VTS
KODIT



Vuosikertomus 2009 • Tekstiosa

Tampereen Vuokratalosäätiö • Vilusen Rinne Oy

Asumisvuosi 2009

YLEISTÄ

Yleismaailmallinen lama runteli maailmantaloutta pahasti koko vuoden. Kansantaloudet supistuivat, tuotanto pieneni, kauppa väheni, inflaatio katosi, korot laskivat. Vain työttömyys kasvoi.

Maailmantaloutta pidettiin pyörimässä massiivisten elvytyspakettien avulla erityisesti EU:n alueella ja Yhdysvalloissa. Näillä toimilla estettiin rahoitusjärjestelmän sortuminen ja vielä nykyistä pahempi työttömyysaalto.

Kotimaisesti lamasta kärsii edelleen eniten vienti, joka pitkällä tähtäyksellä määrää elintasomme. Kotimainen työllisyys ja kulutus on pidetty vauhdissa eurooppalaiseen tapaan velkaelvytyksellä ja tuloveron kevennyksillä.

Loppuvuodesta pahin lamasukellus oli jo ohitettu ja markkinat alkoivat vakiintua, joskin aikaisempaa alemmalle tasolle. Työttömyyden kasvu on kuitenkin edelleen talouden kehityksen suurin uhka.

Asuntomarkkinat olivat alkuvuodesta Suomessa hyvin hiljaiset niin vuokra-asuntojen kuin omistusasuntojenkin kohdalta. Omistusasuntojen hintatason vakiinnuttua ja korkotason laskettua asuntojen kysyntä alkoi kuitenkin yllättävänkin nopeasti nousta. Samoin vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi vuoden loppua kohti.
Vuokra-asuntotuotanto alkoi elpyä valtion tukitoimien ansiosta ja välillä lähes kokonaan loppunut omistusasuntotuotantokin on lähtemässä liikkeelle nyt vuoden 2010 alkupuolella.

STRATEGISET TAVOITTEET

VTS-kodit saavutti kaupungin asettamat tavoitteet asuntotuotannon, asukasvalinnan ja vuokratason osalta, samoin pääosin hallituksen itse asettamat tavoitteet, joskaan mitään erityistä kohentumista ei tapahtunut taloutta lukuun ottamatta.

Muiden uusien strategisten painopisteiden osalta päästiin vasta alkuun. Asukastyytyväisyys parani kyselytutkimuksella mitattuna mutta heikkeni puolestaan poismuutoilla mitattuna.

Henkilökunnan työtyytyväisyys heikkeni jonkin verran, mutta pysyi edelleen yli vertailuryhmien keskiarvon.

Aloitettujen asuntorakennushakkeiden osalta vuosi onnistui hyvin Ritakadun hankkeen ansiosta niin asuntojen lukumäärän, kannattavuuden kuin toimitilatarjonnan suhteen. Yhteistyö Invalidiliiton kanssa on ollut hedelmällistä.

Tonttitilanne oli paras moneen vuoteen uusien hankkeiden osalta mutta huomattavaa oli, että uusia tontteja ei saatu vuokrattua kaupungilta, vaan ne piti hankkia muiden yhteistyökumppanien kanssa.

Työvoimapolitiikan tukeminen vuokra-asuntojen tarjoamisen muodossa hakee vielä tehokkaampaa toimintamalliaan, vaikka toimii nykyisilläänkin perinteisen asuntotarjonnan muodossa.



Ahto Aunela





ASIAKASTARPEET

Asunnontarvitsijan näkökulmasta vuosi oli kaksijakoinen. Toisaalta VTS-kotien vuokrataso nousi huomattavasti, mutta vastaavasti asuntoja oli entistä paremmin saatavilla. Asuvien asukkaiden haluamia asunnonvaihtoja ei pystytty tekemään riittävästi. Käyttöaste laski onneksi vain puoli prosenttiyksikköä.

Kuitenkin vanha perustilanne, pula pienistä ja keskusta-asunnoista säilyi kun taas peruskorjaamattomista ja hissittömistä kerrostaloperheasunnoista oli jatkuvaa ylitarjontaa. Ongelma on ollut rakenteellinen jo pidemmän aikaa eikä sitä ole onnistuttu poistamaan markkinoinnin keinoin. Ongelmaan onnistuttiin VTS-Bastionissa jonkin verran vaikuttamaan hintapolitiikalla mutta perussyy on kuitenkin perhekoon jatkuva pieneneminen.

VTS- kotien asukkaiden vuokrahyöty verrattuna yksityiseen vuokratasoon laski mutta oli vielä 5,7 M € eli 9,7 %.

TALOUS

VTS-kodeille vuosi 2009 oli vaikea. Talouden alamäki näkyi monin tavoin erityisesti Tampereen Vuokratalosäätiön toiminnassa. V. 2008 korkea inflaatio aiheutti lainojen koron ja rakennuskustannusten voimakkaan nousun. Huolimatta VTS-kodeille poikkeuksellisen suurista vuokrankorotuksista jouduttiin vielä vuoden kuluessakin supistamaan alkuperäisiä korjaus- ja kunnossapitotöitä lähes miljoonalla eurolla.

Alkuvuodesta oli jopa epävarmuutta rakennusinvestointien rahoituksen saatavuudesta pankkien rajoittaessa luotonantoaan ja nostaessaan lainamarginaaleja moninkertaisiksi jopa vanjojen lainojen osalta. Viimeistään tässä tilanteessa tuli selväksi Kuntarahoitus Oyj:n olemassaolon tarpeellisuus ja säätiön osakkuus yhtiössä.

Vasta loppuvuodesta talouden säästö- ja tehostustoimet sekä korkotason lasku alkoivat vaikuttaa VTS-kotien talouteen positiivisesti samalla kun asuntojen kysyntä alkoi parantua.

Taloudellisena lopputuloksena saavutettiin säästöohjelman mukainen 2 M €:n tavoite, joka paransi selvästi erityisesti säätiön maksuvalmiutta ja kannattavuutta sekä hieman jopa omavaraisuusastettakin. Pitkässä juoksussa korkea velkaantuneisuus ja heikko omavaraisuusaste ovat kuitenkin VTS-kotien suurin taloudellinen uhka.

Kasvu lisärakentamisen muodossa yhdessä heikon kannattavuuden ja suuren vieraan pääoman kanssa on altistanut VTS-kotien talouden korkovipuriskille. Korkoriskin pienentämiseksi tehtiinkin melko huomattavia koronsuojausoperaatiota, jotta tulevaisuudessa vältyttäisiin v. 2008 tapaisilta äkillisen koronnousun vaikutuksilta.

HENKILÖKUNTA JA ORGANISAATIO

Säästöohjelman mukaisesti joitain henkilökuntaetuja jouduttiin supistamaan, koulutusta vähennettiin ja tulospalkkioita ei maksettu. Vain markkinointiin, asumisviihtyvyyteen ja asumisturvallisuuteen sekä vuokravalvontaan panostettiin aikaisempaa enemmän. Vaikeista olosuhteista huolimatta henkilökunta pystyi saavuttamaan säästötavoitteet. Budjetin selkiytetyt vastuualueet helpottivat korjaustoiminnan kulujen kurissapitämistä ja talousseurantaan saatiin kehitettyä uusia hyviä työkaluja.

Korjaustöiden organisointi muuttui, kun säätiön tytäryhtiö VTS Kiinteistöpalvelu Oy myi korjausverstaansa konsernin osakkuusyhtiölle, Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:lle. Tämä paransi VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n kannattavuutta selvästi.

UUDISRAKENTAMINEN JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Uudisrakennushankkeita valmistui vain yksi, VTS Bastioniin 42 pienkerros- ja rivitaloasuntoa. Syy vähäiseen uustuotantomäärään oli aikaisempien vuosien tonttipula.

VTS-kotien ja Vilusen Rinne Oy:n tähän asti suurin perusparannus- ja täydennysrakennushanke ”Uudistuva Annala” lähti liikkeelle täysin voimin ja ensimmäiset valmiit osat tullaan näkemään v. 2010 aikana. Säätiön puolella pidettiin perusparantamisessa hengähdystaukoa ja ”koti kuntoon” hankkeita tehtiin vain kaksi.

Kiinteistönhoidon tasoa onnistuttiin parantamaan edellisvuoden pienen notkahduksen jälkeen. Ensimmäistä kertaa päästiin tavoitteen mukaiseen normitasoon keskimääräisesti mitattuna. Laajentunut bonusjärjestelmä auttoi selvästi tavoitteen saavuttamisessa.

Energiankulutusta pystyttiin pienentämään hieman ja veden käyttöä huomattavasti. Kiinteistösähkönkulutus pysyi pääpiirteissään entisellä tasolla. Energian kulutuksen vähentämisessä VTS-kodit pysyi selvästi valtakunnallisen normin mukaisessa vauhdissa.

LOPUKSI

Vaikeuksistaan huolimatta asumisvuosi 2009 kääntyi loppuaan kohti parempaan suuntaan. VTS-kotien toiminnallinen tulos ei kokonaisuudessaan juurikaan parantunut mutta taloudellinen tilanne koheni selvästi loppuvuodesta.

Erityinen huomio tuloksesta kuuluu VTS-kotien henkilökunnalle, joka vaikeissakin olosuhteissa saavutti hyviä tuloksia ja osoitti kykynsä sopeutua ja selviytyä aikaisempaa haastavammista tilanteista.

Kiitokset henkilökunnalle, asukkaille ja kaikille VTS-kotien yhteistyökumppaneille vuoden 2009 työstä.

Tampereella 25.2.2010

Ahto Aunela

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN JA VILUSEN RINNE OY:N HALLITUS

Eturivi vas.

