



ASUMISVUOSI 2013



**Tampereen Vuokralosäätö
Vilusen Rinne Oy**

Toiminnanjohtajan katsaus – Ahto Aunela



YLEISTÄ

Euroopan talous näyttää siirtyneen tai ainakin jäävän pitkäksi aikaan hitaan kasvun kauteen. Vuoden 2008 jälkeisen Euroopan valtioiden elvytyspolitiikan aiheuttaman velkaantumisen sulattamiseen tulee meneään vielä vuosia. Tämä tulee heijastumaan vientiriippuvaiseen Suomeen sitkeänä työttömyytenä ja muun Euroopan tavoin hitaana kasvuna. Tärkeät rakenteelliset uudistukset odottavat Suomessa edelleen ratkaisuaan.

ASUNTOMARKKINAT

Olematon taloudellinen kasvu hiljensi myös Suomen asuntomarkkinat, vaikka hintaromahduksilta ja isoilta konkurseilta vältyttiin. Vuokrien nousuvauhti koko maassa hidastui ja omistusasuntomarkkinoilla hinnat jopa hieman laskivat. Uudistuotannon hintatason pysähtyminen lykkäsi rakentamisen aloituksia ja samalla supisti tarjontaa.

Korkotasoa pysyi koko vuoden huomattavan edullisena, mikä kuiten-

kaan ei enää lisäelvyttänyt taloutta eikä asuntomarkkinoita. Ihmisten huoli omasta työllisyydestään lienee ollut tärkeä syy asuntokaupan kysynnän hiljentymiseen. Ensimmäistä kertaa sitten 1990-luvun pankkien asuntolainoitus yksityishenkilöille supistui absoluuttisesti edelliseen vuoteen verrattuna. Uutena piirteenä ilmeni asunto-osakeyhtiöiden vaikeudet saada kohtuuhintaisia korjauslainoja.

ASUMISEN UUDET SUUNTAUKSET

Omistusasuntokaupan hiljentyminen ei vaikuttanut vuokra-asuntomarkkinoihin tasaisesti vaan vuokra-asuntojen kysyntä keskittyi entistä enemmän pieniin asuntoihin ja kaupungin keskustoihin.

Tämä vuokra-asuntomarkkinoista tuttu ilmiö on myös siirtymässä trendinä omistusasuntoihin jopa siten, että lapsiperheet eivät enää entiseen tapaan tavoittele tilavaa asuntoa luonnonläheiseltä maaseudulta tai lähiöistä vaan tavoitteena city-asunto lähellä palveluja ja kaupungin "sykettä" ilman omaa autoa.

City-asumisen suosion kasvu saattaa olla myös merkki vuokra-asumisen suosion kasvusta, mutta pitkällä aikavälillä tärkeämpiä lienevät kuitenkin taloudelliset tekijät kuten vuokra- ja omistusasumisen hintaerojen muutokset, lainansaantiehtot ja mahdollisuudet sekä työsuhteiden pysyvyys.

PIRKANMAA

Tampereella asuntomarkkinoiden kehitys on noudattanut valtakunnan yleistä linjaa. Varovaista asuntotuotantoa on pitänyt yllä kaupungin väkiluvun kasvu ja täydennysrakentaminen. Merkillepantavaa on kuitenkin ollut Tampereen ympäristökuntien hidastunut väestönkasvu niiden

Tamperetta edullisemmasta hintatasosta huolimatta. Koko Pirkanmaalla Tampere oli ainoa merkittävä kasvukeskus.

SOSIAALINEN ASUNTOTUOTANTO

Valtion yrityksistä huolimatta sosiaalinen asuntotuotanto on pysynyt vaatimattomalla tasolla. Korkotukilainojen korkotuen parantamisellakaan ei ollut merkittävää vaikutusta, koska markkinakorkotasokin on ennätysmäisen alhaalla. Sosiaalisessa asuntotuotannossa lähtivät hyvin liikkeelle vain ne hankkeet, jotka saivat erityisryhmille suunnattua investointiavustusta. Oma syynsä korkotukilainojen käyttöön lienee ollut lainsäädäntöhankkeella, jonka tarkoituksena on ollut asuntojen käyttörajoitusten tiukentaminen.

VTS-KOTIEN TOIMINTA

Tavoitteet

VTS-kodit saavutti lähes kaikki kaupungin asettamat tavoitteet ja suurimman osan itselleen asettamista tavoitteista kuten viime vuoden tulostilastoista ilmenee.



Yleisenä luonnehdintana vuodesta 2013 voidaan sanoa, että se oli taloudellisesti yksi VTS-kotien parhaisista ja toiminnallisestikin hyvä. Monivuotinen tavoite taloudellisen aseman parantamisesta alkoi toteutua. Omavaraisuusasteella mitattuna se ei edelleenkään ole hyvä mutta nykyisillä keinoilla

se paranee riittävää tahtia. Tarkemmin sanottuna maksuvalmius ja kannattavuus saatiin viime vuonna tyydyttävälle tasolle ja nyt voidaan painopistettä siirtää lainamäärän suhteelliseen pienentämiseen rakentamisen määrästä riippuen.

Toiminnallisista parannuksista tärkein oli ulkoisen vaihtuvuuden pienentyminen, joka tuotti selviä säästöjä kun samaan aikaan vielä keskimääräisen asunnon vaihdon hinta laski. Käyttöasteen putoaminen ei heikentänyt taloudellista tulosta, mutta korosti säästäväisyyden ja kustannusten kurissapitämisen merkitystä.

Asukasedut

Säätiön asuntojen hintakilpailuetu säilyi edelleen kohtuullisen hyvänä kiristyneestä kilpailusta huolimatta. Vaikka vapaarahoitteiset vuokratasot eivät ole vielä lopullisesti tiedossa, VTS-kotien vuokraetu on pysynyt n.8 -10 %:ssa eli noin yhden kuukauden ilmaisena vuokrana vuodessa. Lisäetu asukkaille on myös se, että asunnot vuokrataan asunontarvitsijoille asunontarpeen perusteella. Nämä asukasedut ovat VTS-kotien toiminnan perusta.

Kiinteistöt

Kiinteistöjen ylläpidon tason ja korjaustarpeen määrittely on kiinteistöalan vaikeita kysymyksiä. Olennainen selvittävä asia on, millä toimenpiteillä asuntojen toiminnallista elinkaarta saadaan pidennettyä ennen taloudellisesti raskasta peruskorjausta. VTS-kodeissa on arvioitu uudelleen periaatetta, jonka mukaan se pitää kaikki kiinteistönsä

pysyvästi kunnossa ja omassa omistuksessa. Tulevia asiakastarpeita ajatellen kaikki VTS-kotien kiinteistöt eivät tule pysymään asuntopoliittisesti tarpeellisina ja taloudellisesti kannattavina.

Tarpeellisuuden tärkein kriteeri on käytöaste. Kannattavuuden ongelmat ilmenevät usein peruskorjauksesta päätettäessä. Konkreettisesti tämä tuli esiin Annalan perusparannuksen yhteydessä. Annalan perusparannuksen jatkaminen on edelleen auki ja tulee vaatimaan jatkoselvityksiä.

Vuokra-asuntotuotanto

Tonttipula alkoi VTS-kodeissa rajoittaa uudisrakentamisen aloituksia yleisen rakentamisen hiljentymisestä huolimatta. Ilmiö on liiankin tuttu pääkaupunkiseudulta missä kovakaan vuokra-asuntopula ei ole kirvoittanut kuntia suurempaan tonttituotantoon. Vanhojen alueiden täydennyskaavoitus- ja rakentaminen on tarpeellista, mutta yksinään toivottaman hidasta asuntotuotannon lisäämistä.

