

VT S KODIT



Vuosikertomus 2010

Tampereen Vuokratalosäätiö • Vilusen Rinne Oy

Asumisvuosi 2010

YLEISTÄ

Yleismaailmallinen lama hellitti otettaan maailmantaloudesta vuoden 2010 aikana, vaikka epävarmuus talouden kehityksen suunnasta jatkui edelleen. Kreikan ja Irlannin rahoituskriisit toivat karulla tavalla esille EU:n yhteisen talouspolitiikan hampaattomuuden ja yksittäisten valtioiden ja rahalaitosten vastuuttomuuden euron uskottavuuden ylläpitämisessä.

Näistä ongelmista huolimatta euro säilytti arvonsa, korot pysyivät matalalla ja useimmat kansantaloudet alkoivat elpyä Euroopassa. Suurin ansio elpymisestä oli Kiinan talouden kasvu maailmantaloudessa ja Saksan Euroopassa. Suomen tilanne on alkanut myös parantua viennin alkaessa taas vetää eikä talous ole enää ollut kokonaan riippuvainen kotimaisen kulutuskysynnän tasosta ja velalla rahoitetusta elvytyksestä.

Vuoden 2011 talvella voidaan Suomen talouden olettaa olevan uuden nousukauden alkupuolella. Omat kysymysmerkkinsä kasvun jatkumiseksi asettavat kuitenkin valtion elvytystoimien lakkaaminen mm. rakentamisessa, inflaation nousu ja elvytysvelan takaisinmaksu. On hyvin mahdollista, että uudesta nousukaudesta ei tule yhtä pitkää ja voimakasta kuin 1990-luvun laman jälkeen. Luottamus talouden toimivuuteen on kuitenkin palannut.

Valtion ja kuntien verokertymät ovat olleet selvässä kasvussa loppuvuodesta ja useimpien

yritysten odotetaan tekevän edellistä vuotta parempia tuloksia.

Asuntomarkkinat virisivät yllättävän nopeasti vuonna 2010, kiitos edullisena pysyneen korkotason ja työllisyystilanteen vakiintumisen. Vuokra-asuntojen kysyntä on Tampereella hyljälleen kasvanut jo yli puolentoista vuoden ajan ja elvytysrahoilla rakennetut vuokra-asunnot ovat hyvin tasapainottaneet patoutunutta asuntokysyntää ja tukeneet rakennusalan yrityksiä ja työllisyyttä.

STRATEGISET TAVOITTEET

VTS-kodit saavutti kaupungin asettamat tavoitteet täydellisesti sekä asuntotuotannon että käyttöasteen osalta.

VTS-kotien hallituksen itse asettamat tavoitteet saavutettiin pääosin, joskaan mitään erityistä kohentumista ei tapahtunut taloutta lukuun ottamatta.

Muiden strategisten painopisteiden osalta päästiin jo eteenpäin. Ritakadun hankkeen ansiosta asuntojen ja toimitilojen tarjonta parani, mutta ei vielä kannattavuus. Yhteistyö Invalidiliiton kanssa on ollut hedelmällistä.

Tonttitilanne ei aiheuttanut ongelmia asuntotuotannon suhteen. Tuotannon aloittamista hidasti eniten valtion rahoituspäästösten viivästyminen ja kireät kustannuksia nostavat kaavamääräykset.

Ahto Aunela



ASIAKASTARPEET JA ASUNTOTILANNE

Asuntojen kysyntä ja tarjonta olivat jonkin verran paremmin tasapainossa edellisiin vuosiin verrattuna. Asuvien asukkaiden haluamia asunnonvaihtoja ei pystytty tekemään vielä riittävästi. Käyttöaste nousi hieman.

Vanha perustilanne, pula pienistä ja keskusta-asunnoista säilyi kun taas peruskorjaamattomista ja hissittömistä kerrostaloperheasunnoista oli jatkuvaa ylitarjontaa. Ongelma on ollut rakenteellinen jo pidemmän aikaa eikä sitä ole onnistuttu poistamaan markkinoinnin keinoin. Ongelmaa on jonkin verran pystytty helpottamaan muuttamalla isojen ja pienten asuntojen hintasuhdetta isojen asuntojen hyväksi, mutta perussyy on kuitenkin perhekoon jatkuva pieneneminen.

