

Vuosikertomus 2007-2008

Tampereen Vuokratalosäätiö • Vilusen Rinne Oy

VTS-kodit®





Asumisvuosi 2007
Toiminnanjohtajan katsaus

YLEISTÄ

Taloustilanne Suomessa on pysynyt jo pitkään hyvänä. Nousukauden suhdannehuippu saavutettiin vuonna 2007.

Kotimainen kulutuskysyntä ja asuntojen rakentaminen olivat edelleen korkealla tasolla, mutta erityisesti asuntoinvestoinneissa on alkanut näkyä varovaisuutta. Työllisyystilanne oli vihdoinkin hyvä ja työvoimasta alkoi joillain aloilla olla puutetta. Tampereen kehitys seurasi keskimäärin muun maan kehitystä.

Korkotaso rahamarkkinoilla oli nouseva, mutta edelleen kohtuullisen edullinen. Amerikan subprimelainojen luottotappioriskeistä aiheutui kuitenkin levottomuutta Euroopan rahamarkkinoilla, joka näkyi Suomessa mm. korkotason nopeana vaihteluna. Valtion asuntolainojen kysyntä lakkasi lähes kokonaan.

Inflaatio oli noin 2.6 % ja euron kansainvälinen arvo vahvistui dollariin nähden edelleen, mikä heikensi kilpailukykyä maailmanmarkkinoilla.

Tampereella väkiluvun kasvu hidastui hieman. Asuntojen kysyntä kohdistui vielä suurelta osin omistusasuntoihin, mutta alkoi kääntyä vuokra-asuntoihin päin. VTS-kotien asuntojen käyttöaste nousi huomattavan korkeaksi.

VTS-kotien toiminnallinen ja taloudellinen tulos vuodelta 2007 oli vielä hyvä, muttei enää niin hyvä kuin edellisenä vuotena.

HALLITUS JA STRATEGIA

Hallituksen strategian näkökulmina ovat talouden, toiminnan ja kehittämisen yhteensovittaminen suhteessa asukkaiden, kaupungin, valtion ja henkilökunnan tavoitteisiin.

Hallitus on ottanut huomioon kaupungin VTS-koteja koskevien tuloskorttien tavoitteet omassa tuloskortissaan. Hallitus on puolestaan asettanut toiminnanjohtajalle ja johtoryhmälle oman tuloskorttinsa. Hallituksen tuloskortti toteutui suuremmalta osin ja on liitteenä.

ASUNTOTILANNE

Asuntomarkkinat ovat pysyneet jo useita vuosia vilkkaina. Muuttoliike Tampereelle, parantunut työllisyystilanne ja vieläkin suhteellisen edullinen korkotaso piti omistusasuntojen kysyntää korkealla. Omistusasuntojen hintataso nousi vielä yleistä kustannustasoa enemmän, mutta nousu oli hidastumassa. Myyntiajat pitenivät jo selvästi.

Vuokra-asuntojen hintataso on puolestaan noussut vain inflaation mukaisesti.

VTS-kotien asuntojen kysyntä oli vilkasta koko vuoden muutamaa kesäkuukautta lukuun ottamatta.

VTS-kotien asunnoissa asukasvaihtuvuus nousi hieman, mutta siitä huolimatta asuntojen tyhjänäoloaikoja onnistuttiin lyhentämään ja asuntojen käyttöastetta nostamaan.

Vuokra-asuntojen kysyntä vaihteli kuitenkin huomattavasti asunnon sijainnin, kunnon, tyypin ja hintatason mukaan.

Tavallisia peruskorjaamattomia perhevuokra-asuntoja lähiökerrostaloissa oli edelleen hyvin tarjolla koko vuoden. Niiden tarjonta näyttää ylittävän kysynnän pysyvästi.

Pienten vuokra-asuntojen tarve on edelleen suurta. Tähän kysyntään VTS-kodit ei ole pystynyt vastaamaan edelleenkään.

Aravakelpoisten asunnonhakijoiden osuus uusista asukkaista on pysynyt erittäin korkealla tasolla. Vaikka erityisryhmiin kuuluvia asunnontarvitsijoita asutettiin tavoitteen mukaisesti, ei asunnottomuutta pystytty vähentämään juurikaan. Asunnottomuus ei ole paikallinen ongelma eikä asunnottomuuden syy usein ole asunnon puute, vaan asumiskyvyn puute.

Laitosasumista kyettiin jonkin verran helpottamaan asuttamalla entistä enemmän laitoksista tulevia asunnonhakijoita.

VUOKRATASO

VTS-kotien hintakilpailukyky parani muutamalla prosenttiyksiköllä verrattuna vastaaviin yksityisiin vuokra-asuntoihin Tampereella ja oli yli 13 %. Muihin aravavuokriin verrattuna säätiön vuokrat nousivat hieman keskitasoa vähemmän ja olivat muutaman prosenttiyksikön halvempia.

VTS-kotien asukkaat säästivät siten vuokrissaan yhteensä noin 7,3 miljoonaa euroa verrattuna yksityisiin vastaavien asuntojen vuokriin vuonna 2007. Myös kiinteistöjen väliset käyttöaste-erot supistuivat edelleen.

Vuokrien hintasuhteet isojen ja pienten asuntojen kesken olivat edelleen epätasapainossa siten, että isojen asuntojen vuokrat olivat liian kalliit suhteessa kysyntään ja rakennuskustannuksiin. Vastaavasti pienet asunnot hyötyivät alemmista vuokrista. Vuokrien jyvityksen muuttaminen ei onnistunut vielä vuoden 2008 vuokriinkaan.

ASUKKAAT JA ASUKASTOIMINTA

Asiakastyytyväisyys ei kehittynyt suotuisasti vaan pysyi entisellä vain tyydyttävällä tasolla. Eniten parannusta tuli kuitenkin kiinteistönhuoltoon.

Asukasvaihtuvuus kokonaisuudessaan kasvoi hieman, mutta asuvien asukkaiden sisäiset asunnonvaihdot pysyivät entisellä tasolla.

Asukasvaihtuvuuden pienentämiseksi suunniteltua pitkään asuneiden asukkaiden ns. asukasetujärjestelmä saadaan käyttöön vasta vuonna 2008 tietoteknisistä syistä.

