

KUNTA-ASUNNOT OY  
VUOSIKERTOMUS 2017



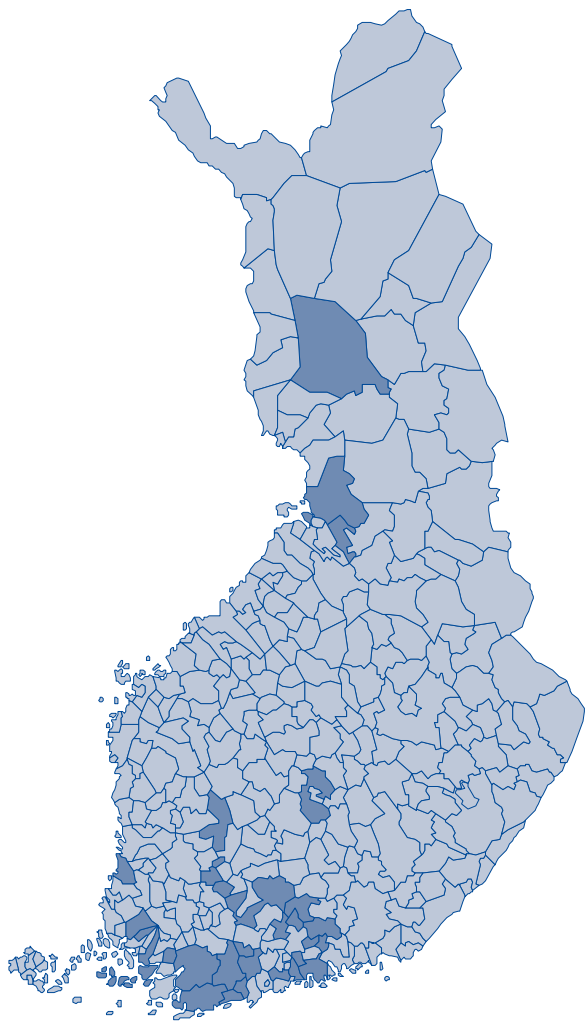




## SISÄLLYSLUETTELO

Kunta-asunnot Oy .....	2
Toiminta-ajatus .....	3
Toimitusjohtajan katsaus .....	4–5
Strategian toteuttaminen .....	6–7
Kunnan kumppani .....	8
Vastuullisuus .....	9
Asukasdemokratia .....	10
Asukashallituksen puheenjohtaja .....	11
Tyytyväinen asukas .....	12–13
Uusia kohteita .....	14
Organisaatio .....	15
Hallitus .....	16
Toimintakertomus .....	17–21
Tuloslaskelma konserni .....	22
Tase konserni .....	23
Tuloslaskelma emoyhtiö .....	24
Tase emoyhtiö .....	25
Rahoituslaskelma konserni .....	26
Rahoituslaskelma emoyhtiö .....	27
Allekirjoitukset .....	28

# Kunta-asunnot Oy on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö



Kunta-asunnot Oy (KAS asunnot) on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa asuntoja eri elämäntilanteisiin. KAS asunnoilla on noin 8000 vuokra-asuntoa 32 eri paikkakunnalla. Yritys on aloittanut toimintansa vuonna 2001 ja sen omistaa 39 kuntaa.

Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu valtion rahoituksella. Asunnot ovat arava-rajoitusten alaisia ja niiden vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen. Vuokrauksessa noudatetaan ARA:n asettamia asukasvalintaperusteita. Näiden lisäksi Kunta-asunnot-konsernilla on vapaarahoitteisia vuokrataloja, joihin ei sisälly rajoituksia.

KAS asunnot kehittää jatkuvasti asuntokantaansa vastaamaan alueiden vuokra-asuntojen kysyntää. Konsernin liikevaihto oli 56,3 M euroa vuonna 2017. Konsernin palveluksessa on 50 henkilöä.

Kumppanina kunta siirtää vuokra-asuntonsa yhtiölle, jolloin myös velat ja kaikki vastuut siirtyvät Kunta-asunnoille. Samalla kunta saa Kunta-asuntojen osakkeita, joilla se voi omistajana vaikuttaa yhtiön toimintaan. Vuokra-asunnot säilyvät edelleen kunnassa ja KAS asunnot hoitaa niitä ammattimaisesti isona yhtiönä.

---

Akaa	Inkoo	Muhos	Paimio	Raasepori	Turku
Eurajoki	Jyväskylä	Mynämäki	Parainen	Rovaniemi	Vantaa
Hausjärvi	Karkkila	Myrskylä	Pirkkala	Salo	Vesilähti
Hollola	Kärkölä	Nousiainen	Pornainen	Sipoo	Vihti
Hämeenlinna	Lohja	Orimattila	Porvoo	Siuntio	Ylöjärvi
		Oulu	Pukkila		

---



# Toiminta-ajatus

## strategiakaudelle 2015–2019

Kunta-asunnot on merkittävä, yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija. Tavoitteena on luoda hyvät edellytykset vuokraustoiminnalle siten, että rahoitusrakenne, talous ja käyttöaste ovat kestäväällä pohjalla.

Kannattavuus turvataan sopeuttamalla vuokrattavaa asuntokantaa nykykysyntää vastaavaksi. Tämä toteutetaan siten, että vanhempaa asuntokantaa realisoidaan ja uudistuotanto vastaa asiakkaan nykytarpeita.

Tavoitteena on saavuttaa tarjonnan ja kysynnän tasapaino, tarjota vuokra-asuntoja kohtuuhintaan ja luoda asukkaille eri elämäntilanteisiin turvallista asumista.

### Visio 2025

Kunta-asunnot on **vakavarainen, luotettava, yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija.** Vuokra-asuntokanta vastaa vuokralaisten tarpeita ja luo turvallista asumista.

### Missio

”Luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista.”

*”Kannattavuus turvataan sopeuttamalla vuokrattavaa asuntokantaa nykykysyntää vastaavaksi.”*

### Arvot

#### Luotettavuus

– Luotettava kumppani

#### Turvallisuus

– Turvallista asumista

#### Vastuullisuus

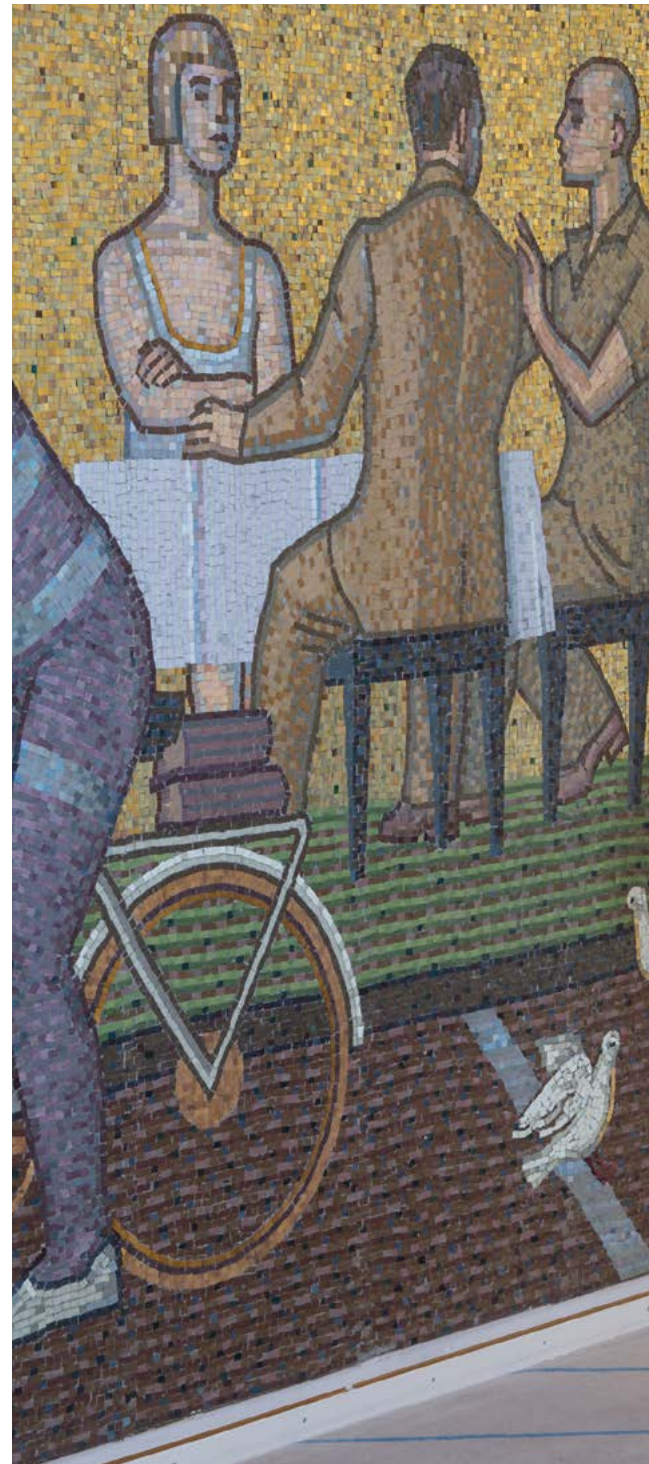
– Yhteiskunta- ja ympäristövastuu

# Toimitusjohtajan katsaus

Strategiakauden 2015–2019 kolmas vuosi oli konsernin historian paras ja osoittaa, että strategia on toiminut erinomaisesti. Strategian mukaisten toimenpiteiden vaikutukset näkyvät positiivisena kehityksenä ja sama kehitys näyttää jatkuvan kuluvana vuonna. Konsernia ei voida enää ajatella samana kuin mitä se oli vuosikymmenen alussa, vaan johdonmukaisin kehitysaskelein on edetty aivan uusien toimintaedellytysten tasolle.

