

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2024

YHTIÖSTÄ

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy on Kirkkonummen kunnan omistama vuokrataloyhtiö, jonka asuntokanta on pääosin aravalainoitettu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja perustettiin 31.12.1994 fuusioimalla 25 kunnan omistamaa kiinteistöosakeyhtiötä yhdeksi yhtiöksi. Näiden lisäksi yhtiöön on vuosien 1995–2018 aikana fuusioitunut 7 erillistä kiinteistöyhtiötä. Viimeinen fuusiointi on vuonna 2018 valmistunut Asunto Oy Kirkkonummen Hattara, joka fuusioitiin KV-A Oy:n 3.1.2019.

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:	2023	2024
osakkeet, kappaletta	1 559	1 559

Yhtiön osakepääoma on 262 204,98 euroa, joka koostuu 1 559 osakkeesta, joiden nimellisarvo on 168,188 €/osake.

Yhtiön nykyisissä 35 kiinteistössä on yhteensä 1211 asuntoa ja niissä asuu yli 1800 kirkkonummelaista. Kiinteistöt sijaitsevat Kirkkonummen keskustan, Masalan, Kantvikin ja Veikkolan alueilla. Kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus on 262 756 m³ ja asuinpinta-ala 64 982 m².

Yhtiön palveluksessa on kokopäiväisenä työntekijänä toimitusjohtaja ja isännöitsijä. Isännöinnin tukipalvelut sekä kiinteistöjen hoito-, huolto- ja siivouspalvelut ostetaan alan yrityksiltä. Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy käsittelee asuntohakemukset ja tekee asukasvalinnat vapautuviin asuntoihin.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n omistamien kiinteistöjen luovutusoikeutta säätelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annettu laki.

YLEISTÄ

Yhtiön kolmaskymmenes toimintavuosi oli haasteellinen, mutta sujui suunnitelmien mukaisesti.

Toimintavuoden aikana tavoitteiden mukaisesti Juhlakallion uudiskohteen suunnittelu saatiin päätökseen ja rakentaminen pääsee alkamaan. Rakentamisen hinta nousi Ukrainan sodan ja inflaation takia uuteen ennätykseen ja urakkatarjousneuvottelut siirtyivät loppuvuoteen 2024. Hankkeen aloitus siirtyi huhtikuulle 2025. Metsätorppantie 5 ja 7 peruskorjauksen aloitus siirtyi keväälle 2025, kun ARA hyväksyi hankkeen kustannukset. Rakennus- ja korjaustöiden kustannukset nousivat kuluneen toimintavuoden aikana ja myös rahoitus kallistui. Yleisen asumistuen leikkaukset ja kasvava työttömyys lisäsi vuokrasaamisia ja asuntojen tyhjäkäyntiä, sekä häätöjä.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n tehtävänä on rakennuttaa, omistaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja. Yhtiö on voittoa tavoittelematon eikä jaa osinkoa eikä varoja. Kirkkonummen kunta omistaa 100 % yhtiön osakkeista. Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n perustehtävä on vuokrata viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja niitä tarvitseville, palvella asiakkaita hyvin ja ylläpitää kiinteistöjen hyvää kuntoa. Yhtiön visio on tarjota kohtuuhintaista ja kodikasta asumispalvelua Kirkkonummella. Yhtiön toiminta-ajatuksena on ylläpitää vuokra-asuntojensa hinta-laatusuhde markkinoiden parhaana sekä vahvistaa Kirkkonummen kunnan voimakasta kehittymistä pääkaupunkiseudulla tukemalla kunnan kasvu-, elinvoima- ja asuntopoliittisia tavoitteita.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n omistamiin asuntoihin tuli vuoden 2024 aikana kaikkiaan 1349 hakemusta, joista 345 ruokakunnalle voitiin osoittaa asunto. Hakijaruokakuntien koot olivat: 1 hlö 803 kpl, 2 hlö 253 kpl, 3 hlö 164 kpl ja 4+ hlö 127 kpl. Ruokakunnista alle 25-vuotiaita nuoria oli 156 sekä erittäin kiireellisiä asunnon tarpeessa olevia oli 187.