Asukasisännöinnin resurssit ovat riittäneet vain asukasdemokratia- ja asukasasioiden hoitoon. Asukkaiden asumisrauhan turvaaminen asetettiin etusijalle. Kiinteistöjen yhteisten tilojen ja yleisten alueiden viihtyvyyden parantamiseen resursseja ei ole riittänyt entistä enempää.

Asukastoiminta oli edelleen vilkasta. Lähes kaikissa taloissa on asukastoimikunta, joissa on yhteensä yli 800 toimihenkilöä. Asukaskoulutuksissa ja Säätiön järjestämissä kokouksissa kävi vuonna 2007 yli 768 osallistujaa, joka osoittaa asukkaiden huomattavaa kiinnostusta oman asu-



Tampereen Vuokratalosäätiön ja Vilusen Rinne Oy:n hallitus: Antti Aalto (ed.vas.), varapuheenjohtaja Anneli Kivistö, Anneli Valtonen, Marja-Leena Sippola, Kauko Ahmala (2. rivi vas.), Eija Parkkali, Erkan Nasib ja Taisto Aaltonen. Takana toiminnanjohtaja Ahto Aunela ja hallituksen puheenjohtaja Seppo Rantanen.

misen parantamiseen.

Asukkaiden järjestämään koko perheelle tarkoitettuun Viikinsaaren kesätapahtumaan osallistui 980 asukasta.

RAKENTAMINEN

Vuokra-asuntojen rakentaminen kääntyi kasvuun Tampereella, vaikka asuntojen rakentaminen kokonaisuudessaan hieman laskikin. Uusien vuokra-asuntojen osuus oli vajaa 40 % kaikkiaan noin 1700:sta kaupunkiin valmistuneesta asunnosta.

Säätiö rakennutti vain 108 uutta asuntoa kolmeen kiinteistöön. Uusista kiinteistöistä toinen oli kerrostalo, VTS Ahvena, ja toinen rivitalo, VTS Saniainen. Kolmas kiinteistö, johon tuli 27 uutta asuntoa, oli perusparannettu VTS Mäntypiha, entinen VTS Atomikatu 3. Perusparannuksessa mm. vanhoja kolmioita jaettiin kahdeksi pieneksi asunnoksi kahdessa linjassa.

Tonttien sijainnit olivat hyviä.

Yhdelle ihmiselle tarkoitettuja asuntoja ei pystytty rakentamaan kysyntää vastaavasti.

Uusien asuntojen määrä alitti jälleen selvästi kaupungin säätiölle asettaman vuositavoitteen, eikä ole enää tavoitteen mukainen kolmen vuoden tasauksellakaan.

Tärkeimmät syyt vuokra-asuntojen rakentamisen vähäisyyteen olivat erityisesti rakentamisen korkea hinta ja siitä seuraava asukkaiden maksukyvyn ylittävä vuokrataso. Hyville tonteille kannattaa kuitenkin rakentaa edelleenkin.

Uusien asuntohankkeiden liikkeellelähtöä haittasi rakennuskelpoisten tonttien puute. Rakentamisen hintataso alkoi myös loppuvuodesta vakiintua, mikä olisi helpottanut kannattavuustason saavuttamista.

Peruskorjauksia jatkettiin pitkän tähtäyksen suunnitelman mukaisesti perusparantamalla vuodessa yksi iso kiinteistö, edellä mainittu Atomikatu 3. Perusparannus sai ansaitsemaansa myönteistä huomiota.

Annalan kaupunginosan alueellisen täydennysrakentamisen ja perusparannushankkeen kaava valmistui ja alueen täydennysrakentamissuunnittelu on käynnistetty. Asukkaiden etukäteispalautteet olivat positiivisia.

Uudistuotanto rahoitettiin edelleen pääsääntöisesti tavallisilla pankkilainoilla ja kaupungin 5 %:n oman pääoman lainaosuudella. Lainoitettavat peruskorjaukset rahoitettiin pankkilainoilla ja 30-prosenttisesti omilla kassavaroilla. Säätiö hankki tarvitsemansa lainarahoituksen kaupungin konsernipankin välityksellä. Lainat olivat huomattavan edullisia.

Rakentamisen rahoituksessa aravalainat ovat menettäneet asemansa koko maassa ja valtio onkin luopumassa kokonaan niiden käytöstä.

Valtion tukemaa korkotukilainaa käytetään vain jos siihen saadaan lisäksi avustus erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Tekninen isännöinti hankittiin edelleen VTS Kiinteistöpalvelusta. VTS Kiinteistöpalvelu jatkoi kiinteistönhoidon laadunvarmistusjärjestelmän kehittämistä ja testausta. Sen avulla koko VTS-kotien kiinteistökanta käytiin läpi vuonna 2007 jo viidettä kertaa. Kiinteistönhoidon laatua on saatu parannettua selvästi ja erityisesti laadun vaihtelua supistettua. Hinnan ja laadun välille ei ole vielä saatu syntymään riippuvuutta.

Aluehuoltoyhtiöt hoitavat valtaosaa VTS-kotien kiinteistöistä toimialueillaan. Säätiö kilpailutti Hervannan alueen ja uudeksi huoltoyhtiöksi tuli SOL Palvelut Oy aikaisempaa halvemmalla hintatasolla. Uuden huoltoyhtiön opettaminen uuden alueen huoltoon vaati erityistä ohjaamista ja valvontaa.

Huoltoyhtiöistä Kaukajärviosuuskunta on selvinnyt parhaiten tehtävistään VTS-kotien kiinteistöissä.

Sanktio- ja bonusjärjestelmät ovat käytössä Linnainmaalla ja Hervannassa.

VTS-kodit on liittynyt valtakunnalliseen energiansäästösopimukseen. Energiansäästön toteuttamiseksi säätiö teki VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n kanssa sopimuksen, jossa sovittiin energiansäästöinvestointien- ja toimenpiteiden kustannusjaosta ja Kiinteistöpalvelun palkkiosta, jos energiaa säästyy lähtötasosta.

Kiinteistöjen säävakioitu lämmitysenergiankulutus laski noin 1,4 %.

TALOUS

VTS-kotien talous kehittyi vain tyydyttävästi. Talouden tunnusluvut vaihtelivat aikaisempaa enemmän

Kasvu oli talousarvion mukainen ja toteutui kokonaisuudessaan suunnitelmallisesti, mutta sisäisiä poikkeamia oli useita. Asuntojen vajaakäyttö ja vuokrasaatavat supistuivat kun taas luottotappiot kasvoivat hieman. Kokonaisvuokratuottoaste kuitenkin parani selvästi. Selviä ylityksiä tapahtui korjauskuluissa ja koroissa, säästöjä saatiin lämmityskuluissa.

Maksuvalmius

Maksuvalmius heikkeni selvästi mutta peruskorjausten omat pääomat pystyttiin rahoittamaan kassavaroin. Maksuvalmiuden heikkous ei kuitenkaan johtunut toiminnan kannattamattomuudesta vaan investointien ja lainannostojen ajoituksesta.

Kannattavuus

Tulos jäi hyvin pieneksi, vain 55.600 €. Syy pieneen tulokseen johtui verotuksesta ja omakustannusperiaatteen noudattamisesta.

Käyttökate jäi edellisvuotista heikommaksi yllättävien budjetoimattomien menojen takia.

VTS-kotien lainojen keskikorko kääntyi ennakoitua nopeampaan nousuun yleisen korkotason ja inflaatiosidonnaisten vuosimaksuaravalainojen koronnousun myötä.

Kokonaisuudessaan lainasalkun korkotaso oli vielä edullinen, mutta sen ongelmana on vaihtuvakorkoisten lainojen suurehko osuus.

Poistoja ei pystytty tekemään täysimääräisinä kahden edellisen vuoden tapaan.



Sijoitetun pääoman tuotto oli heikko mutta ylitti kuitenkin vieraan pääoman keskikoron. Oman pääoman tuotto oli merkittävästi edellisvuotta heikompi johtuen pienestä tuloksesta

Vakavaraisuus

Vts-kotien vakavaraisuus pysyi edelleen erittäin heikkona omavaraisuusasteella mitattuna. Omia varoja lisättiin vain saatujen osinkotuottojen verran omakustannusperiaatteesta johtuen.

Kuitenkin kokonaisvelat liikevaihtoon verrattuna supistuivat ja lainan lyhennysten takapainotteisuutta pystyttiin vähentämään suunnitelman mukaisesti.

Säätiön taloustilanne on lyhyellä tähtäyksellä edelleen vakaa; asuntojen hintakilpailukyky on keskimäärin hyvä ja vuokratuottoaste erinomainen.

Pitkällä aikavälillä vakavaraisuutta on parannettava. Korkea velkaantuneisuus ja vaihtuvakorkoisten lainojen suuri osuus voi olla merkittävä uhka kannattavuudelle, jos asuntojen kysyntä laskee tai korkotaso nousee.

Lainojen takaisin maksaminen on saatava pysymään kiinteistöjen taloudellisen käyttöajan kulumista vastaavalla tasolla. Myös peruskorjausten rahoitus on saatava pysyvästi sellaiselle tasolle, että olemassa olevan asuntokannan velkataakka alkaa vähitellen laskea.

Nykyisellä vuokratasolla vakavaraisuutta ei pystytä parantamaan.

HENKILÖKUNTA

Henkilökunnan kokonaismäärä oli 38 joista määräaikaisia oli neljä. Uusia vakinaisia työntekijöitä tuli kaksi. Kukaan vakituisista ei irtisanoutunut. Henkilökunnan keski-ikä oli 45 vuotta.

Ulkopuolista koulutusta henkilökunta sai keskimäärin 4 pv/ vuosi ja sairauspoissaolot olivat 10 pv/vuosi.

Henkilökunnan työtyytyväisyys on mitattu edellisvuosina kahdesti yhteistyössä työterveyshuollon kanssa laajalla kyselyllä. Kertomusvuodelta työtyytyväisyysmittausta ei tehty soveltuvan kyselyn puutteen takia.

Keväällä henkilökunnalle maksettiin kannustepalkkio hyvin menneestä edellisestä vuodesta.

VTS-KODIT ORGANISAATIO

Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy tytäryhtiöineen muodostavat VTS-kodit yhteisön, jota käytetään markkinointinimenä säätiön ja Vilusen Rinne Oy:n asukkaisiin päin.

VTS-kotien toiminta alkoi saada konsernimaisia piirteitä.

Kaikki konsernin osat olivat kannattavia.

Säätiö määritteli omistajapolitiikkansa VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n osalta.

VTS Kiinteistöpalvelu perusti itselleen tytäryhtiön tuottamaan teknisiä kiinteistöpalveluja yksityiselle sektorille.

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy todettiin säätiön välikäsien kautta omistamaksi tytäryhtiöksi sen jälkeen, kun Pirkanmaan YH-Rakennuttajaosuuskunta oli muuttunut YH Länsi Oy:ksi.

Tilinpäätös laadittiin konserniperiaatteiden pohjalta. Säätiön organisaatio pysyi ydinosiensa osalta entisenä. Tehtäväjako perustui edelleen prosessiorganisaatioon.

LOPUKSI

Yleiset taloudelliset suhdanteet ovat heikkenemässä eikä kilpailu ole vähenemässä.

Tässä tilanteessa säätiön on tehostettava toimintaansa, on kyse sitten taloudenohjauksesta, asiakaspalvelusta, kiinteistönpidosta tai toimintamalleista. Siihen kaikkeen tarvitsemme yhteistyöhaluisia ja osaavia yhteistyökumppaneita, henkilökuntaa ja asukkaita. VTS-kodit on valmis panostamaan osaamiseen ja yhteistyöhön.

Kiitokset teille kaikille vuoden 2007 työstä.

Tampereella 12.3.2008

Ahto Aunela



Koteja pirteässä ympäristössä

Meitä ympäröivällä yhteiskunnalla menee hyvin, Tampereen kaupunkiseutu löytää yhä enemmän yhteistä ylläpidettävää ja kehitettävää. Kotikaupunkimme Tampere on monessa hyvässä valtakunnan keulilla.

Tamperelaisille nämä kaikki tekijät yhdessä luovat positiivisen perustan kahdelle jokapäiväisen leivän siivulle, työlle ja asunnolle; niillä ihminen pysyy pystyssä ja elää. Tällä sapluunalla turvaamme myös nuortemme tulevaisuuden ja senioreittemme turvallisen ehtoon.

Myönteinen VTS-vuotemme

Ihan mukava vuosi 2007, jos tiivistäisi ajatuksensa oikein lyhyesti. Tampereen Vuokratalosäätiön toiminta rakentuu vankalle 40 vuoden asuntopalvelukokemukselle tarjota tamperelaisille edullisella hinnalla vuokra-asuntoja. VTS-kotien omistamien asuntojen määrä on noin 7 800 ja niissä asuu yli 15 000 asukasta.

Vuokratasomme oli toimintavuonna 13,73 % vapaita vuokria edullisempi. Se on enemmän kuin tavoitteemme oli. Vuokran, kiinteistöjen hoidon, saneerausten ja uudisrakentamisen pitäisi olla tasapainossa keskenään. Jos joku niistä korostuu, muut ontuvat helposti. Toimintavuosi kertoi teknisillä (sähkö-vesi-lämpö jne.) toimenpiteillä saavutetuista säästöistä; sellaisista, jotka eivät näy eikä kuulu jokapäiväisessä elämässä, mutta tuovat merkittäviä tuloksia.

Uudisrakentamisessa emme täysin pystyneet toteuttamaan Tampereen kaupungin säätiölle asettamaa tavoitetta. Rakentamisen hinta ei voi nousta tiettyä porrasta ylemmäksi, sillä se tietäisi liian korkeita asuntojen vuokria. Meillä on onneksi tällä ikuisella ”nuoralla tanssimisella” pitkät ja hyvät kokemukset. Toistimme kaupungille ajatustamme saada sijainniltaan ja palveluiltaan hyviä uusia tontteja.

Rohkeasti tulevaisuuteen

Teimme vuoden aikana monia suuria päätöksiä. Vuoreksen hankkeemme hakee lopullista muotoaan ja toteutusaikatauluaan. Niiden synnytys on ollut vaikea; ei meistä johtuvana, vaan Vuoresta käsittelevä yhteiskunnan päätösprosessi on ollut vertaansa vailla olevan mutkikas.

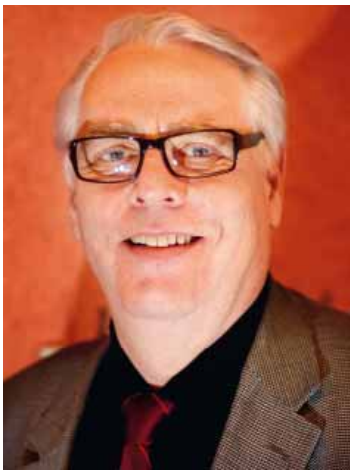
Uudistuva Annala on VTS-kotien suurin hanke pitkään aikaan. Se on herättää luonnollisesti asukkaiden, mutta myös valtakunnallista alan kiinnostusta. Suunnittelijoilla on vankka usko onnistumiseen. Miksipä niin ei kävisi, kun teemme työn yhdessä asukkaiden ja yhteistyökumppaneittemme kanssa.

Tärkein haasteemme on pysyä yleishyödyllisenä yhteisönä. Verottajalla on asiasta erilainen käsitys, mutta teemme parhaamme täyttääksemme yhteiskunnan edellyttämän yleishyödyllisen yhteisön velvoitteet, kuten Tampereen Vuokratalosäätiö on lähes neljäkymmentä vuotta tehnyt.

Kiitokset

Lämpimät yhteistyön kiitokset ja kaiken hyvän toivotukset asukkaillemme, asukasdemokratia-aktiiveille, säätiön ja yhtiöidemme johdolle työntekijöineen sekä luonnollisesti hallituksiemme jäsenille.

Seppo Rantanen
Tampereen Vuokratalosäätiön hallituksen pj



HENKILÖKUNTA

Vuokrauspalvelut

Päivi Linjamäki	markkinointipäällikkö
Kirsi Löövi	markkinointiassistentti
Tarja Aaltojärvi	markkinointisihteeri
Tarja Janhunen	markkinointisihteeri
Jaana Lehtinen	asukaskoordinaattori
Satu Mattila	markkinointisihteeri
Soile Mononen	markkinointisihteeri
Marjatta Visamäki	markkinointisihteeri
Totte Rainio	markkinointi- ja kehitysassistentti
Virpi Laakso	markkinointisihteeri
Birgitta Karjalainen	asuntotoriemäntä
Rauno Nevala	markkinointi-isännöitsijä
Olavi Virtanen	markkinointi-isännöitsijä

Vuokravalvonta ja perintä

Kirsi Alanne	perintäneuvottelija
Merja Lehtimäki	vuokravalvoja
Taina Kuhmonen	vuokravalvoja
Elise Osmovaara	vuokravalvoja
Päivi Palonen	perintäneuvottelija

Asukaspalvelut

Reijo Jantunen	asiakaspalvelupäällikkö
Neringa Lehtonen	asukasneuvoja
Jouko Mäki-Tarkka	asukasneuvoja
Petri Salokanto	asukasneuvoja
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Päivi Vasenius	puhelinvaihteenhoitaja
Matti Montonen	sos.isännöitsijä
Maarit Kurikka	sos.isännöitsijä
Pia Palonen	palveluneuvoja
Sari Suojanen	palveluneuvoja
Paula Lehmikangas	palveluneuvoja

Kiinteistönpitopalvelut

Timo Koskinen	kiinteistöpäällikkö
Eva Lindberg	kiinteistönpitoinsinööri
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Jussi Virta	kunnossapitoinsinööri
Maarit Kallio	arkistosihteeri

Talousosasto

Taina Lehtonen	talousjohtaja
Raija Blom	ostoreskontran hoitaja
Eija Helminen	kirjanpitäjä
Helena Pekkanen	henkilöstösihteeri
Marja Peltonen	kirjanpitäjä

Yleishallinto

Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Teija Pyhältö	johdon sihteeri

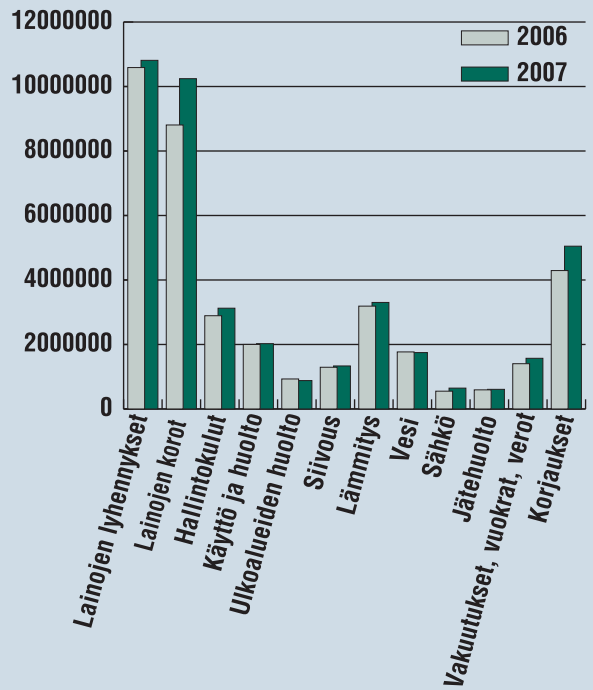


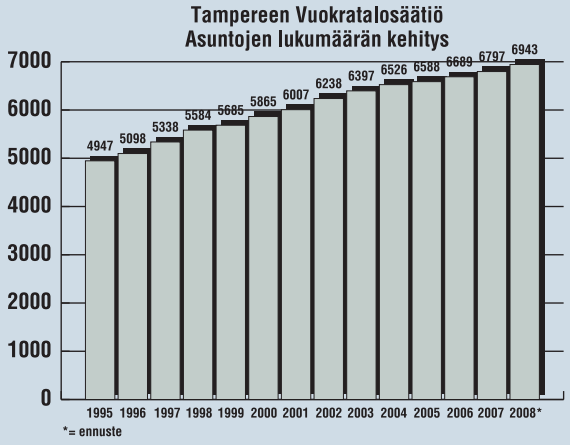
Tunnuslukuja 2006-2007

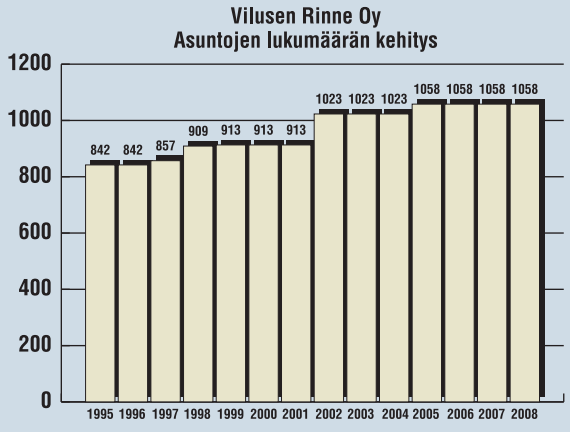
	Tampereen Vuokratalosäätiö		Vilusen Rinne Oy	
	2006	**2007**	**2006**	**2007**
Liikevaihto €	39 208 278	40 288 817	5 782 187	5 949 964
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	132	134	22	22
Asuntojen lukumäärä kpl	6.689	6 797	1 058	1 058
Asuntoneliöt	401 279	407 232	63 608	63 608
Käyttöaste %	99,20	99,31	99,28	99,28
Kokonaisvaihtuvuus kpl	1 257	1 349	183	201
Käyttökate %	51,8	49,6	48,1	46,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,55	3,95	4,29	4,86
Oman pääoman tuotto %	21,2	3,8	71,6	57,0
Quick ratio, arava	1,59	0,46	3,04	3,72
Quick ratio, yleinen	0,68	0,19	1,33	1,61
Omavaraisuusaste %	0,54	0,56	2,24	3,36
Nettokorot/Liikevaihto %	21,3	24,2	19,2	20,4
Kokonaisvelat/Liikevaihto %	660	643	552	517
Vuokrasaamiset €	833 918	811 506	135 201	131 201
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	2,13	2,01	2,34	2,20
Luottotappiot €	96 802	139 879	23 159	28 626
Keskivuokra, sis. vesiennakot €/m2/kk	7,95	8,16	7,52	7,74
Vuokrahyöty vapaarahoitteisiin %	11,45	12,26	16,26	16,77
Ylijäämä €	286 962	55 601	46	41
Pitkäaikainen vieras pääoma €/m2	645	637	501	483

3.2. HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUODELLE 2008

Mittari:	Toteutuma v. 2004:	Toteutuma v. 2005:	Toteutuma v. 2006:	Toteutuma v. 2007:	Tavoite v. 2008:
1 Tarjoaa asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella					
Aravakelpoisten osuus Erityisryhmien osuus	97 % 19,50 %	98 % 12 % (195 vuokrasop.)	98 % 249 kpl	98,8 % 247 kpl	90 % enintään 300
2 Tuottaa asuntoja kysyntää vastaavasti					
Aloitettujen asuntojen lukumäärä	173 asuntoa	97 asuntoa	108 kpl	54 kpl	vähintään 150 kpl
3 VTS-kotien vuokrataso on edullisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso					
Vuokrataso	13,60 %	13,80 %	11,69 % edullisempi	13,87 % edullisempi	12 % edullisempi
4 On toimintatavaltaan asiakaslähtöinen, asumista kehittävä ja haluttu vuokranantaja					
Asiakastyytyväisyys-indeksi	7,21	7,13	7,3	7,3	yli 7,5
5 On luotettava ja kannustava työnantaja ja pitää huolta työntekijöistään					
Työtyyväisyysindeksi Mitataan vuosittain	Hieman alle vertailuaineiston keskiarvon	Hieman alle vertailuaineiston keskiarvon (3,20 / 3,19)	Hieman yli vertailuaineiston keskiarvon (3,44 / 3,19)	ei mitattu	Yli vertailu-aineiston keskiarvon Mitataan v. 2008
6 Ylläpitää ja kehittää kiinteistöjensä arvoa ja säätiön vakavaraisuutta					
Vuokratuottoaste Lainanlyhennysvelka (säätiö)	98,72 % 7,20 %	98,58 % 6,51 %	99,06 % 5,57 %	99,15 % 4,98 %	98,50 % 4,50 %













Atomikatu 3 muuttui VTS-Mäntypihaksi

Kahdeksankerroksinen, neliportainen kerrostalo oli ennen kunnostuspäätöstä huonokuntoinen ja maineeltaan kyseenalainen asuinpaikka Hervannassa. Pohjakerroksen läpikuljettavat yhteistilat olivat vandalisoituja ja alikäytettyjä valvontamahdollisuuksien puuttumisen vuoksi. Ulkotilat edustivat aikakaudelle tyypillistä ”keskeneräistä tasoa”.

Rakennukseen tehtiin täydellinen peruskorjaus vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Asunnot korjattiin vastaamaan tämän päivän asumis- ja teknisiä vaatimuksia. Asuntojaon muutoksella lisättiin pienikokoisten kysyttyjen asuntotyyppien määrää. Osaan asunnoista rakennettiin myös huoneistokohtainen sauna. Korjausratkaisuissa kiinnitettiin huomiota myös elinkaariasioihin ja huollettavuuteen tulevaisuudessa.

Peruskorjauksen ohessa haettiin suunnittelulla ratkaisuja esiintyneisiin sosiaalisiin ongelmiin. Asuntoja palvelevat tilat maantasokerroksessa, kuten ulkoiluväline- ja irtaimistovarasto sekä pesula ja kuivaushuone toteutettiin porrashuonekohtaisesti. Talosta muodostettiin ratkaisulla neljä viihtyisää ”erilliskerrostaloa”, jossa sosiaalinen valvonta onnistuu asukkaiden toimesta.

Saunaosastoja muutettiin siten, että jokaisella löylyhuoneella on ainoastaan yksi puku- ja pesutila. Toiseen saunaosastoryhmään rakennettiin asukkaiden yhteistila ja saunaosastoja laajennettiin.

Ulkotilojen ja pohjakerroksen uudella jäsentelyllä lisättiin piha-alueen viihtyisyyttä ja pienimittakaavaisuutta. Suurin osa pihan rakentamisesta tapahtui rakennuksen vieressä. Uusien varastojen ja pihan sisäänkäyntien yhteyteen tehtiin pihamuureja ja istutuksia. Suuri osa uudesta kasvillisuudesta rajoittuu juuri tähän osaan tonttia.

Metsäinen kalliopiha säilyi pääosin luonnonvaraisena. Oleskelu- ja leikkipiha uusittiin.

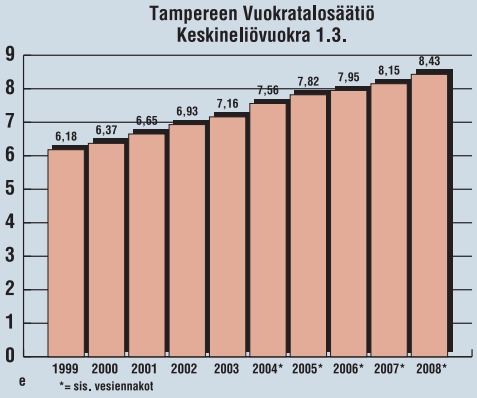
Katutilassa avattiin rakennukseen uudet näyttävät sisäänkäynnit ja niiden yhteyteen tehtiin ulkoiluvälinevarastot. Uuden sisäänkäyntijärjestelyn johdosta porrashuone on läpikuljettava ja entinen umpinainen pohjakerros sai avoimen kodikkaamman ilmeen.

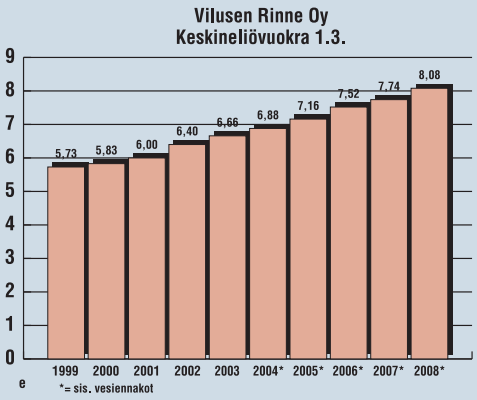
Asuntojen peruskorjauksen ohella projektissa saavutettiin asuinympäristössä sosiaalisia parannuksia kiinnittämällä huomiota yhteistilojen laatuun ja valvottavuuteen sekä kehittämällä lähiympäristön viihtyisyyttä. Rakennuksen uusi nimi ”Mäntypiha” symboli omalta osaltaan muutosta. Projekti on hyvä esimerkki ajankohtaisessa lähiöuudistusten kentässä ja se ylitti valmistuessaan uutiskynnyksen näyttävästi myös valtakunnallisella tasolla.

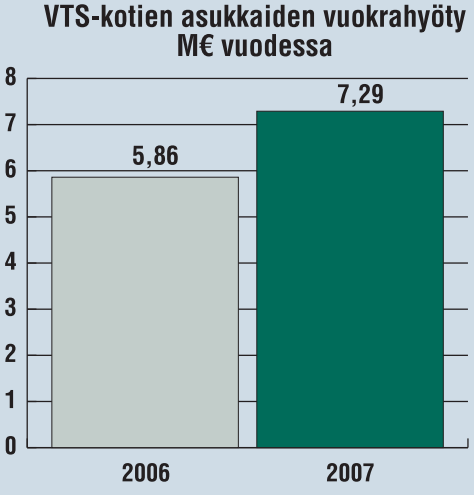
Arkkitehdille työ oli mielenkiintoinen ja moniulotteinen haaste. Ratkaisujen syntymistä helpotti tavattomasti tilaajan ammattitaitoisuus ja aito vuorovaikutus asukkaiden kanssa.

Lasse Kosunen
Arkkitehti SAFA




Tampereen Vuokratalosäätiö
Keskineliövuokra 1.3.
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0
6,18
6,37
6,65
6,93
7,16
7,56
7,82
7,95
8,15
8,43
1999 2000 2001 2002 2003 2004* 2005* 2006* 2007* 2008*
*= sis. vesiennakot


Vilusen Rinne Oy
Keskineliövuokra 1.3.
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0
5,73
5,83
6,00
6,40
6,66
6,88
7,16
7,52
7,74
8,08
1999 2000 2001 2002 2003 2004* 2005* 2006* 2007* 2008*
*= sis. vesiennakot


VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty
M€ vuodessa
8
7
6
5
4
3
2
1
0
5,86
7,29
2006
2007

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2007

	2007/1 - 2007/12 €	2006/1 - 2006/12 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	38 687 170,53	37 666 159,41
Käyttökorvaukset	1 566 972,26	1 496 189,88
Muut tuotot	391 670,13	390 608,63
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ	40 645 812,92	39 552 957,92
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-356 996,27	-344 679,60
***** YHTEENSÄ**	**40 288 816,65**	**39 208 278,32**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 278 926,72	1 270 902,88
Henkilösivukulut	288 084,93	284 596,27
Henkilöstökulut yhteensä	1 567 011,65	1 555 499,15
Hallinto	1 558 033,41	1 303 554,30
Käyttö ja huolto	2 024 676,51	2 001 133,54
Ulkoalueiden hoito	880 396,45	930 415,52
Siivous	1 333 945,79	1 293 465,99
Lämmitys	3 303 441,68	3 189 175,75
Vesi ja jätevesi	1 748 676,93	1 769 278,53
Sähkö	646 787,14	551 695,67
Jätehuolto	608 620,88	592 941,22
Vahinkovakuutukset	160 333,64	140 471,39
Vuokrat	1 372 392,07	1 263 222,29
Korjaukset		
Huoneistokorjaukset, poismuutto	1 503 619,10	1 173 493,61
Huoneistokorjaukset	1 072 590,78	793 764,38
Yleiset tilat	587 620,93	381 094,07
Rakennusten rakenteet	1 072 512,76	411 457,09
Ulkoalueet	758 259,56	627 683,16
LVI-järjestelmät	625 498,82	372 665,84
Sähkö- ja tietojärjestelmät	354 910,57	463 187,72
Ilkivaltakorjaukset	60 884,01	25 705,06
Muut korjaukset ja hankinnat	382 369,22	507 736,21
Oikaisuerät	-1 370 215,41	-464 662,85
Korjaukset yhteensä	5 048 050,34	4 292 124,29
Oman käytön alv	38 629,00	32 706,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	**20 290 995,49**	**18 915 683,64**
KÄYTTÖKATE	**19 997 821,16**	**20 292 594,68**
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	8 770 181,50	10 423 176,91
Koneista ja kalustosta	1 258 995,64	1 200 390,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	152 561,38	18 132,84
POISTOT YHTEENSÄ	**10 181 738,52**	**11 641 699,75**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	482 563,23	442 998,36
Rahoituskulut	10 243 045,17	8 806 931,11
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	**-9 760 481,94**	**-8 363 932,75**
*** TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ VARAUKSIA JA VEROJA**	55 600,70	286 962,18
SATUNNAISERÄT		
*** TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA**	55 600,70	286 962,18
***** TILIKAUDEN TULOS**	**55 600,70**	**286 962,18**

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tase 31.12.2007

V A S T A A V A A	31.12.2007 €	31.12.2006 €
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	**558 711,99**	**422 272,37**
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	4 691 161,73	4 554 869,73
Rakennukset ja rakennelmat	262 332 801,80	250 156 247,21
Koneet ja kalusto	3 776 986,30	3 601 169,34
Asfaltointi ja muu piha-alue	33 905,79	40 987,42
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	5 182 848,21	8 212 100,91
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	276 017 703,83	266 565 374,61
Sijoitukset	**250 594,40**	**142 594,40**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	811 506,25	833 918,05
Lainasaamiset	2 331 842,70	3 474 018,65
Muut saamiset	323 937,75	320 011,17
Siirtosaamiset	79 685,89	121 404,16
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**3 546 972,59**	**4 749 352,03**
Rahoitusomaisuusarvopaperit		**8 000 000,00**
Rahat ja pankkisaamiset	55 807,15	53 738,25
*** Y H T E E N S Ä ***	**280 429 789,96**	**279 933 331,66**

V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	773 971,54	487 971,54
Edell. tilik. yli/alijäämä	91 953,07	90 990,89
Tilikauden yli/alijäämä	55 600,70	286 962,18
Oma pääoma yhteensä	**1 552 360,85**	**1 496 760,15**
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	123 664 940,09	125 782 553,94
Lainat rahoituslaitoksilta	119 517 886,84	116 702 118,75
Lainat Tampereen kaupungilta	26 942 272,07	27 121 779,04
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-10 866 189,89	-10 719 906,94
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	**259 258 909,11**	**258 886 544,79**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 866 189,89	10 719 906,94
Ostovelat	2 624 351,56	2 209 795,73
Muut velat	2 539 778,79	2 485 251,73
Siirtovelat	3 588 199,76	4 135 072,32
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	**19 618 520,00**	**19 550 026,72**
*** Y H T E E N S Ä ***	**280 429 789,96**	**279 933 331,66**

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2007

	2007/1 - 2007/12 €	2006/1 - 2006/12 €
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	5 750 647,86	5 585 168,62
Käyttökorvaukset	199 315,81	197 018,72
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	**5 949 963,67**	**5 782 187,34**
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	21 768,00	22 230,00
Henkilösivukulut	620,24	635,38
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	**22 388,24**	**22 865,38**
POISTOT	**1 366 543,66**	**1 453 640,49**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Hallinto	419 841,93	376 035,02
Käyttö ja huolto	348 621,12	328 302,00
Ulkoalueiden huolto	168 395,71	164 732,86
Siivous	246 069,38	230 936,73
Lämmitys	489 128,36	479 427,51
Vesi ja jätevesi	275 750,53	279 043,22
Sähkö	100 572,91	81 879,51
Jätehuolto	83 669,62	78 975,25
Vahinkovakuutukset	21 631,68	19 066,67
Vuokrat	184 277,89	180 423,49
Kiinteistövero	84 072,82	84 041,81
Korjaukset		
Huoneistokorjaukset, poismuut	203 571,63	230 330,20
Huoneistokorjaukset, asuessa	199 927,87	106 485,62
Yleisten tilojen korjaukset	63 413,79	73 830,00
Rakenteiden korjaukset	88 960,49	144 014,30
Ulkoalueet	63 966,97	68 951,78
LVI-järjestelmät	56 519,81	62 070,14
Sähkö- ja tietojärjestelmät	30 978,23	77 049,09
Ilkivaltakorjaukset	11 236,27	5 603,54
Muut korjaukset ja hankinnat	45 607,32	58 344,12
Oikaisuerät	-76 306,33	-171 985,13
Korjaukset yhteensä	687 876,05	654 693,66
Luottotappiot	28 625,66	23 159,15
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	**3 138 533,66**	**2 980 716,88**
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**1 422 498,11**	**1 324 964,59**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	131 560,97	88 795,99
Rahoituskulut	1 213 156,28	1 108 574,57
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	**1 081 595,31**	**1 019 778,58**
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	340 902,80	305 186,01
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarauksen muutos	340 850,00	305 140,00
Välittömät verot	12,30	
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	340 862,30	305 140,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	**40,50**	**46,01**

Vilusen Rinne

Tase 31.12.2007

	31.12.2007 €	31.12.2006 €
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	775 921,87	775 921,87
Rakennukset ja rakennelmat	29 330 201,07	30 547 334,13
Koneet ja kalusto	426 393,28	535 542,11
Asfaltointi ja muu piha-alue	2 321,44	4 642,27
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	36 346,15	38 997,05
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**30 571 183,81**	**31 902 437,43**
Sijoitukset	**139 708,22**	**139 708,22**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	131 078,96	135 201,66
Lainasaamiset	3 007 426,88	1 224 818,71
Muut saamiset	217 939,92	23 133,21
Siirtosaamiset	14 669,94	12 277,31
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**3 371 115,70**	**1 395 430,89**
Rahoitusomaisuusarvopaperit		**1 000 000,00**
Rahat ja pankkisaamiset	**5 684,65**	**546 578,63**
*** Y H T E E N S Ä ***	**34 087 692,38**	**34 984 155,17**
V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell. tilik. voitto/tappio	-24 141,18	-24 187,19
Tilikauden voitto/tappio	40,50	46,01
Oma pääoma yhteensä	**90 435,30**	**90 394,80**
Varaukset	**1 013 140,00**	**672 290,00**
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	14 165 584,18	14 454 170,48
Lainat rahoituslaitoksilta	14 157 787,70	15 067 888,38
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 195 313,56	-1 230 488,05
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	**30 756 469,94**	**31 919 982,43**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 195 313,56	1 230 488,05
Ostovelat	240 524,97	187 145,51
Muut velat	358 551,17	362 806,06
Siirtovelat	433 257,44	521 048,32
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	**2 227 647,14**	**2 301 487,94**
*** Y H T E E N S Ä ***	**34 087 692,38**	**34 984 155,17**

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2007. Halllitus on laatinut toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää sekä konsernin että säätiön (emo) taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toiminnanjohtajan toiminnan lainmukaisuutta säätiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpito- ja säätiölaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta sekä tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Säätiön tilinpäätös, joka osoittaa ylijäämää 55.600,70 € sekä konsernitilinpäätös, voidaan vahvistaa.

Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina.

Tampereella, 19. päivänä maaliskuuta 2008

Deloitte & Touche Oy
KHT-Yhteisö

Erkki Eskola
HTM, JHTT

Hannu Lamberg
HTM

Tuula Salmiovirta
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Vilusen Rinne Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2007-31.12.2007. Halllitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Tampereella, 19. päivänä maaliskuuta 2008

Deloitte & Touche Oy
KHT-Yhteisö

Erkki Eskola
HTM, JHTT

Hannu Lamberg
HTM

Tuula Salmiovirta
KHT

Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy

Talousarvio vuodelle 2008

	TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
KIINTEISTÖJEN TUOTOT	
VUOKRATUOTOT	
Asunnoista	39 800 000
- perusparannus	-25 000
Autopaikoista	401 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	580 000
Erityisvuokrat	84 000
	40 840 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	1 570 000
MUU TOIMINTA	365 000
	42 775 000
OIKAISUERÄT	
Luottotappiot	-70 000
Tyhjänäolo	-390 000
Jälkiperintätuotot	50 000
	-410 000
LIIKEVAIHTO	**42 365 000**
HOITOKULUT	
Palkat ja palkkiot	-1 378 000
Henkilösivukulut	-550 000
Hallintokulut	-1 082 000
Käyttö- ja huolto	-2 154 000
Ulkoalueiden huolto	-916 000
Siivous	-1 378 000
Lämmitys	-3 740 000
Vesi	-1 750 000
Sähkö	-715 000
Jätehuolto	-587 000
Vakuutukset	-172 000
Vuokrat	-1 330 000
Kiinteistövero	-690 000
Korjaukset	-5 200 000
Oman käytön alv	-32 000
	-21 674 000
HOITOKATE	**20 691 000**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	
Korkotuotot	250 000
Korkokulut	-10 150 000
	-9 900 000
TULOS ENNEN POISTOJA	**10 791 000**
Taseinformaatio:	
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-10 790 000

	VILUSEN RINNE OY
KIINTEISTÖJEN TUOTOT	
VUOKRATUOTOT	
Asunnoista	6 010 800
-perusparannus	
Autopaikoista	54 800
Päiväk. liiket. Varastoista	18 000
	6 083 600
KÄYTTÖKORVAUKSET	208 500
TUOTOT YHTEENSÄ	**6 292 100**
OIKAISUERÄT	
Luottotappiot	-15 000
Tyhjänäolo	-60 000
Jälkiperintätuotot	3 000
	-72 000
LIIKEVAIHTO	**6 220 100**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT	
Henkilöstökulut	-24 000
Hallintopalvelut	-375 000
Käyttö- ja huoltopalvelut	-363 000
Ulkoalueiden huoltopalvelut	-177 000
Siivous	-238 000
Lämmitys	-568 000
Vesi	-275 000
Sähkö	-105 500
Jätehuolto	-82 000
Vakuutukset	-24 000
Vuokrat	-195 000
Kiinteistövero	-85 000
Korjaukset	-703 000
	-3 214 500
HOITOKATE	**3 005 600**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	
Korkotuotot	80 000
Korkokulut	-1 220 000
	-1 140 000
TULOS ENNEN POISTOJA JA VARAUKSIA	**1 865 600**
Taseinformaatio:	
Lainojen lyhennykset	**-1 350 000**
Varaukset	**-524 600**



VTS-kodit®

Mukavia koteja mukaville ihmisille

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
Puh. 0201 277 511

TOIMISTO JA ASUNTOPALVELU
Puutarhakatu 8
33210 Tampere
Puh. 0201 277 200
Faksi 0201 277 260
www.vts.fi

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY
Puh. 0201 277 300