



Asumisvuosi 2012

Tampereen Vuokralosäätö • Vilusen Rinne Oy



Asumisvuosi 2012

YLEISTÄ

Euroopan taloustilanteen ja erityisesti valuuttajärjestelmän pahimmat uhat näyttivät vakiintuneen ja pahimman olevan jo ohi. Kuitenkin useiden Etelä-Euroopan maiden kansantaloudet olivat edelleen luvattoman heikossa kunnossa, nuorisotyöttömyys huipussaan ja tuotanto laskemassa. Rankkojen säästötoimien ansiosta valtioiden budjettivajeet ovat alkaneet supistua ja orastavaa viennin ja kilpailukyyn kasvu on ollut jo havaittavissa näissä maissa vuoden lopulla.

Keski- ja Pohjois-Euroopassa ongelmana on enimmäkseen ollut vientikysynnän ja investointien puute sekä kotimaisen kustannustason kurissa pitäminen. Matala korkotaso ja edelleen elvyttävä talouspolitiikka on pitänyt kysyntää ja työllisyyttä yllä.

Suomen luottoluokituksen pysyminen parhaalla tasolla on pitänyt vireillä talouden toimeliaisuutta maassamme ja mahdollistanut asuntomarkkinoiden melko tasaisen toimivuuden. Pitkittänyt matalasuhdanne kuitenkin alkoi näkyä rakentamisen hiljenemisenä loppuvuodesta, mikä puolestaan lienee ollut seurausta lomautus- uutisista ja kuluttajien oman tulevaisuuden uskon hiipumisestä; kun luottamus oman talouden vakauteen vähenee, ei asuntoakaan vaihdeta.

Sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto ei vauhdittunut vaikka hallitus puolitti korkotukilainojen omavastuukoron. Koron puolittamisen vaikutus alhaisen korkotason aikana on ollut vähäinen kunnallisille vuokra-asuntojen tuottajille. Liiketoimintaperiaatteella toimiville tuottajille kynnyskysymyksiä ovat olleet yleishyödyllisyyssäännökset sekä käyttö- ja luovutusrajoitukset.

Tampereen kaupunkiseutu on selvinnyt kohtuullisen hyvin lamasta vaikka vientiteollisuudesta on hävinnyt työpaikkoja. Alueen asema valtakunnan II-kasvukeskuksena on selvä. Tasainen väestönkasvu niin Tampereella kuin ympäryskunnissa on pitänyt yllä talousalueen taloudellista toimeliaisuutta sekä asuntojen kohtuullista kysyntää ja sitä kautta rakentamisen volyyymiä.

Vuokra-asuntomarkkinoita väritti vuonna 2012 edelleen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen ylikysyntä pääkaupunkiseudulla ja vastaavasti ylitarjonta väestöään menettävillä paikkakunnilla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurimmissa kaupungeissa vallitsi vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan jonkin asteinen tasapaino lukuun ottamatta isoja perheasuntoja, joista on ylitarjontaa.

VTS-KOTIEN TOIMINTA

STRATEGISET TAVOITTEET

VTS-kodit saavutti kaupungin asettamat tavoitteet. Käyttöastetavoite asunnoilla mitattuna ylittyi vaikka perheasuntojen kysyntä väheni ja asuntoja valmistui tavoitteen mukaisesti. Samoin energiatehokkaita peruskorjauksia tehtiin suunnitelman mukaisesti.

VTS-kotien hallituksen itse asettamat tavoitteet saavutettiin pääosin. Onnistumisia olivat erityisryhmien asuttaminen, asiakas- ja työty-

tyväisyys, henkilökunnan pohja- ja täydennyskoulutus ja korjausvelka. Erityisesti VTS-kodit paransi omavaraisuusaste.

Tavoitteesta jäivät vajaaksi asukasvalinta, asuntojen rakentaminen, energian kulutus ja vuokratuottoaste. Toteutuneesta vuokratason edullisuudesta saadaan tieto vasta maaliskuussa.

Alentuneesta käyttöasteesta huolimatta taloudellinen tulos parani.

Muiden strategisten painopisteiden osalta päästiin myös eteenpäin. Taloudellinen asema koheni kaikilla tunnusluvuilla, investointien kannattavuus oli parempi joten kasvu oli kannattavaa. Työvoimapolitiikan tukeminen asuntotarjonnan muodossa ja toimittajien vuokraaminen sosiaali- ja terveysalan toimijoille eivät kuitenkaan edistyneet. Kehitysvammaisten palvelutalo valmistuu vasta huhtikuussa 2013. Normeeratun energiankulutuksen vähentämisessä ei myöskään päästy tavoitteeseen.

ASIAKASTARPEET JA ASUNTOTILANNE

Asuntojen kysyntä laski alkuvuoden normaalin kausivaihtelun mukaisesti, mutta kesän jälkeen odotuksista poiketen asuntojen kysyntä nousi tavallista vähemmän.

Jo vuosia kestänyt pula pienistä ja keskusta-asunnoista säilyi. Peruskorjaamattomista ja hisittömistä kerrostaloperheasunnoista oli jatkuvaa ylitarjontaa erityisesti kaupungin länsiosissa. Ongelmaa on jonkin verran pysytty korjaamaan asuntojen hintasuhteita muuttamalla, mutta ei vielä riittävästi. Asumistuesta ja toimeentulotuesta johtuen edullisella hinnallakaan ei aina saatu asuntoja vuokrattua, jos asunnon laatutaso tai sijainti ei vastannut asiakkaiden tarpeita.

Uudistuotannossa pienten asuntojen osuutta on nostettu huomattavasti paremman kysynnän takia. Asuntojen vuokrausta vaikeutti selvästi VTS-kotien asuntojen sijainti kaukana kaupungin keskustasta.

Erityisryhmille vuokrattiin asuntoja tavoitteiden mukaisesti, mistä johtuen muille asiakasryhmille jäi pieniä asuntoja paljon kysyntää vähemmän vuokrattavaksi.

Asuvien asukkaiden haluamia asunnonvaihtoja ei edelleenkaan pystytty tekemään riittävästi. Asukasvaihtuvuus väheni kuitenkin loppuvuodesta.

VTS-kotien asukkaiden vuokrahyödyn määrä Tampereella oli 8,9 prosenttia verrattuna yksityiseen vuokratuottoon vuonna 2012.

ASUKKAT JA ASUKASPALVELUT

Asukasvaihtuvuus laski hitusen monen vuoden nousun jälkeen. Muutoksen syistä tai pysyvyydestä ei ole mitään varmuutta, mutta sen taloudellinen merkitys näkyi heti. Asiakkuuksiin satsaaminen kannattaa aina.

Sosiaalisen isännöinnin vahvistaminen on antanut uusia keinoja sosiaalisten ongelmien hallitsemiseen ja parempaan yhteistyöhön sosiaalitoimen ja muiden alan toimijoiden kanssa.

Palvelukeskuksen siirtäminen Hervannasta keskustan toimistoon helpotti sisäistä yhteistyötä



Ahto Aunela



hyvällä tavalla.

Hallituksen asukasedustajien vaali ja kaupungin asuntoyhteisöjen toiminnan ja organisoimisen työryhmän raportti sai asukkaat liikkeelle. Asukkaat ottivat voimakkaasti kantaa fuusioitumisajatuksia vastaan. Asukastoimintaa aktivoi myös monipuolisesti järjestetty asukas- ja ympäristökoulutus.

TALOUS

Strategian painopisteenä on ollut taloudellisen aseman vahvistaminen ja se on alkanut toteutua. Maksuvalmius on tyydyttävällä tasolla ja kannattavuus hyvä ottaen huomioon omakustannusperiaatteen. Omavaraisuusaste on alkanut parantua odotettua nopeammin joskin se on edelleen liian alhainen toiminnan pitkän aikavälin riskeihin nähden. Tästä syystä mm. lainasalkun suojausta on jatkettu pitkien korkojen ollessa vielä matalia.

Kiista vanhojen lainojen marginaalin korottamisesta Nordean ja Handelsbankenin kanssa jatkuu vuonna 2013 Helsingin käräjäoikeudessa.

Kokemukset talouden säästökampanjasta ja käyttöasteprojektista osoittivat, että taloudellisen tuloksen näkökulmasta kulujen hillitseminen on parempi keino kuin myynnin lisääminen ja asukasvaihtuvuudella yksittäisenä tekijänä on suuri vaikutus talouden tulokseen.

ORGANISAATIO JA HENKILÖKUNTA

Organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Sosiaalisen isännöinnin ryhmää vahvistettiin vastaavalla sosiaali-isännöitsijällä.

Uutena toimielimenä aloittivat HR-ryhmä ja aivan loppuvuodesta tuotekehitysryhmä. Tietoryhmän ohella nämä vahvistivat varsinaisille ”tuotanto”-osastoille annettavaa asiantuntijatueta.

