



Vuosikertomus 2006-2007

Tampereen Vuokratalosäätiö • Vilusen Rinne Oy



Asumisvuosi 2006

Toiminnanjohtajan katsaus



YLEISTÄ

Taloustilanne Suomessa on pysynyt koko vuosikymmenen hyvänä. Kotimainen kulutuskysyntä ja asuntojen rakentaminen ovat jatkaneet kasvuaan ja työllisyystilanne on vihdoin alkanut parantua selvästi. Tampereen kehitys on ollut keskimäärin vielä muuta maata voimakkaampaa.

Korkotaso rahamarkkinoilla kääntyi nousuun mutta oli edelleen kohtuullisen edullinen, inflaatio oli noin 2,2 % ja euron kansainvälinen arvo pysyi vihdoin vakaana. Valtion asuntolainojen kysyntä jatkui heikkona.

Tampereella väkiluvun kasvu oli edelleen tasaisena. Asuntojen kysyntä kohdistui ensisijaisesti omistusasuntoihin mutta myös VTS-kotien asuntojen käyttöaste nousi huomattavan korkeaksi.

VTS-kotien toiminnallinen ja taloudellinen tulos vuodelta 2006 parantui edellisestä vuodesta ja oli hyvä.

HALLITUS JA STRATEGIA

Hallitus uudisti säätiön säännöt alkuperäisen säädekirjan pohjalta huomioiden säätiön 36 vuoden kokemuksen ja 7.000 asunnon kasvun. Säätiön tarkoitus pysyy entisenä, mutta keinoja täsmennettiin vastaamaan nykypäivän tarpeita.

Hallitus uudisti strategiansa vanhalta pohjalta. Strategian näkökulmina ovat talouden, toiminnan ja kehittämisen yhteensovittaminen suhteessa asukkaiden, kaupungin, valtion ja henkilökunnan tavoitisiin.

Hallitus on ottanut huomioon kaupungin VTS-koteja koskevat tavoitteet omassa tulokortissaan. Hallitus on puolestaan asettanut toiminnanjohtajalle ja johtoryhmälle oman tulokorttinsa. Hallituksen tulokortti toteutui hyvin ja on liitteenä.

ASUNTOTILANNE

Asuntomarkkinat ovat pysyneet jo useita vuosia vilkkaina. Muuttoliike Tampereelle, parantunut työllisyystilanne ja vieläkin suhteellisen alhainen korkotaso piti omistusasuntojen kysyntää korkealla. Omistusasuntojen hintataso nousi selvästi yleistä kustannustasoa enemmän kuten edellisenä vuotena. Vuokra-asuntojen hintataso on puolestaan noussut vain inflaation mukaisesti.

Loppuvuodesta oli todettavissa asuntojen myyntitoikkojen lievää pitenemistä.

Vuokra-asuntojen kysyntä alkoi selvästi piristyä kevästä lähtien. Loppuvuosi oli jo vahvan kysynnän aikaa.

Säätiön asunnoissa asukasvaihtuvuus laski selvästi ja asuntojen tyhjääoloaika on onnistuttu ly-

hentämään ja asuntojen käyttöastetta nostamaan.

Vuokra-asuntojen kysyntä vaihteli kuitenkin huomattavasti, asunnon sijainnin, kunnon, tyypin ja hintatason mukaan.

Tavallisia peruskorjaamattomia perhevuokra-asuntoja lähiökerrostaloissa oli edelleen hyvin tarjolla koko vuoden. Niiden tarjonta ylittää kysynnän.

Pienten vuokra-asuntojen tarve on edelleen suurta. Tähän kysyntään Säätiö ei ole pystynyt vastaamaan riittävästi.

Aravakelpoisten asunnonhakijoiden osuus uusista asukkaista on pysynyt erittäin korkealla tasolla. Vaikka erityisryhmiin kuuluvia asunontarvisijoita asetettiin edellisvuotta enemmän, ei asunnottomuutta pystytty vähentämään, koska asunnottomuus ei ole paikallinen ongelma, vaan seudullinen tai jopa valtakunnallinen kysymys.

Laitosasumista todennäköisesti kyettiin jonkin verran vähentämään asuttamalla entistä enemmän laitoksista tulevia asunnonhakijoita.

VUOKRATASO

Vuokrataso nousi edellisvuodesta hieman ja VTS-kotien hintakilpailukyky heikkeni muutamalla prosenttiyksiköllä verrattuna vastaaviin yksityisiin vuokra-asuntoihin, mutta kilpailuetu on edelleen selvä. Muihin aravavuokriin verrattuna säätiön vuokrat nousivat hieman keskitasoa vähemmän.

Kiinteistöjen väliset käyttöaste-erot supistuivat. Tähän vaikutti osaltaan asuntojen noussut kysyntä mutta myös se, että pääomavuokratasaus on saatu toteutettua kokonaisuudessaan ja kaippaa enää pientä tarkistuksia.

Vuokrien hintasuhteet isojen ja pienten asuntojen kesken olivat edelleen epätasapainossa siten, että isojen asuntojen vuokrat olivat liian kalliit suhteessa kysyntään ja rakennuskustannuksiin. Vastavasti pienet asunnot hyötyivät alemmista vuokrista. Vuokrien jyvityksen muuttaminen ei onnistunut vielä vuoden 2007 vuokriin.

ASUKKAAT

Asiakastytyytyväisyys kehittyi suotuisasti. Säätiön toimintojen uudelleen järjestelyn tulokset alkoivat näkyä. Asukkaiden tyytyväisyydellä korjaustoimintaan oli kuitenkin edelleen selvästi parantamisen varaa.

Asukasvaihtuvuus kokonaisuudessaan pieneni mutta asuvien asukkaiden sisäiset asunnonvaihdot pysyivät entisellä tasolla.

Asukasvaihtuvuuden pienentämiseksi suunniteltua pitkään asuneiden asukkaiden ns. asukasetujärjestelmää ei saatu otettua vielä v. 2006 käyttöön tietoteknisistä syistä.

Asukastoiminta oli edelleen vilkasta. Lähes kai-

kissa taloissa on asukastoimikunta, joissa on yhteensä noin tuhat jäsentä. Asukaskoulutuksissa ja Säätiön järjestämissä kokouksissa kävi vuonna 2006 yli 700 osallistujaa, joka osoittaa asukkaiden huomattavaa kiinnostusta oman asumisen parantamiseen.

RAKENTAMINEN

Vuokra-asuntojen rakentaminen supistui edelleen voimakkaasti Tampereella. Niiden osuus oli enää noin neljäsos kaikkiaan noin 1.800 kaupunkiin valmistuneesta asunnosta.

Säätiö rakennutti vain runsaat 100 uutta asuntoa kahteen kiinteistöön. Uusista kiinteistöistä toinen oli kerrostalo, VTS Tuomipiha, ja toinen rivitalotyyppinen luhtitalo, VTS Ainanpiha. Tonttien sijainnit olivat hyviä.

