

VTS KODIT



Vuosikertomus 2011
Tampereen Vuokratalosäätö • Vilusen Rinne Oy

Asumisvuosi 2011

Yleistä

Euroopan valuuttajärjestelmän epävakaus aiheutti ongelmia koko maailmantaloudelle, mutta erityisesti euroa valuuttana käytävillä maille. Etelä-Euroopan, erityisesti Kreikan, talous- ja velkakriisin ratkaiseminen alkoi olla jo enemmän poliittinen kuin taloudellinen kysymys. Rahoitusmarkkinoiden luottamus Euroopan Unionin kykyyn pitää jäsenmaitensa talous kunnossa oli heikko ja näkyi velkakriisimaiden kestäättömän korkeina korkoina.

Pankeille luottotappioiden riski oli ilmeinen.

Euroopan keskuspankin matala korkopoliittikka ja lainatarjonnan ylläpitäminen on estänyt toistaiseksi luottolaman ja sitä kautta varsinaisen talouslamman leviämisen Eurooppaan.

Pitkittynyt taluskriisi on alkanut menettää uutisarvoaan ja tilannetta on alettu pitää jossain määrin normaalina suhdannekiertona. Talouden tervehtyminen vaatii kuitenkin edelleen rakenteellisia uudistuksia ylivelkaantuneissa kansantalouksissa.

Suomalaisittain tärkeätä oli, että Suomen luotoluokitus pysyi parhaalla tasolla. Se mahdollisti rahoitusmarkkinoiden toimimisen ja investointien kannattavuuden. Vaikka asuntomarkkinat Suomessa jonkin verran hiljensivätkin ja hinnat kääntyivät laskuun, ei mistään asuntokuplan puhkeamisesta ollut kysymys. Lainojen korkomarginaalien nousu hiipui loppuvuodesta. Ihmiset vuokraavat ja ostavat asuntoja edelleen ja muuttoliike kasvukeskuksiin jatkuu.

Kauppataaseen vajuus näyttää kasvavan ja on alkanut lisätä Suomen kansantalouden velkaantumista ja siten pienentänyt elvytysvaraa. Valtion finanssipolitiikka tuskin voi olla enää elvyttävämpää, vaan on hyvin mahdollista, että valtio joutuu tekemään budjetissaan menoleikkauksia ja veronkorotuksia.

Asuntopolitiikan saralla Kataisen hallitus otti aikaisempaa aktiivisemmän roolin. Vaikka varsinainen talouselvytys vuokra-asuntorakentamiseen loppui, uusi hallitusohjelma puolitti uusien kerkotukilainojen omavastuukoron ja jatkoi asunnottomuuden vähentämisen ja erityisryhmien rakennushankkeiden rahoitusta. Muuta varsinaista rahallista asuntotuotannon elvyttämistä ei ole odotettavissa.

Korkotason pysyessä matalana ja työllisyyden kohtuullisen hyvänä, asuntokauppa jatkui suhteellisen vilkkaana. Vanhojen asuntojen hintahuippu saavutettiin kesällä 2011. Siirtymä vuokra-asumisesta omistusasumiseen jatkui näissä olosuhteissa. Vuokra-asuntojen tarvisijoiksi jäävät ne ihmiset joiden elämäntilanne on muuttuva tai joilla ei ole mahdollisuutta saada rahoitusta asunnon ostamiseen.

Asuntomarkkinoilla vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta olivat kohtuullisen hyvin tasapainossa Suomen suurimmissa kaupungeissa lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua. Pienistä ja keskusta-asunnoista oli pulaa, mutta isoista hissittömistä lähiökerrostaloasunnoista oli ylitarjontaa.

Strategiset tavoitteet

VTS-kodit saavutti kaupungin asettamat tavoitteet käyttöasteen ja energiataloudellisen korjauk-

sen osalta. Asuntotuotannon tavoitemäärä sen sijaan jäi saavuttamatta. Vasta loppuvuodesta asetettu tavoite erityisryhmien asuttamisesta onnistui kuitenkin hyvin.

VTS-kotien hallituksen asettamat tavoitteet saavutettiin pääosin. Onnistumisia olivat asukasalinta, vuokrataso, asiakas- ja työtyytyväisyys. Erityisesti parani omavaraisuusaste.

Lainanlyhennysvajeen pienentäminen jäi hivenen alle tavoitteen, samoin henkilöstön täydennyskoulutus. Perusparannusten puolella säätiö jäi tavoitteestaan perusparannusten painopisteen ollessa Vilusen Rinteen Annala-projektissa.

Tärkein saavuttamatta jäänyt tavoite oli vuokratuottoaste. Edes syksyn käyttöastekampanjalla tavoitteeseen ei päästy kuin osittain. Tästä huolimatta taloudellinen tulos oli edellistä vuotta parempi.

Muiden strategisten painopisteiden osalta päästiin myös eteenpäin. Taloudellinen tilanne koheni useimmilla tunnusluvulla, investointien kannattavuus oli aiempaa parempi. Työvoimapolitiikan tukeminen asuntotarjonnan muodossa ja toimitilojen vuokraamisen sosiaali- ja terveysalan toimijoille pysyivät ennallaan. Kehitysvammaisten palvelutalon rakentaminen on kuitenkin alkamassa jo vuoden 2012 keväällä.

Asiakastarpeet ja asuntotilanne

Asuntojen kysyntä laski alkuvuoden odotuksista poiketen ja kesä oli erityisen hiljaista aikaa.

Pula pienistä ja keskusta-asunnoista säilyi, kun taas peruskorjaamattomista ja hissittömistä kerrostaloperheasunnoista oli jatkuvaa ylitarjontaa erityisesti kaupungin länsiosissa. Ongelmaa on jonkin verran pystytty korjaamaan asuntojen hintasuhteita muuttamalla, mutta ei vielä riittävästi. Asumistuesta ja toimeentulotuesta johtuen edullisella hinnallakaan ei aina saatu asuntoja vuokratua, jos asunnon laatutaso tai sijainti ei ollut riittävän hyvä.

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

Erityisryhmille ja muille vaikeasti asutettaville ryhmille vuokrattiin asuntoja tavoitteiden mukaisesti hieman aikaisempaa enemmän. Suuri osa vapautuneista pienistä asunnoista vuokrattiin em. ryhmille.

Asuvien asukkaiden haluamia asunnonvaihtoja ei edelleenkaan pystytty tekemään riittävästi.

Asukastyytyväisyys parani kyselytutkimuksella mitattuna, mutta poismuutoilla mitattuna heikkeni.

VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty verrattuna yksityiseen vuokratasoon oli 1,02 € eli 9,32 %. (Tilastokeskus julkaisee tiedon 9.3.2012). Se laski 1,26 %-yksikköä edellisvuodesta.

Asukastoiminta

Asukastoimikuntien määrä ja asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä kasvoi vuonna 2011. Asukastoimikunnissa oli lähes 900 toimihenkilöä. VTS-kodit jatkoi vahvaa ja monipuolista asu-



Ahto Aunela



kaskoulutusta. Vuonna 2011 asukaskursseille osallistui lähes 600 asukasta.

Asukkaiden talkootyönä järjestämä perinteinen asukastapahtuma keräsi 1000 asukasta viettämään kesäpäivää Viikinsaareen.

Positiivinen asukastoiminta vaikutti talokohdaisesti poismuuton määrään ja pidensi asumisaikoja. Asukastoiminnalla on kehitetty asuin-yhteisön sosiaalista viihtyvyyttä ja sitä kautta asumisviihtyvyyttä.

Talous

VTS-kodeille vuosi 2011 oli taloudellisesti jälleen selvästi edellisvuotta parempi. Matalana pysyneet korot ja tiukka hintatason vahdinta korjausrakentamisessa pitivät kustannukset kurissa. Tulopuolella selvää parannusta tuli asuntojen lisäksi muiden tilojen vuokrista ja käyttömaksuista, vaikka asuntojen tyhjäkäynti kasvoi.

