



JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNNOT OY
TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS
TILIKAUDELTA
1.1.2023-31.12.2023

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2023	1
Emoyhtiön ja konsernin tuloslaskelma	9
Emoyhtiön ja konsernin tase	11
Emoyhtiön ja konsernin rahoituslaskelma	13
Emoyhtiön ja konsernin liitetiedot	14
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	23
Tilinpäätösmerkintä	23
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	24

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2023

YLEISTÄ

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy (JVA) on Jyväskylän seudun johtava vuokra-asumispalveluiden tarjoaja. JVA tarjoaa kohtuuhintaisia ja viihtyisiä vuokra-asuntoja eri elämäntilanteisiin sekä mahdollisuuden osallistuvaan asumiseen. Vuoden 2023 päättyessä yhtiön omistuksessa on n. 6700 vuokra-asuntoa. Lisäksi JVA omistaa 12 erillistä palvelutalokohdetta, joissa on n. 500 palveluasumisen asuntoa. JVA:n asunnot ovat pääasiassa rahoitettu arava- tai korkotukilainoilla ja valtion avustuksilla. Useimpien kohteidemme käyttöä ja luovutusta rajoittavat korkotukilainsäädäntöä koskevat lait ja laki yhteishallinnosta vuokrataloissa. Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on Jyväskylän kaupungin täysin omistama yhtiö ja osa Jyväskylän kaupunki -konsernia.

TIEDOT OLENNAISISTA TAPAHTUMISTA TILIKAUDELLE

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n (JVA) tilikausi toteutui pitkälti odotetulla tavalla. Tilikauteen 2023 lähdetessä korkea inflaatio ja Euroopan epävarma turvallisuustilanne aiheuttivat huomattavaa epävarmuutta hoito- ja pääomakulujen ennustamisessa. Hoitokulujen kustannusnousu jäi kokonaisuutena budjetoitua pienemmäksi, kun taas pääomapuolella korkojen nousu ylitti budjetoidut tasot selvästi. Käyttöasteen näkökulmasta alkuvuoden käyttöaste oli korkealla tasolla, mutta laski loppuvuotta kohden. Yhtiön ylläpidon vaikutuksella oikaistuksi käyttöasteeksi vuonna 2023 muodostui 96,7 %.

Jyväskylän kaupunginvaltuuston asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet toteutuivat hyvin:

- JVA:n asuntojen käyttöaste ylitti asetetun tavoitetason 96,0 % ollen 96,7 %.
- JVA:n asukastyytyväisyys pysyi hyvällä tasolla ja vastasi tavoitetasoa 4,3
- Kohtuuhintainen asumisen osalta JVA:n vuokrataso suhteessa Jyväskylän vapaa-rahointteisten vuokra-asuntojen keskivuokriin oli 20,6 % matalampi tavoitetason ollessa 18 %.
- JVA:lle asetetun asuntokannan määrällisen lisäämisen tavoitteen mukaiset uudistuantohankkeet toteutuivat suunnitellusti ja valmistuivat 9/2023 mennessä.
- Uusien asumisen ratkaisujen kehittämisen osalta omaksilunastusmallilla toteutettava pilottikohde JVA Minulle valmistui ja otettiin asumiskäyttöön 9/2023.

Tilikauden 2023 aikana JVA-konserniin rakentui Jyväskylän Kankaan alueelle kaksi asunto-osakeyhtiömuotoista uudiskohdetta, Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Vuokra ja Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Omax. Asunto-osakeyhtiömuotoisiin kohteisiin valmistui yhteensä 77 kpl vuokra-asuntoja. Lisäksi tilikauden aikana valmistui Kauramäenkylän palvelutalon uudiskohde sekä Kiljanderinkatu 6-8:n peruskorjaus.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy sai hakemuksesta tilikauden 2023 aikana ARA:lta käyttö- ja luovutusrajoitusten vapautuksen seitsemälle kohteelle. Lisäksi tilikauden aikana valmisteltiin vuonna 2024 tasausryhmästä vapaaseen vuokranmääritykseen siirtyvien kohteiden hallinnollista siirtoa. Tilikaudella 2024 tasausryhmästä vapaan vuokranmäärityksen piiriin siirtyi yhteensä 32 kohdetta, joissa on yhteensä 1184 asuntoa.

Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto päätti tilikauden aikana JVA:n omistusintressin muutoksesta. Omistusintressiksi on lisätty strategisen intressin lisäksi myös taloudellinen intressi. Taloudellinen intressi mahdollistaa osingonmaksun Jyväskylän kaupungille. Omistusintressin muutoksen lisäksi kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2024 talousarvio-käsittelyn yhteydessä sisällyttää talousarvioonsa 1,2 m€:n osinkotuoton JVA:lta.

Joulukuussa 2023 JVA:n hallitus hyväksyi uuden strategian strategiakaudelle 2024-2028. Vuonna 2024 alkavalla strategiakaudella yhtiön visiona on tarjota paras asumisen palvelukokemus Jyväskylässä. Vision saavuttamiseksi strategia sisältää kolme keskeistä painopistealuetta. Nämä strategiset painopistealueet ovat laadukas asumisen palvelukokemus, kiinteistökannan kehittäminen ja hyvinvoiva henkilöstö.

Hakemusmäärien kehitys

Asuntohakemuksia oli vuoden 2023 aikana käsittelyssä 7917 kpl. Hakemusten määrä laski vuositason tarkasteltuna 627 hakemuksella. Hjalmarinraitin hybridikohteen A- ja B-portaan uudiskohteen asunnot Kankaalla olivat vuoden 2023 erillishakuajan markkinoinnissa. Näiden kohteiden hakuaikoina oli jälleen nähtävissä merkkejä siitä, että uudiskohteisiin ei enää saada samaa määrää hakemuksia kuin aikaisempina vuosina. Tähän vaikuttanee sekä hakijoiden taloustilanteisiin ja maksuvaraan nähden korkea vuokrataso uudiskohteissa että mittava tarjonta vuokra-asunnoista kaupungin alueella. JVA Minulle -uudiskonseptin osalta suurin kysyntään heijastuva vaikutus arvioitiin olevan korkotason nousulla ja lainan saannin merkittävällä vaikeutumisella. Vuoden lopussa aktiivisia hakemuksia oli 1834 kpl, mikä oli 35 hakemusta enemmän, kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2022.

Poikkileikkaustarkastelu 31.12.2023 aktiivisten hakemusten jakautumisesta:

Ruokakunnan koko	Hakemuksia kpl		
	v. 2022	v. 2023	muutos
1 henkilö	1172	1177	+ 5
2 henkilöä	341	350	+ 9
3 henkilöä	165	171	+ 6
4 henkilöä tai enemmän	121	136	+ 15
yhteensä	1799	1834	+ 35

Kysyntätilanne

Hakualueiden kiinnostavuudessa jatkui aikaisempi trendi. Keskusta vahvasti jälleen asemiaan suosituimpana asuinalueena (valittuna 42 %:lla hakemuksista). Keskustan kiinnostavuus kasvoi edellisvuodesta n. 4 %-yksikköä. Kuokkala sijoittui tuttuun tapaan kakkosijalle ja oli valittuna 37 %:lla hakemuksista. Kolmannen sijan sai edellisvuoden tapaan Palokan alue, joka oli tällä kertaa valittuna 27 %:lla hakemuksista. Neljännelle sijalle nousi Kankaan alue, jonka osuudeksi muodostui 26 %:a. Tähän vaikutti markkinoinnissa olleen Hjalmarinraitin uudiskohteen Paperitehtailijan sijainti Kankaan alueella.

Hakijoiden aluepreferenssit ovat hyvin vakiintuneita ja muodostuvat vuodesta toiseen varsin pitkälle samojen alueiden kärkisijoista. Keskusta ja Kuokkala ovat aluetoiveina ylitse muiden. Keskeisten sijaintien ja hyvien palveluiden vetovoima on muutoinkin hakeutumiseen vahvasti vaikuttava tekijä. Lisäksi korostuvat sekä hyvien liikenneyhteyksien että autopaikan saannin merkitys. Uudiskohteiden vetovoima ei ole hakemusten määrällä mitattuna entisellään, mihin vaikuttanee eniten hakijoiden taloustilanteiden vaikeutuminen. Va-
linnoissa priorisoidaan aikaisempaa edullisempia vaihtoehtoja.

