ASUMISVUOSI 2014

VTS kodit

Tampereen Vuokratalosäätiö
Vilusen Rinne Oy

Toiminnanjohtajan katsaus – Ahto Aunela

YLEISTÄ

Maailmantaloudessa Eurooppa näyttää jääneen hitaan kasvun kauteen kun Amerikassa uusi kasvu jo on hyvässä vauhdissa. Euroalueen talouskasvu on ollut hyvin heiveröistä ja pääosin Saksan varassa.

Kreikan selviytyminen talouden ongelmistaan on edelleen epäselvää ja hyvin riippuvainen heidän halustaan ja kyvystään tehdä rakenteellisia uudistuksia talouteensa. Eurooppaan luotu pankkivakausmekanismi lienee kuitenkin suojannut Euron vakauden, vaikka Kreikka ei selviytyisikään talousongelmistaan.

Ukrainan kriisi ja Venäjän talouspakotteet lisäävät omalta osaltaan talouden epävarmuutta Euroopassa, mutta erityisesti Suomessa Venäjän kaupan supistuessa. Näissä olosuhteissa on selvin olettamus, että Suomen talous ei ole lähitulevaisuudessa lähdössä nousuun, vaikka pientä vientikysynnän kasvua onkin ilmennyt.

Suomessa mahdollisuudet elvyttävään talouspolitiikkaan ovat vähäiset pitkittyneen laman ja valtion pitkälle ehtineen velkaantumisen takia eikä elvyttävä talouspolitiikka paranna Suomen ulkomaista vientikilpailukykyä. Tämä kaikki näkyi Suomessa vaikeana työttömyytenä ja ihmisten varovaisuutena asuntomarkkinoilla.

ASUNTOMARKKINAT

Talouden pitkittynyt lama näkyi selvästi asuntomarkkinoilla Suomessa vuonna 2014.

Asuntokauppojen kuin asuntolainojenkin määrä supistui absoluuttisestikin historiallisen matalista koroista huolimatta. Asuntotuotanto on laskenut jo neljä vuotta peräkkäin eikä kuluva vuosikaan, n. 25.000 uutta asuntoa, näytä elpymisen merkkejä asuntotuotannossa. Hieman lisääntynyt ARA-tuotanto ei ole pystynyt korjaamaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon, erityisesti omakotitalojen romahdusta. Vaikeasta taloustilanteesta huolimatta rakentamisen hinta ei ole joustanut alaspäin kuten on pienessä määrin tapahtunut vanhojen asuntojen hinnoissa. Keskimääräinen vuokrataso on ollut vielä kasvukeskuksissa loivassa nousussa, mutta asukkaiden hintatietous on parantunut niin vuokra-asunto- kuin omistusasuntomarkkinoilla.

Asuntomarkkinoiden kärjistyväksi ongelmaksi on syntynyt markkinoiden alueellinen jako kasvaviin tai väestöään menettäviin paikkakuntiin. Markkinoiden jakautuminen näkyy myös paikkakuntien sisällä. Ongelma koskee niin vuokra- kuin omistusasuntomarkkinoitakin. Kansantaloudellisesti asia on merkittävä siten, että huomattava osa Suomen kansallisvarallisuudesta ja tavallisten ihmisten varallisuudesta on kiinnitetty asuntoomaisuuteen, jonka vakuusarvo voi nyt olla heikkenemässä.

Lainsäädäntötasolla valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon jakaminen kahteen erilaiseen osaan, toisaalta pitkään korkotukeen ja pysyvään yleishyödyllisyyteen ja toisaalta lyhyeen korkotukeen ja määräaikaiseen omakustannusperiaatteeseen perustuvaan liiketoimintamalliin, kaatui hallituspuolueiden erimielisyyksiin.

ASUNTOMARKKINAT TAMPEREELLA

Tampereen ja Tampereen kaupunkiseudun väestön kasvu on pitänyt yllä kohtalaista asuntokysyntää Tampereella, vaikka omistusasuntomarkkinoilla yksityiset asiakkaat ovat huomattavan varovaisia asuntopäätöksissään heikon työllisyystilanteen takia. Läheskään kaikki asuntoosakeyhtiömuotoinen asuntotuotanto ei ole päätynyt omistusasunnoiksi vaan näitä asuntoja ovat hankkineet ainakin väliaikaiseen vuokra-asuntokäyttöön institutionaaliset sijoittajat.

Sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto on jatkanut laskuaan Tampereella pääkaupunkiseudusta poiketen. Käynnistysavustuksen päättyminen Tampereella vähensi selvästi kiinnostusta ARA-tuotantoon samanaikaisesti, kun korkotuen merkitys hävisi korkotason laskiessa alle omavastuukoron.

Vähäiseen ARA-tuotantoon vaikutti myös pula rakennuskelpoisista tonteista. Tonttien tasaista saatavuutta on erittäin vaikea varmistaa arvaamattoman kaavoitusprosessin takia

VTS-KOTIEN TOIMINNAN VAIKUTTAVUUS

VTS-kotien toimintavuosi 2014 oli paras moneen vuoteen. Toiminnan vaikuttavuus oli hyvä ja taloudellinen tulos parani. VTS-kotien toiminnan yleishyödyllisyys ja yhteiskuntavastuu on ilmennyt siten, että se ei jaa voittoa tuloksestaan, vuokrataso on edullinen ja asukasvalinta on sosiaalinen sekä uusia asuntoja rakennetaan.

Kaikki tämä vaatii henkilökunnalta paljon venymistä ja vahvaa sitoutumista työhönsä, mutta myös antaa paljon, kun tiedostaa työnsä tarpeellisuuden ja positiivisen vaikutuksen yhteiskunnan kehitykseen sekä asukkaiden hyvinvointiin.

Vuokrataso

VTS-kotien hintakilpailukyky pysyi kohtuullisena koko vuoden verrattuna muuhun aravavuokratasoon, mutta yleiseen markkinavuokratasoon nähden hyvänä, vaikka aivan lopullisia vuokratasotietoja ei vielä vahvistettu.

Samanaikaisesti kun VTS-kotien talous vahvistui, edullista vuokratasoa ei tehty talouden kustannuksella eikä vuokrissa ole tasokorotuspainetta, mikäli ulkoiset olosuhteet pysyvät nykyisen kaltaisina.

Hyvä käyttöaste, vähentynyt asukasvaihtuvuus ja huomattava asuintalovaraus paransivat VTS-kotien vakavaraisuutta siten, että tulevaisuuden investoinnit uustuotantoon ja perusparannukseen ovat mahdollisia.

Asukkaiden saama rahallinen vuokrahyöty asumisesta VTS-kodeilla oli markkinavuokriin verrattuna keskimäärin n. yhden kuukauden vuokran suuruinen vuodessa tiukemmankin laskentakaavan mukaan

Asukkaat

Tärkein yhteydenpitomuoto asuviin asukkaisiin on edelleen ollut yhteishallintolain mukainen asukasdemokratia, josta VTS-kodit on tehnyt kilpailukeinon, jolla se erottuu edukseen kilpailijoistaan. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia lisäämällä asukkaiden on ollut helpompi tuntea asuntonsa omaksi kodikseen. Asukasdemokratia on lisännyt VTS-kotien ja asukkaiden keskinäistä luottamusta ja tiedonvaihtoa. Asukasdemokratia on myös lisännyt asukkaitten keskinäistä kanssakäyntiä ja taloista huolta pitämistä.

Asukkaille suunnattu koulutus on lisännyt asukkaiden osaamista sekä tietoisuutta VTS-kotien toiminnasta ja samassa yhteydessä VTS-kodit on saanut arvokasta palautetta asukkailtaan. Asukasaktiivisuutta on lisäksi kannustettu etupistejärjestelmällä.

Taloudellisesti tärkeätä asukasvaihtuvuutta onnistuttiin laskemaan, vaikka koko vuoden ajan markkinoilla oli runsaasti vuokra-asuntoja tarjolla. Asukastyytyväisyys ei kuitenkaan noussut odotetulle tasolle. Erot eri käyttäjäryhmien välillä olivat selviä, joten kehittämiskohteetkin ovat tiedossa.

Liian suuri osa uusista asukkaista asuu vain muutaman vuoden, mikä kertoo siitä, että VTS-kodit ei pysty tuottamaan pysyvää lisäarvoa kuin osalle asukkaistaan. Eri asiakasryhmien tarpeita onkin selvitettävä tarkemmin ja suunniteltava kunkin ryhmän tarpeita vastaavat palvelut.