Vähentynyt uudisrakentaminen ja perusrannus ovat hidastaneet säätiön velkaantumista. Asiaa on auttanut investointien omaraahoitusosuuden kasvattaminen, mikä on kuitenkin heikentänyt jonkin verran maksuvalmiutta. Investointien omaraahoitusosuutta nostettiin siten, että uudistuotannossa se oli 5 % ja peruskorjauksissa noin 30 %, keskimäärin vähintään 20 %.

Lainasalkun suojaaminen koronourisuriskiltä on saatu tavoitteen mukaiselle tasolle.

Strategian painopisteeseen ollut taloudellisen aseman vahvistaminen on alkanut toteutua. Maksuvalmius on tyydyttävällä tasolla, kannattavuus riittävä omakustannusperiaatte huomioiden ja omavaraisuusasteekin on alkanut parantua, joskin se on vielä vuosia liian alhainen toiminnan pitkän aikavälin riskeihin nähden.

Rahoitusmarkkinoilla Kuntarahoitus Oyj:n asema VTS-kotien rahoittajana oli edelleen vahva.

Kiista vanhojen lainojen marginaalin korottamisesta Nordean ja Handelsbankenin kanssa jatkuu ja on menossa Helsingin käräjäoikeuden käsittelyyn vuoden 2012 aikana.

Organisaatio ja henkilökunta

Organisaatiota kehitettiin matriisiorganisaation suuntaan, siten, että ”palvelutuotanto”-osastojen, vuokra- ja kiinteistönpitopalvelujen tueksi muodostettiin uusi henkilöstöpalveluryhmä (HR).

Tietohallinnon tasosta tehtiin selvitys ja sovittiin yhteistyöstä muiden suurten kunnallisten vuokratiloyhtiöiden kanssa. Tavoitteena on yhdistää voimia ohjelmistokehityksessä ja esiintyä yhtenäisesti ulospäin suhteessa palveluntuottajiin.

Vuokra-asumispalvelutuotannon näkökulmasta VTS-kodit toimi prosessinomistajana arvoketjussa ja/tai arvoverkossa, joka tuottaa asiakkailleen vastikkeellista asumisen lisäarvoa. Aiempaa vahvemman arvoketjun ohjauksella VTS-kodit pyrki yhtenäistämään alihankkijoitensa toimintaa asiakkaisiin päin.

Henkilökunnan työtyytyväisyys parani jonkin verran ja pysyi edelleen selvästi yli vertailuryhmien keskiarvon.

Taloudellinen ja toiminnallinen tulos mahdollisti vuoden 2010 perusteella tulospalkkion

maksamisen henkilökunnalle vuonna 2011. Tulospalkkion maksamisen perusteena olivat numeerisesti määritellyt tavoitteet, jotka perustuivat hallituksen tuloskorttiin ja osastokohtaisiin tavoitteisiin.

Tytär- ja osakkuusyhtiöt

VTS-kiinteistöpalvelu Oy:n kehitys jatkui myönteisenä ja yhtiön taloudellinen asema pysyi vahvana. Yhtiö on saanut lisää VTS-kotien ulkopuolisia asiakkaita.

VTS-kiinteistöpalvelu Oy:n tytäryhtiö Kiinteistönhallinta KnowTek Oy menestyi myös hyvin. Yhtiö muuttuu vuoden 2012 aikana VTS-kiinteistöpalvelu Oy:n osakkuusyhtiöksi yhtiön osakkeiden enemmistön siirtyessä pois VTS-Kiinteistöpalvelu Oy:n omistuksesta vuonna 2011 tehdyn kaupan perusteella.

Tampereen Vuokratulosäätiöllä ei ole ollut toiminnallista yhteistyötä osakkuusyhtiö YH-Länsi Oy:n kanssa.

Uudisrakentaminen

Rakennustoiminta hieman hiljensi edellisvuoden tasosta. Annalaan valmistui 29 uutta asuntoa ja Muinaishaudankatu 3 CD:stä C-talo (59 asuntoa). Kysyntä uusiin vuokra-asuntoihin laski odotuksista poiketen, vaikka etukäteisarviot uusien asuntojen tyypeistä ja sijainneista oli myönteisiä.

Suhdannepoliittisesti edullisin aika rakennuttaa oli jo ohi vuonna 2011. Voidaan jopa sanoa, ettei varsinaista rakennusalan lamaa perinteisessä mielessä edes ollut. Urakkahintataso on pysynyt hyvinkin vakaana vuodesta 2008 lähtien valtion elvytystoimien takia. Vuotta 2012 ajatellen hintaodotukset ovat hyvinkin epävakaita.

Perusparantaminen ja kiinteistöjen ylläpito

”Uudistuva Annala” –projekti on rakentamisen osalta 1.2-vaiheessa ja suunnittelun osalta 1.3-vaiheessa. Annala –projekti on VTS-kotien ja Vilusen Rinne Oy:n tähän asti suurin perusrannus- ja täydennysrakennushanke. Kumppanuusprojekti Skansa Oyj:n kanssa on sujunut hyvin ja molemmat osapuolet ovat sekä oppineet että hyötynneet pitkäjänteisestä korjausrakentamisesta.

Säätiöllä korjattiin ja lisälämpöeristettiin Vironrörmänkatu 2:n julkisivut. Piha-alue myös uudistettiin. Toisen kohteena oli Suoniemenkatu 9, jossa tehtiin Koti kuntoon-remontti, rakennettiin hissit sekä tehtiin korjauksia myös päiväkodissa.

Muilta osin säätiön puolella keskityttiin pienimuotoiseen osaan korjaukseen ja säästöohjelman toteuttamiseen. Välttämättömiä töitä ei kuitenkaan jätetty tekemättä vaan säästöt tehtiin useimmiten urakkaohjelmaa supistamalla.

Uusia hissejä peruskorjattiin taloihin rakennettiin 10 kappaletta.

Kiinteistöhoito ja siivous

Kiinteistöhoito kokonaistaso hieman laski edellisestä vuodesta. Tason laskuun vaikutti eniten Sol-Palvelut Oy:n tulos. Kokonaisuudessa

voidaan kuitenkin olla tyytyväisiä huollon palvelutasoon.

Siivouksen kilpailuttamista kehitettiin uudella laadunvarmistusjärjestelmällä, joka tullaan viemään läpi koko VTS-kotien kiinteistökan- nan vuoden 2012 aikana. Siivousliike vaihtuu Kaukajärvellä ja Itä-Tampereella maaliskuussa 2012 kilpailutuksen perusteella ja uusi yhtiö on Winclean Oy.

Ympäristöasiat

Vuoden 2011 VTS-kodeissa hyväksyttiin ympäristöohjelma, jossa määriteltiin VTS-kotien ympäristöasioiden hoidon tavoitteet, pääperiaatteet ja mittarit.

Energiasäästöissä VTS-kodit toiminnan painopiste oli olemassa olevan kiinteistökan- nan LVISA-järjestelmien ylläpitämisessä ja säättämisessä. Peruskorjauksissa energiansäästön tärkein hanke oli Annalan EvaKo-projekti.

Energiankulutus jatkoi laskuaan, lämmitys- energiankulutus ja vedenkulutus jatkoivat laskuaan vertailuajanjaksoon (2006 - 08) verrattuna. Nyt myös kiinteistösähkön kulutus laski.

Energian kulutuksen vähentämisessä VTS-kodit on edellä VAETS:n valtakunnallisen normin mukaisia ohjearvoja. Kunnallisten vuokratiloyhtiöiden energiankulutusvertailussa VTS-kodit menestyivät hyvin.

Lopuksi

Kuluvan vuoden alkupuolella on alkanut näyttää siltä, että v. 2008 alkanut VTS-kotien talouden notkahdus on saatu oikaistua. Oppia on saatu erityisesti taloudellisesta tehokkuudesta mutta myös valmiudesta ja varautumisesta tuleviin haasteisiin. VTS-kotien talous ei kuitenkaan tule vielä olemaan useampaan vuoteen niin hyvässä kunnossa, että voisimme olla tyytyväisiä esimerkiksi omavaraisuusasteeseen. Suunta on oikea ja mahdollinen, vaikka suhdanteet vaihtelevat ja maailma ympärillämme muuttuu.