Kehitystä kuvastaa omalta osaltaan vuoden lopulla liikkeelle laskettu pääomalaina, mikä on suunnattu emoyhtiön vapaa-rahoitteisen kiinteistökannan hankintaan. Vastaavasti tytäryhtiöissä toteutetaan edelleen perustavampaa vuokra-asumista aravatuotannon piirissä käyttäen eri rahoitusmalleja. Tämä antaa mahdollisuuksia kehittää kiinteistöomistusta monipuolisesti huomioiden omistajien asuntopoliittiset linjaukset ja valtakunnallisesti voidaan huomioida paremmin eri alueiden tarpeet. Asuntomarkkinat eriytyvät yhä voimakkaammin ja myös tämä on otettava huomioon kaikessa toiminnassa sekä varsinkin alueilla, missä konsernin toiminta on vahvaa ja asema hyvinkin keskeinen.

Ydintoiminta, asuntojen vuokraaminen, on osoittautunut vahvuudeksi. Vuokrausaste on parantunut selkeästi ollen 96,5 % vuoden lopussa ja vaihtuvuus on yhä alhaisempi. Useamman vuoden ajan vuokrien pitäminen ennallaan tai sopeuttaminen kysyntään on ollut onnistunutta. Linjaus on toiminut hienosti ja liikevaihto on kasvanut vuokrausasteen kehittyessä. Vuokrausta on tukenut vuosikorjaustason pitämisen aiempaa korkeammalla tasolla ja epäkurantin kiinteistökannan myynnit sekä uusien kohteiden hankinnat. Osakaskuntien määrä tilikauden aikana kasvoi yhdellä. Kaikkia halukkaita ei ole voitu osakaskuntakriteerien mukaisesti ottaa osakkaaksi.



*“Ydintoiminta, asuntojen vuokraaminen, on osoittautunut vahvuudeksi. Vuokrausaste on parantunut selkeästi ollen 96,5 % vuoden lopussa ja vaihtuvuus on yhä alhaisempi.”*



*”Henkilöstö onkin vahvasti sitoutunutta, motivoitunutta ja näin edesauttanut yhtiön hyvää kehitystä, joten siitä kiitos heille.”*

*”Rahoitustulos on vahvistunut ja näin yksi keskeisin asia on kehittynyt aivan uudelle tasolle tuoden vahvan kassavirran.”*

Tilikauden tulos oli erinomainen ja vain pieni osa siitä on myyntien vaikutusta, joten operatiivinen tulos ilman myyntejä oli hyvä. Liikevoitto ja tilikauden tulos paranivat edellisvuodesta ja liikevaihdossa oli 4,2 %:n kasvua, vaikka vuokria ei korotettu. Rahoitustulos on vahvistunut ja näin yksi keskeisin asia on kehittynyt aivan uudelle tasolle tuoden vahvan kassavirran. Vuosien aikana tehdyt onnistuneet toimet ovat laskeneet rahoituskuluja ja kulurakennetta sekä parantaneet vuokrausastetta. Tuloksentekeyky ja kassavirran toimivuus ovat olennaisia asioita pitkällä aikavälillä.

KAS asunnot tulee tarjoamaan tulevaisuudessakin kohtuuhintaista asumista asukkailleen. Toisaalta on myös riskien hajauttamisen näkökulmasta suotavaa toimia erilaisin rahoitusmallein konsernin eri yhtiöiden toimesta ja tarjota myös vapaa-rahoitteisia asuntoja. Vuokra-asuminen lisääntyy yhteiskunnassa, joten konsernin monipuolinen toiminta vuokra-asuntomarkkinoilla on nähtävissä yhtenä vahvuutena kokonaisuutta tarkastellen.

Hallituksen asettamat erilliset tavoitteet strategisten tavoitteiden lisäksi ovat olleet omiaan vahventamaan henkilöstön panosta. Henkilöstö onkin vahvasti sitoutunutta, motivoitunutta ja näin edesauttanut yhtiön hyvää kehitystä, joten siitä kiitos heille. Samassa yhteydessä on hyvä todeta, että yhteistyö eri sidosryhmien kanssa on ollut toimivaa. Menestyksen vuosi koostuu useista onnistuneista yksityiskohdista ja hyvästä toimintakulttuurista.

**Jarmo Kuosa**  
toimitusjohtaja

# Strategian toteuttaminen

## Omistuspohjan luotettavuus

Kunnilla päätösvalta, jota tukee vahva osakassopimus.

## Keskitytään ydinosaamiseen

Liiketoiminnan perusta on vuokra-asuntojen omistaminen ja niiden vuokraus.

## Taloudelliset edellytykset ja käyttöasteen nostaminen

Vahva rahoitusrakenne, oma pääoma ja tulokunto luovat kilpailukyyn. Vuokrausasteen nostaminen on keskeisin tavoite.

## Asuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen

Asuntokantaa kehitetään, kunnostetaan ja sopeutetaan kysyntää vastaavaksi kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla.

## Yhtiön imagon kohottaminen ja ympäristövastuu

Yhtiö toimii luotettavasti ja kehittää toimintaa energiatehokkuus ja asumisviihtyvyyden huomioiden.

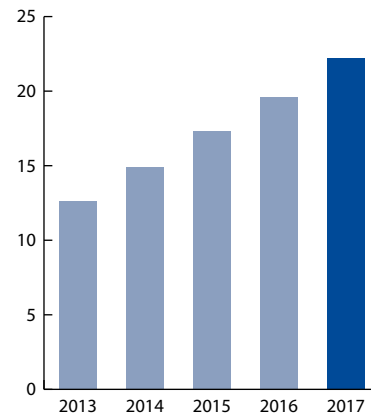
## Asiakastyytyväisyyden kasvattaminen

Asiakkaalle tarjotaan pitkäaikaista, turvallista ja kohtuuhintaista vuokra-asumista. Asukastoimintaa aktivoidaan.

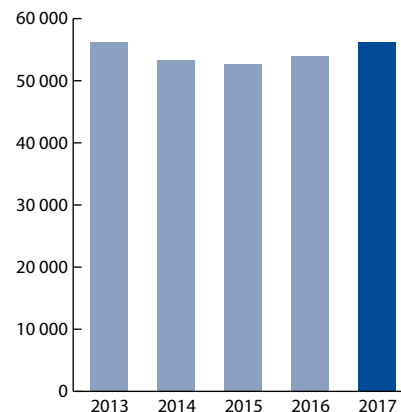
## Henkilöstöstä huolehtiminen

Prosesseja kehitetään, henkilöstön osaamista vahvistetaan ja työssä jaksamista tuetaan.