Asukastytyytyväisyys parani kyselytutkimuksella mitattuna hieman samoin kuin poismuutoilla mitattuna.

Erityisryhmien asuttaminen onnistui tavoitteiden mukaisesti, mutta liikuntarajoitteisia asunnontarvitsijoita pystyttiin asuttamaan huomattavasti suunniteltua enemmän yhteistyössä Invalidiliiton kanssa.

Työvoimapolitiikkaa tuettiin pyrkimällä asuttamaan kaikki aravakelpoiset Tampereelle työn perässä muuttaneet, jotka olivat hakeneet vuokra-asuntoa VTS-kodeilta. Lukumääräiseen tavoitteeseen ei kuitenkaan päästy.

VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty verrattuna yksityiseen vuokratasoon oli 6,6 M€ eli 10,58 %. (Tilastokeskus julkaisee tiedon 04/03 2011). Se laski 0,91 % edellisvuodesta.

TALOUS

VTS-kodeille vuosi 2010 oli taloudellisesti selvästi kahta edellisvuotta parempi. Matalat korot ja matala inflaatio pitivät kustannukset kurissa. Talouden säästökuuri karsi osittain tarpeellisia menoja, mutta paransi taloudellisen tuloksen hyväksi.

Säästöohjelman avulla saavutettiin hyvä taloudellinen tulos, joka paransi selvästi erityisesti säätiön maksuvalmiutta ja kannattavuutta sekä hieman jopa omavaraisuusastetta. Pitkässä juoksussa korkea velkaantuneisuus ja heikko omavaraisuusaste ovat kuitenkin VTS-kotien suurin taloudellinen uhka vielä vuosia.

Kasvu lisärakentamisen muodossa yhdessä heikon kannattavuuden ja suuren vieraanpääoman kanssa on altistanut VTS-kotien talouden korkovipuriskille. Korkoriskin pienentämiseksi jatkettiin koronsuojausoperaatiota ja tehtiin pää-

tös investointien omarahoitusosuuden nostamisesta keskimäärin 20 %:iin.

Rahoitusmarkkinoilla Kuntarahoitus Oyj:n asema VTS-kotien rahoittajana korostui, vaikka heidän korkomarginaalinsa nousivat selvästi. Ikävänä piirteenä rahoitusmarkkinoiden muutoksessa on syntynyt kiista vanhojen lainojen marginaalin korottamisesta Nordean ja Handelsbankenin kanssa.

HENKILÖKUNTA JA ORGANISAATIO

Tietohallintoa vahvistettiin muodostamalla linjaorganisaation poikki tietohallintoryhmä, joka koordinoi ja avustaa tuotanto-osastoja työssä tarvittavan tiedon hankkimisessa, jalostamisessa ja hyväksikäytössä.

Henkilökunnan työtyytyväisyys heikkeni jonkin verran, mutta pysyi edelleen yli vertailuryhmien keskiarvon.

Taloudellisen ja toiminnallisen tilanteen parantaminen v. 2009 mahdollisti tulospalkkion maksamisen henkilökunnalle. Tulospalkkion maksamisen perusteena olivat määritetyt tavoitteet, jotka perustuivat hallituksen tulokorttiin ja osastokohtaisiin tavoitteisiin.

TYTÄR- JA OSAKKUUSYHTIÖT

VTS-kiinteistöpalvelu Oy:n vuosi oli hyvä ja yhtiön taloudellinen asema on vahva. Sen kehittämät energiansäästöjärjestelmät sekä kiinteistöhuollon laadunvarmistusjärjestelmät ovat hyödyttäneet vahvasti VTS-koteja. Kiinteistöhuollon laadunvarmistusjärjestelmät ovat valtakunnan huippua ja niille on saatu ulkopuolisia markkinoita.

VTS-kiinteistöpalvelu Oy:n tytäryhtiö Knowtek Oy menestyi myös hyvin.

Tampereen Vuokratalosäätiöllä ei ole ollut toiminnallista yhteistyötä osakkuusyhtiö YH-Länsi Oy:n kanssa.

