

KIINTEISTÖ OY TALOHERTTUA**VUOSIKERTOMUS 2024****PALUU ARKEEN, JOTENKIN**

Juhlavuosi tuli koettua ja alkoi taas uusi vuosi. Arkeen palattiinkin kaikenlaisten tapahtumien merkeissä, mm. Timanttikortteli-hanke käynnistyi viimein rakentamisen merkeissä ja pitkstä aikaa ensimmäinen iso perusparannushanke sai toteutusluvan ja rahoituksenkin vuoden lopussa. Seuraavaksi hieman tarkemmin vähän kaikesta tapahtuneesta.

YLEISTÄ

Vuosi oli kaikkiaan vaihteleva ja sisälsi paljon hyvääkin. Päälimmäisenä käteen jäi lukujen valossa kuitenkin tekemisen määrääkin heijasteleva hieman laskenut käyttöaste sekä erityisesti merkittävästi noussut vaihtuvuus. Talousarvion toteuttamiseen käyttöaste riitti kohtalaisesti ja maksuvalmius säilyi vastaavasti kohtuullisena.

Sahalahti ja Kuhmalahti kärsivät edelleen kohtaanto-ongelmaa tarjonnan ja kysynnän suhteen ja paine kiinteistökannan sopeuttamiselle tältä osin edelleen kasvoi.

Korkotasohaaste hellitti vuoden aikana hieman ja muutoin kustannusten nousu oli melko lailla ennustetun mukaista.

Energiakustannuksia pyrittiin hillitsemään vanhoihin tutuihin keinoihin energiankulutuksia tarkkaillen ja lämpöjä tarkoituksenmukaisesti säättämällä. Kaksi öljykohdetta saatiin vaihdettua maalämmön piiriin. Vastuullisuusteemaa edistettiin Ekokompassi-toimilla.

RAKENTAMINEN JA KIINTEISTÖKEHITYS

Timanttikortteli -hankkeen osalta rakentaminen käynnistyi keväällä. Hanke valmistuu osissa vuoden 2026 aikana, arviolta keväällä viraston ja liiketilojen osalta ja kesän loppuun sitten asunnotkin. Keväällä käynnissä oli myös Urkutie 3:n perusparannuksen suunnittelu, joka sitten johtikin syksyksi onnistuneeseen hankekilpailutukseen ja rakentamisen rahoituspäätökseen. Perusparannushanke alkoi keväällä 2025.

PTS-töiden osalta saavutettiin kohtuullisen hyvä taso, jossa noin 90% suunnitelluista korjauksista sopivat budjettiin ja ehdittiin toteuttaa.

Korjaustöiden ohessa yhtiö noudatti strategiasta johdettua investointiohjelmaansa. Vääränpölyntie 14:n kaavauudistus eteni lähes maaliin saakka ja Ranta-Koiviston alueella olevat kohteet saatiin uudelleenkaavoitustapaaleen alkuun Riihitie 1:n jäädessä edelleen odottamaan omaa tulevaisuuttaan.

ASIAKKUUDET JA ASUNNOT

Asiakastytyväisyyden osalta jatkettiin seuranta positiivista NPS-lukua tavoitellen. Vastausten määrä ei tahdo kasvaa, mutta vastausprosentti kasvoi silti hieman. Avoin palaute noudattelee paljolti aiempien seurantavuosien linjaa keskittyen käytännön ja arjen asioihin ja niiden parantamiseen.

2024 PÄHKINÄNKUORESSA

- ✓ Käyttöaste laski (96,4%), vaihtuvuus nousi isosti (20,44%), keskineliövuokra noin 11,43
- ✓ Vuokrien tarkistukset jatkuivat suunnitellusti mutta maltillisina
- ✓ Mattilantie 12 vuokrauskäyttö päättyi kohteen huonon kunnan vuoksi
- ✓ Urkutie 3:n perusparannus sai toteutusluvan ja rahoituksen
- ✓ Timanttikortteli-hankkeen rakentaminen käynnistyi keväällä
- ✓ Ekokompassia tehtiin, mm. pölyttäjäniitty istutettiin Sahalahdelle
- ✓ Asumisneuvonta jatkui suunnitelman mukaisesti
- ✓ Some jatkui (Facebook, Instagram)



Rakennuttajaorganisaatiota Timanttikorttelissa, Myllystenpohjantie 2

Mattilantie 12 -kohde poistettiin vuokrauskäytöstä kiinteistön huonon teknisen kunnan vuoksi. Kohdemyyntejä ei vuoden aikana tapahtunut.

Vuoden lopussa Taloherttuan asukasmäärä oli noin 1550 asukasta noin 1100 asunnossa. Asunnoistamme vapaarahoitteisia oli noin 250. Kaikista asunnoistamme suurin osa on kaksioita (42%) ja yksiöitä (36%) ja kiinteistöjemme keski-ikä alkuperäisestä valmistumisvuodesta laskettuna on noin 37 vuotta. Yli puolet kiinteistökannastamme on valmistunut 1970- ja 1980 -luvuilla.



