

# VUOSIKERTOMUS 2004



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2004 sujui yhtiön toiminnan kannalta hyvin. Toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutettiin. Yhtiön taloudessa tunnusomaista viime vuodelle olivat alhaiset lainakustannukset ja siitä saadun hyödyn siirtäminen kiinteistöjen kunnossapitoon siten, että vuokrataso säilyi kilpailukykyisenä.

Toiminnallisesti suuria asioita olivat asukasläänöinnin aloittaminen ja samalla siirtyminen kahden tiimin palveluorganisaatioon. Erityisesti viime vuodesta jää mieleen kuitenkin asukasaktiivisuuden nousu. Emme aivan saavuttaneet asukastoimikuntien määrässä asetettua tavoitettamme, vaikka toimikuntien määrä kasvoikin. Sen sijaan toimikuntien aktiivisuus ylitti reilusti tavoitteet. Myös toimikuntien välinen kanssakäyminen ja asukkaiden aktiivisuus JVA:n yhteisissä tapahtumissa lisääntyi. Erityinen kiitos tästä kuuluu JVA:n Asukasneuvostolle, jonka järjestämissä tapahtumissa rikottiin viime vuonna kaikki osallistujaennätykset.

JVA säilytti hyvin asemansa muihin kaupungissa toimiviin yleishyödyllisiin vuokranantajiin nähden. Asuntojen vaihtuvuus oli muita pienempi ja erityisesti toiminnan jatkuvuuden

kannalta tärkeässä käyttöasteessa olimme muiden yläpuolella. Asukkaita ilahduttaa varmasti myös se, että mittavista peruskorjauspanostuksista huolimatta kasvatimme viime vuonna vuokraeroa muihin nähden. Vuokratasomme on kaupungin halvin. Olemme siis aidosti omakustannusperiaatteella toimiva vaikuttavuudeltaan alueen merkittävin vuokranantaja.

Parhaimmat kiitokset hyvin toimineesta ja tuloksellisesta yhteistyöstä asukkaille ja henkilöstölle sekä kaikille muille toimintaan osallistuneille ja vaikuttaneille.

*Timo Hyttinen*  
*Toimitusjohtaja*



## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

### 1.1.-31.12.2004

Yhtiömme kolmastoista toimintavuosi toteutui niin taloudellisesti kuin toiminnallisestikin hyvin. Toiminnallisena päätavoitteena oli peruspalvelujen ja toimintoprosessien kehittäminen sekä asuntokannasta huolehtiminen suunnitelmallisen perusparannuksen ja erityisesti ylläpitävän kunnossapidon avulla. Asuntojen korkea käyttöaste ja alhaisena pysynyt korkotaso edesauttoivat yhtiön toiminnalle asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Yhtiömme arvomaailmaa ohjaa inhimillisuus, asiakaslähtöisyys, suunnitelmallisuus, joustavuus ja yhteistyökykyisyys.

Yhtiöllämme on hoidettavanaan 5556 pääasias-  
sa arava- ja korkotukilainoitettua vuokra-asun-  
toa, joista yhtiömme omistaa 5369 asuntoa ja  
187 asuntoa omistaa kaupunki.

Keväällä 2004 käynnistettiin kiinteistönhuol-  
lon ja siivouksen kilpailutus kaikissa yhtiömme  
kohteissa lukuun ottamatta Säynäsaloa, jossa  
kokeillaan kumppanuussopimusmallia Total  
Kiinteistöpalvelun kanssa. Kilpailutuksen tar-  
koituksena oli lisätä toiminnallista tehokkuu-  
ta, yhtenäistää ja selkiinnyttää sopimuksia sekä  
pienentää kustannuksia. Säästöllä hillitään  
vuokrien nousua ja lisätään panostusta kiinteis-  
töjen kunnossapitoon.

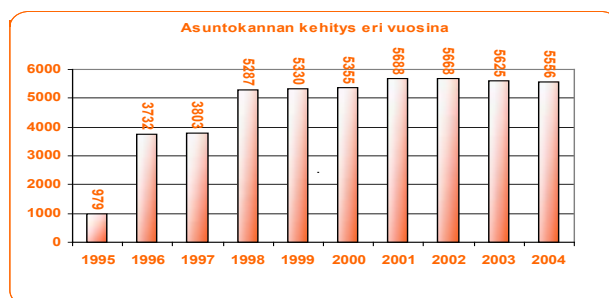
Syksyllä allekirjoitettiin asuinkiinteistöalan  
energiansäästö sopimus. Sopimuksella yhtiö  
sitoutuu edistämään energiansäästöä ja alenta-  
maan kiinteistöjen ominaiskulutusta. Tavoitteet  
liittyvät Suomen ratifioimaan kansainväliseen  
ilmastosopimukseen, jonka tarkoituksena on  
kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen.

Loppuvuodesta 2004 toteutettiin asukastyty-  
väisyyskysely jo neljännen kerran. Tutkimuk-  
seen valittiin yhtiömme asukasrekisteristä sa-  
tunnaisotannalla 200 taloutta/asuinalue eli yh-  
teensä 800 taloutta. Vastausprosentti oli 41 %.  
Tutkimustulokset eivät tilastollisesti juurikaan

poikenneet edellisvuoden tutkimustuloksista.  
Positiivisena asiana oli kokonaiskeskiarvon  
nousu neljään, nousua viime vuoteen verrattuna  
yksi kymmenys.

Rakennusinvestointeja jatketaan kaupungin  
asuntopolitiikan mukaisesti niin, että edelleen-  
kin pääpainomme tulee olemaan suunnitelmal-  
lisessa perusparantamisessa ja ylläpitävässä  
kunnossapidossa. Pitkästä aikaa yhtiöllemme  
annettiin mahdollisuus myös toteuttaa uustuo-  
tantoakin. Kymmenen asunnon vapaarahoittei-  
nen rivitalokohde valmistui kesällä 2004 Kuok-  
kalan asuntoalueelle. Jatkossakin toivomme,  
että saamme vastata asuntokysyntään maltilli-  
sella uudisrakentamisella.

Asiakaspalvelumme on yksi tärkeimpiä osa-  
alueita, johon haluamme edelleenkin panostaa  
kehittämällä toimintatapojamme. Alkuvuodes-  
ta 2005 asiakkaamme voivat jättää asunoha-  
kemuksen myös netin kautta, mikä helpottaa  
asunnonhakua. Asiakaspalvelumme parantami-  
seksi otamme käyttöön vuoronumerojärjestel-  
män, jonka avulla asiakkaitamme palvellaan  
joustavammin ja nopeammin.





## JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY:N KONSERNIRAKENNE

Yhtiön oman asuntokannan lisäksi JVA:lla on neljä tytäryhtiötä ja viisitoista (15) osakkuusyhtiötä. JVA:n ja UPM-asunnot Oy:n yhteisomistuksessa olevien Säynätsalon asuntojen omistussuhteissa on vuoden 2004 aikana tapahtunut muutoksia.

Kiinteistö Oy Salonhaka on jakautunut neljäksi uudeksi kiinteistöosakeyhtiöksi: Kiinteistö Oy Jyväskylän Valtterintie 2, Kiinteistö Oy Jyväskylän Valtterintie 4, Kiinteistö Oy Jyväskylän Taaplaajantie 1 ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Taaplaajantie 3. Omistusosuudet pysyvät kuitenkin edelleen samana eli JVA omistaa kustakin yhtiöstä 51,45 % ja UMP 48,55 %. Muutos on merkitty kaupparekisteriin 30.9.2004.

Alkuvuodesta 2005 tullaan toteuttamaan omistusjärjestelyjä JVA:n ja UPM-asunnot Oy:n kesken. JVA:n omistukseen tulee Kiinteistö Oy Lehtis-Haka, Asunto Oy Rinnevalteri, Kiin-

teistö Oy Jyväskylän Valtterintie 4 ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Taaplaajantie 3 ja UPM-asunnot Oy:n omistukseen Kiinteistö Oy Jyväskylän Taaplaajantie 1 ja Kiinteistö Oy Valtterintie 2. JVA:n omistuksessa olevat 100 % tytäryhtiöt tullaan vuoden 2005 aikana fuusioimaan asuntokantaamme.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI			
JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY Asuntoja yhteensä 5556			
Tytäryhtiöt:		Osakkuusyhtiöt:	
Kiint. Oy Jyv. Haapatie 5	100 %	As Oy Jyv. Vastatuuli	44 %
As Oy Tuulenkyliä	52 %	As Oy Rinnevalteri	38 %
Kiint. Oy Salonhaka 30.9.2004	51 %	As Oy Muurarimäki	36 %
Kiint. Oy Jyv. Valtterintie 2 1.10.2004 lähtien	51 %	As Oy Messuleijona	32 %
Kiint. Oy Jyv. Valtterintie 4 1.10.2004 lähtien	51 %	As Oy Tavinsato	26 %
Kiint. Oy Jyv. Taaplaajantie 1 1.10.2004 lähtien	51 %	As Oy Kuokkalan Kiila	24 %
Kiint. Oy Jyv. Taaplaajantie 3 1.10.2004 lähtien	51 %	As Oy Messumuurari	24 %
Kiint. Oy Lehtis-Haka	51 %	As Oy Yrttitarha	24 %
		As Oy Kuokkalan Polttolinja	23 %
		As Oy Muurarimpiha	22 %
		As Oy Puistonseutu	21 %
		As Oy Saratie 6	21 %
		As Oy Puolukankukka	20 %
		Sulun Kiinteistönhoito Oy	28 %
		Halsilan Huolto Oy	35 %

## HALLINTO

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n vuoden 2004 varsinainen kevätyhtiökokous pidettiin 15.4.2004 ja varsinainen syysyhtiökokous 24.11.2004.

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä on huolehtinut hallitus. Hallitukseen kuuluu yksitoista varsinaista jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Hallituksen jäsenistä neljä on asukasjäseniä.

Jäsen	Varajäsen
Osmo Kääriäinen	Riitta Saarinen
Antero Raninen	Ari Peiponen
Pertti Salonen	Marko Gröhn
Esa Springare	Veikko Salonen
Matti Mäkinen	Tuija Mäkinen
Arvo Willgren	Eila Lahtinen
Ritva Nuutinen	Esa Mutanen
Markku Toivonen	Reino Tuoma
Kalevi Jämsén	Riitta Seppä
Marika Visakorpi	Harri T Nieminen
Hilkka Illman	Jaana Haapasalo

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Osmo Kääriäinen ja varapuheenjohtajana Antero Raninen.

Hallituksen kokouksissa esittelijänä ja sihteerinä ovat toimineet toimitusjohtaja Timo Hyttinen, talous- ja hallintopäällikkö Arja Myöhänen ja kiinteistöpäällikkö Matti Tirkkonen.

Hallituksen kokouksia pidettiin toimikautena yksitoista. Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 79.

Yhtiön tilintarkastajina ovat toimineet KHT Vilho Päällysaho ja HTM, JHTT Seppo Lindholm. Heidän henkilökohtaisina varatarkastajinaan ovat olleet HTM Jukka Erola ja HTM, JHTT Isto Lehtinen.



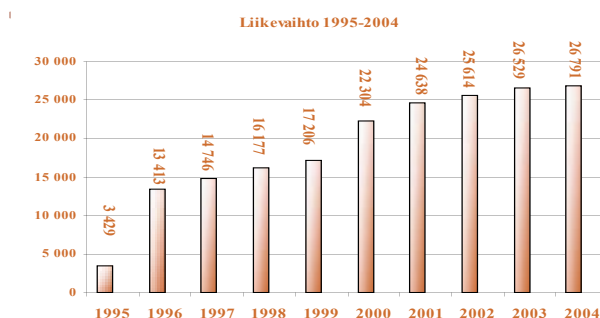
## TALOUS

### Tuloslaskelma

Toimintavuosi toteutui taloudellisesti hyvin. Liikevaihto oli 26 791 342,95 euroa, mikä on noin prosentin edellisvuotta korkeampi ja 99,9 % budjetoidusta. Yhtiön liikevaihdon kehitys näkyy alla olevasta taulukosta.

Poistoja tehtiin 5 274 641,73 euroa, josta rakennusten poistona 5 073 726,54 euroa, kaluston poistona 190 278,99 euroa ja muiden pitkävaikutteisten menojen poistona 10 636,20 euroa. Rakennusten poistoprosentti oli 3,07 % ja kaluston 10 %.

Luottotappiot olivat yhteensä 57 957,28 euroa, mikä on 35,3 % edellisvuotta vähemmän. Luottotappiot olivat 0,2 % liikevaihdosta ja 12,2 % vuokrasaamisista.