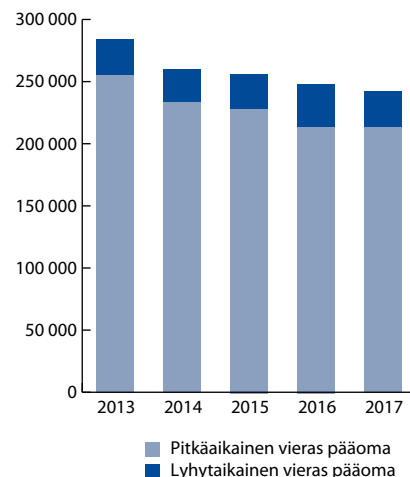
Omavaraisuusaste, %



Liikevaihto, 1000 €



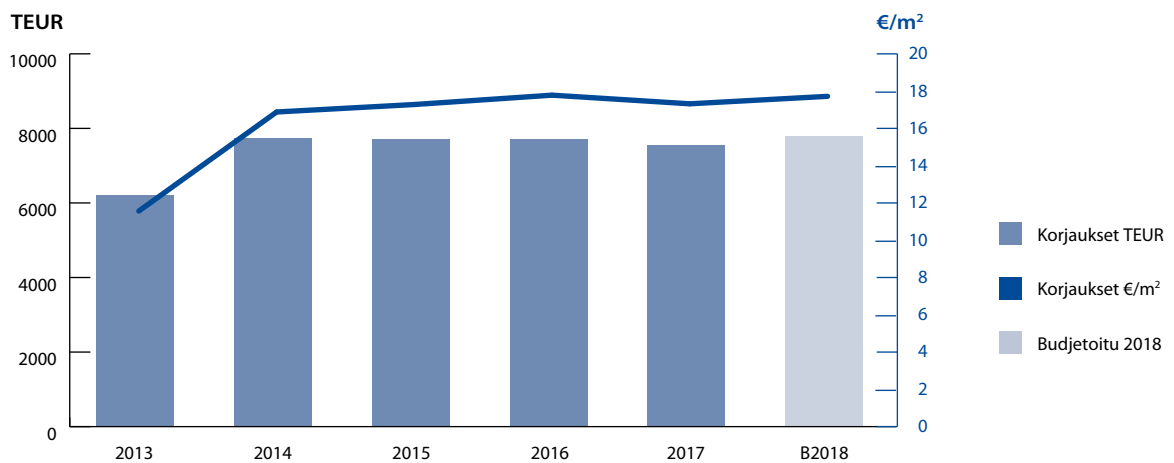
Korollinen vieras pääoma, 1000 €



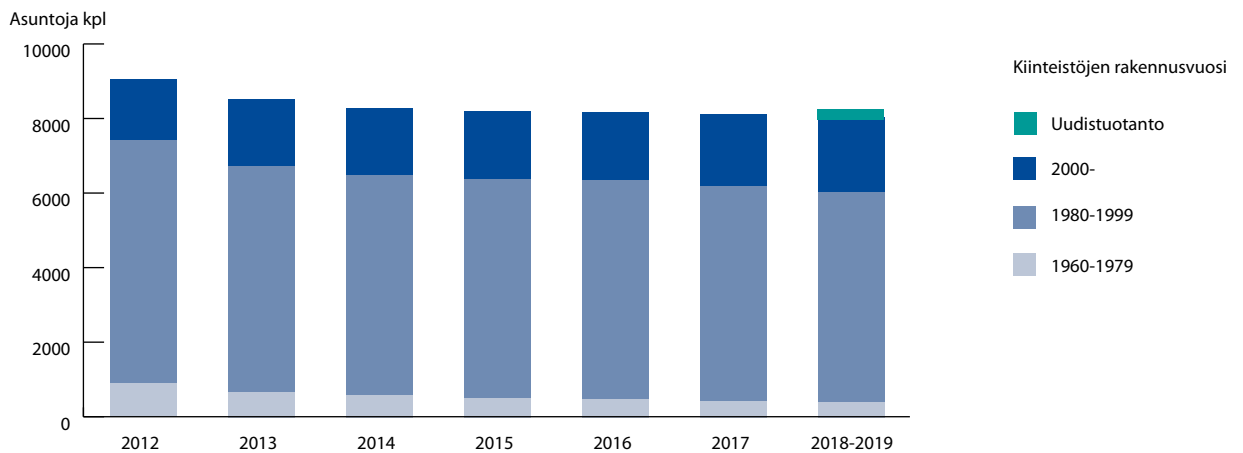




### Korjaukset kiinteistöissä 2013–B2018



### Kiinteistökehitys 2013–2018/19



# Kunnan kumppani vuokra-asumisessa

## KAS asunnot on noussut ylös kanveesista

Näin otsikoi Rovaniemellä ilmestynvä Lapin Kansa -lehti KAS asunnoista kirjoittamansa artikkelin 24.2.2017 ilmestyneessä lehdessään. Lapin Kansan otsikko pitää paikkansa, sanoo Rovaniemen kaupunginlakimies, Kunta-asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Pekka Lemmetty**. Useat maakunnissa toimivat vuokraloyhtiöt olivat vuosikymmenen vaihteessa ajautuneet tilanteeseen, jossa toimintaa oli sopeutettava vastaamaan muuttunutta vuokra-asuntojen kysyntää. Asukkaat halusivat keskeisiltä paikoilta hyvin varusteltuja, entistä pienempiä asuntoja kohtuuhintaan.

Rovaniemellä, josta oli Rovaniemen kaupungin ja maalaiskunnan yhdistämisen jälkeen 1.1.2006 tullut KAS:n suurin osakas (asuntoja yli 3200 kpl), prosessi toteutettiin yhteistyössä kaupungin, ARA:n, Valtiokonttorin ja KAS:n kanssa. Laadittiin aiesuunnitelma. Tavoitteena oli edistää toimenpiteitä, joilla Rovaniemen vuokra-asuntokantaa tasapainotetaan vastaamaan kysyntää. KAS laati itselleen strategian, jota on johdonmukaisesti toteutettu. Asuntojen määrä on nyt Rovaniemellä n. 2400 kpl. Käyttöaste on noussut alle 80 %:sta vuokrattavissa olevien asuntojen osalta jo yli 97 %:n. Asuntojen korjauksiin on voitu varata selvästi entistä enemmän määrärahoja. Ainuttakaan vuokraloaa ei ole tarvinnut purkaa.

Rovaniemen kaupunginvaltuusto päätti 17.9.2012 osaltaan myöntää Kiinteistö Oy Rovatalolle 4,9 M €:n operointitakauksen käytettäväksi vuokraloja mahdollisesti purettaessa tai myytäessä. Takausta ei ole tarvittu. Samassa yhteydessä valtuusto edellytti, että kaupungin toimenpiteillä kohtuullistetaan KAS asuntojen vuokratason nouseminen Rovaniemellä. Tähän valtuuston toiveeseen KAS on pystynyt vastaamaan enemmän kuin hyvin. KAS asuntojen vuokrantarkistuslinja on jo useana vuonna ollut 0 %. Mikä muu vuokraloyhtiö on Suomessa pystynyt samaan? Eikö tämä ole juuri oikeanlaatuista yleishyödyllistä vuokraustoimintaa, kysyy Lemmetty.

Yhtenä malliesimerkinä KAS asuntojen nykyisestä ketteryydestä Lemmetty mainitsee Rovaniemellä käynnistyvän peruskorjaushankkeen. Pohjolankadulla ja Tukkipojantiellä lähellä keskustaa sijaitsevat KAS:n kerrostalot peruskorja-



*Jarmo Kuosa (vasemmalla) kiittää hyvää yhteistyöstä Pekka Lemmettyä, joka jää eläkkeelle vuoden 2018 aikana.*

taan siten, että 43 asunnon sijaan asuntoja tulee 55. Yksiöiden määrää lisätään. Samassa yhteydessä asunnoista 16 peruskorjataan kehitysvammaisille ns. kevyeen erityisasumiseen. Kaupunki hyötyy, kun ei tarvitse erikseen rakentaa kehitysvammaisille erillistä vuokraloaa.

KAS asunnoista on viime vuosien kuluessa tullut malli muillekin vuokraloyhtiöille. ARA on käyttänyt KAS:ia esimerkkinä onnistuneesta toimijasta.

Kyllä kanveesista on nyt aidosti noustu eikä sinne enää mennä, toteaa Lemmetty lopuksi. Rovaniemen kaupungin päättäjät ovat olleet hyvin tyytyväisiä KAS:n viime vuosien toimintaan.

# Vastuullisuus toiminnan lähtökohtana

Kunta-asunnot Oy on luotettava ja vastuullinen yhteistyökumppani, joka tarjoaa kunnille mahdollisuuden järjestää vuokra-asuntojensa omistamista kestäväällä tavalla. Yhtiö tukee omalla toiminnallaan kuntien asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Konsernin vuokra-asunnoista 88 % on yleishyödyllisissä vuokratoyhtiöissä, jotka eivät tavoittele toiminnallaan taloudellista voittoa. Näiden vuokratilojen vuokrat määritellään omakustannusperiaatteella.

KAS asunnot tarjoaa asukkailleen hyvän asumisturvan. Yhtiö kannustaa asukkaitaan osallistumaan ja vaikuttamaan. Se edistää asukkaiden yhteistoimintaa niin paikallisesti, alueellisesti kuin valtakunnallisesti.

Yhtiö panostaa palveluprosessiensa ja sähköisten palvelujensa jatkuvaan kehittämiseen. Tällä pyritään kustannusten optimointiin sekä entistäkin joustavampaan asiakaspalveluun.

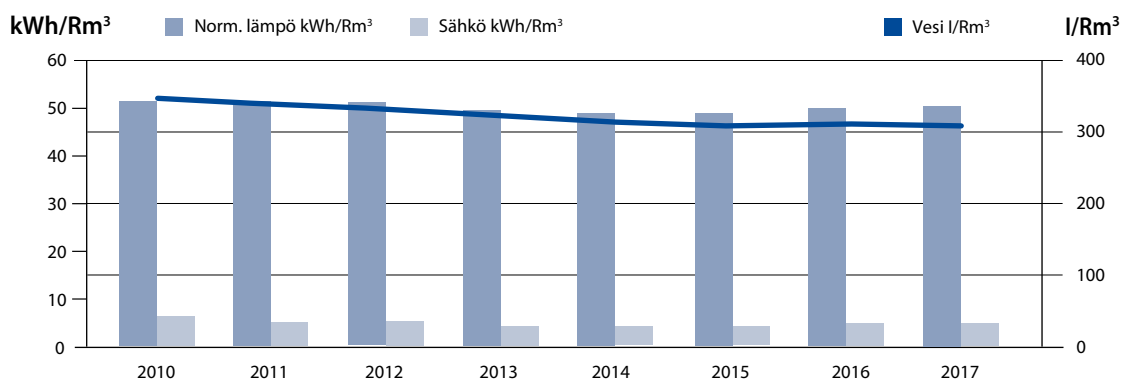
Vuokratiloja korjataan säännöllisesti, suunnitelmallisesti pitkän tähtäyksen kunnossapitosuunnitelman (PTS) ja huoltokirjan perusteella, jotta asuntojen käyttöikä ja asumisviihtyvyyttä lisäntyisi. Koko kiinteistökannan kunnossapidon hallinnalla voidaan arvioida kohteiden kunto ja arvo, ja hankkeiden alueellisella suunnittelulla saavuttaa säästöjä.