Asukasvalinnat

Vuonna 2023 asukasvalintoja tehtiin 1308 kpl, mikä oli 70 kpl vähemmän kuin vuonna 2022. Asukasvalinnat jakautuivat huoneistotyypin mukaan seuraavasti:

Asunnon koko	v. 2022	v. 2023	muutos
1h+kk/k	370	377	+ 7
2h+kk/k	651	633	- 18
3h+k	299	247	- 52
4h+k tai suurempi	58	51	- 7
yhteensä	1378 kpl	1308 kpl	- 70 kpl

Asukastoiminta

Vuosi 2023 oli nimetty energiatietoisuuden vuodeksi. Tarkoitus oli vastata asukkaiden toiveeseen pyrkiä lisäämään tietoisuutta, miten omilla valinnoilla voi vaikuttaa asumisessa asumiskuluihin ja omaan energiankulutukseen. Tämä toteutettiin mm. erilaisten teemaan liittyvien koulutusten ja tapahtumien muodossa.

Heilahdellut maailmanpoliittinen tilanne ei heijastunut JVA:n asukastoiminnan toimintavuoteen juurikaan, vaan toimikuntien reipas asenne takasi aktiivisen toiminnan. Vuoden aikana pidettiin energiaeksperttikoulutus, järjestettiin asukkailla vapaamuotoisempi mahdollisuus tavata JVA:n henkilökuntaa kuukausikahvien muodossa eri kaupunginosissa, järjestettiin asukademokratiaan liittyviä koulutuksia, risteiltiin Tallinnaan asukasaktiivien kanssa, järjestettiin asukasetupistemessut, käytiin lapsiperheille suunnatulla reissulla Ähtärin eläinpuistossa, nautittiin kesäteatteriesitys Naissaareissa, tehtiin ruskaretki Leivonmäen kansallispuistoon sekä pidettiin joulunavaus.

Asukaskokouksia ja asukastoimikunnan kokouksia järjestettiin yhteensä 378 kpl. Asukas- ja asukastoimikuntien kokouksia oli taloissa 1,9 kpl/talo, ja 3,5 kpl/toimikunta. Määrässä oli hienoista nousua edellisvuoteen. Muuta vapaamuotoista toimintaa järjestettiin kokousten lisäksi yhteensä 765 kirjattua tapahtumaa. Toimikuntia oli 109 kohteessa, yhteinen toimikunta jonkun muun yksikön kanssa oli 28 kohteessa, ja yhteyshenkilö oli 17 kohteessa. Vuokranmääritysyksiköitä oli yhteensä 199. Toimikuntia ja yhteyshenkilöitä oli kaikkiaan 77%:ssa JVA:n vuokranmääritysyksiköistä.

TALOUDELLINEN KEHITYS

Liikevaihto

JVA-konsernin liikevaihto kasvoi edellisestä tilikaudesta 6,7 % ja oli 54,2 m€ (2022: 50,6 m€). JVA Oy:n liikevaihto oli 54,0 m€ (50,7 m€). Muiden tekijöiden ohella liikevaihdon muutokseen vaikutti vesi-, lämmitys- ja sähkökuluihin liittyvien käyttökorvausten kirjausperiaatteen muutos. Vertailukaudella 2022 erät on esitetty tuloslaskelman rivillä "Muut kiinteistön tuotot". Vuoden 2023 tilinpäätöksessä erät on esitetty tuloslaskelman rivillä "Käyttökorvaukset". Kirjausperiaatteen muutoksen seurauksena emoyhtiön ja konsernin liikevaihto kasvoi 1,0 m€:lla.

Hoitokulut

Tilikauden 2023 aikana hoitokulujen kustannusnousu jäi kokonaisuutena budjetoitua pienemmäksi. Kiinteistöjen korjauskulut alenivat konsernissa n. 1,3 m€:lla. Vastaavasti lämmityskulut kasvoivat n. 0,5 m€:lla.

Rahoituskulut

Korkojen nousu oli tilikaudella 2023 nopeaa ja rahoituskulut ylittivät selvästi budjetoidun tason. Kokonaisuutena JVA-konsernin rahoituskulut kasvoivat n. 1,8 m€ edellisvuodesta.

Tulos

JVA Oy:n tilikauden 2023 tulokseksi muodostui 693.076 euroa. Yhtiön kirjanpidollinen tulos tasataan asuintalovaruksen muutoksella siten, ettei yhtiölle synny verotettavaa tuloa. Tilikauden tulos muodostuu käytännössä yhtiön saamista verottomista osinkotuotoista. JVA-konsernin tulokseksi tilikaudelta 2023 muodostui 2.627.692 euroa.

Investoinnit

Valmistuneet uudisrakennuskohteet / erityisryhmäkohteet:

Palvelutalo Kauramäenkylä, Pyrstöiaisentie 2

JVA rakennutti Kauramäkeen 90-paikkaisen palvelutalon, joka on vuokrattu Keski-Suomen Hyvinvointialueelle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Palvelutalo tuli valmistukseen ikääntyneidenpalvelujen käyttöön. Palvelutalo valmistui heinäkuussa 2023.

Kankaan Hybridi-talo, Hjalmarinraitti 8

JVA rakennutti samalle tontille Kankaalle kaksi vierekkäistä asunto-osakeyhtiömuotoista asuinkerrostaloa. Toiseen taloista (8B) tuli korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja 42 kpl ja talo valmistui toukokuussa 2023. Toinen talo (8A) toteutettiin JVA:n kehittämällä "asumalla omaksi" lunastusmallilla (JVA Minulle –malli). Taloon tuli 35 asuntoa. JVA Minulle -omaksilunastuskohde valmistui syyskuussa 2023.

Suunnitteilla ja käynnissä olevat uudishankkeet, kaavakehitys ja tonttivaraukset:

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on suunnitteilla seuraavat hankkeet, joiden on tarkoitus käynnistyä vuoden 2024 aikana:

- Harjutie 5-7 (Suunnittelu- ja urakkalaskentavaiheessa, päätöstä rakennustöiden aloittamisesta ei tehty, arvioitu toteutusaikataulu 2024-2025).
- Väkkärätie 3 (Suunnitteluvaiheessa, päätöstä rakennustöiden aloittamisesta ei ole tehty, arvioitu toteutusaikataulu 2024-2026)

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on valmistautunut tuleviin, mahdollisesti käynnistettäviin uudisrakentamishankkeisiin hakemalla tonttivarauksia tai kaavamuutosta seuraavien kiinteistöjen osalta:

- Anopintie 4 (tonttivaraus asuinkerrostalolle, suunnittelun aloituspäätöstä ei ole tehty).
- Saarijärventie 47-51 (lainvoimainen kaavamuutos v. 2022, arvioitu toteutusaikataulu v. 2025–2030).
- Kyllikinkadun kortteli (lainvoimainen kaavamuutos v. 2022)

Perusparannuskohteet:

Kiljanderinkatu 6 ja 8

Kiljanderinkatu 6 ja 8 perusparannustyö valmistui talon 8 osalta toukokuun 2022 lopussa ja talon 6 osalta tammikuussa 2023. Perusparannustyön yhteydessä modernisoitiin asuntojen huonejakoja ja kellarikerrosten yhteistiloja, kohteen kaikki pinnoitteet, kalusteet ja talotekniikka uusittiin. Rakennusten ulkopuolien osalta uusittiin vesikatot, remontoitiin parvekkeet ja päivitettiin kohteen pelastustiet sekä jätekeräyspisteet.

PTS-suunnitelman mukainen kunnossapito:

Kunnossapitoa on toteutettu PTS-suunnitelman mukaisesti. Osa vuoden 2023 töistä jatkuu vuoden 2024 puolelle. PTS-kunnossapidon työt käsittävät mm. keittiö- ja kylpyhuonesaneerauksia, aluerakenteiden saneerauksia, ulkovaipan kunnostuksia, energiansäästötoimenpiteitä sekä lukuisia pienempiä kunnossapitotöitä.

Tase ja rahoitus

Korollisten velkojen määrä konsernitaseessa oli 217,5 m€ (2022: 215,9 m€). Konsernitaseen loppusumma oli 294 m€ (290 m€). Konsernin omavaraisuusaste tilikauden lopussa oli 19,2 % (18,6 %). Maksuvalmius säilyi hyvänä.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy (emoyhtiö)

	2023	2022	2021
Liikevaihto (m€)*	54,0	50,7	49,1
Liikevoitto (m€)	7,2	5,1	4,0
Liikevoitto-%	13,4 %	10,1 %	8,0 %
Omavaraisuusaste (%)	20,6 %	19,2 %	18,7 %
Oman pääoman tuotto (%)**	6,9 %	6,2 %	3,1 %
Oikaistu käyttöaste (%)***	96,7 %	96,9 %	95,6 %
Vaihtuvuus (%)	18,7 %	18,7 %	19,3 %
Vuokrasaamiset liikevaihdosta (%)	1,8 %	2,1 %	1,9 %
Luottotappiot liikevaihdosta (%)	1,0 %	0,7 %	0,6 %

* Tunnusluku ei vertailukelpoinen tilikausien välillä. Ks. kohta ”Liikevaihto”.

