



**VILUSEN RINNE OY**  
**VUOSIKERTOMUS**  
**2022**



# **VILUSEN RINNE OY**

Y-tunnus 0155320-5

**LOPPUTILITYS JA TOIMINTAKERTOMUS  
TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2022**

## VILUSEN RINNE OY

Tilinpäätös 1.1. - 31.12.2022

|                                                                              | sivu |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Sisällysluettelo                                                             | 1    |
| Hallituksen toimintakertomus                                                 | 2    |
| Tuloslaskelma                                                                | 10   |
| Tase                                                                         | 11   |
| Liitetiedot                                                                  | 12   |
| Tilinpäätöksen allekirjoitukset                                              | 17   |
| Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista<br>ja niiden säilytystavoista | 18   |

# **VILUSEN RINNE OY**

Puutarhakatu 8  
33210 Tampere  
y-tunnus 0155320-5

## **TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022**

### **1. YHTIÖN TARKOITUS**

Vilusen Rinne Oy:n yhtiöjärjestyksen toisen pykälän mukaan yhtiön toimiala on:

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

Yhtiö toteuttaa yhtiöjärjestyksen toimialan mukaista toimintaa omistamalla asuinkiinteistöjä ja vuokraamalla niistä asuntoja Tampereella pääasiassa Kaukajärven ja Annalan kaupunginosissa.

Tampereen Vuokralosäätiö sr on vastannut Vilusen Rinne Oy:n operatiivisesta toiminnasta, hallintopalveluista, vuokraus- ja asukaspalveluista sekä teknisestä kiinteistönpidosta vuodesta 1970 alkaen.

Yhtiö noudattaa asuntojen vuokraamisessa samoja toimintaperiaatteita kuin Tampereen Vuokralosäätiö sr. Säätiö toteuttaa tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan. Toimintaperiaatteiden toteutuminen ilmenee tarkemmin säätiön toimintakertomuksessa.

Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen, johon lisätään kate, jotta palvelun veloitus vastaisi markkinahintaa. Kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Tarkoituksena on ylläpitää yhtenäisiä toimintatapoja molemmissa yhteisöissä.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla sekä säätiön toimintaperiaatteiden mukaisesti.

### **2. HALLINTO**

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

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2022. Yhtiö piti kaksi ylimääräistä yhtiökokousta 11.11.2022 ja 14.12.2022.

Tampereen kaupunkia kaikissa yhtiökokouksissa edusti Controller Ville Taivassalo (681 osaketta / koko osakemäärä).

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Hallituksessa ajalla 1.1.2022-26.4.2022 toimivat Pekka Anttila (pj.), Ari Kaperi, Eija Mustonen (28.2.2022 saakka), Auli Korhonen, Riitta Mäntymäki, Katja Nisumaa-Saarela ja Lasse Oksanen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.4.2022 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Pekka Anttila (pj.), Ari Kaperi, Sami Eloranta, Auli Korhonen, Riitta Mäntymäki, Katja Nisumaa-Saarela ja Lasse Oksanen.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 12 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 100 %:sti kulloisenkin jäsen määrän mukaisesti. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Pekka Anttila, varapuheenjohtajana Ari Kaperi ja sihteerinä Isto Jortikka.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Satu Eskelinen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy Tampereen kaupungin nimeämänä sekä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy asukkaiden nimeämänä.

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

Yhtiö on 31.12.2022 toteutetun kokonaisjakautumisen seurauksena poistettu kaupparekisteristä.

### 3. VTS-KODIT

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Oy ja Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään yhtenäistä nimeä VTS-kodit.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toimitusjohtaja Satu Eskelinen toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

### 4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

#### Tampereen kaupungin konsernijärjestelyt ja Vilusen Rinne Oy:n kokonaisjakautuminen vuonna 2022

Tampereen kaupungin konsernijaoston (koja) ohjeisti kokouksessaan 26.10.2021, että Vilusen Rinne Oy:n hallitus valmistelee Vilusen Rinne Oy:n kokonaisjakautumisen kahteen uuteen, kokonaisjakautumisella perustettavaan osakeyhtiöön ja nykyisen osakeyhtiön purkautumiseen jakautumisen yhteydessä.

Vilusen Rinne Oy:n hallitus kokouksessaan 11.5.2022 hyväksyi ja allekirjoitti Vilusen Rinne Oy:n jakautumissuunnitelman, joka rekisteröitiin kaupparekisteriin 14.7.2022.

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 11.11.2022 päätti, että yhtiön kokonaisjakautuminen toteutetaan 31.12.2022. Jakautumisen toimeenpano toteutettiin 31.12.2022

Tampereen kaupungin 100 %:sesti omistama Vilusen Rinne Oy jakautui 31.12.2022 kahdeksi uudeksi yhtiöksi ja yhtiö itse on lakannut olemasta. Uudet yhtiöt ovat

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

- sisältää kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoitusten (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) alaiset kiinteistöt

Annalan Vuokra-asunnot Oy

- sisältää kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoituksista vapaat kiinteistöt

Tampereen kaupunki omistaa 100 %:sesti myös uudet yhtiöt ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö hoitaa niiden toiminnan kuten hoiti Vilusen Rinne Oy:n toiminnan eli uusien yhtiöiden toiminta jatkuu ennallaan.