Tietohallinnon asiantuntemusta saatiin lisää aloittamalla suurimpien kaupunkien vuokratotaloyhtiöiden tietohallintoyhteistyö. Yhteistyössä pyritään yhteisiin kehityshankkeisiin ja esiintymään palvelujen tuottajiin päin yhtenäisesti.

VTS-kodit konsernissa VTS-kiinteistöpalvelu Oy:n tytäryhtiön Knowtek Oy:n osake-enemmistö siirtyi toimitusjohtajalle.

Pormestarin asettama työryhmä kaupungin asuntoyhteisöjen kehittämisestä jätti raporttinsa heinäkuussa, jonka jälkeen se on odottanut poliittista käsittelyä. Säätiön toiminnanjohtaja osallistui muiden ohessa työryhmän toimintaan.

RAKENTAMINEN

Rakentamisen osalta vuosi oli rauhallinen ja urakoinnissa hintatilanne oli odottava. Tätä osoitti mm.se, että Federleyn ranskalaiseen urakkakilpailuun saatiin vain yksi tarjouspyynnön mukainen tarjous. Samoin ”Uudistuva Annala”-alueen perusparannusprojekti jouduttiin keskeyttämään väliaikaisesti, koska urakoitsijan kanssa ei päästy hintayksimielisyyteen tulevasta urakasta. Asiaan palataan kuluvan vuoden aikana.

KIINTEISTÖNHOITO JA SIIVOUS

Kiinteistönhoidon tasoa onnistuttiin nostamaan edellisvuoden pienen notkahduksen jälkeen. Ensimmäistä kertaa päästiin tavoitteenmukaiseen normitasoon keskimääräisesti mitattuna. Laajentunut bonusjärjestelmä auttoi tavoitteen saavuttamisessa.

VTS-Kiinteistöpalvelu kehitti siivoukseen uuden siivousohjelman ja uuden laadunvarmistusjärjestelmän. Uudella ohjelmalla kilpailutettuna säästöt olivat tuntuvat.

ENERGIANKULUTUS

Energiankulutuksen mittaaminen osoittautui huomattavan vaikeaksi normeerausmenetelmästä johtuen. Mittausmenetelmä näytti pientä kulutuksen kasvua, mutta subjektiivinen arvio todellisesta kulutuksesta on, että se hieman laski. Energian kulutuksen vähentämisessä VTS-kodit pysyi kuitenkin valtakunnallisen normin mukaisessa vauhdissa.

Käytännön toimenpiteistä lupaavimmaksi osoittautui Hervannan Timossa käyttöön otettu poistoilmalämpötilteenottomenetelmä (Piip).

HALLITUSKAUSI 2009 - 2012

Lopuksi haluan kiittää kauden 2009-2012 hallitusta sen säätiön ja säätiön asukkaiden hyväksi tekemästä työstä. Hallituskaudelle sattui yksi säätiön historian taloudellisesti vaikeimmista ajoista. Vuoden 2008 finanssikriisi ja sitä seurannut taantuma kosketti vahvasti myös VTS-koteja, joka ei ollut varustautunut niin nopeaan suhdanneheilahteluun.

Liian hidas reagointi nousseisiin rakennusylläpito- ja korkokustannuksiin aiheutti taloudellisesti ahtaan tilanteen, josta selviäminen kesti lähes koko hallituskauden. Hallituksen tekemät vaikeat säästöpäätökset sekä kerralla tehty selvä vuokratason korotus kuitenkin oikaisivat tilanteen riittävän nopeasti. Nyt aloittava hallitus voi joka tapauksessa aloittaa työnsä selvästi helpomasta tilanteesta.

Kiitos hallituksellemme, asukkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme menneestä toimikaudesta.

Tampereella 25.2.2012

Ahto Aunela



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN JA VILUSEN RINNE OY:N HALLITUS

Eturivi vas.

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

Takarivi vas.

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

Kuvasta puuttuu

Erkan Nasib	hallituksen jäsen
-------------	-------------------





HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUODELLE 2012

Mittari:	Toteutuma 2010	Toteutuma 2011	Tavoite 2012	Toteutuma 2012	Hallituskauden tavoite 2012
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, kaupungin ja valtion intressi					
Asunnontarve Asuntotarjouksen saaneiden asunnontarvepisteet ≥ 22 (max 24 pist.)	62,5 %	63 %	60 %	57 %	80 %
Erityisryhmien asuttaminen	423 (sis. Ritakatu 104)	330	340	340	340
Aloitettujen asuntojen lukumäärä (kun suunnittelijat valittu)	139	115	145	100	150
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, kaupungin ja valtion intressi					
Vuokrataso (edullisempi kuin yksituinen vuokrataso Treella) %	10,58 %	9,93 %	8 %	8,90 %	10 %
Asiakslähtöisyys, asukkaiden intressi					
Asiakastyytyväisyysindeksi (vanha skaala 4-10)	7,7	7,8	7,9	7,9	7,9
Henkilöstöpoliittinen vaikuttavuus, työnantajan ja työntekijän intressi					
Työtyytyväisyysindeksi	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,36 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,46 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon parempi kuin ed. vuosi	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,51 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (4,00 / 3,19)
Koulutusindeksi • pohjakoulutus • täydennyskoulutus		2,47 / 3,50 1,23 tutk/hlö	2,40 / 3,50 1,50 tutk/hlö	2,40 / 3,50 1,90 tutk/hlö	2,40 / 3,50 1,50 tutk/hlö
Kiinteistöomaisuuden teknisen arvon säilyttäminen, säätiön ja kaupungin intressi					
Korjausvelka (uusi mittari) Energiatehokas kiinteistö kWh/Rm ² /vuosi (uusi mittari)	0,68 %	0,72 %	0,67 % 43,0	0,67 % 43,4	
Taloudellinen tehokkuus, säätiön ja kaupungin intressi					
Vuokratuottoaste (VTS) Omavaraisuusaste (säätiö) Pääoman tuotto (uusi mittari, VTS) (nettotulos+varaukset/taseen loppusumma)	98,44 % 1,62% 1,23	98,15 % 3,09 % 1,46	98,50 % 3,00 %	97,74 % 5,04 % 1,99	98,50 % 0,90 %

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN HENKILÖKUNTA

VUOKRAUSPALVELUT

Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Karjalainen Birgitta	asuntotoriemäntä
Salonen Armi	asuntotoriemäntä
Löövi Kirsi	markkinointi-isännöitsijä
Maja Tuomo	markkinointi-isännöitsijä
Virtanen Olavi	markkinointi-isännöitsijä
Janhunen Tarja	markkinointisihteeri
Lehtinen Jaana	markkinointisihteeri
Mattila Satu	markkinointisihteeri
Nousiainen Samuli	markkinointisihteeri
Ruohonen Niina	markkinointisihteeri
Tuomola Maarit	markkinointisihteeri
Tuuri Laura	markkinointisihteeri
Alanne Kirsi	perintäneuvottelija
Palonen Päivi	perintäneuvottelija
Kuhmonen Taina	toimistosihiteeri

ASUKASPALVELUT

Jantunen Reijo	asiakaspalvelupäällikkö
Lehtonen Neringa	asukasisännöitsijä
Salokanto Petri	asukasisännöitsijä
Mäki-Tarkka Jouko	asukasisännöitsijä
Rajala Merja	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Palonen Pia	palveluneuvoja
Suojanen Sari	palveluneuvoja

Vasenius Päivi	puhelinvaihteen hoitaja/palveluneuvoja
Kurikka Maarit	sos.isännöitsijä
Montonen Matti	sos.isännöitsijä
Unkuri Kristian	sos.isännöitsijä

KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

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

TALOUSPALVELUT

Lehtonen Taina	talousjohtaja
Helminen Eija	Controller
Rainio Totte	kehitysassistentti
Peltonen Marja	kirjanpitäjä
Blom Raija	ostoreskontran hoitaja
Aaltojärvi Tarja	vuokravalvoja
Osmovaara Elise	vuokravalvoja

YLEISHALLINTO

Aunela Ahto	toiminnanjohtaja
Sundell Aija	johdon sihteeri

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY:N HENKILÖKUNTA

Ala-Kauppila Oskari	LVI-asentaja
Eerikäinen Outi	projektisuunnittelija
Herrala Terhi	sihteeri
Huhmarkangas Reijo	kunnossapitoinsinööri
Huhmarkangas Riikka	tekninen tarkastaja
Huuhtanen Tero	LVI-työnjohtaja
Jalonen Esa	LVI-asentaja
Kallio Maarit	projektisuunnittelija
Kolehmainen Juhani	toimitusjohtaja

Korhonen Reijo	energiansinööri
Kotomäki Petri	rakennusautomaatioasiantuntija
Lampinen Mirva	sihteeri (äitiyslomalla)
Lehtinen Jaakko	rakennuttajainsinööri
Mäkelä Petri	asiakkuuspäällikkö
Paloviita Kari	tekninen tarkastaja
Sandström Ari	LVI-asentaja
Turpeinen Maija	projektityöntekijä
Väliahde Auli	projektisuunnittelija



Vuoreskorttelin 7622 tontilla 1 on Tampereen Vuokratalosäätiön rakennuttama VTS Sinivuokko, johon kuuluu viisikerroksinen, kaksiportainen asuin- ja liikerakennus sekä kolme kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 59 vuokra-asuntoa ja kolme liikehuoneistoa sekä hyvin varustetut yhteistilat. Tontilla on myös autokatos ja huoltorakennus.

Havainnekuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen Oy.

Vuoreksessa asutaan viheralueiden ja vesistöjen keskellä

Vuorekseen, Tampereen uusimpaan kaupunginosaan rakennetut asuinkerrostalot sijaitsevat viheralueiden ja vesistöjen keskellä.

Vuoreksessa Tampereen kaupunki on toteuttanut tontinluovutuskilpailu-menettelyä. Hankkeen toteuttanut työryhmä osallistui vuonna 2007 kilpailuun ja sai toteutettavakseen haluamansa korttelin.

Luonnossuunnittelu eteni rinnan kaavoitusprosessin kanssa niin, että useita kortteleita suunniteltiin eri työryhmien toimesta samanaikaisesti. Tärkeitä teemoja Vuoreksessa on pikkukaupunkimaisuus, luonto, hulevesien hallinta, hyvät palvelut ja taide osana rakennettua ympäristöä. Kaupunki koordinoi suunnitelmien ja toiminnan laatua, aikatauluja ja suunnitelmien yhteensovittamista. Prosessin päätteeksi laadittiin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa yhteisesti hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelmat jotka toimivat jatkosuunnittelun pohjana.

Vuoreskorttelin 7622 tontilla 1 on Tampereen Vuokratalosäätiön rakennuttama VTS Sinivuokko, johon kuuluu viisikerroksinen, kaksiportainen asuin-/liikerakennus sekä kolme kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 59 vuokra-asuntoa ja 3 liikehuoneistoa sekä hyvin varustetut yhteistilat. Tontilla on myös autokatos ja huoltorakennus.

Tontilla 2 on YIT Rakennus Oy: n rakennuttama Asunto Oy Tampereen Vuoreneikko, johon kuuluu viisikerroksinen, kaksiportainen asuin-/liikerakennus sekä autokatos ja huoltorakennus. Rakennuksessa on yht. 36 asuntoa ja 2 liikehuoneistoa. Asuntotyyppit vaihtelevat pienistä yksioista isoihin perheasuntoihin.

Asuinkerrostalot on sijoitettu kaavan mukaisesti tonttien reuna-alueille, jolloin korttelin keskialueelle sijoittuvat liikennemelulta suojaan

asukkaiden yhteiset oleskelu-, leikki- ja viheralueet sekä asuntojen pihaterasseja. Korttelipiha on jaettu osa-alueisiin viherkaistoilla ja puisilla pergolarakenteilla.

Vuoreksen puistokatu on asuinalueen liikenteellinen pääväylä. Viisikerroksiset rakennukset on sijoitettu puistokadun varteen, kadun muotoa ja korkeusasemia porrastetusti myötäillen. Maantasokerroksessa on liikehuoneistoja ja yhteistiloja sekä asuntoja. Ylemmissä kerroksissa on asuntoja. Tervalepänpuiston reunassa ja Koipitaipaleenkadun varrella olevat rakennukset ovat kaksikerroksisia asuinkerrostaloja.

Kadunpuoleiset julkisivut on verhottu pääosin paikalla muuratulla punatiilillä. Vaihtelevuutta on luotu muuraamalla maantasokerros grafiittin mustalla tiilillä sekä maalaamalla parvekkeiden taustaseinät talokohtaisesti eri värein. Ylimmän kerroksen katujulkisivu on toteutettu ullakkomaisena, jyrkkänä kattolapteen, johon on upotettu lapeikkunat ja parvekkeet. Kaartuva katutila ja korkeuserot elävöittävät osaltaan katujulkisivua. Materiaalivalinnoissa ja värityksissä on huomioitu luonnonläheisyys.

Korttelin sisäpihalla julkisivujen väritys on vaalea. Piha- ja puistojulkisivut ovat pääosin uritettua tai sileää valkobetonia. Julkisivuja on elävöitetty okrankeltaisilla laatoituksilla sisäänkäyntien yhteydessä sekä maalatuilla pinnoilla aukotusten yhteydessä. Monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä on luotu katoksilla, porrastamalla rakennuksia sekä erityyppisillä upotetuilla ja ulokkeellisilla parvekeratkaisuilla. Kadunpuoleista tiilijulkisivua on elävöitetty kuvanveistäjä Pentti Kukkosen teoksella ”Variksen peli”.

Juha Saarijärvi
Arkkitehti SAFA

Vuoreskortteli 7622

- Valmistumisvuosi 2012
- Laajuus 7945 brm² (Bruttoala yht)
- Rakennuttaja ja tilaaja:
Tontti 1: Tampereen Vuokratalosäätiö
Tontti 2: YIT Rakennus Oy



YIT kaakko, yömaisema.



YIT yläkuva, kaakko.



YIT koillinen.



YIT luode.



YIT yläkuva, luode.



YIT yläkuva, lounas.

Säätiön tarkoitus

Säätiön sääntöjen 2 § 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 apu-tiloja 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 tarkoitettuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.

Säätiö on toteuttanut tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan siten kuin hallituksen tulokortista tarkemmin ilmenee.

Säätiö ei harjoita itse rakennustoimintaa.

Tampereen kaupunki on perustanut säätiön 29.1.1970 ja merkitty säätiörekisteriin 10.6.1970 rekisterinumerolla 1752.

Säätiön voimassaolevat säännöt on vahvistettu PRH:ssa 7.4.2008

Hallinto

Tampereen Vuokratulosäätiön 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 Vuokratulosäätiön hallitukseen vuosiksi 2009–2012 seuraavat henkilöt:

Seppo Rantanen, Erkan Nasib, Mervi Janhunen, Anneli Kivistö, Jari Heikkilä (18.3.2010 alkaen), Taisto Aaltonen ja Päivi Andersson.

Yhteishallintolain mukaisesti Taisto Aaltonen ja Päivi Andersson on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 12.3.2012.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on koontunut 12 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 91 %:sti.

Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, Seppo Rantanen varapuheenjohtajana ja sihteerinä Aija Sundell.

Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela ja toiminnanjohtajan varamiehenä on talousjohtaja Taina Lehtonen. Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluvat toiminnanjohtajan lisäksi talousjohtaja Taina Lehtonen, kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen, asiakaspalvelupäällikkö Reijo Jan-

tunen ja markkinointipäällikkö Päivi Linjamäki.

Tampereen kaupungin hallitus on nimennyt vuosiksi 2009–2011 Tampereen Vuokratulosäätiön tilintarkastajiksi: KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Mari Hopeaharju, KHT, sekä asukkaiden esittämänä Tilintarkastus Lamberg Oy, HTM-yhteisö.

Säätiön toiminnan sisäistä valvontaa hoitaa Controller Eija Helminen, jolla on oikeus tutustua tehtyihin päätöksiin ja toimenpiteisiin. Controller tekee yhteistyötä tilintarkastajien kanssa ja raportoi havainnoistaan toiminnanjohtajalle ja hallitukselle.

Toimintamuoto

Tampereen Vuokratulosäätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin ja noudattaa toiminnassaan Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymää Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen konserniohjetta ja Hyvä hallinto- ja johtamistapa Tampereen kaupunkikonsernissa -ohjetta (Corporate Governance -ohje).

Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiöinä ovat VTS Kiinteistöpalvelu Oy (omistusosuus 100 %) sekä tämän osakkuusyhtiö Kiinteistönhallinta KnowTek Oy (46,81 %).

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Vironmäen Lämpö Oy (omistusosuus 40,42 %) sekä Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %).

Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös.

Em. omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit Oy:stä 17,07 %.

Tampereen Vuokratulosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään yhtenäistä nimeä VTS-kodit.

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

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

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 Vuokratulosäätiöltä. Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan osistettujen neliöiden suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpitotapaa molemmissa yhteisöissä.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilivuoden aikana toiminnassa ei tapahtunut suuria muutoksia ja taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmia paremmin vaikka käyttöaste laski.