Yhdelle ihmiselle tarkoitettuja asuntoja ei pystytty rakentamaan riittävästi.

Uusien asuntojen määrä alitti jälleen selvästi kaupungin säätiölle asettaman vuositavoitteen eikä ole enää tavoitteen mukainen kolmen vuoden tasauksellakaan.

Tärkeimmät syyt vuokra-asuntojen rakentamisen vähenemiseen olivat nopeasti vaihteleva vuokra-asuntokysyntä mutta erityisesti rakentamisen korkea hinta ja siitä seuraava asukkaiden maksukyvyn ylittävä vuokrataso. Hyville tonteille kannattaa kuitenkin rakentaa edelleenkin.

VTS-kodeilla on tarkoitus lisätä varovaisesti asuntotuotantoaan tälle ja ensi vuodelle mikäli rakennuskustannukset eivät enää nouse muuta hintatasoa enemmän ja löydetään kysyntää vastaavat tontit.

Peruskorjauksia jatkettiin pitkän tähtäyksen suunnitelman mukaisesti perusparantamalla viidessä yksi iso kiinteistö, Tohopinkatu 21. Taloihin rakennettiin mm. hissit.

Annalan kaupunginosan alueellisen täydennysrakentamisen ja perusparannushankkeen kaavallista valmistelua ja asukkaiden kuulemista on jatkettu.

Uudistuotanto rahoitettiin edelleen pääsääntöisesti tavallisilla pankkilainoilla ja kaupungin 5 %:n oman pääoman lainaosuudella. Lainoitettavat peruskorjaukset rahoitettiin pankkilainoilla ja 30-prosenttisesti omilla kassavaroilla. Kaupunki ei ole enää lainoinnut peruskorjausten oman pääoman 10 %:n osuutta.

Rakentamisen rahoituksessa aravalainat ovat menettäneet suurelta osin kilpailukykyänsä. Aravalainoista johtuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset lisäävät lainanottajan taloudellista riskiä, koska valtion lainoilla hankittu omaisuuden vakuusarvo on heikko verrattuna velkojen määrään.

Säätiö hankki tarvitsemansa lainarahoituksen



kaupungin konsernipanikin välityksellä. Lainat olivat huomattavan edullisia.

Valtion tukemaa korkotukilainaa käytetään vain jos siihen saadaan lisäksi avustus erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Isännöinnin toimintatavan muutos aloitettiin siirtämällä asunnonvaihtokorjausten teettäminen VTS Kiinteistöpalvelu Oy:stä säätiön vuokrauspalveluun. Lisäksi päätettiin, että myös asukasisännöinti siirretään VTS Kiinteistöpalvelusta säätiöön.

Asunnonvaihtokorjausten nopeus on kasvanut selvästi.

Asukasisännöinnin resurssit ovat riittäneet vain asukasdemokratia- ja asiakasasioiden hoitoon. Kiinteistöjen yhteisten tilojen ja yleisten alueiden viihtyvyyden parantamiseen resurssia ei ole riittänyt entistä enempää.

Tekninen isännöinti hankittiin edelleen VTS Kiinteistöpalvelusta.

VTS Kiinteistöpalvelu toteutti vuosi- ja määräraiskorjaukset budjettiin nähden tarkemmin kuin koskaan uudistetun budjetointi- ohjausmenettelyn ansiosta.

VTS Kiinteistöpalvelu jatkoi kiinteistönhoidon laadunvarmistusjärjestelmän kehittämistä ja testauksia. Sen avulla koko VTS-kotien kiinteistökanta käytiin läpi v. 2006 jo neljättä kertaa. Kiinteistönhoidon laatua on saatu parannettua selvästi ja erityisesti laadun vaihteluun supistettua. Hinnan ja laadun välille ei ole vielä saatu syntymään riippuvuutta.

Aluehuoltoyritykset hoitavat valtaosaa VTS-kotien kiinteistöistä toimialueillaan. Huoltoyritys vaihtui vain Linnainmaalla. Uuden huoltoyrityksen opettelu uuden alueen huoltoon vaati erityistä ohjaamista ja valvontaa.

Huoltoyrityksistä Kaukajärviuuskunta on selvinyt parhaiten tehtävistään VTS-kotien kiinteistöissä.

Kiinteistönhuoltoa tullaan kilpailuttamaan tulevaisuudessa entistä useammin.

VTS-kodit on liittynyt valtakunnalliseen energiansäästösovimukseen. Energiansäästön toteuttamiseksi säätiö teki VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n kanssa sopimuksen, jossa sovittiin energiansäästöinvestointien- ja toimenpiteiden kustannusjaosta ja Kiinteistöpalvelun palkkiosta, jos energiaa säästyy.

Kiinteistöjen säävakiointi lämmitysenergiankulutus laski noin 4 prosenttia.

TALOUS

VTS-kotien talous kehittyi suotuisasti ja useimmat talouden tunnusluvut paranivat ja olivat vuonna 2006 hyvät.

Talousarvio toteutui pääpiirteissään suunnitellusti ja liikevaihto kasvoi maltillisesti asuntojen määrän ja inflaation tahdissa.

Tulos parani edelleen, mutta oli kuitenkin vain noin 287.000 euroa, mikä on noin 0,7 % liikevaihdosta. Asuntojen vajaakäyttö supistui, kun taas luototappiot ja vuokraasaavat kasvoivat hieman. Kokonaisvuokratuottoaste kuitenkin parani vuokraus-toiminnan tehostumisen, parantuneen kysynnän ja pienentyneen vaihtuvuuden ansiosta.

VTS-kotien lainojen keskikorko kääntyi lievään nousuun yleisen korkotason ja inflaationsidonnaisten vuosimaksuavalainojen koronnousun myötä. Kokonaisvuodessaan lainasalkun korkotaso on vielä edullinen.

Uusia konvertointeja ei tarvinnut enää tehdä. Uudet lainat sidottiin pääasiassa lyhyisiin viitekorkoihin ja osittain suojattiin riskianalyysin perusteella.

Lainanlyhennyksiä tehtiin lyhennysohjelman mukaisesti ja suunnitelman mukaisiin poistoihin verrattuna laskennallinen lainanlyhennysvaje supistui. Kirjanpidolliset poistot pystyttiin tekemään jo toista kertaa täysimääräisinä.

Maksuvalmius parani hieman ja peruskorjausten omat pääomat pystyttiin rahoittamaan kassavarain maksuvalmiuden vaarantumatta.

Omaravaisuusaste pysyi edelleen erittäin heikona mutta parani edellisestä vuodesta.

Yhteistyö kaupungin konsernipanikin kanssa on sujunut hyvin. VTS-kodit hoitaa myös maksuliikenteensä konsernipanikin kautta.

