



JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

Tilinpäätös 2021

Y-tunnus 0879243-6

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2021

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen	1
Arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä	2
Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta	2
Hallinto	2
Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät, riskienhallinnan periaatteet	3
Keskeisemmät tunnusluvut liiketoiminnan sekä talouden aseman ja tuloksen ymmärtämiseksi	3
- Korko- ja muut rahoituskulut sekä lainarakenne	4
- Yhtiön lainarakenne rahalaitoksittain	4
- Vuokrasaavat ja luottotappiot	4
Asuminen	4
- Asukastoiminta	4
- Hakemusmäärien kehitys	4
- Kysyntä- ja käyttöastetilanne	5
- Asukasvalinnat	5
Rakennuttaminen	6
- Uudisrakennuskohteet / erityisryhmäkohteet	6
- Kaavakehitys	7
- Perusparannuskohteet	8
- PTS-suunnitelman mukainen kunnossapito	8
Yhtiön osakkeet ja ehdotus tuloksen käsittelystä	8
Tuloslaskelma	9
Tase	11
Rahoituslaskelma	13
Konsernin tuloslaskelma	14
Konsernitase	16
Konsernin rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19
Allekirjoitukset	25

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2021

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n (JVA) tilikausi oli odotusten mukainen. Korona-pandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia JVA:n talouteen, mutta JVA:n strategian mukainen aktiivinen asukastoiminta on osittain estynyt eikä asiakaspalvelua ole voitu toteuttaa normaalein lähikontaktein. Muita merkittäviä vaikutuksia pandemialla ei ole ollut. Normaalityöimintaan pyritään palaamaan tilanteen salliessa. Poikkeuksellisesta tilanteesta huolimatta JVA sai valtakunnallista tunnustusta asukastoiminnastaan Asukasliiton myöntämä JVA:lle Vuoden 2021 asukastoimija palkinnon.

Vuoden 2021 aikana saatiin valmiiksi Palokan Lukutien senioriasuntojen tulipaloon liittyvät korjaukset. Talo saatiin kokonaisuudessaan asumiskelpoiseksi huhtikuussa 2021. Palovahinkojen lisäksi parannettiin kohteen paloturvallisuutta. Parannuksien kustannukset olivat noin 375 000 euroa. Korvauskäsittely vahingosta ja rakentajan kanssa käytävät keskustelut rakennusvirheistä jatkuvat.

Uusia asuntoja valmistui Kauramäen asuinalueelle Anopintie 2 -osoitteeseen 32 kpl lokakuussa 2021. Peruskorjauksesta valmistui Viitahaka -kohteen viimeinen vaihe toukuussa 2021 ja Kiljanderinkatu 8 alkoi peruskojous syyskuussa 2021. Lisäksi JVA osti kesäkuussa kiinteistön Salokatu 20B osoitteesta. Kohteessa on 40 asuntoa. Kaavakehitystä on edistetty aktiivisesti muun muassa Vaajakosken ja Keski-Palokan alueille, tonttivarauksia on Kauramäen ja Savulahden alueille ja uudenlaista omaksi lunastettavaa asumisratkaisua on suunniteltu Kankaan alueelle. Useita kohteita on rakenteilla tai suunnittelussa.

Vuoden 2021 aikana myytiin 5 kohdetta. Kohteet myytiin tammikuussa 2021 ja niissä oli yhteensä 116 asuntoa. Myydyt kohteet sijaitsivat osoitteissa Pellonpääntie 1 ja 5, Hakatie 5 ja 7 sekä Valsvikuja 2. Lisäksi myytiin 7 osakehuoneistoa.

Jyväskylän kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet toiminnalle ovat toteutuneet hyvin:

- JVA on huolehtinut omaisuuden arvon säilymisestä riittävällä kunnossapito- ja peruskorjaustoiminnalla ilman kaupungin lisäpanostusta siten, että vuokrataso on pysynyt kohtuullisena ja alhaisena kilpailijoihin nähden.
- JVA on osallistunut uusien asumisratkaisujen ja –mallien kehittämiseen kaupungin ja yksityisten toimijoiden kanssa.

JVA:n tilikauden tulos muodostuu pääasiassa edellisen tilikauden alaskirjausten verokäsittelyn eriaikaisuudesta. Vuonna 2020 kirjanpidon tulos oli tappiollinen, vuonna 2021 reilusti positiivinen johtuen kirjanpidon ja verotuksen poistojen eriaikaisuudesta purettavien kohteiden osalta. Lisäksi positiivista tulosta vahvisti verovapaat osinkotuotot ja aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö verotettavaan tulokseen. Verotettava tulos on nolla euroa sekä vuonna 2020 että 2021. Käyttöaste oli 95,6% eli 0,2 %-yksikköä edellisvuotta matalampi.

JVA:lla oli hoidettavanaan vuoden lopussa yhteensä 6 580 pääasiassa arava- ja korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa ja lisäksi 443 ryhmäkotiasuntoa. Yhtiö omistaa yhteensä kaikkiaan 6 978 asuntoa ja 45 asuntoa omistaa Jyväskylän kaupunki. Asuineliöitä yhtiön omistamassa asuntokannassa yhteensä 346 338,5 m² ja kaupungin asuntokannassa 2 881,3 m² eli yhteensä 349 219,8 m².

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

JVA:n konsernin toiminta tulee vuonna 2022 jatkumaan edellisten vuosien kaltaisena.

SELVITYS TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINNAN LAAJUUDESTA

Konsernissa ei ole ollut mainittavaa tutkimus- tai kehitystoimintaa tilikauden aikana.

HALLINTO

JVA:n vuoden 2021 varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2021. Ylimääräinen yhtiökokous hallituksen vaihdoksesta pidettiin 24.9.2021. Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä on huolehtinut hallitus. Hallitukseen kuuluu yhdeksän varsinaista jäsentä.

1.1. – 30.9.2021
Panu Piirtola, pj
Ira Vainikainen, vpj
Tuulikki Väliniemi
Tero Rautiainen
Aila Paloniemi
Inkeri Tuunanen
Jari Kuosmanen
Ritva Nuutinen
Kimmo Ahonen

1.10. – 31.12.2021
Mikko Rätty, pj
Janne Ruuth, vpj
Tuulikki Väliniemi
Inkeri Tuunanen
Akseli Ekola
Ari Tolonen
Arja Soramäki
Kimmo Ahonen
Paula Rastas

Hallituksen kokouksissa esittelijänä ja sihteerinä ovat toimineet toimitusjohtaja Timo Hyttinen sekä talouspäällikkö Eeva Sievänen.

Hallituksen kokouksia pidettiin toimikautena 12. Hallitusten jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti oli 97 %. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Panu Piirtola 100%, Ira Vainikainen 100%, Tuulikki Väliniemi 100%, Tero Rautiainen 100 %, Aila Paloniemi 89%, Inkeri Tuunanen 100%, Jari Kuosmanen 100%, Ritva Nuutinen 89%, Kimmo Ahonen 92%, Mikko Rätty 100%, Janne Ruuth 100%, Akseli Ekola 100%, Arja Soramäki 100%, Ari Tolonen 100% ja Paula Rastas 100%.

Yhtiön tilintarkastusyhteisönä on toiminut BDO Oy, tilintarkastusyhteisö. Vastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Hanna Keskinen.

Kaupungin nimeämänä controllerina on toiminut Jukka Ojalainen. Yhtiössä toimii johtoryhmä.

MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT, RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET

Yhtiö on tehnyt riskikartoituksen, jossa on arvioitu keskeisimmät riskit ja niiden vaikutus. Suurimmat tunnistetut riskit ovat lainojen korkoriski ja asuntojen vajaakäyttöriski sekä kohteiden vahinkoriski.

Säännöllisesti seurattavan lainasalkun korkoriskitaso on alhainen ja suojausaste korkea toimialan luonteen ja omistajan ohjeistuksen mukaisesti. Yhtiöllä on lisäksi hallituksen hyväksymä korkosuojauspolitiikka. Asuntojen vajaakäyttöriski on aiempien vuosien tasolla, siihen on reagoitu yhtiön strategian mukaisesti luopumalla huonon käyttöasteen asunnoista sekä pyrkimällä rakentamaan uutta kysyntää vastaavaa asuntokantaa. Kohteissa tapahtuviin vahinkoihin liittyviä riskejä minimoidaan kiinteistö- ja keskeytysvakuutuksilla.

KESKEISIMMÄT TUNNUSLUVUT LIIKETOIMINNAN SEKÄ TALOUDEN ASEMAN JA TULOKSEN YMMÄRTÄMISEKSI

TUNNUSLUVUT	2021	2020	2019
Henkilölukumäärä	37	38	36
Palkat ja palkkiot + sos.kulut (milj. €)	2,0	2,0	1,9
Käyttöaste %	95,6%	95,8%	96,5%
Vaihtuvuus	19,3%	19,4%	20,1%
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	1,9%	1,7%	2,0%
Luottotappiot liikevaihdosta	0,6%	0,5%	0,6%
Liikevaihto (milj. €)	49,1	49,4	49,5
Liikevoitto (milj. €)	4,0	4,1	6,5
Liikevoitto % liikevaihdosta	8,0%	8,4%	13,1%
Pitkäaikainen vieras pääoma € / asm ²	549	516	518
Omavaraisuusaste	23,1%	23,3%	22,9%
Oman pääoman tuotto (%)	2,52%	2,59%	6,74%
<small>tunnusluvun oma pääoma sis. varaukset</small>			

Liikevaihto ja muut tuotot

Liikevaihto toteutui lähes 1,8M€ budjetoitua alhaisempana. Budjettialitus johtui pääosin 5 kohteen myynnistä, budjetoitua huonommasta käyttöasteesta, muuttuneista peruskorjaus- ja investointiaikatauluista sekä ylläpitäviin remonteihin liittyvistä tyhjänäoloista. Osinkotuotto ja tuotto sijoituksesta toi budjetoimattomia tuottoja yhteensä 0,4M€.

Toiminnan kulut

Toiminnan toteutuneissa kuluissa ei ole kovin merkittäviä eroja budjetoituun. On kuitenkin hyvä huomioda, että korjauskuluissa tyypilliseen tapaan korjausten toteutuminen ei vastaa kaikilta osin budjettiaikataulua. Tilikauden toteutuneissa kuluissa on edellisen budjettikaudelle kuuluneita remonteja ja toisaalta osa budjetoituista remonteista on siirtynyt vuodelle 2022. Toiminnallisesti merkittävä erä on asukasdemokratia, johon oli budjetoitu noin 226 000 euroa, mutta toteutunut kustannus oli noin 75 000 euroa.

Korko- ja muut rahoituskulut sekä lainarakenne:

Korko- ja muita rahoituskuluja budjetoitiin noin 2,72M€. Toteutuneet kulut olivat 2,92M€ eli hieman budjetoitua enemmän. Muihin rahoituskuluihin sisältyy korkosuojauskustannusten lisäksi Jyväskylän kaupungin takaamien lainojen takausprovisiot.

Yhtiön lainarakenne rahalaitoksittain (1000€)

	Keskikorko	Pääoma	Pääoma
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Kuntarahoitus Oyj	0,69%	186 232	178 014
Pankit	0,66%	18 116	19 392
Valtiokonttori	0,00%	306	399
Yhteensä	0,68%	204 653	197 805

Vuokrasaavat ja luottotappiot:

Vuokrasaamiset ja luottotappiot suhteessa liikevaihtoon kasvoivat ollen kuitenkin vuoden 2019 tasolla. Vuokrasaamiset on 1,9% liikevaihdosta ja luottotappiot 0,6% liikevaihdosta.

ASUMINEN**Asukastoiminta**

Vuosi 2021 oli nimetty asukastoiminnan vuodeksi edellisvuoden tavoin. Tarkoitus oli keskittyä toimikuntien osaamisen ja uusien toimikuntien määrän lisäämiseen. Tämä oli tarkoitus toteuttaa mm. erilaisten koulutusten muodossa. Tarkoitus oli järjestää toimikunnan puheenjohtajan, sihteerin ja taloudenhoitajan koulutukset. Korona-pandemian varotoimenpiteet estivät koulutukset sekä muut kokoontumiset pääosin vuonna 2021 edellisvuoden tapaan. Vuoden ainoiksi valopilkuiksi nousivat luontoretki Saarijärven Kulhanvuoren puistoon, koko perheen kesäinen puuhapäivä Jyväskylän Laajis-laskettelukeskuksessa, JVA:n oma näytös Naissaaren Näyttämö ry:n kesäteatterissa sekä Joulujuhla Jyväskylän Aaltosalissa. JVA sai valtakunnallista tunnustusta pitkäjänteisestä asukastoiminnastaan, kun Asukasliitto myönsi JVA:lle Vuoden 2021 asukastoimija palkinnon. Erityisesti Asukasliitto piti JVA:n kannustavasta asukasetujärjestelmästä.

Korona-rajoitteista huolimatta toimikunnat onnistuivat toimimaan suhteellisen aktiivisesti. Asukaskokouksia ja asukastoimikunnan kokouksia järjestettiin yhteensä 248 kpl. Asukasta asukastoimikuntien kokouksia oli taloissa 3,39 kpl/talo, ja 2,55 kpl/toimikunta. Muuta vapaamuotoista toimintaa järjestettiin kokousten lisäksi yhteensä 234 kirjattua tapahtumaa. Toimikuntia oli 97 kohteessa, yhteinen toimikunta jonkun muun yksikön kanssa oli 22 kohteessa ja yhteyshenkilö oli 9 kohteessa. Vuokranmääritys yksiköitä oli yhteensä 193.

Hakemusmäärien kehitys

Vuonna 2021 asuntohakemuksia oli käsittelyssä 9943 kpl. Hakemusten määrä nousi vuositasolla tarkasteltuna 1186 hakemuksella. Vuonna 2021 oli haettavana kaksi kiinnostavaa uudiskohdetta, Anopintie 2 Kauramäessä ja Pulmusentie 2B Halssilassa sekä Kisakatu 13 A ja B talojen peruskorjauskohteiden asunnot Nisulassa, joten vuoden aikana markkinoin-

nissa olleet kohteet nostivat selkeästi hakemusmäärää. Vuoden lopussa aktiivisia hakemuksia oli 2396 kpl, mikä oli 373 hakemusta enemmän, kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2020.

Poikkileikkaustarkastelu 31.12.2021 aktiivisten hakemusten jakautumisesta:

Ruokakunnan koko	Hakemuksia kpl		
	v.2020	v. 2021	muutos
1 henkilö	1248	1520	+272
2 henkilöä	422	521	+99
3 henkilöä	199	203	+4
4 henkilöä tai enemmän	154	152	-2
yhteensä	2023	2396	+373

Kysyntä- ja käyttöastetilanne

Hakualueiden kiinnostavuudessa tilanne noudatteli hyvin pitkälti edellisvuosien kehitystä. Keskusta oli edelleen suosituin asuinalue, joka oli valittuna 33,59 % hakemuksista. Sen kiinnostavuus suhteessa muihin alueisiin kuitenkin laski hieman edellisvuodesta. Tähän olivat vaikuttamassa mielenkiintoiset uudiskohteet muilla hakualueilla.