## Ympäristövastuu

KAS asuntojen toiminta ottaa huomioon ympäristöasiat. Vuokratilojen energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Energiankulutusta optimoidaan seuraamalla mm. ulkolämpötilaa ja veden kulutuksen poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokratiloissa. Tämä takaa myös edullisemmat asumiskustannukset.

### Kunta-asuntojen kiinteistöt 2010–2017

Veden, lämmön ja sähkön kulutus



# Asukasdemokratia

## Asukashallitus

Hallinnollisesti maa on jaettu viiteen alueeseen: Uusimaa, Länsi-Suomi, Häme, Pohjanmaa ja Rovaniemi. Kaikilta alueilta valitaan asukastoimikuntien kautta postitse äänestään ehdokkaat. Toimintakausi on kaksi vuotta kerrallaan. Kunta-asunnot Oy:n hallitus vahvistaa valinnan.

Asukashallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, jonka valinnan Kunta-asunnot Oy:n hallitus myös vahvistaa. Asukashallituksen puheenjohtaja osallistuu Kunta-asunnot Oy:n hallitukseen asukasedustajana.

## Asukasdemokratian tarkoitus

- Edistää vuokranantajan ja vuokralaisten välistä vuorovaikutusta, yhteistyötä ja luottamusta.
- Antaa vuokralaisille vaikuttamismahdollisuuksia.
- Lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa.
- Saada yhteistyöllä talon asioiden hoitaminen, tiedonkulku ja asioihin vaikuttaminen sujuvammaksi. Tämä lisää myös asukkaiden turvallisuutta ja asumisviihtyvyyttä.
- Edistää keskinäisellä luottamuksella talojen hyvää kunnossapitoa ja hoitoa.

Lisätietoa asukasdemokratiasta on ARA:n sivuilla.

## Asukkaiden kokous

Vuokratalojen asukkaat voivat käyttää päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään yhteishallinto-laissa osoitettuja asioita. Kokouksen kutsuu koolle joko asukastoimikunta tai asukastoimikunnan puuttuessa vuokranantaja. KAS asunnot kutsuu asukkaiden kokouksen koolle syksyllä vuokranmäärityksen yhteydessä. Muuten kokous kutsutaan koolle tarpeen mukaan.

## Asukastoimikunta

Asukkaiden kokous valitsee asukastoimikunnan kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Asukastoimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

### Asukastoimikunnan tehtävänä on:

- Antaa lausunto vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmäärityksestä.
- Tehdä esityksiä ja neuvotella talousarvion sisällytettävistä korjaustoimista.
- Ottaa tarvittaessa kantaa isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen.
- Ottaa kantaa järjestyssääntöjen sisältöön.
- Päättää saunojen vuokraus- ja vuoroajakperiaatteista ja valvoa niiden noudattamista.



Vuonna 2017 asukashallituksen jäseninä toimivat alarivissä vasemmalta Juha Pulkkinen Vihdistä, puheenjohtaja Eira Setälä Rovaniemeltä. Ylärivissä vasemmalta Ensio Simonen Rovaniemeltä, Veikko Laitinen Hausjärveltä ja Per Nordling Paraisilta. Kuvasta puuttuvat Siv Lindstedt Inkoosta ja Tapio Laine Kärkölästä.



# Asukashallituksen puheenjohtajalla monen vuoden kokemus

Eira Setälä on toiminut vuonna 2017 puheenjohtajana asukashallituksessa ja oman talon asukastoimikunnassa, mutta kokemusta on kertynyt monien vuosien ajalta. Hän on asukashallituksen puheenjohtajana osallistunut myös asukas-edustajana Kunta-asunnot Oy:n hallituksen kokouksiin. Oma koti sijaitsee Rovaniemen Viirinkankaalla, lähellä kaikkea tarpeellista: kaksi ruokakauppaa kävelymatkan päässä, kilometri apteekkiin, ammattikorkeakoululle sekä Lapin yliopistoon, pari kilometriä terveyskeskukseen ja kirkkoon.

”Viihdyn oikein hyvin kodissani. Täällä olen asunut vuodesta 1998 lähtien. Isännöitsijän kanssa asioiden hoito sujuu mutkattomasti. Annan tietoa muille asukkaille asukkaan oikeuksista ja velvollisuuksista ja toimin koko asukaskunnan hyväksi, en pelkästään oman talon. Tuon asukkaita terveiset asukashallitukseen”, kertoo Eira Setälä.

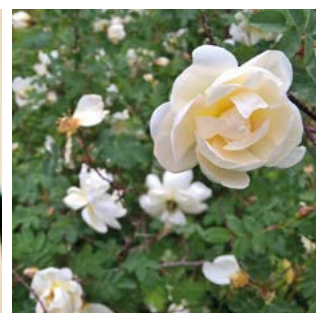
Setälä jatkaa puheenjohtajana vuoden 2017 lopussa muodostetussa asukashallituksessa myös vuosina 2018–2019. Muut asukashallituksen jäsenet vuosille 2018–2019: Juha Pulkkinen Vihdistä, Ensio Simonen Rovaniemeltä, Veikko Laitinen Hausjärveltä ja Per Nordling Paraisilta, Siv Lindstedt Inkoosta ja Merja Kosonen Orimattilasta.



## Aktiivista asukastoimintaa

Asukkaiden kesken on vuoden varrella ollut monenlaista toimintaa. On tehty erilaisia retkiä ja taloilla on vietetty laskiaisriehaa, seniorisessioita, talkoita, ystävänpäiväkemuja,

juoksukilpailuja, joulujuhlia ja paljon muuta. Ja usein tietysti tarjolla on ollut kahvia, mehua ja pullaa tai makkaraa. Yhdessä tulee iloinen mieli kaikille!





## ”Tyytyväisyytemme taso on tasainen ja korkea”

Eläkeikäinen Kalevi Korhonen asuu vaimonsa kanssa Jyväskylän Kuokkalassa. Vuokra-asunto on ollut Korhosten koti jo vuodesta 2006. Aluksi taloyhtiöllä oli eri omistaja, ja KAS asunnot Oy osti taloyhtiön muutama vuosi sitten. Kun Korhoset etsivät itselleen sopivaa kotia, ratkaisevaksi tekijäksi muodostui jokapäiväinen näkymä ikkunasta yli rakkaaksi ja tutuksi tulleen kotikaupungin. Maisema ei kyllästyä vielä 12 vuodenkaan jälkeen, ja Korhonen asuu Kuokkalassa mielellään edelleen.







Jyväskylän keskustan läheisyydessä sijaitseva asuinalue on Korhosen sanoin luonnonkaunis, viihtyisä ja rauhallinen. Liikunnallinen pariskunta ulkoilee päivittäin Jyväsjärven kiertävällä rantaraitilla, joka alkaa miltei kotiovelta.

– Sijainti kauniin Jyväsjärven rannassa oli ratkaiseva. Teimme valinnan pitkälti sen ja seitsemännestä kerroksesta avautuvan maiseman perusteella. Tartuimme tilaisuuteemme heti, kun sitä tarjottiin, Korhonen kertoo.

### **Kattavia palveluja ja ilahduttavaa isännöitsijätoimintaa**

– Asuinalue on paitsi viihtyisä myös lähellä hyviä ja kattavia palveluja. Muutaman sadan metrin päässä on useampi ruokakauppa, koulut ja jopa kirkko. Pankki on ainoa, joka puuttuu, ja sekin palvelee nykyään netissä, Korhonen sanoo.

Loistavan sijainnin lisäksi Korhosta ja hänen vaimoaan miellyttää asunto itsessään. 50-neliöinen asunto hyvällä pohjaratkaisulla ja saunalla on asukkaille erinomainen. Talo porraskäytävineen on pidetty hyvässä kunnossa, ja yhteistyö isännöitsijän ja huollon kanssa on kitkatonta ja nopeaa.

– Isännöitsijätoiminta on ollut ilahduttavaa. Kultaseppänä ja käsillä tekijänä tykkään, kun voin osallistua tiettyihin töihin itsekin, epävirallisena talonmiehenä toimiva Korhonen kiittää.

### **”Tämä on niin timanttinen, että pysymme talossa mielellämme”**

Kun Korhoset muuttivat nykyiseen kotiinsa, taloyhtiöllä oli eri omistaja. Nyt taloyhtiön omistaa KAS asunnot, jonka pyrkimyksenä on tarjota kohtuuhintaista ja turvallista vuokra-asumista. Korhosen mielestä taloyhtiön omistajanvaihdos ei vaikuttanut mihinkään olennaisesti, vaikka se asukkaita aluksi jännittikin.