Asuntojen vuokrauksen tärkein muutos oli asukasvaihuvuuden väheneminen vuoden lopulla. Se ei kuitenkaan ehtinyt enää parantaa käyttöastetta.

Rakentamisessa vuosi oli suhteellisen normaali ja säätiölle valmistui yksi kohde, Koipitäläpaleenkatu 2 Vuorekseen.

Vuonna 2012 alkanut ja 2013 valmistuva rakennushanke, kehitysvammaisten palvelutalo, on ensimmäinen kokonainen kiinteistö, jossa toteutetaan välivuokrausmalli yhdessä Tampe-

reen kaupungin kanssa ja hyödynnetään arvonlisäveron vähennysoikeus.

Säätiöllä on meneillään oikeudellinen kiista Nordea ja Handelsbankenin vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta.

Hämeen hallinto-oikeudelle jätettyyn verovaltutukseen koskien säätiön yleishyödyllisyyttä saatiin myönteinen päätös 19.3.2012. Päätös sai lainvoiman, mutta päätöksen tulkinnasta on edelleen erimielisyys verottajan kanssa kiinteistöverotuksen osalta. 14.2.2013 Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt vastinetta veronsaajien oikeudenvallontayksikön tekemään valitukseen koskien vuoden 2011 kiinteistöveron palauttamista.

Uutena toimintana alkoi ICT-yhteistyö Turun, Lahden, Jyväskylän, Oulun ja Tampereen kaupunkien kunnallisten vuokratiloyhtiöiden kesken. Yhteistyökonsulttina toimii FCG Oy.

Tampereen pormestari asetti v. 2011 työryhmän selvittämään asuntosektorin uudelleen organisoimista. Ensimmäinen selvitys luovutettiin pormestarille kesällä 2012. Myöhemmillä päätöksillä saattaa olla vaikutusta myös säätiön toimintaan ja toimintaympäristöön.

Kokouksessaan 5.12.2012 hallitus hyväksyi säätiön uuden strategian vuosille 2013-2016.

Toimintakauden vaihtumisen jälkeen Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut toimikaudekseen säätiölle uuden hallituksen, jonka puheenjohtajana jatkaa Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja jäsenenä Taisto Aaltonen. Uusina jäseninä aloittivat Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen ja Marika Mäkelä.

Toimenpiteet kirjanpidon ulkoistamiseksi on aloitettu.

Asuntojen vuokraus ja asukastoiminta

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asuntohakemusten määrä kääntyi lievään laskuun. Ylitarjontaa oli erityisesti hissiomien lähiöalojen isoista perheasunnoista. Pienistä asunnoista oli edelleen pulaa.

Yhteistyötä sosiaalitoimen kanssa tiivistettiin mm. osallistamalla Nimi Ovesa -hankkeeseen. Yhteistoiminnan muotoja kaupungin sosiaalitoimen, palveluntuottajien ja VTS-kotien välillä kehitettiin. Vastaavaan sosiaali-isännöitsijän työn kautta on yhteistyömuotoja sosiaalitoimen kanssa voitu kehittää.

Asukastoimikuntien määrä kasvoi vuonna 2012. VTS-kodit jatkoi vahvaa ja monipuolista asukaskoulutusta. Ympäristöohjaajien koulutus uudistettiin vuonna 2012.

Asukastoiminta on parantanut asuinyhteisön asumisviihtyvyyttä ja vaikuttanut talokohtaisesti poismuuton määrään ja asumisaikoihin.

	2010	2011	2012
Asukkaita	14 170	14060	13812
Asuntojen käyttöaste %	98,79	98,19	97,81
Asuntohakemuksia voimassa	2827	2097	2004
Kokonaisvaihuvuus	23,84	22,76	22,13
Sisäisiä vaihtoja	380	366	389
Erytysryhmille asuntoja	423	330	339
Asukastoimikuntien lkm	152	155	159
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	724	888	830

Asukaskoulutusten lkm	22	23	20
Osallistujia asukas-koulutuksiin	496	576	521

Kiinteistöinvestoinnit ja kiinteistöjen ylläpito Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratalosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 142 kiinteistöä yhteensä 7259 asuntoa. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella. Kaikki tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta.

Vuosikorjaukset

Kiinteistöjen kunnossapidon korjauksia on tehty laaditun PTS- suunnitelman mukaisesti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

Uudisrakentaminen

Rakennuttamisen ohjauksesta vastasi kiinteistönpitopalvelut-osasto. Rakennuttajakonsulttipalvelut säätii osti VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä.

Vuorekseen, Koipitaipaleenkatu 2 valmistui 59 kpl uutta kerros- ja luhtitaloasuntoa. Lisäksi rakennusvaiheessa on 65 kerrostaloasuntoa käsiteltävä Federleynkatu 12 ja 15 palvelu-asuntoa käsiteltävä kehitysvammaisten palvelukoti Kalkkuun.

Suunnitteilla on Atalaan Risson alueelle, osoitteeseen Läpikäytäväncatu 16, 35 rivi- ja luhtitaloasuntoa.

Korjausrakentaminen

Ristinarkuntie 17:sta suoritettiin julkisivu ja parveke korjaus. Remontin hinta oli 516.000 €. Sähköraitti 4:n perusparannus jatkuu, valmistuen maaliskuussa 2013.

Kiinteistöhoito

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu pääasiassa entisten kumppaneiden kanssa.

Vuoden aikana kiinteistöhoito kilpailutettiin ainoastaan uudiskohteiden osalta.

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH kiinteistöpalvelu Oy, Sol Palvelu Oy ja Kaukajärviuosuuskunta.

Vuoden 2012 parhaana kiinteistöhoitoyhtiönä palkittiin Lännen Kiinteistöpalvelu Oy.

Siivous

Vuoden 2013 aikana kiinteistösiivoukset kilpailutettiin Kaakkois-Tampereen alueella, Multisilta –Peltolampi -alueella, sekä Hervannan alueella.

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS-palvelut Oy, HH-Kiinteistöpalvelu Oy, Sol Palvelut Oy.

Ympäristökijät

VTS-kodeille tehtiin ympäristöohjelma 2011 ja se päivitettiin 2012. Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2012 olivat energiankäytön toimintaohjelman seuranta, jätemäärien ja jätahuoltokustannusten pienentäminen sekä ympäristöohjaajakoulutuksen sekä -toiminnan kehittäminen ja seuranta.

Mittareina näissä tavoitteissa ovat energiankulutusten säästö edelliseen vuoteen verrattuna (ominaiskulutus lämmityksessä -0,3 %, vesi -1 %, sähkö < +3 %) sekä jätahuoltokustannusten kehitys 2010 – 2011 – 2012.

VTS-kodit on mukana Tampereen kaupungin Eco2-hankkeessa, sekä Tammelan täydennysrakentamista käsittelevässä ApRemodell-hankkeessa. Lisäksi yhteistyössä TTY:n kanssa Evako-hankkeessa, jossa Annalan rakentamisen

yhneydessä selvitetään energiataloudellista peruskorjaamista.

	2010	2011	2012
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	43,6	43,9	44,1
Keskim. veden ominaiskulutus l/asukas/vrk	130	127	126
Kiinteistösähkön ominaiskulutus kWh/Rm ³	4,9	4,9	5,0

Henkilöstö

Säätiön henkilöstössä tai organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Vastaava sosiaali-isännöitsijä (uusi toimi) aloitti 1.8.2012.

ka tarkoituksena on vahvistaa säätiön toimintaa vastaamalla erilaisista henkilöstöön liittyvistä käytännön tehtävistä sekä lakisäateisistä asioista.

Tulospalkkion maksaminen perustui hallituksen tuloskortin tavoitteiden toteutumiseen. Henkilökunnan koulutukseen ja kehittämiseen painotetaan tulevaisuudessa huomiota.

	2010	2011	2012
Vakituisessa työsuhteessa	40	42	43
Vakituisessa osaaikaisessa työsuhteessa	2	2	1
Tulospalkkiot t €	41	52	56
Palkat M €	1,6	1,7	1,8
Koulutuspäivät/hlö	3	3	4
Työtyytyväisyys	3,36	3,46	3,51

Arvio toimintaan liittyvistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Vuoden 2012 aikana tehtiin riskienhallintasuunnitelmaan perustuva riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu ja turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Taloudellisista riskeistä suurin on korkorisiki sekä alhainen omavaraisuusaste. Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on hissittömien perheasuntojen ylijarjonta lähiöissä ja toimialan kilpailu ja markkinatilanne. Merkittävä riski liittyy myös kiinteistöveroon, koska verottaja kiistää säätiön asuntojen vuokrauksen yleishyödyllisyyden.