Kuokkala sijoittui kiinnostavuudessa jälleen kakkossijalle ja oli valittuna 29,71 % hakemuksista. Kolmannen sijan sai edellisvuoden tapaan Palokan alue, joka oli tällä kertaa valittuna 23,63 % hakemuksista. Neljännen sijan sai vaihteen vuoksi Halssila, jonka osuudeksi muodostui 21,94 %. Tähän sijoitukseen vaikutti Pulmusementien uudiskohteen hakuaika.

Hakijoiden aluepreferenssit toteutuivat kaiken kaikkiaan hyvin pitkälti edellisvuoden kaltaisina. Keskeisten sijaintien ja hyvien palveluiden vetovoima on selkeästi valintoja ohjaava tekijä ja hyvien liikenneyhteyksien merkitys korostuu lisäksi hakutoiveissa. Myös uudis- ja peruskorjauskohteet herättävät runsaasti kiinnostusta.

Vuonna 2021 vaihtuvuuden toteuma oli 19,28 %. Käyttöasteeksi muodostui 95,6 %

Asukasvalinnat

Vuonna 2021 asukasvalintoja tehtiin 1391 kpl, mikä oli 77 kpl enemmän kuin vuonna 2020.

Asukasvalinnat jakautuivat huoneistotyyppin mukaan seuraavasti:

Asunnon koko	v.2020	v. 2021	muutos
1h+kk/k	359	376	+17
2h+kk/k	616	655	+39
3h+k	284	306	+22
4h+k tai suurempi	55	54	-1
yhteensä	1314 kpl	1391 kpl	+77

RAKENNUTTAMINEN 2021

Uudisrakennuskohteet / erityisryhmäkohteet:

Palvelutalo Kauramäki, Pyrstöiaisentie

JVA rakennuttaa Kauramäkeen 90 paikkaisen, noin 4 700 htm² palvelutalon, joka vuokraaan kaupungin Tilapalvelulle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Palvelutalo tulee valmistuessaan ikääntyneidenpalvelujen käyttöön. Hankkeen suunnittelu aloitettiin syksyllä 2020, urakkakilpailu järjestettiin kesällä 2021 ja rakennuslupa myönnettiin syksyllä 2021. ARA on joulukuussa 2021 hyväksynyt hankkeen suunnitelmat ja kustannukset. Korkotuettaviksi kustannuksiksi hyväksyttiin enintään 11.965.000 euroa (alv 0). Hankkeelle on myönnetty myös Ara:n investointiavustusta 3.546.750 euroa. Hankkeen urakkasopimukset on allekirjoitettu ja rakentaminen käynnistyy maaliskuussa 2022. Palvelutalo valmistuu kesällä 2023.

Pulmusentie 2b, Halssila

Pulmusentie 2 sijaitsee Halssilan asuinalueelle. Tontilla ollut vanha pesularakennus on purettu 2019. Tontilla on rakennusoikeutta 1200 kem² ja sille on suunniteltu asuinkerrostalo, johon tulee 24 asuntoa. Hankkeelle saatiin Ara:n osapäätös lokakuussa 2020. Ara:n hyväksymät korkotuettavat kustannukset ovat enintään 2 979 557 €. Hankkeelle saatiin käynnistysavustusta 24 000 €. Rakentaminen on aloitettu marraskuussa 2020 ja asunnot valmistuvat 31.3.2022.

Kauramäki, Anopintie 2 (ja 4)

Keljonkankaan uudella Kauramäen asuinalueella aloitettiin lokakuussa 2020 kerrostalon rakentaminen, johon tuli 32 asuntoa. Kohteeseen tuli vuokra-asuntoja ja se rahoitettiin Ara:n myöntämällä korkotukilainalla. Hankekustannukset olivat yhteensä n. 4,7 M€. Hankkeelle saatiin myös Ara:n käynnistysavustusta 32 000 €. Asunnot valmistuivat lokakuussa 2021. JVA:lla on varaus myös jo rakennetun talon viereiseen tonttiin. Suunnittelun aloituspäätöstä ei vielä ole tehty.

Viitaniemi, Kisakatu 15C

JVA:n omistamalle tontille osoitteeseen Kisakatu 13-15 haettu asemakaavamuutos ja uusi tonttijako tuli lainvoimaiseksi keväällä 2020. Kisakatu 15 tontille rakennettavan 5.krs asuinkerrostalon, johon tulee 30 asuntoa, suunnittelu aloitettiin syksyllä 2020. Hankkeelle haettiin Ara:n korkotukilainaa ja käynnistysavustusta. Aran hyväksymät korkotuettavat kustannukset ovat 4.158.000 euroa ja myönnetty käynnistysavustus on 30.000 euroa. Kohteen urakkakilpailu järjestettiin kesällä 2021, rakentaminen aloitettiin syyskuussa 2021 ja talo valmistuu syyskuussa 2022. Tontilla ollut vanha kauppakiinteistö purettiin uuden rakennuksen tieltä kesällä 2021. Kisakadun korttelin koko piha-alue peruskorjataan uudisrakentamisen yhteydessä.

Kankaan Hybridi-talo, Hjalmarinraitti

JVA allekirjoitti syksyllä 2020 YIT Oy:n kanssa esisopimuksen, jossa sovittiin kahden vierekkäisen asuinkerrostalon toteuttamisesta yhteistoimintahankkeena Kankaalle. Toiseen taloista tulee vuokra-asuntoja 42 kpl ja toinen talo on suunniteltu toteutettavaksi JVA:n kehittämällä omaksilunastusmallilla (35 asuntoa).

Vuokratalo rahoitetaan ARA:n myöntämällä korkotukilainalla. Korkotuettaviksi kustannuksiksi Ara hyväksyi joulukuussa 2021 n. 7,9 milj euroa. Hankkeelle myönnettiin myös käynnistysavustusta 42.000 euroa. Vuokratalolle on haettu rakennuslupaa ja rakentaminen käynnistyy huhtikuussa 2022 kun osakekannan kaupat on toteutettu. Asunnot valmistuvat keväällä 2023.

Omaksilunastusmallilla toteutettavalle talolle on haettu lyhytaikaista korkotukilainaa joulukuussa 2021. Lainahakemukset käsitellään ARA:ssa helmi-maaliskuussa 2022. Mikäli korkotukilaina myönnetään hankkeelle, rakentaminen käynnistyy syksyllä 2022 ja asunnot valmistuisivat syksyllä 2023.

Virvelikatu 9, Savulahti

JVA:lle on varattu tontti Savulahden asuinalueelta. Tontilla on rakennusoikeutta 1800 kem² viisikerroksiselle kerrostalolle. Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu on 2022-2024. Suunnittelun aloituspäätöstä ei ole vielä tehty.

Kaavakehitys:

Väkkärätie 3, Vaajakoski

JVA haki yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa 2019 kaavamuutosta Väkkärän palvelutalon ja vanhan terveystaseman tonteille. Kaavamuutos sai lainvoiman joulukuussa 2020. JVA:n käyttöön varattiin kaava-alueelta 2800 kem² asuinkerrostalotontti ja 1100 kem² tontti perusturvapalvelujen (sote) tarpeisiin. JVA:n rakennuttaa alueelle korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja sekä palvelutalon kehitysvammaisille. Vanha palvelutalo ja terveyskeskus on purettu kesällä 2021. JVA:n vuokratalon ja sote-hankkeen suunnittelun alkaa v. 2022.