Päällimmäinen haasteemme alkaakin siirtyä toiminnallisiin tavoitteisiin. Käyttöasteen lievä lasku voi olla pysyvää ja siksi on tärkeää löytää optimaalinen käyttöasteen taso suhteessa toisaalta talouden reunaehtoihin ja toisaalta VTS-kotien perimmäiseen tarkoitukseen, asuntopoliittiseen vaikuttavuuteen eli parempaan tamperelaiseen vuokra-asumiseen.

Näitä uusia haasteita odotellessa haluan kiittää kaikkia VTS-kotien asukkaita, yhteistyökumppaneita ja henkilökuntaa vuoden 2011 työstä ja toivottaa hyvää alkanutta asumisvuotta 2012.

Tampereella 20.2.2012

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
-------------	-------------------





VTS
KODIT

HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUODELLE 2012

Mittari:	Toteutuma 2008	Toteutuma 2009	Toteutuma 2010	Tavoite 2011	Toteutuma 2011	Tavoite 2012	Hallituskauden tavoite 2012
Tarjoaa asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella							
Asunnontarve Asuntotarjouksen saaneiden asunnontarvepisteet ≥ 22 (max 24 pist.) Erityisryhmien asuttaminen	299	299	62,5 % 423 (sis. Ritakatu 104)	60 % 330	63 % 33	60 % 340	80 % 340
Tuottaa asuntoja kysyntää vastaavasti							
Aloitettujen asuntojen lukumäärä (kun suunnittelijat valittu)	159 kpl	243	139	179 (65)	115	145	150
VTS-kotien vuokrataso on edullisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso							
Vuokrataso edullisempi	14,24 %	9,67 %	10,58 %	8 %	tieto 3/12	8 %	10 %
On toimintavaltaan asiakaslähtöinen ja asumispalveluita kehittävä vuokranantaja							
Asiakastytyväisyys- indeksi asukastk+asukas- palauteryhmä	7,3	7,5	7,7	7,7	7,8	7,9	7,9
On luotettava ja kannustava työnantaja ja pitää huolta työntekijöistään							
Työtyytyväisyysindeksi	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,56 / 3,19)	Suppeampi kysely 3,44 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,36 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,20 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,46 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon parempi kuin ed. vuosi	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (4,00 / 3,19)
Koulutusindeksi • pohjakoulutus • täydennyskoulutus		2,35 / 3,50 (39)		2,37 / 3,50 1,45 tutk/hiö	2,47 / 3,50 1,23 tutk/hiö	2,40 / 3,50 1,50 tutk/hiö	2,40 / 3,50 1,50 tutk/hiö
Ylläpitää ja kehittää kiinteistöjensä arvoa ja säätiön vakavaraisuutta							
Vuokratuottoaste (VTS)	98,98 %	98,52 %	98,44 %	98,50 %	98,15 %	98,50 %	98,50 %
Lainanlyhennysvaje %	4,39 %	3,85 %	3,35 %	3,00 %	3,03 %	2,50 %	2,50 %
Lainanlyhennysvaje €		10,9 M€	9,5 M€	9,0 M€			
Omavaraisuusaste		0,60 %	1,62%	2,00 %	3,09 %	3,00 %	0,90 %
Aloitettujen peruskor. asuntojen lkm (säätiö)		134 kpl	129 kpl	100 kpl	50 kpl	100 kpl	väh. 100 kpl

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN HENKILÖKUNTA

VUOKRAUSPALVELUT

Päivi Linjamäki	markkinointipäällikkö
Jaana Lehtinen	markkinointisihteeri
Niina Ruohonen	markkinointisihteeri
Satu Mattila	markkinointisihteeri (vuorotteluvap.22.8.-31.12.)
Marjatta Visamäki	markkinointisihteeri
Tarja Janhunen	markkinointisihteeri
Virpi Laakso	markkinointisihteeri
Maarit Tuomola	markkinointisihteeri (sijainen)
Laura Tuuri	markkinointisihteeri
Nina Viljanen	markkinointisihteeri
Birgitta Karjalainen	asuntotoriemäntä
Armi Salonen	asuntotoriemäntä (sijainen)
Rauno Nevala	markkinointi-isännöitsijä
Olavi Virtanen	markkinointi-isännöitsijä
Kirsi Löövi	markkinointi-isännöitsijä
Päivi Palonen	perintäneuvottelija
Kirsi Alanne	perintäneuvottelija
Taina Kuhmonen	osastosihteeri

ASUKASPALVELUT

Reijo Jantunen	asiakaspalvelupäällikkö
Pia Palonen	palveluneuvoja
Sari Suojanen	palveluneuvoja
Päivi Vasenius	puhelinvaihteen hoitaja/palveluneuvoja
Neringa Lehtonen	asukasisännöitsijä

Petri Salokanto	asukasisännöitsijä
Jouko Mäki-Tarkka	asukasisännöitsijä
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Matti Montonen	sos.isännöitsijä
Maarit Kurikka	sos.isännöitsijä

KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

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

TALOUSPALVELUT

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

YLEISHALLINTO

Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Aija Sundell	johdon sihteeri

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY:N HENKILÖKUNTA

Ahlström Helena	projektipäällikkö	Kolehmainen Juhani	toimitusjohtaja
Ala-Kauppila Oskari	LVI-asentaja	Korhonen Reijo	energiainsinööri
Herrala Terhi	sihteeri	Kotomäki Petri	rakennusautomaatioasiantuntija
Huhmarkangas Reijo	kunnossapitoinsinööri	Lampinen Mirva	sihteeri
Huhmarkangas Riikka	tekninen tarkastaja	Lehtinen Jaakko	rakennuttajainsinööri
Huuhtanen Tero	LVI-työnjohtaja	Mäkelä Petri	asiakkuuspäällikkö
Jalonen Esa	LVI-asentaja	Paloviita Kari	tekninen tarkastaja
Kallio Maarit	projektisuunnittelija	Sandström Ari	LVI-asentaja
Kolehmainen Auli	projektisuunnittelija		



A-talo remontin jälkeä (yläkuva), ennen remonttia (alh.vas.) ja työmaalla (alh.oik.).

VTS Virontörmänkatu 2

Arkkitehti- ja rakennesuunnittelu:
A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Pihasuunnittelu:
Lännen Korjauspalvelu Oy



B-talo ennen.



B-talo jälkeen.



B-talo ennen.



B-talo jälkeen.



B-talo ennen.



B-talo työmaalla.



B-talo jälkeen.

Lisälämmöneristys paransi asumismukavuutta

Virontörmänkatu 2 koostuu kahdesta vuonna 1972 valmistuneesta asuin-kerrostalosta. Talossa A on maantasokerroksen lisäksi 7 asuin-kerrosta, talossa B kerroksia on 3. Molemmissa taloissa on aikakaudelleen tyypilliset, maalattut betonisandwich-julkisivut ja pieliseinillä tuetut elementtirakenteiset parvekkeet. Vuonna 1995 rakennettiin taloon A kolme uutta huoneistoparvekelinjaa. Näin saatiin parvekkeet myös niihin huoneistoihin, josta ne puuttuivat aikaisemmin.

Kiinteistön korjaussuunnittelun ensimmäisiä lähtötietoja kerättiin jo vuonna 2005, jolloin kohteeseen suoritettiin julkisivurakenteiden kuntotutkimus. Jo tuolloin oli selvää, että sekä julkisivut että parvekkeet tarvitsevat vähintäänkin perusteellisen korjauksen. Julkisivuissa pääasiallisena ongelmana oli liian lähelle ulkopintaa jääneiden raudotteiden korrosio. Myös julkisivujen maalipinnat olivat hyvin kuluneet ja likaantuneet.

Varsinainen suunnittelu käynnistyi keväällä 2010. Tuolloin lähtökohdaksi otettiin molempien rakennusten lisälämmöneristys, alkuperäisten parvekelinjojen peruskorjaus, uudempien parvekelinjojen huoltokunnostus ja vesikattojen korjaus. Suunnitteluun otettiin mukaan myös pihojen suunnittelu, jossa tavoitteena oli pihajalan toiminnallisuuden ja viihtyvyyden parantaminen sekä pihajalan hyödyntäminen tulevaisuudessa paremmin.

