

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy (Tukuki)

Kunnanhallituksen konsernijaosto 27.3.2023

Auvo Viiru

Keskeisiä lukuja 2022 (tilinpäätös)

- Liikevaihto 7,63 M€ (7,51 M€)
- Kiinteistöjen kaikki hoitokulut 6,80 M€ (6,66 M€)
- Poistot 1,59 M€ (1,52 M€)
- Rahoituskulut 0,737 M€ (0,621 M€)
- Kirjanpidollinen tulos – 99 912 euroa (operatiivinen tulos 167 806,82 euroa)
- Yhtiön asuntojen kokonaispinta-ala 49 505,5 neliötä (vuokrakanta 31.12, nyt Kotipiha mukaan lukien 52 942,5 neliötä)
- Keskivuokra 12,76 euroa / asuinneliö (painotettu keskiarvo)
- Käyttöaste 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella)
- Tilingpätös 2022: [Tilingpätös 2022.pdf](#)

Investoinnit ja yleistä

Tuusulan Kotipiha

- Kustannukset 11,8 M€
- Tontti ostettu omaksi kunnalta
- Korkotukilainakohde (ARA)
- Asuntoala 3437 neliötä
- 64 asuntoa (12 kpl 1h, 24 kpl 2h, 8 kpl 3h ja 2 kpl 4h)
- Vuokra 13,64 €/neliö (sis.veden)
- Asukkaat muuttaneet 1.3.2023
- Kaikki asunnot vuokrattiin ennen valmistumista