** Verotusperusteiset varaukset on huomioitu oman pääoman laskentaperusteessa laskennallisella verovelalla vähennettynä.

*** Oikaistusta käyttöasteesta on oikaistu ylläpitävän korjaustoiminnan tyhjilläänolosta aiheutuva asuntojen vuokratappio.

JVA-konserni

	2023	2022	2021
Liikevaihto (m€)*	54,2	50,6	49,2
Liikevoitto (m€)	6,7	5,1	4,0
Liikevoitto-%	12,4 %	10,2 %	8,2 %
Omavaraisuusaste (%)	19,2 %	18,6 %	22,6 %
Oman pääoman tuotto (%)	4,7 %	5,1 %	2,0 %

* Tunnusluku ei vertailukelpoinen tilikausien välillä. Ks. kohta ”Liikevaihto”.

SELVITYS TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINNAN LAAJUUDESTA

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:llä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tutkimus- tai kehitystoimintaa tilikauden 2023 aikana.

VASTUULLISUUS

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy julkaisee vuosittain erillisen vastuullisuusraportin. JVA-konsernin tärkeimmät vastuullisuusteemat ovat osallistavaa asumista, hyvinvointia yhteiskunnalle, ympäristön suojelua ja henkilöstön arvostamista, joita seurataan erilaisten näkökulmien kautta. Jokaiselle vastuullisuusteemalle on määritetty omat vastuullisuustavoitteet, joiden avulla toimintaa arvioidaan ja kehitetään. Vastuullisuusraportti on saatavissa JVA:n verkkosivuilta.

HENKILÖSTÖ

	2023	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin (emoyhtiö ja konserni)	39	38	38
Tilikauden palkat ja palkkiot (emoyhtiö, t€)	1.904	1.740	1.661
Tilikauden palkat ja palkkiot (konserni, t€)	1.908	1.743	1.664

Yhteisön toimitusjohtajalle ja muulle henkilöstölle suunnatut palkitsemisjärjestelmät

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:llä on käytössä yhtiön toimitusjohtajalle ja muulle henkilöstölle suunnattu tulospalkitsemisjärjestelmä. Osana tulospalkitsemisjärjestelmää yhtiön hallitus käsittelee ja hyväksyy vuosittain henkilöstölle ja toimitusjohtajalle asetettavat tulostavoitteet sekä hyväksyy tavoitteisiin liittyvät toteumat. Tilikauden 2023 aikana yhtiön toimitusjohtajalle ja henkilöstölle maksettiin tulospalkkioina tilikauden 2022 tulostavoitteiden täyttymisen perusteella 60.704 euroa (ei sisällä sosiaalikuluja).

Osana toimitusjohtajan johtajasopimusta Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on ottanut yhtiön toimitusjohtajalle lisäeläkevakuutuksen.

KONSERNIRAKENNE

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy muodostaa konsernin, johon kuuluu tytäryhtiöinä Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki (emoyhtiön ja konsernin omistusosuus 100 %), Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1 (100 %), Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1 (100 %), Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Vuokra (100 %), Asunto Oy Tuulenkyliä (51,52 %) sekä JVA Kodit Oy (100 %). JVA Kodit Oy omistaa 100 %:sesti Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Omax –nimisen yhtiön osakekannan. Lisäksi konserniin kuuluu neljä osakkuusyhtiötä.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n osakekannan omistaa 100%:sesti Jyväskylän kaupunki. Yhtiön laatima alakonsernin tilinpäätös yhdistellään Jyväskylän kaupungin konsernitilinpäätökseen.

KONSERNIHALLINTO

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus. Yhtiön hallitukseen kuuluu yhdeksän varsinaista jäsentä. Yhtiön toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n vuoden 2023 varsinainen yhtiökokous pidettiin 4.5.2023. Yhtiön hallituksessa ovat yhtiökokouksen valitsemina varsinaisina jäseninä toimineet tilikauden 2023 aikana seuraavat henkilöt:

1.1. – 31.12.2023

Mikko Rätty, puheenjohtaja

Janne Ruuth, varapuheenjohtaja

Tuulikki Väliniemi

Inkeri Tuunanen

Akseli Ekola

Ari Tolonen

Arja Soramäki

Kimmo Ahonen (3.5.2023 saakka)

Paula Rastas (3.5.2023 saakka)

Ritva Nuutinen (4.5.2023 alkaen)

Mika Kelder (4.5.2023 alkaen)

Ritva Nuutinen ja Mika Kelder on valittu hallitukseen asukasedustajiksi JVA:n asukasneuvoston asukasedustajavaalin perusteella. Asukasedustajavaali pidetään kahden vuoden välein.

Yhtiön hallituksen kokouksissa esittelijänä ja sihteerinä toimivat toimitusjohtaja Timo Hyttinen, hallintopäällikkö Eeva Sievänen ja talouspäällikkö Topi Eskelinen. Hallituksen kokouksiin kaupungin nimeämänä controllerina on osallistunut Heli Leinonkoski. Hallituksen kokouksia pidettiin toimikautena 11. Hallituksen jäsenten kokouksiin osallistumisprosentti tilikauden 2023 aikana oli 93,9 %.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy. Vastuullisena tilintarkastajana toimii KHT-tilintarkastaja Antti Ojala.

Yhtiössä toimii johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtaja Timo Hyttinen, hallintopäällikkö Eeva Sievänen, talouspäällikkö Topi Eskelinen, kiinteistöpäällikkö Vesa Moisio, asiakkuuspäällikkö Anu Kärkkäinen sekä isännöinnin palvelupäällikkö Mikko Tahvanainen.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n kokonaan omistamissa tytäryhtiöissä toimii itsenäiset hallitukset, joiden puheenjohtajana toimii Timo Hyttinen ja varsinaisina jäseninä Eeva Sievänen ja Vesa Moisio.

MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT, RISKIENHALLINNAN PERIAATTEET

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on tehnyt riskikartoituksen, jossa on arvioitu yhtiön ja konsernin keskeisimpiä riskejä ja niiden vaikutuksia. Riskikartoitus katselmoidaan vuosittain. Taloudellisesti merkittävimmät riskikartoituksessa tunnistetut riskit liittyvät kiinteistöjen vahinkoriskiin, lainojen korkoriskiin sekä asuntojen vajaakäyttöriskiin.

Kiinteistöjen vahinkoriskeiltä suojaudutaan kiinteistö- ja keskeytysvakuutuksilla.

Korkoriskin osalta yhtiöllä on JVA:n hallituksen hyväksymä korkosuojauspolitiikka. JVA suojautuu korkoriskiltä korkotukilainojen ohella erillisillä koronvaihtosopimuksilla. Säännöllisesti seurattavan lainasalkun suojausaste on korkea toimialan luonteen ja omistajan ohjeistuksen mukaisesti.

Asuntojen vajaakäyttöriski on aiempien vuosien tasolla. Siihen on reagoitu yhtiön strategian mukaisesti luopumalla huonon käyttöasteen asunnoista sekä pyrkimällä rakentamaan uutta kysyntää vastaavaa asuntokantaa.

OLENNAISET TAPATUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on pitänyt 24.1.2024 ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa on päätetty yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä on poistettu yhtiöjärjestyksen kohdan 2§ mukainen osingonjakokiello osingonjaon mahdollistamiseksi Jyväskylän kaupungille.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on hankkinut Jyväskylän kaupungilta saadun konserniohjeen mukaisesti 31.1.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla Jyväskylän mlk:n Veteraanien Asuntosäätiö sr:ltä kolme ARA-rajoitusten alaista rakennusta liittymiseen. Hankitut kohteet sijaitsevat osoitteissa Kirkkotie 15, Haukkamäentie 2 ja Myllylammenkatu 6. Hankituissa kohteissa on 89 asuinhuoneistoa, joiden yhteenlaskettu asuinhuoneistoala on 4.102m². Lisäksi kiinteistöissä on palvelutiloja yhteensä 942 m².

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n ja konserniyhtiöiden toiminta tulee vuonna 2024 jatkuamaan edellisten vuosien kaltaisena. Vuonna 2024 JVA:lle ei tule valmistumaan uusia kohteita. JVA:n toiminnallinen päätavoite on pitää käyttöaste mahdollisimman korkeana nykyisessä nousevien kustannusten toimintaympäristössä. Tavoitteena on tarjota laadukasta asumista erilaisiin tarpeisiin ja säilyttää riittävä korjausten taso.

