



VUOSIKERTOMUS 2016





Olemme Kouvolan suurin vuokra-asuntojen tarjoaja ja luotettava kumppani eri elämäntilanteissa.

ARVOISA LUKIJA,

Vuoden 2016 tilinpäätös ja sen myötä tasekirja on saatu valmiiksi. Haluankin aluksi esittää kiitokseni yhtiön ja itseni puolesta kaikille teille, jotka olette olleet mukana tähän vuoteen saakka tarinassamme. Teimme taas laajan asukastyytyväisyystutkimuksen, missä vertailukohtana oli kaksi vuotta aiemmin tehty kysely. Oli mukava havaita, että asukkaiden eli tässä asiassa asiantuntijoiden mielestä olimme kehittyneet monissa asioissa. Jotkut vertailukohdat olivat jopa kiitettäviä, esimerkiksi yleisarvosana. Asumistyytyväisyyden kehittäminen vaatii pitkäjännitteistä ja määrätietoista työtä. Siihen ei ole oikotietä, sitä on tehtävä jatkuvasti ja palanen kerrallaan. Tässä on tärkeä rooli myös kumppaneillamme ja heidän panostuksella, sillä vain yhdessä tekemällä yllämme parempiin suoriin.

Kouvolan Asunnot Oy:llä toiminta jatkoi hallituksen linjaaman strategian mukaista tarinaa, mikä sisältää perusparannuksia, uudisrakentamista ja myös loppujalostamista. Vuokratasomme Kouvolassa on yksi Suomen edullisimmista, sillä tiellä haluamme jatkaa. Tätä tukee myös omistajamme, mikä näkyy 0 – tulosperiaatteen hyväksymisellä. Tämä näkyy siten, että emme maksa osinkoja vaan tulot kohdennetaan kokonaisuudessaan takaisin kiinteistöomaisuuteen.

Parina edellisenä vuotena otimme isoja askeleita palveluiden, toimintojen ja sähköistämisen saralla. Oli mukava huomata, että ne alkoivat tuottaa laadukkaampia ja helpommin hallittavia toimintamalleja myös kuluneella katsantokaudella. Tätä kehitystyötä tukee myös mittava laajakaista- ja kaapeli-tv projektimme. Päätimme hankkia liki kaikkiin taajamakiinteistöihimme valokuidut, jossa asuntoihin tulee vuokraan sisältyvä 10 M laajakaista ja kaapeli-tv. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa myös kiinteistöjen digitaalisen kehittämisen, perinteisen rinnalle.

Henkilökunnan työhyvinvointiin panostettiin yhteistyössä henkilöstön ja yhtiön kanssa. Yhtiö kannustaa ja käyttää sopimusten mahdollistamia keinoja, joiden avulla henkilökunnan työssäjaksamista voidaan edistää ja samalla parantaa arki- ja työelämän yhteensovittamista. Kouvolan Asunnot Oy:n sairauspoissaolot ovat erittäin pieniä, käytännössä ne olivat minimaalisella tasolla vertailulukujen valossa. Yhtiössä ei ilmennyt yhtään työtapaturmaa katsantokaudella. Koulutuspäivien määrä on pyritty pitämään henkilötasolla 3 päivän tasolla, millä taataan henkilökunnan osaamisen taso. Näitä osa-alueita koordinoidaan yhteistoiminta- ja työsuojeluryhmän toimesta.

Vastuullisena toimijana, panostuksemme ilmastonmuutoksen torjumiseksi kohdistuvat erityisesti kiinteistöjemme energiatehokkuuden hallintaan. Globaalisti ilmastonmuutoksen torjumisen suhteen tehtiin myös historiallinen Pariisin sopimus, missä 200 valtiota sitoutui torjumaan ilmaston lämpenemistä.

Vuonna 2016 ihmiskunta saavutti uuden virstanpylvään, kun Juno-luotain heinäkuussa asettui Jupiterin kiertoradalle, viiden vuoden matkan jälkeen. Ihmiset hurrasivat asialle ympäri maailmaa ja luotain onkin lähettänyt jo maahan ennennäkemätöntä ja arvokasta dataa. Tämä olkoon kannustimena myös meille. Kun uskallamme ennakkoluulottomasti tehdä asioita eri tavalla tänään, saamme tulevaisuudessa nauttia yhä paremmasta asumisen ja elämisen laadusta.

Lämmin kiitos vuodesta 2016 omistajalle ja sidosryhmillemme, te mahdollistatte yhtiön jatkuvuuden.

Auvo Viiru
Toimitusjohtaja

EKO-
TEHOKAS

KEHITTYVÄ

TURVALLINEN

EDULLINEN

AMMATTI-
TAITONEN

IHMIS-
LÄHEINEN

MONI-
PUOLINEN

VIHITYSÄ

LUOTETTAVA

PALVELEVA



VUODEN 2016 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

Valokuidun kautta tietoa ja kanavia

Kouvolan Asunnot Oy teki toukokuun alussa päätöksen vetää lähes kaikkiin kiinteistöihinsä valokuituyhteyden. Näiden talojen jokaiseen talouteen tulee HDF-valmis kaapeli-TV ja 10 M laajakaistayhteys, jotka sisältyvät vuokraan. Perusjakeiluun kuuluu 30 TV- ja 12 radiokanavaa, niiden lisäksi asukkaat voivat ostaa haluamiaan kanavapaketteja. Laajakaistayhteyteen voi hankkia lisää tehoa aina 100 M-nopeuteen asti.

Oma laatuluokitusjärjestelmä antaa tärkeää ensikäden tietoa sekä vuokranantajalle että asukkaille

Kouvolan Asunnot Oy:n kaikille kiinteistöille tehtiin kesän 2016 aikana laatuluokitus. Työ jokaisella kiinteistöllä aloitettiin tarkastamalla piha-alue, sen rakennelmat ja kalusteet sekä pyörävarasto. Seuraavaksi siirryttiin yleisiin ja yhteisiin tiloihin arvioimalla sauna, pesutupa ja lämmönjakohuone. Viimeisenä oli vuorossa kiinteistön rakennustekniikka eli perustukset, ikkunat, ulko-ovet ja julkisivu sekä kattorakenteet ja -pinnoite.

Laatuluokitus antaa tarkkaa ja yksilöllistä tietoa tulevia vuosisuunnitelmia varten. Verkkosivuille tulevan tiivistelmän myötä asukkailla on mahdollisuus tutustua eri kiinteistöjen kuntoon.

Asuntojen markkinointia jalkautamalla eri asuinalueille

Vuokra-asuntojen hakemista helpottamaan päätettiin aloittaa alueellinen asuntojen markkinointi. Syksyllä 2016 vuokrauksen henkilökunta vietti päivän sekä Myllykoskella että Inkeröisissä. Päivän aikana kerrottiin erityisesti näiden alueiden, mutta myös koko Kouvolan alueen asuntotarjonnasta ja vastattiin asiakkaita kiinnostaviin kysymyksiin.

Kuovintie 3

Kuusankosken Rekolassa, osoitteessa Kuovintie 3 käynnistettiin kahden kerrostalon purkutoimenpiteet. Rakennukset purettiin, koska niissä oli melko matala käyttöaste ja rakennukset olivat teknisesti elinkaaren lopussa. Talot olivat rakenteeltaan 70 – luvun elementtitaloja, joiden elinkaareksi oli aikanaan suunniteltu 40 – 50 vuotta.

Elimäkikoti

Elimäen kirkonkylällä käynnistettiin Elimäkikoti – rakennusprojekti. Kohteeseen rakennetaan Kouvolan kaupungin perusturvan käyttöön tuetun palveluasumisen yksikkö. Kohteeseen tulee 48 asuntoa ja muut nykyisiin tarpeisiin soveltuvat tilat. Rakennuksen tekniikassa ja rakenteissa sovelletaan energiatehokkaita ratkaisuja, joiden avulla rakennuksen käyttö- ja energiatehokkuus edustaa nykyrakentamisen huippua. Asumismukavuus ja terve talo – periaate on keskeinen ohjaava tekijä koko projektissa, suunnittelusta toteutukseen. Kiinteistö valmistuu luovutettavaksi kesän 2017 aikana.

Kotkantie 14, talo 1

Kuusankosken Rekolassa, osoitteessa Kotkantie 14 suoritettiin talon 1 peruskorjaus. Peruskorjauksessa uusittiin käyttövesiputket, viemärit, sähkötekniikka sekä kaikki pinnoitteet ja kalusteet. Talon jokaiseen porraskäytävään rakennettiin hissit ja porraskäytäviä laajennettiin. Talo 2 ja 3 peruskorjataan samalla periaatteella vuosina 2017-18.

Mäkipurontie 17, Korja

Korian Napalla Mäkipurontielle sijaitsevan rivitalon käyttövesiputkistot saneerattiin. Samassa yhteydessä toteutettiin sisäpuolisten pintojen uudistus ja huoneistoihin uusittiin keittiökallusteet. Projekti alkoi helmikuussa 2016 ja valmistui 16.6.2016.



ASUKASYHTEISTYÖ - YHTEINEN ETU

Asukastoiminta

Kouvolan Asunnot Oy:n asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa asumisviihtyvyyteensä sekä asuinympäristöönsä. Asukastoiminta on yhdessä toimimista oman talon ja sen asukkaiden hyväksi. Asukastoimintaa järjestää talon asukaskokouksessa valittu asukastoimikunta tai yhteyshenkilö. Vuonna 2016 asukastoimintaa järjestettiin 24 talossa. Asukastoimikunnat järjestivät erilaisia tapahtumia kuten pihatalkoita, grillijuhlia ja pikkujouluja.

Yhtiölle asukastoimikunnat ovat tärkeä yhteistyökumppani. Toimikuntien järjestämä asukastoiminta luo mahdollisuuden asukkaiden keskinäiselle vuorovaikutukselle. Yhdessä toimiminen lisää yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä. Asukastoimikunnat tuovat esille asukkaita askarruttavia kysymyksiä ja ehdotuksia, joilla asumisviihtyvyyttä, turvallisuutta ja kiinteistön kunnossapitoa voisi parantaa. Asukkaat ovat oman asumisensa ja asuinympäristönsä parhaita asiantuntijoita ja asukastoimikunnat ovat tärkeä väylä asukkaiden äänen esille tuomisessa.

Asukastapahtumat

Vuoden 2016 aikana yhtiö järjesti erilaisia asukkaille suunnattuja tapahtumia. Tammikuussa pidetyillä asukasmessuilla asukkailla oli mahdollisuus tutustua yhtiön ja yhteistyökumppaneiden esittelypisteisiin sekä osallistua asumiseen liittyville luennoille. Luentoaiheita olivat mm. terveellinen sisäilma sekä kiinteistöjen paloturvallisuus. Elokuussa vietettiin asukaspäivää Tykkimäen huvipuistossa, jonka huvilaitteet olivat maksuttomasti asukkaiden käytössä. Asukaspäivään osallistui yli 1200 asukasta. Joulukuussa järjestetyissä alueellisissa asukaskokouksissa asukkaat saivat tietoa mm. vuoden 2017 talousarviosta, vuokrista sekä suunnitelluista korjauksista.

Asukaslehti

Asukaslehti ilmestyi aikaisempien vuosien tapaan kahdesti vuoden aikana. Lehden sähköinen versio on asukkaiden luettavissa yhtiön verkkosivuilla. Painettuna lehtiä jaettiin alueellisesti siten, että toukokuussa ilmestyneen lehden saivat koteihinsa Valkealan alueen asukkaat ja joulukuinen lehti jaettiin Elimäellä sekä Koriolla asuville asukkaille. Joulukuinen asukaslehti tehtiin yhteistyössä Kymenlaakson ammattikorkeakoulun opiskelijoiden kanssa. Lisäksi lehteä jaettiin asukastoimikunnille, uusille asukkaille sekä yhteistyökumppaneille.

Asukastytyväisyyskysely

Kouvolan Asunnot Oy teetti tammikuussa 2016 asukastytyväisyyskyselyn, jossa haastateltiin puhelimitse 214 henkilöä. Heistä 189 oli nykyisiä asukkaita ja 25 poismuuttaneita. Tyytyväisyyttä arvioitiin asteikolla 1 - 5. Kyselyssä yhtiön saama kokonaisarvosana oli 4, kun se edellisessä, vuonna 2013 tehdyssä kyselyssä oli 3,5. Vastanneista 86 % oli jo suosittelut tai voisi suositella yhtiötä lämpimästi. Mielikuva yhtiöstä oli turvallinen, viihtyisä ja hyvämaineinen. Onnistuneimpia tekijöitä olivat vastaajien mielestä asukastilaisuuksien ja verkkosivujen hyödyllisyys, asiakaspalautteen käsittely sekä yrityksestä ja palveluista tiedottaminen. Sekä vuoden 2013 että vuoden 2016 kyselyissä eniten kehitettävää oli asuntojen materiaaleissa ja kunnossapidossa sekä kiinteistönhuollossa ja siivouksessa. Näiden tekijöiden kehittämiseen on viime vuosien aikana panostettu ja ne olivatkin vastaajien mielestä kehittyneet eniten. Painopiste tulee myös jatkossa olemaan näiden asioiden kehittämisessä.

Asukkaiden mielipide on Kouvolan Asunnot Oy:lle tärkeä. Saadun palautteen perusteella pystytään yhtiön toimintaa kehittämään edelleen asukasystävällisemmäksi. Asiakaspalautteen saamiseksi yhtiö otti vuonna 2016 käyttöön SurveyPal-verkkopalvelun, jonka avulla voidaan tehdä kyselyitä ja kerätä palautetta. Ensimmäiset kyselyt suunnattiin uusille asukkaille. Palautekyselyjä tehdään jatkossa myös esimerkiksi peruskorjauksien ja linjaremonttien kohteena olevien talojen asukkaille.



KULUTUSSEURANTA 2016

Kouvolan Asunnot Oy:n energiansäästöhanke on jatkunut projektina nyt noin neljä vuotta. Ensimmäisessä vaiheessa keskityttiin analysointiin ja tiedonkeräämiseen, tätä tuettiin kohdekohtaisilla kulutus- ja tekniikatiedoilla. Kakkosvaiheessa aloitettiin varsinaiset säästötoimenpiteet, järjestelmien tasapainotukset ja kiinteistöautomaatioiden uusimisiin. Parhaat säästöt ja asumismukavuuden lisäykset onkin saavutettu kohteissa, joissa kiinteistöautomaatiot ovat etäkäyttöisiä. Näin voidaan järjestelmiä huoltaa, säätää ja analysoida proaktiivisesti eli ennen varsinaista poikkeamahälytystä. Tavoitteenamme on edelleen, että vuonna 2020 kaikki kiinteistömme olisivat automatisoituja kiinteistöjärjestelmien osalta. Tätä tukee erinomaisesti kiinteistöjen valokuituhanke, mikä mahdollistaa myös muiden kiinteistötieteiden järjestelmien hyödyntämisen. Tämä tarkoittaa samalla asumismukavuuteen ja viihtyvyyteen merkittäviä lisäarvoa tuottavia palveluita.

Kokonaisuutena koko energiansäästöhanke aikana on saavutettu huikea hiilijalanjäljen pienentyminen. Kokonaisuutena on saavutettu liki 2 miljoonan kilon kasvihuonepäästöjen alentuminen. Tarkat luvut ilmenevät alla olevista kaavioista.

Tärkeimpänä seikkana kaikille yhteisille tavoitteille on asumis- ja kulutustottumuksillamme. Pohjimmiltaan olemme kaikki vastuussa ympäristöstämme ja asumismukavuudestamme. Huomioimalla yhteiset tavoitteemme ja ympäristön, saavutamme parhaat tulokset yhdessä. Parasta tässä on se, että kaikki säästöt mitä saavutamme, pitävät vuokratasomme kohtuullisena myös tulevaisuudessa. Käyttömenot kasvavat vuosittain nousevien yleiskustannusten myötä, missä kokonaisenergialla on merkittävä osuus. Käyttömenojen osalta onkin hyvä todeta, että lämmitysenergian, veden ja sähkön osuus käyttömenoista on n. 35 % eli noin 5 miljoonaa euroa. Siksi sen merkittävyys tulee huomioida.

LÄMPÖ

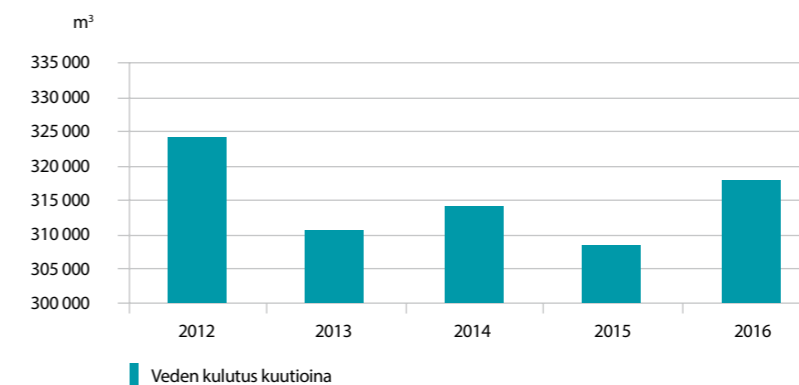
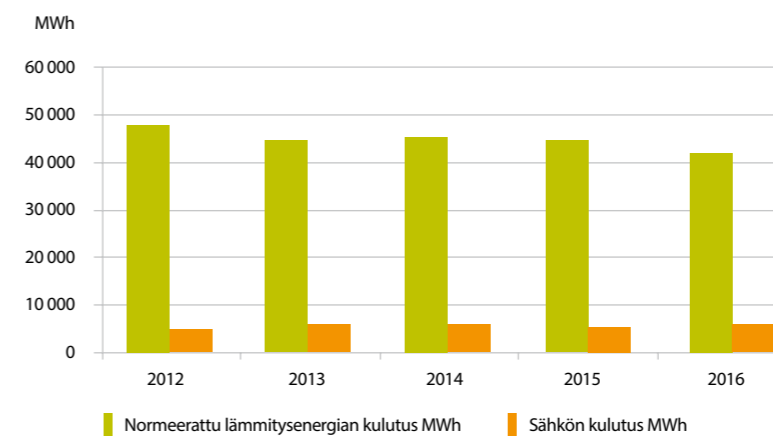
Vuosi	2012	2013	2014	2015	2016
Kiinteistöjen määrä	164	166	167	167	167
Normeerattu lämmitysenergian kulutus MWh	48 847	46 335	46 616	45 174	43 798

SÄHKÖ

Vuosi	2012	2013	2014	2015	2016
Kiinteistöjen määrä	167	171	173	172	172
Sähkön kulutus MWh	4 843	5 423	5 279	5 051	5 203

VESI

Vuosi	2012	2013	2014	2015	2016
Kiinteistöjen määrä	166	171	172	172	172
Veden kulutus kuutioina	324 983	311 476	314 735	308 667	318 002



Lämpöenergian kulutus on kohdetasolla alentunut enimmillään 22 prosenttia.

TULOSLASKELMA

(1 000 €) 1.1.–31.12.2016 1.1.–31.12.2015

Liikevaihto

Vuokrat	24 166	23 485
Käyttökorvaukset	211	192
/. Alv kiinteistön tuotoista	-454	-417
Liikevaihto yhteensä	23 923	23 260

Muut kiinteistön tuotot	194	78
Henkilöstökulut	-1 179	-1 124
Poistot ja arvonalentumiset	-4 197	-4 230

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto	-293	-329
Käyttö ja huolto	-1 902	-1 809
Ulkoalueiden huolto	-58	-40
Siivous	-560	-504
Lämmitys	-3 106	-3 061
Vesi ja jätevesi	-1 313	-1 284
Sähkö ja kaasu	-619	-582
Jätehuolto	-467	-457
Vahinkovakuutukset	-278	-263
Vuokrat	-1 438	-1 092
Kiinteistövero	-914	-773
Korjaukset	-4 601	-3 412
Muut hoitokulut	-544	-438
/. Alv kiinteistön hoitokuluista	131	114
Oman käytön alv	-86	-77
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-16 048	-14 007
Luottotappiot ja oikaisuerät	-133	-49

Liikevoitto

Rahoitustuotot ja -kulut	-1 963	-2 118
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	597	1 810
Vapaaehtoisten varausten muutos, verot	-514	-1 896