Intrum Justitian kanssa jatkamme perintätöimiä. Loppuvuodesta tehostimme toimintaamme niin, että siirrämme keskustan alueen saatavat konekielisesti perintätöimistöön. Yhteistyössä Intrum Justian kanssa kehitämme järjestelmää, jolla maksusuoritukset siirtyisivät viitteellisinä vuokraeskontraamme.

### Tuloslaskelma

Liikevoitto oli 7 884 382,58 euroa eli 29,4 % liikevaihdosta.

Rahoitustuotot olivat 258 767,17 euroa, mikä on 20,6 % edellisvuotta vähemmän ja 86,4 % budjetoidusta.

Korkotuotot ja muut rahoituskulut olivat 6 478 538,76 euroa, mikä on 13,3 % edellisvuotta vähemmän.

Asuinalovarausta kirjattiin budjetin mukainen 0,40 €/m<sup>2</sup>/kk eli 1 303 756,32 euroa, josta aravakohteille 1 208 301,12 euroa, korkotukikohteille 58 125,60 euroa ja vapaarahoitteisille kohteille 37 329,60 euroa. Tämän lisäksi asuinalovarauksena kirjattiin budjetin mukaisesti vuoden 2002 lainojen konvertoinnin hyötyä 369 387,37 euroa kaikille tasausryhmän aravakohteille pääomakulujen tasauksen jyvitysperusteita noudattaen.

Yhtiön vuoden 2004 tilinpäätös osoittaa nollatulosta.

### Tase

Taseen loppusumma on 180 991 679, 42 euroa.

Keskeneräisistä hankkeista kirjattiin asuinrakennuksiin Kishakan liiketilan ilmanvaihdon uusiminen sekä perusparannuskohteet; Porrastie 6 A. joka valmistui 30.6.04, Vadelmakuja 4, joka valmistui kokonaisuudessaan 30.6.04 sekä uudiskohde Jokivarrentie 10, joka valmistui kesällä 2004.

Vuokrasaatavia vuoden lopussa oli 475 997,84 euroa, mikä on 9,02 % edellisvuotta enemmän. Vuokrasaatavien määrä oli 1,78 % liikevaihdosta ja 86 euroa asuntoa kohden.

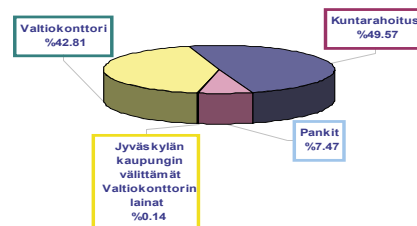
Asuinalovarausta purettiin tilivuoden aikana perusparannuskohteille; Porrastie 4:n omarahoitusosuus 400 642,07 euroa, Vadelmakuja 1:lle 57 137,96 euroa, Vadelmakuja 4:n omarahoitusosuuteen 98 788,25 euroa ja tämän lisäksi ylläpitävään kunnossapitoon kaikkiaan 1 345 536,53 euroa eli yhteensä asuinalovarausta purettiin 1 902 104,80 euroa.

Vuoden 2004 lopussa yhtiöllä oli lainoja yhteensä 175 004 418,82 euroa, mikä on 564 276,95 euroa budjetoitua vähemmän. Lainoja on ly-



hennetty vuoden aikana yhteensä 5 197 006,91 euroa, mikä on 434 227,06 euroa budjetoitua enemmän.

Uutta lainaa nostettiin yhteensä 3 162 950 euroa. Porrastie 4:n perusparannuslainaa nostettiin 2 052 600 euroa ja Vadelmakuja 4:n 1 110 350 euroa. Kumpaakin hanketta rahoitettiin kassavaroin kunnes laina nostettiin. Kassavaroin on vuoden 2004 elokuusta lähtien rahoitettu myös Porrastie 6 A, B ja C:n perusparannuskustannuksia kunnes laina kilpailutetaan ja nostetaan vuoden 2005 aikana. Uudisrakennuskohde Jokivarrentie 10:n rahoitettiin sisäisellä 967 000 euron antolainalla.



Keskimääräiset lainojen hoitokustannukset vuonna 2004 olivat 3,13 €/asm<sup>2</sup>/kk.

#### Yhtiön lainarakenne 31.12.2004 rahalaitoksittain: 1000 €

	Saldo 31.12.04	Keskikorko 31.12.04	Osuus koko lainakannasta
Jyv. kaup. /Valtiokonttori	249	2,64 %	0,14 %
Valtiokonttori	74 921	2,85 %	42,81 %
Kuntarahoitus Oyj	86 755	4,03 %	49,57 %
Pankit	13 079	3,52 %	7,48 %
<b>Yhteensä</b>	<b>175 004</b>	<b>3,48 %</b>	<b>100,00 %</b>



#### EHDOTUS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

## HENKILÖSTÖ

Takana on jälleen yksi työntäyteinen ja mielenkiintoinen työvuosi uudistetussa tiimiorganisaatiossamme. Alueelliset palvelutiimit vastaavat omien alueittensa asiakaspalvelusta. Aluejako noudattaa isännöinnin aluejakoa Keskuksista- Itä ja Länsi – Kuokkala. Palvelutiimeissä asiakkaitamme palvelevat sekä vuokrasihteerit että isännöitsijät. Uudistetussa palvelutiimissä aloittivat työnsä myös uudet asukasisännöitsijät, jotka valittiin tehtävään sisäisin siirroin. Asukasisännöitsijät vastaavat mm. asukasdemokratia-asioista ja näin tekniset isännöitsijät voivat jakaa työpanostaan enemmän teknisiin asioihin.

Muutos on arkipäivää ja vaatii meiltä kaikilta joustoa, sitoutumista, vastuunottamista ja uusien asioiden jatkuvaa opiskelua. Uusien asioiden sisäistäminen vaatii motivoitunutta, innostunutta myönteistä asennetta. Ihminen oppii kokemuksesta ja luultua enemmän yhteistyöstä, mitä mekin tältä tiimijattelulta toivomme. Hiljaisen tiedon tunnistaminen ja käsitteleminen ryhmässä auttaa kaikkia oppimaan. Todelliset työasiat ja haasteelliset asiakkaat ovat ehkä parhaiten opettaneet meitä selviytymään päivästä toiseen. Vastuun ottaminen perustuu siihen, että me haluamme oppia uutta, hyödyntää sitä työssämme

ja jakaa oppimaamme avoimesti muille. Tämä edellyttää, että me yhtiössä motivoimme henkilöstä osallistumaan ammattitaitonsa ylläpitämiseen sekä tukemalla omaehtoisen koulututtamiseen. Arvokkainta on oppia asettamaan itselle tavoitteita ja mitata niitä saavutuksiin. JVA henkilökunta on saanut ammatillista koulutusta 41 päivää, eli noin puolitoista päivää/henkilö.