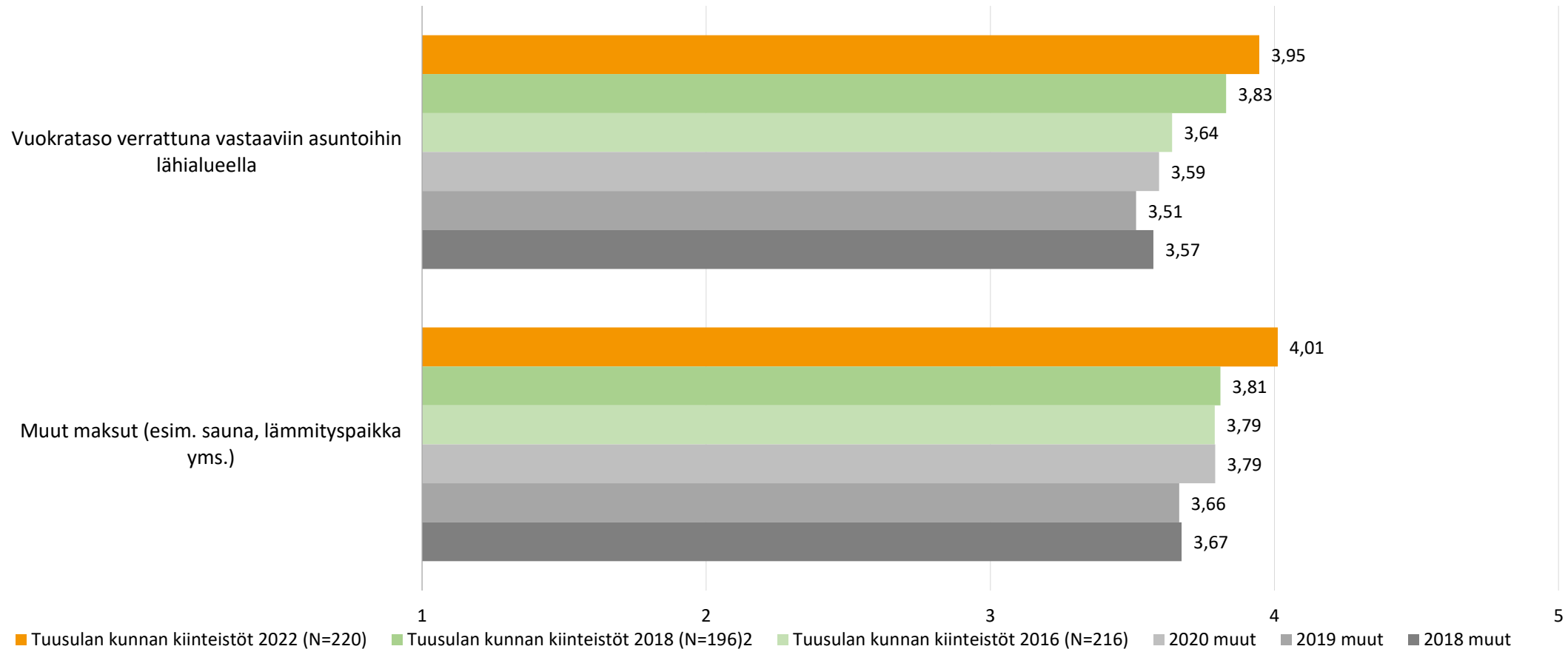
Keskeiset PTS-työt 2022

- Jokelan rinnetalo viemärit
- Kievarintie 34, kiinteistön pesu ja suojaus
- Kievarintie 36, ikkunoiden uusiminen ja kiinteistön pesu suojauksella
- Ulpukankuja 2, vesikatto
- Luotolankuja 2, öljylämmiteisen kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä (uusiutuvalla). Nyt kaikki kohteet saavat lämpöenergian joko uusiutuvilla energiamuodoilla tai kaukolämmöllä.
- Täkkyrinkuja 5, julkisivujen korjaus maalaus
- Ahdekuja 5, julkisivujen ja varaston maalaus
- Asemapäällikönkuja 2, kaukolämpöpaketin uusiminen ja tasapainoitus
- Nahkurintie 7, kaukolämpöpaketin uusiminen ja tasapainoitus
- Yms. Paljon pienempiä töitä [PTS2022-2026](#)
- [PTS 2023](#)

Asukastyytyväisyyskysely 2022 (keskeiset tiedot)

Kyselyn suoritti Feedback Group (2/2022)

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



Nostoja tulevasta 2023 budjetista

- Hoitokuluihin odotetaan inflaatio- ja energian hinnan nousun aiheuttavan lisäkuluja
- 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. 100 t euroa lisäystä
- Mahdollisesti asuntalovarauksia puretaan tulevina vuosina. Varauksia yhteensä n. 4,5 M€, joista alkaa vanhenemaan 2023 alkaen yli 400 000 euroa.
- Vuokrantarkistuksien (2%) vaikutus ei riitä korvaamaan kustannusten nousua 2023
- Käyttöaste 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella) [Budjetti 2023](#)
- Ekokompassi ympäristöjärjestelmän jalkauttamista jatketaan (sertifioitu)

Nostoja tulevasta 2023 budjetista 2/2

- Lainasalkku on jokseenkin turvattu korkojen osalta yli 5 vuodeksi, vaikka korot nousisivat nykyisestä (stabiloituu 1,2 M €:n vuositasolle)
- Hankeputkessa on Lahelan ”Pajukiitäjä” tontin täydennysrakennuskohde (8 rivitaloasuntoa), Kellokosken Prinsessa kerrostalo ja Lepomäen vanhojen purku + uudelleenrakentaminen
- Kuluva vuosi tulee vaatimaan tiukkaa kulukuria ja priorisointeja
- Inflaation vaikutukset oletettavasti heijastuvat saatavien lisääntymiseen (tehostettu)
- Kumppanuussopimukset (huolto-, siivous, remontti- ja kodinkoneet) on kilpailutettu vuoden 2022 lopulla. Näiden osalta hinnat saatu kilpailukykyisiksi.
- Asumisen muotoja ja asukasyhteistyötä kehitetään (tapahtumia, yhteistä toimintaa)
- Yhteenveto asiakaspalvelusta 2022 [Infograaffi aspa 2022.pdf](#)

Kiitos mielenkiinnostanne ja ajastanne!

Tuusulan Kunnan Kiinteistöt Oy

"TUKUKI"

Ostosraitti 1 (LT 1 ja 2)

04300 TUUSULA



Internet: www.tukuki.fi

Facebook: [Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy](#)

Sähköinen hakemus: <https://hakemus.tampuuri.fi/tuusula/>