Palvelut

Menneen toimintavuoden aikana vahvistui se käsitys, että pelkkä tavallisten vuokra-asuntojen tarjonta ei yksinään vastaa enää vuokra-asunontarvitsijoiden tarpeita, vaan asumista tukevien palvelujen tarve kasvaa. VTS-kotien palvelutarjonnan painopisteinä on ollut sähköisten palvelujen parantaminen ja toimitilatarjonnan lisääminen sosiaalialan palvelujentuottajille. Lisäksi panostus erityisryhmien asumisen tukemiseen on lisännyt asumisessa onnistumista. Kortteli-

isännöitsijäkokeilulla haluttiin parantaa kiinteistöhuollon parempaa näkyvyyttä ja asukkaiden huomioimista. Lastenhoitokokeilulla puolestaan parannettiin lapsiperheiden palvelua.

Henkilöstö

Henkilökunnan osaamisen kehittämiseksi toteutettiin osaamiskartoitus. Osaamiskartoituksen pohjalta tehtiin kaksivuotinen koulutusohjelma, joka organisoitiin TAKK:n avulla. Koulutusohjelman avulla säätiö satsaa kykyyn vastata tulevaisuuden haasteisiin. Kokeusperäisen tiedon ja ammattitaidon siirtäminen nuoremmille työntekijöille korosti lkäjohtamisen merkitystä.

Edunvalvonta

Tärkeä edistysaskel sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon edunvalvonnassa saavutettiin kun suurimmat kunnalliset vuokrataloyhtiöt perustivat yhteisen edunvalvontayhdistyksen, KOVA ry:n. Nyt kunnallisilla ja aidosti yleishyödyllisillä vuokrataloyhtiöillä on kanava, jota kautta voidaan ajaa eteenpäin sitä että termillä "valtion tukema asuntotuotanto" olisi katetta myös todellisuudessa.

KIITOKSET

Kiitokseni asukkaillemme, työntekijöillemme ja yhteistyökumppaneillemme menneestä vuodesta. Uskon, että yhteinen toimintamme on taas parantanut pienen matkaa tamperelaista asumista.

Tampereella 20.2.2014

Ahto Aunela

Välitämme



Tampereen Vuokratalosäätiön ja Vilusen Rinne Oy:n hallitus



Ahmala Kauko
Grönfors Mervi
Markkanen Jouni
Kivistö Anneli
Mäntymäki Riitta
Rantanen Seppo
Aaltonen Taisto
Auranen Otto
Aunela Ahto
Mäkelä Marika
Sundell Aija

Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
hallituksen jäsen
hallituksen jäsen
hallituksen puheenjohtaja
Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
hallituksen varapuheenjohtaja
Tampereen Vuokratalosäätiön asukasjäsen
hallituksen jäsen
toiminnanjohtaja
Tampereen Vuokratalosäätiön asukasjäsen
hallituksen sihteeri



Hallituksen tulokortti vuosille 2013-2016

Mittari	Toteuma 2010	Toteuma 2011	Toteuma 2012	Toteuma 2013	Tavoite 2013	Hallituskauden tavoite 2016
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, kaupungin ja valtion intressi						
Asukkaaksi valittujen pisteet ovat korkeammat kuin asunnon hakijoiden pisteet, %				1,86 > 1,49	valittujen pisteet > hakijoiden pisteet	valittujen pisteet > hakijoiden pisteet
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, kaupungin ja valtion intressi						
Erityisryhmien asuttaminen, lukumäärä	423 sis. 104 Ritakatu	330	340	323	350	380
Aloitettujen asuntojen maksimimäärä vuodessa (kun suunnittelijat valittu)	139	115	100	45	100	150
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, valtion ja asukkaiden intressi						
Vuokrataso (edullisempi kuin yksityinen vuokrataso Tampereella, %)	10,58	9,56	8,92	8,33	8,00	8,00
Asiakaslähtöisyys, asukkaiden intressi						
Asukastytyytyväisyyskysely+asukaspalauteryhmä (uusi 1-5)	3,45	3,50	3,60	3,50	3,70	3,70
Henkilöstöpoliittinen vaikuttavuus, työnantajan ja työntekijän intressi						
Työtyytyväisyysindeksi yli vertailuaineiston keskiarvon (3,19)	3,36	3,46	3,51	3,45	>3,19	>3,19
täydennyskoulutus, tutk./hlö		1,23	1,90	1,53	1,50	1,80
Kiinteistöomaisuuden teknisen arvon säilyttäminen, säätiön ja kaupungin intressi						
Korjausvelka (uusi mittari) % - oltava alle tavoitteen	0,68	0,72	0,67	0,88	0,88	1,40
Energiatehokas kiinteistö kWh/Rm3/vuosi (uusi mittari)	43,00	43,60	43,40	42,60	42,60	41,30
Taloudellinen tehokkuus, säätiön ja kaupungin intressi						
Vuokratuottoaste (VTS) %	98,44	98,15	97,74	97,55	98,30	98,00
Omavaraisuusaste (säätiö) %	1,62	3,09	5,04	7,26	5,00	8,00
Pääoman tuotto % (nettotulos/taseen loppusumma) VTS (uusi mittari)	1,23	1,46	1,99	2,38	1,50	1,50



Tampereen Vuokratalosäätiön henkilökunta

VUOKRAUSPALVELU

Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Lehtinen Jaana	asukaskoordinaattori
Karjalainen Birgitta	asuntoesittelijä
Salonen Armi	asuntotoriemäntä
Kukko Jaana (määräaikainen)	asuntotoriemäntä
Löövi Kirsi	markkinointiassistentti
Maja Tuomo	markkinointi-isännöitsijä
Sukkila Anna Marja	markkinointi-isännöitsijä
Virtanen Olavi (eläkk. 1.10.2013)	markkinointi-isännöitsijä
Helo Arttu (työsu. päät. 30.11.2013)	markkinointi-isännöitsijä
Janhunen Tarja	markkinointisihteeri
Lehtonen Marjukka (sijainen)	markkinointisihteeri
Mattila Satu	markkinointisihteeri
Nousiainen Samuli	markkinointisihteeri
Ruohonen Niina (vuorotteluvap.)	markkinointisihteeri
Tuomola Maarit (sijainen)	markkinointisihteeri
Tuuri Laura (äitiyslomalla)	markkinointisihteeri

ASUKASPALVELUT

Jantunen Reijo	asiakaspalvelupäällikkö
Balk Jarmo (sijainen)	asukasisännöitsijä
Lehtonen Neringa	asukasisännöitsijä
Mäki-Tarkka Jouko	asukasisännöitsijä
Palonen Pia	asukasisännöitsijä
Salokanto Petri	asukasisännöitsijä
Rajala Merja	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Kuhmonen Taina	palveluneuvoja
Suojanen Sari	palveluneuvoja
Vasenius Päivi	puhelinvaihteen hoita-
ja/palveluneuvoja	
Kurikka Maarit	sosiaali-isännöitsijä
Montonen Matti	sosiaali-isännöitsijä
Nieminen Tarja (sijainen)	sosiaali-isännöitsijä
Unkuri Kristian	sosiaali-isännöitsijä

KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

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

TALOUSPALVELUT

Lehtonen Taina	talousjohtaja
Helminen Eija	controller
Peltonen Marja	kirjanpitäjä
Blom Raija (eläkkeelle 30.6.2013)	ostoreskontran hoitaja
Aaltojärvi Tarja	vuokravalvoja
Osmovaara Elise	vuokravalvoja
Alanne Kirsi	perintäneuvottelija
Palonen Päivi	perintäneuvottelija

TIETOHALLINTO

Mattila Sanna	tietohallintoinsinööri
Rainio Totte	kehitysassistentti
Aerikkala Juha (määräaikainen)	projektityöntekijä

YLEISHALLINTO

Aunela Ahto	toiminnanjohtaja
Sundell Aija	hallintosihteeri/HR-vastaava

JOHTORYHMÄ

Aunela Ahto	toiminnanjohtaja
Sundell Aija	hallintosihteeri/HR-vastaava
Lehtonen Taina	talousjohtaja
Koskinen Timo	kiinteistöpäällikkö
Mattila Sanna	tietohallintoinsinööri
Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Jantunen Reijo	asiakaspalvelupäällikkö





Niemenrannassa asutaan hyvien palveluiden ja Näsijärven läheisyydessä.