Lasten ja nuorten teemavuoden puitteissa järjestettiin asukkaiden Särkänniemipäivä ja kesätöitä järjestettiin 40:lle koulunsa päättäneelle VTS-kodeilla asuvalle nuorelle.
Sähköisen allekirjoituksen käyttöönotto ja nopeutunut nettiyhteys saivat asukkailta hyvän vastaanoton

Asukasvalinta VTS-kodeissa tapahtuu sääntöjensä mukaisesti asunnon tarpeen perusteella. Tämä on asuntojen rahoituksesta riippumaton periaate.

Yhteistyö Tampereen kaupungin sosiaaliviranomaisten kanssa on parantunut siten, että VTS-kodit on pystynyt asuttamaan aikaisempaa enemmän sosiaalitoimen osoittamia asukkaita ja sosiaalitoimi on ottanut enemmän vastuuta osoittamistaan asukkaista.

VTS-kodeille ei ole ollut vaikeata osoittaa asuntoja asumiskyvyn puutteesta kärsiville ihmisille. Vaikeata on ollut varmistaa asumisen onnistuminen asuinyhteisössä. Tehostunut sosiaalinen isännöinti on antanut yhä useammalle erityisryhmien asukkaalle mahdollisuuden onnistua asumisessaan. Asunnottomuus Tampereella väheni selvästi vuonna 2014.

VTS-kodit laajensi palveluvalikoimaansa hankkimalla kaksi uutta tärkeätä yhteistyökumppania, Nuorten ystävät ry, jolle rakennettiin ja välivuokrattiin erityisnuorten palvelutalo ja Suomen Kuurosokeat ry:n kanssa aloitettiin palvelutalon suunnittelu. Satamakadulle ja Voionmaankadulle suunniteltiin palvelutaloja yhteistyössä kaupungin kanssa.

Asuntotuotanto

VTS-kotien asuntotuotanto on ollut jo muutaman vuoden alamäessä tonttipulan takia. Pitemmälläkin aikavälillä VTS-kotien markkinaosuus Tampereen kaikista asunnoista on ollut laskussa.

Lähtökohtaisesti VTS-kotien asuntotuotanto perustuu Tampereen kaupungin asettamiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin. Näyttää siltä, että viime vuosien asuntotuotantotavoitteen on määrännyt enemmän tonttien saatavuus kuin asuntokysyntä. Huonoin tilanne on vuonna 2015, jolloin VTS-kodeille ei valmistu yhtään uutta asuntoa. Näin ei ole käynyt koskaan aiemmin.

Tilanne on ollut erityisen harmillinen siitäkin syystä, että suhdannepoliittisista syistä nyt olisi ollut hyvin tarjolla niin rahoitusta kuin rakentajiakin ja vuokra-asunnoille kysyntää. Tulevat vuodet toki näyttävät paremmilta tonttien saatavuuden suhteen. Nyt saatu kokemus kertoo, että nykyinen tonttienhankintatapa ei ele riittävän tehokas niin asuntokuin suhdannepolitiikkaa ajatellen.
Annalan alueen perusparannuksen jatkamisesta tehtiin positiivinen periaatepäätös, jota ryhdytään toteuttamaan kuluvana vuotena. Kahden vuoden hengähdystauko osoitti, miten tärkeätä on erilaisten investointivaihtoehtojen tutkiminen ja vertailulaskelmat ja –suunnitelmat. Saman tyyppiseen alueelliseen kehitystarkasteluun tulee panostaa myös Multisillassa ja Tesomalla.

KIITOKSET

Hyvät yhteistyökumppanimme, VTS-kotien toimintaa on arvioitava sen vaikuttavuuden perusteella. Viime vuosi oli yhteiskuntavastuumme kantamisen kannalta onnistunut. Kiitokset siitä kuuluvat teille, asukkaillemme, yhteistyökumppaneillemme ja työntekijöillemme.

Olemme tehneet yhteiskunnallisesti arvokasta työtä.

Tampereella 3.3.2015

Ahto Aunela

Tampereen Vuokratalosäätiön ja Vilusen Rinne Oy:n hallitus

Ahmala Kauko	Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
Grönfors Mervi	hallituksen jäsen
Markkanen Jouni	hallituksen jäsen
Kivistö Anneli	hallituksen puheenjohtaja
Mäntymäki Riitta	Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
Rantanen Seppo	hallituksen varapuheenjohtaja
Aaltonen Taisto	Tampereen Vuokratalosäätiön asukasjäsen
Auranen Otto	hallituksen jäsen
Aunela Ahto	toiminnanjohtaja
Mäkelä Marika	Tampereen Vuokratalosäätiön asukasjäsen
Sundell Aija	hallituksen sihteeri

HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUOSILLE 2013 - 2016

Mittari	Toteuma 2011	Toteuma 2012	Toteuma 2013	Toteuma 2014	Tavoite 2014	Hallituskauden tavoite 2016
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, kaupungin ja valtion intressi						
Asukkaaksi valittujen pisteet ovat korkeammat kuin asunnon hakijoiden pisteet, %			1,86 > 1,49	2,06>1,59 (20,77>18,37)	valittujen pisteet > hakijoiden pisteet	valittujen pisteet > hakijoiden pisteet
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, kaupungin ja valtion intressi						
Erityisryhmien asuttaminen, lukumäärä	330	340	323	365	360-370	380
Aloitettujen asuntojen maksimimäärä vuodessa (kun suunnittelijat valittu)	115	100	45	157	155	150
Asuntopoliittinen vaikuttavuus, valtion ja asukkaiden intressi						
Vuokrataso (edullisempi kuin yksityinen vuokrataso Tampereella, %)	9,56	8,92	8,33	9,49	8,00	8,00
Asiakaslähtöisyys, asukkaiden intressi						
Asukastyytyväisyyskysely+asukaspalauteryhmä (uusi 1-5)	3,50	3,60	3,50	3,60	3,70	3,70
Henkilöstöpoliittinen vaikuttavuus, työnantajan ja työntekijän intressi						
Työtyyväisyysindeksi yli vertailuaineiston keskiarvon (3,19)	3,46	3,51	3,45	3,62	>3,45	>3,19
täydennyskoulutus, tutk./hlö	1,23	1,90	1,53	1,90	1,60	1,80
Kiinteistöomaisuuden teknisen arvon säilyttäminen, säätiön ja kaupungin intressi						
Korjausvelka (uusi mittari) % - oltava alle tavoitteen	0,72	0,67	0,88	0,99	1,00	1,40
Energiatehokas kiinteistö kWh/Rm3/vuosi (uusi mittari)	43,60	43,40	42,60	41,90	42,10	41,30
Taloudellinen tehokkuus, säätiön ja kaupungin intressi						
Vuokratuottoaste (VTS) %	98,15	97,74	97,55	98,02	97,80	98,00
Omavaraisuusaste (säätiö) %	3,09	5,04	7,26	9,83	8,30	8,00
Pääoman tuotto % (nettotulos/taseen loppusumma) VTS (uusi mittari)	1,46	1,99	2,38	2,73	1,80	1,50

Tampereen Vuokratalosäätiön henkilökunta

VUOKRAUSPALVELU

Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Lehtinen Jaana	asukaskoordinaattori
Karjalainen Birgitta	asuntoesittelijä
Löövi Kirsi	markkinointiassistentti
Bergius Mira	markkinointi-isännöitsijä
Maja Tuomo	markkinointi-isännöitsijä
Sukkila Anna Marja	markkinointi-isännöitsijä
Janhunen Tarja	projektisihteeri
Lehtonen Marjukka(sijainen)	markkinointisihteeri
Mattila Satu	markkinointisihteeri
Nousiainen Samuli	markkinointisihteeri
Ruohonen Niina (vuorotteluvap.)	markkinointisihteeri
Laukkanen Heidi (sijainen)	markkinointisihteeri
Tuuri Laura (äitiyslomalla)	markkinointisihteeri
Viljanen Nina	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	palveluisännöitsijä
Suojanen Sari	palveluisännöitsijä
Vasenius Päivi	puhelinvaihteen hoitaja /palveluneuvoja
Kurikka Maarit	sosiaali-isännöitsijä
Montonen Matti	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
Jortikka Isto	talouspäällikkö
Helminen Eija	Controller
Peltonen Marja	kirjanpitäjä
Aaltojärvi Tarja	vuokravalvoja
Osmovaara Elise	vuokravalvoja
Kukko Jaana (määräaikainen)	vuokravalvoja
Alanne Kirsi	perintäneuvottelija
Palonen Päivi	perintäneuvottelija

