitus esittää myös, että osinkoa ei jaeta.

Tuusula 1.3.2023

Hallitus

Luottamuksellinen

TULOSLASKELMA	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	7 627 253,80	7 506 417,89
Käyttökorvaukset	44 032,04	43 087,23
LIIKEVAIHTO	7 671 285,84	7 549 505,12
Muut kiinteistön tuotot	25 306,16	26 345,90
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	7 696 592,00	7 575 851,02
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-408 565,07	-365 020,72
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-67 611,32	-58 733,75
Muut henkilösivukulut	-35 458,44	-24 947,03
Henkilösivukulut yhteensä	-103 069,76	-83 680,78
Henkilöstökulut yhteensä	-511 634,83	-448 701,50
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot	-1 587 534,29	-1 518 693,38
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-93 000,48	-98 763,21
Käyttö ja huolto	-654 851,22	-621 350,75
Ulkoalueiden hoito	-238 560,01	-136 086,75
Siivous	-25 288,39	-18 875,73
Lämmitys	-838 661,80	-815 024,04
Vesi ja jätevesi	-309 543,62	-313 268,51
Sähkö ja kaasu	-200 993,94	-183 863,15
Jätehuolto	-219 015,84	-182 513,57
Vahinkovakuutukset	-84 834,83	-69 950,84
Vuokrat	-124 913,11	-86 135,53
Kiinteistövero	-188 319,93	-175 640,00
Korjaukset	-1 480 877,14	-1 694 780,89
Muut hoitokulut	-212 551,74	-269 024,32
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-4 671 412,05	-4 665 277,29
Luottotappiot	-21 563,78	-22 712,36
Muut kulut yhteensä	-4 692 975,83	-4 687 989,65
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-6 792 144,95	-6 655 384,53
LIIKEVOITTO/TAPPIO	904 447,05	920 466,49
Rahoitustuotot ja -kulut		
Rahoitustuotot		
Muut korko- ja rahoitustuotot	6 066,87	2 514,95
Rahoituskulut		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-742 707,10	-623 742,84
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-736 640,23	-621 227,89
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	167 806,82	299 238,60
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperäisten varausten muutos	-267 800,00	-298 000,00
Välittömät verot	81,07	-147,07
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-99 912,11	1 091,53

TASE		
Vastavaa	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 752 514,56	3 745 676,00
Liittymismaksut	908 802,88	882 552,88
Rakennukset ja rakennelmat	44 001 008,27	44 535 688,49
Koneet ja kalusto	168 762,89	225 016,90
Muut aineelliset hyödykkeet	212 957,52	175 974,89
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	11 117 713,68	3 388 344,52
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	60 161 759,80	52 953 253,68
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	639 545,94	10 200,00
Muut saamiset	802 111,27	802 111,27
Sijoitukset yhteensä	1 441 657,21	812 311,27
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	61 603 417,01	53 765 564,95
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	7 500,00	7 500,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	7 500,00	7 500,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	84 013,33	67 940,93
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 818 657,65	2 846 729,44
Muut saamiset	0,00	7 075,62
Siirtosaamiset	18 268,30	18 409,34
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 920 939,28	2 940 155,33
Saamiset yhteensä	2 928 439,28	2 947 655,33
Rahat ja pankkisaamiset	1 727 868,75	1 590 908,15
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 656 308,03	4 538 563,48
Vastavaa yhteensä	66 259 725,04	58 304 128,43
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	749 613,59	749 613,59
Muut rahastot	208 312,18	208 312,18
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 421 893,31	3 421 893,31
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-118 416,00	-119 507,53
Tilikauden voitto (tappio)	-99 912,11	1 091,53
Pääomalainat	3 000 000,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 161 490,97	4 261 403,08
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperäiset varaukset	4 556 249,86	4 288 449,86
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalainat	0,00	3 000 000,00
Rahalaitoslainat	41 303 972,96	42 600 174,74
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	41 303 972,96	45 600 174,74
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 568 845,38	2 672 300,15
Saadut ennakot	117 611,62	116 139,77
Ostovelat	705 246,27	560 685,00
Velat saman konsernin yrityksille	76 491,12	87 920,17
Muut velat	440 371,85	436 362,71
Siirtovelat	329 445,01	280 692,95
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	13 238 011,25	4 154 100,75
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	54 541 984,21	49 754 275,49
Vastattavaa yhteensä	66 259 725,04	58 304 128,43

LIITETIEDOT

31.12.2022

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstä

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännöstä.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun.
Arvostuksessa ei ole tehty muutoksia aikaisempaan arvostukseen.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

LTT 1

Käyttöomaisuushyödyke	poistoprosentti ja -menetelmä
Rakennukset, aktivoitu ennen vuotta 2013	3,29 % menojäätöspolsto
Rakennukset, aktivoitu vuonna 2013 tai myöhemmin	2,85 % menojäätöspolsto
Koneet ja kalusto	25 % menojäätöspolsto
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapolsto 10 v

Vertailukelpoisuus edellisiin tilikausiin

Pääomalaina 3.000.000,00 euroa on siirretty tilikaudella vieraasta pääomasta omaan pääomaan hallituksen päätöksellä.

Poikkeukselliset erät

Tilikauden aikana tehtiin 100.000,00 euron arvonalennus Lepomäen rakennuksista, jotka tullaan purkamaan.
Asukkaille on jo ilmoitettu vuokrasuhteen päättymisestä 30.6.2023.

Pitkäaikaiset lainat

Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma

LTT 2

	2022	2021
Pitkäaikaiset lainat	39 246 055	40 492 961

Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

Lainat jonka vakuutena yhtiö on antanut kiinnityksiä.