Asunnon saaneita ruokakuntia olivat: 1 hlö 236 kpl, 2 hlö 47 kpl, 3 hlö 31 kpl, 4+ hlö 31 kpl. Alle 25-vuotiaista nuorista asunnon sai 46 ja erittäin kiireellisesti asunnon tarpeessa olevista 30.

HALLINTO

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.5.2024, asioina yhtiöjärjestyksen määräämät asiat, mm. valitsi kokouksessaan Kirkkonummen kunnanvaltuuston nimeämät sekä KV-A Oy:n asukaskokousten ehdottamat ehdokkaat yhtiön hallituksen jäseniksi.

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet seuraavat jäsenet:

1.1.2024 – 30.6.2024

Varsinainen jäsen

Ari Harinen, puheenjohtaja
Stefan Törnqvist, varapuheenjohtaja
Miira Heiniö
Nina Sampakoski
Anne Huldin
Alice Varelius
Max Larsen

Varajäsen

Tarja Glans
Hannu Valtanen
Sakari Kuokkanen
Gunnel Hellström
Marianne Nurminen
Pia Perälä
Leena Outinen

1.7.2024 – 31.12.2024

Varsinainen jäsen

Ari Harinen, puheenjohtaja
Stefan Törnqvist, varapuheenjohtaja
Miira Heiniö
Nina Sampakoski
Anne Huldin
Alice Varelius
Max Larsen

Varajäsen

Tarja Glans
Hannu Valtanen
Sakari Kuokkanen
Gunnel Hellström
Marianne Nurminen
Pia Perälä
Leena Outinen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 9 kertaa.

Tilintarkastajiksi valittiin, Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana HT, JHT Kirsi Sova, sekä KHT, JHT Outi Koskinen ja varatilintarkastajaksi, KHT, JHT Mikko Luoma.

HENKILÖKUNTA

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Juha Marjamo. 1.10.2024 palkattiin yhtiöön hallinnolliseksi isännöitsijäksi Marika Julin-Pankka.

ASUKASDEMOKRATIA

Asukasdemokratia perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa (laki 16.7.1990/649), joka tuli voimaan 1.3.1991. Asukasdemokratia antaa vuokratalojen asukkaille mahdollisuuden osallistua yhtiön hallintoon ja vaikuttaa omaa asumista koskeviin päätöksiin.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n kiinteistöt on jaettu kuuteen alueeseen. Vuosittain pidettävissä asukaskokouksissa alueille valitaan omat asukastoimikunnat siten, että aina kahdella alueella on yhteinen asukastoimikunta.

Vuonna 2023 asukastoimikuntiin valittiin kahdeksi vuodeksi seuraavat jäsenet:

Alueet 1 ja 2; keskusta, Lindal ja Kantvik

Alice Varelius, Piia Perälä, Toni Virtanen ja Paavo Riihitammela

Alueet 3 ja 4; Gesterby, Heikkilä ja Masala

Anne Huldin, Pirkko Tuominen, Ilse Wesén, Nina Piirainen, Minna Kirves ja Teuvo Huuskonen

Alueet 5 ja 6: Masala ja Veikkola

Leena Outinen, Pauli Tammela, Gun Snellman, Ann-Christin Ehrnsten ja Max Larsen

Asukastoimikuntien puheenjohtajina ovat toimineet Alice Varelius, Anne Huldin ja Max Larsen. He ovat kuuluneet myös yhtiön hallitukseen asukkaiden edustajina.

Asukastoimikunnat kokoontuivat 23.4.2024 käsittelemään ja antamaan puoltavan lausuntonsa yhtiön talousarvioehdotuksesta vuodelle 2024 ja kohdekohtaisista vuokrista ajalle 1.7.2024 – 30.6.2025.