Yhtiömme palveluksessa työskenteli vakituisessa työsuhteessa 30 henkilöä. Kiinteistön hoidossa kuusi henkilöä ja loput 24 henkilöä taloushallinnossa ja isännöinnissä.

Yhtiön huolto-, talonmies- ja siivoushenkilöstön pieni määrä toiminnan laajuuteen nähden johtuu ulkoistettujen palvelujen käytöstä.

## ASUKASVALINTA

Uusia asuntohakemuksia jätettiin vuoden 2004 aikana 3296 kpl, joka on 391 kpl edellisvuotta vähemmän. Luvussa ovat mukana myös perusparannusten vuoksi käsitellyt hakemukset. Vadelmakuja 4:n perusparannus saatiin päätökseen 30.6.2004 ja Porrastie 4:n kesällä 2004. Porrastie 6:n perusparannus käynnistyi loppukesästä 2004.



Vuoden 2004 lopussa aktiivisia hakemuksia oli 1062 kpl, nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli 49 kpl. Sisäisiä asunnonvaihtohakemuksia 265 kpl, 11 kpl vähemmän kuin vuosi sitten. Asukasvalintoja tehtiin vuoden aikana 1219 kpl yksi valinta enemmän kuin edellisvuonna. Asunnonvaihtoja yhtiön asunnosta toiseen 305 kpl (25 %) seitsemän enemmän kuin vuosi sitten. Asukasvalinnoissa ovat mukana perusparannusten vuoksi tapahtuneet muutot.

Asunnon saaneiden jakauma hakijaruokakunnan koon mukaan tarkasteltuna seuraava:

perhekoko 1 henkilö	633 kpl
perhekoko 2 henkilöä	296 kpl
perhekoko 3 henkilöä	160 kpl
perhekoko 4 henkilöä tai enemmän	130 kpl

**Yhteensä 1 219 kpl**

Asunnonsaantiprosentti perhekoon mukaan suhteutettuna oli seuraava:

yhden henkilön hakijaruokakunnista sai asunnon 21 % (2972 hakemusta)  
 kahden henkilön hakijaruokakunnista sai asunnon 30 % (997hakemusta)  
 kolmen henkilön hakijaruokakunnista sai asunnon 35 % (463 hakemusta)  
 neljän henkilön tai suuremmista hakijaruokakunnista sai asunnon 37 % (350 hakemusta).

Hakijakuntia oli vuoden aikana yhteensä 4782. Hakemusten kokonaismäärässä oli lisäystä edellisvuoteen keskimäärin n. 10 %. Lisäystä oli tapahtunut kaikenkokoisten hakijaruokakuntien osalta. Suurin lisäys hakemusten määrässä oli tapahtunut kolmen henkilön hakijaruokakuntien osalta. Uusia hakemuksia oli jätetty vähemmän kuin edellisenä vuonna, silti käsittelyssä olleiden hakemusten määrä oli korkeampi koska hakuajat ovat pidentyneet. Tämä johtuu siitä, että asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät ole tasapainossa.

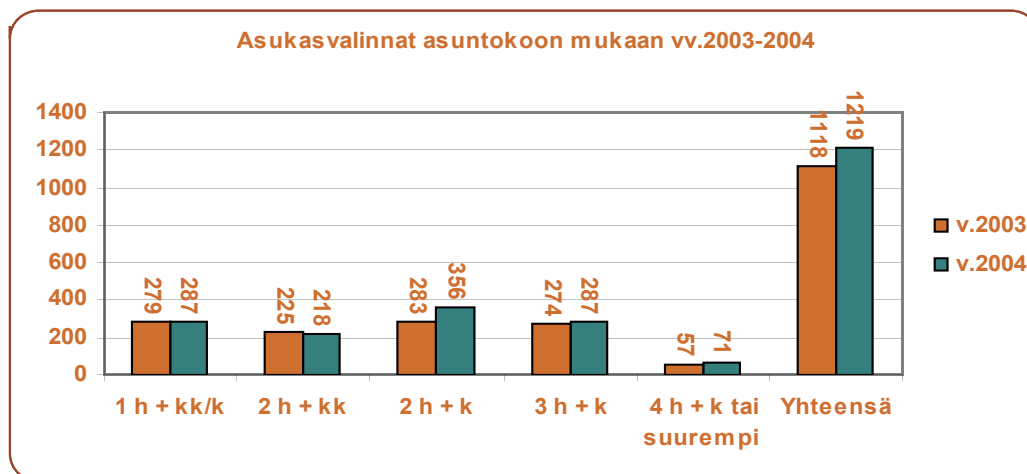
Yhä useampi hakijaruokakunta hyväksyy vain täysin toiveitaan vastaavan asuntotarjouksen. Suurin osa hakemuksista kohdistuu vain halutuimmille asuinalueille Keskustaan ja Kuokkalaan. Asuntojen varusteluun ja tasoon kohdistuvat toiveet ovat myös jatkuvasti lisääntyneet. Saunallinen asunto on yhä useamman hakijaruokakunnan ehdoton vaatimus. Tiukasti rajatut hakutoiveet aiheuttavat hakuajien pidentymistä.

Vuonna 2004 asunnonsaantiprosentit laskivat edellisvuoteen verrattuna muiden kuin kaikkein suurimpien hakijaruokakuntien osalta. Parhaiten pystyttiinkin vastaamaan suurimpien, perheellisten hakijaruokakuntien asunnontarpeeseen. Suurinta kysyntä on edelleen yksiöistä ja kaksioista, joihin kohdistui eniten hakemuksia. Pienten hakijaruokakuntien asunnonsaantimahdollisuudet olivat sen vuoksi heikoimmat. Yksin asuntoa hakevien tilanne oli heikoin.