LTT 3

Lainan määrä johon vakuudet on annettu yhteensä 52 872 818,34 euroa.

Lainoihin sisältyy käytettyä luottolimiittä 10 261 935,60 euroa. Myönnetyn luottolimitin kokonaismäärä on 11 800 000 euroa

Tuusulan kunnan takaamien lainojen määrä on 51 746 316,34 euroa. Takauslainoista kunnalle

annetut vastavakuudet ovat arvoltaan 55 505 686,88 euroa

Kuntarahoitus Oyj:lle on vakuutena panttikirjoja yhteensä 1 559 160,00 euroa. Kuntarahoituksen laina sisältyy kokonaissummaan, johon vakuudet on annettu.

Aravarajoitteet ovat voimassa valtaosassa yhtiön vuokratiloista ja lainoista.

Jatkorajoitusajalla ovat kiinteistöt Hyrynsuutari, Tolkinoja 1, Uusitalo ja

Kellokosken Ruukki 1. Vaparaajoitteisia ovat vuokratilat Halkivaha, Keskitalo ja Lepomäki 1.

Vuokravastuut

LTT 4

Maanvuokrat	2022	2021
Vuokravastuut alkaneella tilikaudella	60 466,64	59 860,36
Vuokravastuut myöhemmillä tilikausilla	1 959 727,22	1 980 683,31

Toimitilavuokrat	2022	2021
Vuokravastuut alkaneella tilikaudella	32 190,00	30 000,00
Vuokravastuut myöhemmillä tilikausilla	21 460,00	50 000,00

Muut vastuut

LTT 5

Alv-palautusvelvollisuus

Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa, on yhtiö velvollinen palauttamaan tekemäänsä alv-vähennystä

	2022	2021
	470 928,00	538 203,00

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Koko konsernin emoyritys: Tuusulan kunta omistusosuus 100 %
 PL 60
 04301 Tuusula

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

	2022	2021
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	7	7

Tiedot pääomailainoista

Tuusulan kunta on tilikauden 2019 aikana sijoittanut yhtiölle annetut tertiärlainat 6 421 893,31 euroa yhtiön omaan pääomaan. Lainasta on sijoitettu vapaan oman pääoman rahastoon 3 421 893,31 euroa ja pääomailainaan 3 000 000,00 euroa.

Pääomailainan ehdot ovat seuraavat:

- Pääomailainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomailainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tappion tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrään.
- Pääomailainan korko on 12 kk euribor + 3,0% p.a tai korkotuki- tai arava-asetuksessa hyväksyttävä maksimikorko.
- Lainalla ei ole eräpäivää.
- Pääoman tai koron maksamisesta ei saada vastavakuutta

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Oman pääoman erittely

	2022	2021
Osakepääoma tilikauden alussa	749 613,59	749 613,59
Osakepääoma tilikauden lopussa	749 613,59	749 613,59
Muut rahastot tilikauden alussa	208 312,18	208 312,18
Muut rahastot tilikauden lopussa	<u>208 312,18</u>	<u>208 312,18</u>
Sidottu oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa	957 925,77	957 925,77
SVOP-rahasto tilikauden alussa	3 421 893,31	3 421 893,31
SVOP-rahasto tilikauden lopussa	3 421 893,31	3 421 893,31
Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa	-118 416,00	-119 507,53
Tilikauden voitto/tappio	<u>-99 912,11</u>	<u>1 091,53</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 203 565,20	3 303 477,31
Pääomailainan siirto vieraasta pääomasta	3 000 000,00	0,00
Oma pääoma yhteensä	7 161 490,97	4 261 403,08

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2022

Vapaa oma pääoma	<u>3 203 565,20</u>
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	<u><u>3 203 565,20</u></u>

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio -99 912,11 euroa kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin. Osinkoa ei ehdoteta jaettavaksi.

Muut oikean ja riittävän kuvan aikaansaamiseksi tarvittavat liitetiedot

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Verotusperäiset varaukset	2022	2021
Asuintalovaraus		
v.2014	403 683,15	403 683,15
v.2015	379 858,71	379 858,71
v.2016	635 900,00	635 900,00
v.2017	566 450,00	566 450,00
v.2018	1 015 580,00	1 015 580,00
v.2019	537 740,00	537 740,00
v.2020	451 238,00	451 238,00
v.2021	298 000,00	298 000,00
v.2022	<u>267 800,00</u>	
Yhteensä	<u>4 556 249,86</u>	<u>4 288 449,86</u>

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Paikka: Tilinpäätös ja toimintakertomus
allekirjoitettu sähköisesti

Aika: 01.03.2023

Auvo Viiru
toimitusjohtaja

Pasi Hyvämäki
hallituksen puheenjohtaja

Kari Friman
hallituksen varapuheenjohtaja

Kirsti Ruislehto
hallituksen jäsen

Niilo Ruusulehto
hallituksen jäsen

Janne Hermunen
hallituksen jäsen

Sinikka Jauhiainen
hallituksen jäsen

Maritta Mitronen
hallituksen jäsen

Leena Vainio
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Paikka: Allekirjoitettu sähköisesti

Aika:

Juha Huuskonen, KHT, JHT
KPMG Oy Ab

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa****Tilinpäätös**

Tilinpäätös ja tase-erittely

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Palkkakirjanpito

Tositteet

Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	1 - 2
Järjestelmän muodostamat	1 - 12
Muut	1 - 162
Myyntilasku	1 - 3
Myyntisuoritus	1 - 706
Ostolasku	1 - 3135
Ostosuoritus	1 - 2925
Pankki	1 - 689

Aineisto säilytetään sähköisesti Netvisorissa

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument inneholder 20 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende