

Kiinteistö Oy Kesti

Toimintaympäristö ja keskeiset muutokset

KOy Kesti vuokraa, rakennuttaa ja ylläpitää kiinteistöjä erityisryhmien asumiseen, johon kuuluvat kehitysvammaisten ryhmäkoti asuminen ja ikäihmisten palvelukoti asuminen.

Kiinteistökantaa pidetään kunnossa ja kehitetään tulevaisuuden tarpeita huomioiden sekä reagoidaan nopeastikin mahdollisen uudisrakentamisen lisätarpeisiin.

Olemassa olevasta asuntokannasta pyritään huolehtimaan hoidon- ja peruskorjausten osalta mahdollisimman hyvin koko sen elinkaaren ajan. Yhtenä merkittävänä talouden tunnuslukuna on käyttöasteen tavoitteellinen nousujohteisuus, johon yksin Kesti ei voi vaikuttaa vaan koko paikkakunnan palvelutarpeen ja hyvinvointialueen vaikutukset kohdistuvat. Kiinteistöjen ja tilojen soveltuvuus palveluasumiseen on avain asemassa ja vaikuttavat käyttöasteeseen sekä talouden kokonaiskuvaan.

Vuoden 2024 talousarvio tavoitteeseen laaditaan pitkäntähtäimen kiinteistöstrategian laatiminen. Varaudutaan hyvinvointialueen tarpeisiin ja mahdollisiin muutoksiin.

Keskeisimpänä toimintaympäristön muutoksena Kesti näkee tulevan hyvinvointialueen talouden sopeuttamistoimet. Kestin toimintaympäristöön keskeisiä muutostekijöitä vuodelle 2024 ovat yleisen kiinteistönpidon kustannustason ja korkotaso sekä energian hinnan vaikutukset kiinteistöjen kulumakanteeseen.

Hyvinvointialueen palvelurakenne tulevaisuuden toimintaympäristöä tarkasteltaessa sekä lähivuosien keskeisiin muutoksiin varautuessa ovat merkittävässä roolissa.

Nivalan kaupunkistrategian toteuttaminen

Yhtiön strategian ja kiinteistöstrategian jalkauttaminen. Strategiaa päivitetään vuosittain vastaamaan kaupungin konsernistrategiaa.

Strateginen tavoite	Tavoite	Mittari toteutumiseksi	Toteuma 30.6.	Tila
Rakennamme toimivaa ja turvallista asuinympäristöä	Asuntoja ja tiloja ylläpidetään ja kehitetään erityisryhmien tarpeisiin omassa kotikaupungissa.	Laadunmittarina toimivat asiakkaat ja käyttäjät sekä yhteistyö hyvinvointialueen kanssa. Seurataan käyttöasteella ja asiakaspalautteella.	Asiakkaiden asumisratkaisut ja palveluntuottajien toiminta erityisryhmäkohteissa toteutui.	Toteutuu ■
Tarjoamme asumiseen monipuolisia ja laadukkaita vaihtoehtoja	Asuntokannan kehittämistoimenpiteiden tavoitteena on kohteiden toimivat kokonaisuudet kohderyhmien tarpeisiin ja asumisviihtyisyyden sekä kiinteistökannan arvon säilyminen.	Pitkäjänteinen kiinteistöjenhuolto ja -hoito kiinteistöstrategian mukaisesti, jota seurataan vuosittain. Kiinteistökannan arvon säilyttäminen.	Kiinteistöautomaation kehittäminen edennyt, jossa etähallintaa ja -valvontaa perannettu. Kunnossapito- ja huoltotyöt toteutuivat suunnitellusti.	Toteutuu ■

Tunnusluvut

Suoritteet	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TOT 30.6.
asuntojen lkm	95	95	95	95
huoneistoala m ²	4 488	4585	4585	4585
käyttöaste %	100	100	100	100

Talous

1000 €	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TOT 30.6.
--------	---------	---------	---------	-----------

KASVU

Liikevaihto	624	675	705	346
Taseen loppusumma	6111	5905	4800	5829
Henkilöstö	2	2	2	2

KANNATTAVUUS

Nettotulos	60	-43	0	17
Sijoitetun PO:n tuotto%	1,04	2,99	2	1,63

VAKAVARAIKUUS

Omavaraisuusaste %	5,8	5,56	6	5,94
Velkaantumisaste %	94,2	94,44	94	94,06
Lainat	5636	5452	5492	5401
* rahalaitoksilta	5636	5452	5492	5401
* kaupungilta	0	0	0	0

Nivalan Liikuntakeskus Oy

Toimintaympäristö ja keskeiset muutokset

Toiminta

- Monitoimihallitoiminnan aloitus
 - toiminta käynnistynyt 2.1.2024
- palvelutoiminnan kehittäminen, käyttöönotto ja tehtävien uudelleen järjestely jatkuu vuoden 2023 suunnitelman mukaan
 - toimenpiteet jatkuu, alkuvuoden tapahtumista haetaan kokemuksia joka ohjaa toiminnan kehittämistä
- henkilöstömitoituksen vaatimiin tehtäviin ammattihenkilöstön rekrytointi
 - vaikeaa saada koulutettua henkilöstöä tehtäviin, rekrytointi jatkuu. Tehtävät täytetty osa- ja määräaikaisin sopimuksin
- toimenkuvien tarkastus vastamaan palvelutuotannon tarpeita ja mitoitusta
 - tapahtuu syksyn 2024 aikana. Tähän vaikuttaa suurelta osin osakassopimuksen päivitys ja sopeuttamistoimenpiteet
- noudatetaan PTP:n mukaisia hoito- ja palveluvelvoitteita
 - toimii
- Tavoitteena on palauttaa palvelut, toiminta ja siten myös kävijämäärät vähintään vuoden 2019 tasoon; Monitoimihallin palvelut nostaa tuotettavien liikuntapalvelujen määrää
 - jäähallin käyttöaste 90 %
 - toteuma noin 82 % (ei tarkistettu). Lopullinen arviointi tp:n yhteydessä
 - uimalan kävijämäärä tavoite 66 000 kävijää
 - osavuosi tilanne 34 442 uimaria
 - kuntosali 30 000 kävijää
 - osavuositilanne noin 20 000 (tilastointi järjestelmä muuttunut) kuntosalikäyntiä
 - keilahallin käyttöaste 20 000 (myytyyn tuntiin) asiakaskäyntiin
 - keilahallissa pelaajia 10 469
 - liikuntatapahtumiin tavoitellaan 10 000 suoritetta
 - suoritteita kesäkuun loppuun mennessä noin 9455 kpl 67:ssä omissa ja yhteistyötapahtumissa yhteensä
 - monitoimihallin myytyjä tunteja tavoitteena 1. vuotena noin 1900 myytyä tuntia
 - osavuositilanne noin 800 tuntia

Talous

- Avustuksiin lisätty raamin mukainen 2 %:n korotus ei riitä inflaation tuomiin hintojen nousuun. On ollut keskusteluissa kuluttajahinta indeksiin perustuva määrärahatarkistus, mutta sitä ei ole otettu käyttöön.
 - liikuntapalvelu sopimuksen määrärahatarkistus tehtiin indeksiperusteisena
- Liikunnan menot Nivalassa on
 - perustoiminta tulee maksamaan noin 139 euroa per kuntalainen, kunnalle tuotettavat liikuntaneuvonnan ja 2. asteen harrasteakatemia toiminnan kulut ovat noin 16 euroa/as.
 - ei arviota kesken vuoden
 - Liikuntakeskus tulee maksamaan erilaisina käyttömaksuina, korkoina, provisioina, vuokrina sekä energia - ja muina maksuina konsernille takaisin noin 35 €/asukas
- Kaupunki/Liikuntakeskus sopimusperusteiset kustannukset päivitetty talousarvioon
 - huomioitava että sopimukset sisältää hyvinvoinnin palveluja mm. maksuton/ikäalennettu seniorikortti ja alle 10 vuotiaiden lasten maksuton liikunta
- varautuminen sähkönhinnan nousuun. Käytetty 10 sentin vuosikeskihintaa
 - sähkön keskihinta tulee olemaan aika lailla varautumisen tasolla
- varautuminen kaukolämmön hinnan nousuun. Vesi- ja jäteveden nousukompensaatiota ei ole hinnoissa.

- näihin varauduttu, loppuvuoden korouksista ei tietoa
- kiinteistöveropäätös vaikuttaa suuresti kuluihin. Verottajan päätös vuodelta 2023 oli että: yleinen kiinteistöverokanta.
 - kiinteistöverot vuodessa noin noin 74 000,00 euroa
- lainat lyhenevät lainahoitosuunnitelman mukaan noin 180 000,00 euroa per vuosi.
 - noudatetaan lainahoito suunnitelmaa

Nivalan kaupunkistrategian toteuttaminen - toteutetaan parhaimman mukaan - liikunnan arvostusta kehittyvän kaupungin menestystekijänä pitäisi lisätä.

- Liikuntakeskuksen strategia vastaa tavoitteiltaan niiltä osin Nivalan kaupunkistrategiaa kuin kaupunkistrategia on niitä sinne asettanut. Liikunnan palvelut ovat kuntalaisten arvoissa ykköskorissa ja niitä tuotetaan monipuolisesti, yhdenvertaisesti, tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti
 - toteutuu
- kunnalliset liikuntapalvelut ovat oltava kaikkien tavoitettavissa niin infraltaan kuin hinnoiltaan
 - arvioidaan tilinpäätöksen yhteydessä
- toiminnassaan Liikuntakeskus toteuttaa Liikuntakeskuksen arvoja, tavoitteita ja mittareita sekä käyttää uutta teknologiaa ja kestävän kehityksen ja uusiutuvien energiamuotojen innovaatioita.
 - toteutuu
- Kärkihankkeista Liikuntakeskus toteuttaa "2. Pitoa ja vetoa", "4. Kestävän kehityksen" ja kohdan "5. Näkyy ja kuuluu" -kärkihankkeita.
 - toteutuu

Osavuositarkastuksessa ei ole saatavissa kustannuspaikkakohtaisia tuloksia vaan niiden tulokset ja toiminnan arviointi tehdään tilinpäätöksen yhteydessä.

Toiminnan kausiluonteisuuden takia vuosipuolikkaat eivät ole vertailukelpoisia ja arvionnissa on huomioitava että syyskausi on toiminnallisesti kevätkautta aktiivisempaa. Kaikki kulttuuritapahtumat sijoittuvat myös toiselle vuosipuolikkaalle.

Strateginen tavoite	Tavoite	Mittari toteutumiseksi	Toteuma 30.6.	Tila
Monipuolista vapaa-ajantoimintaa kaiken ikäisille	Tavoitteen on oltava jatkuvaa, suurimmat investoinnit tehty.	Kävijäseuranta	Kävijätoteuma Uikossa kesäkuun loppuun mennessä 63 458 (tasaisen käytön tavoite noin 72 000). Muut kävijätilastot toimintaraportissa.	Toteutuu 
Tieto harrastuspaikoista ja -mahdollisuuksista löytyy helposti	Liikuntapaikkojen varauskalenteri on päivitetty ja käytössä	Käyttöasteet ja palautteet käyttökokemuksista mm. kulunvalvontaan liittyvät kokemukset.	Käytössä ASIO tilavarausohjelma. Periaate on Varaa - Maksa - Käytä	Toteutuu 
Kolmas sektori otetaan aktiivisesti hyvinvointia lisäävän vapaa-ajan	Osallistetaan seurayhteistyön kautta	Tapahtumien määrä ja niihin osallistuvien ihmisten määrä.	Kolmansien osapuolten tapahtumissa mukanaolon	Toteutuu 

yhteistyökumppaniksi			tapahtumakohtainen arviointi tp yhteydessä.	
Profiloituminen tapahtumajärjestäjänä	Uudet tilat sallivat uutta liikunta- ja kulttuuritapahtumatuotantoa. Tavoite on järjestää kuukausittain itse tai yhteistyötahojen kautta tapahtumia.	Tapahtumien määrä	Alkuvuoden aikana noin 70 tapahtumaa. Tapahtumien määrä kasvaa joten tapahtumien arviointi tp:n yhteydessä.	Toteutuu ■
Lisäämme uusiutuvien energiamuotojen käyttöä	Aurinkovoimala 2:sen toteuttaminen sillä edellytyksellä että hankkeelle saadaan valtion energiatuki	Toteutuessaan laskee sähköenergian oston määrää 75 Mwh ja alentaa CO2 päästöjä 7,4 tonnia.	Toteutettu ja otettu käyttöön huhtikuussa 2024. Tuotanto kesäkuun lopussa noin 32 Mwh	Toteutuu ■

Tunnusluvut

Suoritteet	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TOT 30.6.
Käyttökate	199	212	445	327
Poistot	-275	-281	-389	-218
Tilikauden tulos	-120	-154	-35	64
Rahoitustulos	745	97	23	79
Nettomenot / as. * perustoiminta: * ennakointisuunnitelma * kuntapalvelut (Neuvonta/akatemia/piha-alueet) Palautuu konsernille maksuina:	90.9 (netto)	* 138,78 €/as. * 15,11€/as. * 14,52 €/as. * 25,23 €/as.	* 139.17 €/as. * 0,00. * 16,00 €/as. 34,50 €/as.	Ei voida arvioida kesken tilikauden. Arvioidaan tp:n yhteydessä.

Talous

1000 €	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TOT 30.6.
KASVU				
Liikevaihto	1 407	1 511	1 701	940
Taseen loppusumma	9 146	13 618	13 200	12 500
Henkilöstö	17	17	15+4	14 + 5
KANNATTAVUUS				
Tilikauden tulos	-120	-154	-35	64
Sijoitetun PO:n tuotto%	-0,9	-0,6	-0,50	0,92
VAKAVARAISUUS				
Omavaraisuusaste %	61,8	62,45	68,43 %	68,49%
Velkaantumisaste %	38,2	37,55	31,57 %	31,67
Lainat	3 333	3 407	2 900	2 917
* rahalaitoksilta	2 635	2 401	2 300	2 310
* kaupungilta (lyhytaikainen)	62	0	0	250
Pääomalaina	606	606	606	606

Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit

Toimintaympäristö ja keskeiset muutokset

Vuokratodien perustehtävä on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja eri elämäntilanteisiin noin kolmen kilometrin säteellä Nivalan palvelujen lähellä. Olemassa olevasta asuntokannasta pyritään huolehtimaan hoidon- ja peruskorjausten osalta mahdollisimman hyvin koko sen elinkaaren ajan. Yhtenä merkittävänä talouden tunnuslukuna on käyttöasteen tavoitteellinen nousujohteisuus, johon yksin Vuokratodit ei voi vaikuttaa vaan koko paikkakunnan vetovoimaisuus ja houkuttelevuus ovat keskeisimpiä tekijöitä. Käyttöasteeseen ja talouden kokonaiskuvaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistökannan korjausvaje, sekä kiinteistöjen korkea keski-ikä. Kiinteistöstrategiaa päivitetään vuosittain.

Vuokratodien toimintaympäristöön keskeisiä muutostekijöitä vuodelle 2024 kiinteistön ylläpidon kustannusten nousu ja korkotaso sekä energian hinnan vaikutukset kiinteistöjen kulurakenteeseen, joka tuo vuokriin korotuspaineita 2024 keskimäärin 4-6 %. Keskeisimpänä toimintaympäristön muutoksena Vuokratodit näkee asuntojen vilkkaan kysynnän jatkumisen, joka on ollut viime vuodet nousujohteinen. Selkeästi kysynnän kasvua on myös opiskelija-asuntojen ja perheasuntojen osalta.

Kiinteistökannan kehittäminen ja ylläpito:

Väestörakenteen kehitystä ja muuttoliikettä tulee seurata ja Vuokratodien omaa asuntokantaa tulee kehittää kysynnän mukaiseksi, johon yhtiö on vastannut uudisrakennushankkeilla.

TA 2024 TULEVAT HANKKEET

Heinäkujan perheasuntojen rakentaminen, johon valmistuu vuoden loppuun kymmenen asuntoa kohdennettuna lapsiperheille.