Konsernipankki kilpailuttaa myös VTS-kotien lainat yhdessä muun varainhankintansa kanssa.

Säätiön taloustilanne on lyhyellä tähtäyksellä edelleen hyvä; asuntojen hintakilpailukyky on keskimäärin vähintään tyydyttävä ja käyttöasteet korkealla.

Pitkällä aikavälillä lainojen takaisin maksaminen on saatava pysymään kiinteistöjen taloudellisen käyttöajan kulumista vastaavalla tasolla. Myös peruskorjausten rahoitus on saatava pysyvästi sellaiselle tasolle, että olemassa olevan asuntokannan velkataakka alkaa vähitellen laskea.

Nykyisellä korkotasolla velkataakan pienentäminen on mahdollista mutta on erittäin herkkä korkotason tai korjaustarpeen nousulle jos vuokrataso ei nouse.

HENKILÖKUNTA

Henkilökunnan työtyytyväisyys mitattiin toista kertaa yhteistyössä työterveyshuollon kanssa.

Tulokset olivat selvästi parantuneet ja ylittivät pohjoismaisen vertailuaineiston keskiarvon.

Puutteita oli edelleen henkilökunnan työroolin selkeydessä, töiden ennustettavuudessa ja tasa-ar-

vossa mutta useimmilla osa-alueilla oli tapahtunut parannusta. Organisaatiouudistuksen vaikutukset ovat olleet pääosin myönteisiä jo tässä vaiheessa.

Keväällä henkilökunnalle maksettiin kannustepalkkio hyvin menneestä edellisestä vuodesta.

ORGANISAATIO

VTS-kotien organisaatiouudistus saatettiin loppuun VTS Kiinteistöpalvelu mukaan lukien. Uudistuksen tavoitteena oli tarve parantaa organisaation kykyä vastata strategisiin tavoitteisiin. Organisoinnin periaatteet olivat:

- Säätiön keskittyminen ydintehtäviin ja asiakkaisiin. Ydintehtävät ovat vuokraus, asiakassuhteet, kiinteistönpito ja talous.

- Tilaa / tuottajamalli siten, että säätiö toimii tilaajana ja VTS Kiinteistöpalvelu toimii tuottajan roolissa.

- Prosessiorganisaatio; sisäisesti työt ryhmiteltiin niin, että kukin vastuuyksikkö vastaa yhdestä ydinprosessista

- Yleishyödyllisyysstatuksen säilyttäminen; säätiö ei harjoita sellaista liiketoimintaa, josta pitää maksaa tuloveroa tai normaalia ALV:a.

- VTS Kiinteistöpalvelun palveluvalikoiman täydentäminen; Kiinteistöpalvelun toimialaa laajennettiin asuntorakennuttamisella siten, että sen palvelut kattavat kaikki kiinteistönpidon tekniset osa-alueet.

Uudistuksen tavoitteet ovat toteutuneet kohtuullisen hyvin. Osastojen työnjako sekä resurssien ja vastuiden (vastuubudjetti) yhteensovittaminen kaipaavat vielä täsmentämistä. Osastojen itsenäistymisen vaatii tiedonvaihdon parantamista.

Vuonna 2006 päästiin aikaisempaa selvemmin ohjaamaan ja arvioimaan VTS-kotien toimintaa hallituksen hyväksymän strategian ja sen mittareiden avulla.

LOPUKSI

Yleiset taloudelliset suhdanteet eivät enää ole parnemassa, kilpailu ei ole vähenemässä, eivätkä vuokra-asuntomarkkinat laajenemassa. Tässä tilanteessa on hyvä tietää, että VTS-kodeilla on toimiva organisaatio, motivoitunut ja taitava henkilökunta sekä hyvät yhteistyökumppanit palvelumassa asiakkaitamme myös tulevaisuudessa.

Kiitokset teille kaikille vuoden 2006 työstä. Tulokset olivat hyvät.

Tampereella 26.3.2007
Ahto Aunela

HENKILÖKUNTA

Vuokrauspalvelut

Päivi Linjamäki	markkinointipäällikkö
Kirsi Löövi	markkinointiassistentti
Tarja Aaltojärvi	markkinointisihteeri
Jaana Lehtinen	markkinointisihteeri
Satu Mattila	markkinointisihteeri
Niina Ruohonen	markkinointisihteeri
Marjatta Visamäki	markkinointisihteeri
Totte Rainio	projektityöntekijä
Virpi Laakso	markkinointisihteeri
Birgitta Karjalainen	asuntotoriemäntä
Rauno Nevala	markkinointi-isännöitsijä
Olavi Virtanen	markkinointi-isännöitsijä

Vuokravalvonta ja perintä

Kirsi Alanne	vuokravalvoja
Merja Lehtimäki	vuokravalvoja
Taina Kuhmonen	vuokravalvoja
Päivi Palonen	vuokravalvoja

Asukaspalvelut

Reijo Jantunen	asiakaspalvelupäällikkö
Jouko Mäki-Tarkka	asukasneuvoja
Petri Salokanto	asukasneuvoja
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Päivi Vasenius	puhelinvaihteenhoitaja/palveluneuvoja
Matti Montonen	sos.isännöitsijä
Maarit Sundell	sos.isännöitsijä
Pia Palonen	palveluneuvoja
Sari Suojanen	palveluneuvoja

Kiinteistönpitopalvelut

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

Taloussosasto

Taina Lehtonen	talousjohtaja
Raija Blom	ostoreskontran hoitaja
Eija Helminen	kirjanpitäjä
Helena Pekkanen	henkilöstösihteeri
Marja Peltonen	kirjanpitäjä

Yleishallinto

Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Teija Pyhältö	johdon sihteeri



Tunnuslukuja 2005-2006

Tampereen Vuokratalosäätiö

	2005	2006
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	130	132
Asuntojen lukumäärä kpl	6.588	6.689
Asuntoneliöt	345.111	401.279
Käyttöaste %	99,0	99,2
Vapautuneet asunnot / % asuntokannasta	21,2	18,8
Keskineliövuokra €/m²/kk	7,82	7,95
Liikevaihto / M€	37,1	39,2
Vuokrasaamiset €/m²/kk	0,16	0,17
Maksuvalmius (quick ratio)	0,81	1,59
Pitkäaikainen vieras pääoma / asm²	634	645
Keskikorko %	2,93	3,23

Vilusen Rinne Oy

	2005	2006
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	22	22
Asuntojen lukumäärä kpl	1.058	1.058
Asuntoneliöt	63.608	63.608
Käyttöaste %	99,4	99,28
Vapautuneet asunnot / % asuntokannasta	21,2	17,3
Keskineliövuokra €/m²/kk	7,41	7,52
Liikevaihto / M€	5,2	5,8
Vuokrasaamiset €/m²/kk	0,15	0,18
Maksuvalmius (quick ratio)	3,02	3,04
Pitkäaikainen vieras pääoma / asm²	538	501
Keskikorko %	2,90	3,27



Tamperelaista asuntopolitiikkaa

Tampereen kaupunki laati maaliskuussa tavoitelistan valtakunnan uutta hallitusohjelmaa silmällä pitäen. Asuntopolitiikasta kaupunki totesi, että asuinkiinteistöjen korvausavustusmäärärahaa on lisättävä, kokonaisjärjestelmää tulee yksinkertaistaa ja ohjaus- sekä päättäväisyyttä on suunnattava kunnille. Lisäksi kaupunki esitti korkotukirahoituksen toimivuuden kehittämistä tulo- ja varallisuusrajoja väljentämällä. Suurempia avustuksia tulisi kaupungin mielestä suunnata erityisryhmien asumiseen.