Tampereen Niemenrannan kaupunginosassa asutaan lähellä niin rantaa kuin palveluitakin.

Tampereen Vuokratalosäätiön järjestämän ranskalaisen urakkakilpailun tuloksena työryhmä sai toteutettavakseen energiatehokkaan kerrostalon, jonka nimimerkki "Aurinkokurki" säilyi pitkälle aina hankkeen valmistumiseen asti.

Aurinko- nimi tuli suunnittelun energia-aiheesta johdannaisena ja kurki- nimi tuli kerhohuoneen ollessa kuin kurjen keltainen nokka, joka kurkotti katsetta rantaan päin.

Luonnossuunnittelu kilpailuun oli voimakkaasti budjetin ja energiatalouden ohjaamaa, jossa Lemminkäisen ammattitaitoinen ohjaus sai hankkeen pysymään kilpailun asettamassa hintatasossa. Kaava ohjasi luonnostelussa jo tekemään kadunpuolelle rauhallisemmat julkisivut kuin sisäpihalle.

Luonnoksen idea oli tuoda sisäpihalle voimakkaita väritehosteita, kerho- ja saunatilat katolle näkymien takia. Tämä oli punaisena lankana koko suunnittelun alkuun. Federleynkadun puoleisia hienopestyjä, vaaleita ja rauhallisia betonijulkisivuja halusimme tehostaa porrashuoneiden sisäänkäynneillä ja ylimmän kerroksen erilaisella aukouksella.

Parvekkeet kadun puolella halusimme ulottaa rungon ulkolinjaan selkeyden tavoittelun takia. Energiatehokkuudesta johtuen ikkunapinta-alaa pyrittiin pitämään myös kurissa tietenkin asumisviihtyvyyden asettamissamme rajoissa.

Kerrostalo on sijoitettu Federleynkatuun kiinni kaavan mukaisesti. Kahden porrashuoneen rakennus sisältää 65 asuntoa. Asuntotyytit vaihtelevat yksiöistä aina isompiin 4h+k+s perheasuntoihin asti. Kadunpuolelle tulevan liikenteen kasvaessa päätettiin suunnitteluvai-

heessa heti asentaa myös parvekelasitus miellyttävän oleskelun takaamiseksi parvekkeilla.

Leikki- ja piha-alueet rakentuivat yhteisjärjestelysopimuksella sisäpihalle. Leikkialueet ovat kolmen yhtiön yhteiskäytössä ja näin pihassa on varmasti mukavaa leikkikaveria aina tarjolla, kun muutkin yhtiöt ovat rakentuneet. Lopulta "aurinkokurki" sulautuu kiinni YIT lähitulevaisuudessa rakentamaan taloon.

Sami Ekman
Ekman Arkkitehdit Oy



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2013

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

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2013 Tampereen Vuokralosäätiön hallitukseen vuosiksi 2013 - 2016 seuraavat henkilöt: Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Taisto Aaltonen ja Marika Mäkelä.

Yhteishallintolain mukaisesti Taisto Aaltonen ja Marika Mäkelä on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 25.3.2013.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 11 kertaa.

Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 97 %: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, markkinointipäällikkö Päivi Linjamäki, henkilöstövastaava Aija Sundell ja tietohallintoinsinööri Sanna Mattila.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuosiksi 2013 - 2016 Tampereen Vuokralosäätiön tilintarkastajiksi:

BDO Oy(aiemmin Oy Audiarev Ab), päävastuullisena tilintarkastaja Jukka Korin, 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 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 osakkuusyhtiö Kiinteistönhallinta KnowTek Oy (32,43 %). Uudeksi säätiön tytäryhtiöksi perustettiin KOY Myllyn Pysäköinti (omistusosuus 56,67 %).

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Vironmäen Lämpö Oy (omistusosuus 40,5 %) sekä Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %).

Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös. Myllyn Pysäköinti Oy:tä ei ole yhdistetty konsernitilinpäätökseen, koska toimintaa ei ole vielä ollut vuonna 2013.

Em. omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit 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 kiinteistönpidotapaa 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 asukaskäytävien väheneminen vuoden lopulla. Se ei kuitenkaan ehtinyt enää parantaa käyttöastetta.

Rakentamisessa vuosi oli suhteellisen normaali ja säätiölle valmistui kaksi kohdetta, Juoksuhau-dankatu 7 Kalkkuun ja Federleynkatu 12 Niemen-rantaan.

Säätiöllä on meneillään oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenin vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta. Molemmat kanteet on hävitty hovioikeudessa. Hovioikeuden päätösten perusteella säätiölle tuomittiin maksettavaksi vastapuolen oikeudenkäyntikulua yhteensä 80 878 €, josta 52 046 € kirjataan maksuperusteisesti kuluksi vuonna 2014. Molempiin haetaan valituslupa Korkeimpaan oikeuteen.

Hämeen hallinto-oikeudelle jätettyyn verovalitukseen koskien säätiön yleishyödyllisyyttä saatiin myönteinen päätös 19.3.2012. Päätös sai lainvoiman, mutta päätöksen tulkinnasta on edelleen erimielisyys verottajan kanssa kiinteistöverotuksen osalta. Vuosien 2009-2011 tuloverotus on palautettu verottajan käsittelyyn.

Uutena toimintana alkoi ICT-yhteistyö Turun, Lahden, Jyväskylän, Oulun ja Tampereen kaupunkien kunnallisten vuokratyöyhtiöiden kesken. Yhteisenä konsulttina on toiminut FCG Oy.

Tampereen Vuokralosäätiö on ollut perustamassa yhdessä Suomen suurimpien kunnallisten vuokratyöyhtiöiden kanssa kunnallisten ja yleishyödyllisten vuokratilojen edunvalvontayhdistystä. Yhdistyksen nimi on Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjä ry, KOVA.

ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asuntohakemusten määrä kääntyi lievään kasvuun. Ylitarjontaa oli erityisesti hissittömien lähiöalojen isoista perheasunnoista. Loppuvuodesta erityisesti neljän huoneen ja keittiön asuntojen vuokraus vaikeutui. Pienistä asunnoista oli edelleen pulaa.

Yhteistyötä sosiaalitoimen kanssa tiivistettiin mm. osallistamalla Nimi Ovela -hankkeeseen. Yhteistoiminnan muotoja kaupungin sosiaalitoimen, palveluntuottajien ja VTS-kotien välillä kehitettiin. Sosiaali-isännöinnin keskimääräinen asiakasmäärä nousi 106 henkilöön. Häätöjen ehkäisemiseksi nostettiin 27 ongelma-asukasta sosiaali-isännöinnin tuen piiriin. Asukasisännöinti otti käyttöön asumishäiriöihin puuttumiseksi keskustelumallin, jossa häiriöitä aiheuttaneen asukkaan kanssa käydään suora keskustelu

ongelmasta, jotta asumisrauha voidaan palauttaa.

Asukastoimikuntia on 94 %:ssa taloja. Monipuolista asukaskoulutusta jatkettiin. Ympäristöohjaajien koulutus järjestettiin kahtena lauantaipäivänä, joka lisäsi osallistujamäärää. Vuoden 2013 ympäristötoiminnan teemana oli vesi. Talojen välinen vesikisa tuotti osassa taloja selvää vedenkulutuksen säästöä. Keskimäärin veden kulutus laski 1 %:n.