– Kaikki on mennyt putkeen. Asuminen on turvallista, ja hyvä isännöitsijätoiminta ilahduttaa edelleen. Tyytyväisyyden taso on niin tasainen ja korkea, että vaikea sitä on edes nostaa. Tämä on niin timanttinen, että pysymme talossa mielellämme, Korhonen kehuu.



# Uusia kohteita

Kauppojen myötä KAS asunnot jatkaa strategiansa mukaista toimintaa ja tarjoaa kasvukeskuksista tai niiden läheisyydestä entistä paremmin kohtuuhintaisia ARA-vuokra-asuntoja.

Vuonna 2017 KAS asunnot hankki Nousiaisten kunnalta yhteensä 57 vuokra-asuntoa, Jyväskylästä Suuruspääntieltä 35 ja Vihdin Nummelasta 7 vuokra-asuntoa.

KAS asunnoilla on lisäksi suunnittelussa noin 180 asunnon rakentaminen, 63 asuntoa Sipooseen, n. 30 Vihtiin ja n. 90 Mäntsälään.

## Uudistuotantoa Sipooseen

KAS asunnot käynnistää vuonna 2018 asuntojen rakentamisen Sipoon Söderkullaan, Pähkinälehdon asuinalueelle. Osoitteeseen Graniittitie 9/Gneissitie 9, 01150 Sipoo tulee kahteen hissilliseen kerrostaloon 63 asuntoa. Tietomallipohjaisesti suunniteltujen talojen arvioitu valmistumisaika on loppuvuodesta 2019.

Monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut, mm. päivittäistavarakaupat, kirjasto, terveyspalvelut ja koulut löytyvät noin 1 km säteellä. Söderkullasta on hyvät liikenneyhteydet Helsinkiin ja Porvooseen. Linja-autot kulkevat Helsinkiin ruuhka-aikaan noin neljä kertaa tunnissa.

## Peruskorjaushanke Rovaniemellä

Mittava ARA-peruskorjaushanke niin laajuuden kuin merkittävyydenkin kannalta käynnistyy vuonna 2018 Rovaniemen keskustassa osoitteessa Pohjolankatu 45-47/ Tukkipojantie 22-24. Kohteeseen tulee saneerauksessa nykyisen 43 asunnon sijasta 55 asuntoa; 41 yksiötä ja 14 kaksiota. Hanke on tärkeä useille osapuolille, koska asunnoista 16 on varattu erityisasumisen tarpeisiin kehitysvammaisille.

”Olen hyvin tyytyväinen siihen, että peruskorjauksen yhteyteen sisältyy sopimus kaupungin kanssa tämänkaltaisesta kevyestä erityisasumisesta. Hanke edustaa useiden osapuolten yhteistä näkökulmaa siitä, miten erityisasuminen integroidaan normaalin vuokra-asumisen yhteyteen. Kiinteistöjen kehittäminen ja mittavatkin peruskorjaukset ovat tärkeä osa strategiaamme, vaikka pääpaino onkin uudisrakentamisessa ja kiinteistöjen hankinnassa. Kiinteistökehityksessä on usein vaihtoehtona joko peruskorjaus, kohteen myynti, uuden kohteen rakentaminen tai ostaminen. Tällä kertaa tämä toteutustapa on kaikkien eduksi ja tukee samalla nykyistä yhteiskunnan kannalta hyvää linjausta hyödyntää vanhempaa asuntokantaa”, kertoo toimitusjohtaja Jarmo Kuosa.



Sipoon Söderkullaan, Pähkinälehdon asuinalueelle valmistuu 63 asuntoa vuoden 2019 lopussa.





KAS asunnot käynnistää Rovaniemellä mittavan peruskorjaushankkeen.

## Organisaatio



KAS asunnot ostaa isännöinti- ja huoltopalvelut ulkopuoliselta toimijalta lukuunottamatta Rovaniemen kohteita, joiden isännöinti ja huolto hoidetaan konserniin kuuluvan Rovanapa Oy:n toimesta.

# Hallitus



**Pekka Lemmetty**  
Hallituksen puheenjohtaja  
Kaupunginlakimies  
Rovaniemi



**Marjo Kolehmainen**  
Hallituksen varapuheenjohtaja  
Toimitusjohtaja  
Oulu



**Mikael Grannas**  
Hallituksen jäsen  
Kunnanjohtaja  
Sipoo



**Tuija Sundberg**  
Hallituksen jäsen  
Varatuomari  
Vihti



**Päivi Terävä**  
Hallituksen jäsen  
Hallintotieteiden maisteri  
Hausjärvi



**Eira Setälä**  
asukasedustaja, asukas-  
hallituksen puheenjohtaja  
Rovaniemi



**Jarmo Kuosa**  
Toimitusjohtaja



**Laura Laine**  
Hallituksen sihteeri  
Hallintojohtaja

# Toimintakertomus

## ajalta 1.1.–31.12.2017

### Toimintaympäristö

Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu on voimistunut ja pysyy yli kolmen prosentin vauhdissa vuosina 2018 ja 2019. Suomessa talouskasvu on laaja-alaista, vienti vauhdittaa kasvua ja samalla kotimainen kysyntä jatkuu voimakkaana. Yksityinen kulutus kasvaa työllisyystilanteen ja kuluttajien ostovoiman paranemisen myötä.

EKP:n poikkeuksellisen kevyt rahapolitiikka pitää yritysten lainakorot edelleen matalina ja tukee investointeja. Suomen Pankki arvioi korkosyklin pohjan ohitetun ja tulkinnat EKP:n tulevista toimenpiteistä ovat jo nostaneet pitkiä korkoja. Inflaatio on puolestaan pysynyt vaimeana ja kiihtyy hitaasti vuosina 2017–2020 talouskasvun piristytessä.

Muuttoliike kasvukeskuksiin on jatkunut ja vuokra-asuntojen kysyntä on pysynyt vahvana kasvukeskuksissa. Suurin kysyntä on yksioista ja kaksioista.

### Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli toimintavuonna 56,3 (54,0) miljoonaa euroa. Liikevaihto nousi 4,2 (2,5) % edellisestä vuodesta, jota edesauttoi vuokrausasteen nousu ja uusien kiinteistöjen ostot.

Tilikauden liikevoitto oli 13,7 (12,8) miljoonaa euroa, joka on 24,4 (23,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilin-päättösiirtoja ja veroja oli 9,6 (9,2) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 7,7 (7,2) miljoonaa euroa. Konsernin tulosta ovat vahvistaneet kannattavat kiinteistöhankinnat ja korjausvelkaisten kiinteistöjen myynti. Lisäksi kustannussäästöjä on saatu hankintojen kilpailuttamisen kautta.

Kunta-asunnot Oy:n (emo) tilikauden tulos oli 0,7 (0,9) miljoonaa euroa ja oma pääoma vuoden 2017 lopussa oli 41,4 (40,0) miljoonaa euroa.

Alakonserneista Kunta-aravat-konsernin tilikauden tulos oli 6,2 (5,8) miljoonaa euroa ja oma pääoma 60,8 (53,9) miljoonaa euroa.

### Perustiedot

Perustamiskokous	06.03.2001
Yhtiö rekisteröity	05.04.2001
Y-tunnus	1656611-3
Yhtiön kotipaikka	Helsinki

### Tase

Kunta-asunnot-konsernin taseen loppusumma tilikauden lopussa oli 336,3 (330,9) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 71,7 (63,1) miljoonaa euroa. Vieraan pääoman määrä koko konsernissa oli 261,8 (266,0) miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen myynnit vahvistivat konsernin kassaa. Vuoden lopussa 60,0 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta ulkona olevien emissioiden määrä oli 12,5 (12,5) miljoonaa euroa.

Konsernilla ollut emoyhtiö Kunta-asunnot Oy:n ottama 6,0 (6,0) miljoonan euron pääomaehtoinen debentuurilaina maksettiin joulukuussa 2017 pois. Tilikauden lopussa yhtiö laski liikkeelle 15,0 miljoonan euron pääomaehtoisen debenttuurilainan, joka merkittiin täysimääräisesti. Pääomailainaa käytetään vapaarahoitteisen asuntoliiketoiminnan kehittämiseen. Konsernin omavaraisuusaste oli 22,2 % (19,6 %) ja debenttuurilainan huomioiden 26,7 % (21,5 %).

Emoyhtiön oma pääoma vuoden 2017 lopussa oli 41,4 (40,0) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 47,3 % (50,6 %) ja pääomaehtoinen debenttuurilainan huomioiden 64,0 % (58,0 %).

### Rahoitus

Tilikauden lopussa korollisen vieraan pääoman määrä oli 243,2 (249,0) miljoonaa euroa. Lyhytaikaista korollista vierasta pääomaa oli 29,4 (34,4) miljoonaa euroa ja pitkäaikaista 213,9 (216,5) miljoonaa euroa. Uusia, pitkäaikaisia lainoja nostettiin 15,0 (0,5) miljoonaa euroa ja kiinteistökauppojen myötä lainoja siirtyi konsernille 3,2 (10,9) miljoonaa euroa. Pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 23,8 (19,1) miljoonaa euroa.