Asuntopoliittisten toiveiden ohella kaupunki esitti monia muitakin tavoitteita. Kaikkien tavoitteiden lähtökohtana on kaupungin vahva kasvu. Varovaisenkin ennusteiden mukaan Tampere kasvaa vuoteen 2030 mennessä Hämeenlinnan kaupungin asukasmäärän verran. Tätäkin suurempia ennusteita on olemassa.

Kasvu on meille suuri haaste, joskin positiivinen sellainen. Kasvu edellyttää myös uutta rakentamista. Ennustetut asukasmäärän lisäykset

edellyttävät kolmen Vuoreksen verran uusia asuntoja. Jos vielä halutaan korostaa asumisväljyyttä, niin asuntoja täytyisi valmistua kuuden Vuoreksen verran. Vuorekseenhan rakentuu noin 13 000 asukkaan uusi lähiö.

Uuden rakentamisen ohella, jossa Tampereen Vuokratalosäätiöllä ja Vilusen Rinne Oy:lle on vuokra-asuntojen suhteen merkittävä osa, on kiinnitettävä huomiota nykyisen asuntokannan kuntoon. Tamperelaisessa asuntopolitiikassa korostetaan asumisväljyyden merkitystä, viihtyisyyttä, asumiskustannusten edullisuutta ja ihmisten elämäntilanteiden muutosten vuoksi syntyvien asumistarpeiden ratkaisemisesta. Kaupunki haluaa asuntopolitiikankin keinoin palvella monia eri tarpeita, aina erityisryhmistä aktiiviväestöön.

Tamperelaisen asuntopolitiikan lähtökohtana onkin mahdollistaa toimivilla asuntomarkkinoilla Tampereen ja kaupunkiseudun kestävä kasvu, joustaa ihmisten monipuolisten tarpeiden ja elämänkaaren muutostilanteiden mukaisesti, edistää tasapainoisen väestö- ja kaupunkirakenteen kehittymistä, toimia kilpailukykyisen elinkeinopolitiikan mahdollistajana sekä rakentaa kaupungin vetovoimaisuutta.

Tampereen vetovoimaisuuteen on varmasti monia syitä. Kaupungin hyvä sijainti ja kyky muuntua perinteisen teollisuuden kaupungista korkean teknologian ja osaamisen kaupungiksi ovat osaltaan vaikuttaneet Tampereen menestykseen. Eri selvityksissä olemme saaneet myös kii-

tosta toimivista palveluista ja hyvin hoidetusta taloudenpidosta, mikä lienee harvinainen kiitoksen aihe näinä päivinä. Mutta yksi harvemmin ääneen sanottu vaikutustekijä on myös kaupungin kyky muuttua ja kehittyä.

Kaupungin uusi toimintamalli on ensimmäinen laatuaan Suomessa. Suomen ensimmäisenä pormestarina haluan vahvasti yhdessä kaupunkilaisten kanssa varmistaa Tampereen menestyksen tulevaisuudessakin. Yhdessä toisiamme kuunnellen ja kannustaen pidämme käsissämme menestyksen avaimia. Toivon, että kaupunkilaiset lähtevät innostuneesti mukaan kehittämään Tamperetta.



Timo P. Nieminen
pormestari
Tampereen kaupunki

Tampereen Vuokratalosäätiön säännöt

Patentti- ja rekisterihallituksen 5.5.2006 vahvistamat säännöt

1 §

Säätiön nimi on Tampereen Vuokratalosäätiö ja sen kotipaikka Tampereen kaupunki.

2 §

Säätiön 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:

1. vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitettuihin henkilöille

2. määrää asuntajensa vuokrat 15 §:n 1 momentin mukaisesti itsekannattavuusperiaatetta noudattaen

3. voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja.

4. voi rakentaa säätiön omaan käyttöön 1. momentissa tarkoitettuja rakennuksia.

5. voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä selaisissa 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 tarkoitettuihin henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.

3 §

Säätiön peruspääoma on sataviisikymmentätuhatta yhdeksänsataaneljäkymmentäkolme euroa ja kuusikymmentäkaksi senttiä. Peruspääoma on säilytettävä vähentämättömänä, mutta sen tuotto saadaan käyttää säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi.

4 §

Säätiö on oikeutettu vastaanottamaan avustuksia ja lahjoituksia sekä muullakin laillisella tavalla kartuttamaan omaisuuttaan. Mikäli asianomainen lahjoittaja tai testamentin tekijä antaa lahjoittamiensa varojen tai muun omaisuuden käyttöön erikoismääräyksiä, on niitä noudatettava elleivät ne ole ristiriidassa säätiön tarkoituksen kanssa.

Säätiön varat on sijoitettava varmalla ja tuloa tuottavalla tavalla.

5 §

Säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa hallitus, johon kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään seitsemän (7) jäsentä, jotka Tampereen kaupunginvaltuusto valitsee toimikaudekseen.

6 §

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai tämän esityksessä ollessa varapuheenjohtajan kutsusta niin usein kuin säätiön asiat vaativat.

Hallituksen kokouksissa johtaa puhetta hallituksen puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet

sen jäsenistä. Hallituksen päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö kokouksessa on kannattanut. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaaleissa arpa, mutta muissa asioissa mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

7 §

Hallituksen kokouksista on laadittava pöytäkirja, johon on merkittävä kokouksissa tehdyt päätökset ja erimielisyyden sattuessa tapahtuneet äänestykset. Pöytäkirjan allekirjoittavat kaikki kokouksessa saapuvilla olleet hallituksen jäsenet sekä toiminnanjohtaja ja hallituksen sihteeri.

8 §

Hallitus päättää, miten kutsu sen kokouksista asianomaisille jäsenille on toimitettava. Kokouskutsun lähettämisestä huolehtii puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Hallituksen kokouskutsussa on mainittava kokouksessa esille tulevat asiat.

9 §

Säätiön hallituksen kokouksista suoritetaan hallituksen jäsenille Tampereen kaupungin hallintosäännön mukainen kokouspalkkio. Kokouspalkkion määrä on sama kuin kaupunginvaltuutetun kokouspalkkion määrä. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkio. Vuosipalkkion määrän vahvistaa Tampereen kaupunginhallitus.