UUDISRAKENTAMINEN, PERUSPARANTAMINEN JA KIIENTEISTÖJEN YLLÄPITO

Rakennustoiminta oli vilkasta, uudishankkeita valmistui kolme Ritakatu 7, 5 ja 9, yhteensä 215 asuntoa. Se käsittää kolme kiinteistöä, joista yksi välivuokrattiin Invalidiliitolle palveluasunnoiksi.

”Uudistuva Annala”-projektin I-vaiheen Ojanvainionkatu 6 on valmis ja siinä valmistui uusia asuntoja 28. Takunvainionkatu 2 on ra-

kenteilla. Viimeinen kiinteistö Kolunkatu 3 on suunnitteluvaiheessa. Annala-projekti on VTS-kotien ja Vilusen Rinne Oy:n tähän asti suurin perusparannus- ja täydennysrakennushanke. Kumppanuusprojekti Skanska Oyj:n kanssa on sujunut hyvin ja molemmat osapuolet ovat sekä oppineet että hyötynneet pitkäjänteisestä korjausrakentamisesta.

Säätiön puolella keskityttiin pienimuotoisempaan korjaukseen ja säästöohjelman toteuttamiseen. Välttämättömiä töitä ei jätetty tekemättä vaan säästöt tehtiin useimmiten urakkaohjelmaa supistamalla.

Kiinteistönhoidon tasoa onnistuttiin parantamaan edellisvuoden pienen notkahduksen jälkeen. Ensimmäistä kertaa päästiin tavoitteenmukaiseen normitasoon keskimääräisesti mitattuna ja erityisesti heikkojen suoritusten määrä väheni. Laajentunut bonusjärjestelmä auttoi selvästi tavoitteen saavuttamisessa.

Siivouksen kilpailuttamista kehitettiin uudella laadunvarmistusjärjestelmällä, joka tullaan viemään läpi koko VTS-kotien kiinteistökannan vuoden 2011 aikana.

Energiankulutus jatkoi hidasta laskuaan, eniten säästöä saatiin aikaan lämpimän veden käytössä. Kiinteistösähkönkulutus kasvoi kuitenkin edelleen johtuen ilmastoinnin ja muiden säätöjärjestelmien tarkemmasta käytöstä. Sähkönkulutus pysyi pääpiirteissään entisellä tasolla.

Energian kulutuksen vähentämisessä VTS-kodit pysyi valtakunnallisen normin mukaisessa vauhdissa.

LOPUKSI

Kokonaisuudessaan v. 2010 oli VTS-kodeille kahta edellistä vuotta parempi. Talouden tunnusluvut paranivat selvästi ja toiminnalliset tavoitteet saavutettiin kohtuullisesti. VTS-kotien asema on lyhyellä aikavälillä hyvä ja vakaa.

Pidemmällä aikavälillä VTS-kotien raskas velkataakka on liiketoiminnallinen riski, jota pitää pienentää. Toiminnallisesti tulevaisuuden haasteisiin vastaaminen edellyttää VTS-kotien vuokra-asuntotuotteen kehittämistä nykyistä enemmän palvelutuotteeksi.

Kiitokset henkilökunnalle, asukkaille ja kaikille VTS-kotien yhteistyökumppaneille vuoden 2010 työstä. Asumisvuosi 2010 oli VTS-kodeille hyvä.

Tampereella 24.2.2011

Ahto Aunela



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN JA VILUSEN RINNE OY:N HALLITUS

Eturivi vas.

Anneli Kivistö	hallituksen puheenjohtaja
Anneli Valtonen	Vilusen Rinne Oy:n asukasedustaja, hallituksen jäsen
Mervi Janhunen	hallituksen jäsen
Päivi Andersson	Tampereen Vuokratalosäätiön asukasedustaja, hallituksen jäsen
Jari Heikkilä	hallituksen jäsen

Takarivi vas.