Ennen lopullisten korjaustapojen valintaa, teh-

tiin julkisivu- ja parvekerakenteille tarkentavia tutkimuksia, joilla täydennettiin aiemman kuntotutkimuksen tuloksia. Myös vesikattorakenteet tarkastettiin yläpuolisilta osiltaan.

Korjaussuunnittelu toteutettiin vuoden 2010 aikana. Korjaustyöt käynnistyivät vesikatotöiden osalta marraskuussa 2011. Talvikauden työmaa oli talviolmalla ja varsinaisesti työt käynnistyivät maaliskuun alussa 2011. Julkisivujen ja parvekkeiden korjausrakana suorittajaksi valittiin Consti Julkisivut Oy ja pihaurakoitsijaksi Hämeen Viherrakennus Oy.

Lisälämmöneristyskorjaus toteutettiin eristerappauksena, jossa vanhan julkisivurakenteen päälle asennettiin lisälämmöneriste, jonka ulkopinta rapattiin. Alkuperäisille parvekerakenteille tehtiin perusteellinen korjaus, jossa vauriot korjattiin ja kaikki pinnoitteet uusittiin. Uudet parvekelinjat huoltomaalattiin. Vesikatoille asennettiin uudet vedeneristyskermit.

Kohde oli asuinkäytössä koko korjaustyön ajan. Asukkaiden edustajat olivat mukana mm. suunnittelu- ja työmaakokouksissa ja siten yhteistyö asukkaiden kanssa hoitui hyvin koko hankkeen aikana. Työ valmistui lokakuussa 2011.

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Saija Varjonen
Projektipäällikkö

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 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 on toteuttanut tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan siten kuin hallituksen tuloskortista 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

Toimintaympäristö

Tampereen Vuokralosäätiö 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 tytär Kiinteistönhallinta KnowTek Oy (60,3 %).

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-Länsi Oy:stä 17,07 %.

Tampereen Vuokralosäätiö, 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 vuokratyöyhtiö.

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

Hallinto

Tampereen Vuokralosäätiön 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 Vuokralosäätiön 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 10.3.2011.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoonnut 12 kertaa.

Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 94 %-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 Jantunen ja markkinointipäällikkö Päivi Linjamäki.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuosiksi 2009–2011 Tampereen Vuokralosäätiön tilintarkastajiksi: KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastaja 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.

Henkilöstö

Säätiön henkilöstössä tai organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Palkkahallinto siirrettiin TW-Laskentapalvelu Oy:lle.

Säätiöön perustettiin HR-ryhmä, jonka tarkoituksena on vahvistaa säätiön toimintaa vastaamalla erilaisista henkilöstöön liittyvistä käytännön tehtävistä sekä lakisäätteisistä asioista.

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

	2009	2010	2011
Vakituisessa työsuhteessa	38	40	42
Vakituisessa osaikaisessa työsuhteessa	2	2	2
Keski-ikä	46	47	46
Tulospalkkiot t €	0	41	52
Palkat M €	1,5	1,6	1,7
Sairauspoissaolot pv/hlö	7,49	8,24	6,2
Koulutuspäivät/hlö	2,2	3,2	2,6
Työtyytyväisyys	3,44	3,36	3,46

Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilivuoden aikana toiminnassa ei tapahtunut suurta muutoksia ja taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmien mukaisesti.

Selkeä muutos oli vaihtuvuuden lisääntymisessä ja sen myötä käyttöaste laski ennakoitua alhaisemmaksi.

Rakentamisessa oli poikkeuksellisen hiljainen vuosi ja yhtään uutta kiinteistöä ei valmistunut.

Vuonna 2012 alkava rakennushanke kehitysvammaisten palvelutalo on ensimmäinen kokonainen kiinteistö, jossa toteutetaan välivuokrausmalli yhdessä Tampereen kaupungin kanssa ja hyödynnetään arvonlisäveron vähennysoikeus.

Tampereen pormestari asetti työryhmän selvittämään asuntosektorin uudelleen organisoimista. Ensimmäinen selvitys annetaan kevään 2012 aikana. Myöhemmillä selvityksillä saattaa olla vaikutusta myös säätiön toimintaan ja toimintaympäristöön.

Säätiöllä on meneillään oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenien vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta.

Hämeen hallinto-oikeudelle jätetty verovalitus koskien säätiön yleishyödyllisyyttä on edelleen kesken.



Asuntojen vuokraus ja asukastoiminta

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asuntohakemusten määrä kääntyi lievästi laskuun. Ylitarjontaa oli erityisesti hissittömien 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.

Asukastoimikuntien määrä ja asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä kasvoi vuonna 2011. VTS-kodit jatkoivat vahvaa ja monipuolista asukaskoulutusta.

Asukkaiden järjestämä asukastapahtuma keräsi 1000 asukasta Viikinsaareen.

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

	2009	2010	2011
Asukkaita	13801	14 170	14060
Asuntojen käyttöaste %	98,61	98,79	98,19
Asuntohakemuksia voimassa	2504	2827	2097
Kokonaisvaihtuvuus	22,12	21,12	22,87
Sisäisiä vaihtoja	355	380	366
Erityisryhmille asuntoja	299	423	330
Asukastoimikuntien lkm	146	152	155
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	708	724	888
Asukaskoulutusten lkm	25	22	23
Osallistujia asukaskoulutuksiin	663	496	576

Kiinteistöinvestoinnit ja kiinteistöjen ylläpito

Tampereen Vuokratulosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 141 kiinteistöä yhteensä 7200 asuntoa. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella. Kaikki tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta.

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu pääasiassa entisten kumppaneiden kanssa.

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

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

Vironmäntäkatu 2:ssa tehtiin julkisivu- ja piharemontti (1 624 658 €) Hankkeeseen saatiin suhdanneavustusta 56 260 €.

Suoniemenkatu 9:ssä valmistui koti kuntoon -remontti, jonka yhteydessä rakennettiin myös hissit. Remontin hinta oli 4 437 984 € ja hissiavustusta saatiin 565 150 €

Yhtään uudiskohdetta ei valmistunut. Rakenteilla on Vuoreksen Koipitaipaleenkatu 2, 51 kpl uutta kerros- ja luhtitaloasuntoa. Lisäksi suunnitteilla on kehitysvammaisten palvelutalo Kalkkuun, Juoksuhaudantie 7, 15 asuntoa.

Ympäristötekijät

VTS-kodeille tehtiin ympäristöohjelma 2011. Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna

2011 olivat energiankäytön toimintaohjelman seuranta, jätemäärien ja jätehuoltokustannusten 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 jätehuoltokustannusten 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 yhteydessä selvitetään energiataloudellista peruskorjaamista.

	2009	2010	2011
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	44,8	43,6	43,0
Keskim. veden ominaiskulutus l/asukas/vrk	130	130	127
Kiinteistösähkön ominaiskulutus kWh/Rm ³	4,7	4,9	4,9

Arvio toimintaan liittyvistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Vuoden 2011 aikana tehtiin riskienhallintasuunnitelma. Sen tavoitteena on toiminnan turvaaminen tapahtumilta, joissa sitä voisi kohdata huomattava menetys, varmistaa toiminnan häiriöttömyys ja keskeytymättömyys, tukea johdon strategia- ja riskienhallintatyötä sekä lisätä hallituksen ja henkilökunnan riskitietoisuutta.

Riskit jaetaan strategisiin, taloudellisiin, operatiivisiin ja vahinkoriskitekijöihin. Strategisten riskien osalta on kartoitettu muutoksia kilpailutilanteissa, markkinoissa ja hakijakunnassa.

Taloudelliset riskit kohdistuvat maksuvalmiuteen, kannattavuuteen ja vakavaraisuuteen, omakustannuseriaatteen ja suureen vieraan pääoman osuuteen. Operatiiviset riskit liittyvät säätöön prosesseihin ja tietojärjestelmiin sekä henkilöstöön. Vahinkoriskit kohdistuvat erityisesti säätöön kiinteistöomaisuuteen.

Vuoden 2012 aikana tehdään tarkempi riskikartoitus ja toimintasuunnitelma.