Korollisen velan keskikorko vuoden vaihteessa oli 1,77 %, kun vastaava korko vuonna 2016 oli 1,75 %. Rahoituskuluja maksettiin tilikauden aikana 4,5 (4,8) miljoonaa euroa.

### Kiinteistöjen investoinnit ja realisoinnit

Kunta-asunnot-konserni osti toukokuussa 7 huoneistoa Vihdistä ja yhden 35 asunnon kohteen Jyväskylästä. Syyskuussa Nousiaisten kunta siirsi 57 asuntoa Kunta-asunnot-konsernin omistukseen.

Tilikauden aikana myytiin asuntoja Akaasta (23), Hausjärveltä (21), Kärkölästä (39), Orimattilasta (8), Paimiosta (18), Raaseporista (46), Rovaniemeltä (27) ja Salosta (35), yhteensä 217 asuntoa. Kiinteistömyyntien lisäksi tehtiin huoneistomyynnejä, yhteensä 9 asuntoa.

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	2017	2016	2015
<b>TOIMINNAN LAAJUUS</b>			
Liikevaihto, 1.000 €	56 273	54 013	52 700
Muutos ed. vuodesta, %	4,2 %	2,5 %	-1,1 %
Taseen loppusumma, 1.000 €	336 349	330 856	328 483
<b>KANNATTAVUUS</b>			
Liikevoitto, 1.000 €	13 740	12 773	12 457
% liikevaihdosta	24,4 %	23,6 %	23,6 %
Tilikauden voitto	7 731	7 226	5 310
% liikevaihdosta	13,7 %	13,4 %	10,1 %
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	11,1 %	11,9 %	10,1 %
Sijoitetun pääoman tuotto, -% (ROI)	4,5 %	4,5 %	4,2 %
<b>RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA</b>			
Omavaraisuusaste, %	22,2 %	19,6 %	17,3 %
Korollinen vieras pääoma, 1.000 €	243 221	248 973	256 782

Kiinteistö- ja asuntomyyntien tavoitteena on käyttöasteen nostaminen pidemmällä aikavälillä. Myyntien ansiosta asuntojen korjaaminen tehostuu korjausinvestointien kohdistuessa säilytettävään kiinteistökantaan. Korjauksiin käytettiin tilikauden aikana 7,6 (7,7) miljoonaa euroa. Korjausten määrä tilikauden keskimääräistä neliömäärää kohden oli 16,93 euroa, kun se edellisellä vuonna oli 17,30 euroa.

Tilikauden 2017 aikana jatkettiin kiinteistöjen teknisen kunnan kartoituksia sekä arvioitiin tulevia korjauksia. Näiden tietojen pohjalta kiinteistöille on laadittu pitkän tähtäyksen kunnossapitosuunnitelmat, jotka antavat kokonaiskuvan koko kiinteistökannan kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista.

Konsernin kiinteistöjen arvonmäärittäjä ovat tehneet Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja auktorisoidut kiinteistöarvioijat. Tilikauden 2012 aikana aloitettuja arvonmäärittäjiä on jatkettu ja jatketaan edelleen tulevina vuosina jatkuvana prosessina.

### Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen toiminnallinen vuokrausaste nousi tilikauden aikana. Vuoden lopussa vuokrausaste oli 96,5 % (91,7 %). Vaihtuvuus oli 274 %, joka oli hieman parempi edelliseen vuoteen verrattuna (276 %).

Vuokrausasteen vahvistaminen on Kunta-asuntojen keskeisin strateginen ja operatiivinen tavoite. Vuokrantarkistukset on pidetty maltillisina pyrkien lähelle nollalinjaa. Lisäksi vuoden aikana on panostettu huoneistojen ylläpitokorjauksiin. Vuokrausasteen kasvun myötä vuokrat on mahdollista pitää edullisina. Näin jatketaan yhtiön strategian mukaista linjaa, jonka tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaista asumista.

### Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Konserni on panostanut henkilökunnan ja sopimus-kumppanien kouluttamiseen. Konsernin henkilökunta on osallistunut oman ammattitaidon kehittämiseen liittyviin koulutus- ja opintotilaisuuksiin. Toimintavuoden aikana konsernin eri toimintojen prosesseja ja toimintatapoja on edelleen kehitetty. Vuokrauksessa otettiin sähköinen vuokrasopimuksen allekirjoitus ja irtisanominen käyttöön vuoden 2017 alusta. Vuoden lopussa aloitettiin valmistautuminen toukokuussa 2018 sovellettavaan tietoturva-asetukseen ja sen tuomiin vaatimuksiin henkilötietojen käsittelyssä.

### Arvio toiminnan merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Kunta-asunnot-konsernin riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluvaan riskikartoitukseen. Konsernin omaisuus-, vastuuvahinko- ja keskeytysriskit on suojattu vakuutuksilla.

Yhtiön sisäisen tarkastuksen arviointityö kohdentuu vuokraustoiminnan sisäisen valvonnan järjestämiseen, isännöintitoimintaan, vuokranmäärittämiseen, asukashallintoon sekä ARA:n säännösten noudattamiseen. Sisäinen tarkastaja raportoi johdolle sekä tarkastuskohteelle. Johto esittelee sisäisen tarkastuksen raportit hallitukselle korjaustoimenpiteineen. Tehtyjen tarkastusten keskeiset tulokset raportoidaan asukashallitukselle.

### Strategiset riskit

Vuokraustoiminnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen käyttöasteen laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Käyttöasteen, vaihtuvuu-



den ja vuokrasaatavien muutoksia seurataan kuukausittain. Kiinteistökannan korjaustoiminnalla ja rakenteen uudistamisella pyritään asuntojen käyttöasteen nostamiseen sekä vaihtuvuuden pienentämiseen.

Konsernin hallitus on määritellyt ne taloudelliset ja toiminnalliset kriteerit, jotka kunnan vuokralojen tai vuokratuoyhtiöiden on täytettävä apporttiluovutuksen ja ostojen yhteydessä tai uustuotantoa käynnistettäessä. Apporttipäätöksen tehneiden ja omaisuuden siirtosopimuksen allekirjoittaneiden kuntien kanssa sovitaan niin taloudellisesta kuin teknisestä vastuunjaosta. Pääperiaate on, että luovutettava kunta tai omistaja vastaa kaikesta toiminnasta omistuksen siirtopäivään asti ja konserniyhtiöt siitä eteenpäin.

### Operatiiviset riskit

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osaamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muodostettu sellaiseksi, että se toimii selkeästi ja jokaisen vastuualueet on tarkoin määritelty. Henkilöstön määrä on optimoitu yhtiön tarpeita vastaavaksi. Eri toimintojen prosesseja kehitetään jatkuvasti.

Kunta-asunnot-konsernin toiminta on riippuvaista ulkoisista IT-palveluista ja ratkaisusta. Yhtiö pyrkii käyttämään luotettavia IT-ratkaisuja ja tietoturvahallintoa välttämään käyttökatkokset ja tietoturvariskit.

### Rahoitusriskit

Yhtiön rahoituksen riskienhallinta on määritelty hallituksessa. Konserni käyttää vain euromääräistä rahoitusta, jolloin valuuttamuutosriskejä ei ole. Rahoituksessa konserni käyttää useita korkokoreja korkoriskien minimoimiseksi. Osa luotoista on myös suojattu koronvaihtosopimuksilla.

### Vahinkoriskit

Merkittävimmät vahinkoriskit, kuten tulipalot ja vesivahingot, liittyvät kiinteistöihin. Vahinkoriskit on suojattu kiinteistön täysarvovakuutuksilla sekä ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä.

## Ympäristövastuu

Kunta-asunnot Oy ottaa toiminnassaan huomioon ympäristöasiat. Vuokralokohteiden energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan jatkuvasti. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta vuokralokohteissa. Tämä takaa myös edullisemmat asumiskustannukset.

## Konsernirakenne ja asuntokanta

Konsernin emoyhtiö on Kunta-asunnot Oy. Emoyhtiöllä on suorassa omistuksessa tytäryhtiöitä, joista yksi muodostaa alakonsernin omistamiensa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kautta. Tilikauden lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 34 (32) yhtiötä. Asunnoista 88 % on aravarajoitusten alaisia ja 12 % vapaarahoitteisia.

## Konsernirakenne ja asuntokanta vuoden 2017 lopussa:

	Yhtiöt kpl	Asunto- kanta kpl
Kunta-asunnot Oy	5	252
Hopeakodit Oy	1	54
Kunta-korkotuki Oy	1	480
Kunta-kodit Oy	1	21
Kunta-talot Oy	1	2
Kunta-aravat Oy, alakonserni	14	4 863
Kiinteistö Oy Rovatalo, alakonserni	11	2 383
<b>Yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>8 055</b>

## Hallinto

### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.5.2017. Yhtiökokouksessa äänivalta on asetettu siten, että yksikään osakas ei voi äänestää yli 19,9 prosentin äänimäärällä.

