

2024

VUOSIKERTOMUS



NOKIAN VUOKRAKOTIEN TOIMINNAN VUOSI 2024

Vuosi 2024 oli yhtiössä vahvan toiminnan ja rakentamisen vuosi. Yhtiön tehtävänä on tarjota laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, ja vuoden aikana panostimme erityisesti kiinteistökannan uudistamiseen, ylläpitoon, asukastyytyväisyyteen ja vastuulliseen taloudenpitoon.

Asuntojen kysyntä ja vuokraus säilyi vilkkaana, ja käyttöaste säilyi lähes ennallaan ollen 96 %. Vuokrasopimuksia tehtiin vuoden aikana 214 kpl ja hakemuksia vastaanotettiin 1706kpl. Vaihtuvuus oli 21% ja yli 1700 nokialaista asuu Vuokrakotien asunnoissa. Kohtuuhintaisena vuokra-asuntotoimijana asuntojemme vuokrataso on noin 20% edullisempi kuin vapaarahoitteinen asuntotarjonta.

Haasteita aiheuttivat korkojen nousu ja rakennuskustannusten kehitys, mutta niihin vastattiin aktiivisilla toimilla, kuten kustannustehokkuuden parantamisella ja vuokrien kohtuullisella tarkistamisella.

Tilikauden liikevaihto oli 7 425 t€ (7 431 t€). Liikevaihdon muutos -0,09 % ja liikevoittoprosentti +4,36 % edellisvuoteen verrattuna. Vuokravelkasaatavat laskivat 11 % ja vuokravelka-aste oli 2,66 % tuotoista. Yhtiön taloustilanne on säilynyt vakaana

Yhtiön omistuksessa ja hoidossa oli tilivuoden päättyessä:

Vuokranmääritysyksikköjä	25 kpl
Tontit	30 kpl pinta-ala yht. 170 352,7 m ²
• omistustontit	8 kpl pinta-ala yht. 38 680,6 m ²
• vuokraoikeustontit	18 kpl pinta-ala yht. 124 440,2 m ²
• rakentamattomat tontit	4 kpl pinta-ala yht. 7 231,9 m ²
Rakennukset	77 asuin- ja 18 talousrakennusta
Kerrosala	69 969 m ²
Huoneistopinta-ala	57 350 m ²
Huoneistot yht.	1053 asuntoa
Liikehuoneistot	6 kpl pinta-ala yht. 1083 m ²

Hallinto

Kertomusvuoden varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2024. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi ulkopuolinen asiantuntija, riippumaton hallitusammattilainen DI, MBA Petri Olkinuora. Hallitus kokoontui 9 kertaa. Kokousten sihteerinä toimi toimitusjohtaja Hanna Heinonen. Tilintarkastajana toimi BDO Audiator Oy, jonka päävastuullisena tarkastajana KHT, JHT Minna Havia-Niemi ja toisena tilintarkastajana asukkaiden valitsemana HT Viljami Valpas.

Hallitus 1.1.-31.12.2024

Petri Olkinuora	puheenjohtaja
Mika Laakso	varapuheenjohtaja
Olavi Ahti (11.11.2024 asti)	asukasedustaja jäsen
Mervi Hurme	asukasedustaja jäsen
Tuula Kallio-Bezemer	
Nea Lehmussaari	
Riku Wendelin	

Henkilökunta

Kokoaikainen henkilökunta:	Määrä:
Hallinto, talous, vuokraus	5 henkilöä
Isännöinti, rakennuttaminen ja ylläpito	3 henkilöä
Kiinteistönhuolto	2 henkilöä
Korjaus, maalaus ja kunnossapito	2 henkilöä
Yhteensä	12 henkilöä

Määräaikainen henkilökunta:
Maalari aikajakso: 11.3.-31.12.2024
Kausityöntekijät aikajaksot 15.4.–30.8. ja 3.6.-31.7.2024

Talous, rahoitus ja toiminta

Talouden tunnusluvut			
	2024	2023	2022
Liikevaihtovertailu	7 425 473,70 €	7 431 918,34 €	7 198 060,90 €
Liikevaihdon muutos%	-0,09 %	3,25 %	-0,28 %
Liikevoitto	323 768,20 €	406 457,81 €	554 759,74 €
Liikevoitto%	4,36 %	5,47 %	7,71 %
Quick ratio	3,53	6,12	6,45
Omavaraisuusaste	7,21 %	9,67 %	9,05 %
Vuokraelka-aste	2,66 %	2,98 %	2,87 %
Käyttöaste	96,08 %	96,15 %	97,40 %
Korjauskulut €/asm2/vuosi	19,78 €	27,31 €	24,00 €
Luottotappiovertailu	55 427,39 €	27 640,80 €	27 460,57 €
Hoitomenojen suhde vuokratuottoihin			
Hoitomenot	5 027 436,79 €	5 419 329,35 €	5 070 579,76 €
Vuokratuotot	7 425 473,70 €	7 431 918,34 €	7 198 060,90 €
Erotus	2 398 036,91 €	2 012 588,99 €	2 127 481,14 €
Lämmityskulut	1 131 819,83 €	1 154 049,17 €	1 076 124,18 €
Vesikulut	410 515,20 €	388 167,59 €	372 333,06 €
Sähköt	209 183,97 €	178 897,49 €	176 239,52 €