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

KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratalosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 144 kiinteistöä yhteensä 7339 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 säätiö osti VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä. Niemenrantaan, Federleyntie 12 valmistui 65 uutta matalaenergiatiloista kerrostaloasuntoa ja Kalkkuun, Juoksuhaudankatu 16 valmistui 15 asuntoa käsittävä kehitysvammaisten palvelukoti. Atalaan, Risson alueelle Läpikäytäväkatu 16 on rakenteilla 35 rivi- ja luhtitaloasuntoa, joiden lämmitysmuotona on maalämpö. Vuoreksen, Koukkuaurankatu 6 on rakenteilla 15 asuntoa käsittävä nuorten ja lasten palvelukoti, jossa palveluntuottajana on Nuorten Ystävät-palvelut Oy.

Korjausrakentaminen

Sähköraitti 4:n perusparannus valmistui maaliskuussa 2013. Ikurissa, Karjakontie 22 ja Niittäjantie 2 alkoi koti kuntoon -remontit. Molemmat remontit valmistuivat syksyllä 2014.

Kiinteistönhoito

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu pääasiassa entisten kumppaneiden kanssa. Vuoden aikana kiinteistönhoito kilpailutettiin ainoastaan uudiskohteiden osalta. Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH Kiinteistöpalvelut Oy, Sol Palvelu Oy, Kaukajärvisuuskunta. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,40 €/asm². Vuoden 2013 laadunvarmistuksen pisteet olivat 8581/10 000 pistettä (vuonna 2012: 8215/10 000).

Siivous

Vuoden 2013 aikana kiinteistösiivous kilpailutettiin ainoastaan uudiskohteiden osalta.

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS-palvelut Oy, HH-Kiinteistöpalvelu Oy, Sol Palvelut Oy. Ylläpitösiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,19 €/asm². Vuoden 2013 laadunvarmistuksen pisteet olivat 7860/10 000 pistettä (vuonna 2012: 7930/10 000).

Ympäristötekijät

VTS-kodeille tehtiin ympäristöohjelma 2011 ja se päivitettiin 2013. Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2013 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 -1,0%, vesi -1 %, sähkö < +3 %) sekä jätehuoltokustannusten kehitys 2010 – 2011- 2012 - 2013

VTS-Kodit on mukana Tampereen kaupungin Eco2-hankkeessa, sekä Tammelan täydennysrakentamista käsittelevässä ApRemodell-hankkeessa.

HENKILÖSTÖ

Säätiön henkilöstössä tai organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Henkilöstöstä eläköityi kaksi henkilöä.

Henkilöstölle tehtiin osaamiskartoitus, jonka pohjalta laadittiin koulutussuunnitelma seuraavalle kahdelle vuodelle.

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

ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu ja turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan kilpailu ja markkinatilanne. Suuren riskiluvun on saanut myös avainhenkilöriski johtoryhmän ikääntymisen myötä.

TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TUNNUSLUVUT

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

Ennakoitua parempi tulos on syntynyt hoitomenojen alittumisesta ja erityisesti korjauksissa tapahtuneesta säästöstä ja korkomenojen alittumisesta.

Käyttöaste oli aiempia vuosia alhaisempi ja aiheutti tyhjänä oloa sekä lisääntynyttä korjaustarvetta. Vaihutuvuus oli vuoden loppua kohti hieman laskussa.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua yli 2 %-yksikköä ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Lainojen keskiporkko oli 2,39 %. Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen osuus lainasalkusta on 13,5 %.

TILIKAUDEN TULOS

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 12 345 771 €.

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 8 362 000 euron suuruisena. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön yleishyödyllisyysstatuksesta ei ole saatu.

Poistojen ja asuintalovaruksen jälkeen kirjanpidon tulos on 250,01 €, joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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 sekä lyhentämällä lainojaan vähintään niiden kulumista vastaavasti.

VILUSEN RINNE OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2013

Vilusen Rinne Oy:n yhtiöjärjestyksen toisen pykälän mukaan yhtiön toimiala on: vuokrata asuntoja ja muita tiloja

- omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä apu- ja vuokratiloja
- yhtiö voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla. ”

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 5.2.2013 ja varsinainen yhtiökokous 22.4.2013.

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräisessä ja varsinaisessa yhtiökokouksessa Tampereen kaupunkia on edustanut yritystutkija Ville Taivassalo (681 osaketta / koko osakemäärä).

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

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2013 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

Hallinto

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 22.4.2013 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallituksen kokouksessa 20.6.2013 valittiin hallituksen puheenjohtajaksi Anneli Kivistö ja varapuheenjohtajaksi Seppo Rantanen.

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

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 11 kertaa, joista vanha hallitus kokoontui yhden kerran ja uusi hallitus kymmenen kertaa.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti BDO Oy:n (entinen Oy Audiarev Ab) KHT Jukka Korin Tampereen kaupungin nimeämänä ja Tilintarkastus Lamberg Oy:n tilintarkastaja Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä.

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

VTS-kodit

Tampereen Vuokralosäätio, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdes-
sä VTS-kodit -yhteisön.

VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinoin-
tinimenä asiakkaisiin päin.

VTS Kiinteistöpalvelu Oy on Tampereen Vuokra-
talosäätion kokonaan omistama tytäryhtiö, jolta
säätio ja Vilusen Rinne Oy ostavat suurimman
osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokralosäätio-
n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun otta-
matta asukasjäseniä. Säätiön toiminnanjohtaja
Ahto Aunela toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitus-
johtajana.

Vilusen Rinne Oy:n hallintopalveluista on huoleh-
tinut Tampereen Vuokralosäätio. Hinta on
määräytynyt neliöperusteella ja on sama kuin
Tampereen Vuokralosäätion.

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2013)

- asukkaita oli 2340 henkilöä
- asukasvalinnassa noudatettiin sosi-
aalista tarveharkintaa
- käyttöaste 95,50 %

Yhteiset luvut Tampereen Vuokralosäätion
kanssa:

- asuntohakemuksia oli vuoden vaih-
teessa 2299 kpl
- sisäisiä vaihtoja tehtiin 400 kpl
- erityisryhmille osoitettiin yhteensä
323 asuntoa yhteistyössä sosiaali-
viranomaisten kanssa

Asukastoiminta

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen
taloissa 21 kpl. Neljässä talossa on naapuri-
talon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 109 ja
rivijäseniä asukastoimikunnissa 45 henkilöä
- ympäristöohjaajia on 11

Yhteiset luvut Tampereen Vuokralosäätion
kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia
järjestettiin yhteensä 12, joihin osallistui 403
asukasta
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
- AD -ryhmä kokoontui 10 kertaa

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

Kiinteistöt vuonna 2013

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

Kulutuslukuja 2013:

- Lämpöindeksi 38,7 kWh/Rm³
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus
122l/asukas/vrk
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 6,7
kWh/Rm³

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut vuonna 2013 olivat keskimäärin 1,40
€/asm²/kk, yhteensä 1238 t €.

Kiinteistönhoito:

Kiinteistöhuolto kilpailutettiin Kaukajärven osalta
ja huoltoyhtiönä jatkaa Kaukajärviolosuuskunta.
Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin
0,29 €/asm².

Kiinteistösivousta hoitaa Winclean Oy Annalaa
lukuun ottamatta. Ylläpitosisivouksen kustannuk-
set olivat keskimäärin 0,21 €/asm².

Perusparannuksia vuonna 2013:

Vilusen Rinne Oy:n Annalan alueelle teettämän
kaavan mukaisesti tonteilla sallitaan perusparan-
nus, lisä- ja täydennysrakentaminen sekä uudis-
rakentaminen

Solkikatu 11 koti kuntoon –remontti jatkui koko
vuoden ja valmistuu helmikuussa 2014

Talous

Liikevaihto oli 9 126 352 €. Yhtiön taloustilanne
on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöas-
te kuitenkin laski ja vaihtuvuus oli suurta. Mittavis-
ta investoinneista huolimatta maksuvalmius on
pysynyt hyvänä, quick ratio (arava) 5,62 quick
ratio (yleinen) 2,51. Täysien poistojen lisäksi yhtiö
tekee asuintalovarauksen 699 700 €.