TIETOHALLINTO

Mattila Sanna	tietopalveluinsinööri
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
Jortikka Isto	talouspäällikkö
Koskinen Timo	kiinteistöpäällikkö
Mattila Sanna	tietopalveluinsinööri
Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Jantunen Reijo	asiakaspalvelupäällikkö

Sijaishuoltoyksikkö Vuorenkilpi Tampereelle

Tampereen Vuokratalosäätiö rakennutti Vuorekseen Koukkuaurankadulle sijaishuollon ryhmäkodin, jonka se vuokrasi Nuorten Ystävien pitkäaikaiseen käyttöön. Talon nimeksi valittiin Vuorenkilpi ja yksikkö avattiin lokakuussa. Vuorenkilpi tarjoaa lastensuojelun sijaishuollon palveluita alle 18-vuotiaille lapsille, joilla on erityinen avun ja tuen tarve. Vuorenkilpi on erikoistunut neuropsykiatrisista erityisvaikeuksista kärsivien lasten ja nuorten kasvatukseen ja kuntoutukseen. Erityisvaikeuksien taustalla voi olla kehitysvamma, kehitysviive tai jokin autismin kirjon häiriö.

Talon arkkitehtinä toimi CCM Arkkitehdit Oy ja rakentamisesta vastasi Rakennus Oy Paanurakenne. Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitettiin erityistä huomioita Nuorten Ystävien sijaishuoltoyksikön erityistarpeille ja toiveille. Talon ulkoväriksi tuli pirteä keltainen. Talon 14 asukaspaikkaa on jaettu kolmeen ryhmään, joista yksi on oranssi, toinen sininen ja kolmas vihreä. Talon ulkosivuun

Vuoreksen taideohjelman mukaisesti julkisivun taiteeksi valittiin kuvataitelija Jani Rättyän teos Perseidit. Perseidit on meteoriparvi, jonka meteorit ovat peräisin Swift-Tuttle -komeetasta. Parven radiantti eli säteilypiste sijaitsee Perseuksen tähdistössä. Teos on parvi valotikkuja tai tankoja, jotka ovat diagonaalissa asennossa. Tangot ovat päiväsaikaan valkoisia, hämärässä niihin syttyy valo, jolloin ne muuttuvat valoteokseksi.

Vuorenkilven suunnittelussa lähtökohtana on ollut erityisesti yhteisöllisyys, kodinomaisuus ja turvallisuus. Rakentamisessa on huomioitu lasten erityistarpeet iän, toimintakyvyn ja kehitystason mukaan. Neliömitoitus on toteutettu vammaispalveluyksikön mitoituksen mukaan, vaikka rakennus on tehty sijaishuoltoyksiköksi.

Yhdessä tasossa olevat tilat ovat esteettömät ja viihtyisät. Väriterapiaan erikoistunut arkkitehti Caterina Casagrande-Mäkelä on käyttänyt rakennuksessa rohkeasti värejä siten, että jokaisen pienryhmän tilat ovat erivärisiä. Vahvan värimaailman avulla esimerkiksi autistinen henkilö hahmottaa helpommin talon tilat ja piha-alueiden rajat.

Yhteisöllisyyttä on luotu yhteisillä ruokailu-, askartelu- ja oleskelutiloilla. Ulkona yhteistä aikaa on mukava viettää viihtyisällä ja aidatulla piha-alueella, josta löytyy keinut, koripallotelineet ja pelialueet lasten vapaa-ajan tarpeisiin. Kauniilla ja toiminnallisella pihalla on hyödynnetty luonnon myrkytöntä kasvillisuutta. Pyörätuolilla tai muulla apuvälineellä liikkuvalle on etupihalle rakennettu loiva ramppi liikkumista helpottamaan. Vuorenkilvessä jokainen yksityiskohta on suunniteltu vastaamaan toiminnan tarpeita.

Rakennusprojekti lähti alusta alkaen äärimmäisen hyvin liikkeelle. Hankkeen suunnittelutyössä Nuorten Ystävien edustajat ovat olleet mukana alusta asti, joka mahdollisti tilojen suunnittelun suoraan käyttäjien tarpeisiin sopiviksi. Suunnittelu osoittautui kovin haasteelliseksi mm. tontin korkeuserojen ja kallioisen maaperän vuoksi, mutta yhteistyö suunnittelijoiden sekä rakennusliikkeen kanssa sujui mutkattomasti ja ryhmäkoti valmistui aikataulun mukaisesti.

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2014

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

HALLINTO

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

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2013 Tampereen Vuokratalosäätiön 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 26.3.2014.
Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 13 kertaa.
Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 92 %:sti.
Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, Seppo Rantanen varapuheenjohtajana ja sihteerinä Aija Sundell.
Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela ja toiminnanjohtajan varamiehenä on ollut 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. Taina Lehtonen jäi pois Säätiön palveluksesta vuoden 2015 alussa ja hänen seuraajana ja johtoryhmän jäsenenä on talouspäällikkö Isto Jortikka sekä Timo Koskinen seuraa toiminnanjohtajan varamiehenä.
Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuosiksi 2013 - 2016 Tampereen Vuokratalosäätiön tilintarkastajiksi:
KHT-yhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Jukka Korin, KHT, sekä asukkaiden esittämänä Tilintarkastus Lamberg Oy, HTM-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Hannu Lamberg, HTM.

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 Vuokratalosäätiö 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 osakkuusyhtiöt Lännen Kiinteistöpalvelu Oy (33,33%), joka muutti nimensä 1.1.2015 Lännen Palveluyhtiö Oy:ksi ja Kiinteistönhallinta KnowTek Oy (16,67 %), jonka osakekannasta VTS Kiinteistöpalvelu Oy myi vuoden 2014 aikana 15,76 % ja vuoden 2015 aikana on tarkoitus myydä loppuosuus. Lisäksi konserniin kuuluu KOY Myllyn Pysäköinti (omistusosuus 56,67 %), jonka toiminta käynnistyi vuonna 2014.
Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontörmän Lämpö Oy (omistusosuus 38,15 %) sekä Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %).
Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös.
Em. omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit Oy:stä 17,07 %.
Tampereen Vuokratalosäätiö, 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 vuokrataloyhtiö, joka toimii pääosin Kaukajärvellä.

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

Vilusen Rinne Oy ostaa tarvitsemansa isännöinti- ja hallinnointipalvelut Tampereen Vuokratalosäätiöltä. Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpitotapaa molemmissa yhteisöissä

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Tärkein muutos oli asukasvaihtuvuuden väheneminen. Tilivuoden aikana toiminnassa ei tapahtunut suuria muutoksia ja taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmia paremmin ja käyttöaste nousi edellisvuodesta hieman.

Hyvän taloudellisen tilanteen ansioista Säätiö lyhensi lainojaan kaupungille 2,2 M€. Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin koronvaihtosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin 10 miljoonalla eurolla.

VTS-kodit (Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy) solmivat sopimuksen kaikkien asuntojensa laajakaistayhteyksien ja kaapeliTV-liittymien toimittamisesta Telia-Sonera Finland Oyj:n kanssa. Sopimuksen vaikutuksesta Tampereelle kaivettiin yli 40 kilometriä uutta valokuituverkkoa ja sillä varmistettiin asukkaille entistä nopeammat laajakaistayhteydet sekä paremmat tietoliikennepalvelut.

Vuokrasopimusten sähköinen allekirjoitus otettiin käyttöön syksyllä 2014.

Lapset ja nuoret –teemavuoden puitteissa järjestettiin asukkaille mm. Särkänniemipäivä, peruskoulunsa päättäville VTS-kotien nuorille kahden viikon työjakso puutarhatöissä sekä lastenhoitopalveluita Käräjätörmässä, Haukiluomassa ja Annalassa.

Erityisen vaikeasti asutettavien asunnontarvitsijoiden asuttamisesta sovittiin sosiaalitoimen kanssa 20 asunnon kiintiö, joiden asukkaille kaupunki ostaa asumisen onnistumiseksi vahvan tuen ulkopuolisilta palvelutuottajilta. Kaupungin lopullinen tarve oli kuitenkin vain puolet suunnitellusta.