Taisto Aaltonen	Tampereen Vuokratalosäätiön asukasedustaja, hallituksen jäsen
Aija Sundell	hallituksen sihteeri
Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Seppo Rantanen	hallituksen varapuheenjohtaja
Kauko Ahmala	Vilusen Rinne Oy:n asukasedustaja, hallituksen jäsen

Kuvasta puuttuu

Erkan Nasib	hallituksen jäsen
-------------	-------------------





VTS
KODIT

HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUODELLE 2010

Mittari:	Toteutuma 2007	Toteutuma 2008	Toteutuma 2009	Tavoite 2010	Toteutuma 2010	Tavoite 2011	Tavoite 2012
Tarjoaa asuntoja asunnonhakijoiden asunnontarpeen perusteella							
Asunnontarve Asuntotarjouksen saaneiden asunnontarvepisteet ≥ 22 (max 24 pist.) Erityisryhmien asuttaminen	247 kpl	299	299	80 % 320	80 % 423 (sis. Ritakatu 104)	60 % 330	80 % 340
Tuottaa asuntoja kysyntää vastaavasti							
Aloitettujen asuntojen lukumäärä (kun suunnittelijat valittu)	54 kpl	159 kpl	243	116	139	179 (65)	150
VTS-kotien vuokrataso on edullisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso							
Vuokrataso edullisempi	13,87 %	14,24 %	9,67 %	10 %	10,58 %	8 %	10 %
On toimintatavaltaan asiakaslähtöinen ja asumispalveluita kehittävä vuokranantaja							
Asiakastytytyväisyys- indeksi asukastk+asukas- palauteryhmä	7,3	7,3	7,5	7,6	7,7	7,7	7,9
On luotettava ja kannustava työnantaja ja pitää huolta työntekijöistään							
Työtyytyväisyysindeksi	ei mitattu	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,56 / 3,19)	Suppeampi kysely 3,44 / 3,19	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,60 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,36 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (3,20 / 3,19)	Yli vertailu- aineiston keskiarvon (4,00 / 3,19)
Koulutusindeksi • pohjakoulutus • täydennyskoulutus			2,35 / 3,50 (39)	2,37 / 3,50 (39)		2,37 / 3,50 1,45 tutk/hlö	2,40 / 3,50 1,50 tutk/hlö
Ylläpitää ja kehittää kiinteistöjensä arvoa ja säätiön vakavaraisuutta							
Vuokratuottoaste (VTS)	99,15 %	98,98 %	98,52 %	98,50 %	98,44 %	98,50 %	98,50 %
Lainanlyhennysvaje %	4,98 %	4,39 %	3,85 %	3,50 %	3,35 %	3,00 %	2,50 %
Lainanlyhennysvaje €			10,9 M€	9,9 M€	9,5 M€	9,00 %	
Omavaraisuusaste			0,60 %	0,70 %	1,62 %	2,00 %	0,90 %
Aloitettujen peruskor. asuntojen lkm (säätiö)			134 kpl	100 kpl	129 kpl	100 kpl	väh. 100 kpl

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN HENKILÖKUNTA

VUOKRAUSPALVELUT

Päivi Linjamäki	markkinointipäällikkö
Jaana Lehtinen	markkinointisihteeri
Niina Ruohonen	markkinointisihteeri
Satu Mattila	markkinointisihteeri
Marjatta Visamäki	markkinointisihteeri
Tarja Janhunen	markkinointisihteeri
Virpi Laakso	markkinointisihteeri
Laura Tuuri	markkinointisihteeri
Birgitta Karjalainen	asuntotoriemäntä
Armi Salonen	asuntotoriemäntä (sijainen)
Rauno Nevala	markkinointi-isännöitsijä
Olavi Virtanen	markkinointi-isännöitsijä
Kirsi Löövi	markkinointi-isännöitsijä
Päivi Palonen	perintäneuvottelija
Kirsi Alanne	perintäneuvottelija
Taina Kuhmonen	vuokravalvoja

ASUKASPALVELUT

Reijo Jantunen	asiakaspalvelupäällikkö
Pia Palonen	palveluneuvoja
Sari Suojanen	palveluneuvoja
Maarit Tuomola	palvelujaneuvoja (sijainen)
Päivi Vasenius	puhelinvaihteen hoitaja/palveluneuvoja
Neringa Lehtonen	asukasisännöitsijä
Petri Salokanto	asukasisännöitsijä

Jouko Mäki-Tarkka	asukasisännöitsijä
Merja Rajala	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Matti Montonen	sos.isännöitsijä
Maarit Kurikka	sos.isännöitsijä

KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

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

TALOUSPALVELUT

Taina Lehtonen	talousjohtaja
Eija Helminen	Controller
Marja Peltonen	kirjanpitäjä
Raija Blom	ostoreskontran hoitaja
Tarja Aaltojärvi	vuokravalvoja
Elise Osmovaara	vuokravalvoja
Merja Virtanen	vuokravalvoja
Totte Rainio	kehitysassistentti

YLEISHALLINTO

Ahto Aunela	toiminnanjohtaja
Aija Sundell	johdon sihteeri

VTS KIINTEISTÖPALVELU OY:N HENKILÖKUNTA

Ahlström Helena	projektipäällikkö
Herrala Terhi	sihteeri
Huhmarkangas Reijo	kunnossapitoinenööri
Huhmarkangas Riikka	kiinteistöhoidon ohjaaja
Huhtanen Tero	LVI-työnjohtaja
Jalonen Esa	LVI-asentaja
Kallio Maarit	projektisuunnittelija
Kauppinen Vesa	LVI-asentaja

Kolehmainen Juhani	toimitusjohtaja
Korhonen Reijo	energiainsinööri
Kotomäki Petri	valvomonhoitaja
Lampinen Mirva	sihteeri
Lehtinen Jaakko	rakennuttajainsinööri
Mäkelä Petri	asiakkuuspäällikkö
Paloviita Kari	kiinteistöhoidon ohjaaja
Pitkänen Jenni	kiinteistöinsinööri



Ritakadulla esteettömyys määrittelee tiloja

Ritakadun korttelin suunnittelu alkoi keväällä 2004. Niin kutsutulta ”ihotautisairaalan alueelta” olivat viimeisetkin PSHP:n toiminnot siirtymässä kadun toiselle puolelle kantasairaalaan. Lähellä kaupunkikeskustaa ja yliopistollista sairaalaa sijaitseva tontti oli ollut muutoinkin vuosia vakaakäytössä.

Työ aloitettiin YIT:n tilaamana koko korttelia käsittävänä maankäytön suunnittelutyönä päämääränään kaava, joka sallisi sairaalan läheisyyden hyödyntävät erityisasumisratkaisut ja palvelutoiminnot. Kaava valmistui Tampereen kaupungin kaavoitusyksikössä 2006 ja koko asuinkorttelin rakennusoikeudeksi määräytyi 16 235 krs^m², josta palvelu- ja toimintakeskuksen osuudeksi muodostui 8060 krs^m².

Koko korttelin rakennuttajaksi ja kiinteistöjen omistajaksi siirtyi Tampereen Vuokralatosäätiö VTS.

Keskushanke sai rakennusluvan syksyllä 2008 ja rakentaminen aloitettiin saman vuoden joulukuussa.

Palvelukeskus koostuu kolmesta V-VI korkuisesta asuinrakennusmassasta ja niitä yhdistävisiä I-II korkuisista palvelutiloista.

Asuntoja on yhteensä 104 kpl, joista 30 kpl on normaaliasuinhooneistoja ja loput vammaisvaurusteltuja erityisasuntoja, joista osa ryhmäasuntotyyppisiä asuinhuonetiloja. Ritakadun palvelu- ja toimintayksikön käyttäjäksi tuli Invalidiliitto/Tampereen Validia-palvelut.

Palvelu- ja toimintakeskuksen asumista tukevia tiloja ovat ensimmäisen kerroksen päivätoimintakeskus harrastustiloihin, lääkärin vastaanottotilat, 100 asiakaspaikkaa sisältävä lounasravintola kokoustiloihin ja ulkoterasseihin sekä terapia-allasosasto saunatiloihin

ja fysioterapeuttien tiloihin. Merkittävä osa talon palveluista on suunnattu myös talon ulkopuolisille käyttäjille. Kiinteistössä sijaitseva elintarvikeliike täydentää merkittävältä osin koko kaupungin osan päivittäistavarapalvelua.

Arkkitehdille vaikeavammaisasuminen on asutosuunnitteluhankkeista haastavin. Apuvälineet ja laitteet määräävät tilojen mitoituksen. Väilyys, esteettömyys, kynnyksettömyys ja kuluväylien kaltevuudet määrittelevät tiloja. Erityisasumisessa korostuu luonnonvalon ja ikkunanäkymien merkitys. Kookkaat asutoparvekkeet ovat keskeisellä sijalla asuinviihtyisyydessä.