Keskeiset investoinnit ja urakat

Poutuntie 8 uudisrakentaminen toteutettiin toimintavuoden aikana ja kohde valmistui joulukuussa. Omalle tontille, kaupungin keskusta-alueelle rakennettuun kerrostaloon rakentui yhteensä 40 asuntoa, joiden koot vaihtelevat yksiöistä neljän huoneen perheasuntoihin. A-energialuokan, vihreän rahoituksen ARA-vuokra-asunnot rahoitettiin 40v korkotukilainalla, urakkamuoto KVR-hanke, rakentajana rakennusliike Pohjola Rakennus Oy. Kohde herätti paljon kiinnostusta hakijoiden keskuudessa ja kaikki asunnot saatiin vuokrattua jo ennen valmistumista. Noin 1/3 osa asukkaista muutti sisäisen siirron kautta ja 2/3 asukkaista on uusia vuokrakotilaisia.

Elokuussa käynnistyi Keskisentie 4 laajamittainen peruskorjaus, joka kestää noin vuoden ja kohde on asukkaista tyhjä urakan ajan. Majakatu 10 peruskorjauksen suunnittelu saatiin toimintavuoden aikana valmiiksi ja peruskorjaus alkaa 02/2025.

Lähes kaikki budjetoidut korjaushankkeet sekä tulevien toimintavuosien suunnittelujen käynnistäminen toteutettiin suunnitellusti aikataulussa ja budjetin mukaisesti. Vuoden aikana valmistui mm. seuraavat keskeiset kunnostus- ja remonttiurakat:

- julkisivu- ja saneerausurakka, parvekelasien asennus ja ikkunoiden vaihto kohteessa Antinkatu 2
- piha-alueen saneeraus kohteessa Kivitaskunpolku 7-8
- päiväkotijärjestelmän ja huoltorakennuksen käyttövesiputkien uusiminen kohteessa Notkotie 3
- piha-alueen kuivatusurakka ja lämmitysjärjestelmän kunnostus kohteessa Vihnuskatu 36

Ylläpidon ja remonttien tavoitteena on säilyttää kiinteistöjen arvo, parantaa energiatehokkuutta ja lisätä asukkaiden viihtyvyyttä. Huoneistojen pintaremontteja ja laajempia huoneistokunnostuksia toteutettiin tarpeen mukaan puiteurakoitsijoiden ja oman remonttihenkilöstön toimesta pääasiassa asukkaiden vaihtuessa. 2020-luvulla kunnostettujen asuntojen määrä on jo merkittävä ja huoneistoremonttien toteutuksessa kiinnitetään huomiota remonttien läpivientiaikaan, yhteistyössä asuntovuokrauksen kanssa optimoidaan aikataulutus tavoitteena tyhjäkäynnin minimointi sekä asukaslähtöisyys.

Asukkaidemme tyytyväisyys on meille tärkeää, ja vuoden aikana olemme panostaneet palveluihin ja viestintään. Asukastyytyväisyyskyselyssä keskimääräinen arvosana oli 4/5, ja eniten kiitosta saimme ystävällisestä asiakaspalvelusta ja vuokraustoiminnan sujuvuudesta. Asukkaiden yhteisöllisyyttä tuettiin erilaisilla asukkaiden tapahtumilla kohteissa ja kehittämällä yhteiskäyttötiloja asukkaiden käyttöön mm. remontoimalla kohteeseen Kaarikatu 6-8 korttelitupa.

Tulevaisuuden näkymät

Nykyinen strategia tullaan uudistamaan tähtäimellä strategia 2030.

Sen myötä on tarkasteltava kriittisesti yhtiön omia toimintoja, kiinteistökantaa sekä suunnitelmallisesti jaksottaa tulevat hankkeet huomioiden henkilöstö- ja taloudelliset resurssit.

Tarkastellaan purkavan uudisrakentamisen mahdolliset kohteet ja tehostetaan sekä monipuolistetaan perusparannushankkeiden prosessia sekä harkitaan kiinteistöjemme realisointia. Asuntokysynnän säilyessä hyvänä tulee myös lisätä maltillisesti kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa kaupunkikeskustassa joukkoliikenteen laatuikäytävien varsilla. Yhtiön taloudellisen tilanteen ennakoidaan jatkuvan ennallaan ja käyttöasteen säilyvän korkeana, koska Nokian kaupungin vetovoima on vahva ja yhtiön asuntotarjonta paranee uudistuotannon ja peruskorjausten vaikutusten myötä. Tulevina vuosina vuokrataso pyritään pitämään kilpailukykyisenä, unohtamatta säännöllistä, ylläpitävää huoltoa ja korjausta sekä näihin tavoitteellisesti varautumista, jolla kiinteistökanta pidetään ajanmukaisessa ja asukkaiden vaatimustason edellyttämässä kunnossa. Kaikkea toimintaamme ohjaa ehdottomasti hyvän asiakaskokemuksen tuottaminen asukkaillemme vahvana, paikallisena ja hyvin saavutettavana vuokra-asuntotoimijana.