Vilusen Rinne Oy:llä on menneillään oikeudelli-
nen kiista Nordeaa ja Handelsbankenien vastaan
koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin
korotusta. Molemmat kanteet on hävitty hovioi-
keudessa. Hovioikeuden päätösten perusteella
säätiolle tuomittiin maksettavaksi vastapuolen
oikeudenkäyntikuluja yhteensä 32 454€, josta
17 223 € kirjataan maksuperusteisesti kuluksi
vuonna 2014.

Hallituksen esitys tulosta koskevista toimen- piteistä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 23,84 €
jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

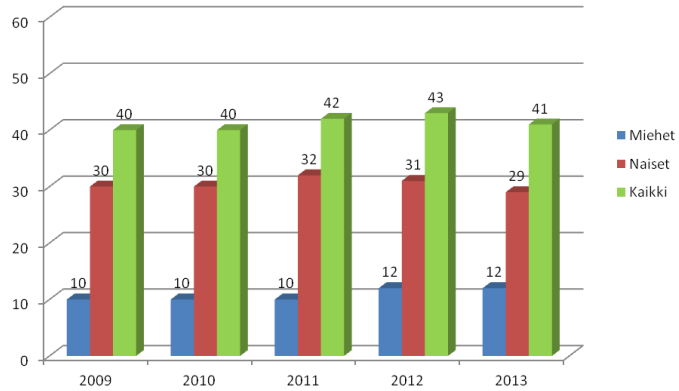
Tulevaisuus

Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n
laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja
tulee rasittamaan yhtiön taloutta merkittävästi.
Tämän vuoksi Annalan II vaiheesta tehdään
tarkempi selvitys, jonka pohjalta päätetään jatko-
toimenpiteet. Selvitys valmistuu helmikuussa
2014.

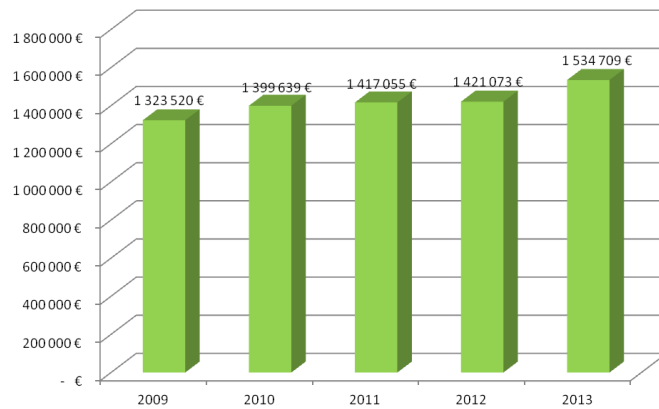
Peruskorjausten takia Vilusen Rinne Oy:n vuok-
ratasto tulee nousemaan yleistä vuokratasonou-
sua enemmän, mutta vastaavasti asuntojen
mukavuus paranee.

Riipuksenkadun kaavamuutos, joka mahdollistaa
noin 100 uuden asunnon rakentamisen lähivuosi-
na Riipuksenkatu 3 ja 5 pysäköintialueella, ete-
nee kaupungin kaavoitusosastolla.

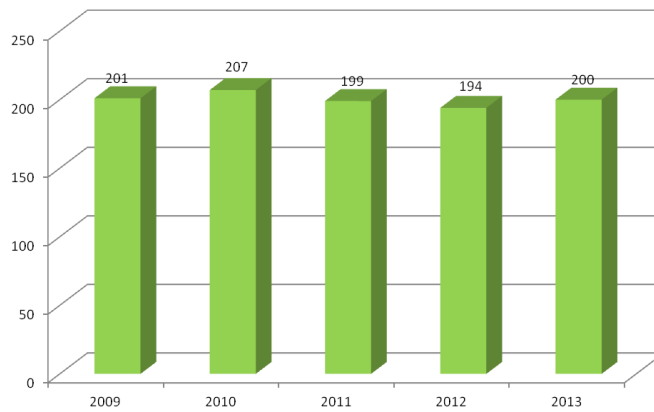
Henkilömäärä 2009 - 2013 (vakituksessa työsuhteessa)



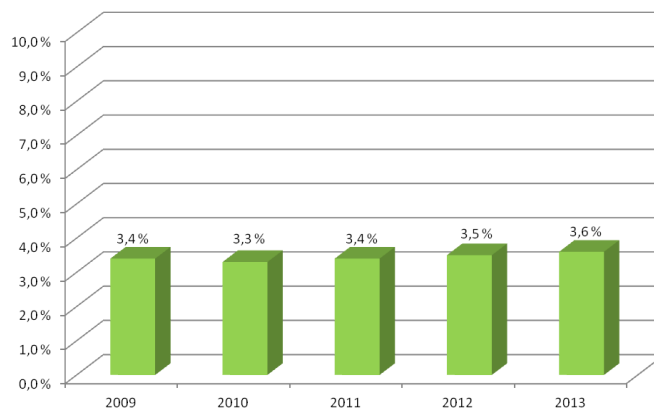
Liikevaihto / henkilö



Asunnot / henkilö



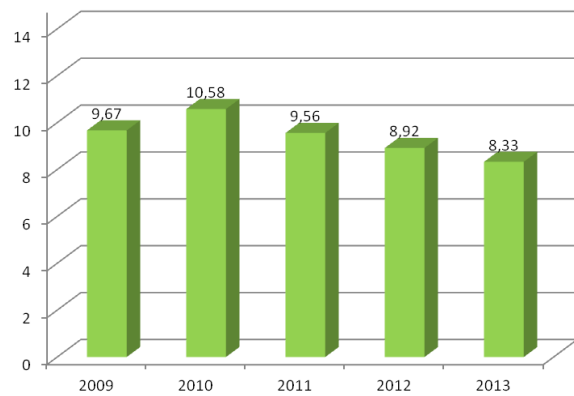
Henkilöstökulut / liikevaihto %



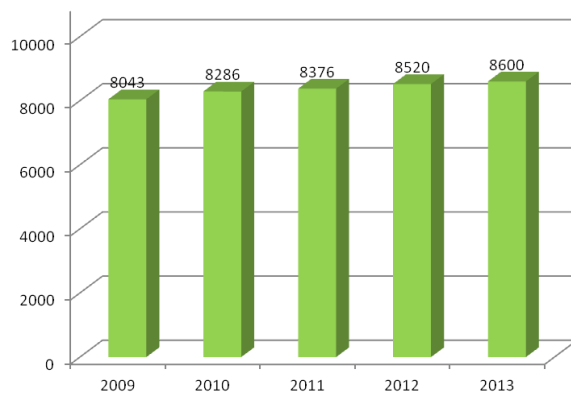
**VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty
suhteessa vastaaviin vapaiden
markkinoiden vuokriin M€ vuodessa**



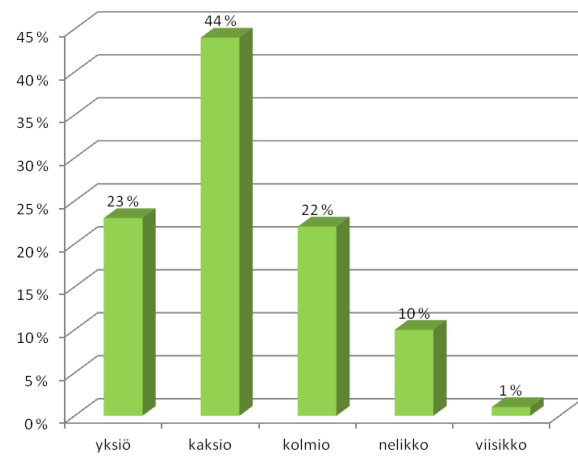
**VTS-kotien vuokrahyöty
vapaarahoitteisiin %**