Timanttikorttelin eri vaiheita 2024–2025

TALOUS

Yhtiö on noudattanut taloudessaan ja vuokranmäärityksessään yleishyödyllisille, ns. ARA-yhtiöille tuttua omakustannusperiaatetta – vuokria peritään sen verran kuin mitä yhtiön kustannusrakenne kulloinkin edellyttää. Taloherttualla on myös vapaarahoitteisia kiinteistöjä, joissa ARA-rajoitteet sekä käyttöä että vuokranmääritystä koskien ovat jo päättyneet, mutta periaatetta ei ole lähdetty aggressiivisesti muuttamaan toiminnan pitkäjänteisen ja kuitenkin tasaisen luonteen vuoksi. Erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa noudatetaan samaa periaatetta, erityisavustuksen muita ehtoja kunnioittaen.

Kiinteistö Oy Taloherttua	TP2023	TA2024	TP 2024
Liikevaihto	7 822 320,38	8 050 000	8 250 078
Tilikauden ylijäämä (alijäämä) (ennen veroja)	127 650,90	25 000	102 642
Taseen loppusumma	36 393 885,86	36 500 000	37 925 391,21
Lainat	27 345 880,20	25 000 000	28 896 824,45
Takaukset emolta	20 109 837	25 000 000	20 458 509,96
Yhtiön informatiiviset tunnusluvut			
Toiminnallinen käyttöaste- %	97	96,5	96,4
Vaihtuvuus	18,7	20	20,44
Omavaraisuusaste %	24,1	20	22,6
Velkaantumisaste %	350	400	270,8
Quick ratio, maksuvalmiusaste	1,18	0,2	0,64
Sijoitetun pääoman tuotto	-1,3		0,0

Taloherttua, tilinpäätösluvut 2024

LÄHITULEVAISUUS

TIIVIISTI VUODESTA 2025

- ✓ Asumisneuvonta jatkuu
- ✓ Timanttikorttelin rakentaminen jatkuu
- ✓ Ekokompassityötä jatketaan
- ✓ Vastuullisuusasioissa etsitään edelleen uusia avauksia
- ✓ Vuokrien tarkistukset jatkuvat tarkoituksen- ja tarpeenmukaisina
- ✓ Öljy- ja kaasukohteiden energianlähteiden vaihtoehtoja selvitetään
- ✓ Urkutie 3 perusparannus alkaa ja valmistuu

Tulevaisuus tuo tullessaan paljon tuttuja asioita, edellyttäähän toiminnan jatkuvuuskin vähän samojen juttujen kanssa painimista. Korjausvelka hallitsee ikääntyneessä asuntokannassa mutta samalla tasapainoa luodaan perusparannuksilla, uudiskohteilla ja tarkoin harkituilla kiinteistökehitystoimenpiteillä.

Keskustan Timanttikorttelihanke rakentuu hyvää kyytiä, vaikka valmista pitääkin vuoden 2026 puolelle odottaa. Monipuoliseen kortteliin tulee laadukkaan asumisen oheen myös erilaisia palveluita kuntalaisille.

Vääränkalliontie 14:n kaava valmistuu tällä tietoa arvioiden syksyllä 2025, joten sekä purku- että uudisrakennussuunnittelu alkaa vielä saman vuoden aikana. Toimenpiteiden aika on sitten vuoden 2026 puolella. Ja kun on kaavoituksen makuun päästy, seuraava kohde Ranta-Koivistossa on tosiaan jo aloittamassa omaa putkeaan. Ja Pikkolassa olisi sitten jo tästä seuraava jonossa omaa vuoroaan odottamassa. Myös muutaman etäisemmän kohteen realisointia tavoitellaan.

Urkutie 3:n perusparannus valmistuu vuoden loppuun ja seuraavan hahmottelu aloitetaan vielä kuluvana vuonna. PTS-työt pyritään saattamaan taasen maaliin suunnitellusti ja energiaremonttejakin mietitään. Myös palovaroittimet tulee sijoittaa kaikkiin asuntoihin lainsäädännön vaatimalle tasolle. Asumisneuvontaa jatketaan omalla väellä kuten viime vuonna aloitettiin. Tällä hetkellä näyttää siltä, että palvelua ei tarvitse lisätä.

Yhtiön hallinnon kannalta monenlaista huomioitavaa on tiedossa alkaneelle vuodelle, vähän lähivuosillekin. Hankintalaki ja Huoneenvuokralaki ovat tulossa jonkinlaiseen välikatsausvaiheeseen ja kummankin uudistukset ovat eduskunnan esittelyaikataulussa syksyllä. ARAn toiminnot on nyt alkuvuodesta sulautettu osaksi Ympäristöministeriön toimintaa ja nimi muutettiin Varkeksi. Nyt on jo nähtävissä merkkejä, että todellisen kehittämisen sijaan tämän uudistuksen tarkoitus on rajoittaa, jopa osin alasajaa tuetun asumisen toimintoja Suomessa. Mihin pisteeseen tämä ehtii tai päättyy, sen aika näyttää.

Vuokrantarkistukset toteutetaan 1.6. lukien, ollen keskimäärin 4,17%.

Kangasalla toukokuussa 2025,

Stefan Stortz

Stefan Stortz
toimitusjohtaja