YHTIÖN OSAKKEET

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

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI SEKÄ ESITYS MAHDOLLISESTA MUUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN JAKAMISESTA

Emoyhtiön jakokelpoiset varat ovat 1.471.383 euroa, josta tilikauden voitto on 693.076 euroa ja kertyneet voittovarot 778.307 euroa. Hallitus esittää, että jakokelpoisista varoista jaetaan osinkona 1.200.000 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemysten mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	52 524 211	49 913 547	52 319 433	50 042 355
Käyttökorvaukset	1 677 852	660 470	1 632 757	654 377 **
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	54 202 063	50 574 017	53 952 191	50 696 732
Muut kiinteistön tuotot				
Muut kiinteistön tuotot	704 004	1 632 071	758 951	1 644 258 **
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	704 004	1 632 071	758 951	1 644 258
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 907 626	-1 743 341	-1 903 705	-1 739 741
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-309 213	-340 407	-309 047	-326 520 *
Muut henkilösivukulut	-55 468	-37 632	-55 246	-51 518 *
Henkilöstökulut yhteensä	-2 272 307	-2 121 380	-2 267 998	-2 117 779
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-10 579 556	-9 582 736	-9 658 471	-9 395 849
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-10 579 556	-9 582 736	-9 658 471	-9 395 849
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-1 794 516	-1 633 329	-1 728 203	-1 608 411
Käyttö ja huolto	-4 638 593	-4 454 605	-4 585 003	-4 412 247
Ulkoalueiden hoito	-394 174	-619 429	-382 586	-604 932
Siivous	-73 812	-70 431	-66 844	-70 158
Lämmitys	-6 318 134	-5 793 242	-6 211 890	-5 707 178
Vesi ja jätevesi	-2 920 251	-2 838 005	-2 889 254	-2 796 451
Sähkö ja kaasu	-1 544 453	-1 833 602	-1 527 373	-1 820 060
Jätehuolto	-974 322	-929 663	-953 604	-915 318
Vahinkovakuutukset	-598 895	-531 791	-586 036	-516 427
Vuokrat	-1 436 505	-1 162 596	-2 172 130	-1 863 424
Kiinteistövero	-1 761 500	-1 602 996	-1 729 417	-1 582 754
Korjaukset	-11 457 813	-12 734 983	-11 358 738	-12 678 255
Muut hoitokulut	-471 968	-418 269	-469 793	-414 882
Kiinteistön muut hoitokulut yht.	-34 384 935	-34 622 940	-34 660 872	-34 990 499
Luottotappiot				
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-536 250	-366 043	-536 250	-366 043
Luottotappiot yhteensä	-536 250	-366 043	-536 250	-366 043
Muut kiinteistön kulut				
Muut kiinteistön kulut	0	-19 635	0	-19 635
Muut henkilöstökulut	-151 430	-155 979	-151 430	-155 979
Kustannusten korvaukset	-33 221	-28 464	-33 221	-28 464
Arvonlisäverot	-207 400	-161 215	-194 024	-161 215
Muut kiinteistön kulut yhteensä	-392 052	-365 293	-378 675	-365 293
Muut kulut yhteensä	-35 313 237	-35 354 276	-35 575 797	-35 721 835
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 740 967	5 147 696	7 208 876	5 105 526

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista				
Muilta	693 298	412 773	693 298	412 773
Tuotot muista pysyv.vastaav.sijoituksista yht.	693 298	412 773	693 298	412 773
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	335 940	8 165	449 301	8 165 *
Muilta	1 220 507	258 064	1 219 863	258 053 *
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	1 556 447	266 228	1 669 164	266 218
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-554 750	-588 231	-554 750	-588 231 *
Muille	-5 376 997	-1 996 914	-5 211 096	-1 970 985 *
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-5 931 747	-2 585 145	-5 765 846	-2 559 216
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 682 003	-1 906 144	-3 403 385	-1 880 226
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 058 965	3 241 552	3 805 491	3 225 300
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)			-3 112 416	-2 813 148
Tilinpäätössiirrot yhteensä			-3 112 416	-2 813 148
Tilikauden verot				
Laskennalliset verot	-491 206	-561 334		
Muut välittömät verot	-491 206	-561 334	0	0
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	59 933	-13 491		
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 627 692	2 666 726	693 076	412 152

* Vertailukauden tuloslaskelman esittämistapaan tehty luokittelumuutoksia henkilösivukulujen ja rahoituserien osalta.

** Asiakkailta perityt lämmitys-, vesi- ja sähkömaksut esitetty tilinpäätöksessä 2023 rivillä "Käyttökorvaukset". Vertailukauden tilinpäätöksessä erät esitetty rivillä "Muut kiinteistön tuotot".

VASTAAVA	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	32 622	50 819	32 622	50 819
Muut aineettomat hyödykkeet	975 610	0	359 550	0 **
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 008 232	50 819	392 172	50 819
Aineelliset hyödykkeet				
Maa ja vesialueet	17 644 877	18 642 938	15 384 586	15 698 288 **
Rakennukset ja rakennelmat	233 733 054	217 373 062	215 719 193	211 418 020
Koneet ja kalusto	1 711 088	1 202 242	1 407 650	1 148 683
Muut aineelliset hyödykkeet	498 247	593 628	498 247	593 628
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	392 871	19 564 308	392 871	11 316 044
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	253 980 137	257 376 178	233 402 547	240 174 662
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			2 826 738	2 826 738
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3 617 537	3 617 537	3 617 537	3 617 537
Muut osakkeet ja osuudet	3 286 602	3 154 589	2 845 306	2 919 361
Sijoitukset yhteensä	6 904 139	6 772 126	9 289 580	9 363 635
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	261 892 508	264 199 122	243 084 300	249 589 116
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä			1 952 052	0
Laskennalliset verosaamiset	129 350	0		
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	129 350	0	1 952 052	0
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	980 339	1 045 217	976 001	1 033 900 *
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	28 984 755	18 240 965	29 032 434	28 042 614
Muut saamiset	10 987	196 341	10 987	196 341 *
Siirtosaamiset	1 096 275	36 763	1 091 551	36 688
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	31 072 355	19 519 287	31 110 972	29 309 543
Rahat ja pankkisaamiset				
Rahat ja pankkisaamiset	1 093 551	6 288 105	543 473	1 741 006
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	1 093 551	6 288 105	543 473	1 741 006
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	32 295 256	25 807 391	33 606 497	31 050 549
VASTAAVA YHTEENSÄ	<u>294 187 764</u>	<u>290 006 514</u>	<u>276 690 797</u>	<u>280 639 665</u>

* Vertailukauden taseen esittämistapaan tehty luokittelumuutoksia.

** Pysäköintioikeudet on tilikauden 2023 aikana siirretty erästä "Maa- ja vesialueet" erään

"Muut aineettomat hyödykkeet". Vertailutietoja vuodelta 2022 ei ole oikaistu muutoksen osalta.

VASTATTAVAA	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma				
Osakepääoma	1 385 121	1 385 121	1 385 121	1 385 121
Osakepääoma yhteensä	1 385 121	1 385 121	1 385 121	1 385 121
Muut rahastot				
Rakennusrahasto	41 821	41 821	41 821	41 821
Muut rahastot yhteensä	41 821	41 821	41 821	41 821
Edellisten tilikausien voitto (tappio)				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	52 293 709	49 626 982	778 307	366 155
Edellisten tilikausien voitto (tappio) yhteensä	52 293 709	49 626 982	778 307	366 155
Tilikauden voitto (tappio)	2 627 692	2 666 726	693 076	412 152
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	56 348 343	53 720 651	2 898 325	2 205 249
VÄHEMMISTÖOSUUS	690 459	744 241		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Verotusperusteiset varaukset			67 523 446	64 411 030
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ			67 523 446	64 411 030
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	206 511 832	205 014 398	189 782 384	197 836 280
Saadut ennakot	70 949	0	0	0
Laskennalliset verovelat	13 626 247	13 005 692	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	220 209 029	218 020 089	189 782 384	197 836 280
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	11 010 125	10 891 909	10 646 671	10 690 469
Saadut ennakot	550 368	567 124	547 500	566 369
Ostovelat	1 688 084	2 842 264	1 665 878	1 743 576
Velat saman konsernin yrityksille	1 305 830	1 250 243	1 311 283	1 243 093
Muut velat	732 635	799 402	732 635	794 762
Siirtovelat	1 652 892	1 170 590	1 582 675	1 148 836
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	16 939 934	17 521 533	16 486 642	16 187 106
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	237 148 963	235 541 622	206 269 026	214 023 386
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	294 187 764	290 006 514	276 690 797	280 639 665

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2023	2022	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta:				
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 058 965	3 241 552	3 805 491	3 225 300
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot	10 579 556	9 582 736	9 658 471	9 395 849
Rahoitustuotot ja -kulut	3 682 003	1 906 144	3 403 385	1 880 226
Muut oikaisut	166 060	-236 530	166 060	-236 530
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	17 486 584	14 493 903	17 033 407	14 264 846
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-400 675	396 949	-433 356	405 090 *
Pitkäaikaisten korottomien velkojen muutos	70 949	0	0	0
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-1 056 757	558 437	33 445	-546 278
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	16 100 100	15 449 289	16 633 496	14 123 659
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5 543 112	-2 574 121	-5 424 265	-2 567 772
Saadut korot liiketoiminnasta	729 579	131 228	728 935	131 218 *
Liiketoiminnan rahavirta ennen konsernirahoituksen muutosta	11 286 567	13 006 396	11 938 165	11 687 104
Konsernirahoituksen muutos (cash pool)	10 480 382	4 151 563	10 480 382	4 151 563 *
Konsernirahoituksen muutos (konsernipankki)	-21 000 000	0	-21 000 000	0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	766 948	17 157 959	1 418 547	15 838 668
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 166 471	-23 480 919	-3 259 401	-12 823 296 *
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot/kulut	4 300	0	4 300	0
Myönnettyt lainat	0	0	-4 183 732	-9 800 000 *
Investoinnit muihin sijoituksiin	-206 068	-234 892	0	-2 550 *
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	3 000 000	12 016 000	3 000 000 *
Luovutustulot muista sijoituksista	97 788	668 577	97 788	668 577
Saadut korot investoinneista	0	135 000	113 361	135 000 *
Saadut osingot investoinneista	693 298	412 773	693 298	412 773
Investointien rahavirta (B)	-7 577 153	-19 499 461	5 481 614	-18 409 497
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15 861 558	37 148 975	5 892 775	32 858 975
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 245 907	-29 214 344	-13 990 469	-28 985 719
Rahoituksen rahavirta (C)	1 615 650	7 934 631	-8 097 694	3 873 256
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys) (A+B+C)	-5 194 554	5 593 129	-1 197 534	1 302 427
Rahavarat tilikauden alussa	6 288 105	694 976	1 741 006	438 580
Rahavarat tilikauden lopussa	1 093 551	6 288 105	543 473	1 741 006
Rahavarojen muutos (+lisäys, -vähennys)	-5 194 554	5 593 129	-1 197 534	1 302 427

* Rahoituslaskelman esittämistapaa on muutettu useiden erien osalta. Muutokset on tehty myös vuoden 2022 rahoituslaskelmaan ja laskelmat ovat näin ollen vertailukelpoisia. Alla pääryhmien saldot siten kuin erät esitetty alkuperäisesti tilinpäätöksessä 2022.

	Konserni /Tp 2022	Emoyhtiö / Tp 2022
Liiketoiminnan rahavirta (A)	17 026 731	5 907 450
Investointien rahavirta (B)	-19 634 461	-8 744 497
Rahoituksen rahavirta (C)	8 200 860	4 139 474

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n emoyhtiö on Jyväskylän kaupunki (omistusosuus 100%). Yhtiön tilinpäätös yhdistellään Jyväskylän kaupungin konsernitilinpäätökseen tytäryhtiönä. Jyväskylän kaupunki - konsernin tilinpäätöstitiedot on saatavissa osoitteesta Jyväskylän kaupunki, konsernihallinto, PL 1008 (Kilpisenkatu 1, Tietotalo), 40101 Jyväskylä.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Taseeseen merkittyjen aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Investointeihin saadut avustukset on kirjattu hankintamenon vähennykseksi. Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu JVA:n hallituksen hyväksymän poistosuunnitelman mukaisesti noudattaen EVL-poistoja.

Poistoajat ja -menetelmät ovat:

Aineettomat hyödykkeet	5v tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat	4 % menojäätöpoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäätöpoisto
Muut aineelliset hyödykkeet	5v / 10v tasapoisto
Pysäköintioikeus	10v tasapoisto

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Johdannaiset

Yhtiö käyttää johdannaisia korkoriskiltä suojautumiseen. Tilinpäätöksessä avoimet koronvaihtosopimukset on arvostettu varovaisuuden periaatetta noudattaen. Koronvaihtosopimusten negatiiviset markkina-arvot on esitetty taseen ulkopuolisena vastuuna. Realisoimattomia arvonnousuja ei ole tuloutettu. Korkojohdannaisista aiheutuvat kassavirrat on kirjattu tilikauden aikana rahoitustuottoihin tai -kuluihin. Yhtiön käyttämistä johdannaisista on annettu lisätietoja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahoituslaskelman laatimisperiaatteet

Rahoituslaskelma on laadittu Kilan yleisohjeen (30.1.2007) mukaisena rahavirtalaskelmana. Rahoituslaskelmassa kuvatut rahavarat sisältävät käteisen rahan sekä rahaksi tarvittaessa muutettavat pankkisaamiset. Liiketoiminnan rahavirta on esitetty epäsuoraa esittämistapaa noudattaen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniin kuuluvat tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen Kirjanpitolain 6 luvun 12§:n 2 momentin kohdan 1 perusteella. Osakkuusyhtiöiden yhdistelemättä jättäminen ei Kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla vaaranna olennaisella tavalla oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtykset

	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
JVA Kodit Oy	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Omax	Jyväskylä	100,00 %	0,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Vuokra	Jyväskylä	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuulenkyliä	Jyväskylä	51,52 %	51,52 %

Konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Keskinäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, realisoitumattomat sisäiset katteet, keskinäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu omasta pääomasta ja esitetty omana eränä.

Laskennallisten verojen kirjaaminen

Taseen vastattavaa-erien, asuintalovaruksen ja konserniaktiivan, laskennallinen verovelka on kirjattu pitkäaikaisiin velkoihin. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Liikevaihto toimialoittain				
Kiinteistöjen vuokraus	54 202 063	50 574 017	53 952 191	50 696 732
Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	54 202 063	50 574 017	53 952 191	50 696 732
Muut kiinteistöjen tuotot				
Korjaustuotot	322 895	270 476	322 895	270 476
Perintäkulut	64 529	61 120	64 084	61 120
Myyntivoitot	28 033	256 165	28 033	256 165
Muut tuotot	288 547	1 044 310	343 939	1 056 497
	704 004	1 632 071	758 951	1 644 258

Henkilöstöä koskevat liitetiedot

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

Toimitusjohtaja	1	1	1	1
Toimihenkilöt	38	37	38	37
	39	38	39	38

Johdon palkat, palkkiot ja sivukulut

Toimitusjohtaja				
Palkat ja palkkiot	136 410	129 423	136 410	129 423
Henkilösivukulut	26 349	24 691	26 349	24 691

Toimitusjohtajan johtajasopimukseen sisältyy maksuperusteinen lisäeläkevakuutusjärjestely.

Hallituksen jäsenet				
Palkat ja palkkiot	50 254	52 696	50 254	52 696

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot aineettomista oikeuksista	20 974	23 890	20 974	23 890
Poistot muista aineettomista hyödykkeistä	153 051	84 600	84 600	84 600
Rakennukset ja rakennelmat	9 738 877	8 980 643	8 988 300	8 809 084
Koneet ja kalusto	571 133	398 222	469 217	382 894
Muista aineelliset hyödykkeet	95 521	95 380	95 380	95 380
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	10 579 556	9 582 736	9 658 471	9 395 849

Tilintarkastajan palkkiot

Lakisääteinen tilintarkastus	10 068	9 643	6 034	6 961
Veroneuvonta	9 573	0	9 573	0
Muut palvelut	3 174	729	1 178	729
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	22 815	10 372	16 785	7 690

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Pysyvien vastaavien erittely

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Aineettomat oikeudet				
Aineettomat oikeudet 1.1.	50 819	54 001	50 819	54 001
Lisäykset	2 778	20 708	2 778	20 708
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Poistot	-20 974	-23 890	-20 974	-23 890
Aineettomat oikeudet 31.12.	32 622	50 819	32 622	50 819

Muut aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset	0	0	0	0
Siirrot erien välillä	1 128 661	0	444 150	0
Poistot	-153 051	0	-84 600	0
Muut aineettomat hyödykkeet 31.12.	975 610	0	359 550	0