Taloudellinen asema ja keskeisimmät tunnusluvut

Säätöön hallituksen laatiman strategian mukaisesti ensisijaisena painopistealueena on ollut säätöön taloudellisen aseman vahvistaminen.

Vuonna 2011 saatiin kassavaroja vahvistettua sekä kannattavuutta ja myös vakavaraisuutta parannettua.

Liikevaihto toteutui suunnitelman mukaisesti, vaikka käyttöaste laski ja tyhjänä olon määrä kasvoi. Autopaikkojen ja toimintatilojen vuokratuotot taas lisääntyivät.

Hoitokuluissa suurin säästö saatiin korjauskuluissa. Hoitokulujen toteutuma-aste budjettiin verrattuna oli 92 %.

Korkotasoa pysyi ennakoitua alaisempana. Keskikorko lainasalkussa oli 2,63 %. Uusia lainoja nostettiin 3 343 020 € ja vanhoja lainoja lyhennettiin 12 221 115 eurolla. Suhteellinen velkaantuneisuus pieneni.

	2009	2010	2011
Liikevaihto	46,4	49,1	52,2
Maksuvalmius			
Quick ratio (arava)	1,72	1,25	1,18
Quick ratio (yleinen)	0,66	0,47	0,34
Kannattavuus			
Käyttökate %	49,2	47,7	48,5
Lainojen hoitokate	1,10	1,21	1,23
Sijoitetun po tuotto %	3,71	3,63	4,69
Lainojen keskikorko %	3,24	2,23	2,63
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste	0,59	1,62	3,09
Pitkäaik.vieras pääoma			
% liikevaihdosta	611	579	509
Tyhjänäolo, t €	605	559	870
Vuokrasaamiset, t €	599	691	661
Luottotappiot, t €	375	215	181

Tilikauden tulos

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 13 128 422 €.

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 4 630 000 suuruisena.

Poistojen ja asuintalovaruksen jälkeen kirjanpidon tulos on 21 797,78 €, joka esitetään jätettäväksi säätöön omaan pääomaan.

Tulevaisuuden näkymät

Lyhyellä aikavälillä säätöön toiminta on vakaalla pohjalla. Tärkein säätöön taloudelliseen menestykseen vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää vakaalta.

Rakennettavien uusien asuntojen lukumäärä 100 –150 asuntoa vuodessa pysyy nykyisellä tasolla. Uusien asuntojen kannattavuus on varmistettava pitkällä aikavälillä. Tärkein vaikuttava seikka on kiinteistöjen sijainti, joka säätöillä on olennaisesti huonompi kuin tärkeimmillä kilpailijoilla.

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

On hyvin todennäköistä, että omistusasumisen suosio kasvaa Tampereellakin, jos korot pysyvät alhaalla ja työllisyystilanne kohtuullisen hyvänä. Omistusasumisen suosion kasvu ja vuokra-asuntojen kysynnän aleneminen voi muodostaa uhan käyttöasteen säilymiseen korkeana ja sitä kautta riskin tulojen vähenemiseen ilman, että menot olennaisesti supistuvat.

On hyvin mahdollista, että jo 3–6 vuoden aikavälillä korkotasoa nousee 2–4 % nykyistä korkotasoa korkeammaksi. Säätöön korkea velkaantumisaste tekee talouden alttiiksi korkojen nousulle. Pidemmällä aikavälillä tulee vakavaraisuutta parantaa jatkamalla vieraan pääoman suhteellista vähentämistä ja lisäämällä mahdollisuuksien mukaan säätöön omia varoja.

On todennäköistä, että erityisryhmien ja muiden vaikeasti asutettavien osuus hakijakunnasta lisääntyy. Erityisryhmien asuttaminen nykyisellä toimintamallilla voi uhata asukasviihtyvyyttä ja lisätä asukasvaihtuvuutta. Asukkaiden keskimääräisesti alhainen tulotaso voi vaikeuttaa vuokratason nostamista taloudellisesti kannattavalle tasolle, jos korot tai muut kustannukset nousevat nopeasti.

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 12.4.2011.

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 2011 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökoukusten edellyttämällä tavalla.

Hallinto

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Hallitus koostui vuonna 2011 seuraavasti:

Anneli Kivistö, puheenjohtaja

Seppo Rantanen, varapuheenjohtaja

Jari Heikkilä (aloitti hallituksessa 18.3.2010)

Mervi Janhunen

Erkan Nasib

Kauko Ahmala, asukkaiden nimeämänä

Anneli Valtonen, asukkaiden nimeämänä

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela 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.

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

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 Vuokrata-

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

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

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2011)

- asukkaita oli 2150 henkilöä
- asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa
- käyttöaste 98,0 %

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratulosäätiön kanssa:

- asuntihakemuksia oli vuoden vaihteessa 2973 kpl
- sisäisiä vaihtoja tehtiin 366 kpl
- erityisryhmille osoitettiin yhteensä 330 asuntoa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa

Asukastoiminta

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 15 kpl ja neljässä talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 75 ja rivijäseniä asukastoimikunnissa 46 henkilöä
- ympäristöohjaajia on 12

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratulosäätiön kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 23
 - Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
 - AD -ryhmä kokoontui 10 kertaa
- Lisäksi Asukaspalvelu-osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

Kiinteistöt vuonna 2011

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 23 kiinteistöä yhteensä 1176 asuntoa, yht. 66 776 asm². Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella ja pääosin Kaukajärven kaupunginosassa. Kulutuslukuja 2011:

- Lämpöindeksi 40,3 kWh/Rm³
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 131 l/asukas/vrk
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 4,9 kWh/Rm³

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut vuonna 2011 olivat keskimäärin 1,25 €/asm²/kk, yhteensä 981 t €.

Kiinteistöhoito:

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu Kaukajärvi-osuuskunnan kanssa huollon ja siivouksen osalta. Siivous siirtyy Winclean Oy:lle Annalaa lukuun ottamatta 1.2.2012.

Perusparannuksia vuonna 2011:

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

Annalan alueella valmistui Takunvainonkatu 2, johon sijoittuu mm. korttelien yhteinen kerhotila ja pesula.

Kolmantena hankkeena on Arkkitehti toimisto Eero Lahden suunnittelema ja Skanska talonrakennus Oy:n toteuttamana Kolunkatu 3, johon rakennetaan talojen kulmaan uusi kerrostalo. Uusia asuntoja tulee yhteensä 29 kpl. Lisäksi maantasokerrokseen tehdään 7 uutta asuntoa.

Talous

Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa ja käyttöaste on ollut kohtuullinen. Myös maksuvalmius on pysynyt hyvänä, quick ratio (arava) 2,58 quick ratio (yleinen) 1,46. Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovauraus 622 500 €.

Hallituksen esitys tulosta koskevista toimenpiteistä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 60,30 € jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tulevaisuus

Kuluvana vuonna jatkuu Annalan perusparannuksen toteuttaminen peruskorjaamalla ja lisärakentamalla Kolunkatu 3:n kiinteistö.

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

Taloudellisista syistä Annala-projekti tullaan keskeyttämään noin vuodeksi Kolunkatu 3:sen perusparannuksen valmistuttua. Tänä aikana tehdään muita välttämättömiä korjauksia mm. Solkikatu 11-kunnostus.

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

MHK 3 CD:stä valmistui ensimmäinen uusi kerrostalo ja toinen valmistuu vuoden 2012 aikana.

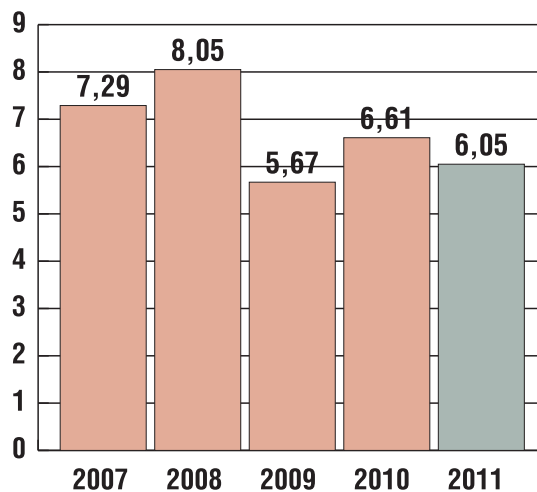
Riipuksenkadulle on haettu kaavanmuutosta, joka mahdollistaa noin 100 uuden asunnon rakentamisen lähivuosina. Riipuksenkatu 3 ja 5 pysäköintialueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jonka pohjalta haetaan kaavamuutosta kerrostalojen rakentamiseksi pysäköintialueelle.