## Osakkaat

Emoyhtiöllä oli 31.12.2017 osakkeita 197.271 kpl.

Yhtiön osakkeita ei ollut yksityishenkilöiden omistuksessa.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. Kukin A-sarjaan kuuluva osake tuottaa yhtiökokouksessa 20 ääntä ja kukin B-sarjan osake yhden äänen. B-sarjaan kuuluvalla osakkeelle maksetaan osinkoa 1,1-kertainen määrä A-sarjaan kuuluvaan osakkeeseen verrattuna.

Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A-osakesarja säilyy kuntien omistuksessa. Tämä luo luottamusta eri sidosryhmiin, kun yhtiön omistajana on luotettava ja vastuullinen omistajataho. A-osakesarjaa ei tosin voi yhtiön osakassopimuksen mukaan omistaa muu taho kuin kunta, kuntayhtymä tai Suomen Kuntaliitto ry.

## Hallitus

Pekka Lemmetty	puheenjohtaja
Marjo Kolehmainen	varapuheenjohtaja
Mikael Grannas	jäsen
Tuija Sundberg	jäsen
Päivi Terävä	jäsen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana kahdeksan kertaa.

## Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Kuosa ja toimitusjohtajan varahenkilönä hallintojohtaja Laura Laine.

## Tilintarkastaja

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana Hannu Riippi, KHT.

## Osakkeita merkinneinä 31.12.2017 olivat seuraavat osakkaat:

A-OSAKKEET	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	11 961
Eurajoen kunta	1 536
Hausjärven kunta	7 075
Hollolan kunta	409
Inkoon kunta	2 101
Karkkilan kaupunki	3 978
Kärkölan kunta	2 550
Muhoksen kunta	7 391
Mynämäen kunta	3 829
Myrskylän kunta	3 896
Nousiaisten kunta	4155
Orimattilan kaupunki	2 696
Oulun kaupunki	3 620
Paimion kaupunki	13 628
Paraisten kaupunki	4 773
Pornaisten kunta	370
Pukkilan kunta	5 902
Raaseporin kaupunki	6 808
Rovaniemen kaupunki	56 089
Salon kaupunki	6 270
Sipoon kunta	8 816
Siuntion kunta	1 485
Vesilahden kunta	2 788
Vihdin kunta	22 889
Ylöjärven kaupunki	4 703
<b>A-osakkeet yhteensä</b>	<b>189 718</b>

B-OSAKKEET	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	30
Askolan kunta	30
Eurajoen kunta	1 249
Hattulan kunta	30
Hausjärven kunta	30
Hopeakodit Oy	2 655
Hollolan kunta	25
Hämeenlinnan kaupunki	90
Inkoon kunta	25
Jyväskylän kaupunki	160
Keravan kaupunki	80
Kouvolan kaupunki	30
Kärkölan kunta	25
Lappeenrannan kaupunki	80
Lohjan kaupunki	110
Lopen kunta	30
Muhoksen kunta	25
Muuramen kunta	30
Mynämäen kunta	30
Myrskylän kunta	30
Mäntsälän kunta	30
Orimattilan kaupunki	30
Oulun kaupunki	30
Paimion kaupunki	30
Paraisten kaupunki	25
Pirkkalan kunta	30
Pornaisten kunta	30
Porvoon kaupunki/KOy Peiponaho	80
Pukkilan kunta	30
Raaseporin kaupunki	59
Riihimäen kaupunki	50
Rovaniemen kaupunki	50
Salon kaupunki	80
Sipoon kunta	25
Siuntion kunta	25
Suomen Kuntaliitto	1 000
Turun kaupunki	500
Vesilahden kunta	25
Vihdin kunta	50
YH Länsi Oy	300
YH VS-Rakennuttaja Oy	200
Ylöjärven kaupunki	80
<b>B-osakkeet yhteensä</b>	<b>7 553</b>

## Henkilöstö

Konsernihallinnon henkilöstömäärä oli vuoden lopussa 26 henkilöä, joista 20 työskenteli Helsingin toimipisteessä ja 6 Rovaniemellä.

Muiden konserniyhtiöiden palveluksessa oli keskimäärin 24 henkilöä. He olivat lähinnä Rovana Oy:n palveluksessa olevaa hallinto- ja kiinteistöhuollon henkilöstöä.

Koko konsernin henkilöstömäärä vuoden aikana oli 50 henkilöä. Tilikauden 2017 palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 2,1 (2,1) miljoonaa euroa.

## Ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 704.158,35 euroa kirjataan voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

## Vuoden 2018 alkuvuoden toiminnasta

Alkuvuotta tarkastellessa ensimmäisen kvartaalin tasolla on myönteinen kehitys jatkunut edellisvuoden tapaan

vahvana. Kiinteistökehitys on onnistunut heti alkuvuonna suunnitellusti ja strategisten painopistealueiden ulkopuolisen kiinteistökannan myynnit ovat onnistuneet hyvin. Tässä vaiheessa on jo likimain vuoden 2018 osalta tavoite toteutunut heti alkuvuoden aikana. Tämä taas on osaltaan parantanut yhtiön asuntojakaamaa, kun heikommilta alueilta on myyty kiinteistöjä ja näin kehitys kulkee edelleen oikeaan suuntaan. Vanhempia asuntoja on 31.3.2018 mennessä myyty noin 240 kpl ja näissä on ollut noin 80 tyhjää asuntoa. Muutkin vuoden 2018 myynnit ovat jo pääosin sovittuina ja myynntejä on tarkoitus tehdä vielä noin 70 asunnon verran, joissa tyhjiä asuntoja noin 30 kpl. Näillä toimenpiteillä ollaan jälleen kehittämässä yhtiötä vahva askel eteenpäin toimivan kiinteistökannan osalta.

## Henkilöstö

	2017	2016	2015
Palkat ja palkkiot, 1.000 €	2117	2 072	2 003
Henkilöstö keskimäärin	50	54	58

Tyhjien asuntojen määrä on laskenut alkuvuonna vahvasti niin myyntien kuin vuokraustoiminnan tehostamisen seurauksena. Yhtiö on vakaasti edennyt vuokrausasteen kasvussa ja se alkaakin olla jo 97 %:n tasolla, joten strategia on toiminut kaiken suhteen erinomaisesti.

Kiinteistöjen hankinnoissa on tarkoitus toteuttaa vuoden 2017 lopussa päätettyä linjaa hankkia vapaarahoitteisia kohteita ja niiden arvioitu hankintamäärä vastaisi myyttyjen asuntojen määrää. Osa hankinnoista voi kohdistua myös ARA kohteisiin, mutta varsinaiset kohteiden peruskorjaukset ja uudisrakentaminen eivät vielä tuota uutta asuntokantaa vuoden 2018 aikana, mutta vuoden 2019 aikana alkaa myös tätä kautta tulla uutta asuntokantaa. Alkuvuoden aikana on neuvottelut erilaisten hankintojen osalta sujuneet myönteisesti ja on odotettavaa, että vuoden 2018 aikana tullaan tekemään kauppvoja kiinteistöjen tai erilaisten asuntomäärien osalta.

Alkuvuoden hyvin sujunutta liiketoimintaa ei pitäisi häiritä mitkään erityiset seikat, ellei jotain yllättävää ja ennalta arvaamatonta tule eteen. Kaikki tiedossa olevat niin lainsäädännölliset tulevat muutokset, kansantalouden ja rahamarkkinoiden ennusteet tukevat yhtiön toimintaa.

## Tulevaisuuden näkymät

Strategian 2015-19 kolmantena vuotena tavoitteet saavutettiin kaikilla strategisilla mittareilla, kuten aiempina vuosina tällä strategiakaudella, joten yhtiön strateginen linjaus on ollut varsin vahvaa kehitystä luovaa. Strategiaa ei ole tarpeen päivittää tai muuttaa, vaan edetään johdonmukaisesti samoilla suuntaviivoilla. Strategiassa asetetut painopisteet ja tavoitteet ovat osoittautuneet yhtiön kehityksen näkökulmasta erittäin toimiviksi, joten niiden mukaisesti on yhtiön operatiivinen johto edennyt asioiden toteuttamisessa. Hallitus on vahvasti sitoutunut strategiseen johtamiseen ja operatiivisen johdon sitoutuminen ylimmän johdon ja keskijohdon osalta on hyvin vahvaa. Tällä johdonmukaisella työllä on saavutettu koko ajan vakaata kehitystä ja samoin toimien on tulevaisuuden näkymät suotuisat.

Kiinteistökannassa on yhä vähemmän strategisten painopisteiden ulkopuolista kantaa, joten painopiste siirtyy myynneistä enemmän ostoihin ja rakennuttamiseen sekä peruskorjauksiin. Kasvukeskuksissa on tiivistetty toimintaa yhä enemmän keskustaan ja poistettu kohteita laitamilta sekä muuttotappio alueilta vastaamaan siellä olevaa vuokra-asuntojen tarvetta. Kohteet eivät ole merkityksellisiä konsernin talouden kannalta, vaan niissä on hyvä antaa ihmisten asua vuokralla niin pitkään kuin niitä vuokraustoiminnassa tarvitaan ja tarjota näin koti asukkaille niin pitkään kuin mahdollista.