Mal-sopimus velvoittaa Tampereen kaupunkia vähentämään asunnottomuutta. Erityisryhmien ja muiden vaikeasti asutettavien osuus asutetuista tulee lisääntymään. Erityisryhmien asuttaminen ilman tukea ja ohjausta voi uhata asukasviihtyvyyttä ja lisätä asukasvaihtuvuutta. Asukkaiden keskimääräisesti alhainen tulotaso vaikeuttaa vuokratason nostamista kustannuksia vastaavalle tasolle.

Taloudellinen asema ja keskeisimmät tunnusluvut

Säätiön talouden keskeisenä tavoitteena on ollut taloudellisen aseman vahvistaminen. Erityisesti painopisteinä on ollut kannattavuuden ja vakavaraisuuden parantaminen.

Ennakoitua parempi tulos on syntynyt hoitomenojen alittumisesta ja erityisesti korjauksissa tapahtuneesta säästöstä, korkomenojen alittumisesta sekä kiinteistöveron palauttamisesta. Kiinteistöveroon liittyy se riski, että verotuspäätökset vuosilta 2011 ja 2012 kumotaan ja verot tulevat myöhemmin maksuun.

Käyttöaste oli aiempia vuosia alhaisempi ja aiheutti tyhjänä oloa sekä lisääntynyttä korjaus-

tarvetta. Vaihtuvuus oli vuoden loppua kohti hieman laskussa.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua n. 2 %-yksikköä ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Lainojen keskiporko pysyi entisellään. Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen osuus lainasalkusta on n. 10 %

	2010	2011	2012
Liikevaihto	49,1	52,2	54,1
Maksuvalmius			
Quick ratio (arava)	1,25	1,18	1,88
Quick ratio (yleinen)	0,47	0,34	0,68
Kannattavuus			
Käyttökate %	47,7	48,5	48,1
Lainojen hoitokate	1,21	1,23	1,25
Sijoitetun po tuotto %	3,63	4,69	5,71
Lainojen keskiporko %	2,23	2,63	2,65
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste	1,62	3,09	5,04
Pitkäaik.vieras pääoma % liikevaihdosta	579	509	496
Tyhjänäolo, t €	559	870	1072
Vuokrasaamiset, t €	691	661	729
Luottotappiot, t €	215	181	210

Tiilikauden tulos

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 12 396 761 €.

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 6 656 600 suuruisena. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön yleishyödyllisyysstatuksesta ei ole saatu.

Poistojen ja asuintalovaruksen jälkeen kirjanpidon tulos on 84,40 €, joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

Tulevaisuuden näkymät

Tampereen kaupungin asuntosektorin uudelleenorganisointi on poliittisessa käsittelyvaiheessa ja tulee kaupungin liiketoimintajaoston käsitteilyyn toukokuussa 2013.

Lyhyellä aikavälillä säätiön toiminta on vakaalla pohjalla. Tärkein säätiön taloudelliseen menestykseen ja vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää vakaalta.

Väkiluvun kasvuun perustuva uusien vuokra-asuntojen rakentamistarve 100 - 150 asuntoa vuodessa pysyy nykyisellä tasolla, jos vuokra- ja omistusasuntojen hintasuhteissa ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Tampereen kaupungin valtion kanssa solmimasta Mal -sopimuksesta voi syntyä lisävelvoitteita vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Uusien asuntojen kannattavuus on varmistettava pitkällä aikavälillä. Tärkein vaikuttava seikka on kiinteistöjen sijainti sekä jatkuvasti pienenevä perhekoko, joka edellyttää pienempien asuntojen osuuden kasvattamista.

Kiinteistöjen korjaustarve on pysyvää ja erityisesti lähiöiden korjaustarve on kasvava. Säätiön kiinteistöjen korjausvelan ollessa pieni, korjauskuluissa voidaan säästää väliaikaisesti.

Euroopan taloustilanteen vakiintuminen voi nostaa erityisesti pitkien korkojen tasoa jo lähivuosina. Säätiö tulee parantamaan omavaraisuusastettaan ja jatkamaan vieraan pääoman suhteellista vähentämistä lisäämällä mahdollisuuksien mukaan säätiön omia varoja.

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 asuminen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.3.2012.

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräisessä ja varsinaisessa yhtiökokouksessa Tampereen kaupunkia on edustanut kehitysjohtaja Kristiina Michelsson (681 osaketta / koko osakemäärä).

Tampereen kaupunki omistaa kaikki Vilusen Rinne Oy:n osakkeet. Yhtiö kuuluu Tampere-konserniin.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2012 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen edellyttämällä tavalla.

Hallinto

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Hallitus koostui vuonna 2012 seuraavasti:

Anneli Kivistö, puheenjohtaja
Seppo Rantanen, varapuheenjohtaja
Jari Heikkilä

Mervi Janhunen

Erkan Nasib

Kauko Ahmala, asukkaiden nimeämänä

Anneli Valtonen, asukkaiden nimeämänä

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Annela ja hallituksen sihteerinä on toiminut Aija Sundell.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 10 kertaa.

Yhtiön tilintarkastajina ovat kertomuskauden aikana toimineet:

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Mari Hopeaharju, KHT sekä asukkaiden esittämänä Tilintarkastus Hannu Lamberg Oy, HTM-yhteisö. Päävastuullisena tilintarkastajana Hannu Lamberg.

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

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 5.2.2013 päätettiin myöntää ero hallituksen jäsenille Mervi Janhuselle, Erkan Nasibille ja Jari Heikkilälle sekä asukasedustajalle Anneli Valtoselle Vilusen Rinne Oy:n hallituksesta.

Heidän tilalleen seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti päätettiin valita Jouni Markkanen, Otto Auranen ja Mervi Grönfors ja uutena asukkaiden esittämänä jäsenenä Riitta Mäntymäki. Vanhoina hallituksen jäseninä jatkavat Anneli Kivistö ja Seppo Rantanen ja asukasedustajana Kauko Ahmala seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

VTS-kodit

Tampereen Vuokratulosäätiö, 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 Vuokratulosäätiön kokonaan omistama tytäryhtiö, jolta säätiö ja Vilusen Rinne Oy ostavat suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

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

Vilusen Rinne Oy:n hallintopalveluista on huolehtinut Tampereen Vuokratulosäätiö. Hinta on määrättyyn nelioperusteella ja on sama kuin Tampereen Vuokratulosäätiön.

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2012)

- asukkaita oli 2297 henkilöä
- asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa
- käyttöaste 97,3 %

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratulosäätiön kanssa:

- asuntohakemuksia oli vuoden vaihteessa 2004 kpl
- sisäisiä vaihtoja tehtiin 389 kpl
- erityisryhmille osoitettiin yhteensä 340 asuntoa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa

Asukastoiminta

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 15 kpl. Neljässä talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 69 ja rivijäseniä asukastoimikunnissa 41 henkilöä
- ympäristöohjaajia on 12

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratulosäätiön kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 20, joihin osallistui 521 asukasta
 - Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
 - AD -ryhmä kokoontui 10 kertaa
- Lisäksi Asukaspalvelut-osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

Kiinteistöt vuonna 2012

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 26 kiinteistöä yhteensä 1261 asuntoa, yht. 73759 asm². Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella ja pääosin Kaukajärven kaupunginosassa.

Kulutuslukuja 2011:

- Lämpöindeksi 39,6 kWh/Rm³
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 125 l/asukas/vrk
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 5,0 kWh/Rm³

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut vuonna 2012 olivat keskimäärin 1,17 €/asm²/kk, yhteensä 1002 t €.

Kiinteistönhoito:

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu Kaukajärvi-

osuuskunnan kanssa huollon osalta. Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy Annalaa lukuun ottamatta.

Perusparannuksia vuonna 2012:

Vilusen Rinne Oy:n Annalan alueelle teettämän kaavan mukaisesti tonteilla sallitaan perusparannus, lisä- ja täydennysrakentaminen sekä uudisrakentaminen

Annalan alueella valmistui Kolunkatu 3, johon rakennettiin talojen kulmaan uusi kerrostalo. Uusia asuntoja tuli yhteensä 29 kpl. Lisäksi maantasokerrokseen tehtiin 7 uutta asuntoa.

Talous

Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöaste kuitenkin laski ja vaihtuvuus oli suurta. Mittavista investoinneista huolimatta myös maksuvalmius on pysynyt hyvänä, quick ratio (arava) 3,64 quick ratio (yleinen) 1,95. Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovaurauksen 692 700 €.

Hallituksen esitys tulosta koskevista toimenpiteistä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 56,20 € jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tulevaisuus

Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja tulee rasiittamaan yhtiön taloutta merkittävästi. Tämän vuoksi Annalan II vaiheesta tehdään tarkempi selvitys, jonka pohjalta päätetään jatkotoimenpiteet.