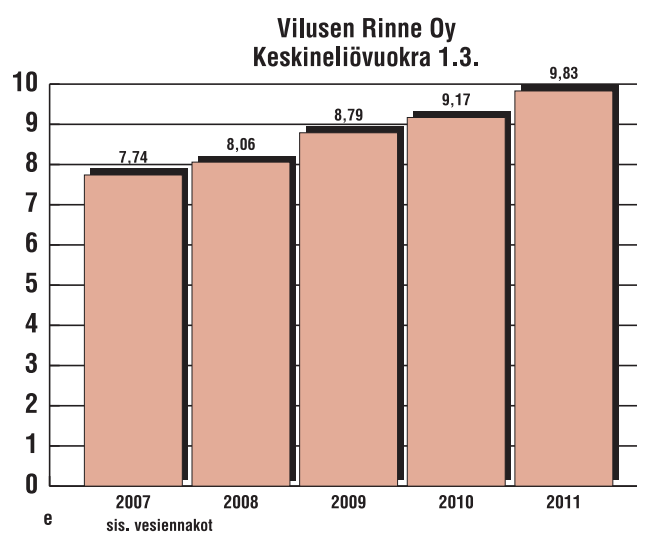
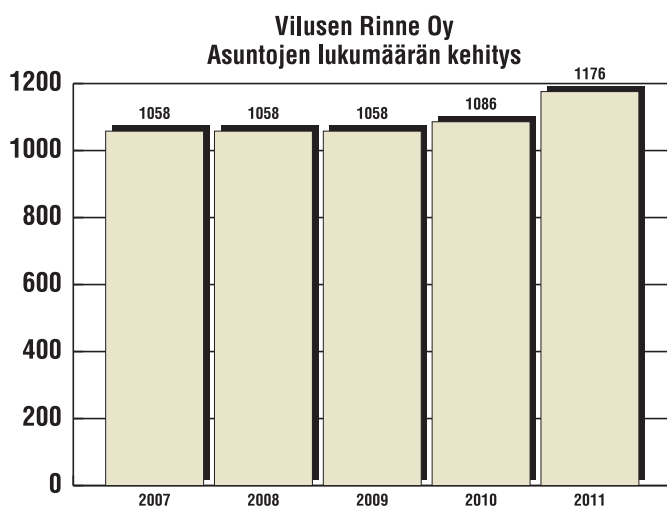
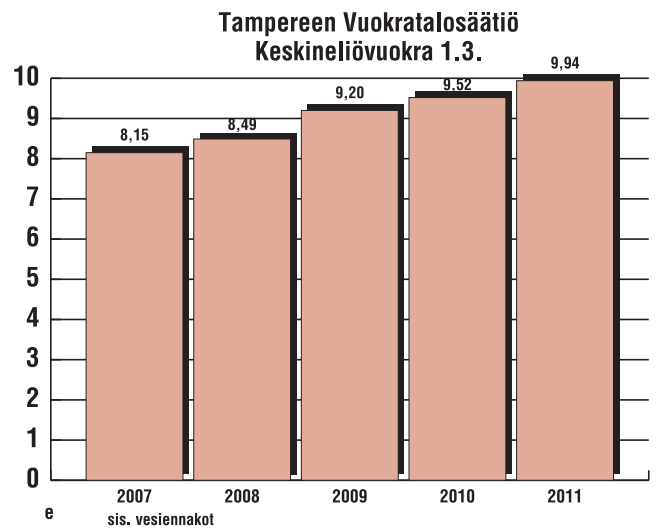
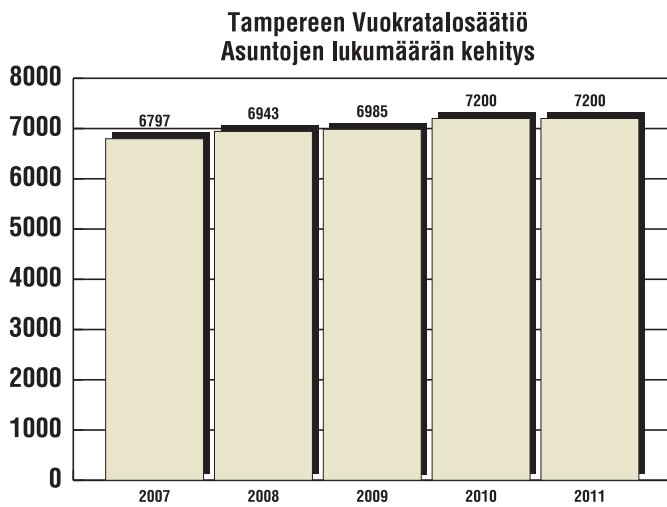
Tunnuslukuja 2010-2011

	Tampereen Vuokratalosäätiö		Vilusen Rinne Oy	
	2011	2010	2011	2010
Liikevaihto €	52 246 980	49 145 674	7 269 343	6 939 894
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	141	141	23	22
Asuntojen lukumäärä kpl	7 200	7 200	1 176	1 086
Asuntoneliöt	427 673	427 673	66 776	65 494
Käyttöaste %	98,22	98,79	98,00	98,38
Kokonaisvaihtuvuus kpl	1 639	1 476	256	214
Käyttökate %	48,5	47,70	46,50	46,60
Sijoitetun pääoman tuotto %	4,69	3,63	4,01	5,33
Quick ratio, arava	1,18	1,25	2,58	3,23
Quick ratio, yleinen	0,34	0,47	1,46	1,55
Omavaraisuusaste %	3,09	1,62	7,80	9,42
Nettokorot/Liikevaihto %	14,47	13,07	13,51	10,13
Kokonaisvelat/Liikevaihto %	509	579	641	517
Vuokrasaamiset €	660 939	690 534	100 895	93 904
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	1,27	1,41	1,39	1,37
Luottotappiot €	181 243	214 576	26 283	25 706
Keskivuokra, sis. vesiennakot €/m ² /kk	9,94	9,52	9,83	9,17
Vuokrahöyty vapaarahoitteisiin %	9,22	10,10	9,32	13,41
Ylijäämä €	21 839	47	60	5
Pitkäaikainen vieras pääoma €/m ²	621	665	698	540

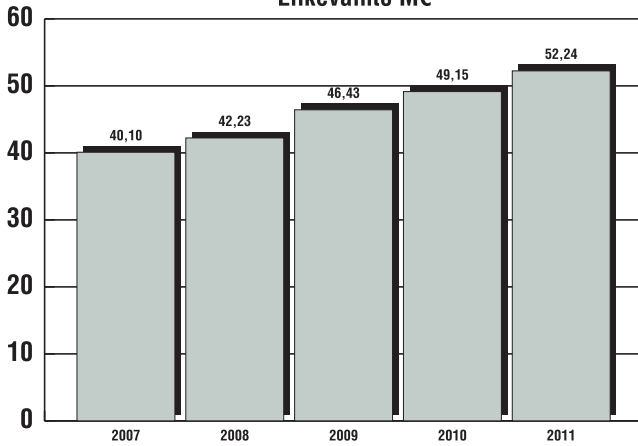
VTS-kotien asukkaiden vuokrahöyty suhteessa vastaaviin vapaiden markkinoiden vuokriin M€ vuodessa



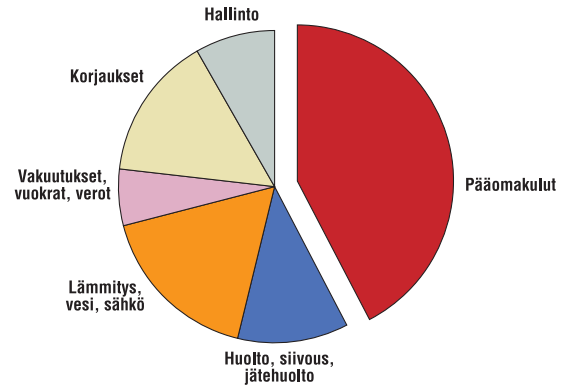
VTS-kodit – asuntoja tuhansille tamperelaisille



**Tampereen Vuokratalosäätiö
Liikevaihto M€**

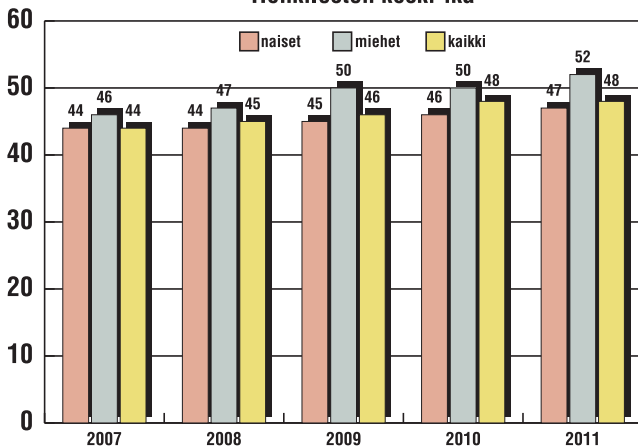


Säätiön kulujakauma 2011

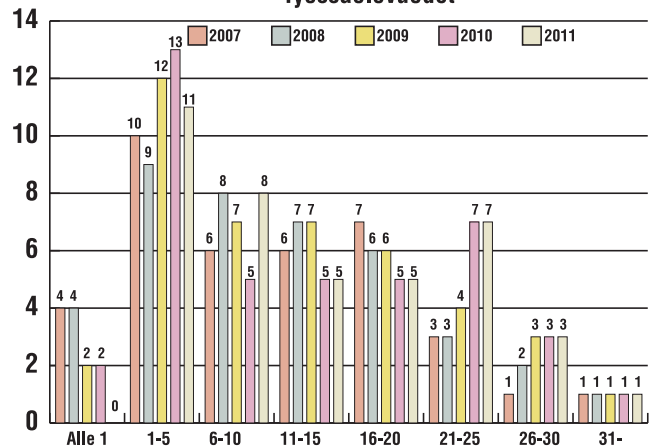


	€	%
Pääomakulut	19 774 137	42,35
Huolto, siivous, jätehuolto	5 351 750	11,46
Lämmitys, vesi, sähkö	8 011 546	17,16
Vakuutukset, vuokrat, verot	2 728 170	5,84
Korjaukset	6 967 860	14,92
Hallinto	3 856 608	8,26
Yhteensä	46 690 071	100

**Tampereen Vuokratalosäätiö
Henkilöstön keski-ikä**



**Tampereen Vuokratalosäätiö
Työssäolovuodet**



Tampereen Vuokralosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2011

	2011/1 - 2011/12 €	2010/1 - 2010/12 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	50 824 329	47 532 903,15
Käyttökorvaukset	1 890 910	1 814 662,66
Muut tuotot	503 589	510 135,16
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ		49 857 700,97
Luottotappiot ja muut oikaisuerät		-710 802,21
*** YHTEENSÄ		49 146 898,76
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	1 663 918	1 549 260,49
Henkilösivukulut	380 121	314 176,80
Henkilöstökulut yhteensä	2 044 039	1 863 437,29
Hallinto	1 812 569	1 588 753,28
Käyttö ja huolto	2 076 978	2 146 224,53
Ulkoalueiden hoito	1 141 085	1 051 532,45
Siivous	1 368 101	1 532 980,25
Lämmitys	5 018 139	4 892 760,11
Vesi ja jätevesi	1 845 710	1 835 627,83
Sähkö	1 147 696	1 018 313,60
Jätehuolto	765 586	711 717,69
Vahinkovakuutukset	237 387	218 136,04
Vuokrat	1 585 752	1 514 643,74
Kiinteistövero	857 067	832 963,81
Huoneistokorjaukset, poismuutto	2 623 766	1 833 478,98
Huoneistokorjaukset	728 300	553 032,27
Yleiset tilat	332 237	371 124,70
Rakennusten rakenteet	1 849 732	1 113 100,87
Ulkoalueet	1 100 736	775 360,67
LVI-järjestelmät	915 776	1 027 241,98
Sähkö- ja tietojärjestelmät	337 999	313 626,81
Ilkivaltakorjaukset	48 211	62 637,84
Muut korjaukset ja hankinnat	999 011	802 425,87
Oikaisuerät	-1 174 932	-810 652,74
Liiketilat ja varastot	5 141	6 629,04
Muut tilat ja PTS-korjaukset	201 884	394 106,74
Korjaukset yhteensä	6 967 860	6 442 113,03
Oman käytön alv	47 964	44 529,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	25 333 241	25 693 732,65
KÄYTTÖKATE		23 453 166,11
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	11 824 544,09	12 084 301,19
Koneista ja kalustosta	1 126 018,09	1 486 476,66
Muista pitkävaikutteisista menoista	177 859,82	180 777,85
POISTOT YHTEENSÄ	13 128 422,00	13 751 555,70
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	774 948,38	654 859,44
Rahoituskulut	8 316 800,37	7 077 396,32
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-7 541 851,99	-6 422 536,88
* TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ VARAUKSIA JA VEROJA	4 662 967,31	3 279 073,53
SATUNNAISERÄT		
* TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	4 662 967,31	3 279 073,53
Asuintalovaruksen muutokset	4 630 000,00	3 279 400,00
Välittömät verot	11 169,53	5 576,24
Rahastosiirrot	0,00	-5 950,00
*** TILIKAUDEN TULOS	21 797,78	47,29

Tampereen Vuokratulosäätiö

Tase 31.12.2011

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	35 245,10	203 959,30
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	5 126 546,82	5 126 546,82
Rakennukset ja rakennelmat	283 789 057,77	290 023 227,79
Koneet ja kalusto	3 378 053,68	4 459 429,23
Asfaltointi ja muu piha-alue	33 047,10	42 192,72
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	3 607 031,76	270 843,70
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	295 933 737,13	299 922 240,26
Sijoitukset	593 150,22	443 387,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	738 200,33	706 758,04
Lainasaamiset	8 669 485,85	7 662 325,37
Muut saamiset	948 601,41	1 019 211,91
Siirtosaamiset	187 718,77	9 797,54
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	10 544 006,36	9 398 092,86
Rahat ja pankkisaamiset	237 364,49	44 518,05
* YHTEENSÄ *	307 343 503,30	310 012 198,19
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	98 047,17	97 999,88
Tilikauden yli/alijäämä	21 797,78	47,29
Oma pääoma yhteensä	1 574 797,78	1 552 504,25
Varaukset	8 161 700,00	3 531 700,00
Lainat asuntorahastolta	100 159 076,37	104 065 042,06
Lainat rahoituslaitoksilta	160 977 617,14	165 816 593,00
Lainat Tampereen kaupungilta	26 750 888,42	26 884 042,81
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-22 147 162,17	-12 376 531,70
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	265 740 420,17	284 389 146,17
Lainat rahoituslaitoksilta	22 147 162,17	12 376 531,70
Ostovelat	2 598 480,16	3 015 628,92
Muut velat	3 053 398,10	2 905 729,00
Siirtovelat	4 068 040,57	2 240 958,15
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	31 867 081,00	20 538 847,77
* YHTEENSÄ *	307 343 503,30	310 012 198,19

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2011

	2011/1 - 2011/12 €	2010/1 - 2010/12 €
Vuokrat	7 022 503,49	6 617 949,39
Käyttökorvaukset	247 183,30	221 944,34
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	7 269 686,79	6 839 893,73
Palkat ja palkkiot	20 754,00	22 404,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	20 754,00	22 404,00
POISTOT	1 772 785,43	1 464 794,08
Hallinto	469 627,98	463 924,27
Käyttö ja huolto	315 675,06	318 323,17
Ulkoalueiden huolto	191 742,96	179 817,11
Siivous	203 375,00	236 670,09
Lämmitys	718 691,20	712 026,84
Vesi ja jätevesi	264 190,61	282 635,76
Sähkö	177 501,42	147 617,88
Jätehuolto	100 260,68	91 046,15
Vahinkovakuutukset	28 371,02	29 331,28
Vuokrat	255 421,00	242 421,61
Kiinteistövero	131 104,49	129 853,15
Huoneistokorjaukset, poismuut	365 786,17	219 792,34
Huoneistokorjaukset, asuessa	129 009,30	79 818,53
Yleisten tilojen korjaukset	74 455,60	36 382,46
Rakenteiden korjaukset	125 990,54	107 567,75
Ulkoalueet	87 315,31	82 335,51
LVI-järjestelmät	102 946,59	173 209,53
Sähkö- ja tietojärjestelmät	29 584,19	26 389,80
Ilkivaltakorjaukset	10 147,44	10 187,20
Muut korjaukset ja hankinnat	130 146,41	109 871,21
Oikaisuerät	-115 834,49	-94 883,31
Liiketilat ja varastot	3 164,16	30,75
Muut tilat ja PTS-korjaukset	38 390,01	20 380,91
Korjaukset yhteensä	981 101,29	771 082,68
Luottotappiot	34 671,51	25 842,30
KIIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	3 871 734,32	3 630 592,29
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 604 413,04	1 722 103,36
Rahoitustuotot	43 970,30	27 887,40
Rahoituskulut	1 025 823,04	720 816,08
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	981 852,74	692 928,68
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	622 560,30	1 029 174,68
Asuintalovaruksen muutos	622 560,30	1 029 170,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	622 500,00	1 029 170,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	60,30	4,68

Vilusen Rinne Oy
Tase 31.12.2011

	31.12.2011 €	31.12.2010 €
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	824 270,19	814 668,45
Rakennukset ja rakennelmat	35 443 037,99	30 659 064,05
Koneet ja kalusto	887 976,36	561 999,04
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	12 393 908,55	5 594 231,34
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	49 549 193,09	37 629 962,88
Sijoitukset	139 708,22	139 708,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	108 110,42	94 074,88
Lainasaamiset	3 412 271,99	3 463 825,55
Muut saamiset	338 818,93	48 913,80
Siirtosaamiset	3 093,43	881,51
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 862 294,77	3 607 695,74
Rahat ja pankkisaamiset	52 146,16	1 378,29
* YHTEENSÄ *	53 603 342,04	41 378 745,13
VASTATTAVAA		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell. tilik. voitto/tappio	-24 084,04	-24 088,72
Tilikauden voitto/tappio	60,30	4,68
Oma pääoma yhteensä	90 512,24	90 451,94
Varaukset	4 084 210,00	3 461 710,00
Lainat valtiolta	12 620 209,18	13 156 047,73
Lainat rahoituslaitoksilta	31 560 597,84	19 816 690,10
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 175 468,84	-1 216 374,19
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	46 633 809,81	35 384 775,26
Lainat rahoituslaitoksilta	1 175 468,83	1 216 374,19
Ostovelat	555 616,91	526 487,72
Muut velat	631 880,33	404 694,56
Siirtovelat	431 844,12	294 251,46
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	2 794 810,19	2 441 807,93
* YHTEENSÄ *	53 603 342,24	41 378 745,13

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tilintarkastuskertomus

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. 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 virheellisyttä, 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 virheellisuuden 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

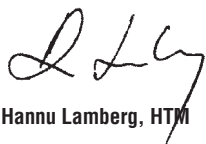
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 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 1. maaliskuuta 2012

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.-31.12.2011. 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 syyllistyneet 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 siitä 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.

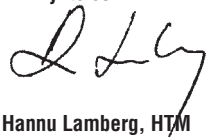
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tarkastusevidenssiä.

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 1. maaliskuuta 2012

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM-yhteisö



Hannu Lamberg, HTM

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö



Mari Hopeaharju, KHT

Tampereen Vuokralosäätiö

Talousarvio vuodelle 2012

	TALOUSARVIO 2011	TALOUSARVIO 2012
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	48 565 000	51 590 000
- perusparannus	-74 000	-247 000
Autopaikoista	598 000	650 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	870 000	1 200 000
	49 959 000	53 193 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 150 000	2 150 000
MUU TOIMINTA	516 000	531 000
	2 666 000	2 681 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-200 000	-210 000
Tyhjänaolo	-727 000	-771 000
Jälkiperintätuotot	50 000	55 000
	-877 000	-926 000
LIIVEVAIHTO	51 748 000	54 948 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 600 000	-1 834 000
Henkilösivukulut	-350 000	-410 000
Hallintokulut	-1 800 000	-1 900 000
Käyttö- ja huolto	-2 170 000	-1 900 000
Ulkoalueiden huolto	-1 140 000	-1 250 000
Siivous	-1 450 000	-1 490 000
Lämmitys	-5 440 000	-5 860 000
Vesi	-1 940 000	-2 030 000
Sähkö	-1 010 000	-1 160 000
Jätehuolto	-805 000	-860 000
Vakuutukset	-251 000	-255 000
Vuokrat	-1 486 000	-1 626 000
Kiinteistövero	-850 000	-970 000
Korjaukset	-8 850 000	-8 950 000
Muuttokorjaukset	-2 070 200	-2 367 000
Huoneistokorjaukset	-1 058 000	-1 032 000
Yleiset tilat	-482 000	-485 000
Rakenteet	-1 910 000	-2 001 000
Viheralueet	-1 154 000	-940 000
LVI-järjestelmät	-1 174 000	-906 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-225 000	-169 000
Liiketilat ja varastot	-17 000	-20 000
Ilkivaltakorjaukset	-131 000	-94 000
PTS-korjaukset	-220 000	-530 000
Muut korjaukset	-409 000	-406 000
Oman käytön alv	-3 000	-55 000
	-29 195 000	-30 550 000
HOITOKATE	22 553 000	24 398 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	330 000	410 000
Korkokulut	-8 650 000	-8 900 000
	-8 320 000	-8 490 000
TULOS ENNEN POISTOJA	14 233 000	15 908 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-12 200 000	-12 900 000
TILIKAUDEN TULOSTAVOITE	2 033 000	3 008 000

Talousarvio vuodelle 2012

	TALOUSARVIO 2011	TALOUSARVIO 2012
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	7 301 000	8 039 000
- peruserä	-144 000	-144 000
Autopaikoista	76 500	79 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	22 000	22 000
	7 255 500	7 996 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	266 000	260 000
	266 000	260 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-50 000	-55 000
Tyhjänäolo	-110 000	-119 000
Jälkiperintätuotot	5 000	6 000
	-155 000	-168 000
LIKEVAIHTO	7 366 500	8 088 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-25 000	-25 000
Hallintokulut	-425 000	-435 000
Käyttö- ja huolto	-350 000	-370 000
Ulkoalueiden huolto	-190 000	-213 000
Siivous	-260 000	-240 000
Lämmitys	-750 000	-890 000
Vesi	-300 000	-342 000
Sähkö	-138 000	-199 000
Jätehuolto	-110 000	-130 000
Vakuutukset	-39 000	-48 000
Vuokrat	-240 000	-276 000
Kiinteistövero	-155 000	-185 000
Korjaukset	-1 160 000	-1 220 000
Muuttokorjaukset	-268 000	-316 000
Huoneistokorjaukset	-154 000	-165 000
Yleiset tilat	-104 000	-81 000
Rakenteet	-267 000	-254 000
Viheralueet	-95 000	-132 000
LVI-järjestelmät	-110 000	-103 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-29 000	-25 000
Liiketilat ja varastot	0	0
Ilkivaltakorjaukset	-26 000	-21 000
PTS-korjaukset	-48 000	-35 000
Muut korjaukset	-59 000	-68 000
	-4 142 000	-4 573 000
HOITOKATE	3 224 500	3 515 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	80 000	80 000
Korkokulut	-1 106 000	-1 420 000
	-1 026 000	-1 340 000
TULOS ENNEN POISTOJA	2 198 500	2 175 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-1 500 000	-1 450 000
TILIKAUDEN TULOSTAVOITE	698 500	725 000



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
VTS KIINTEISTÖPALVELU OY

Puutarhakatu 8
33210 Tampere

www.vts.fi