Rakentamisessa vuosi oli lähes normaali ja säätiölle valmistui kaksi kohdetta, Läpikäytävänkatu 16 Atalaan ja Nuorten Ystävät Ry:lle välivuokrattu palvelutalo Vuorekseen osoitteessa Koukkuaurankatu 6. Koti Kuntoon –remontteja valmistui kaksi, Niittäjäntie 2 ja Karjakontie 22 Ikuriin.

Säätiö osallistui aktiivisesti kaupungin vetämään Tesoman aluekehityshankkeeseen sekä Lähivoimalahankkeeseen Annalassa.

Tampereen Vuokratalosäätiö on ollut perustamassa yhdessä Suomen suurimpien kunnallisten vuokrataloyhtiöiden kanssa kunnallisten ja yleishyödyllisten vuokratalojen edunvalvontayhdistystä. Yhdistyksen nimi on Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry, KOVA. Yhdistys aloitti käytännön toimintansa 1.9.2014. KOVA:n jäsenenä säätiö osallistui NBO:n pohjoismaisiin tapahtumiin ensimmäistä kertaa.

ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asuntohakemusten määrä jatkoi kasvua. Ylitarjontaa oli kuitenkin edelleen erityisesti hissittömien lähiötalojen isoista perheasunnoista. Pienistä asunnoista oli edelleen pulaa.

Yhteistyötä sosiaalitoimen kanssa jatkettiin mm. osallistumalla Nimi Ovessa-hankkeeseen. Yhteistoiminnan muotoja kaupungin sosiaalitoimen, palveluntuottajien ja VTS-kotien välillä kehitettiin. Sosiaali-isännöinnin keskimääräinen asiakasmäärä oli 106 henkilöä/kk. Palvelun piirissä oli vuonna 2014 kaikkiaan 250 henkilöä. Häätöjen ehkäisemiseksi nostettiin 25 ongelma-asukasta sosiaali-isännöinnin tuen piiriin.

Asukastoimikuntia on 93 %:ssa taloja. Monipuolista asukaskoulutusta jatkettiin. Vuoden 2014 ympäristöohjaajien toiminnan teemana oli vesi.

Asukastoiminta on parantanut asuinyhteisön asumisviihtyvyyttä ja vaikuttanut talokohtaisesti poismuuton määrään ja asumisaikoihin. Uusia asukastoiminnan muotoja kehitettiin ja kokeiltiin.

KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratalosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 146 kiinteistöä yhteensä 7389 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.
Atalaan, Risson alueelle, Läpikäytävänkatu 16 valmistui 35 uutta matalaenergiatasoista luhti- / rivitaloasuntoa, jossa lämmitysmuotona on maalämpö.
Vuorekseen, Koukkuaurankatu 6 valmistui 15 asuntoa käsittävä nuorten ja lasten palvelukoti, jossa palveluntuottajana on Nuorten Ystävät –Palvelut Oy.

Korjausrakentaminen

Ikurissa, Karjakontie 22 ja Niittäjäntie 2 valmistui Koti Kuntoon -remontit

Kiinteistönhoito

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu pääasiassa entisten kumppaneiden kanssa.

Vuoden aikana kiinteistönhoito kilpailutettiin Kaukajärvellä ja uudiskohteiden osalta.

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH kiinteistöpalvelut Oy, Sol Palvelu Oy, Kaukajärviosuuskunta. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,41 €/asm^2. Vuoden 2014 laadunvarmistuksen pisteet olivat 8429/10 000pistettä (vuonna 2013: 8.581/ 10 000).

Siivous

Vuoden 2014 aikana kiinteistösiivous kilpailutettiin ainoastaan uudiskohteiden osalta.
Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS-palvelut Oy, HH-Kiinteistöpalvelu Oy, Sol Palvelut Oy. Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,20 €/ asm^2. Vuoden 2014 laadunvarmistuksen pisteet olivat 7520/10 000 pistettä (vuonna 2013: 7860/10 000).

Ympäristötekijät

VTS-kodeille tehtiin ympäristöohjelma 2011 ja se päivitettiin 2014. Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2014 olivat energiainvestointien kannattavuuden seuranta.

Mittareina näissä tavoitteissa ovat energiankulutusten säästö edelliseen vuoteen verrattuna (ominaiskulutus lämmityksessä -1,0%, vesi -1 %, sähkö < +3 %).

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

HENKILÖSTÖ

Säätiön henkilöstössä tai organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.
Säätiölle nimitettiin uusi talouspäällikkö.

Henkilöstön koulutuksessa toteutettiin edellisenä vuonna tehtyä osaamiskartoitusta ja koulutussuunnitelmaa.

Tulospalkkion maksaminen perustui hallituksen tuloskortin tavoitteiden toteutumiseen. Henkilökunnan koulutukseen ja kehittymiseen 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. Toiminnal-

lisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan kilpailu ja markkinatilanne.
Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa korjausvelkariskin samanaikaisesti kohoavien lainanlyhennysten ja peruskorjaustarpeen kanssa.
Säätiön kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti kilpailijoihin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.
Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaalisiin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.
Suuren riskiluvun on saanut myös avainhenkilöriski johtoryhmän ikääntymisen myötä.

Säätiöllä on meneillään oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenia vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta. Molemmat kanteet on hävitty hovioikeudessa. Hovioikeuden päätösten perusteella säätiölle tuomittiin maksettavaksi vastapuolen oikeudenkäyntikuluja yhteensä 80 878 €. Molemmista hovioikeuden päätöksistä on valitettu 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.
Verotuksen oikaisulautakunta 24.1.2014 päätöksellään hyväksyi Säätiön tulot vain osittain yleishyödyllisiksi ja palautti verovuosien käsittelyn takaisin verohallinnolle. Tästä päätöksestä Säätiö on tekemässä valitusta.

Ritakadun palvelutalosta on vuokraerimielisyys Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:n (Validia) kanssa. Vuokraerimielisyyttä selvitetään ARA:n kanssa. Erimielisyys koskee omakustannusperiaatteen soveltamista

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 lämmityskustannuksissa ja korjauksissa tapahtuneesta säästöstä ja korkomenojen alittumisesta.

Käyttöaste oli viime vuoden tasolla, mutta tyhjänä olon euromäärä kasvoi johtuen pääosin liikevaihdon kasvusta. Vaihtuvuus oli hieman pienentynyt edellisestä vuodesta.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua yli 2,5 %-yksikköä (2 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Lainojen keskikorko oli 1,76 % (2,39 %).%). Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen osuus lainasalkusta on 11,1 % (13,5 %).

TILIKAUDEN TULOS

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 12 468 132 € (12 345 771).

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 9 653 500 euron (8 362 000) suuruisena. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön yleishyödyllisyysstatuksesta ei ole saatu.

Poistojen ja asuintalovarauksen jälkeen kirjanpidon tulos on 116,44 € (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.

Uudistuotannossa korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat.
Vanhassa asuntokannassa ei kokonaisuudessaan ole tarvetta vuokratason tasokorotuksiin, mikäli nykyiset olosuhteet pysyvät ennallaan.

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

Tonttipula estää kuluvana vuotena asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Tonttipula näyttää kuitenkin helpottuvan seuraavina vuosina.

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

Asuntojen vuokrauksen kannattavuus on varmistettava myös pitkällä aikavälillä. Tärkein kannattavuuteen ja käyttöasteeseen vaikuttava seikka on kiinteistöjen sijainti sekä kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma, joka edellyttää pienempien asuntojen osuuden kasvattamista.

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 kiinteistöjen kulumista vastaavasti

VILUSEN RINNE OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2014

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 varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014. Vilusen Rinne Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa Tampereen kaupunkia edusti rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen (681 osaketta / koko osakemäärä).

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

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2014 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

HALLINTO

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 26.3.2014 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallituksen kokouksessa 14.4.2014 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 10 kertaa.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti KHT-yhteisö BDO Oy:n KHT Jukka Korin Tampereen kaupungin nimeämänä ja Tilintarkastus Lamberg Oy:n tilintarkastaja HTM Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä.

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

VTS-kodit
Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön.

VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinointinimenä asiakkaisiin päin.