Solkikatu 11 koti kuntoon –remontin suunnittelu on tehty ja varsinaisen remontti tehdään vuoden 2013 aikana.

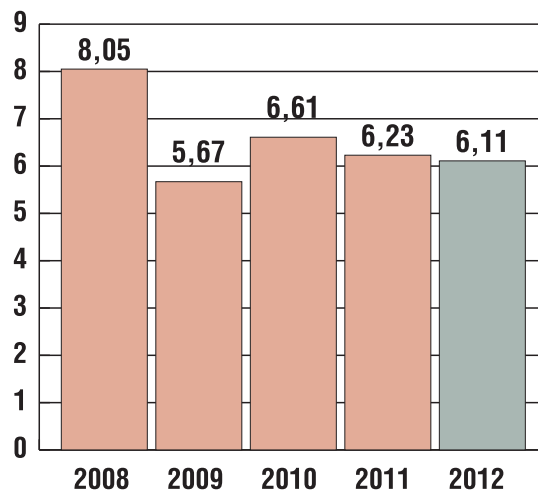
Peruskorjausten takia Vilusen Rinne Oy:n vuokrataso tulee nousemaan yleistä vuokratasoa enemmän, mutta vastaavasti asuntojen mukavuus paranee.

Riipuksenkadun kaavamuutos, joka mahdollistaa noin 100 uuden asunnon rakentamisen lähivuosina Riipuksenkatu 3 ja 5 pysäköinti-alueella, etenee kaupungin kaavoitusosastolla.

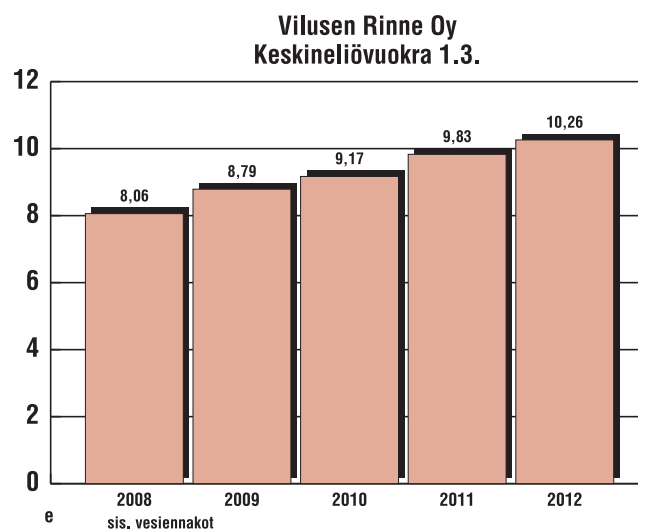
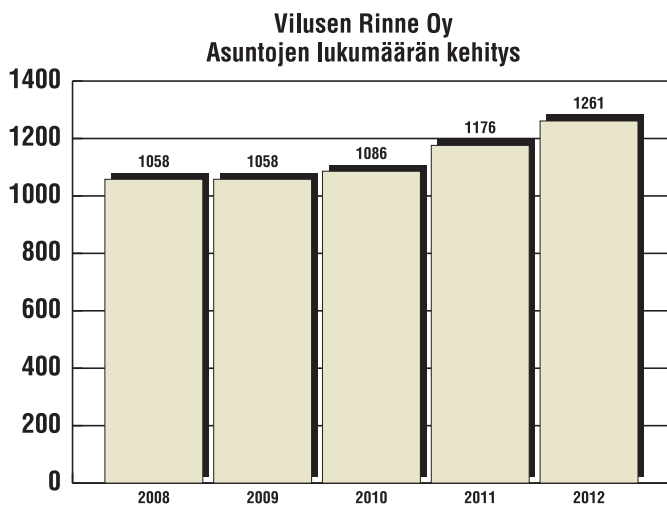
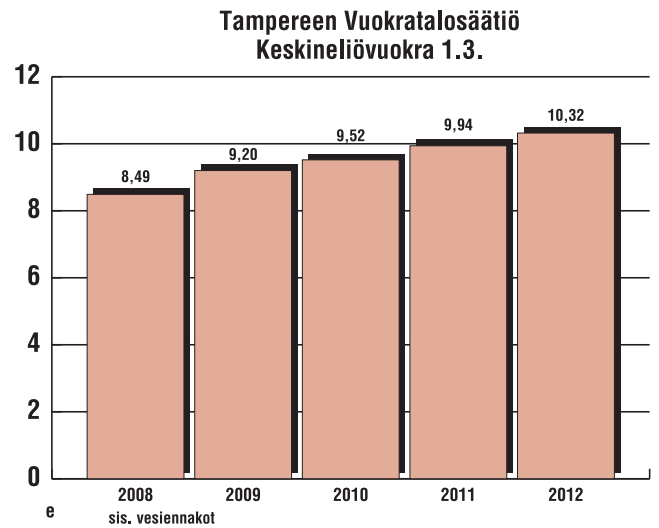
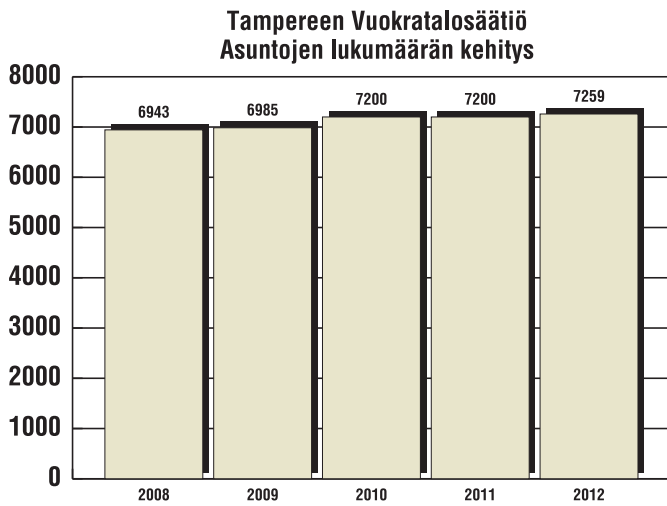
Tunnuslukuja 2011-2012

	Tampereen Vuokratalosäätiö		Vilusen Rinne Oy	
	2012	2011	2012	2011
Liikevaihto €	54 113 441	52 246 980	8 413 769	7 269 343
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	142	141	24	23
Asuntojen lukumäärä kpl	7 259	7 200	1 261	1 176
Asuntoneliöt	430 620	427 673	73 759	66 776
Käyttöaste %	97,89	98,22	97,30	98,00
Kokonaisvaihtuvuus kpl	1 531	1 639	323	256
Käyttökate %	48,1	48,5	46,60	46,50
Sijoitetun pääoman tuotto %	5,71	4,69	3,98	4,01
Quick ratio, arava	1,88	1,18	3,64	2,58
Quick ratio, yleinen	0,66	0,34	1,95	1,46
Omavaraisuusaste %	5,04	3,09	7,10	7,80
Nettokorot/Liikevaihto %	14,51	14,47	13,09	13,51
Kokonaisvelat/Liikevaihto %	496	509	620	641
Vuokrasaamiset €	729 064	660 939	125 762	100 895
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	1,35	1,27	1,49	1,39
Luottotappiot €	210 328	181 243	34 763	26 283
Keskivuokra, sis. vesiennakot €/m ² /kk	10,32	9,94	10,26	9,83
Vuokrahyöty vapaarahoitteisiin %	8,83	9,22	9,36	9,32
Ylijäämä €	84	21 839	56	60
Pitkäaikainen vieras pääoma €/m ²	623	621	707	698

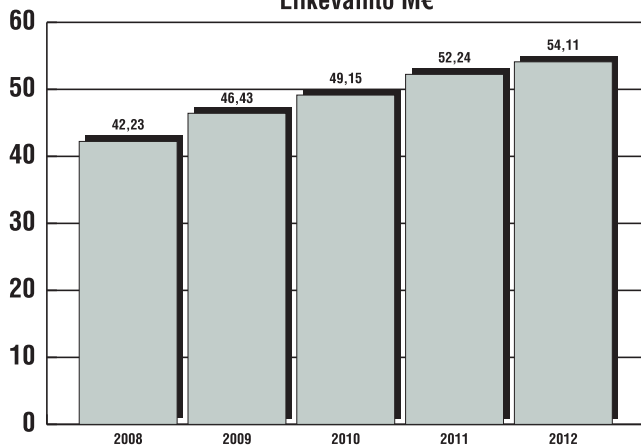
VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty suhteessa vastaaviin vapaiden markkinoiden vuokriin M€ vuodessa



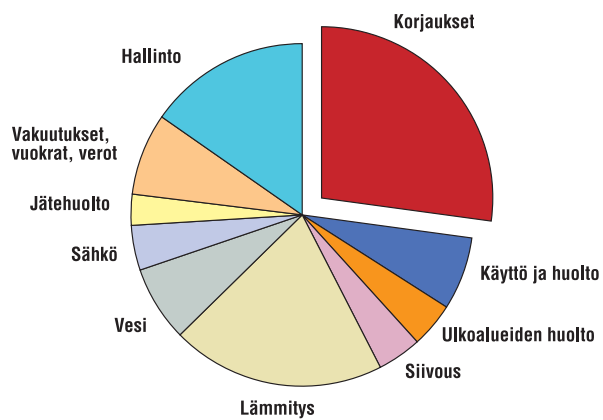
VTS-kodit – asuntoja tuhansille tamperelaisille



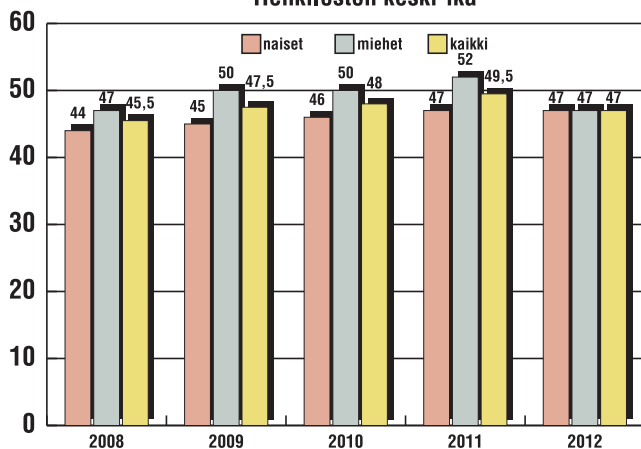
**Tampereen Vuokratalosäätiö
Liikevaihto M€**



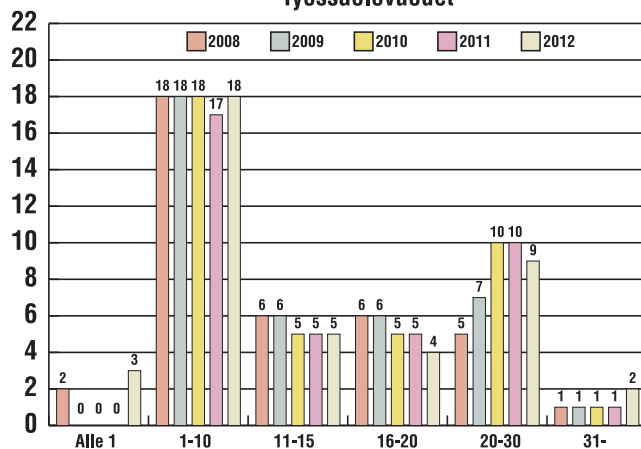
Säätiön hoitokulujakauma 2012



**Tampereen Vuokratalosäätiö
Henkilöstön keski-ikä**



**Tampereen Vuokratalosäätiö
Työssäolovuodet**



Tampereen Vuokratalosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2012

	1.1.-31.12.2012 €	1.1.-31.12.2011 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	51 665 973,03	49 954 241,31
Käyttökorvaukset	2 042 781,14	1 890 910,30
Muut tuotot	544 320,42	503 588,52
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ	54 253 074,59	52 348 740,13
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-139 633,96	-99 565,84
*** YHTEENSÄ	54 113 440,63	52 249 174,29
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 824 476,20	-1 663 918,87
Henkilösivukulut	-394 482,28	-380 120,60
Henkilöstökulut yhteensä	-2 218 958,48	-2 044 038,87
Hallinto	-2 149 238,07	-1 812 568,88
Käyttö ja huolto	-1 898 626,69	-2 076 977,88
Ulkoalueiden hoito	-1 162 362,87	-1 141 085,06
Siivous	-1 172 191,73	-1 368 100,80
Lämmitys	-5 703 738,80	-5 018 139,17
Vesi ja jätevesi	-2 001 882,74	-1 845 710,13
Sähkö	-1 147 681,77	-1 147 696,29
Jätehuolto	-827 182,21	-765 586,08
Vahinkovakuutukset	-262 649,41	-237 386,91
Vuokrat	-1 664 422,41	-1 585 752,17
Kiinteistövero	0,00	-857 067,15
Muuttokorjaukset	-2 722 867,81	-2 623 765,88
Huoneistokorjaukset	-837 021,23	-728 300,46
Yleiset tilat	-465 654,59	-332 237,41
Rakennusten rakenteet	-1 329 122,86	-849 731,75
Ulkoalueet	-881 960,79	-1 100 735,55
LVI-järjestelmät	-1 167 436,78	-915 775,55
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-194 494,41	-337 998,76
Ilkivaltakorjaukset	-43 513,61	-48 210,78
Muut korjaukset ja hankinnat	-862 053,28	-999 011,04
Oikaisuerät	1 085 231,58	1 174 931,87
Liiketilat ja varastot	-3 579,24	-5 140,51
Muut tilat ja PTS-korjaukset	-406 003,23	-201 883,78
Korjaukset yhteensä	-7 828 476,75	-6 967 859,60
Oman käytön alv	-50 376,00	-47 964,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-28 067 877,53	-26 915 932,99
KÄYTTÖKATE	26 045 563,10	25 333 241,30
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-11 421 160,37	-11 824 544,09
Koneista ja kalustosta	-924 094,07	-1 126 018,09
Muista pitkävaikutteisista menoista	-51 507,04	-177 859,82
POISTOT YHTEENSÄ	-12 396 761,48	-13 128 422,00
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	756 803,92	774 948,38
Rahoituskulut	-8 611 148,49	-8 316 800,37
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-7 854 344,57	-7 541 851,99
* TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ VARAUKSIA JA VEROJA	5 794 457,05	4 662 967,31
SATUNNAISERÄT		
Satunnaiset tuotot	862 227,35	0,00
* TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	6 656 684,40	4 662 967,31
Asuintalovaruksen muutokset	-6 656 600,00	-4 630 000,00
Välittömät verot	0,00	-11 169,53
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-6 656 600,00	-4 641 169,53
*** TILIKAUDEN TULOS	84,40	21 797,78

Tampereen Vuokratulosäätiö
Tase 31.12.2012

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	23 640,73	35 245,10
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	5 224 927,27	5 126 546,82
Rakennukset ja rakennelmat	279 270 804,31	283 789 057,77
Koneet ja kalusto	3 290 810,78	3 378 053,68
Asfaltointi ja muu piha-alue	51 484,41	33 047,10
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	5 253 406,40	3 607 031,76
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	293 091 433,17	295 933 737,13
Sijoitukset	655 650,22	593 150,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	778 324,59	738 200,33
Lainasaamiset	13 568 534,30	8 669 485,85
Muut saamiset	1 406 359,55	948 601,41
Siirtosaamiset	66 780,01	187 718,77
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	15 819 998,45	10 544 006,36
Rahat ja pankkisaamiset	152 125,38	237 364,49
* YHTEENSÄ *	309 742 847,95	307 343 503,30
VASTATTAVAA		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	823 621,54	823 621,54
Edell. tilik. yli/alijäämä	119 844,95	98 047,17
Tilikauden yli/alijäämä	84,40	21 797,78
Oma pääoma yhteensä	1 574 386,43	1 574 302,03
Varaukset	14 818 300,00	8 161 700,00
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	97 204 199,51	100 159 076,37
Lainat rahoituslaitoksilta	160 762 923,37	160 977 617,14
Lainat Tampereen kaupungilta	26 239 249,39	26 750 888,42
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-15 835 295,91	-22 147 162,17
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	268 425 076,36	265 740 420,27
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 835 295,91	22 147 162,17
Ostovelat	3 141 551,57	2 598 480,16
Muut velat	3 140 520,74	3 053 398,10
Siirtovelat	2 807 716,94	4 068 040,57
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	24 925 085,16	31 867 081,00
* YHTEENSÄ *	309 742 847,95	307 343 503,30