Molemmissa uusissa yhtiöissä on sama hallitus 2.1.2023 alkaen Pekka Anttila (pj.), Elisa Saarinen, Sami Eloranta, Auli Korhonen ja Riitta Mäntymäki, Katja Nisumaa-Saarela ja Lasse Oksanen.

## Muut tapahtumat

Vuonna 2020 alkanut COVID-19-pandemia vaikutti edelleen VTS-kotien toimintaan vuonna 2022. Vuoden 2021 aikana VTS-kodit oli pystynyt järjestämään sekä asukas- että oman sisäisen toiminnan siten, että pandemian negatiiviset vaikutukset saatiin minimoitua. Vuoden 2022 aikana toimintaa jatkettiin samoilla periaatteilla ja sopeutettiin kulloinkin voimassa olleiden rajoitusten mukaisesti. Taloudellisesti pandemia vaikutukset olivat pieniä, asuntojen käyttöasteisiin sillä ei ollut erityistä vaikutusta, vuokra-, perintä- ja laskusaamisten määrät pienenivät, mutta toisaalta luottotappiot kasvoivat hieman.

VTS-kotien henkilöstö on noudattanut ns. hybridimallia eli henkilöstöllä on ollut mahdollisuus työskennellä toimistolla tai etätyöskentelynä työtehtävien niin salliessa. Pandemia on vaikuttanut jonkin verran asuntojen sisäpuolisiin korjauksiin, kun sovittuja aikatauluja on jouduttu muuttamaan. VTS-kotien ja sen kumppaneiden järjestämiin asukastoiminnan tapahtumiin ja tilaisuuksiin, osallistui vuonna 2022 yhteensä 8318 kävijää (koronatilanne hankaloitti tapahtumien järjestämistä vuoden ensimmäisellä puoliskolla).

Kuluneena vuonna korkotaso nousi huomattavasti, esimerkiksi 6 kuukauden euribor nousi vuoden alun -0,539 % vuoden lopun arvoon + 2,693 % eli nousu oli yli 3,2 %-yksikköä.

Korkosuojauksia päivitettiin tarkistamalla kestoajkoja ja suojaussummia muuttuvan korkotilanteen mukaan. Yleinen suojaustaso kattaa lyhyen aikavälin 1-12 kk vaihtuvakorkoiset viitekorot. Korkotason noustessa myös korkotukilainojen omavastuukorkotaso on ylittynyt ja korkotuet ovat alkaneet vaikuttaa kustannustasoon.

Korkokehitystä seurataan jatkossakin ja korkosuojauksia ylläpidetään tarvittaessa. Suojausten tarkoituksena on pienentää korkoriskin vaikutusta vuokrankorotustarpeeseen ja turvata yhtiön vakaa vuokrataso.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen. Tämä toteutetaan kehittämällä tietojärjestelmiä, kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja sekä osallistumalla Tampereen yliopiston sekä Tampereen kaupungin kehitysprojekteihin.

## 5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

### Asuntojen vuokraus

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein aravataloissa sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Aukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttokuukausitulot olivat 1702 euroa. Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä nousi edelliseen vuoteen verrattuna.

Erityisasuttaminen mahdollisti yhteensä 162 (koko VTS-kodit) asunnon tarjoamisen erityisryhmille. Asumisneuvonta jatkui yhdessä Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa. Sotepalvelujen siirtyessä vuoden 2023 alusta maakunnalliselle hyvinvointialueelle, myös asumisneuvonnan palvelu toimii jatkossa osana Pirha-organisaatiota.

|                                                                      | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Kokonaisvaihtuvuus %</b>                                          | 24,43 | 15,11 | 14,36 | 19,51 |
| <b>Asukkaita</b>                                                     | 2437  | 2363  | 2347  | 2493  |
| <b>Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)</b>                         | 3475  | 2997  | 3476  | 3961  |
| <b>Asuntojen kumulatiivinen käyttöaste %</b>                         | 98,27 | 98,45 | 98,43 | 98,68 |
| <b>Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)</b>                       | 324   | 194   | 225   | 265   |
| <b>Asukastoimikuntien ja yhteyshenkilöiden lukumäärä</b>             | 26    | 21    | 21    | 20    |
| <b>Asukastoimikuntien jäsenten ja yhteyshenkilöiden lukumäärä</b>    | 93    | 116   | 113   | 124   |
| <b>Osallistujia asukaskoulutuksiin ja AD-tapahtumiin (VTS-kodit)</b> | 583   | 216   | 117   | 432   |

### Asukastoiminta

- Asukasviesti-lehti ilmestyi 4 kertaa.
- AD -ryhmä kokoontui 6 kertaa.
- Vilusen Rinne Oy:n hallituksen asukasjäsenet Riitta Mäntymäki ja Sami Eloranta valittiin neljäksi vuodeksi (2023-2026) asukasvaaleilla syksyllä 2022. Vilusen Rinne Oy:n jakautumisen myötä ko. asukasjäsenet toimivat jatkossa Vilusen Rinteen Vuokra-Asunnot Oy:n ja Annalan Vuokra-Asunnot Oy:n hallituksissa.