Asunnon koon mukaan valinnat jakautuivat seuraavasti vuosina 2003-2004

Asunnon koko	v.2003	v. 2004	Muutos 03/04
1 h + kk/k	279 kpl	287 kpl	8
2 h + kk	225 kpl	218 kpl	-7
2 h + k	283 kpl	356 kpl	73
3 h + k	274 kpl	287 kpl	13
4 h + k tai suurempi	57 kpl	71 kpl	14
<b>Yhteensä</b>	<b>1 118 kpl</b>	<b>1219 kpl</b>	<b>101</b>



Asuntojen käyttöaste vuonna 2004 oli 99,25 %, laskua edelliseen vuoteen 0,26 %.

### Asunnonhakijat:

Tässä taulukossa on poikkileikkaus 31.12.04 tilanteesta.

Ruokakunnan Koko	Hakemukset Kpl			
	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Henkilöä				
1	879	796	589	657
2	250	239	211	228
3	110	92	153	129
4 tai enemmän	106	84	60	48
<b>Yhteensä</b>	<b>1345</b>	<b>1211</b>	<b>1013</b>	<b>1062</b>

## ASUKASTOIMINTA

Toimintavuoden aikana JVA:n organisaation uudistuksen yhteydessä asukasdemokratiaan liittyvät asiat siirtyivät 1.4.2004 alkaen isännöitsijöiltä kahdelle asukasisännöitsijälle. Asukasisännöinti toimii yhtiön tiimijaon mukaisesti; toinen asukasisännöitsijöistä hoitaa Keskusta – Itäinen alue ja toinen Kuokkala – Läntinen alueen asukasisännöintiä.



Asukastoiminta oli vaihtelevaa – joissakin kohteissa kokoonnuttiin yhden kerran toimintavuoden aikana ja yhdessä kohteessa peräti 16 kertaa. Asukastoimikunta oli 94:ssä 118:sta vuokranmääritysyksiköstä. Neljä asukastoimikuntaa oli kahden yksikön yhteisiä ja yhdessä yksikössä toimi kaksi asukastoimikuntaa eli yhteensä 91 toimikuntaa. Lisäksi asukkaiden yhteyshenkilö oli kuudessa yksikössä. Asukaskokouksia ja asukastoimikuntien kokouksia pidettiin yhteensä 385 kpl, mikä tekee 3,26 kokousta/vuokranmääritysyksikkö ja asukastoimikunnan kokouksia 245 kpl eli 2,69 kokousta/toimikuntia. Lisäksi asukastoimikuntien puheenjohtajia ja muita jäseniä kokoontui aluekokouksiin 2-3 kertaa toimintavuoden aikana.

JVA:n asukasneuvosto kokoontui vuoden aikana kolme kertaa. Yhtiön asukademokratia on toteutettu isännöinnin aluejakoa vastaavilla alueilla. Vastuullisina asukasedustajina toimivat kunkin alueen hallituksen asukasjäsenet ja varajäsenet. Nämä yhdessä isännöitsijöiden, toimitusjohtajan, kiinteistöpäällikön ja projektipäällikön kanssa muodostavat yhteistyötoimikunnan, joka kokoontui kerran kuukaudessa yhteisten asioiden käsittelyä varten. Asukastoimikuntien toimintaa varattiin talon budjetissa toimintarahaa 12 euroa/asunto. Sen käytöstä päättivät asukastoimikunnat toimintasuunnitelmiansa mukaisesti.



Asukasneuvosto järjesti kaksi toimintapäivää; ”Koko perheen ulkoilutapahtuman” Säynätsalon Juurikkasaareissa 27.3. ja ”Syystapahtuma” asukastoimikuntien jäsenille ja heidän perheilleen 4.9. Peurungassa. Tapahtumaan osallistui 301 JVAlaista, mikä on kaikkien aikojen ennätys.

JVA:n asukasneuvosto, Jyväskylän Seudun Vuokralaisyhdistys ry ja JVA:n henkilökuntaa kokoontuivat vuoden 2004 aikana kaksi kertaa yhteistyöpalaveriin.



Toimintavuonna käytiin JVA:n kolmas pihakilpailu ”Kaunis piha 2004”. Kilpailuun osallistui 9 taloa. Kilpailun arviointiraadissa oli neljä asukkaiden edustajaa, yksi kultakin isännöintialueelta ja kolme henkilöä JVA:n toimistolta. Tasaväkisen kilpailun voitti Laikuttajantie 6, toiseksi tuli Valssikuja 2 ja kolmanneksi Parviäsentie 37.



Vuoden 2004 aikana järjestettiin koulutusta Asukademokratiasta kaksi alueellista tilaisuutta 18. ja 25.5., Tiedotus- ja keskustelutilaisuus vuoden 2005 budjetista 1.9. ja Ympäristökoulutus- Kestävä kehitys ja asuminen 18.10.

Asukasaktiivien, JVA:n henkilökunnan yhteinen motivointi/virkistätymismatka, miniristeily Tukholmaan, tehtiin 4.-5.11. Osallistujia oli 50. Jouluglögit asukastoimikuntien puheenjohtajille ja yhteyshenkilöille tarjottiin toimistolla 22.12.

Yhtiön julkaisema Asukas-lehti jaettiin kaikkiin asuntoihin touko- ja marraskuussa ja asukastiedotteet maaliskuu- ja syyskuussa.

## VUOKRAUSTOIMINTA

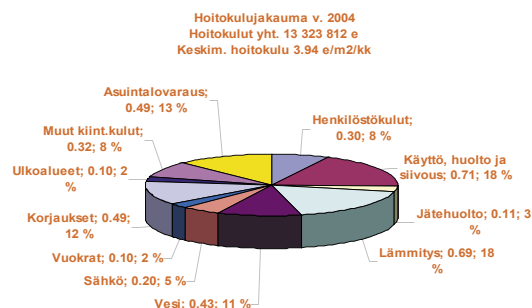
Vuokranmääritys tehdään omakustannusperiaatteella. Kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja hoitomenovuokrasta. Arava- ja korkotukikohteiden vuokranmäärityksessä on noudatettu pääomavuokrien tasausta. Vuoden 2005 aikana tullaan suunnittelemaan sekä pientalojen että osakehuoneistojen pääomien tasauseriaatteita ja mahdollista pääomientasausta.