Hallituksen jäsenet eivät ole oikeutettuja muihin korvauksiin.

10 §

Säätiön hallitus kokoontuu vuosikokoukseen viimeistään kesäkuussa, jolloin esitetään vuosikertomus ja tilit sekä tilintarkastajain kertomus, vahvistetaan tilinpäätös ja päätetään niistä aiheutuvista toimenpiteistä, määrätään tilintarkastajain palkkion suuruus, vahvistetaan talousarvio kulu- ja tulomassalle, päätetään muista kokouskutsussa mainituista asioista.

11 §

Säätiöllä tulee olla kolme varsinaista tilintarkastajaa ja kolme varatilintarkastajaa, jotka Tampereen kaupunginhallitus valitsee vuodeksi kerrallaan.

Tilintarkastajien tulee olla Keskuskaupparin tai kaupakamarin hyväksymiä tilintarkastajia taikka julkishallinnon ja -talouden tilintarkastuslautakunnan hyväksymiä tilintarkastajia.

Kaupunginhallituksen valitsemista tilintarkastajista yhden tulee olla säätiön vuokralaisten esittämä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö.

12 §

Säätiön tilit laaditaan ja päätetään tilivuositain. Säätiön tilivuosi alkaa tammikuun 1. päivänä ja on kalenterivuosi. Tilinpäätöksen tulee olla valmiina tilivuoden päättymisestä seuraavan maaliskuun 31. päivään mennessä, jolloin säätiön tilinpäätös toimintakertomuksineen, kirjanpito tositteineen sekä säätiön hallituksen kokousten pöytäkirjat viimeistään on annettava tilintarkastajille.

Tilintarkastajien on suoritettava tehtävänsä ja

annettava lausuntonsa ennen toukokuun loppua.

Suorittamansa tarkastuksen perusteella on tilintarkastajien annettava kertomuksensa ja lausuntonsa. Jos tilintarkastajat katsovat hallituksen toimenpiteistä aiheutuneen säätiölle vahinkoa, on tilintarkastajien ilmoitettava siitä Patentti- ja rekisterihallitukselle asian vaatimiin toimenpiteisiin ryhtymistä varten.

13 §

Säätiön nimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toiminnanjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen muuta jäsentä yhdessä sekä juoksevissa asioissa se tai ne hallituksen jäsenet tai säätiön toimihenkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

14 §

Hallitus päättää asukasvalintojen perusteista 2 §:n periaatteiden mukaisesti.

15 §

Säätiön hallitus vahvistaa asunnoista maksettavat vuokrat, jotka on määrättävä itsekannattavuusperiaatetta noudattaen siten, että säätiön tulot peittävät menot.

Jos säätiön toiminta, vaikka sitä on hoidettu edellä mainitun aatteen mukaan, osoittaa jonakin vuonna voittoa, on se jätettävä oman pääoman tilille tai välittömästi käytettävä 2 §:n 1 momentissa tarkoitettujen henkilöiden asuntotilanteen helpottamiseksi Tampereen kaupungissa.

16 §

Säätiön hallituksen on vuosittain viimeistään kesäkuun kuluessa toimitettava Patentti- ja rekisterihallitukselle ja Tampereen kaupunginhallitukselle oikeaksi todistetut jäljennökset tuloslaskelmasta ja taseesta liitteineen, tase-erittelyt sekä toiminta- ja tilintarkastuskertomuksista.

17 §

Säätiöllä on toiminnanjohtaja ja sihteeri, jotka hallitus valitsee.

Toiminnanjohtajan tulee hoitaa säätiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

18 §

Päätös näiden sääntöjen muuttamisesta tai säätiön lakkauttamisesta on tehtävä vähintään neljän viidesosan (4/5) äänten enemmistöllä lasketuna hallituksen koko jäsenmäärästä. Asiasta on hankittava Tampereen kaupunginhallituksen lausunto. Päätös sääntöjen muuttamisesta tai säätiön lakkauttamisesta on alistettava Patentti- ja rekisterihallituksen vahvistettavaksi.

19 §

Jos säätiö lakkautetaan, siirtyy sen omaisuus Tampereen kaupungille käytettäväksi sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa olevien henkilöiden hyväksi kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.



Tampereen Vuokratalosäätiö

Visio: Säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan vähävaraisille lapsiperheille, invalideille sekä nuorille pareille tai muuten sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille.

Tampereella asumista ja kaupunkikonsernia tukevat tavoitteet:

- Vuokrata asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella
- Rakennuttaa asuntoja kysyntää vastaavasti
- Vuokrat edullisempia kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat
- Omaisuuksien arvonsäilyttäminen

Taloudelliset tavoitteet:

	2005T	2006T	2007B
Liikevaihto M€	37,1	39,0	39,8
Tulos t€	255	300	300
Kaup.m.lainat M€	26,3	26,9	27,6
Kaup. takaamat lainat M€	190,4	179,8	169,0
Vieras pääoma M€ (pitkäaikainen)	250,5	250,2	256,0
Omaravaisuusaste %	0,4	0,6	0,6
Asuntojen lukumäärä	6588	6730	6872
Käyttöaste	99,0	99,0	99,0
Henkilöstö, keskim.	35	38	38

Tampereen kaupungin asettamat tavoitteet Tampereen Vuokratalosäätiölle.

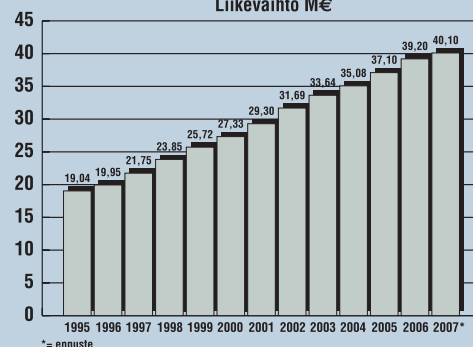
Alla säätiön hallituksen oma tulokortti vuodelle 2007.