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

## 6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 24 kiinteistöä, yhteensä 1358 asuntoa, yht. 76 162 as<sup>m</sup><sup>2</sup>, keskipinta-ala 56,1 m<sup>2</sup>, rakennusten keskimääräinen ikä 31 vuotta. Peruskorjaukset ja Koti Kuntoon -remontit huomioiden oikaistu keski-ikä on 18 vuotta. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa.

VTS-kotien (Säätiö + Viri) kokonaisasuntomäärä on 9478 kpl (ilman ryhmäkotiasuntoja 9309 kpl), asuntopinta-ala 543 967 as<sup>m</sup><sup>2</sup>, keskipinta-ala 57,39 m<sup>2</sup>.

### Kiinteistöinvestoinnit

Vuonna 2022 valmistui yksi uusi kohde VIRI: Hikivuorenkatu 20 (74 as).

|                     | Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo € | €/asm <sup>2</sup> |
|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>2022</b>         |                                                  |                    |
| Hikivuorenkatu 20   | 11 840 923                                       | 3 137              |
| <b>2021</b>         |                                                  |                    |
| -                   | -                                                | -                  |
| <b>2020</b>         |                                                  |                    |
| -                   | -                                                | -                  |
| <b>2019</b>         |                                                  |                    |
| Riipuksenkatu 2 (L) | 15 686 075                                       | 3 236              |
|                     |                                                  |                    |

| Investoinnit, t€               | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rakennukset                    | 15 824,8       | 663,5          | 143,1          | 10 624,5       |
| Kalusto                        | 1 445,7        | 78,5           | 37,1           | 1 025,7        |
| Keskeneräinen rakennustuotanto | -11 519,9      | -144,6         | 7 824,1        | -7 762,7       |
| Maa-alueet                     | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Vuosikorjaukset                | 1 998,5        | 1 923,0        | 1 758,3        | 1 533,6        |
| <b>Investoinnit yhteensä</b>   | <b>7 749,0</b> | <b>2 520,5</b> | <b>9 762,6</b> | <b>5 421,1</b> |

### Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti.

|                                                                       | 2020  | 2021  | 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|
| Korjauskulut olivat keskimäärin € / as <sup>m</sup> <sup>2</sup> / kk | 2,23  | 2,23  | 1,79 |
| Yhteensä, t€                                                          | 1 936 | 1 938 | 1633 |

### Huolto ja ylläpito

Teknisten tarkastusten tekemistä ilman palveluntuottajien osallistumista tarkastuskierroksille jatkettiin. Kiinteistönhoidon ja siivouksen laatusopimuksia

uudistettiin ja laatusopimusten arviointeihin lisättiin teknisten tarkastusten ja asiakastyytyväisyyden lisäksi myös palveluntuottajien omalaadunseuranta sekä ilmoitusten vasteajat.

Palveluntuottajien omaa laadunseurantaa korostettiin ja palveluntuottajia veloitettiin käymään Kihla-tarkastuslomake läpi kiinteistöhoitajien ja siivoojien kanssa sekä kuittaamaan, kun laatupoikkeamat on hoidettu kuntoon ja/tai tekijät opastettu. Palautteita sekä laadunseurannan tuloksia on käsitelty pitkin vuotta palveluntuottajien kanssa pidetyissä kuukausipalavereissa.

VTS-kotien kiinteistöhuollon asiakastyytyväisyystulos vuonna 2022 oli 3,36 (3,5 vuonna 2021) ja siivouksen asiakastyytyväisyystulos vuonna 2022 oli 3,54 (vuonna 2021 3,6). Huollon ja siivouksen asukastyytyväisyyskysely lähetettiin tiedossa oleviin asukkaiden sähköpostiosoitteisiin. Tulos perustuu n. 2000 asukkaan vastaukseen.

Vuonna 2022 jatkettiin kiinteistöhuollon ja siivouksen kilpailutuksia koko VTS-kodeilla. Kilpailutusten myötä kiinteistöhuollon ja siivouksen palveluntuottajat vaihtuivat huoltosopimuksissa 36 kiinteistössä ja siivoussopimuksissa 20 kiinteistössä. Hankinnoissa päivitettiin palvelusopimusten sisältöä vastaamaan paremmin nykytilanteen tarpeita. Uusissa sopimuksissa aloittivat sopimusmallin mukaisesti viisi kokopäiväistä korttelitalonmiestä ja neljä kokopäiväistä korttelisiivoojaa, jotka työskentelevät ainoastaan VTS-kotien kohteissa. Hankinnat toteutettiin neuvottelumenettelyinä ja hankintapäätöksessä painotettiin laadun osuutta arviointiperusteena. Arviointiperusteissa huomioitiin myös ympäristö- ja vastuullisuusnäkökulmat. Sopimushintoja varten annettiin hintahaarukka.

Vilusen Rinteen kiinteistöhoidon palveluntuottaja on Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja siivouksen palveluntuottaja HH-Kiinteistöpalvelut Oy (1.2.2022 alkaen).

## Kiinteistöjen ylläpito, ominaiskulutukset

| <b>Vilusen Rinne Oy</b>                  | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| lämpöindeksi kWh/Rm <sup>3</sup>         | 30,8        | 33,6        | 31,5        | 33,8        | 31,3        |
| vedenkulutus dm <sup>3</sup> /as/vrk     | 116,1       | 118,8       | 116,1       | 119,0       | 114,6       |
| sähkö ominaiskulutus kWh/Rm <sup>3</sup> | 6,2         | 7,4         | 6,9         | 7,2         | 8           |

## 7. HENKILÖSTÖ

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa henkilöstöä vaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö tai alihankkijat hoitavat kaikki yhtiön palvelut ja toiminnot.