Vuosien 2009-2010 kuluessa kortteliin valmistui kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa ja yhteensä 111 asuntoa. Monipuolinen asuntojakauma sisältää asutokoot yksöstä 5h+k -asuntoihin asti. Ritakadun varteen rakennettuun asuintaloon saatiin kaupungin päiväkotit. Korttelin lounaiskulmaan järjestyi suojaisa leikkipiha. Näin lapset pääsevät rikastuttamaan yhteisöä ja välittämään elinvoimaansa sen asukkaille.

Kortteli yhteisen kaupunkipihan ympärille rakentuu suojainen toiminta- ja oleskeluympäristö. Palvelukeskuksen asukkaille yhteispiha tarjoaa lisäksi kulkureitteineen kuntouttamismahdollisuuksia ja vaikeimmin vammautuneillekin elävää ympäristöä tarkasteltavaksi.

Tampereella 24.05.2011

Markku Mäki-Opas
arkkitehti SAFA

Ritakatu 5-9

VTS Ritakatu 7, VTS Kissankello
Ritakadun palvelu- ja toimintakeskus

- Asuntoja yhteensä 104 kpl, joista erityisasuntoja 74 kpl
- Asuinhuoneistoala 3950 as^m²
- Tilavuus 29 600 m³

VTS Ritakatu 5, VTS Kissankäpälä

- Asuntoja yhteensä 58 kpl
- Asuinhuoneistoala 3052 as^m²
- Tilavuus 12 800 m³

VTS Ritakatu 9, VTS Kissankulma

- Asuntoja yhteensä 53 kpl
- Asuinhuoneistoala 2801,5 as^m²
- Tilavuus 12 800 m³



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2010

Säätiön tarkoitus

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:

- vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille
- määrää asuntojensa vuokrat 15 §:n 1 momentin mukaisesti itsekannattavuusperiaatetta noudattaen
- voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja.
- voi rakentaa säätiön omaan käyttöön 1. momentissa tarkoitettuja rakennuksia.
- voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sel- laisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttam- isen alalla.

Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa toiminnal- laan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa vuokrata asuntojaan 1 momentissa tarkoitetuille henkilöil- le mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.

Säätiö ei harjoita itse rakennustoimintaa.

Säätiö on perustettu 29.1.1970 ja merkitty säätiörekisteriin 10.6.1970 rekisterinumerolla 1752.

Tampereen Vuokralatosäätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin ja noudattaa toiminnassaan Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymää Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen konserniohjetta ja Hyvä hallinto- ja johtamis- tapa Tampereen kaupunkikonsernissa -ohjetta (Corporate Governance -ohje).

Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiönä ovat:

- VTS Kiinteistöpalvelu Oy, säätiön omistus- osuus yhtiöstä on 100 %.
- Kiinteistönhallinta KnowTek Oy, VTS Kiinteistö- palvelu Oy:n tytäryhtiö, josta se omistaa 75 % osakkuusyhtiö Virontörmän Lämpö Oy, omis- tusosuus 40,42 %
- Tumpin Parkki Kiinteistö Oy, omistusosuus 20,96 %

Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös.

Muu merkittävä omistus:

- Säätiö omistaa YH-Länsi Oy:stä 17,07 %.

Hallinto

Tampereen Vuokralatosäätiön sääntöjen mu- kaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa vähintään viisi- ja enintään seitsemänjäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunginvaltuusto

valitsee toimikautekseen (neljäksi vuodeksi) kerrallaan.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2009 Tampereen Vuokralatosäätiön hallituk- seen vuosiksi 2009-2012 seuraavat henkilöt:

Seppo Rantanen, Erkan Nasib, Mervi Janhunen, Anneli Kivistö, Aimo Ilomäki (kuollut 9.1.2010) ja Taisto Aaltonen ja Päivi Andersson. Tampereen kaupunginvaltuusto valitsi Aimo Ilomäen tilalle hallituksen uudeksi jäseneksi Jari Heikkilän, joka aloitti hallituksessa 18.3.2010.

Taisto Aaltonen ja Päivi Andersson on valittu hal- litukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 18.3.2010.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoon- tunut 14 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 86 %:sti.

Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, Seppo Rantanen va- rapuheenjohtajana ja sihteerinä Teija Pyhältö (30.4.2010 asti). Ahto Aunela toimi sihteerinä 1.5.–30.10.2010, jonka jälkeen sihteerinä on toiminut Aija Sundell.

Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela. Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluvat toimin- nanjohtajan lisäksi talousjohtaja Taina Lehtonen, kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen, asiakaspalve- lupäällikkö Reijo Jantunen ja markkinointipääl- likkö Päivi Linjamäki.

Tampereen kaupunginvaltuusto on nimennyt vuodeksi 2010 Tampereen Vuokralatosäätiön tilintarkastajiksi:

- KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastaja Mari Hopeaharju, KHT
- Hannu Lamberg, HTM, asukkaiden esittämänä varatilintarkastaja:
- Mikko Jokinen, HTM, asukkaiden esittämänä

Säätiön toiminnan sisäistä valvontaa hoitaa Cont- roller, jolla on oikeus tutustua tehtyihin päätöksiin ja toimenpiteisiin. Controller tekee yhteistyötä ti- lintarkastajien kanssa ja raportoi havainnoistaan toiminnanjohtajalle ja hallitukselle.

Säätiön tarkoituksen toteutuminen

Säätiö on toteuttanut tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asun- nontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan siten kuin hallituksen tuloskortista tarkemmin ilme- nee.

VTS-kodit

Tampereen Vuokralatosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Yhteisenä markkinoin- tinimenä käytetään VTS-kodit.

Säätiö ostaa VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä suurim-

man osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy on Tampereen kaupungin ko- konaan omistama pääosin Kaukajärvellä toimiva vuokralatoyhtiö.

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

Vilusen Rinne Oy ostaa tarvitsemansa isännöin- ti- ja hallinnointipalvelut Tampereen Vuokrata- losäätiöltä.

Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannuspe- riaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpitotapaa mo- lemmissa yhtiöissä.

Tampereen Vuokralatosäätiö on huolehtinut Vi- lusen Rinne Oy:n isännöinti- ja hallinnointipalve- luista yhtiön toiminnan alusta lähtien.

Henkilöstö

Vakituisessa työsuhteessa 31.12.2010 oli 40 henkilöä, vakituksessa osa-aikaisessa työsuht- eessa oli 2 henkilöä. Työntekijöiden keski-ikä oli 47 vuotta.

Tilikaudella maksettiin tulospalkkioita koko hen- kilökunnalle 40 644 € tasasuuruksena. Tulospalk- kion maksaminen perustui hallituksen tuloskortin tavoitteiden toteutumiseen.

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2010)

- asukkaita 14.170 henkilöä
- asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tar- veharkintaa
- asuntojen käyttöaste 98,79 %

Yhteiset luvut Vilusen Rinne Oy:n kanssa:

- asuntohakemuksia oli voimassa 2827 kpl
- kokonaisvaihtuvuus oli 1690 kpl, 21,12 %, josta
- sisäisiä vaihtoja oli 380 kpl (4,48 %)
- erityisryhmille osoitettiin yhteensä 423 asun- toa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa

Asukastoiminta

- asukastoimikuntia tai vastaavia on VTS-kotien taloissa 158 ja muutamissa taloissa on naapurit- talon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 429, joista 84 on ympäristöohjaajia
- asukastoimikunnissa on lisäksi 295 muuta jäsentä

Yhteiset luvut Vilusen Rinne Oy:n kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 22, joihin osallistui 496 henkilöä
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
- Asukasdemokratia-ryhmä kokoontui 10 kertaa

Lisäksi Asukaspalvelut-osaston toimihenkilöt

osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.

Kiinteistöt vuonna 2010

Tampereen Vuokratulosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 141 kiinteistöä yhteensä 7202 asuntoa (430341 m² ja 1827466Rm³). Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella.

Kulutustilasto 2010:

- Lämpöindeksi 43,0 kWh/Rm³
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 127 l/asukas/vrk
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 4,9 kWh/Rm³

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu pääasiassa entisten kumppaneiden kanssa.