YMPÄRISTÖASIAT

KV-A Oy toimii strategiansa mukaan ympäristötietoisesti ja pyrkii minimoimaan hiilijalanjälkensä. Kiinteistöjen suurimmat yksittäiset kustannuserät ovat lämmitys sekä vesi- ja jätevesimaksut. Perusparannusten ja korjausten yhteydessä sekä lämmitysjärjestelmissä pyritään soveltamaan parhainta mahdollista tekniikkaa. Kiinteistöjen jätahuollossa toteutetaan materiaalien kierrätystä aina kun se on mahdollista. Käytössämme on Suomen luonnonsuojeluliiton Kinon Oy:n ympäristövastuusertifikaatti Ekokompassi. Aiemmin toteutetut käyttöveden seurannan automaation toteuttaminen ja kiinteistöjen lämmitysjärjestelmien uusiminen maalämpöön on tuonut lämmön kulutukseen säästöjä sekä vesihuoltokustannusten pienenemistä. Kaikki omien kiinteistöjemme lämmitysjärjestelmät, sekä sähköenergia ovat hiilineutraaleja. KV-A Oy:n oma strategia ja tehdyt toimenpiteet tukevat Kirkkonummen kunnan tekemiä strategisia linjauksia.

ISÄNNÖINNIN TUKIPALVELUTEHTÄVÄT SEKÄ KIINTEISTÖJEN HOITO JA SIIVOUS

Isännöinnin tukipalvelutehtävät ja teknisen isännöitsijän tehtävät ostetaan Kontu Oy:ltä, ostopalveluna.

Kiinteistöjen hoidosta ja huollosta vastasi Kirkkonummen Huolto Oy.

Keskustan alueen kiinteistöjen siivouksesta vastaa Braleva. Gesterbyn, sekä Heikkilän alueiden Clean Kalle Oy Ab. Masalan ja Veikkolan kiinteistöjen siivouksesta vastaa Siskon siivous.

TALOUS JA TOIMINNAN TUNNUSLUVUT

Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2024 10,5 milj. €. Taseen loppusumma tilikauden päättyessä oli 77,2 milj. €.

Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä lainaa rahoituslaitoksilta yhteensä 69,5 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 7,4 %.

Vaihtuvuus yhtiön omistamissa asunnoissa oli tilikauden aikana keskimäärin 18,78 %.

Tyhjiä asuntoja oli tilikauden päättyessä 78 kpl.

Tilikauden tulos näyttää 1 429 789,57 € alijäämää, kun suunnitelman mukaisia poistoja kirjattiin 3 857 530 € ja aktivointeja tehtiin 1 016 727,84 €.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy:n tunnusluvut 2022–2024

Luvut milj. €	2024	2023	2022
Liikevaihto + muut tuotot	10,5	10,2	9,62
Liikevoitto	-1,42	-0,54	-0,60
Liikevoitto %	-13,66	-5,26	-6,31
Taseen loppusumma	77,2	79,1	81,0
Omavaraisuusaste %	7,4	9,7	10,1
Käyttöaste %	95,0	97,6	97,8
Vaihtuvuus %	18,78	23,5	22,8
Tyhjät asunnot kpl	78	35	33
Asunnonhakijoita rk/vuosi	1349	1944	1581

	tavoite	toteutunut
Asuntojen käyttöaste	98 %	95 %

VAKUUTUKSET

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus ja talkoovakuutus IF Vahinkovakuutus Oyj:ssä. Kiinteistön täysarvovakuutukseen sisältyy hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvakuutus. Talkoovakuutus kattaa yhtiön kaikki vuokrauskohteet. Vuokravakuudet ja ryhmäkotivakuutukset olivat vakuutusosakeyhtiö Garantiasta. Työntekijöiden eläkevakuutus on Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmarisessa.

KORJAUSTOIMINTA

Kiinteistöjen korjauksiin käytettiin tilikauden aikana yhteensä 3 268 310 €. Tästä summasta aktivoitiin taseeseen 1 016 727,84 €.

Huoneistoja kunnostettiin 1 067 566 €:lla, Ilkivalta aiheutti kiinteistöillä 18 122 €:n kustannukset. Veturitallintie 2 ja 3 linjasaneeraus aloitettiin syksyllä. KV-A Oy:n toinen aurinkokennovoimala valmistui loppukesästä. Muut tehdyt korjaukset olivat lähinnä vuotuisia normaaleja korjaus- ja huoltotöitä, yms.

Aktivoinneista yksityiskohtaisempi erittely tilinpäätöksen liitesivuilla.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiön vuokrasaamiset ovat nousseet edellisestä vuodesta. Vuokrasaamisten määrä oli 2024 joulukuussa 365 855 € (vuonna 2023 348 046 €). Vuokrasaamiset olivat 3,5 prosenttia liikevaihdosta.