3.2. HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUODELLE 2007

Hallitus 26.3.2007

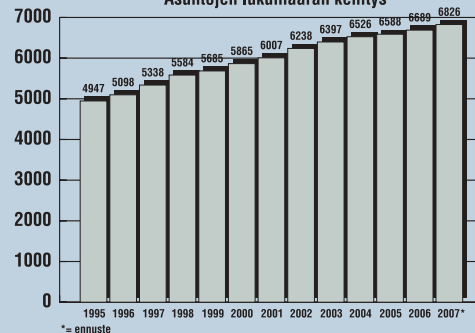
Mittari:	Tavoite v. 2005:	Toteutuma v. 2005:	Tavoite v. 2006:	Toteutuma v. 2006:	Tavoite v. 2007:
1 Tarjoaa asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella					
Aravakelpoisten osuus	90 % enintään 20 %	98 %	90 % enintään 250	98 %	90 % enintään 250
Erityisryhmien osuus	12 % (195 vuokrasop.)			249 kpl	
2 Tuottaa asuntoja kysyntää vastaavasti					
Aloitettujen asuntojen lukumäärä	150-350 / vuosi	97 asuntoa	100 kpl	108 kpl	vähintään 125 kpl
3 VTS-kotien vuokrataso on edullisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso					
Vuokrataso	10 % edullisempi	13,80 %	10 % edullisempi	11,69 % edullisempi	10 % edullisempi
4 On toimintatavaltaan asiakaslähtöinen, asumista kehittävä ja haluttu vuokranantaja					
Asiakastyytyväisyysindeksi	Yli 7,2	7,13	yli 7,3	7,3	yli 7,4
5 On luotettava ja kannustava työnantaja ja pitää huolta työntekijöistään					
Työtyytyväisyysindeksi Mitataan vuosittain	Vähintään tyydyttävä Mitattu v. 2005	Hieman alle vertailuaineiston keskiarvon (3,20 / 3,19)	Vähintään tyydyttävä (väh. vertailuaineiston keskiarvo) Mitataan v. 2006	Hieman yli vertailuaineiston keskiarvon (3,44 / 3,19)	Hieman yli vertailuaineiston keskiarvon Mitataan v. 2007
6 Ylläpitää ja kehittää kiinteistöjensä arvoa ja säätiön vakavaraisuutta					
Vuokratuottoaste Lainanlyhennysvelka (säätiö)	98,80 % 6,00 %	98,58 % 6,51 %	98,50 % 5,50 %	99,06 % 5,57 %	98,50 % 5,00 %

Tampereen Vuokratalosäätiön Liikevaihto M€



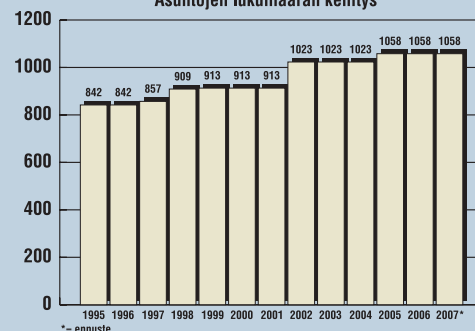
* = ennuste

Tampereen Vuokratalosäätiön Asuntojen lukumäärän kehitys



* = ennuste

Vilusen Rinne Oy Asuntojen lukumäärän kehitys



* = ennuste

Ruovedenkadun saneeraus antoi kiinteistölle uuden elämän



VTS-kotien Hervannan kiinteistöjen kunnostus sai jatkoa keväällä 2006 alkaneesta Ruovedenkatu 20:n saneerauksesta.

Kiinteistön julkisivun korjaus- ja pihan muutos-suunnittelu käynnistyi alkuvuodesta ja työt tontilla aloitettiin toukokuussa.

– Suunnittelun lähtökohtana oli asukasviihtyvyyden ja asumismiljöön parantaminen. Pihatilän suunnittelussa on kuultu asukkaita ja heidän toiveitaan on pyritty ottamaan huomioon mahdollisimman paljon. Toiveena on, että lisääntynyt viihtyvyys kasvattaisi yhteishenkeä sekä ympäristöstä välittämistä ja huolehtimista, sanoo suunnittelusta vastannut arkkitehti *Pirjo Myllymäki*.

Julkiselta katualueelta tullaan talon pihamaalle puolijulkiseen tilaan, jossa asukkaat kokevat olevansa omalla yhteispihallaan. Pihan kunnostaminen aloitettiin maanrakennustöillä, joilla varmistettiin mm. sadevesien poiston toimivuus. Uudet pihavarastot ja aidat rajaavat pihan aluetta naapurustosta ja katualueilta luoden pienimittakaavaista, ihmisläheistä ympäristöä. Pihan viihtyvyyttä on lisäksi parannettu jäsentämällä pihaluetta istutuksin eri toimintojen alueisiin. Pienten lasten, isojen lasten ja aikuisten leikki- ja oleskelualueet suunniteltiin uusine pihavarusteineen. Pihaan rakennettiin mm. uudet ulkoiluvälinevarastot, grillikatos sekä jätteiden syväkeräysjärjestelmä.

Samaan aikaan pihatöiden kanssa käynnistyi myös julkisivupintojen saneeraus. Julkisivut

maalattiin uusin värisävyin. Pieniin asuntoihin rakennettiin uudet parvekkeet ja olemassa olevien parvekkeiden kaitteet uusittiin. Kaikki parvekkeet lasitettiin.

VTS-kotien perusparannusohjelman mukaisesti saneerauskohteissa rakennetaan sisäänkäynnit talon molemmiin puoliin, jos se on teknisesti mahdollista ja toiminnallisesti järkevää. Saneerauksessa päädyttiin rakentamaan Ruovedenkadun puolelle kaksi ja Opiskelijankadun puolelle yksi uusi sisäänkäynti. Näin helpotetaan asukkaiden kulkuyhteyksiä kadulle ja toisaalta avataan talon maantasokerroksessa ollutta umpinaista katuilmettä. Kaikki tuulikaapit uusittiin.

Urakoitsijana Ruovedenkadulla toimi Pirkanmaan Mestari-Rakentajat.

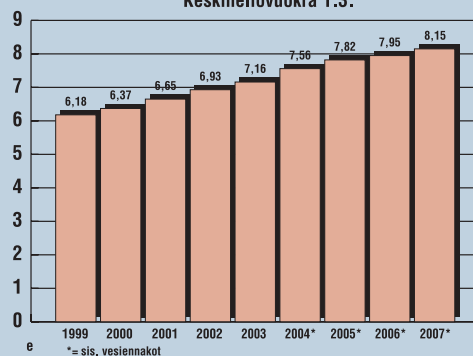
Asukkaat ovat tyytyväisiä saneerauksen lopputulokseen.

– Ikkunaremontin myötä huoneistoista tuli paljon valoisampia ja viihtyisämpiä. Se on ehdottomasti paras ja tuntuvin uudistus. Pienissä asunnoissa asuu paljon vanhempia ihmisiä, joille uusi, oma parveke on aivan ihana parannus entiiseen. Yleinen kanta on, että lopputulos on mahdettava, asukastoimikunnan puheenjohtaja *Helka Viljanen* kehuu.