Harjutie 5-7, Vaajakoski

JVA haki 2019 kaavamuutosta osoitteissa Harjutie 5 ja 7 oleville tonteilleen. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi syksyllä 2020. Kaavamuutoksen myötä tonteille saatiin uutta rakennusoikeutta rivitaloille 1 700 kem². Vanhat rivitalot purettiin pois keväällä 2021 ja JVA:n uusiin rakennuksiin on suunniteltu Ara:n korkotukilainalla rahoitettavia perheasuntoja. Uudisrakennusten suunnittelutyö on käynnissä ja kohde on tarkoitus laittaa urakkalaskentaan viimeistään syksyllä 2022. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa alustavan aikataulun mukaan keväällä 2023.

Saarijärventie 47-51, Palokankeskus (ns. Haka-talot).

JVA jätti v. 2019 kaavamuutoshakemuksen omistamilleen Saarijärventie 47-51 tonteille. Alueen kaavoitus käynnistyi v.2020 ja kaavamuutosehdotus hyväksyttiin valtuustossa marraskuussa 2021. Kaavamuutos on lainvoimainen tammikuussa 2022. Tonteille tulee uutta rakennusoikeutta viidelle kerrostalolle 13.500 kem² ja viidelle 2-kerroksisille pientaloille 2.500 km². Pientalotontit luovutetaan kaupungille osana maankäyttömaksua. JVA toteuttaa osalle kerrostalotonteista korkotuetuista vuokra-asuntoja ja osalle tonteista talon esimerkiksi JVA:n omaksilunastus-mallilla. Kaava-alueella olevat vanhat vuokrakerrostalot tullaan purkamaan vaiheittain. Arvioitu alueen toteutusaikataulu on v. 2023-2028.

Kyllikinkadun kortteli

JVA on aloittanut yhdessä Jyväskylän kaupungin ja Tilapalvelun kanssa kehittämään Kyllikinkadun, Puutarhakadun, Tapionkadun ja Yrjönkadun rajaamaa kortteliä. Tavoitteena on kaavamuutoksen myötä saada kortteliin uutta asuinrakennusoikeutta noin 11.500 km² josta JVA:n käyttöön tulisi n. 6600 km². Tavoiteaikataulu on saada kaava valmiiksi vuonna 2022. Tapionkadun vanha terveyskeskus purettiin syksyllä 2021. Kyllikinkadun palvelukeskus puretaan uusien rakennusten tieltä myöhemmin, kun palvelukeskuksen määräaikainen vuokrasopimus päättyy.

Perusparannuskohteet:**Viitahaka**

Viitahaka 7 talon perusparannustyö käynnistyi 3.4.2018. Kisakatu 15 A ja B talojen osalta urakka valmistui 30.3.2019 ja Nisulankatu 21 A, B ja C talojen osalta 30.9.2020. Viimeisimmässä vaiheessa peruskorjattiin Kisakatu 13 A ja B talot ja nämä valmistuivat maalissa toukokuussa 2021. Samassa korttelissa sijaitseva vanha liikerakennus purettiin kesällä 2021 ja sen paikalle ollaan rakentamassa uutta 1810 kem² asuinrakennusta.

Kiljanderinkatu 6 ja 8

Kiljanderinkatu 6 ja 8 perusparannustyö käynnistyi 8-talon osalta syyskuun 2021 alussa ja 8-talo valmistuu toukokuun 2022 lopussa. Tämän jälkeen remontoidaan 6-talo, urakka-aika 6/2022 – 1/2023. Perusparannustyön yhteydessä modernisoidaan asuntojen huonejakoja ja kellarikerrosten yhteistiloja, kohteen kaikki pinnoitteet, kalusteet ja talotekniikka uusitaan. Rakennusten ulkopuolien osalta uusitaan vesikatot, remontoidaan parvekkeet ja päivitetään kohteen pelastustiet sekä jätekeräyspisteet.

PTS-suunnitelman mukainen kunnossapito:

Kunnossapitoa on toteutettu PTS-suunnitelman mukaisesti. Osa vuoden 2021 töistä jatkuu vuoden 2022 puolelle. PTS-kunnossapidon työt käsittävät keittiö- ja kylpyhuonesaneerauksia, ulkovaipan kunnostuksia, energiansäästötoimenpiteitä sekä lukuisia pienempiä kunnossapitotöitä.

YHTIÖN OSAKKEET JA EHDOTUS TULOKSEN KÄYTÖSTÄ

Yhtiöllä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma jakaantuu 1 000 osakkeeseen.

Yhtiön tulos tilikaudelta on 2 331 821,30 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

TULOSLASKELMA

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	48 497 684,14	48 781 321,02
Käyttökorvaukset	643 500,52	649 307,18
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	49 141 184,66	49 430 628,20
Muut kiinteistön tuotot	2 881 301,89	1 145 264,21
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 660 540,60	-1 652 837,64
Henkilösivukulut	-348 319,16	-348 022,05
Henkilöstökulut yhteensä	-2 008 859,76	-2 000 859,69
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Poistot aineettomista oikeuksista	-107 051,96	-109 789,88
Rakennuksista ja rakennelmista	-8 889 554,17	-10 672 480,65
Koneista ja kalustosta	-468 329,47	-540 379,50
Muista pitkävaikutteisista menoista	-37 828,12	-37 828,12
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-9 502 763,72	-11 360 478,15
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 465 246,53	-1 450 274,41
Käyttö ja huolto	-4 344 987,22	-4 274 288,93
Ulkoalueiden hoito	-515 030,23	-329 744,53
Siivous	-67 259,33	-73 653,46
Lämmitys	-5 531 036,09	-5 074 337,96
Vesi ja jätevesi	-2 762 983,11	-2 667 121,17
Sähkö ja kaasu	-1 322 203,51	-1 137 090,35
Jätehuolto	-865 599,35	-846 815,15
Vahinkovakuutukset	-468 038,63	-402 938,53
Vuokrat	-1 848 171,18	-1 876 159,38
Kiinteistövero	-1 519 058,59	-1 529 307,57
Korjaukset	-14 584 445,57	-12 376 453,33
Muut hoitokulut	-637 747,57	-459 101,63
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-35 931 806,91	-32 497 286,40
Luottotappiot	-305 239,21	-262 420,13

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Muut kiinteistön kulut		
Muut henkilöstökulut	-129 470,56	-138 910,08
Kustannusten korvaukset	-23 600,21	-22 749,86
Arvonlisäverot	-166 576,32	-155 449,11
Muut kiinteistön kulut yhteensä	-319 647,09	-317 109,05
Muut kulut yhteensä	-36 556 693,21	-33 076 815,58
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 954 169,86	4 137 738,99
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	208 390,00	64 120,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	337 394,42	274 546,69
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 921 140,31	-2 893 126,73
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 375 355,89	-2 554 460,04
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 578 813,97	1 583 278,95
Tilinpäätössiirrot		
Verotusperusteisten varausten muutos	753 007,33	-3 045 375,70
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 331 821,30	-1 462 096,75