Hoitokulut JVA:n omistamassa asuntokannassa olivat 13 323 812 euroa eli 3,94 €/m<sup>2</sup>/kk, edelliseen vuoteen verrattuna hoitokulut nousivat 6,41 % ja 0,23 €/m<sup>2</sup>/kk. Pääomakulut olivat 12 923 809 euroa (lyhennykset, korot, tontinvuokrat ja kiinteistöverot) 3,82 eli €/m<sup>2</sup>/kk, edelliseen vuoteen verrattuna pääomakulut nousivat 1,21 % ja 0,04 €/m<sup>2</sup>/kk . (Luvut eivät sisällä kaupungin omistamia asuntoja).

Kaupungilta vuokrattujen korkotuki- ja vapaa-rahoitteisten asuntojen toteutuneet keskimääräiset vuokratulot olivat 6,79 €/m<sup>2</sup>/kk, nousua edelliseen vuoteen verrattuna 0,84 €/m<sup>2</sup>/kk.

Hoitokulujen jakautuminen vuonna 2004 on esitetty oikealla olevassa taulukossa. Vuokrien pääomakulut vuonna 2004 on esitetty alla olevassa taulukossa.

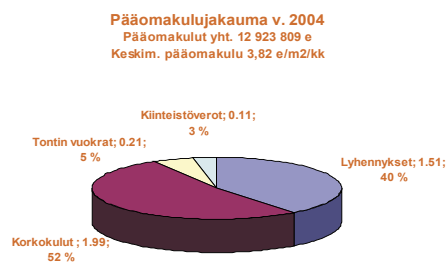


## KIINTEISTÖNPITO

Kiinteistönpidon suurin yksittäinen hanke toimintavuoden aikana oli huollon- ja siivouksen kilpailuttaminen. Kilpailutus toteutettiin alueittain. Sen ulkopuolelle jäi ainoastaan Säynätsalon alue ja muutama yksittäinen kohde, joissa sopimusten irtisanomisaika on myöhemmin.

Kilpailuttaminen hoidettiin ennakkotietojen keräystä lukuun ottamatta omalla henkilökunnalla. Isosta urakasta selvittiin hyvin ja sopimukset saatiin voimaan aikataulun mukaisesti lokakuun alusta. Huoltoyhtiö vaihtui kahdella alueella, joilla toiminnan käynnistymiseen on kiinnitetty erikoisesti huomiota. Sopimuksessa olevan kuuden kuukauden koeajan puitteissa selvitetään sopimusten toteutuminen ja tehdään tarvittavat ohjaustoimenpiteet. Uudet sopimukset toivat selvää säästöä, joka on voitu kohdistaa kiinteistöjen kunnan ylläpitämiseen ja vuokrankorotuspaineen hillitsemiseen.

Yhtiössä toteutettiin organisaation muutos, jossa isännöitsijöiden asukastoimintaan liittyvät tehtävät siirrettiin asukas-isännöitsijöille. Asu-



kasisännöitsijät valittiin tehtävään yhtiön sisältä. Muutoksella haetaan isännöitsijöille lisää aikaa teknisten asioiden hoitamiseen. Tähän perustuen loppuvuodesta aloitettiin kiinteistö-katselmukset. Tarkoituksena on kiertää kolmen – viiden vuoden aikana kaikissa rakennuksissa ja asunnoissa. Tällä pyritään saamaan kuva asuntojen kunnosta ja puuttumaan aikaisemmassa vaiheessa epäkohtiin.

Oman huoltotiimin vahvuus vakiintui tavoitteen mukaiseen kahteen huoltomieheen, kun yhtiön pitkäaikaisin huoltomies jäi eläkkeelle ja hänen työsuhte vakinaistettiin. Kahden miehen vahvuus on minimimäärä, jolla esimerkiksi lomien aikana toiminta voidaan hoitaa.



Syksyllä allekirjoitettiin asuinkiinteistöalan energiansäästösopimus. Sopimuksella yhtiö sitoutuu edistämään energiansäästöä ja alentamaan kiinteistöjen ominaiskulutusta. Tavoitteet liittyvät Suomen ratifioimaan kansainväliseen ilmastopöytäkirjaan, jonka tarkoituksena on kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Kovin suuria muutoksia uusi sopimus ei aiheuta. Yhtiömme on toteuttanut aiemminkin erilaisia energiankäytön seurantaan ja energiatehokkuuteen liittyviä toimenpiteitä mm. kulutusseurannat, vesikalusteiden tarkastukset ja niihin kohdistuvat säästötoimenpiteet sekä energiaa tuhlavien lämmityslaitosten saneeraukset.



## RAKENNUTTAMINEN JA YLLÄPITO

Kuluneena toimintavuonna valmistui uudisrakennuskohde Jokivarrentie 10, (asuntoja 10) ja perusparannuskohteet Vadelmakuja 4 (asuntoja 30) ja Porrastie 4 (asuntoja 51).

Vuonna 2004 aloitettiin yksi uusi perusparannuskohde, Porrastie 6. Kohteessa on yhteensä 50 asuntoa, joista valmistui 9 asuntoa vuonna 2004. Kohde valmistuu kokonaisuudessaan 30.6.2005. Kohteen perusparannuskustannukset rahoitetaan kassavaroin siihen asti, kunnes kohteen rahoitus järjestetään.



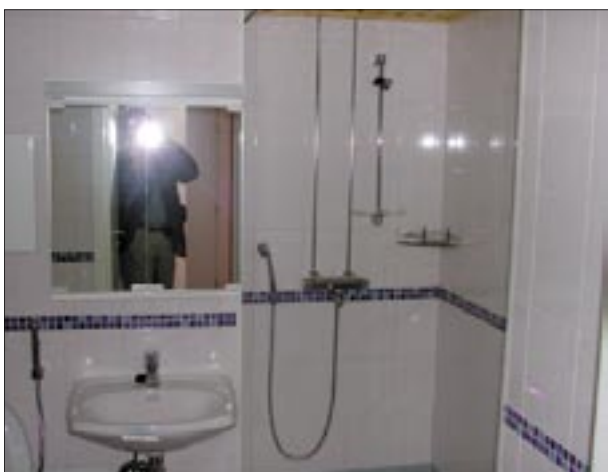


### Vuoden 2004 rakennuttamiskohteet:

Kohde	Asuntoja Kpl	Asm <sup>2</sup>	Toteutuma 31.12.2004	Toteutuma euroa/asm <sup>2</sup> 31.12.2004
Porrastie 4	51	2785,5	2 453 242	881
Vadelmakuja 4	30	1755	1 209 138	689
Jokivarrentie 10	10	542	969 815	881

### Ylläpitävä kunnossapito

Vuoden 2004 aikana toteutettu ylläpitävää kunnossapitoa 11 eri kohteessa, mitkä rahoitettiin asuintalovaroauksella. Pääosin työt koostuivat kylpyhuone- ja parvekesaneerauksista.