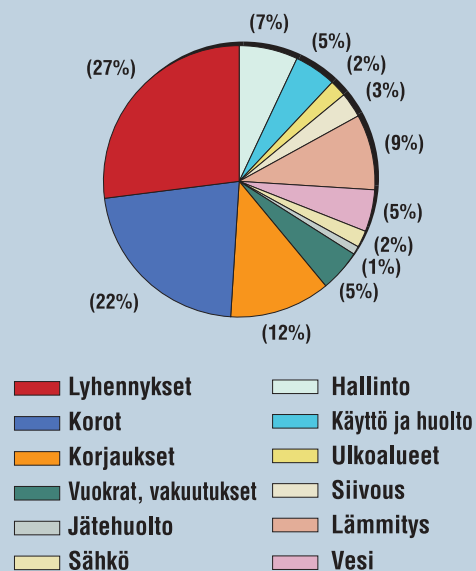
– Voimme olla ylpeitä talostamme. Ohikulkijatkin ovat pysähtyneet ihaillemaan. Pihan lopullisen kokonaisuuden näkee vasta sitten, kun kaikki istutukset ovat paikoillaan. Hieman surettaa, että isot, uljaat koivut jouduttiin kaatamaan, mutta uudet istutukset toivottavasti korjaavat asian. Kyllä tätä tosiaan kelpaa katsella hymyssä suin, Viljanen sanoo.



Tampereen Vuokratalosäätiö
Keskineliövuokra 1.3.



TALOUSARVIO 2007,
KULUJEN JAKAUTUMINEN



Vilusen Rinne Oy
Keskineliövuokra 1.3.



Tampereen Vuokratalosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2006

	2006/1 - 2006/12 €	2005/1 - 2005/12 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	37 666 159,41	35 675 485,11
Käyttökorvaukset	1 496 189,88	1 384 129,75
Muut tuotot	390 608,63	351 324,73
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ	39 552 957,92	37 410 939,59
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-344 679,60	-354 708,71
*** YHTEENSÄ	39 208 278,32	37 056 230,88
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 270 902,88	921 134,98
Henkilösivukulut	459 872,40	340 027,38
Henkilöstökulut yhteensä	1 730 775,28	1 261 162,36
Hallinto	1 128 278,17	2 116 843,94
Käyttö ja huolto	2 001 133,54	1 629 705,98
Ulkoalueiden hoito	930 415,52	861 073,30
Siivous	1 293 465,99	1 263 539,16
Lämmitys	3 189 175,75	2 845 875,83
Vesi ja jätevesi	1 769 278,53	1 691 967,48
Sähkö	551 695,67	604 023,92
Jätehuolto	592 941,22	461 714,00
Vahinkovakuutukset	140 471,39	137 486,13
Vuokrat	1 263 222,29	1 198 269,87
Korjaukset		
Huoneistokorjaukset, poismuutto	1 173 493,61	1 138 122,89
Huoneistokorjaukset	793 764,38	674 325,73
Yleiset tilat	381 094,07	456 793,93
Rakennusten rakenteet	411 457,09	648 377,02
Ulkoalueet	627 683,16	462 568,31
LVI-järjestelmät	372 665,84	431 512,35
Sähkö- ja tietojärjestelmät	463 187,72	430 415,97
Ilkivaltakorjaukset	25 705,06	81 925,63
Muut korjaukset ja hankinnat	507 736,21	9 029,00
Oikaisuerät	-464 662,85	-568 242,10
Korjaukset yhteensä	4 292 124,29	3 764 828,73
Oman käytön alv	32 706,00	29 200,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	18 915 683,64	17 865 690,70
KÄYTTÖKATE	20 292 594,68	19 190 540,18
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	10 423 176,91	10 162 337,11
Koneista ja kalustosta	1 200 390,00	1 288 417,31
Muista pitkävaikutteisista menoista	18 132,84	23 870,77
POISTOT YHTEENSÄ	11 641 699,75	11 474 625,19
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	442 998,36	254 404,71
Rahoituskulut	8 806 931,11	7 728 894,92
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-8 363 932,75	-7 474 490,21
* TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ VARAUKSIA JA VEROJA	286 962,18	241 424,78
SATUNNAISERÄT		
Satunnaiset tuotot		7 447,00
* TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	286 962,18	248 871,78
Asuintalovaruksen muutos		
Välittömät verot		
Rahastosiirrot		-6 500,00
*** TILIKAUDEN TULOS	286 962,18	255 371,78

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tase 31.12.2006

VASTAAVAA	31.12.2006 €	31.12.2005 €
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	422 272,37	176 767,33
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	4 554 869,73	4 396 094,87
Rakennukset ja rakennelmat	250 156 247,21	243 896 091,11
Koneet ja kalusto	3 601 169,34	3 865 251,26
Asfaltointi ja muu piha-alue	40 987,42	48 596,52
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	8 212 100,91	12 540 354,80
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	266 565 374,61	264 746 388,56
Sijoitukset	142 594,40	142 594,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	833 918,05	743 814,33
Lainasaamiset	3 474 018,65	
Muut saamiset	320 011,17	760 956,23
Siirtosaamiset	121 404,16	106 239,74
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 749 352,03	1 611 010,30
Rahoitusomaisuusarvopaperit	8 000 000,00	4 000 000,00
Rahat ja pankkisaamiset	53 738,25	2 635 550,97
* VASTAAVAA YHTEENSÄ *	279 933 331,66	273 312 311,56
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	487 971,54	232 971,54
Edell. tilik. yli/alijäämä	90 990,89	90 619,11
Tilikauden yli/alijäämä	286 962,18	255 371,78
Oma pääoma yhteensä	1 496 760,15	1 209 797,97
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	125 782 553,94	128 448 843,00
Lainat rahoituslaitoksilta	116 702 118,75	106 381 721,62
Lainat Tampereen kaupungilta	27 121 779,04	26 279 482,65
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-10 719 906,94	-10 587 607,01
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	258 886 544,79	250 522 440,26
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 719 906,94	10 587 607,01
Ostovelat	2 209 795,73	2 448 416,15
Muut velat	2 485 251,73	5 725 895,28
Siirtovelat	4 135 072,32	2 818 154,89
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	19 550 026,72	21 580 073,33
* VASTATTAVAA YHTEENSÄ *	279 933 331,66	273 312 311,56

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2006

	2006/1 - 2006/12	2005/1 - 2005/12
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	5 585 168,62	5 053 524,07
Käyttökorvaukset	197 018,72	169 982,14
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	5 782 187,34	5 223 506,21
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	22 230,00	20 514,00
Henkilösivukulut	839,38	586,20
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	23 069,38	21 100,20
POISTOT	1 453 640,49	1 473 136,28
KIIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Hallinto	375 831,02	433 298,98
Käyttö ja huolto	328 302,00	249 129,49
Ulkoalueiden huolto	164 732,86	134 391,42
Siivous	230 936,73	191 454,24
Lämmitys	479 427,51	423 810,94
Vesi ja jätevesi	279 043,22	254 707,47
Sähkö	81 879,51	95 191,35
Jätehuolto	78 975,25	84 853,94
Vahinkovakuutukset	19 066,67	17 223,76
Vuokrat	180 423,49	179 504,28
Kiinteistövero	84 041,81	79 673,68
Korjaukset		
Huoneistokorjaukset, poismuut	230 330,20	230 656,45
Huoneistokorjaukset, asuessa	106 485,62	158 329,72
Yleisten tilojen korjaukset	73 830,00	33 019,85
Rakenteiden korjaukset	144 014,30	152 133,03
Ulkoalueet	68 951,78	54 472,21
LVI-järjestelmät	62 070,14	51 441,49
Sähkö- ja tietojärjestelmät	77 049,09	64 079,95
Ilkivaltakorjaukset	5 603,54	8 569,93
Muut korjaukset ja hankinnat	58 344,12	132,41
Oikaisuerät	-171 985,13	-77 216,50
Korjaukset yhteensä	654 693,66	675 618,54
Luottotappiot	23 159,15	16 874,78
KIIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	2 980 512,88	2 835 732,87
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 324 964,59	893 536,86
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	88 795,99	103 645,74
Rahoituskulut	1 108 574,57	997 181,31
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	1 019 778,58	893 535,57
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIIRTOJA	305 186,01	1,29
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarausten muutos	305 140,00	
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	305 140,00	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	46,01	1,29

Vilusen Rinne

Tase 31.12.2006

	31.12.2006	31.12.2005
• VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	775 921,87	775 921,87
Rakennukset ja rakennelmat	30 547 334,13	31 585 771,50
Koneet ja kalusto	535 542,11	714 056,19
Asfaltointi ja muu piha-alue	4 642,27	6 963,10
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	38 997,05	18 449,53
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	31 902 437,43	33 101 162,19
Sijoitukset	139 708,22	139 708,22
 VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	135 201,66	112 771,02
Lainasaamiset	1 224 818,71	
Muut saamiset	23 133,21	247 142,82
Siirtosaamiset	12 277,31	8 826,97
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 395 430,89	368 740,81
Rahoitusomaisuusarvopaperit	1 000 000,00	1 000 000,00
Rahat ja pankkisaamiset	546 578,63	1 193 934,17
 * VASTAAVAA YHTEENSÄ *	34 984 155,17	35 803 545,39
 VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell. tilik. voitto/tappio	-24 187,19	-24 188,48
Tilikauden voitto/tappio	46,01	1,29
Oma pääoma yhteensä	90 394,80	90 348,79
Varaukset	672 290,00	367 150,00
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	14 454 170,48	14 797 668,57
Lainat rahoituslaitoksilta	15 067 888,38	15 961 170,26
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 958,23
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 230 488,05	-1 237 361,97
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	31 919 982,43	33 150 435,09
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 230 488,05	1 237 361,97
Ostovelat	187 145,51	231 712,70
Muut velat	362 806,06	377 921,59
Siirtovelat	521 048,32	348 615,25
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	2 301 487,94	2 195 611,51
 * VASTATTAVAA YHTEENSÄ *	34 984 155,17	35 803 545,39

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2006. Hallitus on laatinut toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hallinnosta.

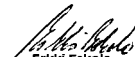
Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toiminnanjohtajan toiminnan lainmukaisuutta säätiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpito- ja säätiölaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta sekä tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätös, joka osoittaa ylijäämää 286.962,18 €, voidaan vahvistaa.

Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina.

Tampereella, 27. päivänä maaliskuuta 2007

Deloitte & Touche Oy
KHT-Yhteisö


Erkki Eskola
HTM, JHTT


Hannu Lamberg
HTM


Tuula Salmiovirta
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Vilusen Rinne Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2006-31.12.2006. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Tampereella, 27. päivänä maaliskuuta 2007

Deloitte & Touche Oy
KHT-Yhteisö


Erkki Eskola
HTM, JHTT


Hannu Lamberg
HTM


Tuula Salmiovirta
KHT

Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy

Talousarvio vuodelle 2007

KIINTEISTÖJEN TUOTOT

VUOKRATUOTOT

Asunnoista	37 800 000
- peruseräparannus	-450 000
Autopaikoista	324 000
Päiväkodeista	370 000
Varastoista, liiketiloista yms.	190 000
Erityisvuokrat	71 800

38 305 800

KÄYTTÖKORVAUKSET

MUU TOIMINTA

1 455 000
360 000
40 120 800

OIKAISUERÄT

Luottotappiot	-70 000
Tyhjänäolo	-370 000
Jälkiperintätuotot	35 000

-405 000

LIKEVAIHTO

39 715 800

HOITOKULUT

Palkat ja palkkiot	-1 290 000
Henkilösivukulut	-508 000
Hallintokulut	-1 030 000
Käyttö- ja huolto	-1 950 000
Ulkoalueiden huolto	-950 000
Siivous	-1 330 000
Lämmitys	-3 450 000
Vesi	-1 850 000
Sähkö	-670 000
Jätehuolto	-510 000
Vakuutukset	-170 000
Vuokrat	-1 270 000
Kiinteistövero	-650 000
Korjaukset	-4 870 000
Oman käytön alv	-32 000

-20 530 000

HOITOKATE

19 185 800

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	300 000
Korkokulut	-9 100 000
	-8 800 000

TULOS ENNEN POISTOJA

10 385 800

Taseinformaatio:

Laina- ja laina-lyhennykset	-10 600 000
Investoinnit liitteen mukaisesti	

KIINTEISTÖJEN TUOTOT

VUOKRATUOTOT

Asunnoista	5 720 000
-peruseräparannus	0
Autopaikoista	48 500
Päiväkodeista	4 000
Varastoista	13 600

5 786 100

KÄYTTÖKORVAUKSET

TUOTOT YHTEENSÄ

OIKAISUERÄT

Luottotappiot	-15 000
Tyhjänäolo	-42 000
Jälkiperintätuotot	2 000
	-55 000

5 939 100

LIKEVAIHTO

KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT

Henkilöstökulut	-15 000
Hallintopalvelut	-370 000
Käyttö- ja huoltopalvelut	-352 000
Ulkoalueiden huoltopalvelut	-160 000
Siivous	-225 000
Lämmitys	-565 000
Vesi	-295 000
Sähkö	-108 000
Jätehuolto	-80 000
Vakuutukset	-24 000
Vuokrat	-190 000
Kiinteistövero	-84 000
Korjaukset	-560 000
	-3 028 000

HOITOKATE

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot	75 000
Korkokulut	-1 105 000
	-1 030 000

TULOS ENNEN POISTOJA JA VARAUKSIA

1 881 100

Taseinformaatio:

Lainojen lyhennykset	-1 250 000
Investoinnit uustuotantoon	-2 200 000
Lainojen nosto investointeihin	2 200 000
Varaukset	-631 000



Mukavia koteja mukaville ihmisille

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
Puh. 0201 277 511

VUOKRAUSPALVELU
Puutarhakatu 8
33210 Tampere
Puh. 0201 277 200
Faksi 0201 277 260
www.vts.fi

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY
Puh. 0201 277 300