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

TASE 31.12.2021

V A S T A A V A A	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	54 001,08	59 403,04
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	54 001,08	59 403,04
Aineelliset hyödykkeet		
Maa ja vesialueet	15 052 001,95	15 064 168,08
Rakennukset ja rakennelmat	213 349 300,04	215 734 364,92
Koneet ja kalusto	1 404 988,41	1 619 738,35
Muut aineelliset hyödykkeet	113 484,36	151 312,48
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	6 798 257,32	3 295 548,07
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	236 718 032,08	235 865 131,90
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 824 188,01	2 824 188,01
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3 617 536,63	3 787 950,42
Muut osakkeet ja osuudet	3 351 407,69	3 457 522,10
Muut sijoitukset	3 000 000,00	3 000 000,00
Sijoitukset yhteensä	12 793 132,33	13 069 660,53
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	249 565 165,49	248 994 195,47
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	22 384 336,38	14 528 765,44
Muut saamiset	1 663 619,31	1 164 717,96
Siirtosaamiset	18 241,10	28 755,24
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	24 066 196,79	15 722 238,64
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	438 579,55	255 081,17
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	438 579,55	255 081,17
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	24 504 776,34	15 977 319,81
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	274 069 941,83	264 971 515,28

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

TASE 31.12.2021

V A S T A T T A V A A	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma		
Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma	1 385 120,56	1 385 120,56
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yht.	1 385 120,56	1 385 120,56
Muu oma pääoma		
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47
Muu oma pääoma yhteensä	41 821,47	41 821,47
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-1 965 666,02	-503 569,27
Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä	-1 965 666,02	-503 569,27
Tilikauden voitto (tappio)		
Tilikauden voitto (tappio)	2 331 821,30	-1 462 096,75
Tilikauden voitto (tappio) yhteensä	2 331 821,30	-1 462 096,75
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 793 097,31	-538 723,99
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotusperusteiset varaukset		
Verotusperusteiset varaukset	61 597 882,22	62 350 889,55
Verotusperusteiset varaukset yhteensä	61 597 882,22	62 350 889,55
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	61 597 882,22	62 350 889,55
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	176 229 605,40	188 107 775,86
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	176 229 605,40	188 107 775,86
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	28 423 887,30	9 696 894,16
Saadut ennakot	564 631,76	558 823,30
Ostovelat	2 105 898,12	1 466 332,08
Velat saman konsernin yrityksille	1 303 533,99	1 120 802,05
Muut velat	957 948,08	1 115 850,44
Siirtovelat	1 093 457,65	1 092 871,83
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	34 449 356,90	15 051 573,83
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	210 678 962,30	203 159 349,72
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä	274 069 941,83	264 971 515,28

JVA OY**RAHOITUSLASKELMA****Tilikausi 1.1.-31.12.2021**

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 578 813,97	1 583 278,95
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	9 502 763,72	11 360 478,15
Rahoitustuotot ja -kulut	2 375 355,89	2 554 460,04
Muut oikaisut	-1 746 150,85	-91 119,06
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	11 710 782,73	15 407 098,08
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos (-lisäys, +vähennys)	-8 343 958,15	-3 668 719,66
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (+lisäys, -vähennys)	638 839,71	-806 595,85
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 005 664,29	10 931 782,57
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 888 452,81	-2 907 499,43
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 117 211,48	8 024 283,14
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 733 839,21	-24 689 626,97
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot/kulut	3 405 681,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-45 821,72	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	547 438,30	216 475,00
Ennakkomaksut ja muut kesken er.hankinnat	-3 501 778,57	14 747 293,29
Saadut osingot investoinneista	208 390,00	64 120,00
Investointien rahavirta (B)	-8 119 930,20	-9 661 738,68
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	17 219 854,71	10 148 129,75
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 371 032,03	-9 138 541,79
Korkotuotot	337 394,42	274 546,69
Rahoituksen rahavirta (C)	7 186 217,10	1 284 134,65
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) (A + B + C)	183 498,38	-353 320,89
Rahavarat tilikauden alussa (-)	-255 081,17	-608 402,06
Rahavarat tilikauden lopussa (+)	438 579,55	255 081,17
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys)	183 498,38	-353 320,89

Laadintaperiaatteet investointien ja rahoituserien käsittelyn suhteen:

- *Konsernitili ei sisälly Rahavaroihin, vaan käsitellään Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutoksessa.*
- *Investointien rahavirran erissä on investoinnit ja käyttöomaisuuden luovutustuotot esitetty bruttoperiaatteella.*
- *Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista on käsitelty maksuperusteisina.*

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

KONSERNIN TULOSLASKELMA 31.12.2021

	2021	2020
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	48 578 003,21	48 853 818,07
Käyttökorvaukset	650 001,54	655 577,75
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	49 228 004,75	49 509 395,82
Muut kiinteistön tuotot		
Muut kiinteistön tuotot	2 864 172,95	1 133 788,17
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	2 864 172,95	1 133 788,17
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot		
Palkat ja palkkiot	-1 664 432,78	-1 653 468,78
Sosiaaliset palkat	812,36	-2 492,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	-1 663 620,42	-1 655 960,78
Henkilösivukulut		
Muut henkilösivukulut	-348 319,16	-348 022,05
Henkilösivukulut yhteensä	-348 319,16	-348 022,05
Henkilöstökulut yhteensä	-2 011 939,58	-2 003 982,83
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot		
Aineettomista oikeuksista	-107 051,96	-109 789,88
Rakennuksista ja rakennelmista	-9 043 485,65	-10 804 010,97
Koneista ja kalustosta	-488 766,45	-567 628,81
Muista pitkävaikutteisista menoista	-37 828,12	-37 828,12
Poistot yhteensä	-9 677 132,18	-11 519 257,78
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-9 677 132,18	-11 519 257,78
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 489 714,33	-1 471 564,64
Käyttö ja huolto	-4 383 038,26	-4 314 811,68
Ulkoalueiden hoito	-524 767,08	-339 030,16
Siivous	-67 522,70	-73 983,87
Lämmitys	-5 613 110,65	-5 148 867,28
Vesi ja jätevesi	-2 796 251,05	-2 698 580,77
Sähkö ja kaasu	-1 335 342,82	-1 147 724,53
Jätehuolto	-879 205,37	-860 493,78
Vahinkovakuutukset	-482 267,47	-416 501,29
Vuokrat	-1 396 284,41	-1 458 464,16
Kiinteistövero	-1 538 777,10	-1 549 332,39
Korjaukset	-14 601 902,82	-12 401 163,52
Muut hoitokulut	-640 061,03	-460 581,48
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-35 748 245,09	-32 341 099,55

	2021	2020
Luottotappiot		
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-305 239,21	-262 420,13
Luottotappiot yhteensä	-305 239,21	-262 420,13
Muut kiinteistön kulut		
Muut kiinteistön kulut	0,00	0,00
Muut henkilöstökulut	-129 470,56	-138 910,08
Kustannusten korvaukset	-23 600,21	-22 749,86
Arvonlisäverot	-166 576,32	-155 449,11
Muut kiinteistön kulut yhteensä	-319 647,09	-317 109,05
Muut kulut yhteensä	-36 373 131,39	-32 920 628,73
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 029 974,55	4 199 314,65
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Osinkotuotot	208 390,00	64 120,00
Tuotot muista pysyv.vastaav.sijoituksista yht	208 390,00	64 120,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Korkotuotot	231 355,38	173 779,90
Muut rahoitustuotot	106 036,90	100 788,01
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	337 392,28	274 567,91
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	-1 426 788,53	-1 435 239,35
Muut rahoituskulut	-1 512 848,85	-1 478 062,07
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-2 939 637,38	-2 913 301,42
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 393 855,10	-2 574 613,51
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 636 119,45	1 624 701,14
Laskennalliset verot	144 922,72	-614 173,03
Muut välittömät verot	144 922,72	-614 173,03
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-20 087,35	-14 330,17
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 760 954,82	996 197,94

