

KIINTEISTÖ OY TALOHERTTUA

VUOSIKERTOMUS 2018

KOHTI KUHMALAHTEA JA MUITA STRATEGISIA VALINTOJA

YLEISTÄ

Vuosi alkoi melko tyydyttävästi käyttöastemielessä ja vuoden lopussakin päästiin toteamaan parantunut tunnusluku 93,9% joka oli edellisen vuoden 92,5% lukuun nähden vähintäänkin kelvollinen. Numeroiden valossa tilikausi oli seuraavanlainen:

Kiinteistö Oy Taloherttua	TP 2017	TA 2018	TP 2018
Liikevaihto	6 284 283	6 704 017	6 574 824
Tilikauden ylijäämä (alijäämä) (ennen veroja)	33 909	osingolla 24 467* osingotta -30 533*	93 892 (osingonjakokelp. 74 297,9)
Taseen loppusumma	35 282 222	35 500 000	34 176 629
Lainat	27 677 500	25 860 000	25 942 221
Takaukset emolta	27 186 299	27 186 299	

Yhtiön informatiiviset tunnusluvut			
Toiminnallinen käyttöaste %	92,5	96	93,9
Vaihtuvuus %	18,08	18,00	15,94
Omavaraisuusaste %	18,98		20,92
Velkaantumisaste %	410,41		358,95
Quick ratio, maksuvalmiussuhde	0,36		0,38

Asukasvaihtuvuuden osalta saatiin parilla prosentilla edellisvuotta parempi tulos, noin 16%, mikä osaltaan helpotti tilannetta.

Vuoden aikana tuli täyteen myös ensimmäinen osa asumisneuvonnan pilottihanketta, joka kestää vielä vuoden 2019 loppuun. Alku aina hankalaa, mutta palvelu tunnuttiin kuitenkin löytävän kohtuullisesti ja yhteistyö mm. sosiaalikeskuksen kanssa toimi hyvin.

Kustannuspuolella ei koettu erityisiä muutoksia. Energiakulut pysyivät suurin piirtein samassa, samoin korjauskulut ja pääomakulut.

Tilikauden aikana vuokria tarkistettiin maltillisesti noin puolentoista prosentin verran. Tarkistus oli luonteeltaan maltillinen ja jo tehtäessä oli tiedossa, että seuraavana vuotena tarkistamaan joudutaan uudelleen, todennäköisesti vähän raskaammin.

Kaupunkistrategisia toimia jatkettiin, joista mainittavimpia olivat kirjanpito- ja ulkoistamisten KuntaProlle, uudisvuokra- ja osakeyhtiöiden hankinta kaupungin omistukseksi omaan taseeseen. Vieressä vielä listattuna avaintapahtumiamme:

KULUNUT VUOSI

- ✓ Asiakkuusjärjestelmän ensimmäinen vuosi
- ✓ Asumisneuvonta-pilottiprojektin ensimmäinen vuosi
- ✓ Tupakointikielto vuokrasopimuksiin 1.4.2018 alkaen
- ✓ Kuhmalahden asunto-osakeyhtiöiden hankinta 30.8.2018
- ✓ Kirjanpito- ja ulkoistamisten KuntaProlle
- ✓ eGain ja Fiksuvesi koko kiinteistöalueelle
- ✓ Puusepäntien vuokraohjelman suunnittelun aloitus

TULEVAISUUS

Tulevaisuuden näkymät melko staattiset: elinkaarikustannuksiin menee yhä suurempi osa yhtiön liikevaihdosta ja peruskorjaustarve laajenee koskemaan yhä suurempaa osaa yhtiön kiinteistöistä. PTS:n mukaisten töiden aloitus suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti on avainasemassa samalla, kun yhtiön kohdekantaa arvioidaan, jalostetaan ja päivitetään mm. uudisrakentamalla. Kohteita arvioitaessa on huomioitava, että kaikki kiinteistöt eivät välttämättä ole enää peruskorjattavissa. Toimintaa pyritään kuitenkin jämäköittämään ja sen myötä säännölliset peruskorjaukset saamaan käyntiin.

Strategian mukaisia kaupungin asuntokohteiden hankintoja jatketaan ja omistajan tarpeen mukaisia oheishankkeita aloitetaan yhtiön perustoiminnan kanssa rinnan mikäli tarpeen.

Puusepäntien uudishanke on järjestyksessään ensimmäinen monista tulevista, joita pyritään käynnistämään noin joka toinen vuosi -vauhdilla jatkossa. Rahoituksen järjestämisessä pyritään siksikin olemaan jatkossa entistä suunnitelmallisempia.

TULEVAISUUS

- ✓ Puusepäntien hankkeen rakentamisen aloitus
- ✓ Julkisivuokraohjelmia eri puolella kohdekantaa (puurakenteet)
- ✓ PTS-korjausohjelman päivittäminen