Myös ohjaus- ja hälytysjärjestelmien muutostöitä tehtiin 57:ssä eri kiinteistössä vuoden 2004 aikana.

## **HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN ALLEKIRJOITUKSET**

Tilinpäätöksen allekirjoitti 24.11.2004 yhtiökokouksessa valittu hallitus.

Jyväskylässä 15 päivänä helmikuuta 2005

Osmo Kääriäinen  
hallituksen puheenjohtaja

Antero Raninen  
hallituksen varapuheenjohtaja

Pertti Salonen  
hallituksen jäsen

Esa Springare  
hallituksen jäsen

Tuomas Viskari  
hallituksen jäsen

Hilkka Illman  
hallituksen jäsen

Eija Tuohimaa  
hallituksen jäsen

Esa Mutanen  
hallituksen jäsen

Kalevi Jämsén  
hallituksen jäsen

Markku Toivonen  
hallituksen jäsen

Arvo Willgren  
hallituksen jäsen

Timo Hyttinen  
toimitusjohtaja

## **TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti. Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä päivänä maaliskuuta 2005

Seppo Lindholm, JHTT, HTM

Vilho Päällysaho, KHT

## JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

### TULOSLASKELMA

	01.01.2004 - 31.12.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vuokrat	26 462 942,24	26 201 414,02
Käyttökorvaukset	328 400,71	327 319,03
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>26 791 342,95</b>	<b>26 528 733,05</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	191 021,33	213 898,40
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-857 711,61	-790 086,65
Henkilösivukulut	-233 603,20	-209 581,48
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 091 314,81</b>	<b>-999 668,13</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot		
Rakennuksista ja rakennelmista	-5 073 726,54	-4 635 181,26
Koneista ja kalustosta	-190 278,99	-198 239,83
Muista pitkävaikteisista menoista	-10 636,20	
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-5 274 641,73</b>	<b>-4 833 421,09</b>
<b>Muut kulut</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-552 059,04	-518 816,64
Käyttö ja huolto	-2 321 010,57	-2 352 197,18
Ulkoalueiden hoito	-333 651,22	-199 888,12
Siivous	-103 261,86	-85 628,39
Lämmitys	-2 385 961,92	-2 288 902,20
Vesi ja jätevesi	-1 473 384,61	-1 545 728,69
Sähkö ja kaasut	-682 389,90	-620 504,63
Jätehuolto	-403 843,20	-400 431,78
Vahinkovakuutukset	-73 194,18	-93 535,05
Vuokrat	-1 580 827,38	-1 764 313,70
Kiinteistövero	-380 242,55	-380 195,05
Korjaukset	-1 954 379,46	-1 259 868,24
Muut hoitokulut	-225 331,68	-215 867,89
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-12 469 537,57	-11 725 877,56
Luottotappiot	-57 957,28	-89 602,33
Muut kiinteistön kulut		
Muut henkilöstökulut	-47 546,76	-51 655,78
Kustannusten korvaukset	-23 152,49	-18 317,91
Arvonlisäverot	-133 831,06	-125 985,72
Muut kiinteistön kulut yhteensä	-204 530,31	-195 959,41
<b>Muut kulut yhteensä</b>	<b>-12 732 025,16</b>	<b>-12 011 439,30</b>
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>7 884 382,58</b>	<b>8 898 102,93</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	100,00	40,93
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	8 610,70	8 611,22
Muut korko- ja rahoitustuotot	258 767,17	325 847,81
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 478 538,76	-7 475 892,76
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-6 211 060,89</b>	<b>-7 141 392,80</b>
<b>Muut satunnaiset tuotot</b>		
Muut satunnaiset tuotot		
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 673 321,69</b>	<b>1 756 710,13</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-1 673 143,69	-1 756 698,67
<b>Muut välittömät verot</b>	<b>-178,00</b>	<b>-11,46</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY****TASE 31.12.2004****VASTAAVA****31.12.2004****31.12.2003****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat oikeudet

1 389 886,50

1 321 871,50

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä****1 389 886,50****1 321 871,50****Aineelliset hyödykkeet**

Maa ja vesialueet

719 360,53

719 360,53

Rakennukset ja rakennelmat

160 373 507,14

161 351 834,62

Koneet ja kalusto

1 712 509,93

1 784 158,45

Muut aineelliset hyödykkeet

0,00

10 636,20

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

1 078 546,83

1 882 797,83

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä****163 883 924,43****165 748 787,63****Sijoitukset**

Osuudet saman konsernin yrityksissä

821 149,96

821 149,96

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

107 640,27

107 640,27

Osuudet omistusyhteisyhteisöissä

4 032 463,52

4 032 463,52

Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä

64 752,35

64 752,35

Muut osakkeet ja osuudet

3 359 112,71

3 359 112,71

**Sijoitukset yhteensä****8 385 118,81****8 385 118,81****Pysyvät vastaavat****173 658 929,74****175 455 777,94****AVOSTUSERÄT****VAIHTUVAT VASTAAVAT****Saamiset**

Lainasaamiset kaupungilta

4 500 000,00

4 000 000,00

Muut saamiset

2 705 267,29

3 980 395,04

Siirtosaamiset

124 063,72

153 124,95

**Saamiset yhteensä****7 329 331,01****8 133 519,99****Rahat ja pankkisaamiset**

Rahat ja pankkisaamiset

3 418,67

3 557,18

**Rahat ja pankkisaamiset yhteensä****3 418,67****3 557,18****Vaihtuvat vastaavat****7 332 749,68****8 137 077,17****VASTAAVAA YHTEENSÄ****180 991 679,42****183 592 855,11**

## RAHOITUSLASKELMA 31.12.2004

**Tulorahoitus**

Hoitokate	11 837 269,65	
Rahoitustuotot	267 299,87	
Rahoituskulut	-6 478 538,76	
Satunnaiset tuotot ja kulut	0,00	5 626 030,76

**Investoinnit**

Aineettomien oikeuksien investoinnit	-68 015,00	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	
Maa-alueinvestoinnit	0,00	
Kalustoinvestoinnit	-118 630,47	
Rakennusinvestoinnit	-3 847 716,34	
Osakeinvestoinnit	0,00	-4 034 361,81