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

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

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

ASUNTOJEN VUOKRAUS
(tilanne 31.12.2014)

- asukkaita oli 2359 (ed. vuosi 2340) henkilöä
- asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa
- erityisryhmille osoitettiin yhteensä 44 asuntoa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa
- taloudellinen käyttöaste 98,05 % (95,50 %)
- sisäisiä vaihtoja tehtiin 40 kpl (400 kpl)
asuntohakemuksia oli vuoden vaihteessa 2385 kpl (2299 kpl) (yhteinen luku Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa)

ASUKASTOIMINTA

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 20 kpl (21 kpl). Neljässä talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 92 (109), yhdyshenkilöitä 4 ja rivijäseniä asukastoimikunnissa 48 henkilöä (45)
- ympäristöohjaajia on 11 (11)

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 17 (12), joihin osallistui 396 (403) asukasta
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3)
- AD -ryhmä kokoontui 4 kertaa (10)

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

KIINTEISTÖT VUONNA 2014

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

Kulutuslukuja 2014:
- Lämpöindeksi 38,1 kWh/Rm^3 (38,7 kWh/Rm^3)
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 125l/asukas/vrk (122l/asukas/vrk)
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 6,4 kWh/Rm^3 (6,7 kWh/Rm^3)

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

Korjauskulut vuonna 2014 olivat keskimäärin 2,13 €/asm²/kk, yhteensä 1883 t € (1,40 €/asm²/kk, yhteensä 1238 t €). Korjauskustannusten muutos johtuu kirjaustavan muutoksesta Koti Kuntoon –korjauksissa, missä osa kustannuksista on kirjattu vuosikuluna, kun aikaisemmin kaikki oli aktivoitu.
Kiinteistönhoito:

Huoltoyhtiönä jatkaa Kaukajärviosuuskunta. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,29 €/asm^2.

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy Annalaa lukuun ottamatta. Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,21 €/ asm^2 (0,21 €/ asm^2).

Perusparannuksia vuonna 2014:
Vilusen Rinne Oy:n Annalan alueelle teettämän kaavan mukaisesti tonteilla sallitaan perusparannus, lisä- ja täydennysrakentaminen sekä uudisrakentaminen

Solkikatu 11 Koti Kuntoon –remontti jatkui koko vuoden ja valmistui helmikuussa 2014

TALOUS

Liikevaihto oli 9 628 854 € (9 126 352 €). Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöaste nousi ja koko vuoden keskiarvo oli 98,06 % (95,50 %) ja vaihtuvuus väheni 24%. Mittavista investoinneista huolimatta maksuvalmius on pysynyt hyvänä, quick ratio 3,04 (2,51). Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovarauksen 686 950 € (699 700 €).

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia toimintaan vaikuttavia tapahtumia.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiön tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen

elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen ja tämä tehdään tietojärjestelmiä ja kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja kehittämällä

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 39,22 € (23,84 €) jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TULEVAISUUS

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

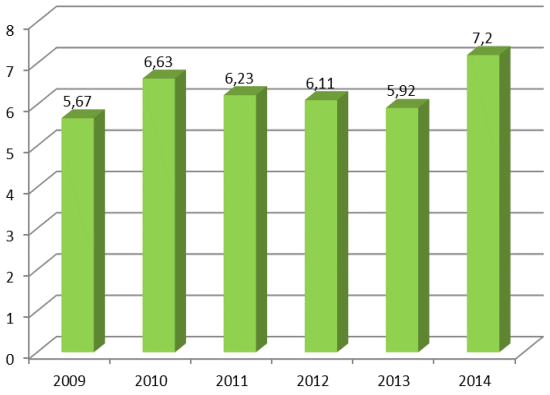
Riipuksenkadun kaavamuutos on valmistunut ja se mahdollistaa noin 100 uuden asunnon rakentamisen lähivuosina Riipuksenkatu 3 ja 5 pysäköintialueelle.

Tiinan-/Tildankujan kiinteistön (ent. Aurinkolämpötalot, 4 asuntoa) myynti on valmistelussa.

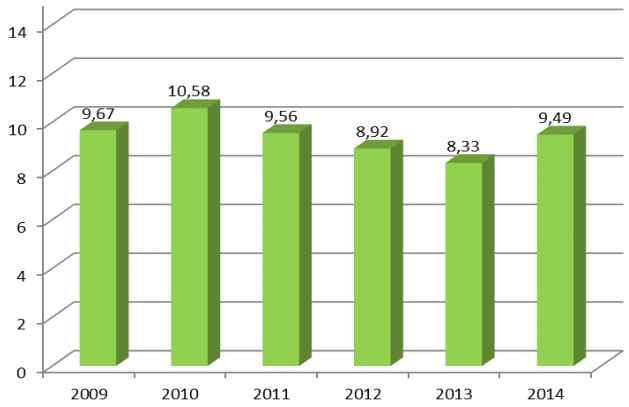
Annalan peruskorjausta tullaan jatkamaan siten, että kolme kiinteistöä perusparannetaan, yksi kiinteistö puretaan ja rakennetaan uudestaan sekä kaksi kiinteistöä myydään.

Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja tulee rasittamaan yhtiön taloutta ja vakavaraisuutta merkittävästi. Vuokrataso tulee nousemaan yleistä vuokratasonousua enemmän, mutta vastaavasti asuntojen vuokrattavuus ja mukavuus paranevat.

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

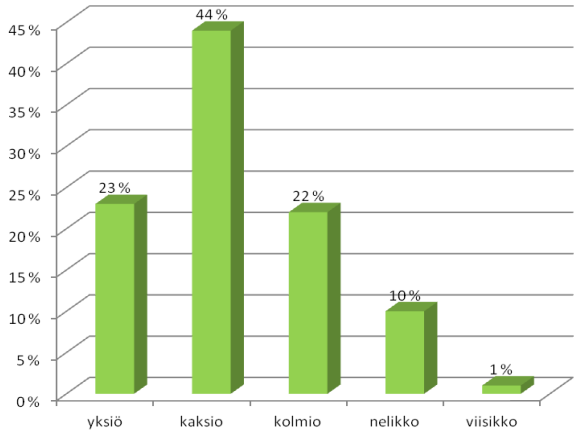


VTS-kotien vuokrahyöty vapaarahoitteisiin %

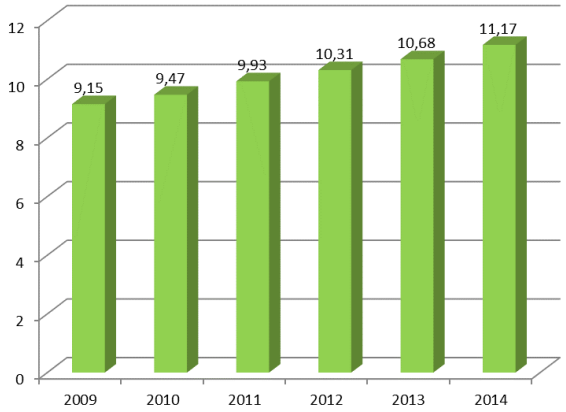


VTS-kotien asuntojen lukumäärän kehitys

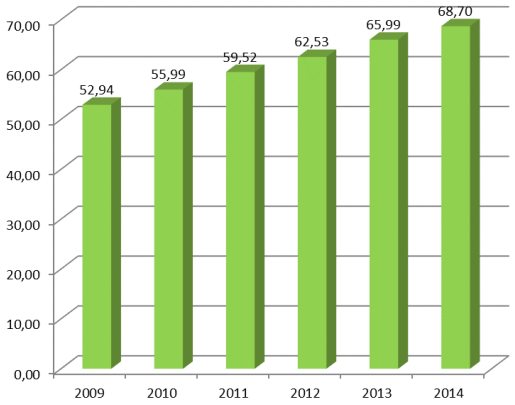
VTS-kotien huoneistojakauma



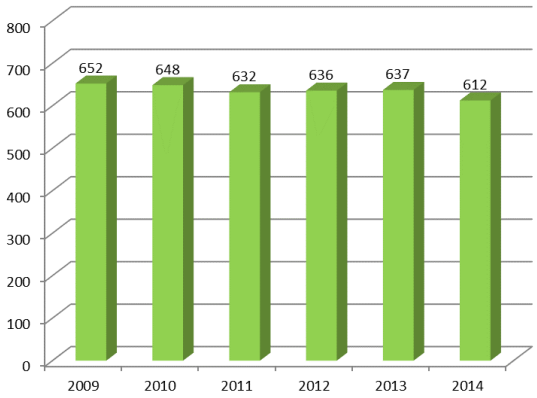
VTS-kotien keskivuokra, sisältäen vesiennakot, €/m²/kk