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY

KONSERNITASE 31.12.2021

V A S T A A V A A	2021	2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	54 001,08	59 403,04
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	54 001,08	59 403,04
Aineelliset hyödykkeet		
Maa ja vesialueet	15 592 934,19	15 545 100,32
Rakennukset ja rakennelmat	219 470 800,45	221 739 762,44
Koneet ja kalusto	1 473 336,08	1 703 747,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	6 798 257,32	3 476 088,64
Muut aineelliset hyödykkeet	113 484,36	151 312,48
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	243 448 812,40	242 616 010,88
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3 617 536,63	3 787 950,42
Muut osakkeet ja osuudet	3 351 744,07	3 457 858,48
Muut saamiset	3 000 000,00	3 000 000,00
Sijoitukset yhteensä	9 969 280,70	10 245 808,90
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	253 472 094,18	252 921 222,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Laskennallinen alatili/Konsernitili	22 376 601,78	14 523 632,04
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	8 629,27	10 169,97
Siirtosaamiset	18 241,10	28 755,24
Muut saamiset	1 664 326,67	1 165 805,18
Saamiset yhteensä	24 067 798,82	15 728 362,43
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	694 975,60	458 080,57
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	694 975,60	458 080,57
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	24 762 774,42	16 186 443,00
V A S T A A V A A Y H T E E N S Ä	278 234 868,60	269 107 665,82

JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY
KONSERNITASE 31.12.2021

V A S T A T T A V A A	2021	2020
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma		
Osake-, osuus, tai muu vastaava pääoma	1 385 120,56	1 385 120,56
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma yhteensä	1 385 120,56	1 385 120,56
Muu oma pääoma		
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47
Muu oma pääoma yhteensä	41 821,47	41 821,47
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	47 866 027,67	46 864 532,10
Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä	47 866 027,67	46 864 532,10
Tilikauden voitto (tappio)	1 760 954,82	996 197,94
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	51 053 924,52	49 287 672,07
VÄHEMMISTÖOSUUS	730 749,52	697 520,60
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	179 355 542,17	191 126 644,61
Laskennallinen verovelka	12 444 357,08	12 594 577,43
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	191 799 899,25	203 721 222,04
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	28 616 133,30	9 879 946,00
Saadut vuokraennakot	565 190,26	560 019,30
Ostovelat	2 113 316,84	1 475 152,73
Velat saman konsernin yrityksille	1 302 036,97	1 117 982,43
Muut velat	957 961,21	1 273 058,79
Siirtovelat	1 095 656,73	1 095 091,86
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	34 650 295,31	15 401 251,11
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	226 450 194,56	219 122 473,15
V A S T A T T A V A A Y H T E E N S Ä	278 234 868,60	269 107 665,82

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy konsernin

RAHOITUSLASKELMA

Tilikaudelta 1.1.-31.12.2021

	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta:		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 636 119,45	1 624 701,14
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	9 677 132,18	11 519 257,78
Rahoitustuotot ja -kulut	2 393 855,10	2 574 613,51
Muut oikaisut	-1 746 150,85	-91 119,06
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	11 960 955,88	15 627 453,37
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamistenmuutos (-lisäys, +vähennys)	-8 339 436,39	-3 672 377,40
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (+lisäys, -vähennys)	480 906,71	-651 827,44
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 102 426,20	11 303 248,53
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 906 949,88	-2 927 674,12
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 195 476,32	8 375 574,41
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-9 082 615,21	-24 689 626,97
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	3 405 681,00	0,00
Investoinnit / myynnit muihin sijoituksiin	-45 821,72	0,00
Luovutustulot muista sijoituksista	547 438,30	216 475,00
Käyttöomaisuuden muutos (tyttären rakennusrahaston muutos)	13 965,63	0,00
Vähemmistöosuus (tyttären rakennusrahaston muutos)	13 141,57	0,00
Ennakkomaksut ja muut kesken er.hankinnat	-3 321 238,00	14 566 752,72
Saadut osingot investoinneista	208 390,00	64 120,00
Investointien rahavirta (B)	-8 261 058,43	-9 842 279,25
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	17 536 747,51	10 148 129,75
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 571 662,65	-9 339 172,41
Korkotuotot	337 392,28	274 567,91
Rahoituksen rahavirta (C)	7 302 477,14	1 083 525,25
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) (A + B + C)	236 895,03	-383 179,59
Rahavarat tilikauden alussa	-458 080,57	-841 260,16
Rahavarat tilikauden lopussa	694 975,60	458 080,57
Rahavarojen muutos	236 895,03	-383 179,59

Konsernitili ei ole Rahavarojen muutoksessa vaan Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutoksessa.

LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy ja tytäryhtiöt Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki (100%), Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1 (100%), Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1 (100%) sekä Asunto Oy Tuulenkylä (51,52%). Marraskuussa 2021 on perustettu uusi tytäryhtiö JVA Kodit Oy (100%). Uuden yhtiön toiminta ei ole käynnistynyt eikä käynnistynyt eikä sen tiedot sisälly konsernilaskelmiin

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Verotusperusteiset varaukset merkitään konsernitaseeseen jaettuna omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan ja varausten muutos jaetaan tuloslaskelmassa tilikauden tulokseen ja laskennallisen verovelan muutokseen. Vähemmistöosuudet on erotettu omasta pääomasta ja esitetty omana eränä.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja sisäiset katteet on eliminoitu. Osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty

Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostusperusteet ja -menetelmät sekä jaksotuseriaatteet ja -menetelmät

Pysyvät vastaavat on arvostettu poistoilla vähennettyyn hankintamenuon. Investointien hankintakuluista on vähennetty saadut avustukset.

Saamiset on arvostettu nimellisarvoon, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoon.

Sekä tuotot että kulut on kirjattu tilikaudelle suoriteperusteen mukaisesti.

Korkojohdannaisista aiheutuneet kassavirrat on kirjattu tilikauden aikana rahoituskuluihin. Johdannaiset on tehty suojaustarkoituksessa, joten ne on käsitelty taseen ulkopuolisina vastuina ja niistä annetaan lisätietoja liitetiedoissa.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Poistot

JVA tekee tilinpäätöksessään JVA:n hallituksen hyväksymän poistosuunnitelman mukaisen poistot noudattaen EVL-poistoja

Asuinrakennukset	4,00 %	menojäännöspoisto
Koneet ja kalusto	25,00 %	menojäännöspoisto
Aineettomat hyödykkeet	20,00 %	tasapoisto
Pysäköintioikeus	10,00 %	tasapoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	20,00 %	tasapoisto

	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Rakennukset	9 043 485,65	10 803 988,30	8 889 554,17	10 672 480,65
Kalusto	488 766,45	567 628,81	468 329,47	540 379,50
Muista pitkävaikutteisista menoista	37 828,12	37 828,12	37 828,12	37 828,12
Poistot aineettomista oikeuksista	107 051,96	109 789,88	107 051,96	109 789,88
Poistot yhteensä	9 677 132,18	11 519 235,11	9 502 763,72	11 360 478,15

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittely	Konserni 2021	JVA 2021
Atk-ohjelmat		
Atk-ohjelmat tilikauden alussa	59 403,04	59 403,04
lisäys	17 050,00	17 050,00
poisto	-22 451,96	-22 451,96
Tasearvo tilikauden lopussa	54 001,08	54 001,08

