

TOIMINTAKERTOMUS 1.1.- 31.12.2025



Hanna Heinonen
Nokian Vuokrakodit Oy

VUOSI 2025 – vakaa vuosi kehittämisen ja uudistumisen merkeissä

Vuosi 2025 oli Nokian Vuokrakodit Oy:lle kokonaisuutena vakaa. Toimintaympäristön kustannuspaineista huolimatta onnistuimme tarjoamaan nokialaisille turvallisia, kohtuuhintaisia ja hyväkuntoisia vuokra-asuntoja sekä kehittämään kiinteistökantaamme pitkäjänteisesti. Vuoden lopussa omistimme ja hallinnoimme 1 053 vuokra-asuntoa, joissa asui yhteensä 1 733 asukasta.

Hallinto

Hallitus 1.1.-16.6.2025

Petri Olkinuora	puheenjohtaja
Mika Laakso	varapuheenjohtaja
Mervi Hurme	asukasedustaja
jäsen	
Tuula Kallio-Bezemer	
Nea Lehmussaari	
Riku Wendelin	

Hallitus 17.6. -31.12.2025

Petri Olkinuora	puheenjohtaja
Mervi Hurme	asukasedustaja
jäsen	
Jani Kivelä	
Satu Mäkelä	

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana 13 henkilöä (HTV 12,58)

Henkilöstön tehtäväalueet jakautuivat seuraavasti:

- hallinto, talous 3 henkilöä
- asukaspalvelut, vuokraus 3 henkilöä
- rakennuttaminen ja ylläpito 2 henkilöä
- kiinteistönhuolto 2 henkilöä
- korjaus, maalaus ja kunnossapito 3 henkilöä

Korkea käyttöaste kertoo asuntojen kysynnästä

Yhtiön liikevaihto kasvoi 7,86 miljoonaan euroon, mikä on noin kuusi prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuokraustoiminta säilyi vahvana koko vuoden ajan. Asuntojen käyttöaste nousi 97 prosenttiin, mikä kertoo vuokra-asuntojen hyvästä kysynnästä.

Maksuvalmius säilyi hyvällä tasolla, vaikka korkojen nousu sekä investointien aiheuttamat poistot ja korjauskustannukset rasittivat tulosta. Toimintaympäristöä leimasivat edelleen korkeat kustannukset ja rahoituksen kallistuminen.

Talouden tunnusluvut			
	2025	2024	2023
Liikevaihtovertailu	7 860 775,05 €	7 425 473,70 €	7 431 918,34 €
Liikevaihdon muutos%	5,86 %	-0,09 %	3,25 %
	2025	2024	2023
Liikevoitto	170 185,69 €	323 028,20 €	406 067,21 €
Liikevoitto%	2,16 %	4,35 %	5,46 %
Quick ratio	4,75	3,53	4,11
Omavaraisuusaste	7,06 %	7,21 %	9,67 %
Vuokravelka-aste	2,76 %	2,66 %	2,98 %
Käyttöaste	97,00 %	96,08 %	96,15 %
Korjauskulut €/asm2/vuosi	22,85 €	19,78 €	27,31 €
Luottotappiovertailu	25 763,21 €	55 427,39 €	27 640,80 €
Hoitomenojen suhde vuokratuottoihin			
	2025	2024	2023
Hoitomenot	5 347 401,32 €	5 028 486,77 €	5 419 329,35 €
Vuokratuotot	7 484 670,06 €	7 109 303,95 €	7 122 800,89 €
<i>Erutus</i>	<i>2 137 268,74 €</i>	<i>2 080 817,18 €</i>	<i>1 703 471,54 €</i>
	2025	2024	2023
Lämmityskulut	1 111 361,97 €	1 131 819,83 €	1 154 049,17 €
Vesikulut	478 006,82 €	410 515,20 €	388 167,59 €
Sähkökulut	213 909,37 €	209 183,97 €	178 897,49 €
Henkilöstökulut	694 804,32 €	703 090,56 €	667 242,14 €
	2025	2024	2023
Korkokulut	644 991,49 €	535 143,82 €	464 127,49 €

Panostuksia kiinteistöjen kuntoon

Jatkoimme vuoden aikana määrätietoisesti kiinteistöjemme ylläpitoa ja kehittämistä. Huoneistokorjauksia toteutettiin runsaasti sekä asukasvaihtojen yhteydessä että osana suunnitelmallista kunnossapitoa. Lisäksi etenimme pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman mukaisesti uusimalla talotekniikkaa sekä kunnostamalla kattoja ja piha-alueita. Näillä investoinneilla varmistamme asuntojemme viihtyisyyden, energiatehokkuuden ja arvon säilymisen myös tulevaisuudessa. Vuoden aikana valmistui Keskisentie 4:n peruskorjaus, joka onnistui hyvin ja jonka kaikki asunnot oli vuokrattu jo ennen valmistumista. Myös Majakatu 10:n peruskorjaus eteni, vaikka sen valmistuminen siirtyi keväälle 2026.

Uudistuksia toimintaan

Vuoden merkittävimpiin muutoksiin kuului kiinteistöhuollon toimintamallin uudistaminen. Lokakuusta alkaen kiinteistöhuolto siirtyi kokonaisuudessaan ulkopuolisen palveluntuottajan hoidettavaksi. Uusi toimintamalli otettiin käyttöön vuoden loppuun mennessä.

Asukkaiden tyytyväisyys kasvoi

Asukkaiden kokemukset palveluistamme kehittivät edelleen myönteiseen suuntaan. Kuukausittain toteutettujen asukaskyselyiden perusteella kokonaistyytyväisyys nousi arvosanaan 4,1 asteikolla 1–5. Erityisen hyvää palautetta saivat asunnon hakemisen sujuvuus, vuokrasopimusprosessi sekä jätteen lajittelumahdollisuudet. Myös asiakaspalvelumme ystävällisyys ja asiantuntevuus arvioitiin korkealle.

Katse tulevaisuuteen

Vaikka toimintavuotta leimasivat investoinnit ja yleisen kustannustason nousu, yhtiön maksuvalmius säilyi hyvänä ja tilikausi päättyi voitollisena. Jatkamme myös tulevina vuosina pitkäjänteistä työtä kohtuuhintaisen asumisen, hyvän palvelun ja vastuullisen kiinteistönpidon puolesta.