Tilikauden tappio

	83	-86
--	-----------	------------



TASE

(1 000 €) 1.1.–31.12.2016 1.1.–31.12.2015

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet	3	7
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	3 450	3 450
Liittymismaksut	1 806	1 776
Rakennukset ja rakennelmat	104 662	108 469
Koneet ja kalusto	83	90
Muut aineelliset hyödykkeet	55	66
Enn. maksut ja keskener. hankinnat	2 565	310

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	112 621	114 161
Sijoitukset	9 147	9 246

Pysyvät vastaavat yhteensä

Vaihtuvat vastaavat

Saamiset	4 930	5 199
Rahat ja pankkisaamiset	3 337	222

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

Vastaavaa yhteensä

VASTATTAVAA

Oma pääoma

Osakepääoma	16 645	16 645
Ed. tilikauden voitto/tappio	-348	-262
Tilikauden voitto	83	-86

Oma pääoma yhteensä

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma	96 212	92 001
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 776	4 346
Saadut ennakot	143	153
Ostovelat	896	528
Velat saman konsernin yr.	849	4 992
Muut velat	1 053	1 112
Siirtovelat	456	647
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8 173	11 778

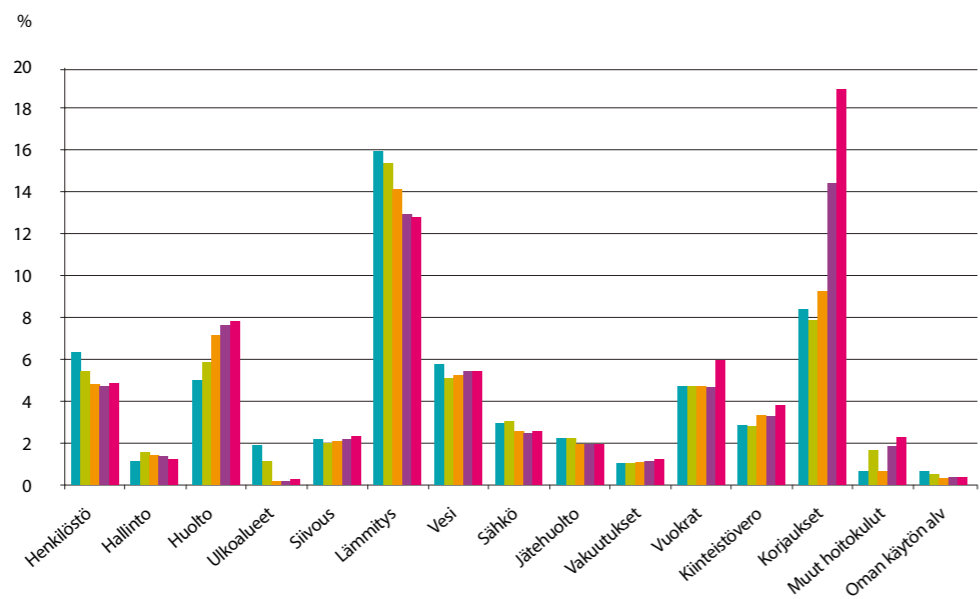
Vieras pääoma yhteensä

Vastattavaa yhteensä



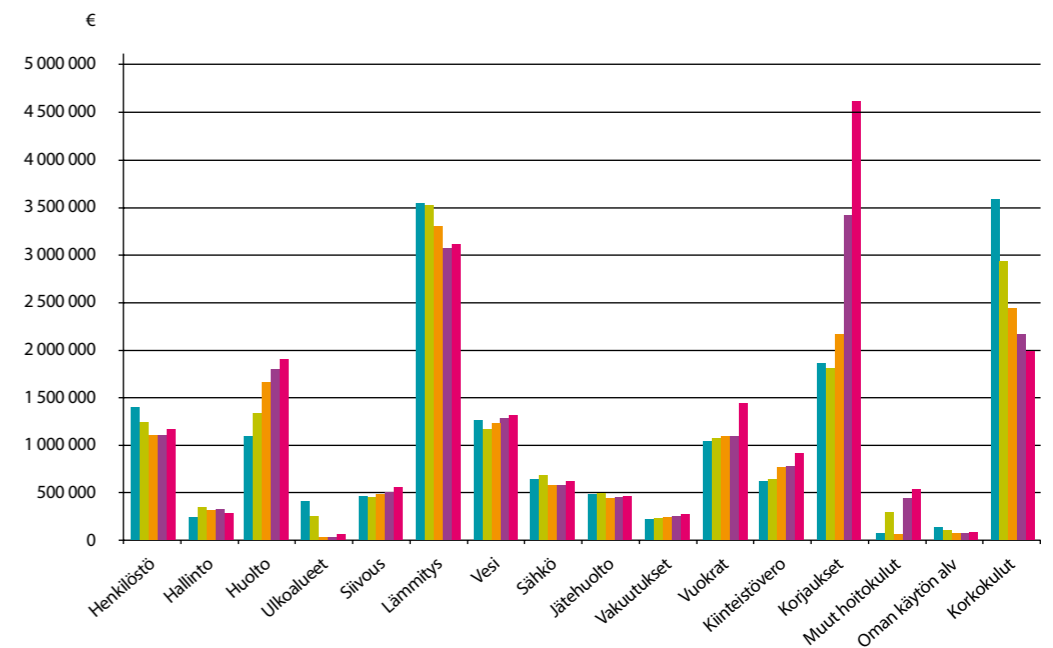
HOITOKULUT % LIKEVAIHDESTA 2012 – 2016

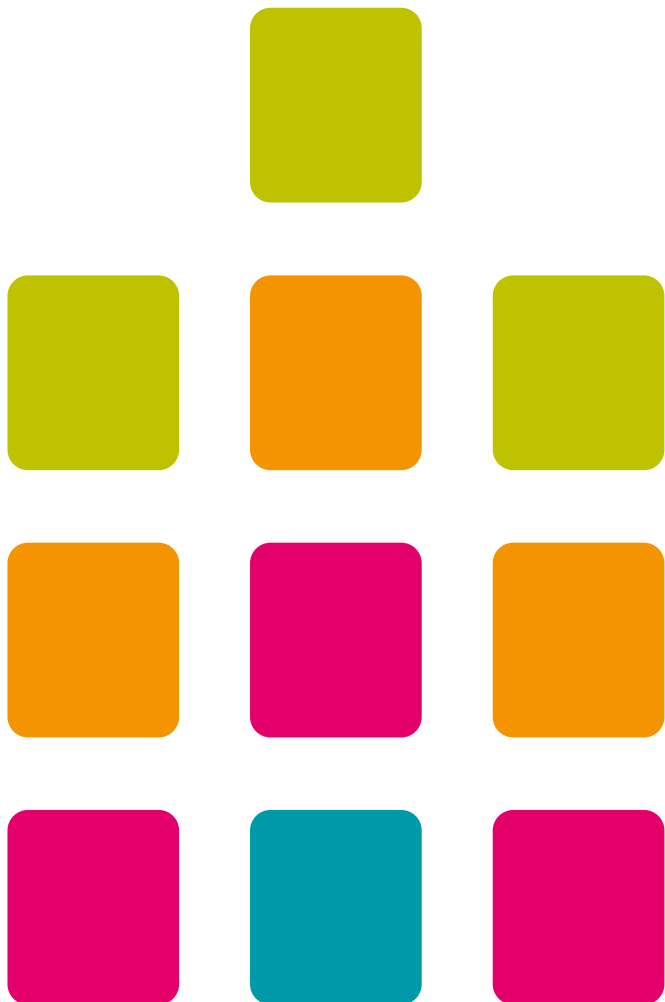
2012
2013
2014
2015
2016



MENOJEN KEHITYS 2012 – 2016

2012
2013
2014
2015
2016





Kouvolan Asunnot Oy
Kauppalankatu 6 A, 4. krs
45100 Kouvola

Vuokraus
asiakaspalvelu@kouvolanasunnot.fi
020 615 8900

Vuokranmaksuasiat
vuokravalvonta@kouvolanasunnot.fi
020 615 8914

Korjaus- ja huoltopyynnot
www.kouvolanasunnot.fi/
sahkoinenasiointi/vikailmoitus
(ei kiireelliset)

020 615 8952 (palvelee 24h)

www.kouvolanasunnot.fi