Opiskelija-asunto hanke Tarhinpuhtoon, jossa Vuokratodit on toteuttajana yhteistyössä Nivalan kaupungin ja Jedun kanssa.

Nivalan kaupunkistrategian toteuttaminen

Yhtiön strategian jalkauttaminen sekä kiinteistöstrategian päivitetään vuosittain ja tarvittaessa strategian päivittämistä vastaamaan kaupungin konserni strategiaa.

Strateginen tavoite	Tavoite	Mittari toteutumiselle	Toteuma 30.6.	Tila
Tarjoamme asumiseen monipuolisia ja laadukkaita vaihtoehtoja	Asuntokannan kehittämis-toimenpiteet, joilla tavoitteena turvallinen asuinympäristö, asuntojen houkuttelevuus, viihtyisyys sekä kiinteistökannan arvon säilyttäminen. Uudistutannon suunnittelussa pyritään vastaamaan kysyntään ja ennakoimaan tulevia	Pitkäjänteinen kiinteistöjenhuolto ja -hoito kiinteistöstrategian mukaisesti, joita seurataan ja päivitetään vuosittain. Kiinteistökannan arvon säilyttäminen hyvällä kiinteistöjen ylläpidolla ja saadulla asiakaspalautteella sekä omalla laadunvalvonnalla.	Kiinnostus vuokra-asumiseen on ollut hyvä ja vaihtuvuus ollut maltillista. Kaikkia suunniteltuja kunnostustoimia ei olla pystytty toteuttamaan yleisen kustannustason ja taloushaasteiden vuoksi.	Toteutuu osittain 

	tarpeita.			
Rakennamme toimivaa ja turvallista asuinympäristöä	Nivalan palveluja lähellä olevat kohtuuhintaiset vuokra-asunnot. Turvataan kysyntää vastaavat toimivat ja turvalliset asuinalueet, jossa tavoitteena on asuntokannan kunnan säilyminen, sosiaalisesti eheät alueet ja kuntalaisille eri elämänvaiheisiin sopiva asumismuoto.	Asiakastyytyväisyys ja -palautte. Käyttöasteen mukainen seuranta ja ennakoiva reagointi sekä myös asukasvaihtuvuus on tärkeä mittari tyytyväisyyteen.	Käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla ollen osavuosikatsauksen aikana ka. 95,85 %. Asiakastyytyväisyys kyselyjä on toteutettu sekä erilaisia tapahtumia on järjestetty mm. pihatapahtumia.	Toteutuu osittain 
Työnhakija löytää tontin tai asunnon ja työpaikan helposti	Pyrimme tarjoamaan asunnon Nivalaan töihinmuuttaville tarjolla olevien asuntojen tilanteesta riippuen.	Asuntotarjonnan mahdollinen onnistuminen Nivalaan töihin tuleville riippu vuokra-asuntojen käyttöasteesta sekä tarjonnan ja kysynnän kohtaamisesta.	Asuntoja ei ole pystytty tarjoamaan kaikille Nivalaan töiden perässä muuttaville, kun hakutoiveiden mukaisia asuntoja ei ole ollut vapaana.	Toteutuu osittain 

Tunnusluvut

Suoritteet	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TOT 30.6.
asuntojen lukumäärä	359	365	365	365
huoneistoala m ²	18 474	19366	19366	19366
käyttöaste %	95,14	96,48	98	95,85

Talous

1000 €	TP 2022	TP 2023	TA 2024	TOT 30.6.
KASVU				
Liikevaihto	2133	2330	2489	1156
Taseen loppusumma	14 840	15735	14700	17671
Henkilöstö	4	4	4	3
KANNATTAVUUS				
Nettotulos	-84	-111	2	-249
Sijoitetun PO:n tuotto%	-0,57	0,87	0,2	-0,47
VAKAVARAIKUUS				
Omavaraisuusaste %	18	19,4	18	15
Velkaantumisaste %	82	80,6	82	85
Lainat	11 703	12305	12095	14207
* rahalaitoksilta	11 588	10940	10480	10592
* kaupungilta	115	1365	1615	3615