## 8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Tampereen kaupungin 100 %:sesti omistama Vilusen Rinne Oy jakautui 31.12.2022 kahdeksi uudeksi yhtiöksi ja yhtiö itse on lakannut olemasta. Uudet yhtiöt ovat

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

- sisältää kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoitusten (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) alaiset kiinteistöt

Annalan Vuokra-asunnot Oy

- sisältää kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoituksista vapaat kiinteistöt

Tampereen kaupunki omistaa 100 %:sesti myös uudet yhtiöt ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö hoitaa niiden toiminnan kuten hoiti Vilusen Rinne Oy:n toiminnan eli uusien yhtiöiden toiminta jatkuu ennallaan.

Yhtiö on 31.12.2022 toteutetun kokonaisjakautumisen seurauksena poistettu kaupparekisteristä.

Siten yhtiön toimintaan liittynyt epävarmuus Tampereen kaupungin konsernijärjestelyjen osalta on päättynyt siihen, että yhtiö on 31.12.2022 toteutetun kokonaisjakautumisen seurauksena poistettu kaupparekisteristä. Konsernijärjestelyn pääkohdat on kuvattu kappaleessa 4.

Alla olevat Vilusen Rinne Oy:n toimintaan kohdistuneet riskit vaikuttavat soveltuvin osin myös uusissa yhtiöissä ja tullaan käsittelemään aikanaan niiden toimintakertomuksissa.

Yhtiön riskinhallinta on hoidettu Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ssä. Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu sekä turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

## Strategiset riskit

Kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin 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 sosiaalsiin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä. Tämä johtuu siitä, että Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen edellyttämia sosiaalisia periaatteita on noudatettu myös Vilusen Rinne Oy:n vuokraustoiminnassa.

## Kiinteistökohtaiset riskit

Kiinteistöjen kasvava perusparannustarve muodostaa kunnossapito- ja rahoitusriskin ja se aiheuttaa vuokrakorotuspaineita. Tämän riskin vaikutusten pienentämiseksi tehdään kiinteistösalkutuksen avulla kiinteistöjen kehitystä sekä pitkän aikavälin suunnitelmia perusparannusten toteuttamiseksi sekä myös kiinteistökannan kehittämiseksi alueittain muiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

## Taloudelliset riskit

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Korkoriski on jo osittain toteutunut vuoden aikana ja yhtiö on suojautunut korkoriskiä vastaan koronvaihotosopimuksilla. Omavaraisuusastetta pyritään parantamaan taloudellisella toiminnalla, kilpailutuksilla eli hankintakustannusten pienentämisellä sekä tarvittaessa ylimääräisillä lainanlyhennyksillä.

## Muut riskit

Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa korjausvelkariskin samanaikaisesti kohoavien lainanlyhennysten ja kasvavan peruskorjaustarpeen kanssa.

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

## 9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT

Liikevaihto oli 10 942 962 € (10 634 426 €). Yhtiön taloustilanne on ollut jatkuneen pandemia-tilanteesta huolimatta kertomuskauden aikana vakaa.

Yhtiön liiketoiminnan tulos oli talousarviota parempi. Liikevaihto oli vuokratuottojen osalta hieman parempi kuin talousarvio. Kustannussäästöjä saatiin talousarvioon verrattuna mm. sähköenergiassa, jossa oli hyvin edullinen sopimus. Lisäksi kiinteistöjen vakuutus-, tontinvuokra- ja verokustannukset olivat alle talousarvion. Rahoituskulut olivat korkosuojausten ansiosta pienemmät kuin talousarviossa. Muut erät pääasiassa talousarvion tasolla.

Absoluuttinen taloudellinen käyttöaste nousi hieman ja koko vuoden keskiarvo oli 98,7 % (98,4 %). Kokonaisvaihtuvuus pysyi 19,5 %:issa (14,4 %), vaikka sisäisten vaihtojen määrä pieneni viime vuodesta. Suurimpia syitä poismuuttoihin olivat muutto toiselle paikkakunnalle tai muutto toiseen kilpailevan yrityksen vuokra-asuntoon.

Maksuvalmius quick ratio on laskenut edellisestä vuodesta hieman 2,1 (2,9), mutta on edelleen hyvä.

Tilinpäätösperiaatteisiin tehtiin vuonna 2020 käyttöomaisuuden poistojen osalta muutoksia, missä koko kiinteistön aktivoitujen perusparannusten sekä kiinteistön teknistä tasoa parantavien aktivoitujen pienten korjausten poistokäytäntöä täsmennettiin. Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto.

Näitä poistokäytäntöjä sovellettiin vuoden 2020 tilinpäätöksen aktivointeihin ja jatketaan sen jälkeen vastaavanlaisissa tapauksissa.

Ennen vuotta 2020 aktivoitua käyttöomaisuudesta tehtiin poistot entisellä menetelmällä eli enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %.