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Maa- ja vesialueet				
Maa-alueet 1.1.	18 642 938	15 592 934	15 698 288	15 052 002
Lisäykset	151	3 018 907	0	615 188
Siirrot erien välillä	-998 213	115 697	-313 702	115 697
Poistot	0	-84 600	0	-84 600
Maa- ja vesialueet 31.12.	17 644 877	18 642 938	15 384 586	15 698 288
Erittely maa-alueista 31.12.				
Maa-alueet	11 377 754	11 452 065	9 502 375	9 502 375
Liittymismaksut, omat	2 472 750	2 414 711	2 205 010	2 104 262
Liittymismaksut, vuokra-oikeudet	3 794 372	3 647 501	3 677 201	3 647 501
Pysäköintioikeus	0	1 128 661	0	444 150
Maa-alueet yhteensä	17 644 877	18 642 938	15 384 586	15 698 288
Rakennukset ja rakennelmat				
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	217 373 062	219 470 800	211 418 020	213 349 300
Lisäykset	395 246	5 101	0	0
Siirrot erien välillä	25 703 623	6 877 804	13 289 472	6 877 804
Poistot	-9 738 877	-8 980 643	-8 988 300	-8 809 084
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	233 733 054	217 373 062	215 719 193	211 418 020
Koneet ja kalusto				
Koneet ja kalusto 1.1.	1 202 242	1 473 336	1 148 683	1 404 988
Lisäykset	0	539	0	0
Siirrot erien välillä	1 079 979	126 589	728 183	126 589
Poistot	-571 133	-398 222	-469 217	-382 894
Koneet ja kalusto 31.12.	1 711 088	1 202 242	1 407 650	1 148 683
Muut aineelliset hyödykkeet				
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	593 628	113 484	593 628	113 484
Lisäykset	0	0	0	0
Siirrot erien välillä	141	575 524	0	575 524
Poistot	-95 521	-95 380	-95 380	-95 380
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	498 247	593 628	498 247	593 628
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1.	19 564 308	6 798 257	11 316 044	6 798 257
Lisäykset	7 742 755	20 461 665	3 224 932	12 213 400
Siirrot erien välillä	-26 914 192	-7 695 614	-14 148 104	-7 695 614
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	392 871	19 564 308	392 871	11 316 044
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1.			2 826 738	2 824 188
Lisäykset			0	2 550
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.			2 826 738	2 826 738
Osuudet omistusyhteisyryksissä				
Osuudet omistusyhteisyryksissä 1.1.	3 617 537	3 617 537	3 617 537	3 617 537
Osuudet omistusyhteisyryksissä 31.12.	3 617 537	3 617 537	3 617 537	3 617 537
Muut osakkeet ja osuudet				
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	3 154 589	3 351 744	2 919 361	3 351 408
Lisäykset	206 068	234 892	0	0
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Vähennykset	-74 055	-432 047	-74 055	-432 047
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	3 286 602	3 154 589	2 845 306	2 919 361

Omistukset muissa yrityksissä

Tytäryhtiöosakkeet	%- osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto+/tappio-	Osakkeen hankintameno
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Jokileinikki	100	8 500	0	8 636
Asunto Oy Tuulenkyliä	51,52	1 396 726	14 800	682 843
Asunto Oy Jyväskylän mlk:n Norolankuja 1	100	267 177	0	736 646
Asunto Oy Jyväskylän Juolukkatie 1	100	1 396 010	0	1 396 063
JVA Kodit Oy	100	-64 278	-64 278	0
Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Vuokra	100	0	0	2 550
Asunto Oy Jyväskylän Hjalmarinraitin Omax	100	-40 664	-40 664	0
				2 826 738

Osakkuusyhtiöt	%- osuus	Oma pääoma euroina	Tilikauden voitto+/tappio-	Osakkeen hankintameno
As Oy Vastatuuli	41	1 992 221	-49 921	846 975
Halssilan Huolto Oy	35	8 826	-1 557	599
Sulun Kiinteistöhoito Oy	29	1 099 248	-75 327	1 026
Kiint.Oy Jkl:n Palokunnanmäen Autoparkki	35	7 920 508	-15 204	2 768 937
				3 617 537

Vaihtuvien vastaavien erittely

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Saamiset saman konsernin yrityksiltä (pitkäaikaiset)				
Lainasaamiset	0	0	1 952 052	0
Yhteensä	0	0	1 952 052	0

Saamiset saman konsernin yrityksiltä (lyhytaikaiset)

Saamiset kiinteistön tuotoista	795	12 982	795	12 982
Lainasaamiset	21 227 911	0	21 243 591	9 803 500
Konsernitilin saldo (cash pool)	7 744 657	18 225 038	7 744 657	18 225 038
Muut saamiset	8 567	0	43 391	0
Siirtosaamiset	2 825	2 945	0	1 094
Yhteensä	28 984 755	18 240 965	29 032 434	28 042 614

Laskennalliset verosaamiset

Aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvon ja verotusarvon välisestä erosta	129 350	0		
--	---------	---	--	--

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

<u>Oma pääoma</u>	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	1 385 121	1 385 121	1 385 121	1 385 121
Osakepääoma 31.12.	1 385 121	1 385 121	1 385 121	1 385 121
Rakennusrahasto 1.1.	41 821	41 821	41 821	41 821
Rakennusrahasto 31.12.	41 821	41 821	41 821	41 821
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 426 942	1 426 942	1 426 942	1 426 942
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	49 626 982	47 866 028	366 155	-1 965 666
Edellisen tilikauden voiton siirto	2 666 726	1 760 955	412 152	2 331 821
Osingonjako	0	0	0	0
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	52 293 709	49 626 982	778 307	366 155
Tilikauden voitto/tappio	2 627 692	2 666 726	693 076	412 152
Vapaa oma pääoma yhteensä	54 921 401	52 293 709	1 471 383	778 307
Oma pääoma yhteensä	56 348 343	53 720 651	2 898 325	2 205 249

	JVA 2023	JVA 2022
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12.	778 307	366 155
Tilikauden voitto/tappio	693 076	412 152
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma yhteensä	1 471 383	778 307

Verotusperusteiset varaukset

Asuintalovaraus	67 523 446	64 411 030
-----------------	------------	------------

Asuintalovaraus on jaettu konsernitilinpäätöksessä omaan pääomaan (80%) ja laskennalliseen verovelkaan (20%).

Pitkäaikainen vieras pääoma

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat				
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät velat	164 189 806	161 675 244	149 043 673	155 573 666

Laskennalliset verovelat

Verotusperusteisista varauksista	13 569 841	12 947 008		
Konserniaktiivan kohdistuksista	56 406	58 683		
Laskennallinen verovelka yhteensä	13 626 247	13 005 692		

Lyhytaikainen vieras pääoma

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat	1 303 708	1 229 551	1 309 161	1 222 401
Muut velat	2 122	0	2 122	0
Siirtovelat	0	20 693	0	20 693
Velat saman konsernin yrityksille yhteensä	1 305 830	1 250 243	1 311 283	1 243 093

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Korkojaksotus	1 091 007	588 123	1 022 200	566 370
Lomapalkkajaksotus	444 443	400 732	444 443	400 732
Muut siirtovelat	117 442	181 735	116 032	181 735
Siirtovelat yhteensä	1 652 892	1 170 590	1 582 675	1 148 836

Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Annetut vakuudet				
Kiinnitykset kiinteistöön, vuokratontti	48 469 851	48 469 851	47 698 851	47 698 851
Kiinnitykset kiinteistöön, oma tontti	147 102 946	126 231 303	112 355 703	112 355 703
Annetut vakuudet yhteensä	195 572 798	174 701 154	160 054 555	160 054 555

Lainojen pääoma, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	87 840 421	72 774 183	71 477 156	66 236 596
--	------------	------------	------------	------------

Vastuusitoumukset

Leasing-vastuiden yhteismäärä

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	23 060		23 060	
Myöhemmin maksettavat	28 018		28 018	
Leasing-vastuut yhteensä (sis. alv)	51 078		51 078	

Vuokravastuut (toimitilat)

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	117 152	101 965	117 152	101 965
Myöhemmin maksettavat	0	0	0	0
Vuokravastuut yhteensä	117 152	101 965	117 152	101 965

Vuokravastuut (maanvuokrasopimukset)

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 136 775	1 065 824	1 125 754	1 055 177
Myöhemmin maksettavat	23 733 458	23 327 449	23 595 594	23 178 562
Vuokravastuut yhteensä	24 870 234	24 393 273	24 721 348	24 233 740

Vuokravastuut (Piippurannan aurinkopaneelin vuokravastuu)

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	23 734	23 734	23 734	23 734
Myöhemmin maksettavat	9 889	33 623	9 889	33 623
Vuokravastuut yhteensä (sis. alv)	33 623	57 356	33 623	57 356

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Muut vastuusitoumukset				
Urakkavastuut	1 804 231	11 335 575	1 804 231	7 370 802
Arvonlisäveron tarkistusvastuu	5 335 526	5 548 573	5 335 526	5 548 573
Muut vastuusitoumukset yhteensä	7 139 757	16 884 148	7 139 757	12 919 375

Urakkavastuusiin sisällytetty keskeneräisten urakkahankkeiden laskuttamaton osuus.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimukset

Yhtiöllä on yhtiön korkosuojauspolitiikan mukainen suojaava koronvaihtosopimus koskien alkupääomaltaan 90.000.000 euron suuruista lainaa. Sopimus on hankintamenoton.