**Pitkäaikaisten saamisten muutokset**

Tytäryhtiösaamisten lisäys	0,00	
Muiden saamisten lisäys	0,00	0,00

**Pitkäaikaisten lainojen vähennys**

Valtiokonttorin lainojen vähennys	-1 487 516,50	
Jyväskylän kaupungin lainojen vähennys	-21 144,38	
Pankkien lainojen vähennys	-468 860,70	
Vakuutusyhtiöiden lainojen vähennys	-1 111 049,44	
Kuntarahoituksen lainojen vähennys	-2 108 435,89	-5 197 006,91

**Rahoitusjäämä/Rahoitustarve**

-3 605 337,96

**Pääomarahoitus**

Valtiokonttorin lainojen lisäys	0,00	
Jyväskylän kaupungin lainojen lisäys	0,00	
Pankkien lainojen lisäys	3 162 950,00	
Vakuutusyhtiöiden lainojen lisäys	0,00	
Kuntarahoituksen lainojen lisäys	0,00	3 162 950,00

**Toimintapääoman muutos**

-442 387,96

**Toimintapääoman muutos**

Vaihto-omaisuus, lisäys/vähennys	0,00	
Lyhytaikainen vieras pääoma, lisäys/vähennys	361 939,53	
Rahoitusomaisuus, lisäys/vähennys	-804 327,49	-442 387,96
		-442 387,96

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY**
**KONSERNITASE 31.12.2004**

<b>V A S T A A V A A</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	1 439 010,83	1 364 221,22
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 439 010,83</b>	<b>1 364 221,22</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa ja vesialueet	834 488,69	841 263,30
Rakennukset ja rakennelmat	163 855 434,00	164 895 410,07
Koneet ja kalusto	1 774 905,15	1 866 382,46
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 078 546,83	1 882 797,83
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	10 636,20
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>167 543 374,67</b>	<b>169 496 489,86</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	4 032 463,52	4 032 463,52
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	64 752,35	64 752,35
Muut osakkeet ja osuudet	3 359 449,09	3 359 449,09
Muut saamiset		
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>7 456 664,96</b>	<b>7 456 664,96</b>
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>176 439 050,46</b>	<b>178 317 376,04</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lainasaamiset kaupungilta	4 500 000,00	4 000 000,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7 012,49	25 716,12
Laskennallinen alatili	2 116 948,36	3 309 424,47
Muut saamiset	819 333,33	686 501,08
Siirtosaamiset	58 803,45	80 590,54
Ennakkomaksut	65 926,24	56 659,15
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>7 568 023,87</b>	<b>8 158 891,36</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	524 227,28	436 577,06
<b>Rahat ja pankkisaamiset yhteensä</b>	<b>524 227,28</b>	<b>436 577,06</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	<b>8 092 251,15</b>	<b>8 595 468,42</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>184 531 301,61</b>	<b>186 912 844,46</b>

**JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY****KONSERNITASE 31.12.2004****VASTATTAVAA****2004****2003****OMA PÄÄOMA****Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma**

Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma

252 281.89

252 281.89

**Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yhteensä****252 281.89****252 281.89****Muu pääoma****Edellisten tilikausien voitto (tappio)**

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

39 594.53

36 173.07

Tilikauden voitto (tappio)

5 374.65

3 421.46

**Edellisten tilikausien voitto (tappio) yht.****44 969.18****39 594.53****Oma pääoma yhteensä****297 251.07****291 876.42****VÄHEMMISTÖOSUUS****712 694.45****707 275.13****TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ****Vapaaehtoiset varaukset**

Vapaaehtoiset varaukset

2 553 456.66

2 701 527.00

**Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä****2 553 456.66****2 701 527.00****VIERAS PÄÄOMA****Lainat rahoituslaitoksilta****Pitkäaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta

171 294 260.21

173 740 229.75

**Pitkäaikainen yhteensä****171 294 260.21****173 740 229.75****Lyhytaikainen**

Lainat rahoituslaitoksilta

5 548 439.26

5 186 627.74

Saadut ennakot

1 234 599.32

1 191 729.75

Ostovelat

742 928.06

825 372.55

Muut velat

271 408.77

52 450.78

Siirtovelat

1 876 263.81

2 215 755.34

**Lyhytaikainen yhteensä****9 673 639.22****9 471 936.16****Vieras pääoma yhteensä****180 967 899.43****183 212 165.91****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****184 531 301.61****186 912 844.46**

## Tilintarkastuskertomus

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n osakkeenomistajille.

Olemme tarkastaneet Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 01.01.2004 – 31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Tarkastuksemme perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain perusteella. Tilinpäätökseen sisältyy konsernitase sekä konsernitaseen laatimisperiaatteet.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa 0,00 euron tulosta on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys taseen mukaisen vapaan oman pääoman käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Jyväskylässä 31 p:nä maaliskuuta 2005

  
Seppo Lindholm  
JHTT, HTM

  
Vilho Päällysaho  
KHT

<b>TALOUDELLISIA TUNNUSLUKUJA ( 1000 €)</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Liikevaihto	22034	24638	25614	26529	26791
Liikevoitto	7718	8217	9163	8898	7884
Liikevoitto liikevaihdosta %	35,13	33,35	35,77	33,54	32,81
Hoitomenokustannukset euroa/m2/kk	3,01	3,02	3,12	3,71	3,60
Taseen loppusumma	185 909	187 898	186 173	183 593	180 992
Pitkäaikaiset lainat	180 689	181 761	180 207	177 038	175 004
Asunnot kpl	5355	5688	5668	5625	5556
Jyvitetyt asuntoneliöt m2	281777	300790	300688	299037,5	291645,4
Peruskorjatut asunnot/kaikki asunnot	63/5355	86/5688	117/5668	80/5625	81/5556
Asuntojen käyttöaste %	99,76	99,85	99,86	99,51	99,25
Keskivuokra euroa/m2/kk	6,52	6,85	7,09	7,36	7,49
Asukas- ja asukastoimikuntien kokousten määrä kpl	385	390	351	398	385
Varoitusten, haasteiden ja häätöjen määrä kpl	402	380	372	331	322
Vuokrasaatavat euroa/asunto	88,97	78,88	62,15	77,62	85,67
Luottotappiot euroa	67	58	116	89	58
Luottotappiot euroa/asunto	12,45	10,26	20,59	15,93	10,43