Mervi Janhunen	hallituksen jäsen
Anneli Kivistö	hallituksen puheenjohtaja
Anneli Valtonen	Vilusen Rinne Oy:n asukasedustaja, hallituksen jäsen
Päivi Andersson	Tampereen Vuokratalosäätiön asukasedustaja, hallituksen jäsen

Takarivi vas.

Erkan Nasib	hallituksen jäsen
Kauko Ahmala	Vilusen Rinne Oy:n asukasedustaja, hallituksen jäsen
Seppo Rantanen	hallituksen varapuheenjohtaja
Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Taisto Aaltonen	Tampereen Vuokratalosäätiön asukasedustaja, hallituksen jäsen

Kuvasta puuttuu

Jari Heikkilä	hallituksen jäsen





HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUODELLE 2010

Mittari:	Toteutuma 2006	Toteutuma 2007	Toteutuma 2008	Tavoite 2009	Toteutuma 2009	Tavoite 2010	Tavoite 2012
Tarjoaa asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella							
Asunnontarve Asuntotarjouksen saaneiden asunnontarvepisteet >22 (max 24 pist.)				xx pistettä		80 %	80 %
Erityisryhmien asuttaminen	249 kpl	247 kpl	299	300	299	320	340
Tuottaa asuntoja kysyntää vastaavasti							
Aloitettujen asuntojen lukumäärä	108 kpl	54 kpl	159 kpl	200	243	116	150
VTS-kotien vuokrataso on edullisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso							
Vuokrataso edullisempi	11,69 %	13,87 %	14,24 %	10,00 %	9,67 %	10 %	10 %
On toimintatavaltaan asiakaslähtöinen ja asumispalveluita kehittävä vuokranantaja							
Asiakastyytyväisyys-indeksi asukastk+asukas-palauteryhmä	7,3	7,3	7,3	yli 7,5	7,5	7,6	7,9
On luotettava ja kannustava työnantaja ja pitää huolta työntekijöistään							
Työtyyväisyysindeksi	Hieman yli vertailuaineiston keskiarvon	ei mitattu	Yli vertailu-aineiston keskiarvon (3,56 / 3,19)	Yli vertailu-aineiston keskiarvon (3,57 / 3,19)	Suppeampi kysely (3,44 / 3,19)	Yli vertailu-aineiston keskiarvon (3,60 / 3,19)	Yli vertailu-aineiston keskiarvon (4,00 / 3,19)
Koulutusindeksi • pohjakoulutus • täydennyskoulutus				xx pistettä	2,35 / 3,50 1,26 tutk/hlö (39)	2,37 / 3,50 1,41 tutk/hlö (39)	2,40 / 3,50 1,50 tutk/hlö
Ylläpitää ja kehittää kiinteistöjensä arvoa ja säätiön vakavaraisuutta							
Vuokratuottoaste (VTS) Lainanlyhennysvaje % Lainanlyhennysvaje € Omavaraisuusaste Aloitettujen peruskor. asuntojen lkm (säätiö)	99,06 % 5,57 %	99,15 % 4,98 %	98,98 % 4,39 %	98,50 % 4,00 % 0,54 % väh. 100 kpl	98,52 % 3,85 % 10,9 M€ 0,60 % 134 kpl	98,50 % 3,50 % 9,9 M€ 0,70 % 100 kpl	98,50 % 2,50 % 0,90 % väh. 100 kpl

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN HENKILÖKUNTA

HENKILÖKUNTA

Vuokrauspalvelut

Päivi Linjamäki	markkinointipäällikkö
Jaana Lehtinen	asukaskoordinaattori
Tarja Janhunen	projektisihteeri
Taina Kuhmonen	osastosihteeri
Virpi Laakso	markkinointisihteeri
Satu Mattila	markkinointisihteeri
Elise Osmovaara	markkinointisihteeri
Niina Ruohonen	markkinointisihteeri
Laura Tuuri	markkinointisihteeri
Marjatta Visamäki	markkinointisihteeri
Birgitta Karjalainen	asuntotoriemäntä
Kirsi Löövi	markkinointiassistentti
Rauno Nevala	markkinointi-isännöitsijä
Olavi Virtanen	markkinointi-isännöitsijä

Vuokravalvonta

Tarja Aaltojärvi	vuokravalvoja
Merja Virtanen	vuokravalvoja
Helena Pekkanen	vuokravalvoja

Perintä

Kirsi Alanne	perintäneuvottelija
Päivi Palonen	perintäneuvottelija

Asukaspalvelut

Reijo Jantunen	asiakaspalvelupäällikkö
Neringa Lehtonen	asukasisännöitsijä
Jukka Luhanen	asukasisännöitsijä
Jouko Mäki-Tarkka	asukasisännöitsijä
Petri Salokanto	asukasisännöitsijä
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Päivi Vasenius	puhelunvälittäjä

Sosiaali-isännöinti

Maarit Kurikka	sosiaali-isännöitsijä
Matti Montonen	sosiaali-isännöitsijä

Palvelukeskus

Pia Palonen	palveluneuvoja
Sari Suojanen	palveluneuvoja
Maarit Tuomola	palveluneuvoja

Kiinteistönpitopalvelut

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

Talousosasto

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

Yleishallinto

Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Teija Pyhältö	johdon sihteeri

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY:N HENKILÖKUNTA

HENKILÖKUNTA

Tekniset palvelut

Reijo Huhmarkangas	kunnossapitoinsinööri
Reijo Korhonen	energiainsinööri
Petri Kotomäki	valvomonhoitaja
Sanna Mattila	tekninen suunnittelija
Petri Mäkelä	tekninen tarkastaja/asiakkuuspäällikkö
Kari Paloviita	kiinteistöhoidonohjaaja
Jenni Pitkänen	käyttöinsinööri
Mirva Lampinen	sihteeri
Terhi Herrala	toimistosihteeri

Rakennuttamispalvelut

Heleena Ahlström	projektipäällikkö
Jaakko Lehtinen	rakennuttajainsinööri

Yleishallinto

Juhani Kolehmainen	toimitusjohtaja



VTS Bastioni

- Asuntoja kolmessa luhtitalossa 30 kpl ja kolmessa rivitalossa 12 kpl, yhteensä 42 kpl.
- Asuinhuoneistoala 2442 m^2
- Tilavuus 9870 m^3
- Yhteistilat: kerhohuone, pienpesula, irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot ja väestönsuoja.



VTS-Bastioni

Pohjoiselle pallonpuoliskolle, paikalle, jonka x-koordinaatti on 21130542 ja y-koordinaatti 79023180 jääkausi rakensi hieta-, hiesu- ja savimoreenista kymmenien metrien korkuisen harjun. Sulava jää pyöritti maa-aineksia ja rakensi harjun laelle hienomman maa-aineksen täyttämiä petollisia kirnuja.

Harjun maaperä kasvatti ikihonkia; harjunotkojen kosteikoissa asustivat hirvet, aarnimetsään karhut tekivät polkujaan. Ihminenkin saapui ja antoi paikalle nimen: Mustavuori.

Maailma muuttui; tsaarin sotilaat havaitsivat paikan hyväksi puolustusasemaksi ja rakensivat harjulle laelle ristiin rastiin juoksuhautoja ja tykkiteitä.

Kasvava kaupunki tarvitsee uutta rakennusmaata. Kaupungin kaavoittaja tutki paikkaa ja keksi hänkin toimia leikkisästi. Kaavoittaja piirsi talot milloin tiukkaan neliriviin, milloin ympyränkaarelle kuin teltat leirinuotiolla tai korkeiksi ja tehokkaiksi kasarmirakennuksiksi.

Vuokratalosäätiölle osoitettiin tontti, joka rajautui kolmelta sivultaan puistoon ja joka oli kuin muodostelmasta ulos ponnistava linnake, siitä hankkeen nimi Bastioni.

Kun kokosin tyttärenpojan kanssa ritarilinnapalapeliä, jossa linnanpihan täyttää iloinen hyörinä: ritarit elvistelevät haarniskoissaan, kauniit naiset kurkottelevat parvekkeilla, rengit kengittävät ratsujaan, muorit leikittävät lapsia, liput liehuvat linnan torneissa ja seiniä koristavat värikkäät vaakunat. Näistä virikkeistä alkoi oman palapelin kokoaminen ”bastionin” rakentamiseksi.

Kaavoittaja määritteli julkisivumateriaaliksi ruukinpunaisen, pienikokoisen tiilen. Oiva materiaali bastionin muurien rakennusaineeksi. Tässä linnoituksessa vietetään jatkuvaa juhlaa, kun muureja koristaa maalatut tunnukset ja vaakunat.

Luhtitaloja pyöriteltiin siihen asentoon, että talojen väliin rajautuu pieniä linnanpihoja. Samalla oli huolehdittava siitä, että useimmille asunnoille tulee oma yksityinen ulkotila, parveke tai terassipiha, jotka vielä mieluiten suunnattaisiin kohti iltapäivän aurinkoa ja ympäröivää metsää. Linnanpihoja kiertää luhtitalojen parvekekäytävät. Ehtisikö niillä luhtitalojen pienten asuntojen asukit pysähtyä ja tutustua naapuriinsa?

Rivitalomuuriin sijoitettiin linnoituksen perheasunnot. Kukin perhe saa oman sisäänkäyntipihan aamuauringon puolelta sekä kohti metsää ja ilta-aurinkoa suunnatun oleskelupihan.