	Konserni 2023	Konserni 2022	JVA 2023	JVA 2022
Koronvaihtosopimus				
OTC Koronvaihtosopimus 1619325/2249613				
Pääoma	48 214 500	52 071 500	48 214 500	52 071 500
Sopimuksen markkina-arvo	3 705 238	5 253 053	3 705 238	5 253 053

Koronvaihtosopimus päättyy 29.1.2031. Sopimuksen mukainen kiinteä korko on 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. Herkkyysanalyysin perusteella 1 %-yksikön korkojen kasvu nostaisi emoyhtiön lainakannan korkokuluja noin 493.000 euroa vuonna 2024 ilman OTC-koronvaihtosopimuksen vaikutusta.

Kiinteistöihin kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset

JVA:n ja konsernin omistamiin kiinteistöihin kohdistuu arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia käyttö ja luovutusrajoituksia.

Emoyhtiön kiinteistöihin kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset:

Kustannuspaikka	Katuosoite	Käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa
24030 Haperontie 6-8	Haperontie 6-8	9.1.2025
26165 Saarijärventie 47	Saarijärventie 47	30.1.2025
24095 PORRASTIE 4/METALLIPUPU	Porrastie 4	30.1.2025
22055 KYPÄRÄTIE 10	Kypärätie 10	27.10.2025
21095 SULUNTIE 38	Suluntie 38	29.10.2025
24125 SAIHOKATU 2	Saihokatu 2	7.1.2026
26120 Männikköpolku 1	Männikköpolku 1	7.10.2026
24060 KULTALAKINTIE 1	Kultalakintie 1	18.11.2026
26020 Haukkamäentie 5	Haukkamäentie 5	1.2.2027
21025 MANSIKKAKUJA 5	Mansikkakuja 5	15.12.2027
24100 PORRASTIE 6 A	Porrastie 6	22.12.2027
24100 PORRASTIE 6 B ja C	Porrastie 6	22.12.2027
24010 AATAMI 2	Aatami 2	6.4.2028
23055 KETUNLEIPÄ 1	Ketunleipä 1	16.1.2029
23105 POHJANAHO 2	Pohjanaho 2	22.2.2029
23010 Ahde 2	Ahde 2	12.12.2029
27025 Haapalammentie 15	Haapalammentie 15	30.1.2030
24080 MÄYRÄMÄENTIE 23	Mäyrämäentie 23	13.5.2030
24140 TUULIMYLLYNTIE 6 JA 10	Tuulimylyntie 6 ja 10	7.6.2030
26060 Kaisankuja 2	Kaisankuja 2	25.11.2030
27115 Kotamäentie 1	Kotamäentie 1	6.1.2031
24075 Keljonkankaantie 72	Keljonkankaantie 72	14.5.2031
24120 RISTONTIE 1	Ristontie 1	4.6.2031
23080 LEHDOKINTIE 2	Lehdokintie 2	18.8.2031
23135 SIPPULANTIE 30	Ruulahdentie 5	18.8.2031
26160 Ritoharjuntie 5	Ritoharjuntie 5	27.8.2031
22065 KYPÄRÄTIE 35	Kypärätie 35	5.11.2031
27020 Haapalammentie 13	Haapalammentie 13	14.1.2032
24035 HELVINTIE 5	Helvintie 5	1.4.2032
23070 KOLMOSPESÄNKATU 1	Kolmospesänkatu 1	13.5.2032
24115 Ristonmäenrinne 1	Ristonmäenrinne 1	13.5.2032
24050 KANGASTIE 2/SÄYNÄTPARVI	Kangastie 2	16.9.2032
24160 VARVIKKOTIE 6	Varvikkotie 6	11.11.2032
23165 YLÄTUHDONKUJA 2	Ylätuhdonkuja 2	3.2.2033
23030 HAUHONTIE 2	Hauhontie 2	17.6.2033

Kustannuspaikka	Katuosoite	Käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa
23160 VASKONTIE 34	Vaskontie 34	17.6.2033
21040 NEVAKATU 2	Nevakatu 2	16.9.2033
23060 KIULU 1	Kiulu 1	19.10.2033
23075 Kopparinkatu 4	Kopparinkatu 4	16.11.2033
23025 ALATUHDONKUJA 4	Alatuhdonkuja 4	23.11.2033
24155 VARVIKKOTIE 1-3	Varvikkotie 1-3	9.1.2034
21030 MESIKÄMMEN 4	Mesikämmen 4	25.1.2034
24130 SARVIVUORENTIE 15	Sarvivuorentie 15	14.6.2034
23110 POHJANAHO 12	Pohjanaho 12	11.10.2034
22145 Taitoniekantie 1	Taitoniekantie 1	29.11.2034
23065 KIULU 6-8 A-D	Kiulu 6	4.12.2034
26155 Ritoharjuntie 4	Ritoharjuntie 4	14.2.2035
22125 VIRTALANTIE 2-8	Virtalantie 2-8	4.4.2035
23020 ALATUHDONKUJA 2	Alatuhdonkuja 2	21.5.2035
23100 Pirttimäentie 2	Pirttimäentie 2	14.6.2035
24105 Hilmerinkuja 3 / RINNEVALTTERI	Hilmerinkuja 3	27.6.2035
26125 Norolankuja 2	Norolankuja 2	27.6.2035
26025 Haukkamäentie 7	Haukkamäentie 7	22.8.2035
23140 SÄÄKSMÄENTIE 3-5	Sääksmäentie 3-5	19.11.2035
24135 SÄRKÄNTIE 11	Särkätie 11	22.11.2035
27010 Alakoskentie 19	Alakoskentie 19	26.11.2035
32025 Köhniönkatu 1	Köhniönkatu 1	30.1.2036
21010 HUKKAPERÄ 6	Hukkaperä 6	30.1.2036
27185 Väliharjuntie 19	Väliharjuntie 19	4.3.2036
13015 As Oy Jyväskylän Vastatuuli	Kekkolantie 11	11.4.2036
21090 Revonkatu 7	Revonkatu 7	19.6.2036
25055 Honkalanmutka 5	Honkalanmutka 5	3.7.2036
22060 KYPÄRÄTIE 31-33	Kypärätie 31-33	14.8.2036
23045 KAKKOSPESÄNKATU 2	Kakkospesänkatu 2	12.9.2036
24040 ITÄTUULENTIE 4	Itätuulentie 4	26.9.2036
23125 POLTTOLINJA 4-6	Polttolinja 4-6	10.10.2036
24090 PARVIASENTIE 37/SÄYNÄTPARVI	Parviaisentie 37	21.10.2036
21050 PULMUSENTIE 2 A	Pulmusementie 2	2.11.2036
26130 Norolankuja 3	Norolankuja 3	11.11.2036
22130 Viitahaka	Kisakatu 13 ja 15, Nisulankatu 21	29.1.2037
23015 Ainolanranta 1	Patteritie 1 ja Tykkikalliontie 9-13	3.2.2037
27080 Kalliokummuntie 13	Kalliokummuntie 13	19.3.2037
27140 Lintukalliontie 1	Lintukalliontie 1	7.5.2037
23050 KESKISENTIE 4-6	Keskisentie 4-6	21.5.2037
27165 Sievisenmäentie 13	Sievisenmäentie 13	29.6.2037
22015 EMÄNNÄNTIE 1	Emännäntie 1	16.7.2037
23130 RUULAHDENTIE 5	Ruulahdentie 5	16.7.2037
25050 Honkalanmutka 4	Honkalanmutka 4	3.8.2037
25060 Honkalanmutka 7	Honkalanmutka 7	3.8.2037
22115 TAITONIEKANTIE 10	Taitoniekantie 10	26.10.2037
22085 Nokikuja 3 JA 6	Nokikuja 3-6	19.11.2037
26200 Noviisinkatu 9 - 11	Noviisinkatu 9 - 11	3.12.2037
22075 LETKUTIE 5-7	Letkutie 5-7	25.2.2038
22100 PALOKUNNANKATU 8	Palokunnankatu 8	25.2.2038
23085 LEHTORANNANTIE 22	Lehtorannantie 22	1.3.2038
22031 Kiljanderinkatu 6-8	Kiljanderinkatu 6-8	8.3.2038
27190 Väliharjuntie 21	Väliharjuntie 21	25.3.2038
27075 Kalliokummuntie 11	Kalliokummuntie 11	29.3.2038
27160 Sievisenmäentie 11	Sievisenmäentie 11	29.3.2038
22110 PUUTARHAKATU 13-17	Puutarhakatu 13-17	12.8.2038
26195 Noviisinkatu 13	Noviisinkatu 13	12.8.2038
21016 KANGASVUORENTIE 8	Kangasvuorentie 8	17.8.2038
24110 Harjannetie 3 (RINTEELÄ)	Harjannetie 3	1.2.2039
23090 LEHTORANNANTIE 24	Lehtorannantie 24	8.2.2039
21055 PUOLUKKAKUJA 11	Puolukkakuja 11	22.2.2039
22040 KISAHAKA	Viitaniementie 12 ja 15	30.8.2039
27195 Väliharjuntie 23	Väliharjuntie 23	11.10.2039
23040 JENKKAKUJA 1	JENKKAKUJA 1	18.10.2039
22090 NOUSUKATU 7	Nousukatu 7	2.11.2039

