

# Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy (Tukuki)

Kunnanhallituksen konsernijaosto 27.11.2023

Auvo Viiru

[www.tukuki.fi](http://www.tukuki.fi)



# Keskeisiä lukuja 2023 (tilinpäätösarvio)

- Liikevaihto 8,03 M€ (7,62 M€)
- Kiinteistöjen kaikki hoitokulut 5,26 M€ (5,14 M€)
- Tuusulan Kotipiha valmistui katsantokauden aikana (3/2023)
- Poistot 1,58 M€ (1,59 M€)
- Rahoituskulut 1,1 M€ (0,737 M€)
- Kirjanpidollinen tulos 0 euroa (huomioiden as. tal.varausten lisäykset/purkamiset)
- Yhtiön asuntojen kokonaispinta-ala 53540 neliötä
- Painotettu keskivuokra asunnoissa 12,76 euroa/m<sup>2</sup> (Tuusula 8/2023 ARA; 13,49 €/m<sup>2</sup>)
- Käyttöaste 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella)

# Keskeisiä lukuja 2024 (TA2024)

- Liikevaihto 8,56 M €
  - Kiinteistöjen kaikki hoitokulut 6,05 M €
  - Poistot 1,78 M€
  - Rahoituskulut 1,1 M€
  - Kirjanpidollinen tulos +216 euroa ( huomioiden as. tal.varausten lisäykset/purkamiset)
  - Yhtiön asuntojen kokonaispinta-ala 52 817 neliötä (Lepomäki I ja II purettu)
  - Painotettu keskivuokra vuokra-asunnoissa 13,06 euroa/m<sup>2</sup> (Tuusula ARA2024; 13,99 €/m<sup>2</sup>, oletuksena 4% keskimääräinen korotus ARA toteumaan 8/2023; 13,49 )
- Huom: Tukukin vuokra sisältää kylmän ja lämpöisen veden
- Käyttöaste 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella)

# Investoinnit ja yleistä

# Lahelan Pajukiittäjä

- Kustannusarvio 2,2 M€
- Tontti ostettu omaksi kunnalta
- Korkotukilainakohde (ARA pitkä)
- K-ala 662 m<sup>2</sup>, h ala 488 m<sup>2</sup>
- 8 asuntoa (4 kpl 2h, 3 kpl 3h ja 1 kpl 4h)
- Vuokra-arvio 15,50 €/neliö (sis.veden)
- Käynnistyminen kevättalvi 2024
- Perheasuntoja joille kysyntää Lahelassa



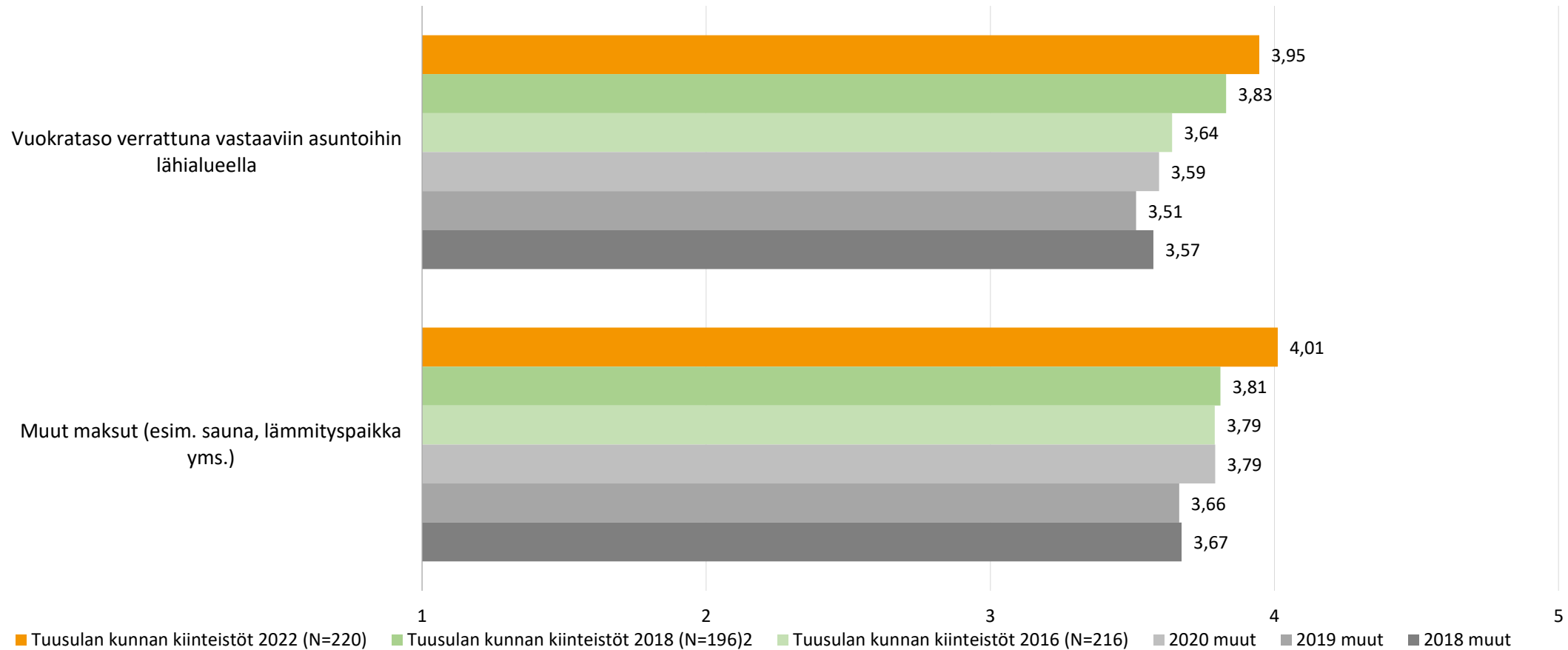
# Keskeiset PTS-työt 2024

- 2. vaihe lukitusten uusimisesta, n. 10 kohdetta iLoq järjestelmään (vastaisuudessa ei tarvita sarjoituksia vaan uudelleenohjelmointi)
- Lukituksen modernisointi 2022 – 2025 aikajänteellä
- Ahdekuja 3, käyttövesiputkien uusinta
- Kievarintie 34, käyttövesiputkien uusinta
- Kievarintie 36, käyttövesiputkien uusinta
- Mikkolantie 6-8, salaojien tekeminen koko alueelle
- Aromikuja 2, parvekkeet ja huoltomaalaus
- Aromikuja 2, autolämmitystolppien uusiminen ja pihan siistiminen
- Swingintie 2, parvekkeiden perusteellinen korjaus
- Riihitie 6, vesikaton uusiminen
- Ilmastointikanavien puhdistuksia ja huoltoja yms. pienempiä töitä

# Asukastyytyväisyyskysely 2022 (keskeiset tiedot)

Kyselyn suoritti Feedback Group (2022). Kysely tehdään kahden vuoden välein eli seuraava vuoden 2024 alkupuolella.

# Tyytyväisyytenne ASUMISKUSTANNUKSIIN asteikolla 5=erittäin tyytyväinen, 1=erittäin tyytymätön, 0=eos





# Nostoja tulevasta 2024 budjetista

- Hoitokuluihin tulossa budjetoitua suurempia korotuksia energiakustannuksiin (Vantaan Energia ilmoittanut liki kaksinumeroisista alustavista korotuksista)
- PTS-töitä tehdään vielä tulevana vuonna melko paljon, tulevina vuosina tasaantuvat melkoisesti (alustava ohjelma ensi vuodelle n. 1,4 M€). Näin kiinteistökanta pysyy laadukkaana ja elinkaaret jatkuvat laadukkaina -> ”tuote pysyy kunnossa”
- Korkojen nousu vaikuttaa 2023 n. 370 t euroa lisäystä sis. Kotipihan lainan korot, vuodelle 2024 vaikutukset stabiloituvat n. 1,1 M€:n tasolle (ellei lakimuutoksia tule)
- Mahdollisesti asuntalovarauksia puretaan. Varauksia yhteensä n. 4,5 M€, joista alkaa vanhenemaan 2023 tp:stä alkaen n. 400 000 euroa.
- Vuokrantarkistuksien vaikutus ei riitä täysin korvaamaan kustannusten nousua 2024
- Käyttöasteoletus 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella) [Budjetti 2024](#)

# Nostoja tulevasta 2024 budjetista 2/2

- Lainasalkku on jokseenkin turvattu korkojen osalta yli 5 vuodeksi, vaikka korot nousisivat nykyisestä (stabiloituu 1,2 M €:n vuositasolle) 2025 vuoden loppuun saakka
- Hankeputkessa on Lahelan ”Pajukiitäjä” tontin täydennysrakennuskohde (8 rivitaloasuntoa), Kellokosken Prinsessa kerrostalo ja Lepomäen vanhojen purku + uudelleenrakentaminen tulevina vuosina. Häriskiven alueella myös tonttivaraus.
- Kuluva vuosi tulee vaatimaan tiukkaa kulukuria ja priorisointeja
- Inflaation vaikutukset oletettavasti heijastuvat saatavien lisääntymiseen (tehostettu)
- Asumisen muotoja ja asukasyhteistyötä kehitetään (tapahtumia, yhteistä toimintaa)
- Yhteenveto asiakaspalvelusta 2022 [Infograafi aspa 2022.pdf](#)
- Yhtiön toiminimi ja brändimuutos tehdään vuoden 2024 aikana (esim. ”Tuusulan Kodit”)

# Yleistä

- Yhtiön ulkoisen toiminimen muutokselle on olemassa ”tilaus”. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy jää viralliseksi toiminimeksi, mutta rinnalle aputoiminimi jota käytetään julkisesti markkinoinnissa (kodinomainen ja positiivista tunnetta herättävä nimi/logo/värit).
- Strategia on päivitetty (11/2023) ja ns. keihäänkärjet 2024 – 2026 (Tuusulan strategiaa tukeva)
- Tietotilinpäätös tehty 11/2023
- Poliittinen- ja viranhaltijajohto on ollut Tukukia sekä sen toimintaa tukevaa => tärkeä mahdollistaja kehittymiselle ja toiminnalle
- Hallituksen työskentely on johdonmukaista ja yhtiön etua tukevaa
- Yhtiön henkilökunta on erittäin sitoutunutta ja ammattitaitoista
- Yhtiön organisaatio on ”ohut” mutta tehokas ja samalla ketterä

# Kiitos mielenkiinnostanne ja ajastanne!

**Tuusulan Kunnan Kiinteistöt Oy**  
**"TUKUKI"**  
**Ostosraitti 1 (LT 1 ja 2)**  
**04300 TUUSULA**



**Internet: [www.tukuki.fi](http://www.tukuki.fi)**  
**Facebook: [Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy](#)**  
**Sähköinen hakemus: <https://hakemus.tampuuri.fi/tuusula/>**