Vuokrasaamiset ovat nousseet toimintavuoden 2024 aikana. Vuonna 2024 häättöjä oli 9 kpl. Yhtiön kokonaistalouteen luottotappioilla ei ole suurta vaikutusta. Luottotappioriskiä hallitaan vuokranvalvonnan ja asukasneuvonnan keinoin, sekä Garantian vuokravakuusvakuutuksella.

Kirkkonummen kunnan yhtiölle asettama käyttöastetavoite oli 98 prosenttia. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste päättäneeltä tilikaudelta oli 95 prosenttia. Vuoden 2024 käyttöasteeseen vaikutti yleisen asumistuen leikkaukset, yleinen haastava taloustilanne ja kiinteistön Metsätörpantie 5 ja 7 peruskorjaushanke, asukkaita muutti pois kiinteistöstä, hankkeesta ilmoituksen jälkeen. Väistöasuntoina olevia huoneistoja ei laskettu käyttöasteeseen.

KV-A Oy rakennuttaa olemassa olevan kiinteistökannan perusparannuksia sekä uudistuotantoa pääsääntöisesti 95 prosentin velkaosuudella, joten yhtiöllä on taseessa pitkäaikaista velkaa 69,5 miljoonaa euroa. Siksi yhtiön toiminnan kannalta suurimmat ulkoiset riskitekijät ovat niin inflaation nousu kuin yleinen korkotason nousu.

Yhtiö on suojautunut nousun vaikutuksilta ottamalla kiinteäkorkoisia tai korkosuojattuja lainoja. Valtaosa yhtiön lainoista on korkotukilainoja, jolloin korkojen nousun vaikutusta vähentää se, että valtion maksaman korkotuen määrä kasvaa koron noustessa.

Yhtiö on myös hajauttanut useiden lainojen korontarkistushetkien samanaikaisuuteen liittyviä riskejä. Vahinkoriskeiltä yhtiö on suojautunut ottamalla yhtiön kiinteistöille täysarvovakuutuksen, takausvakuutuksen ja ryhmäkotivakuutuksen.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Uudistuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttaminen edellyttää riittävää rakentamiskelpoista tonttivarantoa. Yhtiön olisi kyettävä tarjoamaan vuosittain keskimäärin 15–25 uutta asuntoa strategiansa mukaisesti.

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy pyrkii yhdessä Kirkkonummen kunnan, sekä yksityisten maanomistajien kanssa neuvottelemalla turvaamaan tuotantotavoitteiden mukaisen tonttivarannon.

Peruskorjaushankkeita tehdään kiinteistökannan ikääntymisen takia suunnitelmallisesti korjausohjelman mukaisesti. Uudisrakentamisessa tärkeää on saada rakennuskelpoisia tontteja vuokra-asuntokohteiksi.

YHTIÖKOKOUKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 31.5.2024. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen määräämät vuosikokousasiat. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 22.8.2024, kokouksessa nimettiin yhtiön tilintarkastajat.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ukrainan sota ja muut globaalit uhkakuvat voivat muuttaa nyt talouden suhdanteita nopeastikin. Lainapääoman kasvuun sekä niiden lyhennyksien ja korkojen euromääräiseen nousuun on varauduttu vuoden 2024–2025 budjettia laadittaessa.

Keskimääräisen kiinteistön hoitokuluihin on näköpiirissä kaiken kaikkiaan 3–5 prosentin nousu vuonna 2024. Eniten hoitokuluja nostaa tämänhetkinen haastava talouden tilanne ja tulevat työvoimakustannusten ratkaisut. Venäjän aloittama sota Ukrainaa vastaan vaikuttaa talouteen vahvasti, energian, ruuan ja tavaroiden hinnannousuina, sekä inflaation kasvuna.

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on - 1 429 789,57 €. Hallitus esittää, että verotusperusteisiin varauksiin tehdään muutos, puretaan vuosien 2016, 2017 ja 2018 asuintalovarauksia 1 429 809,56 €, korjauksiin. Osinkoa ei jaeta ja tilikauden tulos 19,99 € kirjataan tilille voitto/tappio edellisiltä tilikausilta.

KIRKKONUMMEN VUOKRA-ASUNNOT OY

HALLITUS