Tehtyjen täysien poistojen lisäksi yhtiö käyttää asuintalovarausta tuloksen tasaukseen. Kuluneena vuonna asuintalovarausta käytettiin kiinteistöjen korjauskustannusten kattamiseen ja tehtiin uutta varausta. Varauksen nettomuutos oli lisäystä 871 108 (551 548 €). Varausta käytettiin 62 692 euroa (59 394) kustannusten kattamiseen ja tehtiin uutta varausta 933 800 euroa (610 942).

## 10. HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 33,23 € (4 573,00 €) kirjataan voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

## 11. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tampereen kaupungin 100 %:sesti omistama Vilusen Rinne Oy jakautui 31.12.2022 kahdeksi uudeksi yhtiöksi ja yhtiö itse on lakannut olemasta. Uudet yhtiöt ovat

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

- sisältää kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoitusten (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) alaiset kiinteistöt

Annalan Vuokra-asunnot Oy

- sisältää kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoituksista vapaat kiinteistöt

Tampereen kaupunki omistaa 100 %:sesti myös uudet yhtiöt ja Tampereen Vuokratalosäätiö srn henkilöstö hoitaa niiden toiminnan kuten hoiti Vilusen Rinne Oy:n toiminnan eli uusien yhtiöiden toiminta jatkuu ennallaan.

Yhtiö on 31.12.2022 toteutetun kokonaisjakautumisen seurauksena poistettu kaupparekisteristä.

| EUR                                      | 1.1. - 31.12.2022    | 1.1. - 31.12.2021    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>                        |                      |                      |
| Vuokrat                                  | 10 668 563,24        | 10 322 112,81        |
| Käyttökorvaukset                         | 434 578,60           | 492 945,86           |
| Luottotappiot ja oikaisuerät             | -160 179,81          | -180 632,51          |
| <b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>               | <b>10 942 962,03</b> | <b>10 634 426,16</b> |
| <b>MUUT TUOTOT</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT</b>                   |                      |                      |
| Palkat ja palkkiot                       | -26 180,00           | -25 510,00           |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>          | <b>-26 180,00</b>    | <b>-25 510,00</b>    |
| <b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT</b>          |                      |                      |
| Hallinto                                 | -1 303 904,04        | -991 802,89          |
| Käyttö ja huolto                         | -283 899,03          | -272 583,68          |
| Ulkoalueiden huolto                      | -189 314,79          | -180 026,26          |
| Siivous                                  | -287 779,25          | -260 359,97          |
| Lämmitys                                 | -777 570,33          | -810 876,30          |
| Vesi ja jätevesi                         | -452 705,51          | -495 064,06          |
| Sähkö                                    | -248 354,71          | -255 461,32          |
| Jätehuolto                               | -158 750,72          | -144 679,83          |
| Vahinkovakuutukset                       | -36 381,34           | -32 786,21           |
| Vuokrat                                  | -405 654,17          | -398 600,63          |
| Kiinteistövero                           | -331 704,76          | -311 450,61          |
| <b>Korjaukset</b>                        |                      |                      |
| Muuttokorjaukset                         | -564 243,30          | -659 987,99          |
| Huoneistokorjaukset                      | -235 845,16          | -254 059,73          |
| Yleiset tilat                            | -77 624,48           | -90 646,90           |
| Rakennusten rakenteet                    | -197 249,75          | -180 075,66          |
| Ulkoalueet                               | -26 381,67           | -29 779,37           |
| LVI-järjestelmät                         | -41 609,05           | -34 167,54           |
| Sähkö- ja tietojärjestemät               | -35 619,45           | -38 362,48           |
| Ilkivaltakorjaukset                      | -13 363,75           | -5 857,06            |
| Muut korjaukset ja hankinnat             | -124 590,43          | -154 104,72          |
| PTS-korjaukset                           | -235 220,13          | -329 216,44          |
| Oikaisuerät                              | 18 142,89            | 17 986,43            |
| <b>Korjaukset yhteensä</b>               | <b>-1 533 604,28</b> | <b>-1 758 271,46</b> |
| <b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b> | <b>-6 035 802,93</b> | <b>-5 937 473,22</b> |
| <b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>              | <b>4 907 159,10</b>  | <b>4 696 952,94</b>  |
| <b>POISTOT</b>                           | <b>-2 993 165,33</b> | <b>-2 975 526,09</b> |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>          |                      |                      |
| Rahoitustuotot                           | 17 196,88            | 25 683,81            |
| Rahoituskulut                            | -1 058 887,56        | -1 189 846,50        |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ</b>  | <b>-1 041 690,68</b> | <b>-1 164 162,69</b> |
| <b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA</b>   | <b>872 303,09</b>    | <b>557 264,16</b>    |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>                |                      |                      |
| Asuintalovarauksen muutos                | -871 108,45          | -551 547,91          |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>       | <b>-871 108,45</b>   | <b>-551 547,91</b>   |
| Tilikauden verot                         | -1 161,41            | -1 143,25            |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>          | <b>33,23</b>         | <b>4 573,00</b>      |