**VTS-kotien asuntojen lukumäärän
kehitys**



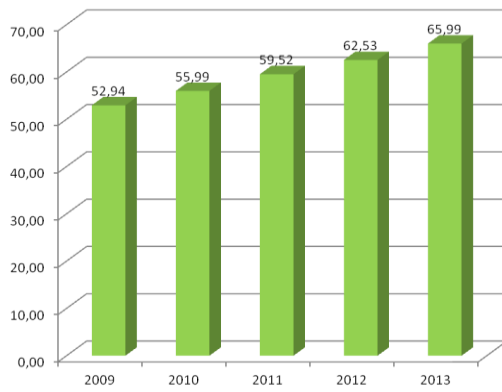
VTS-kotien huoneistojakauma



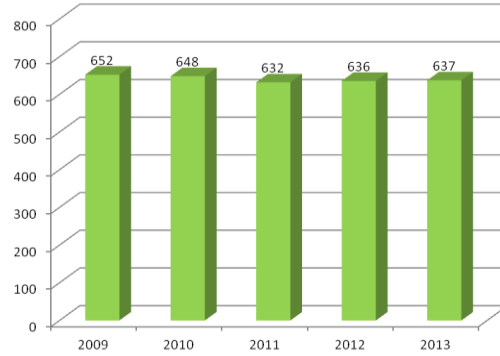
**VTS-kotien keskivuokra, sisältäen
vesiennakot, €/m²/kk**



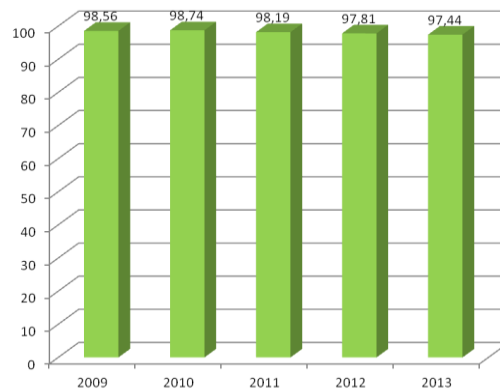
VTS-kotien Liikevaihto M€



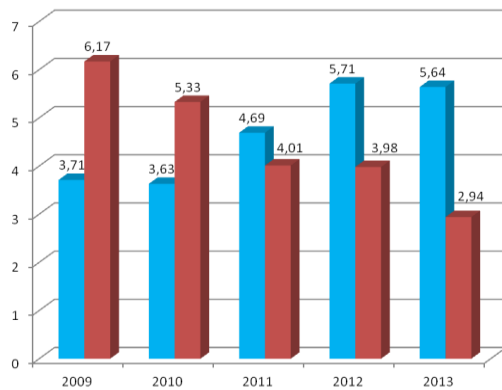
**VTS-kotien pitkäaikainen vieras
pääoma €/m2**



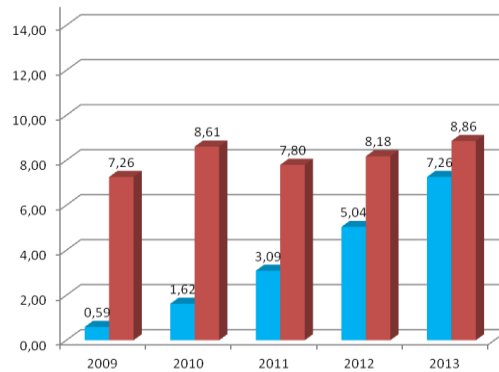
VTS-kotien käyttöaste %



Sijoitetun pääoman tuotto %



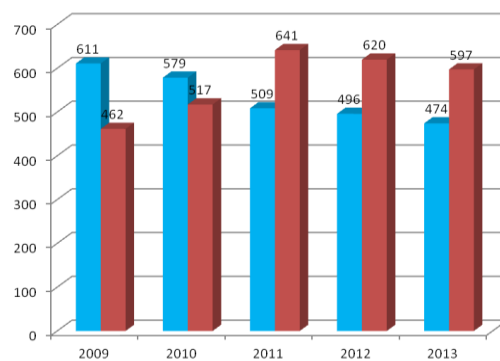
Omavaraisuusaste %



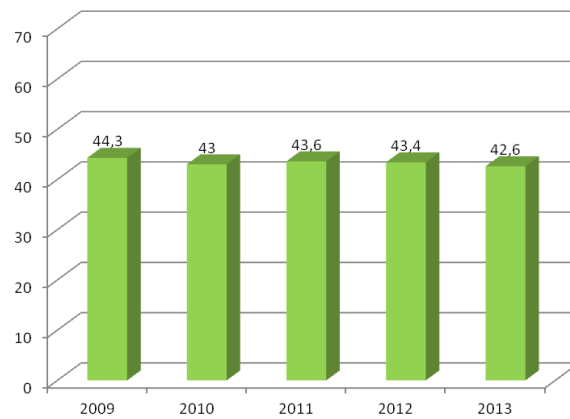
■ Tampereen Vuokralosäätö

■ Vilusen Rinne Oy

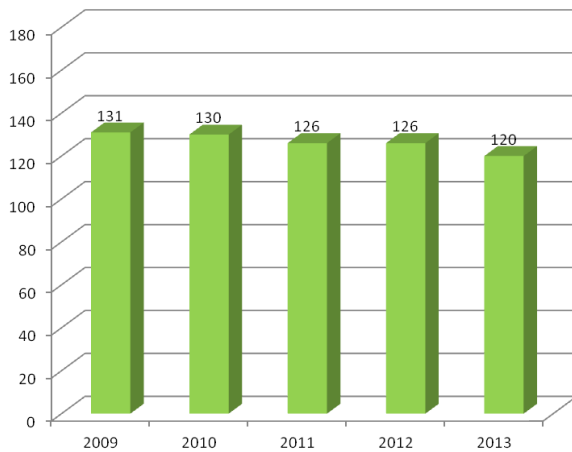
**Pitkäaikainen vieras
pääoma % liikevaihdosta**



**VTS-kotien lämpö, normeerattu
kulutus kWh/Rm3**



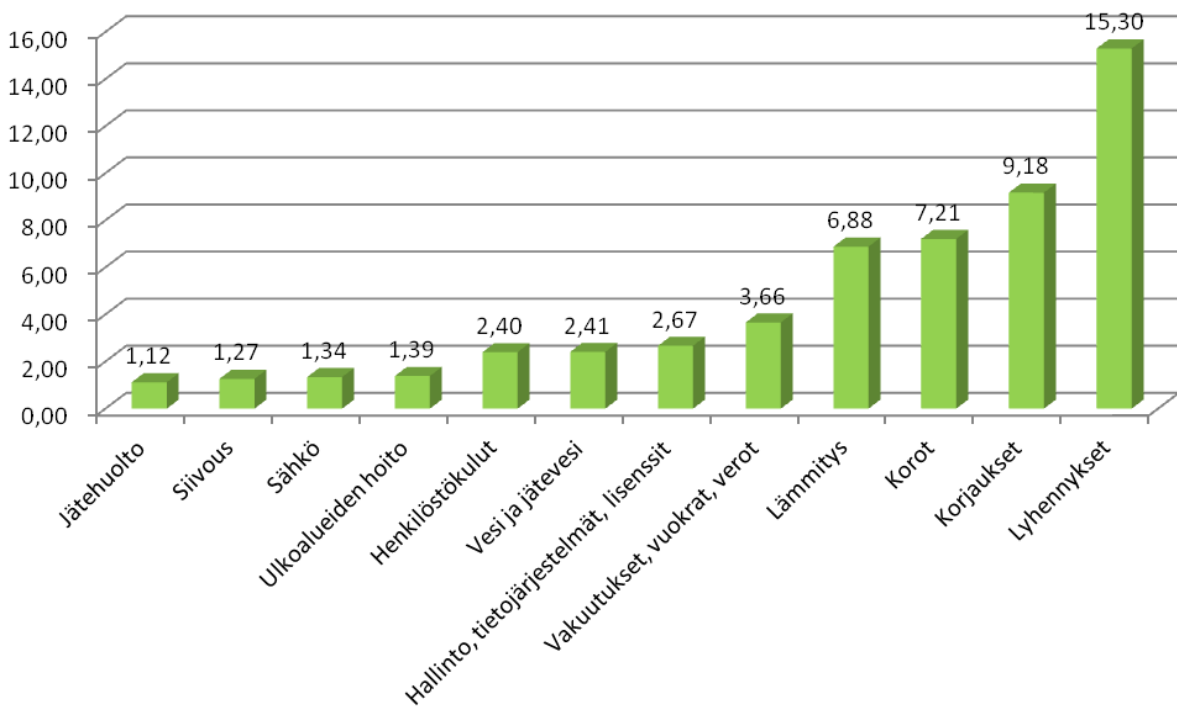
VTS-kotien vesi, l/hlö/vrk



VTS-kotien sähkö, kWh/Rm3



VTS-kotien 2013 kulujakauma M€ (Yhteensä 54,82)



Tampereen Vuokralatalosäätiö		Tuloslaskelma
	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	54 138 075,11	51 665 973,03
Käyttökorvaukset	2 234 354,41	2 042 781,14
Muut tuotot	607 734,46	544 320,42
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	56 980 163,98	54 253 074,59
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-114 017,82	-139 633,96
LIIVEVAIHTO	56 866 146,16	54 113 440,63
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 959 609,68	-1 824 476,20
Henkilösivukulut	-428 075,47	-394 482,28
Henkilöstökulut yhteensä	-2 387 685,15	-2 218 958,48
Hallinto	-2 028 753,17	-2 149 283,07
Käyttö ja huolto	-2 051 713,34	-1 898 626,29
Ulkoalueiden hoito	-1 169 119,27	-1 162 362,87
Siivous	-1 056 286,15	-1 172 191,73
Lämmitys	-5 955 343,55	-5 703 783,80
Vesi ja jätevesi	-2 098 866,11	-2 001 882,74
Sähkö	-1 096 780,26	-1 147 681,77
Jätehuolto	-971 394,80	-827 182,21
Vahinkovakuutukset	-280 557,71	-262 649,41
Vuokrat	-1 695 559,21	-1 644 422,41
Kiinteistövero	-1 029 557,21	0,00
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-2 096 763,17	-2 722 867,81
Huoneistokorjaukset	-1 067 757,68	-837 021,23
Yleiset tilat	-493 240,91	-465 654,59
Rakennusten rakenteet	-1 609 946,09	-1 329 122,86
Ulkoalueet	-944 720,24	-881 960,79
LVI-järjestelmät	-887 620,70	-1 167 436,78
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-269 422,81	-194 494,91
Ilkivaltakorjaukset	-44 771,99	-43 513,61
Muut korjaukset ja hankinnat	-878 761,61	-862 053,28
Oikaisuerät	1 241 293,17	1 085 231,58
Liiketilat ja varastot	-3 859,88	-3 579,24
Muut tilat ja PTS-korjaukset	-882 515,87	-406 003,23
Korjaukset yhteensä	-7 938 087,78	-7 828 476,75
Oman käytön alv	-42 517,00	-50 376,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-29 802 220,71	-28 067 877,53
KÄYTTÖKATE		
	27 063 925,45	26 045 563,10
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-11 409 652,69	-11 421 160,37
Koneet ja kalusto	-911 441,77	-924 094,07
Muista pitkävaikutteisista menoista	-24 677,02	-51 507,04
POISTOT YHTEENSÄ	-12 345 771,48	-12 396 761,48
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	532 909,31	756 803,92
Rahoituskulut	-6 886 970,19	-8 611 148,49
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-6 354 060,88	-7 854 344,57
TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ, VARAUKSIA JA VEROJA		
	8 364 093,09	5 794 457,05
SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot	0,00	862 227,35
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ	0,00	862 227,35
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		
	8 364 093,09	6 656 684,40
Asuintalovarauksen muutos	-8 362 000,00	-6 656 600,00
Välittömät verot	-1 843,08	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-8 363 843,08	-6 656 600,00
TILIKAUDEN TULOS	250,01	84,40

Tampereen Vuokratalosäätiö		Tase
	Loppusaldo	Loppusaldo
	31.12.2013	31.12.2012
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	42 022,93	23 640,73
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	5 324 439,17	5 224 927,27
Rakennukset ja rakennelmat	280 683 657,61	279 270 804,31
Koneet ja kalusto	3 451 552,88	3 290 810,78
Asfaltointi ja muu piha-alue	51 818,37	51 484,41
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	5 465 294,62	5 253 406,40
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	294 976 762,65	293 091 433,17
Sijoitukset	1 794 823,62	655 650,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	745 717,38	778 324,59
Lainasaamiset	18 702 225,67	13 568 534,30
Muut saamiset	552 697,59	1 406 359,55
Siirtosaamiset	64 514,81	66 780,01
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	20 065 155,45	15 819 998,45
Rahat ja pankkisaamiset	167 386,74	152 125,38
VASTAAVAA YHTEENSÄ	317 046 151,39	309 742 847,95
V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	822 621,54	823 621,54
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	119 929,35	119 844,95
Tilikauden yli-/alijäämä	250,01	84,40
Oma pääoma yhteensä	1 573 636,44	1 574 386,43
Varaukset	23 180 300,00	14 818 300,00
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	93 842 502,11	97 204 199,51
Lainat rahoituslaitoksilta	164 855 341,96	160 762 923,37
Lainat Tampereen kaupungilta	24 064 690,79	26 293 249,39
Seuraavan vuoden lyhennykset	-13 115 791,45	-15 835 295,91
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	269 646 743,41	268 425 076,36
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	13 115 791,45	15 835 295,91
Ostovelat	3 561 788,51	3 141 551,57
Muut velat	3 281 340,47	3 140 520,74
Siirtovelat	2 686 551,11	2 807 716,94
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	22 645 471,54	24 925 085,16
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	317 046 151,39	309 742 847,95

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy		Tuloslaskelma
	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	8 762 941,94	8 083 796,45
Käyttökorvaukset	363 410,53	329 973,02
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 126 352,47	8 413 769,47
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-14 310,00	-20 358,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-14 310,00	-20 358,00
POISTOT	-2 621 930,62	-2 128 532,62
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Hallinto	-643 467,47	-589 435,65
Käyttö ja huolto	-332 117,85	-344 103,16
Ulkoalueiden huolto	-216 672,64	-216 104,37
Siivous	-208 985,88	-184 432,97
Lämmitys	-925 445,23	-865 045,03
Vesi ja jätevesi	-312 630,27	-317 061,91
Sähkö	-244 795,80	-231 160,14
Jätehuolto	-148 457,32	-124 098,11
Vahinkovakuutukset	-106 920,59	-89 908,31
Vuokrat	-316 722,45	-289 785,70
Kiinteistövero	-188 778,60	-182 633,04
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-442 948,30	-341 890,70
Huoneistokorjaukset	-151 526,73	-118 064,22
Yleiset tilat	-63 550,94	-50 137,74
Rakennusten rakenteet	-248 105,29	-198 596,80
Ulkoalueet	-89 541,83	-99 634,58
LVI-järjestelmät	-129 638,46	-84 308,82
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-22 586,60	-17 221,07
Ilkivaltakorjaukset	-6 466,41	-5 547,32
Muut korjaukset ja hankinnat	-148 651,48	-172 637,29
Oikaisuerät	188 150,19	116 011,11
Liiketilat ja varastot	-34,72	-134,07
Muut tilat ja PTS-korjaukset	-122 713,61	-30 032,36
Korjaukset yhteensä	-1 237 614,18	-1 002 193,86
Luottotappiot	-54 372,76	-34 762,92
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-4 936 981,04	-4 470 725,17
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 553 130,81	1 794 153,68
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	20 010,34	27 463,15
Rahoituskulut	-873 399,32	-1 128 844,64
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	-853 388,98	-1 101 381,49
SATUNNAISET ERÄT		
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	699 741,83	692 772,19
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarauksen muutos	-699 700,00	-692 700,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-699 700,00	-692 700,00
Välittömät verot	-17,99	-15,99
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	23,84	56,20

Vilusen Rinne Oy		Tase
	Loppusaldo	Loppusaldo
	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	1 022 645,04	1 022 645,04
Rakennukset ja rakennelmat	49 140 067,30	51 162 292,98
Koneet ja kalusto	1 723 283,13	2 215 577,67
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	4 060 711,94	226 413,66
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	55 946 707,41	54 626 929,35
Sijoitukset	139 708,22	139 708,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	133 016,08	133 194,91
Lainasaamiset	6 436 114,85	4 193 712,74
Muut saamiset	55 159,08	442 379,44
Siirtosaamiset	1 459,16	2 811,04
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 625 749,17	4 772 098,13
Rahat ja pankkisaamiset	212 855,40	62 124,65
VASTAAVAA YHTEENSÄ	62 925 020,20	59 600 860,35
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell.tilik.voitto/tappio	-23 967,54	-24 023,74
Tilikauden voitto/tappio	23,84	56,20
Oma pääoma yhteensä	90 592,28	90 568,44
Varaukset	5 476 610,00	4 776 910,00
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	10 430 572,31	12 187 594,52
Lainat rahoituslaitoksilta	41 961 294,65	37 485 082,58
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 499 169,63	-1 150 236,17
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	54 521 108,95	52 150 852,55
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 499 169,63	1 150 236,17
Ostovelat	456 533,38	492 349,72
Muut velat	541 962,47	540 132,00
Siirtovelat	339 043,49	399 811,47
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 836 708,97	2 582 529,36
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	62 925 020,20	59 600 860,35

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toiminnanjohtajan 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 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 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 laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen 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 tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

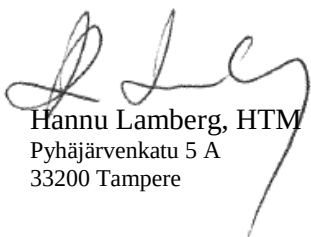
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot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

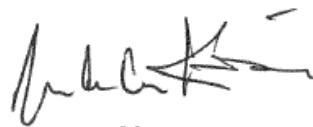
Tampere 11.3.2014

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM-yhteisö



Hannu Lamberg, HTM
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 Tampere

BDO Oy
KHT-yhteisö



Jukka Korin, KHT
Linnankatu 10A
20100 Turku

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n toimintakertomuksen, kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.– 31.12.2013. 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 laatimista koskevien säännösten ja määräysten 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 ja toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

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 yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen 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 sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

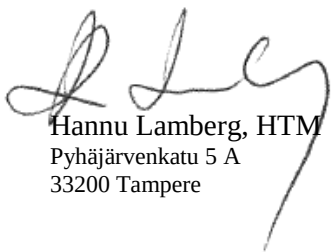
Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

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

Tampere 11.3. 2014

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM –yhteisö



Hannu Lamberg, HTM
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 Tampere

BDO Oy
KHT -yhteisö



Jukka Korin, KHT
Linnankatu 10 A
20100 Turku

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ TALOUSARVIO TALOUSARVIO		
	2013	2014
asuntoneliöt	432 377	435 799
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	52 902 000	54 928 000
Autopaikoista	685 000	690 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	1 515 000	1 515 000
Tyhjänäolo	-951 000	-1 099 000
	54 096 700	56 034 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 150 000	2 150 000
MUU TOIMINTA	548 000	555 000
	2 698 000	2 705 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-220 000	-220 000
Jälkiperintätuotot	55 000	70 000
	-165 000	-150 000
LIKEVAIHTO	56 629 700	58 589 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 834 000	-1 886 000
Henkilösivukulut	-410 000	-406 000
Hallintokulut	-2 077 000	-1 977 000
Käyttö- ja huolto	-1 900 000	-1 945 000
Ulkoalueiden huolto	-1 310 000	-1 337 000
Siivous	-1 150 000	-1 227 000
Lämmitys	-6 290 000	-6 634 000
Vesi	-2 150 000	-2 255 000
Sähkö	-1 195 000	-1 210 000
Jätehuolto	-940 000	-960 000
Vakuutukset	-290 000	-320 000
Vuokrat	-1 686 000	-1 720 000
Kiinteistövero	0	-1 130 000
Korjaukset	-10 080 000	-9 930 000
Muuttokorjaukset	-2 360 000	-2 350 000
Huoneistokorjaukset	-1 168 000	-1 281 000
Yleiset tilat	-505 000	-558 000
Rakenteet	-2 112 000	-2 086 000
Viheralueet	-968 000	-1 185 000
LVI-järjestelmät	-887 000	-912 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-229 000	-381 000
Liiketilat ja varastot	-26 000	-9 000
Ilkivaltakorjaukset	-87 000	-76 000
PTS-korjaukset	-1 390 000	-825 000
Muut korjaukset	-348 000	-267 000
Oikaisuerät		
Oman käytön alv	-57 000	-58 000
	-31 369 000	-32 995 000
HOITOKATE	25 260 700	25 594 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	280 000	280 000
Korkokulut	-8 950 000	-8 450 000
	-8 670 000	-8 170 000
TULOS ENNEN POISTOJA	16 590 700	17 424 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-13 100 000	-14 370 000
TILIKAUDEN TULOS	3 490 700	3 054 000

VILUSEN RINNE OY	TALOUSARVIO TALOUSARVIO	
	2013	2014
asuntoneliöt	73 759	73 759
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	8 947 000	9 275 000
Autopaikoista	96 000	109 000
Päiväk. , liiket. ja varastoista	22 000	16 000
Tyhjänäolo	-161 000	-185 000
	8 904 000	9 215 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	312 000	330 000
	312 000	330 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-55 000	-60 000
Jälkiperintätuotot	6 000	6 000
	-49 000	-54 000
LIKEVAIHTO	9 167 000	9 491 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-26 000	-40 000
Hallintokulut	-521 000	-570 000
Käyttö- ja huolto	-350 000	-367 000
Ulkoalueiden huolto	-248 000	-260 000
Siivous	-230 000	-230 000
Lämmitys	-995 000	-1 027 000
Vesi	-360 000	-375 000
Sähkö	-193 000	-270 000
Jätehuolto	-177 000	-203 000
Vakuutukset	-96 000	-112 000
Vuokrat	-290 000	-295 000
Kiinteistövero	-195 000	-214 000
Korjaukset	-1 755 000	-1 791 000
Muuttokorjaukset	-356 000	-368 000
Huoneistokorjaukset	-175 000	-189 000
Yleiset tilat	-67 000	-89 000
Rakenteet	-562 000	-483 000
Viheralueet	-126 000	-181 000
LVI-järjestelmät	-84 000	-218 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-23 000	-30 000
Liiketilat ja varastot	0	-2 000
Ilkivaltakorjaukset	-20 000	-21 000
PTS-korjaukset	-283 000	-146 000
Muut korjaukset	-59 000	-64 000
	-5 436 000	-5 754 000
HOITOKATE	3 731 000	3 737 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	80 000	30 000
Korkokulut	-1 505 000	-1 350 000
	-1 425 000	-1 320 000
TULOS ENNEN POISTOJA	2 306 000	2 417 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtoien mukaiset lyhennykset	-1 450 000	-1 555 000
TILIKAUDEN TULOS	856 000	862 000
TULOS ENNEN POISTOJA	16 590 700	17 424 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtoien mukaiset lyhennykset	-13 100 000	-14 370 000
TILIKAUDEN TULOS	3 490 700	3 054 000



16.4.2014