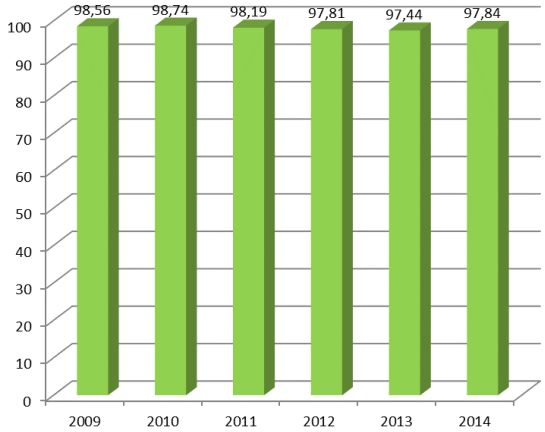
VTS-kotien Liikevaihto M€



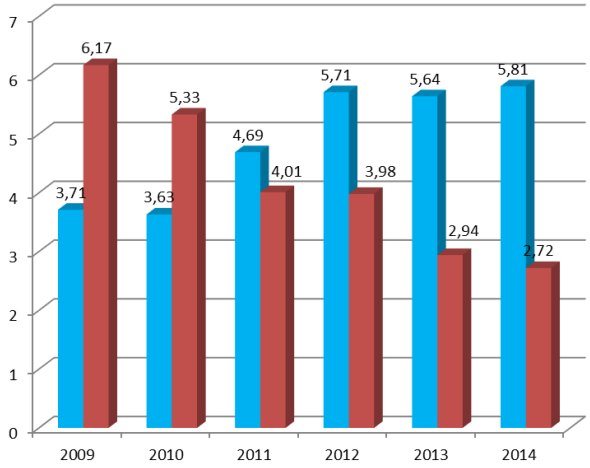
VTS-kotien pitkäaikainen vieras pääoma €/m2



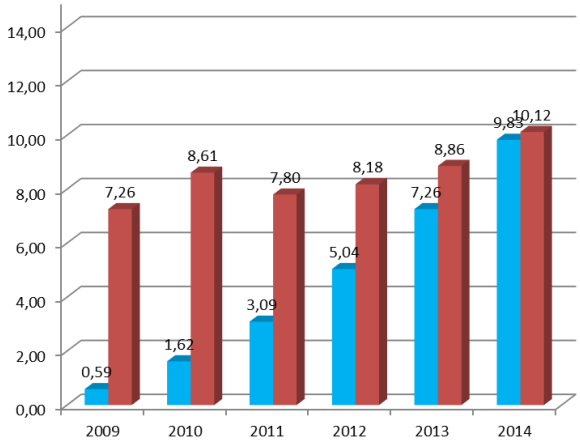
VTS-kotien käyttöaste %



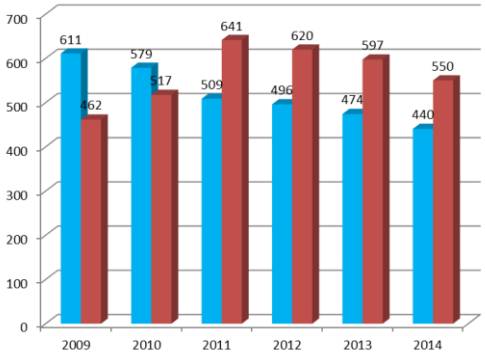
Sijoitetun pääoman tuotto %



Omavaraisuusaste %



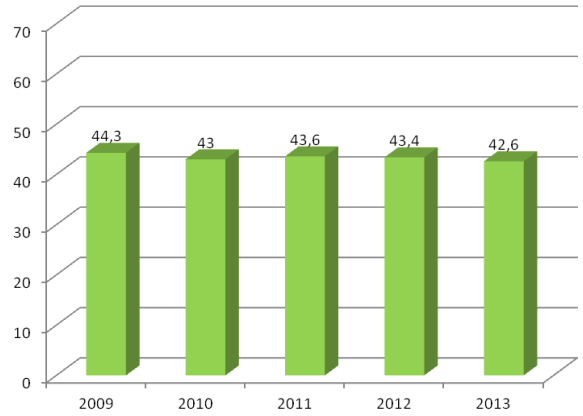
Pitkäaikainen vieras pääoma % liikevaihdosta