|                                             | EUR | 31.12.2022           | 31.12.2021           |
|---------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                            |     |                      |                      |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                    |     |                      |                      |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>               |     |                      |                      |
| Liittymismaksut                             |     | 786 549,12           | 786 549,12           |
| Rakennukset ja rakennelmat                  |     | 68 300 653,90        | 60 460 347,20        |
| Koneet ja kalusto                           |     | 1 976 570,57         | 1 381 786,73         |
| Enn.maksut ja keskener.hankinnat            |     | 124 904,57           | 7 887 644,84         |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>      |     | <b>71 188 678,16</b> | <b>70 516 327,89</b> |
| <b>Sijoitukset</b>                          |     | <b>373 133,87</b>    | <b>305 689,36</b>    |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>           |     | <b>71 561 812,03</b> | <b>70 822 017,25</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>                  |     |                      |                      |
| Vuokrasaamiset                              |     | 124 481,97           | 141 209,78           |
| Saamiset saman konsernin yhteisöiltä        |     | 6 123 758,84         | 7 629 760,61         |
| Muut saamiset                               |     | 41 427,49            | 43 122,21            |
| Siirtosaamiset                              |     | 170 180,72           | 89 009,95            |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>      |     | <b>6 459 849,02</b>  | <b>7 903 102,55</b>  |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>              |     | <b>398 762,59</b>    | <b>591 289,64</b>    |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>         |     | <b>6 858 611,61</b>  | <b>8 494 392,19</b>  |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                   |     | <b>78 420 423,64</b> | <b>79 316 409,44</b> |
| <b>VASTATTAVAA</b>                          |     |                      |                      |
| <b>Oma pääoma</b>                           |     |                      |                      |
| Osakepääoma                                 |     | 114 535,98           | 114 535,98           |
| Edell.tilik.voitto/tappio                   |     | 4 581,49             | 4 589,49             |
| Osingonjako                                 |     | -4 581,00            | -4 581,00            |
| Tilikauden voitto/tappio                    |     | 33,23                | 4 573,00             |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                  |     | <b>114 569,70</b>    | <b>119 117,47</b>    |
| <b>Varaukset</b>                            |     | <b>15 797 411,21</b> | <b>14 926 302,76</b> |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>          |     |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  |     | 57 616 254,70        | 59 698 617,01        |
| Velat saman konsernin yhteisöille           |     | 1 419 589,66         | 1 419 589,66         |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> |     | <b>59 035 844,36</b> | <b>61 118 206,67</b> |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>          |     |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  |     | 2 082 392,29         | 1 987 303,65         |
| Saadut ennakot                              |     | 192 154,14           | 196 432,65           |
| Ostovelat                                   |     | 259 925,23           | 420 717,95           |
| Velat saman konsernin yhteisöille           |     | 246 718,19           | 7 549,14             |
| Muut velat                                  |     | 438 218,75           | 385 278,50           |
| Siirtovelat                                 |     | 253 189,77           | 155 500,65           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> |     | <b>3 472 598,37</b>  | <b>3 152 782,54</b>  |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                 |     | <b>78 420 423,64</b> | <b>79 316 409,44</b> |

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2022 LIITETIEDOT

## TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vilusen Rinne Oy on kuulunut Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta.

## Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Poistosuunnitelma

Vilusen Rinne Oy noudattaa poistosuunnitelmaa ja poistoperusteina käytetään EVL:n maksimipoistoja: rakennukset 4% ja koneet ja kalusto 25%.

Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja rakennusten pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto. Perusparannusten yhteydessä kokonaan purettavien vanhojen rakennusten taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana. Tätä sovelletaan tilinpäätöksissä alkaen vuodesta 2020.

## Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

|                                 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Hallitukselle maksetut palkkiot | 26 180,00  | 25 510,00  |
| Palkat ja palkkiot yhteensä     | 26 180,00  | 25 510,00  |
| Tilintarkastuspalkkiot          | 12 724,88  | 10 106,00  |

## Ostot saman konsernin yhteisöiltä

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Tampereen kaupungin yhteisöt yhteensä | 3 193 148,75 | 2 932 843,40 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|

## Edellisten tilikausien tietojen vertailukelpoisuus

Molempien vuosien tiedot ovat vertailukelpoisia.

## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Liittymismaksut       |               |               |
| Kp-arvo 1.1.          | 786 549,12    | 786 549,12    |
| Lisäykset/vähennykset | 0,00          | 0,00          |
|                       | 786 549,12    | 786 549,12    |
| Rakennukset           |               |               |
| Kp-arvo 1.1.          | 60 460 347,20 | 62 832 089,54 |
| Lisäykset             | 10 624 549,83 | 143 111,79    |
| vähennykset           | 0,00          | 0,00          |
| Tilikauden poistot    | -2 562 243,13 | -2 514 854,13 |
| Kp-arvo 31.12.        | 68 522 653,90 | 60 460 347,20 |

**TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2022 LIITETIEDOT**

|                             | 31.12.2022          | 31.12.2021          |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Koneet ja kalusto           |                     |                     |
| Kp-arvo 1.1.                | 1 381 786,73        | 1 805 359,61        |
| Lisäykset                   | 1 025 706,04        | 37 099,08           |
| vähennykset                 | 0,00                | 0,00                |
| Saadut avustukset           | 0,00                | 0,00                |
| Tilikauden poistot ( 25 % ) | -430 922,20         | -460 671,96         |
| Kp-arvo 31.12.              | <u>1 976 570,57</u> | <u>1 381 786,73</u> |

|                         |                   |                     |
|-------------------------|-------------------|---------------------|
| Keskeneräiset hankinnat |                   |                     |
| Kp-arvo 1.1.            | 7 887 644,84      | 63 572,13           |
| Lisäykset/vähennykset   | -7 762 740,27     | 7 824 072,71        |
| Saadut avustukset       | 0,00              | 0,00                |
| Kp-arvo 31.12.          | <u>124 904,57</u> | <u>7 887 644,84</u> |