Pysäköintioikeus		
Pysäköintioikeus tilikauden alussa	613 350,00	613 350,00
Siirto erien välillä	0,00	0,00
poisto	-84 600,00	-84 600,00
Tasearvo tilikauden lopussa	528 750,00	528 750,00

Kiinteistöjen liittymismaksut		
Kiint. liittymismaksut tilikauden alussa	2 160 602,26	2 021 387,52
lisäys	0,00	0,00
siirrot erien välillä	74 159,24	74 159,24
vähennys	-55 211,69	-55 211,69
Tasearvo tilikauden lopussa	2 179 549,81	2 040 335,07

	Konserni 2021	JVA 2021
Vuokratonttien liittymismaksut		
Kiint.vuokraoikeudet tilikauden alussa	3 627 808,59	3 627 808,59
lisäys	34 495,34	34 495,34
vähennys	-66 573,36	-66 573,36
Tasearvo tilikauden lopussa	3 595 730,57	3 595 730,57
Tontit		
Tontit tilikauden alussa	9 143 339,47	8 801 621,97
lisäys	109 600,00	109 600,00
siirrot erien välillä	60 000,00	0,00
vähennys	-24 035,66	-24 035,66
Tasearvo tilikauden lopussa	9 288 903,81	8 887 186,31
Rakennukset		
Rakennukset tilikauden alussa	221 739 762,44	215 734 364,92
lisäys	483 681,06	483 681,06
siirrot erien välillä	8 047 865,85	7 763 865,85
vähennykset	-1 757 023,25	-1 743 057,62
poisto	-9 043 485,65	-8 889 554,17
alaskirjaus	0,00	0,00
Tasearvo tilikauden lopussa	219 470 800,45	213 349 300,04
Koneet ja kalusto		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 703 747,00	1 619 738,35
lisäys	4 776,00	0,00
siirrot erien välillä	253 826,32	253 826,32
vähennys	-246,79	-246,79
poisto	-488 766,45	-468 329,47
alaskirjaus	0,00	0,00
Tasearvo tilikauden lopussa	1 473 336,08	1 404 988,41
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	151 312,48	151 312,48
lisäys	0,00	0,00
vähennys	0,00	0,00
poisto	-37 828,12	-37 828,12
Tasearvo tilikauden lopussa	113 484,36	113 484,36
Keskeneräiset hankkeet		
Keskeneräiset hankkeet tilikauden alussa	3 476 088,64	3 295 548,07
lisäys	11 758 020,09	11 594 560,66
siirrot erien välillä	-8 435 851,41	-8 091 851,41
Tasearvo tilikauden lopussa	6 798 257,32	6 798 257,32
Osakkeet ja osuudet/konserni		
Osakkeet ja osuudet tilikauden alussa		2 824 188,01
lisäys		0,00
Tasearvo tilikauden lopussa		2 824 188,01
Osakkuusyhteisöosakkeet		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tilikauden alussa	3 787 950,42	3 787 950,42
vähennys	-80 059,60	-80 059,60
siirrot erien välillä	-90 354,19	-90 354,19
Tasearvo tilikauden lopussa	3 617 536,63	3 617 536,63
Muut osakkeet ja osuudet		
Muut osakkeet ja osuudet tilikauden alussa	3 457 858,48	3 457 522,10
lisäys	45 821,72	45 821,72
vähennys	-242 290,32	-242 290,32
siirrot erien välillä	90 354,19	90 354,19
Tasearvo tilikauden lopussa	3 351 744,07	3 351 407,69

Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset samalta konsernilta	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Jyväskylä-Neuvonta / viitteet tilikauden lopussa	4 629,10	3 065,97	4 629,10	3 065,97
Jyväskylän kaupunki, Tampuuri laskusaatavat	702,37	1 175,36	702,37	1 175,36
Alva Oy, vesimaksupalautukset	0,00	2 974,09	0,00	159,87
Jyväskylän kaupunki, Tilapalvelu	800,38	536,42	800,38	536,42
Jyväskylän kaupunki, talouspalvelut	0,00	0,00	0,00	0,00
Jkl Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö	0,00	0,00	0,00	0,00
Jyväskylän kaup, AsOy Tuulenkylä,tontinv.jaks.	2 497,42	2 418,13		
AsOy Jkl:n mlk:n Jokileinikki, as oy:n laskut				135,18
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1			1 602,75	60,60
Yhteensä	8 629,27	10 169,97	7 734,60	5 133,40

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oma pääoma	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	1 385 120,56	1 385 120,56	1 385 120,56	1 385 120,56
Muutos				
Rakennusrahasto	41 821,47	41 821,47	41 821,47	41 821,47
Muutos				
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 426 942,03	1 426 942,03	1 426 942,03	1 426 942,03
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto/tappio	47 866 027,67	46 864 532,10	-1 965 666,02	-503 569,27
Voitto/tappio-tilille on kirjattu osajärjest. täsmäytysten oikaisuja.			0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	1 760 954,82	996 197,94	2 331 821,30	-1 462 096,75
Vapaa oma pääoma yhteensä	49 626 982,49	47 860 730,04	366 155,28	-1 965 666,02
Oma pääoma yhteensä	51 053 924,52	49 287 672,07	1 793 097,31	-538 723,99

Varaukset

Konserniyhtiöiden asuintalovaraus

**Yhteensä
61 921 244,53**

Asuintalovaraus on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan (20%).

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Kuntarahoituksen laina	126 102 124,00	120 743 328,00	126 102 124,00	120 743 328,00
Pankkien lainat	15 052 711,60	15 983 828,79	12 879 279,16	13 883 367,89
Yhteensä	141 154 835,60	136 727 156,79	138 981 403,16	134 626 695,89

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Korkojaksotus	289 989,23	293 109,11	287 815,15	291 003,79
Lomapalkkajaksotus	374 373,30	362 895,70	374 373,30	362 895,70
Muut siirtovelat	431 294,20	439 087,05	431 269,20	438 972,34
Yhteensä	1 095 656,73	1 095 091,86	1 093 457,65	1 092 871,83

Velat saman konsernin yrityksiltä	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Alva yhtiöt Oy	499 691,14	447 362,04	492 994,51	442 144,05
Alva Sähköverkko Oy	97 448,28		97 448,28	
Jyväskylän kaupunki	610 833,35	546 275,34	610 833,35	546 275,34
Jyväskylän kaupunki, asuntotoimi	20 692,58	57 243,72	20 692,58	57 243,72
Talouskeskus liikelaitos/Jyväskylän kaupunki	4 440,51		4 440,51	
Mustankorkea Oy/MKO Ympäristöpalvelut Oy	68 931,11	67 001,33	67 913,22	66 018,68
K-S Pelastuslaitos	0,00	100,00	0,00	100,00
As Oy Jyväskylän Juolukkatie 1			9 211,54	9 020,26
As Oy Norolankuja, JVA				
Yhteensä	1 302 036,97	1 117 982,43	1 303 533,99	1 120 802,05

Vakuudet ja vastuusitoumukset	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Kiinteistökiinnitykset vuokratontteihin	120 794 030,44	119 101 220,44	120 023 030,44	118 330 220,44
Kiinteistökiinnitykset omiin tontteihin	110 913 918,32	110 564 006,32	106 783 918,32	106 434 006,32
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	231 707 948,76	229 665 226,76	226 806 948,76	224 764 226,76
Osakepanttaukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Konsernilta saadut omavelkaiset takaukset	148 011 804,19	145 140 749,29	147 066 694,44	144 101 694,74
Vakuudet ja vastuusitoumukset yhteensä	379 719 752,95	374 805 976,05	373 873 643,20	368 865 921,50

Lainat	Konserni 2021	Konserni 2020	JVA 2021	JVA 2020
Lainat 31.12.	207 971 675,47	201 006 590,61	204 653 492,70	197 804 670,02

Koronvaihtosopimukset

Yhtiöllä on yhtiön korkosuojauspolitiikan mukainen suojaava koronvaihtosopimus koskien alkupääomaltaan 90 000 000 euron suuruisia lainaa. Sopimus on hankintamenoton.