Kun asutaan tiiviisti, matalalla ja lähellä toisiaan, ikkunoiden sijoittelu on tarkkaa puuhaa. Asuntoihin on saatava mahdollisimman paljon auringonvaloa, ikkunoista tulee avautua vaihtelevia näkymiä, ja kun pientaloasumisesta on kysymys, myös näkymä tai oikeastaan kosketus maanpintaan ikkunan kautta on tavoiteltavaa. Ikkunan ja seinän suhteita pohtiessa tulee samalla suojata asumisen yksityisyyttä naapureiden katseilta.

Kun asuntojen neliöt ovat rajalliset, tulee tilojen olla monikäyttöisiä. Nykysuunnittelussa raja keittiön ja olohuoneen välillä on häipynyt. Asunnosta tulisi löytyä myös sopukka, jonka käyttöä arkkitehti ei ole ennalta määrännyt, vaan jonka tuntematon asukas voi kalustaa omien tarpeidensa mukaan. Entistä harvemmin asukkaana on perinteinen tyyppiperhe, vaan asuntokunta voi muodostua mitä moninaisemmalla tavalla. Moni asuu yksin. Monet tulevat vieraista kulttuureista.

Pihalla muistumia ritarilinnasta voi löytää, jos tarkkaan katsoo, autolämmityspistorasioihin kiinnitetyistä ratsuista, teräshaarniskojen lailla kiiltelevistä postilaatikoista tai värikkäistä, nykyaikaisista leikkivälineistä.

Linnanpihan on täyttänyt tänä talvena lumi. Toivottavasti pihalle viime syksynä istutetut puiden ja pensaiden taimet selviävät ankarasta talvesta. Toivottavasti Bastionin piha täyttyy tulevana kesänä iloisesta hyörinästä.

Tampereella 31.3.2010
Antti Ylinen, arkkitehti SAFA



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2009

Säätiön tarkoitus

Säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan vähävaraisille, lapsiperheille, invalideille sekä nuorille pareille tai muuten sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille, joilla on vaikeuksia vuokrata tarvettaan vastaavaa asuntoa.

Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö:
• vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille
• määrää asuntojensa vuokrat 15 §:n 1 momentin mukaisesti itsekannattavuusperiaatetta noudattaen
• voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja.
• voi rakentaa säätiön omaan käyttöön 1. momentissa tarkoitettuja rakennuksia.
• voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa toiminnallaan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa vuokrata asuntojaan 1 momentissa tarkoitetuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.

Säätiö ei harjoita itse rakennustoimintaa.

Säätiö on perustettu 29.1.1970 ja merkitty säätiörekisteriin 10.6.1970 rekisterinumerolla 1752.

Tampereen Vuokratalosäätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin.

Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiönä ovat:
• VTS Kiinteistöpalvelu Oy, säätiön omistusosuus yhtiöstä on 100 %.
• Kiinteistönhallinta KnowTek Oy, VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n tytäryhtiö, josta se omistaa 75 %.
osakkuusyhtiö Virontörmän Lämpö Oy, omistusosuus 40,42 %.
Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös.

Hallinto
Tampereen Vuokratalosäätiön sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa vähintään viisi- ja enintään seitsemänjäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunginvaltuusto valitsee toimikaudekseen (neljäksi vuodeksi) kerrallaan.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2009 Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukseen vuosiksi 2009-2012 seuraavat henkilöt:
Seppo Rantanen, Erkan Nasib, Mervi Janhunen, Anneli Kivistö, Aimo Ilomäki (kuollut 9.1.2010, Taisto Aaltonen ja Päivi Andersson.
Aaltonen ja Andersson on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, Seppo Rantanen varapuheenjohtajana ja sihteerinä Teija Pyhältö.

Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuodeksi 2009 Tampereen Vuokratalosäätiön tilintarkastajiksi:
• Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Timo Tuokko, KHT
• Hannu Lamberg, HTM, asukkaiden esittämänä
• varatilintarkastaja: Mikko Jokinen, HTM, asukkaiden esittämänä

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 13 kertaa. Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 8.4.2009.

VTS-kodit
Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinointinimenä asukkaisiin päin.

Säätiö ostaa VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy on Tampereen kaupungin kokonaan omistama pääosin Kaukajärvellä toimiva vuokrataloyhtiö.

Säätiön ja Vilusen Rinne Oy:n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toiminnanjohtaja Ahto Aunela toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

Vilusen Rinne Oy ostaa tarvitsemansa isännöinti- ja hallinnointipalvelut Tampereen Vuokratalosäätiöltä.

Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpitotapaa molemmissa yhtiöissä.

Tampereen Vuokratalosäätiö on huolehtinut Vilusen Rinne Oy:n isännöinti- ja hallinnointipalveluista yhtiön toiminnan alusta lähtien.

Henkilöstö
Vakituisessa työsuhteessa 31.12.2009 oli 38 henkilöä, kokoaikaisessa määräaikaisessa työsuhteessa oli yksi henkilö, vakituisessa osa-aikaisessa työsuhteessa oli yksi henkilö ja osa-aikaisessa määräaikaisessa työsuhteessa oli kaksi henkilöä. Työntekijöiden keski-ikä oli 46,14 vuotta.

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2009)
• asukkaita 13801 henkilöä
• asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa
•asuntojen käyttöaste 98,61 %

Yhteiset luvut Vilusen Rinne Oy:n kanssa:
• asuntohakemuksia oli voimassa 2504 kpl
• kokonaisvaihtuvuus oli 1770 kpl, 22.12 %, josta sisäisiä vaihtoja oli 355 kpl (4,4 %)
• erityisryhmille osoitettiin yhteensä 299 asuntoa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa

Asukastoiminta
•asukastoimikuntia tai vastaavia on säätiön taloissa 147 ja muutamissa taloissa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
• talohallituksia on kaikkiaan 6
• asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 469, joista 75 on ympäristöohjaajia
• asukastoimikunnissa on lisäksi 296 muuta jäsentä

Yhteiset luvut Vilusen Rinne Oy:n kanssa:

• asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 25, joihin osallistui 663 henkilöä
• Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
•AD -ryhmä kokoontui 12 kertaa

Lisäksi Asukaspalvelut -osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

Kiinteistöt vuonna 2009
Tampereen Vuokratalosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 138 kiinteistöä yhteensä 6985 asuntoa (417.864 m² ja 1.768.301 Rm^3). Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella.

Kulutuslukuja 2009:
• Lämpöindeksi 45,7 kWh/Rm^3
• Keskimääräinen veden ominaiskulutus 129,9 l/asukas/vrk
• Kiinteistösähkön ominaiskulutus 4,6 kWh/Rm^3

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu pääasiassa entisten kumppaneiden kanssa.

Kiinteistönhoito:
Kiinteistönhuoltotehtävät on jaettu pääsääntöisesti sijainnin mukaan riittävän suuriksi kokonaisuuksiksi
• kaupungin länsi- ja eteläosissa Lännen Kiinteistöpalvelu Oy
• itäosissa HH-kiinteistöpalvelut Oy ja Kaukajärviosuuskunta
• Hervannassa SOL Palvelut Oy

Siivous:
• kaupungin länsi- ja eteläosissa ISS Palvelut Oy, Lännen Siivouspalvelu Oy ja Lassila & Tikanoja Oy
• itäosissa HH-kiinteistöpalvelut Oy ja Kaukajärviosuuskunta
• Hervannassa HH-kiinteistöpalvelut Oy

Kiinteistöjen kunnossapito:
Kiinteistöjen vuosikunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

Korjauskulut vuonna 2009 olivat keskimäärin 1,25 €/asm^2/kk, yhteensä 6,3 M€.

Rakennuttamistehtävistä säätiön osalta vastasi kiinteistönpitopalvelut -osasto. Rakennuttajakonsulttipalvelut säätiö osti VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä.

Koti kuntoon –remontit (aktivoitu):
• Kemianraitti 3, (52 asuntoa)(1.026 €/asm²) yht. 3.060.454 €, josta päiväkodin osuus 226.500 € (hissiavustus 84.165 €)
• Ylioppilaankatu 2, (45 asuntoa)(894 €/asm²) yht. 2.482.117 € (hissiavustus 81.050 €).

Uudisrakentaminen:
• VTS Bastioni (2.063 €/asm²) yht.5.036.880 €, 42 asuntoa.

Rakenteilla kertomuskauden aikana oli:
• Ritakatu 7:n palvelu- ja toimintakeskus, jossa: säätiölle rakennetaan 30 asuntoa (2.162 €/asm²)
• Invalidiliitolle 74 palveluasuntoa ja toimintatilat (3.030,5 €/hym²)
• 400 m²:n liikehuoneisto (2.341 €/hym²)
• Ritakatu 5, 58 asuntoa (2.098 €/asm²)
• Ritakatu 9, 53 asuntoa (2.096 €/asm²), päiväkoti 271,5 m² (3.142 €/hym²).

Talous
Säätiön talous parani selvästi vuonna 2009. Vuoden alusta asetetut säästötavoitteet toteutuivat ennakoidusti ja säätiö pystyi parantamaan heikentynyttä maksuvalmiuttaan. Säästöt syntyivät etupäässä korjaustoimenpiteitä karsimalla ja yleisen korkotason laskusta.

Liikevaihto
Liikevaihto oli 46,4 M€, nousua edellisvuodesta 9,1 %.

Budjetti
Säätiön tulot toteutuivat budjetin mukaisesti siitä huolimatta, että luottotappiot ja asuntojen tyhjänä olo oli ennakoitua suurempaa.

Maksuvalmius
Maksuvalmius oli tilinpäätöshetkellä oleellisesti parempi kuin edellisenä vuonna Quick ratio (aravа) oli 1,72 ja quick ratio (yleinen) 0,66.

Kannattavuus
Kannattavuuden paranemiseen vaikutti erityisesti riittävän suuret vuokrankorotukset 1.3.09 alkaen sekä tiukka säästöbudjetti.
• Käyttökateprosentti oli 49,2 ja sijoitetun pääoman tuottoprosentti 3,72.
• Rakennuksista tehtiin poistoina 4 % ja lisäksi tehtiin asuintalovaraus.

Vakavaraisuus
Omavaraisuusastetta saatiin hiukan nousemaa ja se oli 0,60 %. Nettokorot liikevaihdosta olivat 21,9 % ja lainojen hoitokate 1,1.

Tilikauden tulos
Poistot olivat yhteensä 12.748.238,22 €. Täysien poistojen jälkeen tehtiin lisäksi asuintalovaraus 252.300 €. Tilikauden 2009 ylijäämä poistojen ja varauksen jälkeen on 34,61 €, joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

Tulevaisuus
Lyhyen tähtäyksen tehtävänä on edelleen parantaa säätiön maksuvalmiutta ja kannattavuutta.

Pidemmällä aikavälillä tulee vakavaraisuutta parantaa jatkamalla vieraan pääoman vähentämistä ja lisäämällä mahdollisuuksien mukaan säätiön omia varoja.

Vuoka-asuntohakemusten pysyvä aleneminen voi muodostaa uhan käyttöasteen säilymiseen korkeana ja sitä kautta mahdollisuuden tulojen vähenemiseen ilman, että menot olennaisesti supistuvat.

Talouslaman pitkittyessä ja työttömyyden kasvaessa riski suurempiin luottotappioihin voi kasvaa.

Erityisryhmien asuttaminen nykyisellä toimintamallilla voi muodostaa uhan asukasvaihtuvuuden lisääntymiseen.



VILUSEN RINNE OY:N HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2009

Vilusen Rinne Oy:n yhtiöjärjestyksen toisen pykälän mukaan yhtiön toimiala on:
• vuokrata asuntoja ja muita tiloja
• omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja
• yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräinen yhtiökokous hallituksen jäsenten valitsemiseksi oli 17.3.2009 ja varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.4.2009.

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräisessä ja varsinaisessa yhtiökokouksessa Tampereen kaupunkia on edustanut asuntotoimenjohtaja Pekka Hinkkanen (681 osaketta / koko osakemäärä).

Tampereen kaupunki omistaa kaikki Vilusen Rinne Oy:n osakkeet. Yhtiö kuuluu Tamperekonserniin.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2009 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

Hallinto
Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Edellinen hallitus valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 20.5.2008:
Seppo Rantanen, puheenjohtaja
Anneli Kivistö, varapuheenjohtaja
Antti Aalto
Erkan Nasib
Marja-Leena Sippola
Kauko Ahmala, asukkaiden nimeämänä
Anneli Valtonen, asukkaiden nimeämänä

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.3.2009 päätettiin, että hallituksen jäsenille Antti Aalto ja Marja-Leena Sippola myönnetään ero Vilusen Rinne Oy:n hallituksesta ja heidän tilalleen seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti valitaan Aimo Ilomäki ja Mervi Janhunen.

Uusi hallitus valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.4.2009:
Anneli Kivistö, puheenjohtaja
Seppo Rantanen, varapuheenjohtaja
Aimo Ilomäki (kuollut 9.1.2010)
Mervi Janhunen
Erkan Nasib
Kauko Ahmala, asukkaiden nimeämänä
Anneli Valtonen, asukkaiden nimeämänä

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela ja hallituksen sihteerinä on toiminut Teija Pyhältö.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 10 kertaa.

Yhtiön tilintarkastajina ovat kertomuskauden aikana toimineet:

• Hannu Lamberg, HTM, asukkaiden esittämänä
• Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Timo Tuokko, KHT
• varatilintarkastajat: Mikko Jokinen, HTM, asukkaiden esittämänä

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa organisaatiota eikä työntekijöitä.

VTS-kodit
Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön.
VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinointinimenä asiakkaisiin päin.

VTS Kiinteistöpalvelu Oy on Tampereen Vuokratalosäätiön kokonaan omistama tytäryhtiö, jolta säätiö ja Vilusen Rinne Oy ostavat suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokratalosäätiön hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toiminnanjohtaja Ahto Aunela toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

Tampereen Vuokratalosäätiö on huolehtinut Vilusen Rinne Oy:n isännöinti- ja hallinnointipalveluista toiminnan alusta lähtien.

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2009)
• asukkaita oli 1909 henkilöä
• asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa
• käyttöaste 98,19 %

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa:
• asuntohakemuksia oli vuoden vaihteessa 2504 kpl
• sisäisiä vaihtoja tehtiin 355 kpl (4,4 %)
• erityisryhmille osoitettiin yhteensä 299 asuntoa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa



Asukastoiminta
• asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 21 kpl ja neljässä talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
• asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 76 ja rivijäseniä asukastoimikunnissa 40
• ympäristöohjaajia on 11

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa:
• asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 25, joihin osallistui 663 henkilöä
• Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
• AD -ryhmä kokoontui 12 kertaa
Lisäksi Asukaspalvelut -osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

Kiinteistöt vuonna 2009
Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 22 kiinteistöä yhteensä 1058 asuntoa (yht. 63.608 m² ja 272.422 m³). Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella ja pääosin Kaukajärven kaupunginosassa.

Kulutuslukuja 2009:
• Lämpöindeksi 44,8 kWh/Rm³
• Keskimääräinen veden ominaiskulutus 134,7 l/asukas/vrk
• Kiinteistösähkön ominaiskulutus 4,3 kWh/Rm³

Kiinteistönhoito:
Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu Kaukajärvi-osuuskunnan kanssa huollon ja siivouksen osalta.

Kiinteistöjen kunnossapito:
Kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

Korjauskulut vuonna 2009 olIvat keskimäärin 0,98 €/asm², yhteensä 810 t €.

Perusparannuksia ei valmistunut vuonna 2009 eikä kertomuskauden aikana valmistunut uusia taloja.

Annalan alueen rakentaminen käynnistyi Takunvainionkatu 4:n (uusi osoite on Ojavasionkatu 6) osalta Vilusen Rinne Oy:n Annalan alueelle teettämä kaava sallii korttelissa perusparannusta, lisä- ja täydennysrakentamista sekä uudisrakentamista.

Arkkitehtitoimisto Eero Lahden suunnittelema ja Skanska talonrakennus Oy:n toteuttamana Ojavainionkatu 6:een rakennetaan uusi rivitalo, kerrostaloa korotetaan yhdellä kerroksella ja maantasoon rakennetaan uusia asuntoja. Uusien asuntojen kokonaismäärä on 28 kpl.

Annala-projektin kestoksi arvioidaan 7-10 vuotta.

Talous
Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuSkauden aikana vakaa ja käyttöaste on ollut kohtuullinen, 98,19 %. Myöskin maksuvalmius on pysynyt hyvänä, quick ratio (arava) 2,52, quick ratio (yleinen) 1,25. Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovarauksen 857 t €.

Hallituksen esitys tulosta koskevista toimenpiteistä
Hallitus esittää, että tilikauden voitto 3,22 € jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tulevaisuus
Kuluvana vuonna jatkuu Annalan perusparannuksen toteuttaminen peruskorjaamalla ja lisärakentamalla Takunvainionkatu 2:n kiinteistö.

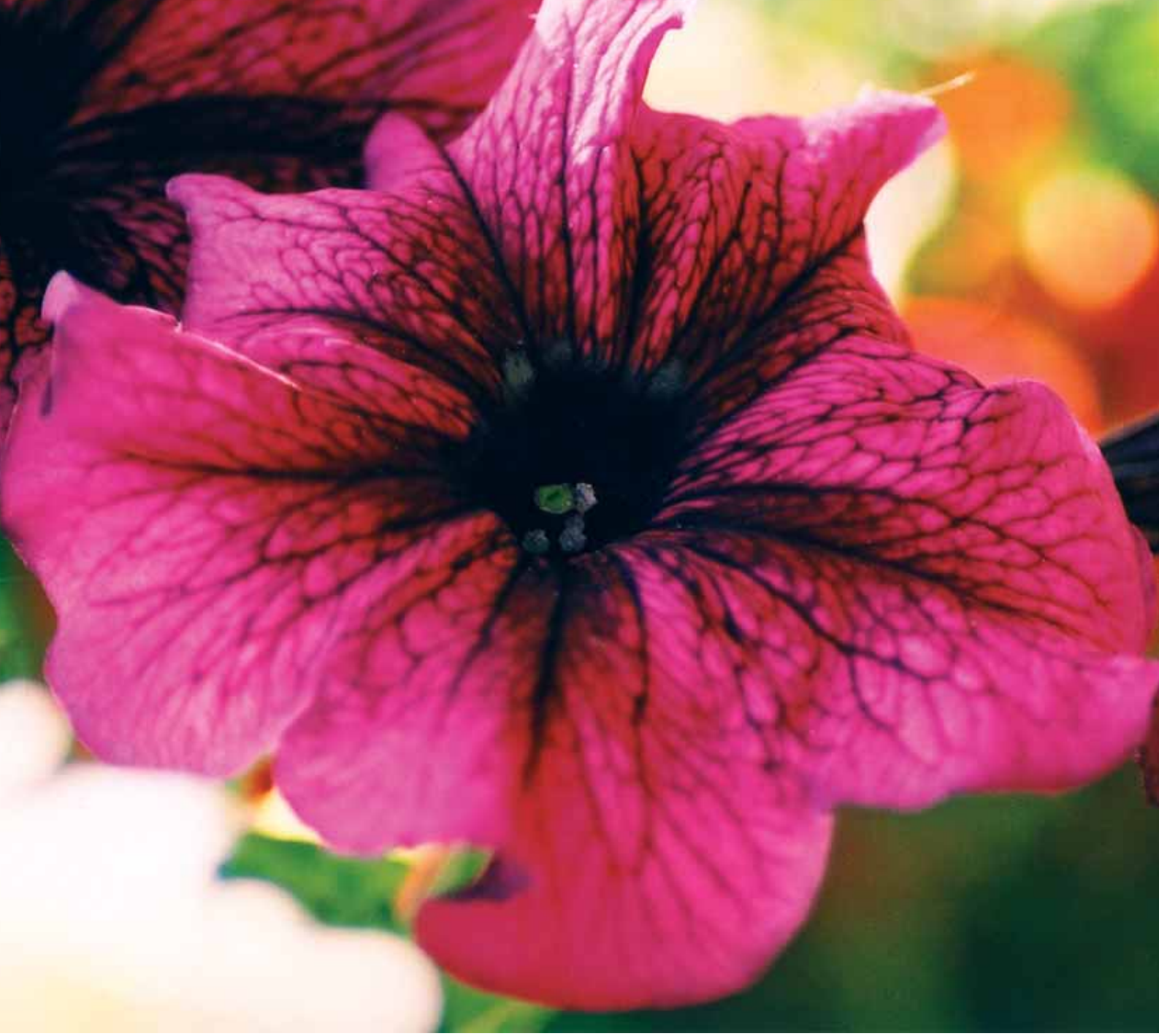
Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja tulee rasittamaan yhtiön taloutta merkittävästi.

Alueen asuntojen kilpailukyky tulee paranemaan peruskorjauksen ansiosta, mutta samalla alueen asuntojen vuokrataso tulee nousemaan selvästi.

Peruskorjaaminen ja lisärakentaminen kasvattavat yhtiön liikevaihtoa ja velkaantumista. Yhtiön omavaraisuusaste heikkenee, koska suurin osa investoinneista joudutaan toteuttamaan lainoituksella.

Vuonna 2009 valmistui Muinaishaudankatu 1-3 tonteille täydennysrakennuskaava, jonka mukaan voidaan uudelle erotettavalle tontille rakentaa kaksi pistetaloa, joissa on noin 100 asuntoa. Lisäksi voidaan rakentaa Muinaishaudankadun tontteja palveleva pysäköintilaitos.





VTS KODIT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
VTS KIINTEISTÖPALVELU OY

Puutarhakatu 8
33210 Tampere

www.vts.fi

VTS
KODIT



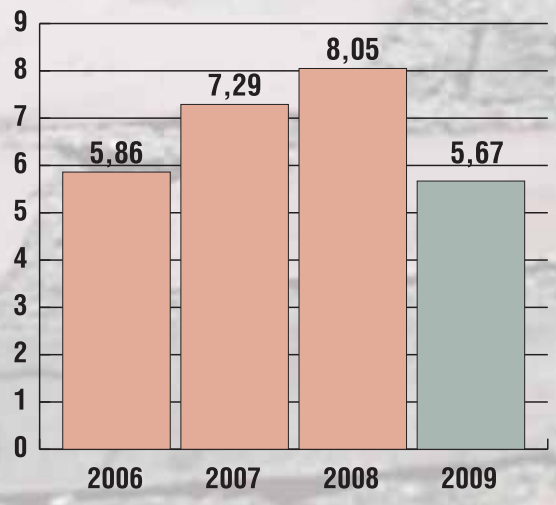
Vuosikertomus 2009 • Numero-osa

Tampereen Vuokratalosäätiö • Vilusen Rinne Oy

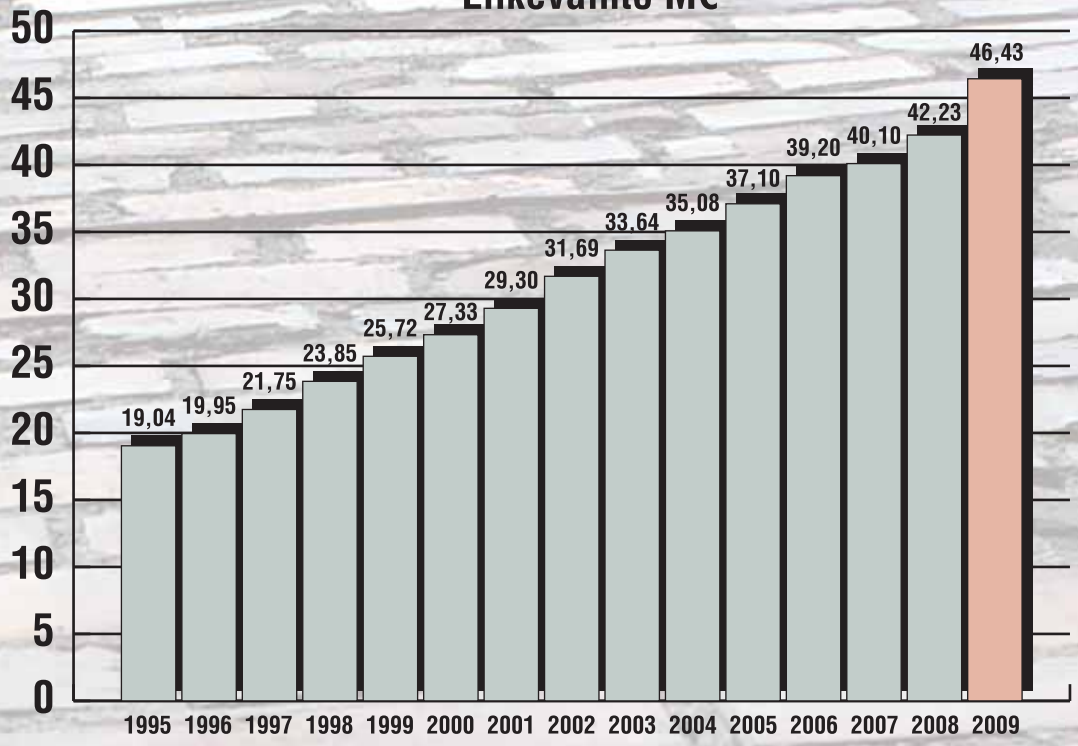
Tunnuslukuja 2008-2009

	Tampereen Vuokratalosäätiö		Vilusen Rinne Oy	
	2008	2009	2008	2009
Liikevaihto €	42 229 755	46 430 937	6 189 358	6 189 358
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	137	138	22	22
Asuntojen lukumäärä kpl	6 943	6 985	1 058	1 058
Asuntoneliöt	415 421	417 864	63 608	63 608
Käyttöaste %	98,98	98,61	99,03	98,19
Kokonaisvaihtuvuus kpl	1 424	1 564	213	206
Käyttökate %	45,7	49,2	46,9	47,4
Sijoitetun pääoman tuotto %	4,2	3,71	5,77	6,17
Oman pääoman tuotto %	0,39	14,9	64,1	65,6
Quick ratio, arava	0,11	1,72	3,98	2,52
Quick ratio, yleinen	0,06	0,66	1,65	1,25
Omavaraisuusaste %	0,54	0,60	5,24	7,82
Nettokorot/Liikevaihto %	24,93	21,19	19,74	15,59
Kokonaisvelat/Liikevaihto %	626	611	474	462
Vuokrasaamiset €	717 084	598 843	100 775	67 726
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	1,68	1,29	1,63	1,04
Luottotappiot €	245 553	374 971	27 723	45 097
Keskivuokra, sis. vesiennakot €/m2/kk	8,49	9,20	8,06	8,79
Vuokrahyöty vapaarahoitteisiin %	13,63	9,18	18,04	13,23
Ylijäämä €	6 012	35	9	3
Pitkäaikainen vieras pääoma €/m2	641	680	461	472

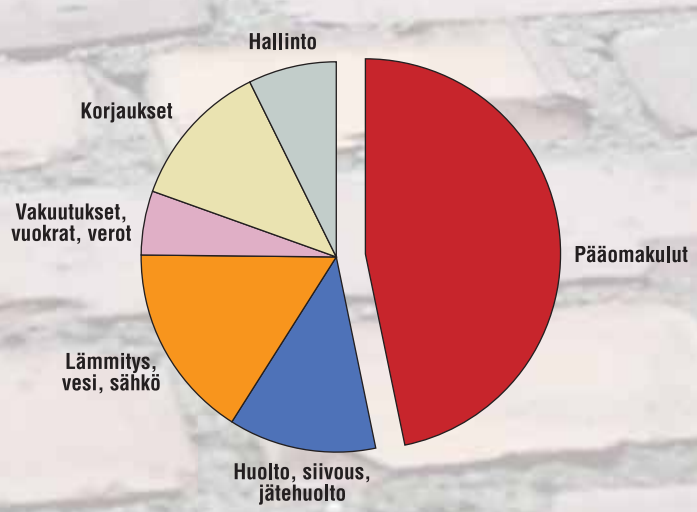
VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty suhteessa vastaaviin vapaiden markkinoiden vuokriin M€ vuodessa



Tampereen Vuokratalosäätiö
Liikevaihto M€

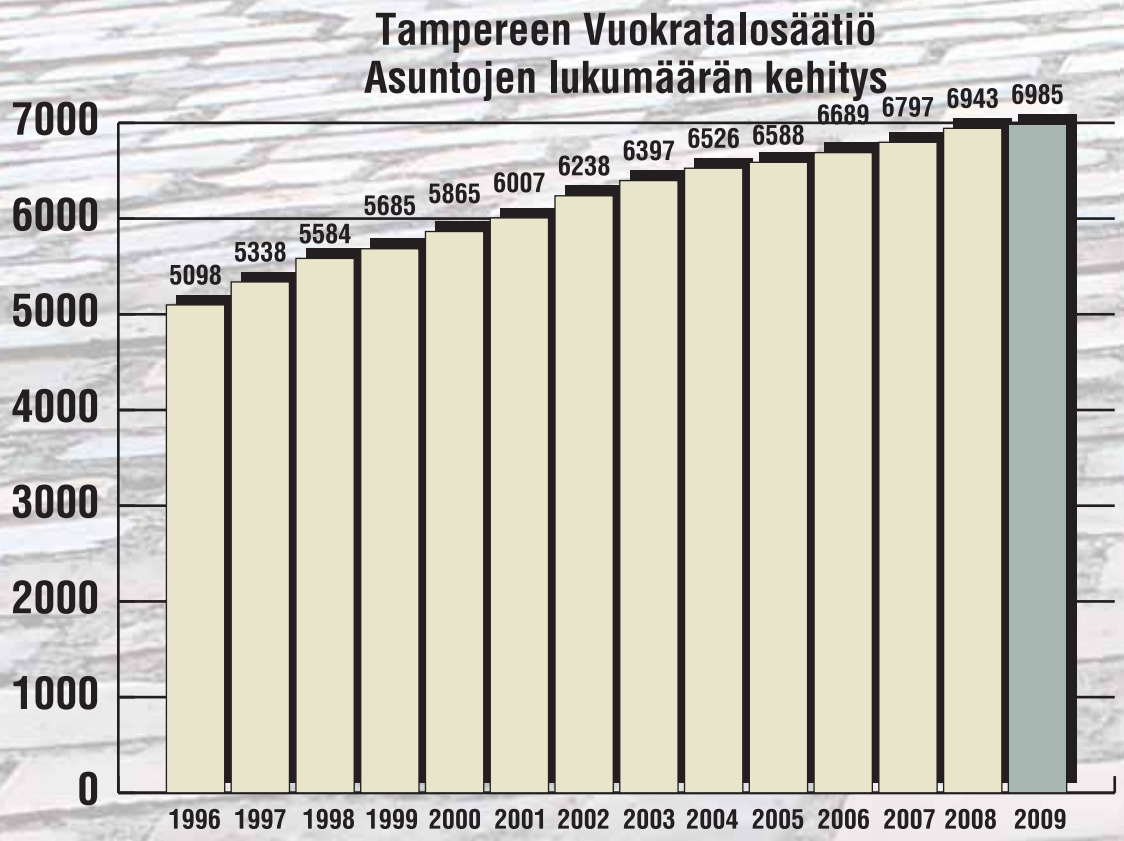


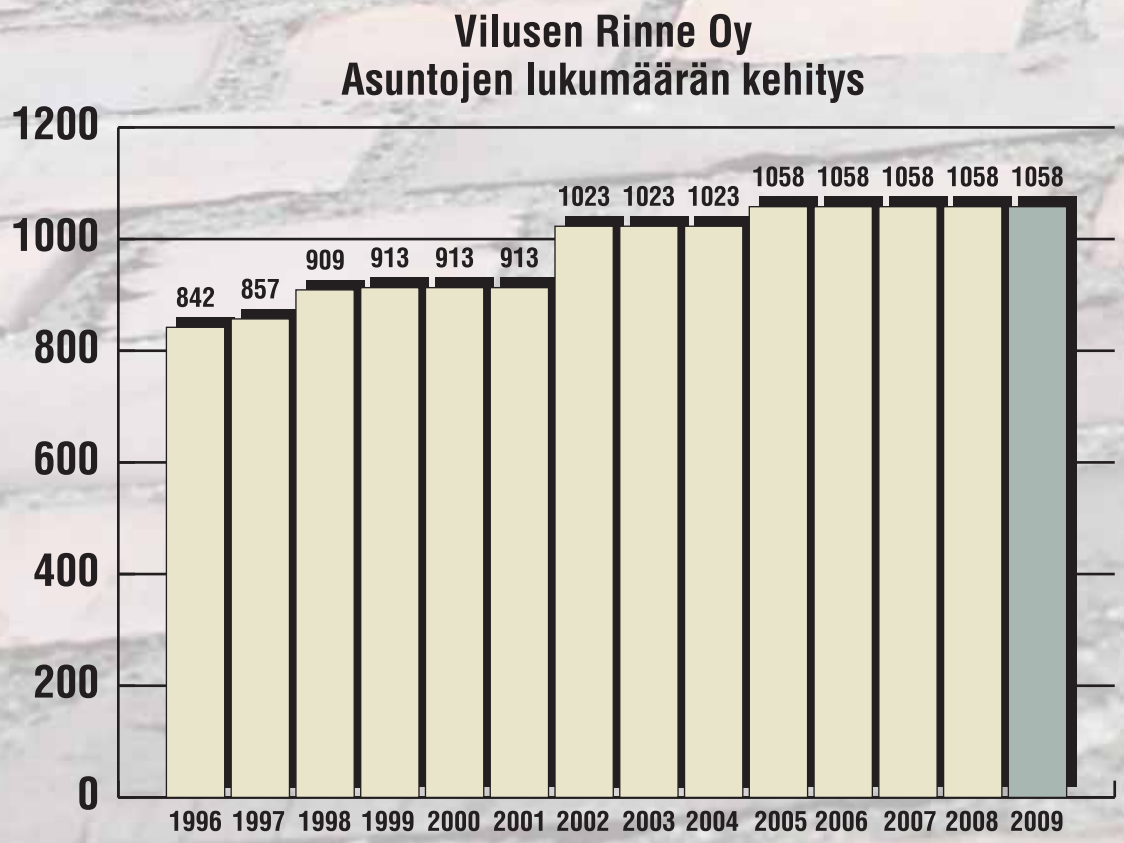
Säätiön kulujakauma 2009



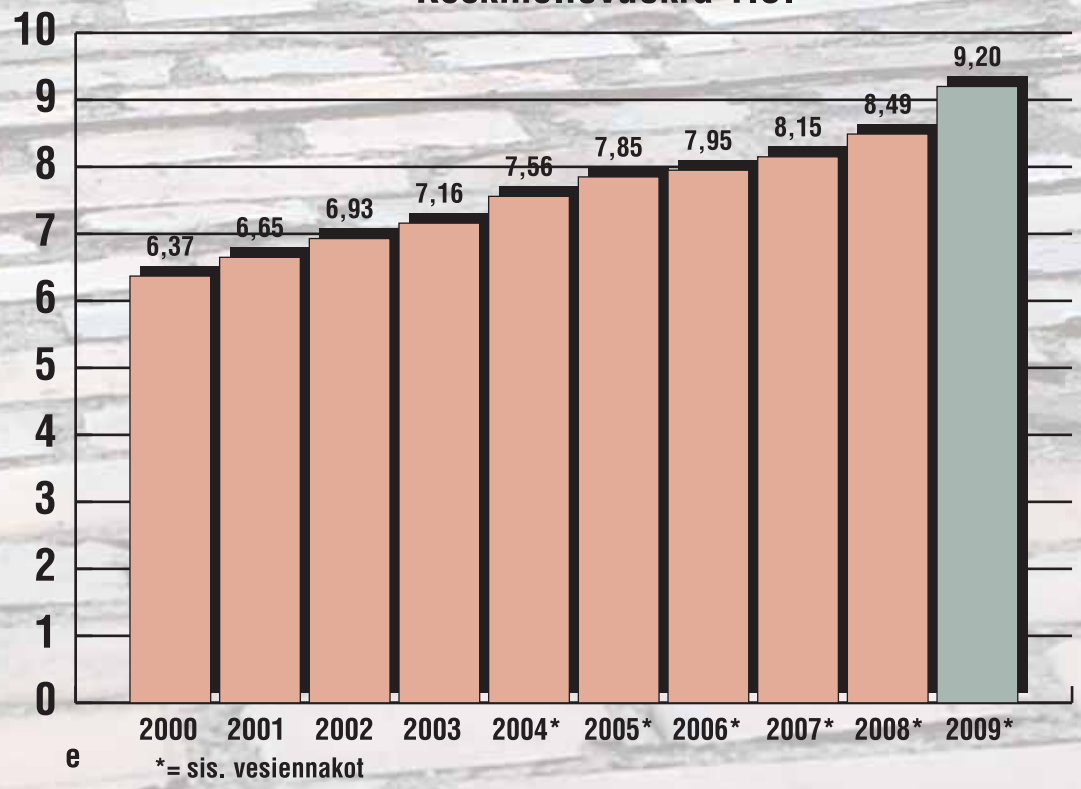
	€	%
Pääomakulut	20 600 545,00	46,62
Huolto siivous, jätehuolto	5 521 098,43	12,49
Lämmitys, vesi, sähkö	7 127 502,60	16,13
Vakuutukset, vuokrat, verot	2 338 341,34	5,29
Korjaukset	5 385 978,83	12,19
Hallinto	3 219 199,05	7,28
Yhteensä	44 192 665,25	100

VTS-kodit – asuntoja tuhansille tamperelaisille

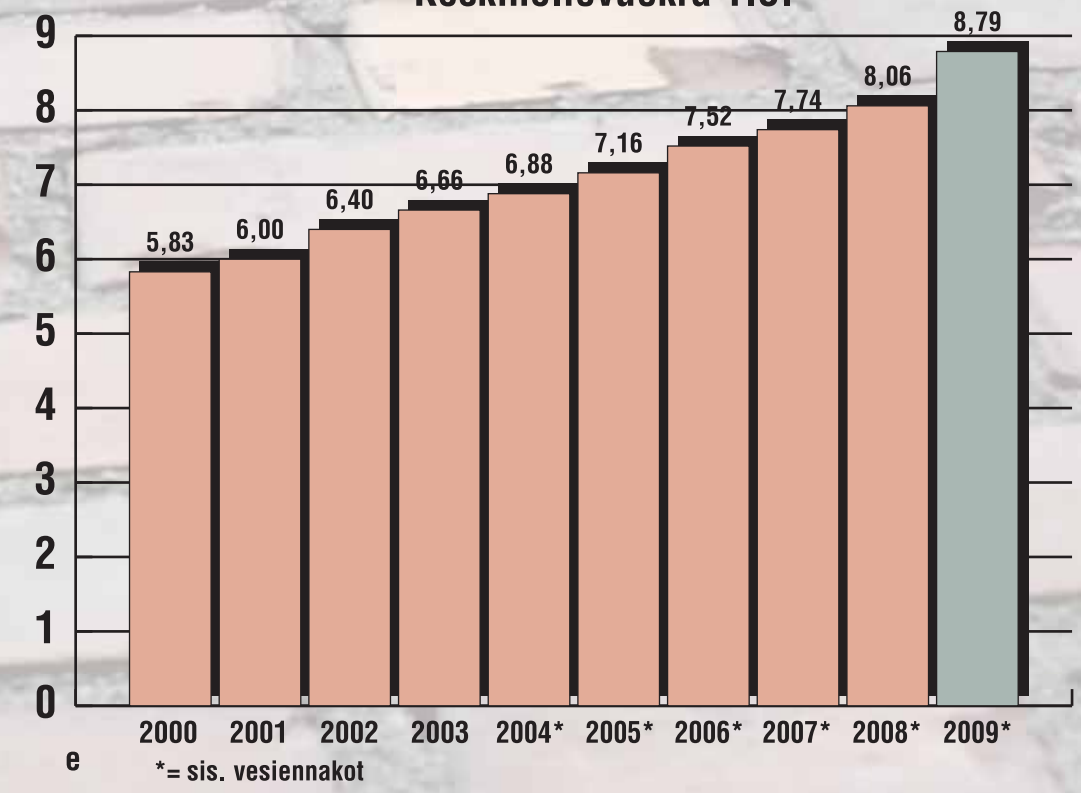




Tampereen Vuokratalosäätiö
Keskineliövuokra 1.3.



Vilusen Rinne Oy
Keskineliövuokra 1.3.



Tampereen Vuokratalosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2009

	2009/1 - 2009/12 €	2008/1 - 2008/12 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	44 853 881,13	41 096 052,55
Käyttökorvaukset	1 887 340,43	1 613 018,68
Muut tuotot	593 794,33	458 128,98
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ	47 335 015,89	43 167 200,21
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-904 078,90	-607 445,59
***** YHTEENSÄ**	**46 430 936,99**	**42 559 754,62**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	1 472 800,12	1 417 841,34
Henkilösivukulut	334 627,49	338 211,13
Henkilöstökulut yhteensä	1 807 427,61	1 756 052,47
Hallinto	1 411 771,44	1 452 286,92
Käyttö ja huolto	2 334 330,93	2 149 627,48
Ulkoalueiden hoito	968 332,27	911 206,68
Siivous	1 527 174,72	1 473 048,14
Lämmitys	4 410 590,94	3 670 271,06
Vesi ja jätevesi	1 780 564,77	1 773 749,64
Sähkö	936 346,89	736 390,39
Jätehuolto	691 260,51	648 978,37
Vahinkovakuutukset	202 402,00	186 231,21
Vuokrat	1 469 867,59	1 368 435,96
Kiinteistövero	624 138,75	602 199,73
Huoneistokorjaukset, poismuutto	1 837 042,84	1 908 971,76
Huoneistokorjaukset	1 001 535,76	1 073 949,95
Yleiset tilat	330 724,47	462 025,95
Rakennusten rakenteet	623 115,97	1 240 970,22
Ulkoalueet	570 350,98	619 801,80
LVI-järjestelmät	638 522,43	798 633,31
Sähkö- ja tietojärjestelmät	282 874,08	338 192,80
Ilkivaltakorjaukset	56 325,50	68 339,90
Muut korjaukset ja hankinnat	946 084,58	720 140,06
Oikaisuerät	-900 597,80	-889 923,16
Korjaukset yhteensä	5 385 978,81	6 341 102,59
Oman käytön alv	41 933,00	40 613,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	23 592 120,23	23 110 193,64
KÄYTTÖKATE	**22 838 816,76**	**19 449 560,98**
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	11 362 020,37	7 208 406,87
Koneista ja kalustosta	1 202 911,84	1 425 501,78
Muista pitkävaikutteisista menoista	183 306,01	184 832,64
POISTOT YHTEENSÄ	**12 748 238,22**	**8 818 741,29**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	194 100,02	490 197,85
Rahoituskulut	10 032 077,61	11 098 320,74
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	**-9 837 977,59**	**-10 608 122,89**
*** TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA**	**252 600,95**	**22 696,80**
SATUNNAISERÄT		
*** TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA**	**252 600,95**	**22 696,80**
Asuintalovarauksen muutos	252 300,00	
Välittömät verot	266,34	16 685,30
***** TILIKAUDEN TULOS**	**34,61**	**6 011,50**

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tase 31.12.2009

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	**375 591,53**	**542 317,24**
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	4 969 939,26	4 903 953,57
Rakennukset ja rakennelmat	272 688 487,98	276 029 586,55
Koneet ja kalusto	3 608 734,62	4 276 504,85
Asfaltointi ja muu piha-alue	51 338,34	26 824,16
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	11 094 183,46	2 762 835,10
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**292 412 683,66**	**287 999 704,23**
Sijoitukset	**443 387,72**	**443 387,72**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	598 842,84	717 088,77
Lainasaamiset	8 688 946,17	
Muut saamiset	3 350 376,16	357 107,76
Siirtosaamiset	18 651,62	88 344,62
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**12 656 816,79**	**1 162 541,15**
Rahat ja pankkisaamiset	**79 733,19**	**6 976,62**
*** Y H T E E N S Ä ***	**305 968 212,89**	**290 154 926,96**
V A S T A T T A V A A		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	829 571,54	829 571,54
Edell. tilik. yli/alijäämä	97 965,27	91 953,77
Tilikauden yli/alijäämä	34,61	6 011,50
Oma pääoma yhteensä	**1 558 406,96**	**1 558 372,35**
Varaukset	252 300,00	
Lainat asuntorahastolta	107 607 346,33	121 753 115,47
Lainat rahoituslaitoksilta	161 025 580,16	128 223 016,56
Lainat Tampereen kaupungilta	27 169 911,83	27 170 898,57
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-11 823 595,89	-10 760 862,08
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	**283 979 242,43**	**266 386 168,52**
Lainat rahoituslaitoksilta	11 823 595,89	10 760 862,08
Ostovelat	2 286 714,86	2 766 044,36
Muut velat	2 733 464,25	4 967 901,52
Siirtovelat	3 334 488,50	3 715 578,13
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	**20 178 263,50**	**22 210 386,09**
*** Y H T E E N S Ä ***	**305 968 212,89**	**290 154 926,96**

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2009

	2009/1 - 2009/12 €	2008/1 - 2008/12 €
Vuokrat	6 293 203,48	5 985 511,28
Käyttökorvaukset	216 673,83	203 846,24
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	**6 509 877,31**	**6 189 357,52**
Palkat ja palkkiot	25 284,00	22 776,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	**25 284,00**	**22 776,00**
POISTOT	**1 211 840,48**	**1 282 127,81**
Hallinto	416 881,16	380 650,72
Käyttö ja huolto	341 686,10	361 748,47
Ulkoalueiden huolto	186 061,11	165 913,33
Siivous	260 522,25	242 143,73
Lämmitys	655 729,53	547 455,44
Vesi ja jätevesi	266 435,60	284 988,77
Sähkö	129 652,30	98 129,32
Jätehuolto	92 215,45	87 306,65
Vahinkovakuutukset	29 067,77	27 708,32
Vuokrat	205 305,67	188 980,86
Kiinteistövero	100 044,17	95 907,23
Huoneistokorjaukset, poismuut	270 190,75	281 994,14
Huoneistokorjaukset, asuessa	127 260,27	142 673,41
Yleisten tilojen korjaukset	45 739,79	23 639,95
Rakenteiden korjaukset	38 262,65	143 893,42
Ulkoalueet	55 876,78	54 697,07
LVI-järjestelmät	63 810,32	67 118,18
Sähkö- ja tietojärjestelmät	60 058,78	18 423,73
Ilkivaltakorjaukset	12 384,24	5 223,35
Muut korjaukset ja hankinnat	76 163,97	72 431,08
Oikaisuerät	-78 297,98	-52 555,62
Korjaukset yhteensä	671 449,57	757 538,71
Luottotappiot	45 996,32	27 723,45
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	**3 401 047,00**	**3 266 195,00**
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**1 871 705,83**	**1 618 258,71**
Rahoitustuotot	40 815,19	166 127,23
Rahoituskulut	1 055 717,80	1 221 777,20
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	**1 014 902,61**	**1 055 649,97**
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	**856 803,22**	**562 608,74**
Asuintalovarauksen muutos	856 800,00	562 600,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	**856 800,00**	**562 600,00**
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	**3,22**	**8,74**

Vilusen Rinne Oy

Tase 31.12.2009

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	775 921,87	775 921,87
Rakennukset ja rakennelmat	27 030 713,31	28 156 993,02
Koneet ja kalusto	256 682,19	319 794,96
Asfaltointi ja muu piha-alue		
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	3 938 702,24	139 605,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**32 002 019,61**	**29 392 315,19**
Sijoitukset	**139 708,22**	**139 708,22**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	67 725,89	100 774,94
Lainasaamiset	2 357 833,26	2 079 385,72
Muut saamiset	290 098,65	1 801 093,22
Siirtosaamiset	3 651,32	10 248,60
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**2 719 309,12**	**3 991 502,48**
Rahat ja pankkisaamiset	**44 512,83**	**23 687,24**
*** Y H T E E N S Ä ***	**34 905 549,78**	**33 547 213,13**
V A S T A T T A V A A		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell. tilik. voitto/tappio	-24 091,94	-24 100,68
Tilikauden voitto/tappio	3,22	8,74
Oma pääoma yhteensä	**90 447,26**	**90 444,04**
Varaukset	**2 432 540,00**	**1 575 740,00**
Lainat valtiolta	13 607 983,79	13 892 579,32
Lainat rahoituslaitoksilta	13 916 311,36	13 239 277,63
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 108 914,77	-1 424 210,63
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	**30 043 792,00**	**29 336 057,94**
Lainat rahoituslaitoksilta	1 108 914,77	1 424 210,63
Ostovelat	456 340,47	302 798,13
Muut velat	375 759,28	367 792,20
Siirtovelat	397 756,00	450 170,19
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	**2 338 770,52**	**2 544 971,15**
*** Y H T E E N S Ä ***	**34 905 549,78**	**33 547 213,13**

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tilintarkastuskertomus

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

Hallitus vastaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Tilintarkastajan velvolilsuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet säätiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta sekä tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia. Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina.

Tampereella, maaliskuun 9. päivänä 2010

Tuokko Tilintarkastus Oy
KHT-Yhteisö

Timo Tuokko, KHT

Hannu Lamberg, HTM

Vilusen Rinne Oy

Tilintarkastuskertomus

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2009. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Halllitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Tampereella, maaliskuun 9. päivänä 2010

Tuokko Tilintarkastus Oy
KHT-Yhteisö

Timo Tuokko, KHT

Hannu Lamberg, HTM

Tampereen Vuokratalosäätiö

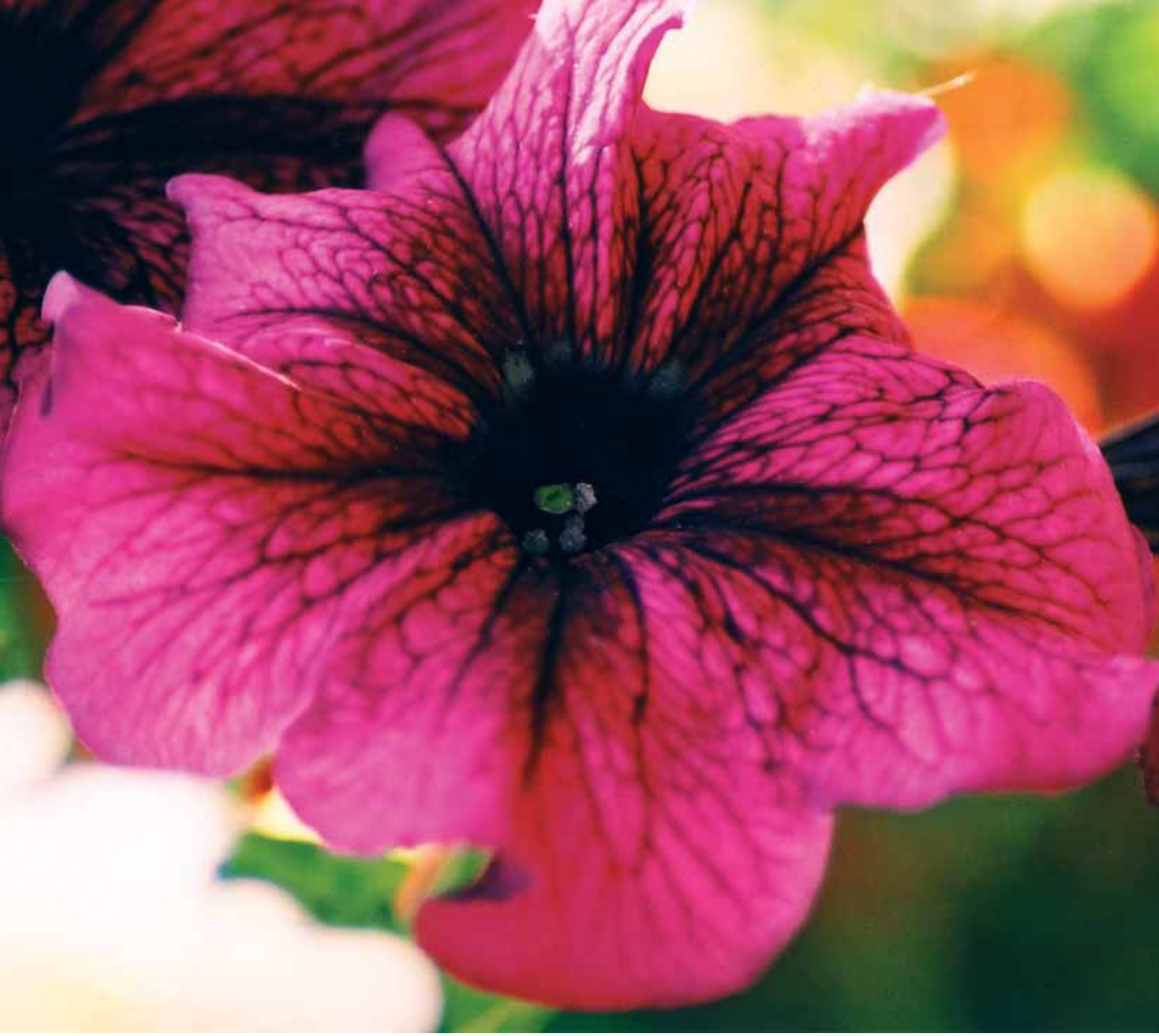
Talousarvio vuodelle 2010

	TALOUSARVIO 2009	TALOUSARVIO 2010
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntoneliöt	415 421	421 090
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	43 568 800	45 796 000
Autopaikoista	510 000	570 000
Päiväkodeista, liiketiloista, varastoista	630 000	730 000
	44 708 800	**47 096 000**
KÄYTTÖKORVAUKSET	1 750 000	2 080 000
MUU TOIMINTA	588 400	519 000
	47 047 200	**2 599 000**
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-110 000	-110 000
Tyhjänäolo	-565 000	-686 000
Jälkiperintätuotot	40 000	50 000
	-635 000	**-746 000**
LIIKEVAIHTO	**46 412 200**	**48 949 000**
HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-1 867 500	-1 974 000
Hallintokulut	-1 292 230	-1 567 000
Käyttö- ja huolto	-2 272 048	-2 107 000
Ulkoalueiden huolto	-979 000	-1 011 000
Siivous	-1 495 000	-1 536 000
Lämmitys	-4 986 000	-4 822 000
Vesi	-1 790 000	-1 846 000
Sähkö	-790 000	-920 000
Jätehuolto	-675 000	-782 000
Vakuutukset	-201 000	-270 000
Vuokrat	-1 350 000	-1 390 000
Kiinteistövero	-630 000	-921 000
Korjaukset	-5 426 437	-9 540 000
Oman käytön alv	-45 000	-50 000
	-23 799 215	**-28 736 000**
HOITOKATE	**22 612 985**	**20 213 000**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	233 500	120 000
Korkokulut	-10 072 000	-9 200 000
	-9 838 500	**-9 080 000**
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA POISTOJA	**12 774 485**	**11 133 000**
Lainojen lyhennykset	**-10 600 000**	**-10 400 000**
TILIKAUDEN TULOSENNUSTE	**2 174 485**	**733 000**

Vilusen Rinne Oy

Talousarvio vuodelle 2010

	TALOUSARVIO 2009	TALOUSARVIO 2010
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	6 220 000	6 749 000
- perusparannus	-85 000	-118 000
Autopaikoista	65 000	71 000
Päiväkodeista, liiketiloista, varastoista	22 000	22 000
	6 222 000	**6 724 000**
KÄYTTÖKORVAUKSET	222 000	230 500
TUOTOT YHTEENSÄ	**6 444 000**	**6 954 500**
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-20 000	-30 000
Tyhjänäolo	-61 000	-98 000
Jälkiperintätuotot	4 000	5 000
	-77 000	**-123 000**
LIIKEVAIHTO	**6 367 000**	**6 831 500**
HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-25 000	-25 000
Hallintokulut	-390 000	-413 000
Käyttö- ja huolto	-365 000	-330 000
Ulkoalueiden huolto	-185 000	-185 000Siivous
-249 000	-255 000	
Lämmitys	-4 986 000	-725 000
Vesi	-286 000	-290 000
Sähkö	-121 000	-124 000
Jätehuolto	-97 000	-102 000
Vakuutukset	-26 000	-32 000
Vuokrat	-205 000	-210 000
Kiinteistövero	-95 000	-147 000
Korjaukset	-807 000	-1 299 000
	-3 576 000	**-4 124 000**
HOITOKATE	**2 791 000**	**2 707 500**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	90 000	70 000
Korkokulut	-1 300 000	-1 212 000
	-1 210 000	**-1 142 000**
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA POISTOJA	**1 581 000**	**1 565 500**
Lainojen lyhennykset	**-1 420 000**	**-1 275 000**
TILIKAUDEN TULOSENNUSTE	**161 000**	**290 500**



VTS KODIT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
VTS KIINTEISTÖPALVELU OY

Puutarhakatu 8
33210 Tampere

www.vts.fi