# TULOSLASKELMA KONSERNI

EUR	Konserni 1.1.–31.12.2017	Konserni 1.1.–31.12.2016
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>56 273 021</b>	<b>54 013 087</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	990 005	2 956 751
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	573 598	513 348
Materiaalit ja palvelut	-2 670	-3 330
Henkilöstökulut	-2 582 430	-2 552 510
Poistot ja arvonalentumiset	-7 686 110	-7 569 404
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 481 124	-1 768 460
Käyttö ja huolto	-3 822 399	-3 751 411
Ulkoalueiden huolto	-393 167	-376 510
Siivous	-1 201 941	-1 221 742
Lämmitys	-7 003 087	-6 874 016
Vesi ja jätevesi	-3 015 830	-2 981 343
Sähkö ja kaasut	-1 579 868	-1 560 576
Jätehuolto	-1 414 694	-1 392 244
Vahinkovakuutukset	-702 538	-907 207
Vuokrat	-847 545	-833 322
Kiinteistövero	-1 550 776	-1 496 459
Korjaukset	-7 563 066	-7 698 993
Muut hoitokulut	-77 344	-56 343
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-30 653 380	-30 918 625
Luottotappiot	-443 619	-627 228
Liiketoiminnan muut kulut	-2 728 493	-3 038 857
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>13 739 924</b>	<b>12 773 233</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 092 135	-3 569 395
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>9 647 789</b>	<b>9 203 838</b>
Tuloverot	-188 360	-226 018
Laskennalliset verot	-1 763 793	-1 754 253
Vähemmistöosuudet	35 681	2 257
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>7 731 317</b>	<b>7 225 824</b>



# TASE KONSERNI

EUR	Konserni 31.12.2017	Konserni 31.12.2016
<b>VASTAAVA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	282 390	564 277
Aineelliset hyödykkeet	304 079 068	309 247 005
Sijoitukset	1 227 757	1 119 908
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>305 589 215</b>	<b>310 931 189</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset	6 085	6 085
Lyhytaikaiset saamiset	1 595 990	1 337 681
Rahoitusarvopaperit	9 000 000	6 000 000
Rahat ja pankkisaamiset	20 157 366	12 580 637
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>30 759 442</b>	<b>19 924 403</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>336 348 657</b>	<b>330 855 592</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	33 205 929	32 507 100
Ylikurssirahasto	153	0
Ed. tilikausien voitto (tappio)	30 728 476	23 442 913
Tilikauden voitto (tappio)	7 731 317	7 225 824
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>71 665 875</b>	<b>63 175 836</b>
Vähemmistöosuudet	2 160 935	1 661 177
Konsernireservi	731 241	0
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	215 785 650	216 416 870
Lyhytaikainen vieras pääoma	46 004 955	49 601 709
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>261 790 605</b>	<b>266 018 579</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>336 348 657</b>	<b>330 855 592</b>

# TULOSLASKELMA EMOYHTIÖ

EUR	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2017	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>2 115 405</b>	<b>2 151 982</b>
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	18 865	9 356
Henkilöstökulut	-52 400	-55 000
Poistot ja arvonalentumiset	-186 730	-183 875
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-62 948	-74 504
Käyttö ja huolto	-133 391	-129 862
Ulkoalueiden huolto	-7 734	-6 411
Siivous	-26 778	-30 328
Lämmitys	-211 724	-205 137
Vesi ja jätevesi	-81 655	-86 607
Sähkö ja kaasu	-28 311	-31 431
Jätehuolto	-34 580	-30 007
Vahinkovakuutukset	-15 112	-18 415
Vuokrat	-311 526	-334 629
Kiinteistövero	-33 167	-31 840
Korjaukset	-264 719	-193 194
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-1 211 644	-1 172 368
Luottotappiot	-8 178	-31 883
Liiketoiminnan muut kulut	-757 469	-638 237
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-82 151</b>	<b>79 976</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	776 892	892 843
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>694 741</b>	<b>972 819</b>
Tilinpäätössiirrot	190 000	122 336
Tuloverot	-180 583	-219 309
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>704 158</b>	<b>875 846</b>

# TASE EMOYHTIÖ

EUR	Emoyhtiö 31.12.2017	Emoyhtiö 31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineelliset hyödykkeet	10 651 230	10 668 898
Sijoitukset	36 552 382	36 369 062
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>47 203 611</b>	<b>47 037 960</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset	20 429 413	20 885 720
Lyhytaikaiset saamiset	1 108 462	2 194 771
Rahoitusarvopaperit	9 000 000	6 000 000
Rahat ja pankkisaamiset	11 667 158	4 612 058
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>42 205 034</b>	<b>33 692 549</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>89 408 645</b>	<b>80 730 510</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	33 205 929	32 507 100
Ylikurssirahasto	275	275
Ed. tilikausien voitto (tappio)	7 522 957	6 647 111
Tilikauden voitto (tappio)	704 158	875 846
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>41 433 319</b>	<b>40 030 331</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>810 003</b>	<b>810 003</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	33 523 228	20 238 795
Lyhytaikainen vieras pääoma	13 642 095	19 651 380
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>47 165 323</b>	<b>39 890 175</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>89 408 645</b>	<b>80 730 510</b>

# RAHOITUSLASKELMA KONSERNI

EUR	Konserni 31.12.2017	Konserni 31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>		
Myynnistä saadut maksut	56 061 795	54 162 494
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	574 313	513 348
Maksut liiketoiminnan kuluista	-35 614 414	-35 797 136
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	21 021 694	18 878 706
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 600 661	-5 054 924
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 055	1 125
Saadut korot liiketoiminnasta	60 852	105 212
Maksetut välittömät verot	-210 376	32 278
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>16 272 564</b>	<b>13 962 396</b>
<b>Investointien rahavirta:</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 416 669	-6 805 218
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	4 504 647	7 391 092
Investoinnit muihin sijoituksiin	-47 863	4 000
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	997 450	2 571 984
Hankitut emon-/tytäryhtiöosakkeet	168 377	-149 967
Myydyt omistusyhteisyritysten osakkeet	0	86 000
Luovutustuotot muista osakkeista	200	0
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>3 206 142</b>	<b>3 097 891</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-23 901 977	-18 060 843
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15 000 000	500 000
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-8 901 977</b>	<b>-17 560 843</b>
<b>Rahavarojen muutos ( A+B+C ) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>10 576 729</b>	<b>-500 555</b>
Rahavarat tilikauden alussa	18 580 637	19 081 192
Rahavarat tilikauden lopussa	29 157 366	18 580 637
Rahavarojen muutos	10 576 729	-500 555

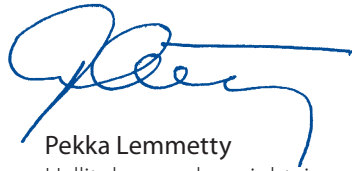


# RAHOITUSLASKELMA EMOYHTIÖ

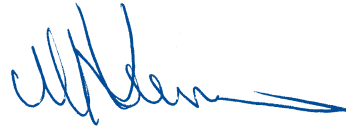
EUR	Emoyhtiö 31.12.2017	Emoyhtiö 31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>		
Myynnistä saadut maksut	2 103 616	2 163 148
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	18 865	9 356
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 980 650	-1 839 298
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	141 831	333 205
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 237 336	-1 171 010
Saadut korot liiketoiminnasta	1 618 368	1 572 679
Maksetut välittömät verot	-205 192	10 756
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>317 671</b>	<b>745 630</b>
<b>Investointien rahavirta:</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-169 062	-492 346
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	220 000
Myönnetyt lainat	1 647 679	-235 798
Tytäryhtiöosakkeiden myynti	907 000	1 140 000
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>2 385 617</b>	<b>631 856</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7 743 188	-2 349 423
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15 000 000	500 000
Saatu konserniavustus	95 000	0
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>7 351 812</b>	<b>-1 849 423</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>10 055 100</b>	<b>-471 937</b>
Rahavarat tilikauden alussa	10 612 058	11 083 995
Rahavarat tilikauden lopussa	20 667 158	10 612 058
Rahavarojen muutos	10 055 100	-471 937

# TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 9. päivänä huhtikuuta 2018



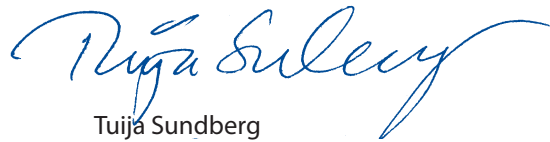
**Pekka Lemmetty**  
Hallituksen puheenjohtaja



**Marjo Kolehmainen**  
Hallituksen varapuheenjohtaja



**Mikael Grannas**  
Hallituksen jäsen



**Tuija Sundberg**  
Hallituksen jäsen



**Päivi Terävä**  
Hallituksen jäsen



**Jarmo Kuosa**  
Toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 13. päivänä huhtikuuta 2018

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



**Hannu Riippi**  
KHT