Koronvaihtosopimus	2021	2020
OTC Koronvaihtosopimus 1619325/2249613		
Pääoma	57 000 000,00	63 000 000,00
Sopimuksen markkina-arvo	-3 496 575,00	-6 069 646,00
Sopimuksen keskikorko	1,561 %	1,402 %

Päätöspvm 29.1.2031. Kiinteä korko 1,049%. Viitekorko 6kk euribor. Sopimus sallii negatiiviset viitekorot.

Johdannaissopimuksen tulosvaikutus realisoituu sopimuksen vaikutusaikana korkotasosta riippuen, sopimus ei sisällä ennaikaista purkumahdollisuutta markkina-arvoonsa.

Koronvaihtosopimus on tehty suojaustarkoituksessa tasaamaan korkovaihtelua. Korkoanalyysin mukaan 1 % yksikköä nopeampi korkojen nousu nostaisi koko lainakannan korkokuluja vuoden 2022 tasolla vuotuisesti noin 660 000 euroa.

Urakkavastuut	2021	2020
31.12. Keskeneräisten urakkahankkeiden laskuttamaton osuus	20 464 896	11 644 903

Arvonlisäveron tarkistusvastuu, kiinteistöinvestoinnit

10 vuoden tarkistuskausi

JVA	Kiinteistöinvestoinnin sisältämä arvonlisävero	Vuotuinen osuus	Tarkastusvuosia jäljellä	Alv-vastuu 31.12.2021
Valmistumisvuosi 2010	633 087	63 309	0	0
Valmistumisvuosi 2012	993 163	99 316	1	99 316
Valmistumisvuosi 2016	3 659 977	365 998	4	1 463 991
Valmistumisvuosi 2017	362 591	36 259	5	181 295
Valmistumisvuosi 2018	1 595 028	159 503	6	957 017
Valmistumisvuosi 2018 (käyttöönotto 2019)	2 513 787	251 379	7	1 759 651
Valmistumisvuosi 2019	112 305	11 230	7	78 613
Keskeneräiset hankkeet 2021	100 611	10 061	10	100 611
Yhteensä				4 640 494
Tarkistusvastuu 31.12.2020				5 474 851
Tarkistusvastuu 31.12.2021				4 640 494
Muutos				-834 357

Kiinteistöihin kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset

Yhtiön omistamiin kiinteistöihin kohdistuu arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kohteita on yhteensä 153. Viimeinen käyttö- ja luovutusrajoitus päättyy 2061.

Muut vastuut

Yhtiöllä on yhtiön toimitilaan kohdistuva 101 303 euron suuruinen vuokravastuu.

Yhtiöllä on vuokratonteista aiheutuva 24 133 768 euron vuokravastuu.

Yhtiöllä on Piippurannan aurinkopaneeleihin kohdistuva 81 090 euron suuruinen vuokravastuu.

Tilintarkastajan palkkiot

	JVA 2021	JVA 2020
Tilintarkastus	10 009,08	11 649,77
Yhteensä	10 009,08	11 649,77

Henkilöstö ja toimielinten jäsenet

	JVA 2021	JVA 2020
Henkilöstön keskimääräinen luku tilikauden aikana		
Toimitusjohtaja	1	1
Toimihenkilöt	37	38
Yhteensä	38	39

Toimitusjohtajan ja hallitusten jäsenten palkkiot ja sivukulut

Toimitusjohtaja	149 858,03	148 251,46
Hallitus	57 775,39	52 395,76

Omistukset muissa yrityksissä

Tytär- ja osakkuusyrietykset, kotipaikka Jyväskylä

Tytäryhtiöosakkeet	%-osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto+/tappio-	Osakkeen hankintameno
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki	100	8 500,00	0,00	8 636,00
Asunto Oy Tuulenkyliä	51,52	1 368 897,29	41 434,30	682 842,64
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1	100	267 176,68	0,00	736 646,00
Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1	100	1 396 010,00	0,00	1 396 063,37
JVA Kodit Oy	100	0,00	0,00	0,00
Yhteensä		3 040 583,97	41 434,30	2 824 188,01

Osakkuusyhtiöt	%-osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto+/tappio-	Osakkeen hankintameno
As Oy Vastatuuli	41	2 020 431,71	2 969,08	846 974,70
Halssilan Huolto Oy	35	13 458,44	-1 655,54	598,61
Sulun Kiinteistöhoito Oy	29	1 314 046,49	69 970,00	1 026,39
Kiint.Oy Jkl:n Palokunnanmäen Autoparkki	35	7 961 576,79	-2 116,10	2 768 936,93
Yhteensä		11 309 513,43	69 167,44	3 617 536,63

Käytetyt kirjanpitokirjat

Tallenteella ja verkkolevyllä

- * Päiväkirja
- * Pääkirja
- * Tuloslaskelma ja tase
- * Tase-erittelyt
- * Tilinpäätös
- * Vuokraeskontran tase-erittely, atk-tuloste
- * Maksusitoumukset, atk-tuloste
- * Liitetietotositteet

Luettelo käytetyistä tosittelajeista

Tositteet:

Keski-Suomen Osuuspankki
 Nordea Pankki Oyj
 Danske Bank Oyj
 Handelsbanken Oyj
 Palkat
 Muistiot
 Ostoreskontra Basware
 Konekielinen yhteys Tampuuri-vuokraeskontra
 Pandia -lainat
 Peruutustositteet
 Toimittajan maksut
 Toimittajat tasaus (kuittaustosite)

Tositelaji:

B3
 B1
 B2
 BH
 PA
 SA
 KR
 L3
 L6
 PE
 KZ
 KT

Tositenumerot:

40000-40249
 10000-10198
 30000-30015
 41000-41011
 250000000-250000015
 110000000-110000464
 210000000-210047599
 820000000-820000078
 850000000-850000058
 1000000-1000023
 230000000-230047100
 240000000-240000001

EMOYHTIÖ:


Jyväskylän kaupunki 100 %
 Konsernin tilinpäätöstiedot saatavilla osoitteesta:
 Jyväskylän kaupunki, konsernihallinto
 PL 1008 (Kilpisenkatu 1, Tietotalo)
 40101 Jyväskylä

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

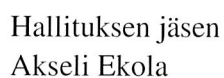
Jyväskylässä 24.2.2022



Hallituksen puheenjohtaja
Mikko Rätty



Hallituksen jäsen
Janne Ruuth



Hallituksen jäsen
Akseli Ekola



Hallituksen jäsen
Arja Soramäki



Hallituksen jäsen
Paula Rastas



Hallituksen jäsen
Ari Tolonen



Hallituksen jäsen
Inkeri Tuunanen



Hallituksen jäsen
Tuulikki Väliniemi



Hallituksen jäsen
Kimmo Ahonen




Toimitusjohtaja
Timo Hyttinen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Jyväskylässä 5 . 4 .2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hanna Keskinen
KHT, JHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n (y-tunnus 0879243-6) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan

tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 5. huhtikuuta 2022

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Hanna Keskinen
KHT, JHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende