



Vuosikertomus 2008-2009

Tampereen Vuokratalosäätö • Vilusen Rinne Oy



Asumisvuosi 2008

Toiminnanjohtajan katsaus

Yleistä

Historiallisen pitkä nousukausi maailmantaloudessa on päättynyt. Noin vuodesta 1996 jatkunut lähes yhtäjaksoinen talouden kasvu pysähtyi vuoteen 2008. Nousukauden suhdannehuippu oli saavutettu jo vuonna 2007.

Korkotaso rahamarkkinoilla oli vielä alkuvuodesta nouseva mutta kääntyi syksyllä jyrkkään laskuun. Amerikan subprimelainojen luottotappioista aiheutui maailmanlaajuisen luottolaman, joka vaaransi koko maailman pankkijärjestelmän toimivuuden. Kuntien ja niiden vuokratulojen tiöiden lainansaanti vaikeutui merkittävästi ja korkomarginaalit kasvoivat moninkertaisiksi loppuvuodesta.

Taloustilanne Suomessa oli vielä alkuvuodesta hyvä mutta kääntyi jyrkkään laskuun heti syksyn alussa. Kotimainen kulutuskysyntä jatkui vielä korkealla tasolla mutta erityisesti asuntoinvestoinnit alkoivat supistua nopeasti.

Heinäkuun inflaatio oli peräti 4,4 %, mikä alkoi heikentää Suomen kilpailukykyä maailmanmarkkinoilla samanaikaisesti kun kokonaiskysyntä alkoi heiketä.

Työllisyystilanne oli vielä hyvä mutta loppuvuotta kohden lomautukset ja irtisanomisetkin alkoivat kasvaa nopeasti. Tampereen kehitys on seurannut keskimäärin muun maan kehitystä.

Tampereella väkiluvun kasvu hidastui hieman, samoin asuntorakentaminen kokonaisuudessaan. Toimeliaisuus asuntomarkkinoilla hiljeni nopeasti, erityisesti omistusasuntojen myyntiajat pitenivät. Vuokra-asunnoista oli vielä hyvä

kysyntä, joskin isoista vuokra-asunnoista oli jo alueellisesti ylitarjontaa. VTS-kotien asuntojen käyttöaste oli vielä korkea.

VTS-kotien toiminnallinen tulos oli hyvä mutta taloudellinen tulos oli selvästi edellisvuotta heikompi.

Valtion korkotukilainojen kysyntä on elpynyt uudestaan.

Hallitus ja strategia

Hallituksen strategian näkökulmina ovat talouden, toiminnan ja kehittämisen yhteensovittaminen suhteessa asukkaiden, kaupungin, valtion ja henkilökunnan tavoitteisiin. Hallitus on laatinut strategiansa toimikaudekseen neljäksi vuodeksi.

Hallitus on ottanut huomioon Tampereen kaupungin VTS-koteja koskevien tulokorttien tavoitteet omassa tulokortissaan. Hallitus on puolestaan asettanut toiminnanjohtajalle ja johtoryhmälle oman tulokorttinsa. Hallituksen tulokortti toteutui useimmalta osin ja on liitteenä.

Asuntotilanne

Asuntomarkkinat hiljenivät nopeasti. Muuttoliike Tampereelle hidastui. Omistusasuntojen hintatason nousu pysähtyi, loppuvuodesta alkoi jopa laskea ja myyntiajat pitenivät selvästi. Hyvä työllisyystilanne ja alentunut korkotaso piti tavallisten omistusasuntojen kysyntää yllä. Menekkivaikeuksia oli uusilla ja kalliilla asunnoilla.

Vuokra-asuntojen hintataso puolestaan nousi

inflaation mukaisesti eli omistusasuntoja enemmän.

VTS-kotien asuntojen kysyntä oli vilkasta, mutta heikkeni loppuvuotta kohti, eikä ollut aivan edellisvuoden tasoa.

VTS-kotien asunnoissa asukasvaihtuvuus nousi edelleen hieman, asuntojen tyhjäänoloajat pitenivät ja asuntojen käyttöaste laski hieman.

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

Tavallisia pe -





ruskorjaamattomia perhevokra-asuntoja lähiökerrostaloissa oli edelleen hyvin tarjolla koko vuoden. Niiden tarjonta näyttää ylittävän kysynnän pysyvästi.

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

Aravakelpoisten asunnonhakijoiden osuus uusista asukkaista on pysynyt erittäin korkealla tasolla. Vaikka erityisryhmiin kuuluvia asunnonarviointeja asetettiin tavoitteen mukaisesti, ei asunnottomuutta pystytty vähentämään juurikaan. Asunnottomuus ei ole paikallinen ongelma eikä asunnottomuuden syy usein ole asunnon puute, vaan asumiskyvyn puute.

Laitosasumista kyettiin jonkin verran vähentämään asuttamalla laitoksista tulevia asunnonhakijoita entiseen tapaan.

Vuokrataso

VTS-kotien hintakilpailukyky parani edelleen hieman verrattuna vastaaviin yksityisiin vuokra-asuntoihin Tampereella ja oli yli 14 %. Muihin aravavuokriin verrattuna säätiön vuokrat nousivat hieman keskitasoa vähemmän ja olivat muutaman prosenttiyksikön halvempia.

Asukkaiden laskennallinen vuokrahäyöty oli kokonaisuudessaan n. 8 M€ verrattuna yksityisiin vastaavien asuntojen vuokriin v. 2008 Tampereella.

Vuokrien hintasuhteet isojen ja pienten asuntojen kesken olivat edelleen epätasapainossa siten, että isojen asuntojen vuokrat olivat liian kalliit suhteessa kysyntään ja rakennuskustannuksiin. Vastaavasti pienet asunnot hyötyivät alemmista vuokrista. Vuokrien jyvityksen muuttaminen ei onnistunut vielä vuoden 2009 vuokriin.

Asukkaat

Asiakastytyväisyys ei kaikilta osin kehittynyt suotuisasti vaan pysyi entisellä vain tyydyttävällä tasolla. Eniten parannusta tuli kuitenkin

korjaustoimintaan.

Asukasvaihtuvuus kokonaisuudessaan kasvoi edelleen hieman, samoin asuvien asukkaiden sisäiset asunnonvaihdot.

Asukasvaihtuvuuden pienentämiseksi suunniteltu pitkään asuneiden asukkaiden Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmä saatiin vihdoin vuonna 2008 otettua käyttöön.

Asukastoiminta oli edelleen vilkasta. Lähes kaikissa taloissa on asukastoimikunta, joissa on yhteensä yli 1200 jäsentä.

Rakentaminen

Vuokra-asuntojen rakentaminen kääntyi kasvuun Tampereella vaikka asuntojen rakentamisen kokonaisuudessaan hieman laskikin. Uusien vuokra-asuntojen osuus oli vajaa 40 % kaikkiaan n. 1700:sta kaupunkiin valmistuneesta asunnosta.

Asuntotuotanto kokonaisuudessaan kääntyi Tampereella lievään laskuun v. 2008 mutta vuokra-asuntotuotanto pysyi entisellään. Myös väestön lisäys jatkui tasaisena.

Säätiö rakennutti 146 uutta asuntoa kolmeen kiinteistöön. Uusista kiinteistöistä VTS Poteronmäki on luhti- ja rivitaloyhdistelmä ja VTS Solkikatu sekä VTS Laulunmaankatu ovat kerrostaloja.

Tonttien sijainnit olivat normaaleja. Markkinotavuudeltaan uusista Laulunmaankatu on hyvä ja Poteronmäki haasteellisin.

Yhdelle ihmiselle tarkoitettuja asuntoja ei pystytty rakentamaan kysyntää vastaavasti vaikka uusien asuntojen keskipinta-alaa onnistuttiinkin hieman laskemaan.

Uusien asuntojen määrä oli vihdoin kaupungin säätiölle asettaman vuositavoitteen mukainen mutta jää vajaaksi kolmen vuoden tasauksella.

Tärkeimmät syyt vuokra-asuntojen rakentamisen vähäisyyteen olivat erityisesti rakentamisen korkea hinta ja siitä seuraava asukkaiden maksukyvyn ylittävää vuokrataso. Hyville tonteille kannattaa kuitenkin rakentaa edelleenkin.

Uusien asuntohankkeiden liikkeelleläähtöä on jo muutaman vuoden haitannut rakennuskelpoisten tonttien puute. Rakentamisen hintatason vakiinnuttua ja jopa hieman laskettua, olisi nyt edullista rakentaa enemmän. VTS-kodit joutuit tässä tilanteessa turvautumaan Ritakadulla urakoitsijan tonttiin, mikä esti urakkakilpailun käyttämisen ja siten hyötymisen alentuneista rakennuskustannuksista täysimääräisesti.

Kiinteistöjen korjauksia jatkettiin pitkän tähtäyksen suunnitelman mukaisesti "koti kuntoon" korjauksilla Kemianraitilla ja Ollinonkadulla, jonne lisäksi sanerattiin toimitilat Kotihymy Oy:n hoitokodille.

Yhtään suurta perusparannusta ei toteutettu.

Annalan alueellisen täydennysrakentamisen ja perusparannushankkeen valmistelu eteni vahvistetun kaavan pohjalta ja hankesuunnitelman pohjalta rakentajayhteistyökumppaniksi valittiin Skanska Talonrakennus Oy.

Rakentaminen rahoitettiin edelleen pääsääntöisesti tavallisilla pankkilainoilla ja kaupungin 5 %:n oman pääoman lainaosuudella. Poikkeuksen teki Laulunmaankatu, johon saatiin sekä valtion korkotukea että erityisavustusta Invalidiliiton palvelutilojen ja asuntojen rahoittamiseen. Peruskorjauksia rahoitettiin 30 %:sti omilla kassavaroin. Säätiö hankki tarvitsemansa lainarahoituksen kaupungin konsernipankin välityksellä.

Valtion tukemaa korkotukilainaa käytettiin vain jos siihen saatiin lisäksi avustus erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen. Nyt tilanne on muuttumassa. Pankkien kiinnostus rahoittaa kunnallista vuokra-asuntotuotantoa on romahtanut nopeasti. Pääkysymys ei ole enää pelkästään rahan hinta vaan rahan saaminen.

Kiinteistöjen ylläpito

Asukasisännöinnin resursseja lisättiin yhdellä työntekijällä ja voimavarat riittivät paremmin asukasdemokratia- ja asiakasasioiden hoitoon.

Kiinteistöjen yhteisten tilojen ja yleisten alueiden viihtyvyyden parantamiseen resursseja ei pystytty talousarviossa osoittamaan riittävästi.

Tekninen isännöinti hankittiin edelleen VTS Kiinteistöpalvelusta.

VTS Kiinteistöpalvelu jatkoi kiinteistönhoidon laadunvarmistusjärjestelmän kehittämistä ja testausta. Sen avulla koko VTS-kotien kiinteistökanta käytiin läpi vuonna 2008 jo kuudetta kertaa. Kiinteistönhoidon laatua on saatu parannettua selvästi pitkässä juoksussa mutta hinnan ja laadun välille ei ole vieläkään saatu syntymään riippuvuutta.

Aluehuoltoyritykset hoitavat valtaosaa VTS-kotien kiinteistöistä toimialueillaan. Säätiö ei kilpailuttanut uusia alueita viime vuoden aikana. Hervannan alueen uudeksi huoltoyritykseksi tuli v. 2007 SOL Palvelut Oy aikaisempaa halvemmalla hintatasolla. Uuden huoltoyrityksen opettaminen uuden alueen huoltoon vaati alussa erityistä ohjaamista ja valvontaa. Yhtiö joutui palauttamaan osan palkkiostaan vuodelta 2007.

Viimeisessä tarkastuksessa SOL Palvelut Oy saavutti parhaan mittaustuloksen.

Noin 60 % VTS-kotien kiinteistöjen kiinteistönhuollosta on bonus/sanktiojärjestelmän piirissä.

Sanktio- ja bonusjärjestelmät ovat olleet käytössä Linnainmaalla ja Hervannassa sekä uusimpina tulivat mukaan Länsi- ja Etelä-Tampereen alueet.

VTS-kodit on liittynyt valtakunnalliseen energiansäästösopimukseen. Energiansäästön tehostamiseksi säätiö uusi VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n kanssa sopimuksen, jossa sovittiin energiansäästöinvestointien- ja toimenpiteiden kustannusjaosta ja Kiinteistöpalvelun palkkiosta, jos energiaa säästyy lähtötasosta.

Kiinteistöjen säävakioitu lämmitysen energiankulutus oli n. 46,1 kwh/m³/v ja laski noin 1,1 prosenttia.

Talous

VTS-kotien talous kehittyi edellisuotta huonompaan suuntaan. Talouden tunnusluvut vaihtelivat aikaisempaa enemmän.

Kasvu ja tulojen kertyminen oli talousarvion mukainen. Luottotappiot kasvoivat hälyttävästi. Kokonaisvuokratuottoaste kuitenkin pysyi hie- man tavoitetta parempana. Huomattavia ylityksiä tapahtui korjauskuluissa ja koroissa, pieniä säästöjä saatiin lämmityskuluissa.

Maksuvalmius

Maksuvalmius heikkeni selvästi. Tärkein syy oli rakennusinvestoinnit ja lainanostojen ajoitukset mutta myös korjauskustannusten nousu ja budjettoimattomien ja ennalta arvaamattomien korjauskulujen kasvu.

Kannattavuus

Tulos jäi olemattomaksi, vain 6.011,37 €. Syy pieneen tulokseen johtui paitsi verotuksesta ja omakustannusperiaatteen noudattamisesta, ennen kaikkea alimitoitetuista vuokrakorotuksista

ja talousarvion ylityksistä.

Käyttökate jäi tavoitteesta yllättävien budjettoimattomien menojen takia.

VTS-kotien lainojen keskiporko kääntyi ennakoitua nopeampaan nousuun yleisen korkotason ja inflaatioidonnaisten vuosimaksuaravalainojen koronnousun myötä.

Kokonaisuudessaan lainasalkun korkotaso oli vielä edullinen mutta sen ongelmana on vaihtuvakorkoisten lainojen suurehko osuus.

Säätiön poistoja ei pystytty tekemään täysimääräisinä, rakennusten poistoprosentti oli 2,5.

Sijoitetun pääoman tuotto oli heikko 4,2 % eli hieman yli vieraan pääoman keskiporkon. Oman pääoman tuotto oli olematon johtuen pienestä tuloksesta.

Vakavaraisuus

VTS-kotien vakavaraisuus heikkeni hieman ja oli edelleen erittäin heikko omavaraisuusasteella mitattuna.

Kokonaisvelat liikevaihtoon suhteutettuna supistuivat ja lainan lyhennysten takapainot- teisuutta pystyttiin vähentämään suunnitelmaa nopeammin.

Säätiön taloustilanne on lyhyellä tähtäyksellä heikko mutta edelleen vakaa; asuntojen hintakilpailukyky on keskimäärin hyvä samoin vuokratuottoaste.

Lyhyellä tähtäyksellä maksuvalmius on saata- va paranemaan. Se tapahtuu nopeimmin menoja säästämällä. Tulojen lisääminen tapahtuu hitaammin mutta sen avulla kannattavuus paranee pysyvästi.

Pitkällä aikavälillä vakavaraisuutta on parannettava. Korkea velkaantuneisuus ja vaihtuvakorkoisten lainojen suuri osuus voi olla merkittävä uhka kannattavuudelle, jos asuntojen kysyntä laskee tai korkotaso nousee uudelleen.

Lainojen takaisin maksaminen on nyt saatu pysymään kiinteistöjen taloudellisen käyttöajan kulumista vastaavalla tasolla. Myös peruskorjausten rahoitus on oltava pysyvästi sellaisella tasolla, että olemassa olevan asutokannan velkataakka laskee edelleen.

Nykyisellä vuokratasolla maksuvalmiutta, kannattavuutta eikä vakavaraisuutta ei vielä pystytä parantamaan kestävästi.

Henkilökunta

Henkilökunnan kokonaismäärä oli 41 joista vakinaisia oli 36. Uusia vakinaisia työntekijöitä tuli kolme. Kukaan vakituksista ei irtisanoutunut. Henkilökunnan keski-ikä oli 44,9 vuotta.

Ulkopuolista koulutusta henkilökunta sai keskimäärin 4,9 pv/hlö/vuosi ja sairauspoissaolot olivat 6,9 pv/hlö/vuosi.

Henkilökunnan työtyytyväisyys on mitattu edellisvuosina kahdesti yhteistyössä työterveys- huollon kanssa laajalla kyselyllä. Kertomusvuodelta työtyytyväisyysmittaus tehtiin ja tulokset olivat parantuneet edellisestä mittauksesta ja ylittivät vertailuaineiston keskiarvon.

Keväällä henkilökunnalle maksettiin kannus-

tepalkkio toiminnallisesti hyvin menneestä edellisestä vuodesta.

Organisaatio

VTS-kotien organisaatio on pysynyt ydinosiensa osalta entisenä. Vuokravalvonta siirrettiin vuokra- palvelusta talouspalveluihin. Tehtäväjako perustui edelleen prosessiorganisaatioon.

VTS Kiinteistöpalvelu perusti tytäryhtiön, Kiinteistöhallinta KnowTek Oy:n tuottamaan teknisiä kiinteistöpalveluja yksityiselle sektorille. Yhtiö tuotti voittoa jo ensimmäisenä vuotena.

Jo vuonna 2006 päästiin aikaisempaa selvemmin ohjaamaan ja arvioimaan VTS-kotien toimintaa hallituksen hyväksymän strategian ja sen mittareiden avulla. Tämä on selvästi parantanut strategisten tavoitteiden toteutumista.

Osastojen työnjako sekä resurssien ja vastuiden (vastuubudjetti) yhteensovittaminen kaipaavat vielä täsmentämistä. Osastojen itenäistyminen vaatii raportoinnin, koordinoinnin, talousseurannan ja valvonnan parantamista.

Lännen Kiinteistöpalvelu Oy todettiin edellis- nä vuotena säätiön välillisten omistusten kautta tytäryhtiöksi. Uuden tulokinnan mukaan Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:tä ei pidetä enää säätiön tytäryhtiönä.

Lopuksi

Vuosi 2008 oli VTS kodeille taloudellisesti vaikea. Yleinen taloudellinen tilanne on edelleen heik- kemässä eikä ole syytä olettaa, että taloudellinen taantuma auttaisi VTS-koteja vaikka vuokra- asuntojen kysyntä saattaakin laman syvetessä lähteä nousuun. Asukkaiden maksukyky tällai- sessa tilanteessa on kuitenkin laskenut.

Hallituksen toiminnalliset tavoitteet sen sijaan toteutuivat hyvin. Hyvä toiminnallinen tulos teh- tiin siten liiaksi talouden kustannuksella ja näin ei voida enää tänä vuonna menetellä. Ylittyneiden korjausmenojen hyvä puoli kuitenkin on, että rahat eivät menneet hukkaan vaan käytettiin kiinteistöjen kunnostamiseen ja asukkaiden viihtyvyyden parantamiseen.

Tärkein ohje tuleville vuosille on oman me- notalouden kurissapitäminen ja omien asuk- kaiden pitäminen tyytyväisinä VTS-kotien hinta/ laatutasoon.

Vain ymmärtämällä asiakkaiden tarpeet ja taloudelliset mahdollisuudet voimme tuottaa sellaista asumisen arvoa, joka hyödyttää niin VTS-koteja kuin sen asukkaitakin.

Asuminen tehdään yhdessä.

Kiitokset teille kaikille vuoden 2008 työstä.

Tampereella 9.3.2008

Ahto Aunela



HENKILÖKUNTA

Vuokrauspalvelut

Päivi Linjamäki	markkinointipäällikkö
Kirsi Löövi	markkinointiasistentti
Jaana Lehtinen	asukaskoordinaattori
Satu Mattila	markkinointisihteeri
Marjatta Visamäki	markkinointisihteeri
Totte Rainio	markkinointi- ja kehitysassistentti
Virpi Laakso	markkinointisihteeri
Birgitta Karjalainen	asuntotoriemäntä
Rauno Nevala	markkinointi-isännöitsijä
Olavi Virtanen	markkinointi-isännöitsijä
Tarja Janhunen	markkinointisihteeri
Elise Osmovaara	markkinointisihteeri
Laura Tuuri	markkinointisihteeri

Vuokravalvonta ja perintä

Kirsi Alanne	perintäneuvottelija
Päivi Palonen	perintäneuvottelija
Tarja Aaltojärvi	vuokravalvoja
Taina Kuhmonen	vuokravalvoja
Merja Virtanen	vuokravalvoja

Asukaspalvelut

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

Kiinteistönpitopalvelut

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

Taloussasto

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 2007-2008

Tampereen Vuokratalosäätiö

Vilusen Rinne Oy

	2007	2008	2007	2008
Liikevaihto €	40 288 817	42 229 755	5 949 964	6 189 358
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	134	137	22	22
Asuntojen lukumäärä kpl	6 797	6 943	1 058	1 058
Asuntoneliöt	407 232	415 421	63 608	63 608
Käyttöaste %	99,31	98,98	99,28	99,03
Kokonaisvaihtuvuus kpl	1 349	1 424	201	213
Käyttökate %	49,6	45,7	46,8	46,9
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,95	4,2	4,86	5,77
Oman pääoman tuotto %	3,8	0,39	57,0	64,1
Quick ratio, arava	0,46	0,11	3,72	3,98
Quick ratio, yleinen	0,19	0,06	1,61	1,65
Omavaraisuusaste %	0,56	0,54	3,36	5,24
Nettokorot/Liikevaihto %	24,2	24,93	20,4	19,74
Kokonaisvelat/Liikevaihto %	643	626	517	474
Vuokrasaamiset €	811 506	717 084	131 201	100 775
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	2,01	1,68	2,20	1,63
Luottotappiot €	139 879	245 553	28 626	27 723
Keskivuokra, sis. vesiennakot €/m2/kk	8,16	8,49	7,74	8,06
Vuokrahyöty vapaarahoitteisiin %	12,26	13,63	16,77	18,04
Ylijäämä €	55 601	6 012	41	9
Pitkäaikainen vieras pääoma €/m2	637	641	483	461



HALLITUKSEN TULOSKORTTI 2008

Mittari:	Toteutuma 2004	Toteutuma 2005	Toteutuma 2006	Toteutuma 2007	Tavoite 2008	Toteutuma 2008
1 Tarjoaa asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella						
Aravakelpoisten osuus Erityisryhmien osuus	97 % 19,50 %	98 % 12 % (195 vuokrasop.)	98 % 249 kpl	98,8 % 247 kpl	90 % enintään 300	99,48 % 299
2 Tuottaa asuntoja kysyntää vastaavasti						
Aloitettujen asuntojen lukumäärä	173 asuntoa	97 asuntoa	108 kpl	54 kpl	vähintään 150 kpl	159 kpl
3 VTS-kotien vuokrataso on edullisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso						
Vuokrataso	13,60 %	13,80 %	11,69 % edullisempi	13,87 % edullisempi	12 % edullisempi	14,24 % edullisempi
4 On toimintatavaltaan asiakaslähtöinen, asumista kehittävä ja haluttu vuokranantaja						
Asiakastytytyväisyys- indeksi	7,21	7,13	7,3	7,3	yli 7,5	7,3
5 On luotettava ja kannustava työnantaja ja pitää huolta työntekijöistään						
Työttyväisyysindeksi Mitataan vuosittain	Hieman alle vertailuaineiston keskiarvon	Hieman alle vertailuaineiston keskiarvon (3,20 / 3,19)	Hieman yli vertailuaineiston keskiarvon (3,44 / 3,19)	ei mitattu	Yli vertailu- aineiston keskiarvon Mitataan v. 2008	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,56 / 3,19)
6 Ylläpitää ja kehittää kiinteistöjensä arvoa ja säätiön vakavaraisuutta						
Vuokratuottoaste Lainanlyhennysvelka (säätiö)	98,72 % 7,20 %	98,58 % 6,51 %	99,06 % 5,57 %	99,15 % 4,98 %	98,50 % 4,50 %	98,98 % 4,39 %



VTS-Laulunmaassa yhdistyvät erilaiset asumistarpeet

VTS-Laulunmaaksi kutsutaan kolmea nelikerkkoista taloa, jotka sijaitsevat Tampereen Muotialassa.

Rakennusten pohjapiirustus on samankaltainen joka talossa. Talo A on suunniteltu erityisasumiseen, mikä näkyy asuntojen pohjaratkaisuissa muun muassa niin, että niissä wc- ja pesutiloihin kuljetaan suoraan makuuhuoneista. Samoin A-talon mitoituksessa on huomioitu erityisesti pyörätuolin, avustajan sekä mahdollisten apuvälineiden tarvitsema tilamitoitus.

Lisäksi talon yhteistiloissa on tilat asukkaiden yhdessäoloon, tilat avustajille, varastot erityisvälineille, pesula sekä yhteissauna. Yhteissaunan erikoisuutena ovat hydraulisesti nousevat lauteet. Näin saunominen mahdollistuu myös liikuntarajoitteiselle lämmöstä nautiskelijalle. Myös hissin koko on normaalia suurempi.

A-talon edessä on inva-asukkaiden oma rajattu yhteispiha-alue. Sen patio tarjoaa hyvän mahdollisuuden miellyttävään ulkona oleskeluun.

Rakennusten julkisivut on toteutettu tiilipintailla sandwich-elementeillä. Rakennuksen massa on melko kulmikas, koska näin ollaan saatu rakennettua mahdollisimman valoisia sekä melulta suojattuja parvekeratkaisuja. Hervannan valtaväylän liikennemelua vastaan auttavat myös parvekkeiden lasitukset.

Kolmen rakennuksen väri vaihtelee okran keltaisesta tiilenpunaiseen. Julkisivujen väritystä myötäilevät myös porraskäytävien graafisen betonin värit, joka vaihtelee taloittain. Graafisen betonin kuva esittää puun oksastoa, joka kurottuu kohti porrashuonetta.

Kuvan oksien olen ajatellut symbolisoivan puun ja kodin turvaa. Puu pysyy vahvasti paikoillaan juurillaan, samoin olen ajatellut näiden rakennusten olevan kiinni paikassaan ja tehtävässään.

Rakennusten suunnittelussa otettiin huomioon Muotialan alueen turvallisuussuunnittelun ohjeistus. Tämä näkyy erityisesti pihasuunnittelussa. Parkkialue on jaettu pienempiin ns. parkkisoluihin. Näin autopaikat jakautuvat pienempiin osa-alueisiin normaalin suuren parkkikentän sijasta.

Pihan valaistukseen ja viihtyisyyteen on kiinnitetty normaalia enemmän huomiota suunnittelussa, kuten myös istutussuunnitelman tekemiseen. Piha-alueet on rajattu ja mietitty yksityiskohdissaan tarkasti. Lasten leikkipiha sijaitsee keskeisesti taloja.

Koska talot rakennettiin Muotialan vanhalle peltotalueelle, ei tontilla ollut juuri valmiita kookkaita puita. Tästä syystä tontille istutetut puutaimet valittiin hiukan normaalia vahvemmiksi,

jotta piha saisi mahdollisimman pian puiden antamaa rajausta. Tämä kyllä kestää Suomen ilmastossa aina aikansa.

Asuntojen väritys pyrittiin tekemään vuokratoasumiseen neutraaliksi, jotta asukkaiden omat värimieltymykset pääsisivät esille. Asuntopohjien erikoisuus on liukuovet, jotka menevät seinän sisään. Tämä ratkaisumalli mahdollistaa paremman huoneiden käytön ja sisustuksen.

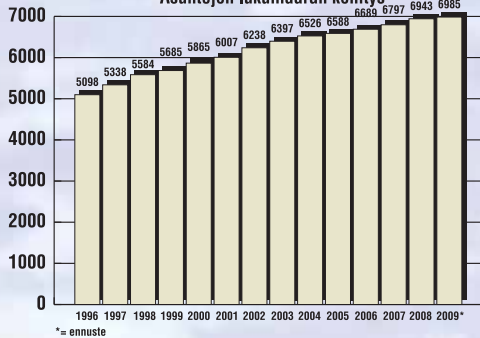
Asuinrakentamisen suunnittelukohteena hankke oli hyvin mielenkiintoinen erilaisten asumistarpeiden ja -tilojen vuoksi. Suunnitteluprosessissa asiakas toi paljon lisätietoa asukkaiden erityistarpeista ja toiveista. Yhteistyö oli mielestäni antoisaa ja olen itse tyytyväinen rakentuneesta kokonaisuudesta. Mielenkiinnolla odotan kevään ja kesän tuomaa pihan vehreyttä ja sitä kuinka piha ja ympäristö puhkeavat kukkaan.

Ulla-Kirsikka Ekman
Arkkitehti

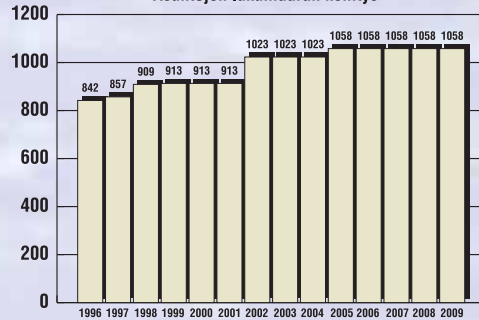


VTS-kodit – asuntoja tuhansille tamperelaisille

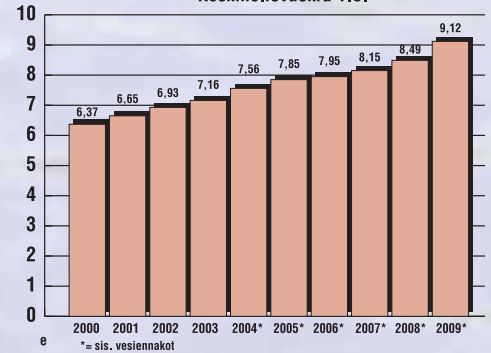
Tampereen Vuokralosäätiö
Asuntojen lukumäärän kehitys



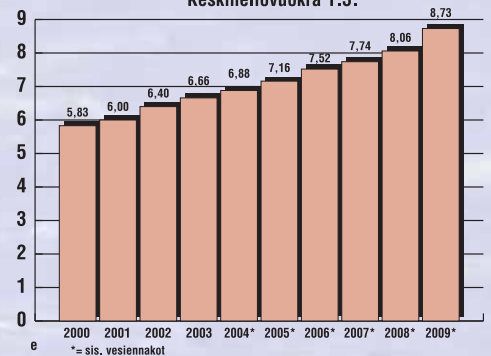
Vilusen Rinne Oy
Asuntojen lukumäärän kehitys



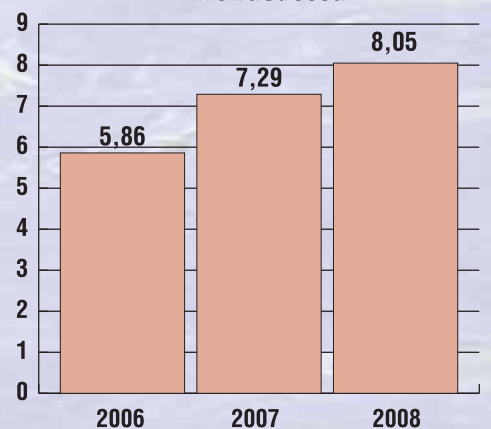
Tampereen Vuokralosäätiö
Keskiniövuokra 1.3.



Vilusen Rinne Oy
Keskiniövuokra 1.3.



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



Tampereen Vuokratalosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2008

	2008/1 - 2008/12 €	2007/1 - 2007/12 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	41 096 052,55	38 687 170,53
Käyttökorvaukset	1 613 018,68	1 566 972,26
Muut tuotot	458 128,98	391 670,13
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ	43 167 200,21	40 645 812,92
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-607 445,59	-356 996,27
*** YHTEENSÄ	42 559 754,62	40 288 816,65
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 417 841,34	1 278 926,72
Henkilösivukulut	338 211,13	288 084,93
Henkilöstökulut yhteensä	1 756 052,47	1 567 011,65
Hallinto	1 452 286,92	1 558 033,41
Käyttö ja huolto	2 149 627,48	2 024 676,51
Ulkoalueiden hoito	911 206,68	880 396,45
Siivous	1 473 048,14	1 333 945,79
Lämmitys	3 670 271,06	3 303 441,68
Vesi ja jätevesi	1 773 749,64	1 748 676,93
Sähkö	736 390,39	646 787,14
Jätehuolto	648 978,37	608 620,88
Vahinkovakuutukset	186 231,21	160 333,64
Vuokrat	1 368 435,96	1 372 392,07
Kiinteistövero	602 199,73	
Korjaukset		
Huoneistokorjaukset, poismuutto	1 908 971,76	1 503 619,10
Huoneistokorjaukset	1 073 949,95	1 072 590,78
Yleiset tilat	462 025,95	587 620,93
Rakennusten rakenteet	1 240 970,22	1 072 512,76
Ulkoalueet	619 801,80	758 259,56
LVI-järjestelmät	798 633,31	625 498,82
Sähkö- ja tietojärjestelmät	338 192,80	354 910,57
Ilkivaltakorjaukset	68 339,90	60 884,01
Muut korjaukset ja hankinnat	720 140,06	382 369,22
Saadut korvaukset	-889 923,16	-1 370 215,41
Korjaukset yhteensä	6 341 102,59	5 048 050,34
Oman käytön alv	40 613,00	38 629,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	23 110 193,64	20 290 995,49
KÄYTTÖKATE	19 449 560,98	19 997 821,16
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	7 208 406,87	8 770 181,50
Koneista ja kalustosta	1 425 501,78	1 258 995,64
Muista pitkävaikutteisista menoista	184 832,64	152 561,38
POISTOT YHTEENSÄ	8 818 741,29	10 181 738,52
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	490 197,85	482 563,23
Rahoituskulut	11 098 320,74	10 243 045,17
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-10 608 122,89	-9 760 481,94
* TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ VARAUKSIA JA VEROJA	22 696,80	55 600,70
SATUNNAISERÄT		
* TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	22 696,80	55 600,70
Välittömät verot	16 685,30	
*** TILIKAUDEN TULOS	6 011,50	55 600,70

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tase 31.12.2008

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	542 317,24	558 711,99
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	4 903 953,57	4 691 161,73
Rakennukset ja rakennelmat	276 029 586,55	262 332 801,80
Koneet ja kalusto	4 276 504,85	3 776 986,30
Asfaltointi ja muu piha-alue	26 824,16	33 905,79
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	2 762 835,10	5 182 848,21
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	287 999 704,23	276 017 703,83
Sijoitukset	443 387,72	250 594,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	717 088,77	811 506,25
Lainasaamiset		2 331 842,70
Muut saamiset	357 107,76	323 937,75
Siirtosaamiset	88 344,62	79 685,89
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 162 541,15	3 546 972,59
Rahat ja pankkisaamiset	6 976,62	55 807,15
VASTAAVAA YHTEENSÄ	290 154 926,96	280 429 789,96
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	829 571,54	773 971,54
Edell. tilik. yli/alijäämä	91 953,77	91 953,07
Tilikauden yli/alijäämä	6 011,50	55 600,70
Oma pääoma yhteensä	1 558 372,35	1 552 360,85
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	119 563 051,53	121 690 405,32
Lainat rahoituslaitoksilta	119 938 205,16	110 810 330,22
Lainat Tampereen kaupungilta	26 884 911,83	26 758 173,57
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	266 386 168,52	259 258 909,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 760 862,08	10 866 189,89
Ostovelat	2 766 044,36	2 624 351,56
Muut velat	4 967 901,52	2 539 778,79
Siirtovelat	3 715 578,13	3 588 199,76
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	22 210 386,09	19 618 520,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	290 154 926,96	280 429 789,96

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2008

	2008/1 - 2008/12 €	2007/1 - 2007/12 €
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	5 985 511,28	5 750 647,86
Käyttökorvaukset	203 846,24	199 315,81
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	6 189 357,52	5 949 963,67
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	22 776,00	21 768,00
Henkilösivukulut		620,24
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	22 776,00	22 388,24
POISTOT	1 282 127,81	1 366 543,66
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Hallinto	380 650,72	419 841,93
Käyttö ja huolto	361 748,47	348 621,12
Ulkoalueiden huolto	165 913,33	168 395,71
Siivous	242 143,73	246 069,38
Lämmitys	547 455,44	489 128,36
Vesi ja jätevesi	284 988,77	275 750,53
Sähkö	98 129,32	100 572,91
Jätehuolto	87 306,65	83 669,62
Vahinkovakuutukset	27 708,32	21 631,68
Vuokrat	188 980,86	184 277,89
Kiinteistövero	95 907,23	84 072,82
Korjaukset		
Huoneistokorjaukset, poismuut	281 994,14	203 571,63
Huoneistokorjaukset, asuessa	142 673,41	199 927,87
Yleisten tilojen korjaukset	23 639,95	63 413,79
Rakenteiden korjaukset	143 893,42	88 960,49
Ulkoalueet	54 697,07	63 966,97
LVI-järjestelmät	67 118,18	56 519,81
Sähkö- ja tietojärjestelmät	18 423,73	30 978,23
Ilkivaltakorjaukset	5 223,35	11 236,27
Muut korjaukset ja hankinnat	72 431,08	45 607,32
Saadut korvaukset	-52 555,62	-76 306,33
Korjaukset yhteensä	757 538,71	687 876,05
Luottotappiot	27 723,45	28 625,66
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	3 266 195,00	3 138 533,66
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 618 258,71	1 422 498,11
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	166 127,23	131 560,97
Rahoituskulut	1 221 777,20	1 213 156,28
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	1 055 649,97	1 081 595,31
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	562 608,74	340 902,80
TLINPÄÄTÖSSIIRROT		
Asuintalovarauksen muutos	562 600,00	340 850,00
Välittömät verot		12,30
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	562 600,00	340 862,30
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	8,74	40,50

Vilusen Rinne Oy

Tase 31.12.2008

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Asfaltointi ja muu piha-alue

Enn.maksut ja keskener.hankinnat

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

Sijoitukset

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Vuokrasaamiset

Lainasaamiset

Muut saamiset

Siirtosaamiset

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

Rahat ja pankkisaamiset

VASTAAVAA YHTEENSÄ

31.12.2008

€

31.12.2007

€

775 921,87
28 156 993,02
319 794,96
0,00
139 605,34
29 392 315,19
139 708,22

775 921,87
29 330 201,07
426 393,28
2 321,44
36 346,15
30 571 183,81
139 708,22

100 774,94
2 079 385,72
1 801 093,22
10 248,60
3 991 502,48
23 687,24

131 078,96
3 007 426,88
217 939,92
14 669,94
3 371 115,70
5 684,65

33 547 213,13

34 087 692,38

VASTATTAVAA

Oma pääoma

Osakepääoma

Edell. tilik. voitto/tappio

Tilikauden voitto/tappio

Oma pääoma yhteensä

Varaukset

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat valtiolta

Lainat rahoituslaitoksilta

Lainat Tampereen kaupungilta

Pitkäaikainen vieras pääoma yht.

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainojen lyhennykset

Ostovelat

Muut velat

Siirtovelat

Lyhytaikainen vieras pääoma yht.

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

114 535,98
-24 100,68
8,74
90 444,04

114 535,98
-24 141,18
40,50
90 435,30

1 575 740,00

1 013 140,00

13 609 334,96
12 098 311,36
3 628 411,62
29 336 057,94

13 888 780,69
13 239 277,63
3 628 411,62
30 756 469,94

1 424 210,63
302 798,13
367 792,20
450 170,19
2 544 971,15

1 195 313,56
240 524,97
358 551,17
433 257,44
2 227 647,14

33 547 213,13

34 087 692,38

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2008. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

Hallitus vastaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Tilintarkastajan tehtävät

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyskyksiä ja että hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

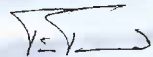
Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto

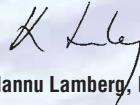
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia. Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina. Puollamme tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamista

Tampereella, 25. päivänä maaliskuuta 2009

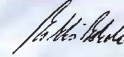
Tuokko Tilintarkastus Oy
KHT-Yhteisö



Timo Tuokko, KHT



Hannu Lamberg, HTM



Erkki Eskola, HTM, JHTT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2007-31.12.2008. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyskyksiä ja että hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

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

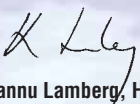
Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Tampereella, 25. päivänä maaliskuuta 2009

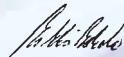
Tuokko Tilintarkastus Oy
KHT-Yhteisö



Timo Tuokko, KHT



Hannu Lamberg, HTM



Erkki Eskola, HTM, JHTT

Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy

Talousarvio vuodelle 2009

KIINTEISTÖJEN TUOTOT

VUOKRATUOTOT

Asunnoista
Autopaikoista
Päiväkodeista, liiketiloista, varastoista

KÄYTTÖKORVAUKSET MUU TOIMINTA

OIKAISUERÄT

Luottotappiot
Tyhjänäolo
Jälkiperintätuotot

LIKEVAIHTO HOITOKULUT

Henkilöstökulut
Hallintokulut
Käyttö- ja huolto
Ulkoalueiden huolto
Siivous
Lämmitys
Vesi
Sähkö
Jätehuolto
Vakuutukset
Vuokrat
Kiinteistövero
Korjaukset
Oman käytön alv

HOITOKATE

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Korkotuotot
Korkokulut

TULOS ENNEN VARAUKSIA JA POISTOJA

Asuintalovaraus

Taseinformaatio:

Lainaehtoien mukaiset lyhennykset

Tampereen Vuokratalosäätiö

TALOUSARVIO 2009

43 568 800
510 000
630 000
44 708 800
1 750 000
588 400

47 047 200

-110 000
-565 000
40 000
-635 000
46 412 200

-1 867 500
-1 292 230
-2 272 048
-979 000
-1 495 000
-4 986 000
-1 790 000
-790 000
-675 000
-201 000
-1 350 000
-630 000
-5 426 437
-45 000
-23 799 215

22 612 985

233 500
-10 072 000
-9 838 500

12 774 485

-10 600 000

Vilusen Rinne Oy

TALOUSARVIO 2009

6 135 000
65 000
22 000
6 222 000
222 000

6 444 000

-20 000
-61 000
4 000
-77 000
6 367 000

-25 000
-390 000
-365 000
-185 000
-249 000
-725 000
-286 000
-121 000
-97 000
-26 000
-205 000
-95 000
-807 000

-3 576 000

2 791 000

90 000
-1 300 000
-1 210 000

1 581 000

-161 000

-1 420 000



Mukavia koteja mukaville ihmisille

**TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY**
Puh. 0201 277 511

TOIMISTO JA ASUNTOPALVELU
Puutarhakatu 8
33210 Tampere
Puh. 0201 277 200
Faksi 0201 277 260
www.vts.fi

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY
Puh. 0201 277 300