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Osakkeet ja osuudet |                   |                   |
| Kp-arvo 1.1.        | 305 689,36        | 305 689,36        |
| Lisäys              | 67 444,51         | 0,00              |
| Kp-arvo 31.12.      | <u>373 133,87</u> | <u>305 689,36</u> |

**Omistus muissa yhteisöissä**

|                                        | Kotipaikka | Om.osuus | Oma pääoma | Tulos      |
|----------------------------------------|------------|----------|------------|------------|
| Mummunkujan Pysäköinti Oy              | Tampere    | 31,33 %  | 556 947,91 | -11 744,97 |
| Kaukajärvi-suuskunta                   | Tampere    | 17,88 %  |            |            |
| Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenparkki | Tampere    | 12,77 %  |            |            |

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Kiinteistöjen verotusarvot</b> | 50 047 146,11 | 46 915 062,35 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|

**Saamiset Tampereen kaupungilta**

|                        |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|
| Konsernipankkisaaminen | 6 123 758,84 | 7 629 760,61 |
|------------------------|--------------|--------------|

**Siirtosaamiset**

|                        |                   |                  |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Siirtosaamiset         | 115 081,83        | 54 761,19        |
| Perintäsaamiset        | 6 855,09          | 6 855,09         |
| Vakuusmaksusitoumukset | 1 000,00          | 0,00             |
| Korkosaamiset          | 47 243,80         | 27 393,67        |
|                        | <u>170 180,72</u> | <u>89 009,95</u> |

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

| Oma pääoma               | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Osakepääoma              | 114 535,98        | 114 535,98        |
| Kertyneet voitot/tappiot | 4 581,49          | 4 589,49          |
| Osingonjako              | -4 581,00         | -4 581,00         |
| Tilikauden voitto        | 33,23             | 4 573,00          |
|                          | <u>114 569,70</u> | <u>119 117,47</u> |

**Sidottu oma pääoma**

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Osakepääoma 1.1.   | 114 535,98 | 114 535,98 |
| Osakepääoma 31.12. | 114 535,98 | 114 535,98 |

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b> | <u>114 535,98</u> | <u>114 535,98</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|

# TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2022 LIITETIEDOT

## Vapaa oma pääoma

|                                               |           |           |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.   | 4 581,49  | 4 589,49  |
| Osingonjako                                   | -4 581,00 | -4 581,00 |
| Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12. | 0,49      | 8,49      |

|                   |       |          |
|-------------------|-------|----------|
| Tilikauden voitto | 33,23 | 4 573,00 |
|-------------------|-------|----------|

|                           |              |                 |
|---------------------------|--------------|-----------------|
| Vapaa oma pääoma yhteensä | <u>33,72</u> | <u>4 581,49</u> |
|---------------------------|--------------|-----------------|

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Oma pääoma yhteensä | <u>114 569,70</u> | <u>119 117,47</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|

## Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

*Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta*

|                                        | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta | 4 581,49          | 4 589,49          |
| Osingonjako                            | -4 581,00         | -4 581,00         |
| Tilikauden voitto                      | <u>33,23</u>      | <u>4 573,00</u>   |
|                                        | 33,72             | 4 581,49          |

## Tilinpäätössiirtojen kertymä

### Asuintalovaraus

|                |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Kp-arvo 1.1.   | 14 926 302,76     | 14 374 754,85     |
| Muutos         | <u>871 108,45</u> | <u>551 547,91</u> |
| Kp-arvo 31.12. | 15 797 411,21     | 14 926 302,76     |

### Pitkäaikaiset velat

#### Velat saman konsernin yhteisöille

|                              |                     |                     |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lainat Tampereen kaupungilta | <u>1 419 589,66</u> | <u>1 419 589,66</u> |
|                              | 1 419 589,66        | 1 419 589,66        |

#### Velat muille

|                   |                      |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Rahoituslaitokset | <u>54 105 978,98</u> | <u>59 698 617,01</u> |
|                   | 54 105 978,98        | 59 698 617,01        |

#### Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 51 343 264,67 | 53 345 495,37 |
|--|---------------|---------------|

### Lyhytaikaiset velat

#### Velat saman konsernin yhteisöille

|           |                                 |                                 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ostovelat | <b>31.12.2022</b><br>239 169,55 | <b>31.12.2021</b><br>235 205,57 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|

#### Velat muille

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta        | 2 082 392,29      | 1 987 303,65      |
| Saadut ennakot                    | 192 154,14        | 196 432,65        |
| Ostovelat                         | 259 925,23        | 420 717,95        |
| Velat saman konsernin yhteisöille | 246 718,19        | 7 549,14          |
| Muut velat                        | 438 218,75        | 385 278,50        |
| Siirtovelat                       | <u>253 189,77</u> | <u>155 500,65</u> |
|                                   | 3 472 598,37      | 3 152 782,54      |

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2022 LIITETIEDOT

### Siirtovelkojen olennaiset erät

|            |                   |                   |
|------------|-------------------|-------------------|
| Korkovelka | 253 189,77        | 155 500,65        |
| Verovelka  | 0,00              | 0,00              |
|            | <u>253 189,77</u> | <u>155 500,65</u> |

### Saadut vakuudet

|                                                       |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Vuokravakuudet<br>(sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin) | 394 381,92 | 378 818,30 |
| Saadut maksusitoumukset                               | 218 590,84 | 236 126,69 |

## MUUT LIITETIEDOT

### Kiinnitykset ja annetut vakuudet

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Panttikirjat yhteensä                             | 80 852 354,24 | 80 852 354,24 |
| Kiinnitykset omien velkojen vakuutena             | 76 250 940,00 | 76 250 940,00 |
| Kiinnityksiä vapaana                              | 4 375 100,00  | 4 375 100,00  |
| Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat | 226 314,24    | 226 314,24    |
| Vakuudellisten lainojen määrä                     | 53 301 784,03 | 54 110 021,21 |

Yhtiön muilla lainoilla on kaupungin myöntämä takaus.

### Koronvaihtosopimukset

Vilusen Rinne Oy suojaasi pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa olevien lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tulevaisuuden korkotason nousua vastaan. Mainitut lainat ovat olleet alttiita korkoriskille, koska niiden viitekorkona on pääsääntöisesti vaihtuvakorkoinen 6 kuukauden euribor-korko. Suojaavat koronvaihtosopimuksien vastaanotettavat korot on kiinnitetty samaan 6 kuukauden euriboriin ja maksettavat korot on kiinteitä koko vaikutusajan. Koronvaihtosopimuksen yksinomainen käyttötarkoitus on suojata pitkäaikaista lainaposition Vilusen Rinne Oy:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta.

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 55 000 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 47 500 000,00 euroa ja markkina-arvo on 7 397 609,35 euroa.

Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2015 ja sopimukset loppuvat vuosina 2025, 2029, 2034 ja 2040.

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Nimellisarvo  | 47 500 000,00 | 48 500 000,00 |
| Markkina-arvo | 7 397 609,35  | -4 422 811,53 |

### Käyttö- ja luovutusrajoitus

Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksena alaisia. Eo. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on

-10 807 379,29                      6 776 524,93

Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut

0,00                      3 427 998,15

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2022 LIITETIEDOT

### Korjausvelka kiinteistöistä

VTS-kodit teetti Forecon Oy:llä vuonna 2019 korjausvelan ja korjaustarpeen laskennan. Korjausvelan ja korjaustarpeen laskenta perustuu rakennuskannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen. Korjausvelkalaskenta päivitettiin Foreconin menetelmällä vuoden 2022 loppuun.

|                                         |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Korjausvelka, €                         | 6 005 252,03 | 5 321 157,00 |
| Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta | 4,22 %       | 4,08 %       |

### VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

Pistejärjestelmä palkitsee asukkaita pitkäaikaisesta asumisesta ja kannustaa osallistumaan asukastoimintaan sekä asumisviihtyvyyden kehittämiseen.

Asukkailla oli 31.12.2022 käyttämättä n. 3,8 miljoonaa pistettä. Pisteiden käyttämisen perustaso on 111 pistettä = 5 euroa, mutta tietyt erityishankinnat ovat VTS:lle kalliimpia, esim. pesukoneen asennuspalvelu tai mikroaaltouunin hankinta (kuljetuksineen yms.) sekä erityisesti asuntoremontit. Mikäli pistevelasta 10% käytetään asunnon remontteihin, niin VTS-kotien pistevelan arvo on kaikkiaan noin 318 tuhatta euroa.

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Käyttämättä olevat pisteet        | 3 832 940 | 3 132 965 |
| Vastuu avoinna olevista pisteistä | 318 660   | 268 137   |

### Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla. Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033-2078.

|            |            |
|------------|------------|
| 12 526 890 | 12 588 374 |
|------------|------------|

## VILUSEN RINNE OY

### TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

#### HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 23. helmikuuta 2023 Sähköisessä muodossa  
Sähköisessä muodossa

\_\_\_\_\_  
Pekka Anttila  
Puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Elisa Saarinen

\_\_\_\_\_  
Auli Korhonen

\_\_\_\_\_  
Katja Nisumaa-Saarela

\_\_\_\_\_  
Lasse Oksanen

\_\_\_\_\_  
Eija Mustonen

\_\_\_\_\_  
Riitta Mäntymäki

\_\_\_\_\_  
Satu Eskelinen  
toimitusjohtaja

#### TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2023

Tilintarkastus Lamberg Oy  
Tilintarkastusyhteisö

BDO Audiator Oy  
Tilintarkastusyhteisö

\_\_\_\_\_  
Tatu Lamberg  
HT

\_\_\_\_\_  
Minna Havia-Niemi  
KHT, JHT

## Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Tilinpäätös              | Erikseen sidottuna   |
| Päivä- ja pääkirja       | Sähköisessä muodossa |
| Reskontraerittelyt       | Sähköisessä muodossa |
| Ostoreskontratositteet   | Sähköisessä muodossa |
| Myyntireskontratositteet | Sähköisessä muodossa |
| Muistiotositteet         | Sähköisessä muodossa |
| Liitetietotositteet      | Sähköisessä muodossa |