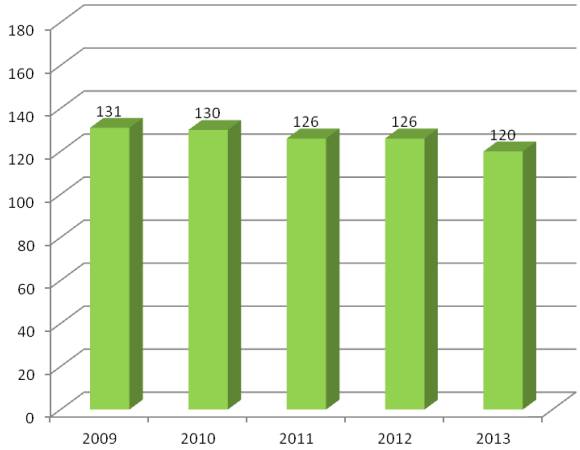
Tampereen Vuokratalosäätiö

Vilusen Rinne Oy

VTS-kotien lämpö, normeerattu kulutus kWh/Rm3

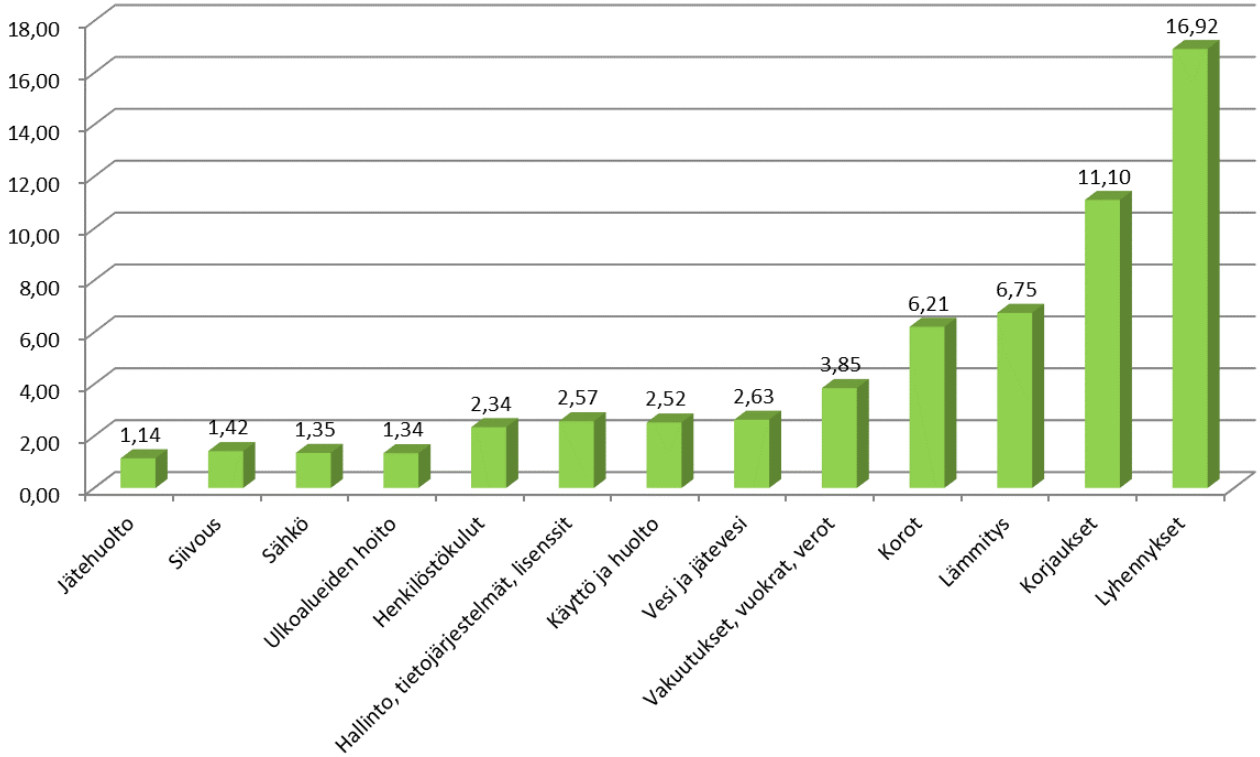


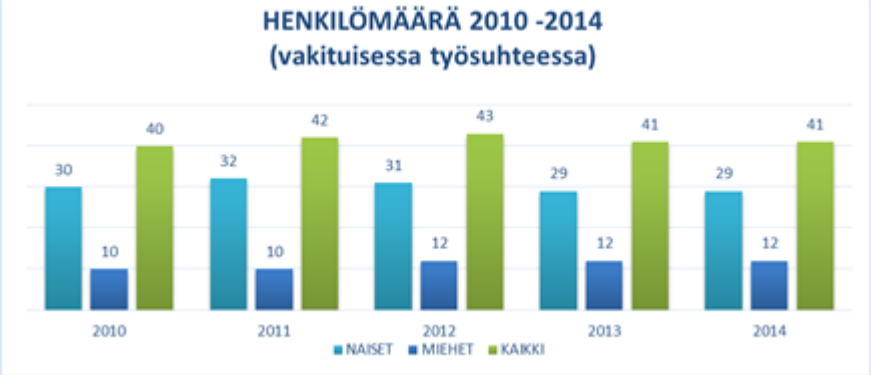
VTS-kotien vesi, l/hlö/vrk



VTS-kotien sähkö, kWh/Rm3

VTS-kotien 2014 kulujakauma M€ (Yhteensä 60,15)




HENKILÖMÄÄRÄ 2010 -2014
(vakituisessa työsuhteessa)
30
10
40
32
10
42
31
12
43
29
12
41
29
12
41
2010
2011
2012
2013
2014
NAISET
MIEHET
KAIKKI

LIIKEVAIHTO/HLÖ
1 399 639 €
1 417 055 €
1 421 073 €
1 534 709 €
1 598 333 €
Liikevaihto/hlö
2010
2011
2012
2013
2014

ASUNNOT/HLÖ
207
199
194
200
201
Asunnot/hlö
2010
2011
2012
2013
2014

HENKILÖSTÖKULUT /LIIKEVAIHTO %
3,33 %
3,43 %
3,55 %
3,62 %
3,47 %
Liikevaihto/hlö
2010
2011
2012
2013
2014

Tampereen Vuokratalosäätiö	Tuloslaskelma	
EUR	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2013 - 31.12.2013
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	56 150 877,38	54 138 075,11
Käyttökorvaukset	2 402 724,33	2 234 354,41
Muut tuotot	624 700,67	607 734,46
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	**59 178 302,38**	**56 980 163,98**
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-103 271,10	-114 017,82
LIIKEVAIHTO	**59 075 031,28**	**56 866 146,16**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 899 066,16	-1 959 609,68
Henkilösivukulut	-430 854,27	-428 075,47
Henkilöstökulut yhteensä	**-2 329 920,43**	**-2 387 685,15**
Hallinto	-1 912 311,45	-2 028 753,17
Käyttö ja huolto	-2 213 148,55	-2 051 713,34
Ulkoalueiden hoito	-1 189 620,40	-1 169 119,27
Siivous	-1 183 930,54	-1 056 286,15
Lämmitys	-5 854 625,42	-5 955 343,55
Vesi ja jätevesi	-2 225 429,93	-2 098 866,11
Sähkö	-1 116 919,05	-1 096 780,26
Jätehuolto	-993 739,20	-971 394,80
Vahinkovakuutukset	-300 098,56	-280 557,71
Vuokrat	-1 752 485,74	-1 695 559,21
Kiinteistövero	-1 152 107,26	-1 029 557,21
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-2 105 724,99	-2 096 763,17
Huoneistokorjaukset	-2 404 129,07	-1 067 757,68
Yleiset tilat	-533 484,43	-493 240,91
Rakennusten rakenteet	-1 625 886,70	-1 609 946,09
Ulkoalueet	-1 000 161,85	-944 720,24
LVI-järjestelmät	-765 144,62	-887 620,70
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-340 134,93	-269 422,81
Ilkivaltakorjaukset	-50 177,26	-44 771,99
Muut korjaukset ja hankinnat	-961 978,50	-878 761,61
Oikaisuerät	1 340 150,53	1 241 293,17
Liiketilat ja varastot	-5 304,42	-3 859,88
Muut tilat ja PTS-korjaukset	-763 791,62	-882 515,87
Korjaukset yhteensä	**-9 215 767,86**	**-7 938 087,78**
Oman käytön alv	-54 713,00	-42 517,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	**-31 494 817,39**	**-29 802 220,71**
KÄYTTÖKATE	**27 580 213,89**	**27 063 925,45**
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA		
MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-11 385 712,29	-11 409 652,69
Koneet ja kalusto	-1 056 438,24	-911 441,77
Muista pitkävaikutteisista menoista	-25 981,59	-24 677,02
POISTOT YHTEENSÄ	**-12 468 132,12**	**-12 345 771,48**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	368 094,59	532 909,31
Rahoituskulut	-5 830 597,85	-6 886 970,19
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	**-5 462 503,26**	**-6 354 060,88**
TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ,		
VARAUKSIA JA VEROJA	**9 649 578,51**	**8 364 093,09**
SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot	8 491,85	0,00
Satunnaiset kulut	-3 345,97	0,00
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ	**5 145,88**	**0,00**
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	**9 654 724,39**	**8 364 093,09**
Asuintalovarauksen muutos	-9 653 500,00	-8 362 000,00
Välittömät verot	-1 107,95	-1 843,08
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	**-9 654 607,95**	**-8 363 843,08**
TILIKAUDEN TULOS	**116,44**	**250,01**

Tampereen Vuokratalosäätiö	Tase	
	Loppusaldo	Loppusaldo
EUR	31.12.2014	31.12.2013
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	**51 163,37**	**42 022,93**
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	5 400 997,70	5 324 439,17
Rakennukset ja rakennelmat	280 245 287,07	280 683 657,61
Koneet ja kalusto	3 620 728,56	3 451 552,88
Asfaltointi ja muu piha-alue	55 378,94	51 818,37
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	627 116,29	5 465 294,62
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**289 949 508,56**	**294 976 762,65**
Sijoitukset	**1 807 323,62**	**1 794 823,62**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	707 320,79	745 717,38
Lainasaamiset	23 342 783,30	18 702 225,67
Muut saamiset	321 947,78	552 697,59
Siirtosaamiset	31 599,28	64 514,81
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**24 403 651,15**	**20 065 155,45**
Rahat ja pankkisaamiset	**160 509,28**	**167 386,74**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**316 372 155,98**	**317 046 151,39**
V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennnusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	822 621,54	822 621,54
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	120 179,36	119 929,35
Tilikauden yli-/alijäämä	116,44	250,01
Oma pääoma yhteensä	**1 573 752,88**	**1 573 636,44**
Varaukset	**32 833 800,00**	**23 180 300,00**
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	89 591 092,43	93 842 502,11
Lainat rahoituslaitoksilta	162 469 874,17	164 855 341,96
Lainat Tampereen kaupungilta	21 830 189,71	24 064 690,79
Seuraavan vuoden lyhennykset	-13 667 047,65	-13 115 791,45
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**260 224 108,66**	**269 646 743,41**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	13 667 047,65	13 115 791,45
Ostovelat	2 413 750,34	3 561 788,51
Muut velat	3 330 478,25	3 281 340,47
Siirtovelat	2 329 218,20	2 686 551,11
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**21 740 494,44**	**22 645 471,54**
Vastattavaa yhteensä	**316 372 155,98**	**317 046 151,39**

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy	Tuloslaskelma	
	EUR 1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2013 - 31.12.2013
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	9 236 462,38	8 762 941,94
Käyttökorvaukset	392 392,02	363 410,53
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	**9628854,4**	**9126352,47**
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-14 130,00	-14 310,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	**-14130**	**-14310**
POISTOT	**-2 557 448,69**	**-2 621 930,62**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Hallinto	-658 617,74	-643 467,47
Käyttö ja huolto	-308 308,25	-332 117,85
Ulkoalueiden huolto	-153 455,23	-216 672,64
Siivous	-233 891,08	-208 985,88
Lämmitys	-898 478,71	-925 445,23
Vesi ja jätevesi	-404 533,78	-312 630,27
Sähkö	-235 934,64	-244 795,80
Jätehuolto	-147 274,64	-148 457,32
Vahinkovakuutukset	-111 887,73	-106 920,59
Vuokrat	-321 316,97	-316 722,45
Kiinteistövero	-215 144,15	-188 778,60
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-364 185,39	-442 948,30
Huoneistokorjaukset	-954 924,69	-151 526,73
Yleiset tilat	-73 189,54	-63 550,94
Rakennusten rakenteet	-157 989,98	-248 105,29
Ulkoalueet	-143 282,77	-89 541,83
LVI-järjestelmät	-124 249,06	-129 638,46
Sähkö- ja tietojärjestemät	-65 627,38	-22 586,60
Ilkivaltakorjaukset	-7 138,76	-6 466,41
Muut korjaukset ja hankinnat	-277 650,41	-148 651,48
Oikaisuerät	464 395,30	188 150,19
Liiketilat ja varastot	-71,60	-34,72
Muut tilat ja PTS-korjaukset	-179 008,08	-122 713,61
Korjaukset yhteensä	**-1 882 922,36**	**-1 237 614,18**
Luottotappiot	**-52713,93**	**-54372,76**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	**-5 624 479,21**	**-4 936 981,04**
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**1432796,5**	**1553130,81**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	32 042,09	20 010,34
Rahoituskulut	-777 838,97	-873 399,32
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	**-745796,88**	**-853388,98**
SATUNNAISET ERÄT		
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	**686 999,62**	**699 741,83**
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarauksen muutos	-686 950,00	-699 700,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	**-686950**	**-699700**
Välittömät verot	-10,40	-17,99
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	**39,22**	**23,84**

Vilusen Rinne Oy		Tase	
		Loppusaldo	Loppusaldo
	EUR	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Liittymismaksut		1 022 645,04	1 022 645,04
Rakennukset ja rakennelmat		51 240 292,16	49 140 067,30
Koneet ja kalusto		1 418 227,17	1 723 283,13
Enn.maksut ja keskener.hankinnat		264 504,24	4 060 711,94
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		**53 945 668,61**	**55 946 707,41**
Sijoitukset		**139 708,22**	**139 708,22**
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vuokrasaamiset		101 586,72	133 016,08
Lainasaamiset		7 524 317,71	6 436 114,85
Muut saamiset		51 091,96	55 159,08
Siirtosaamiset		1 409,72	1 459,16
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		**7 678 406,11**	**6 625 749,17**
Rahat ja pankkisaamiset		**180 558,73**	**212 855,40**
VASTAAVAA YHTEENSÄ		**61 944 341,67**	**62 925 020,20**
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		114 535,98	114 535,98
Edell.tilik.voitto/tappio		(23 943,70)	(23 967,54)
Tilkauden voitto/tappio		39,22	23,84
Oma pääoma yhteensä		**90 631,50**	**90 592,28**
Varaukset		**6 163 560,00**	**5 476 610,00**
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		9 945 251,31	10 430 572,31
Lainat rahoituslaitoksilta		40 947 446,05	41 961 294,65
Lainat Tampereen kaupungilta		3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset		(1 550 814,38)	(1 499 169,63)
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		**52 970 294,60**	**54 521 108,95**
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 550 814,38	1 499 169,63
Ostovelat		302 823,62	456 533,38
Muut velat		555 391,60	541 962,47
Siirtovelat		310 825,97	339 043,49
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		**2 719 855,57**	**2 836 708,97**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		**61 944 341,67**	**62 925 020,20**

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä säätiölain edellyttämistä seikoista. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko 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 10.3.2015

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM-yhteisö

Hannu Lamberg, HTM

BDO Oy
KHT-yhteisö

Jukka Kroin, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS
Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n toimintakertomuksen, kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. 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 virheellisyyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet ja 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 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 lausuntomme 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 10.3. 2015

Tilintarkastus Lamberg Oy
HTM –yhteisö

Hannu Lamberg, HTM

BDO Oy
KHT -yhteisö

Jukka Korin, KHT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

	TALOUSARVIO 2014	TALOUSARVIO 2 015
Asuntoneliöt, m²	**313 072**	**313 072**
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	54 928 000	56 260 000
- perusparannus		-184 786
Autopaikoista	690 000	742 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	1 515 000	1 210 000
Tyhjänäolo	-1 099 000	-1 238 000
	56 034 000	**56 789 214**
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 150 000	2 436 000
MUU TOIMINTA	555 000	645 000
	2 705 000	**3 081 000**
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-220 000	-230 000
Jälkiperintätuotot	70 000	70 000
	-150 000	**-160 000**
LIIKEVAIHTO	**58 589 000**	**59 710 214**
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 886 000	-1 913 000
Henkilösivukulut	-406 000	-407 000
Hallintokulut	-1 977 000	-2 109 000
Käyttö- ja huolto	-1 945 000	-2 010 000
Ulkoalueiden huolto	-1 337 000	-1 384 000
Siivous	-1 227 000	-1 227 000
Lämmitys	-6 634 000	-6 661 000
Vesi	-2 255 000	-2 398 000
Sähkö	-1 210 000	-1 250 000
Jätehuolto	-960 000	-981 000
Vakuutukset	-320 000	-355 000
Vuokrat	-1 720 000	-1 759 000
Kiinteistövero	-1 130 000	-1 035 000
Korjaukset	-9 930 000	-10 538 000
Muuttokorjaukset	-2 350 000	-2 388 000
Huoneistokorjaukset	-1 281 000	-1 717 000
Yleiset tilat	-558 000	-757 000
Rakenteet	-2 086 000	-2 746 000
Viheralueet	-1 185 000	-1 173 000
LVI-järjestelmät	-912 000	-1 007 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-381 000	-235 000
Liiketilat ja varastot	-9 000	0
Ilkivaltakorjaukset	-76 000	-74 000
PTS-korjaukset	-825 000	-48 000
Muut korjaukset	-267 000	-393 000
Oikaisuerät	0	0
Oman käytön alv	-58 000	-55 000
	-32 995 000	**-34 082 000**
HOITOKATE	**25 594 000**	**25 628 214**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	280 000	395 000
Korkokulut	-8 450 000	-6 485 000
	-8 170 000	**-6 090 000**
TULOS ENNEN POISTOJA	**17 424 000**	**19 538 214**
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	**-14 370 000**	**-16 339 000**
TILIKAUDEN TULOS	**3 054 000**	**3 199 214**

VILUSEN RINNE OY

	TALOUSARVIO 2014	TALOUSARVIO 2 015
Asuntoneliöt, m²	**73 759**	**74 774**
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	9 275 000	9 484 000
Autopaikoista	109 000	118 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	16 000	12 000
Tyhjänäolo	-185 000	-209 000
	9 215 000	**9 405 000**
KÄYTTÖKORVAUKSET	330 000	407 000
	330 000	**407 000**
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-60 000	-65 000
Jälkiperintätuotot	6 000	6 000
	-54 000	**-59 000**
LIIKEVAIHTO	**9 491 000**	**9 753 000**
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-40 000	-15 000
Hallintokulut	-570 000	-660 000
Käyttö- ja huolto	-367 000	-340 000
Ulkoalueiden huolto	-260 000	-220 000
Siivous	-230 000	-246 000
Lämmitys	-1 027 000	-1 030 000
Vesi	-375 000	-394 000
Sähkö	-270 000	-283 000
Jätehuolto	-203 000	-180 000
Vakuutukset	-112 000	-123 750
Vuokrat	-295 000	-346 000
Kiinteistövero	-214 000	-217 000
Korjaukset	-1 791 000	-1 941 000
Muuttokorjaukset	-368 000	-375 000
Huoneistokorjaukset	-189 000	-217 000
Yleiset tilat	-89 000	-170 000
Rakenteet	-483 000	-559 000
Viheralueet	-181 000	-147 000
LVI-järjestelmät	-218 000	-250 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-30 000	-132 000
Liiketilat ja varastot	-2 000	0
Ilkivaltakorjaukset	-21 000	-20 000
PTS-korjaukset	-146 000	0
Muut korjaukset	-64 000	-71 000
Oikaisuerät		0
	-5 754 000	-5 995 750
HOITOKATE	**3 737 000**	**3 757 250**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	30 000	50 000
Korkokulut	-1 350 000	-1 060 000
	-1 320 000	**-1 010 000**
TULOS ENNEN POISTOJA	**2 417 000**	**2 747 250**
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	**-1 555 000**	**-1 960 000**
TILIKAUDEN TULOS	**862 000**	**787 250**