Kustannuspaikka	Katuosoite	Käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa
27015 Eemelintie 2	Eemelintie 2	8.12.2039
27130 Laamannintie 5	Laamannintie 5	22.12.2039
27105 Kirrinkydöntie 6	Kirrinkydöntie 6	29.6.2040
27090 Kirkkotie 17	Kirkkotie 17	29.8.2040
26170 Saarijärventie 49-51	Saarijärventie 49-51	7.9.2040
23035 Hirvirinne 1	Hirvirinne 1	28.9.2040
27155 Santerinkuja 4	Santerinkuja 4	14.5.2041
24070 LYSTILÄNKATU 2	Lystilänkatu 2	9.7.2041
21085 RASIHAKA	Rasikatu 2	10.9.2041
22020 Haavikkotie 5	Haavikkotie 5	26.9.2041
23095 NAATTIANTIE 48	Naattiantie 48	25.10.2041
23145 TEUROONTIE 1	Teuroontie 1	25.10.2041
25080 Revontulentie 7	Revontulentie 7	31.10.2041
22045 KYLLIKINKATU 2-4 A	Kyllikinkatu 2-4	5.12.2041
22050 KYLLIKINKATU 2-4 B	Kyllikinkatu 2-4	5.12.2041
22900 KYLLIKINKATU 2-4. PÄIVÄKESKU	Kyllikinkatu 2-4	5.12.2041
23115 POLKKAKUJA 1	Polkkakuja 1	2.6.2042
23120 POLKKAKUJA 6	Polkkakuja 6	2.6.2042
22025 Haavikkotie 7	Haavikkotie 7	17.6.2042
27125 Kotamäentie 36	Kotamäentie 36	11.9.2042
26175 Tehtaankatu 2	Tehtaankatu 2	17.9.2042
25010 Ahdintie 1	Ahdintie 1	7.11.2042
23150 TEUROONTIE 2-4	Teuroontie 2-4	2.12.2042
	Kulottajantie 4, Laikuttajantie 4-6, Kangaslammentie 22	11.8.2043
21020 KULOTTAJANTIE	Elokuja 2	27.8.2043
26015 Elokuja 2	Tervaruukinkatu 20-22	27.8.2043
26185 Tervaruukinkatu 20-22	Kotamäentie 21-25 / Nuotiotie 2-4	18.5.2044
27120 Kotanuotio	Jeremiaksentie 2	17.6.2044
26045 Jeremiaksentie 2	Isännöitsijänkuja 5	14.9.2044
27050 Isännöitsijänkuja 5	Ritopohjantie 23	14.10.2044
51010 Luhtisen palvelukeskus	Juhontie 6	21.10.2044
26050 Juhontie 6	Toukotie 4	18.11.2044
26190 Toukotie 4	Järveläntie 11 - 13	1.2.2045
27200 Järveläntie 11 - 13	Oikopolku 3	5.5.2045
25075 Oikopolku 3	Metsärinteentie 1	16.8.2045
26105 Metsärinteentie 1	Vaajarinne 9	9.11.2045
27175 Vaajarinne 9	Kirkkotie 13	13.3.2046
27085 Kirkkotie 13	Norolantie 2 A	5.12.2046
51015 Norolantie 2 A	Isännöitsijänkuja 3	15.1.2047
27045 Isännöitsijänkuja 3	Ritoharjunkuja 2	17.9.2047
26150 Ritoharjunkuja 2	Tervaruukinkatu 16	17.9.2047
26180 Tervaruukinkatu 16	Järveläntie 28	24.10.2047
27060 Järveläntie 28	Harjutie 3	17.3.2048
52010 Harjuhovi	Kirkkotie 5	13.5.2048
27095 Kirkkotie 5	Kesätie 2-4	28.8.2048
26065 Kesätie 2-4	Suuruspäntie 2	1.12.2050
33030 SUURUSPÄÄNTIE 2	Palokunnankatu 1 E ja F	25.11.2053
32020 Palokunnankatu 1 E ja F	Tanhukaari 1	25.11.2053
33035 Tanhukaari 1	Letkutie 1	10.2.2055
32030 Letkutie 1	Suluntie 10	1.9.2055
52020 Huhtasuon hoivakoti	Lahjajarjuntie 9	22.9.2055
52025 Lahjajarjun palvelukoti	Kynnystie 4	22.9.2055
52030 Kynnystien palvelukoti	Kaijanlammentie 9	22.12.2055
24165 Kaijanlammentie 9	Kaijanlammentie 9	22.12.2055
53020 Ahokoti	Lukutie	8.2.2057
34030 Palokan seniorikortteli	Paperitehtaankatu 1	5.9.2057
32035 Paperitehtaankatu 1 /Piippuranta	Paperitehtaankatu 1	5.9.2057
53035 Kankaan Hoivakoti	Pellonreuna 5	18.7.2059
33040 Pellonreuna 5	Anopintie 2	2.9.2061
32045 Anopintie 2	Pulmusementie 2	12.5.2062
31050 Pulmusementie 2 B	Kisakatu 15 C	6.9.2062
22140 Kisakatu 15 C Uudisrakennus	Hjalmarinraitti 8 B	6.9.2062
32055 Hjalmarinraitti, vuokra (JVA)	Pyrstötiaisentie 2	20.10.2062
52045 Pyrstötiaisentie 2, Kauramäen kylä		

Kustannuspaikka
13095 As Oy Tuulenkylä

Katuosoite
Muurarintie 2

Käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa
Ei tiedossa, arvio 2030

Muiden konserniyhtiöiden kiinteistöihin kohdistuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset:

Kustannuspaikka
32060 Hjalmarinraitti 8A, Omaksi (JVA Kodit Oy)

Katuosoite
Hjalmarinraitti 8A

Käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa
7.1.2034

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Jyväskylässä 22.2.2024

Hallituksen puheenjohtaja
Mikko Rätty

Hallituksen jäsen
Janne Ruuth

Hallituksen jäsen
Akseli Ekola

Hallituksen jäsen
Arja Soramäki

Hallituksen jäsen
Ritva Nuutinen

Hallituksen jäsen
Ari Tolonen

Hallituksen jäsen
Inkeri Tuunanen

Hallituksen jäsen
Tuulikki Väliniemi

Hallituksen jäsen
Mika Kelander

Toimitusjohtaja
Timo Hyttinen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Turussa . . .2024

BDO Auditor Oy
Tilintarkastusyhteisö

Antti Ojala
KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Pääkirja ja päiväkirja	Tallenteella ja verkkolevyllä
Tuloslaskelma ja tase	Tallenteella ja verkkolevyllä
Tase-erittelyt	Tallenteella ja verkkolevyllä
Tilinpäätös	Tallenteella ja verkkolevyllä
Vuokrareskontran tase-erittely, atk-t	Tallenteella ja verkkolevyllä
Maksusitoumukset, atk-tuloste	Tallenteella ja verkkolevyllä
Liitetietositteet	Tallenteella ja verkkolevyllä

Luettelo käytetyistä tosittelajeista

Tositteet:	Tositelaji:
Kassatositteet	SK
Keski-Suomen Osuuspankki	B3
Nordea Pankki Oyj	B1
Danske Bank Oyj	B2
Handelsbanken Oyj	BH
Palkat	PA
Muistiot	SA
Ostoreskontra Basware	KR
Konekielinen yhteys Tampuuri-vuok	L3
Pandia -lainat	L6
Peruutustositteet	PE
Toimittajan maksut	KZ
Pääkirjatilin tasaus (kuittaustosite)	ST
Toimittajat tasaus (kuittaustosite)	KT



Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy - Tilinpäätös ja t...2023.pdf

Lähetetty: 23.02.2024 | Lähettäjä: Timo Hyttinen
timo.hyttinen@jva.fi

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:
[0bec3f2d-beb9-4a26-8c87-96ea8baf9381](#)

Tämän PDF-dokumentin sähköiset allekirjoitukset voi tarkistaa Adobe Acrobat Readerissä.



Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy - Tilinpäätös ja t...2023.pdf

Lähetetty: 23.02.2024 | Lähettäjä: Timo Hyttinen
timo.hyttinen@jva.fi

Allekirjoitusloki löytyy tämän verifikaatiolinkin takaa:
[0bec3f2d-beb9-4a26-8c87-96ea8baf9381](#)

Tämän PDF-dokumentin sähköiset allekirjoitukset voi tarkistaa Adobe Acrobat Readerissä.