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2012

	1.1.-31.12.2012 €	1.1.-31.12.2011 €
Vuokrat	8 083 796,45	7 022 503,49
Käyttökorvaukset	329 973,02	247 183,30
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	8 413 769,47	7 269 686,79
Palkat ja palkkiot	-20 358,00	-20,754,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-20 358,00	-20 754,00
POISTOT	-2 128 532,62	-1 772 785,43
Hallinto	-589 435,65	-469 627,98
Käyttö ja huolto	-344 103,16	-315 675,06
Ulkoalueiden huolto	-216 104,37	-191 742,96
Siivous	-184 432,97	-203 375,00
Lämmitys	-865 045,03	-718 691,20
Vesi ja jätevesi	-317 061,91	-264 190,61
Sähkö	-231 160,14	-177 501,42
Jätehuolto	-124 098,11	-100 260,68
Vahinkovakuutukset	-89 908,31	-28 371,02
Vuokrat	-289 785,70	-255 421,10
Kiinteistövero	-182 633,04	-131 104,49
Muuttokorjaukset	-341 890,70	-365 786,17
Huoneistokorjaukset	-118 064,22	-129 009,30
Yleisten tilojen korjaukset	-50 137,74	-74 455,60
Rakenteiden korjaukset	-198 596,80	-125 990,54
Ulkoalueet	-99 634,58	-87 315,31
LVI-järjestelmät	-84 308,52	-102 946,59
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-17 221,07	-29 584,19
Ilkivaltakorjaukset	-5 547,32	-10 147,44
Muut korjaukset ja hankinnat	-172 637,29	-130 146,41
Oikaisuerät	116 011,11	115 834,49
Liiketilat ja varastot	-134,07	-3 164,16
Muut tilat ja PTS-korjaukset	-30 032,36	-38 390,01
Korjaukset yhteensä	-1 002 193,86	-981 101,29
Luottotappiot	-34 762,92	-34 671,51
KIIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	-4 470 725,17	-3 871 734,32
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 794 153,68	1 604 413,04
Rahoitustuotot	27 463,15	43 970,30
Rahoituskulut	-1 128 844,64	-1 025 823,04
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	-1 101 381,49	-981 852,74
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	692 771,19	622 560,30
Asuintalovaruksen muutos	-692 700,00	-622 500,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-692 700,00	-622 500,00
Välittömät verot	-15,99	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	56,20	60,30

Vilusen Rinne Oy

Tase 31.12.2012

	31.12.2012 €	31.12.2011 €
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	1 022 645,04	824 270,19
Rakennukset ja rakennelmat	51 162 292,98	35 443 037,99
Koneet ja kalusto	2 215 577,67	887 976,36
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	226 413,66	12 393 908,55
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	54 626 929,35	49 549 193,09
Sijoitukset	139 708,22	139 708,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	133 194,91	108 110,42
Lainasaamiset	4 193 712,74	3 412 271,99
Muut saamiset	442 379,44	338 818,93
Siirtosaamiset	2 811,04	3 093,43
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 772 098,13	3 862 294,77
Rahat ja pankkisaamiset	62 124,65	52 146,16
* YHTEENSÄ *	59 600 860,35	53 603 342,24
VASTATTAVAA		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell. tilik. voitto/tappio	-24 023,74	-24 084,04
Tilikauden voitto/tappio	56,20	60,30
Oma pääoma yhteensä	90 568,44	90 512,24
Varaukset	4 776 910,00	4 084 210,00
Lainat valtiolta	12 187 594,52	12 620 209,18
Lainat rahoituslaitoksilta	37 485 082,58	31 560 597,84
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 150 236,17	-1 175 468,84
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	52 150 852,55	46 633 809,81
Lainat rahoituslaitoksilta	1 150 236,17	1 175 468,83
Ostovelat	492 349,72	555 616,91
Muut velat	540 132,00	486 743,87
Siirtovelat	399 811,47	576 980,58
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	2 582 529,36	2 794 810,19
* YHTEENSÄ *	59 600 860,35	53 603 342,24

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tilintarkastuskertomus

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä säätiölain edellyttämistä seikoista. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko säätiön hallituksen jäsenet tai toiminnanjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus säätiötä kohtaan, taikka rikkoneet säätiölakia tai säätiön sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on säätiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnan kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siitä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettu- jen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

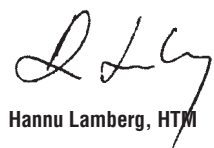
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen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

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina. Säätiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta.

Tampere 20. maaliskuuta 2013

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM-yhteisö



Hannu Lamberg, HTM

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö



Mari Hopeaharju, KHT

Tilintarkastuskertomus

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2012. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syöllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnan kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettu- jen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

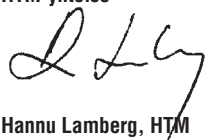
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkastusevidenssiä.

Lausunto

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

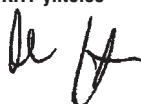
Tampere 20. maaliskuuta 2013

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM-yhteisö



Hannu Lamberg, HTM

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö



Mari Hopeaharju, KHT

Tampereen Vuokratalosäätiö

Talousarvio vuodelle 2013

	TALOUSARVIO 2012	TALOUSARVIO 2013
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	51 590 000	52 902 000
- perusparannus	-247 000	-54 300
Autopaikoista	650 000	685 000
Päiväk., liiket. ja varastoista	1 200 000	1 515 000
- tyhjänäolo	-771 000	-951 000
	52 422 000	54 096 700
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 150 000	2 150 000
MUU TOIMINTA	531 000	548 000
	2 681 000	2 698 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-210 000	-220 000
Jälkiperintätuotot	55 000	55 000
	-155 000	-165 000
	54 948 000	56 629 700
LIIVEVAIHTO		
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 834 000	-1 834 000
Henkilösivukulut	-410 000	-410 000
Hallintokulut	-1 900 000	-2 077 000
Käyttö- ja huolto	-1 900 000	-1 900 000
Ulkoalueiden huolto	-1 250 000	-1 310 000
Siivous	-1 490 000	-1 150 000
Lämmitys	-5 860 000	-6 290 000
Vesi	-2 030 000	-2 150 000
Sähkö	-1 160 000	-1 195 000
Jätehuolto	-860 000	-940 000
Vakuutukset	-255 000	-290 000
Vuokrat	-1 626 000	-1 686 000
Kiinteistövero	-970 000	0
Korjaukset	-8 950 000	-10 080 000
Muuttokorjaukset	-2 367 000	-2 360 000
Huoneistokorjaukset	-1 032 000	-1 168 000
Yleiset tilat	-485 000	-505 000
Rakenteet	-2 001 000	-2 112 000
Viheralueet	-940 000	-968 000
LVI-järjestelmät	-906 000	-887 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-169 000	-229 000
Liiketilät ja varastot	-20 000	-26 000
Ilkivaltakorjaukset	-94 000	-87 000
PTS-korjaukset	-530 000	-1 390 000
Muut korjaukset	-406 000	-348 000
Oman käytön alv	-55 000	-57 000
	-30 550 000	-31 369 000
HOITOKATE	24 398 000	25 260 700
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	410 000	280 000
Korkokulut	-8 900 000	-8 950 000
	-8 490 000	-8 670 000
TULOS ENNEN POISTOJA	15 908 000	16 590 700
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-12 900 000	-13 100 000
TILIKAUDEN TULOSTAVOITE	3 008 000	3 490 700

Talousarvio vuodelle 2013

	TALOUSARVIO 2012	TALOUSARVIO 2013
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	8 039 000	8 947 000
- perusparannus	-144 000	0
Autopaikoista	79 000	96 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	22 000	22 000
- tyhjänäolo	-119 000	-161 000
	7 877 000	8 904 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	260 000	312 000
	260 000	312 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-55 000	-55 000
Jälkiperintätuotot	6 000	6 000
	-49 000	-49 000
LIKEVAIHTO	8 088 000	9 167 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-25 000	-26 000
Hallintokulut	-435 000	-521 000
Käyttö- ja huolto	-370 000	-350 000
Ulkoalueiden huolto	-213 000	-248 000
Siivous	-240 000	-230 000
Lämmitys	-890 000	-995 000
Vesi	-342 000	-360 000
Sähkö	-199 000	-193 000
Jätehuolto	-130 000	-177 000
Vakuutukset	-48 000	-96 000
Vuokrat	-276 000	-290 000
Kiinteistövero	-185 000	-195 000
Korjaukset	-1 220 000	-1 755 000
Muuttokorjaukset	-316 000	-356 000
Huoneistokorjaukset	-165 000	-175 000
Yleiset tilat	-81 000	-67 000
Rakenteet	-254 000	-562 000
Viheralueet	-132 000	-126 000
LVI-järjestelmät	-103 000	-84 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-25 000	-23 000
Liiketilat ja varastot	0	0
Ilkivaltakorjaukset	-21 000	-20 000
PTS-korjaukset	-35 000	-283 000
Muut korjaukset	-68 000	-59 000
	-4 573 000	-5 436 000
HOITOKATE	3 515 000	3 731 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	80 000	80 000
Korkokulut	-1 420 000	-1 505 000
	-1 340 000	-1 425 000
TULOS ENNEN POISTOJA	2 175 000	2 306 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-1 450 000	-1 450 000
TILIKAUDEN TULOSTAVOITE	725 000	856 000



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
VTS KIINTEISTÖPALVELU OY

Puutarhakatu 8
33210 Tampere

www.vts.fi