Kiinteistöhoito:

Kiinteistöhuoltotehtävät on jaettu pääsääntöisesti sijainnin mukaan riittävän suuriksi kokonaisuuksiksi

- kaupungin länsi- ja eteläosissa Lännen Kiinteistöpalvelu Oy
- itäosissa HH-kiinteistöpalvelut Oy ja Kaukajärvi-viosuuskunta
- Hervannassa SOL Palvelut Oy

Siivous:

- kaupungin länsi- ja eteläosissa ISS Palvelut Oy, Lännen Siivouspalvelu Oy ja Lassila & Tikanoja Oy
- itäosissa HH-kiinteistöpalvelut Oy ja Kaukajärvi-viosuuskunta
- Hervannassa HH-kiinteistöpalvelut Oy

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut vuonna 2010 olivat keskimäärin 1,26 €/asm²/kk, yhteensä 6,4 M€.

Rakennuttamisen ohjauksesta vastasi kiinteistön-pitopalvelut-osasto. Rakennuttajakonsulttipalvelut säätiö osti VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä.

Koti kuntoon -remontit (aktivoitu):

- Runkokatu 10 (59 asuntoa) (677 €/asm²) yht. 3.049.300 € suhdanneavustus 333.410 €
- Nuijatie 31 C (42 asuntoa), jossa rakennettiin myös hissit (977 €/asm²) yht. 2.373.789 € Hissi- ja suhdanneavustus 645.633 €

Uudisrakentaminen:

- Ritakatu 7:n palvelu- ja toimintakeskus, jossa: Invalidiiltille 30 palveluasuntoa (2.162 €/asm²) Invalidiiltille 74 palveluasuntoa ja toimintatilat (3.030,5 €/hym²) 400 m²:n liikehuoneisto (2.341 €/hym²)
- Ritakatu 5, 58 asuntoa (2.098 €/asm²)
- Ritakatu 9, 53 asuntoa (2.096 €/asm²), päivä-koti 271,5 m² (3.142 €/hym²).

Talous

Säätiön taloudellisenä tavoitteena oli maksuvalmiuden ja kannattavuuden parantaminen. Etenkin kannattavuus parani ja keskimääräiset kassavarat lisääntyivät. Omavaraisuusastetta saatiin nousemaan.

Liikevaihto

Liikevaihto oli 49.430.937 €, nousua edellisvuodesta 5,9 %.

Budjetti

Säätiön tulot toteutuivat budjetin mukaisesti. Etenkin korjauskuluissa saatiin merkittävää säästöä ja lainojen korkokehitys oli ennakoitua maltillisempi, mikä toi huomattavan säästön.

Maksuvalmius

Quick ratio (arava) oli 1,25 ja quick ratio (yleinen) 0,47

Kannattavuus

Käyttökateprosentti oli 47,7 ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti 3,63. Rakennuksista tehtiin poistoina 4 % ja lisäksi tehtiin asuintalovaraus.

Vakavaraisuus

Omavaraisuusastetta saatiin nousemaan ja se oli 1,62 %. Nettokorot liikevaihdosta olivat 13,07 % ja lainojen hoitokate 1,21.

Tilikauden tulos

Verottajan mukaan säätiön toiminta ei enää ole yleishyödyllistä verovapaata toimintaa. Tämän vuoksi mm. kiinteistövero on määrätty maksuun. Verovaltuutuksen käsittely Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa on vielä kesken. Säätiön kirjanpidon tulos määritellään toistaiseksi sen mukaan, että verotettavaa tulosta ei merkittävästi synny.

Poistot olivat yhteensä 13.751.555,70 €. Täysien poistojen jälkeen tehtiin lisäksi asuintalovaraus 3.279.400 €. Tilikauden 2010 ylijäämä poistojen ja varauksen jälkeen on 47,29 €, joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

Tulevaisuus

Inflaation ja korkojen nousu saattavat uhata talouden paranemista.

Pidemmällä aikavälillä tulee vakavaraisuutta parantaa jatkamalla vieraan pääoman suhteellista vähentämistä ja lisäämällä mahdollisuuksien mukaan säätiön omia varoja.

Vuokra-asuntojen kysynnän aleneminen voi muodostaa uhan käyttöasteen säilymiseen korkeana ja sitä kautta riskin tulojen vähenemiseen ilman, että menot olennaisesti supistuvat. Uusien asuntojen kannattavuus on varmistettava pitkällä aikavälillä.

Erityisryhmien asuttaminen nykyisellä toimintamallilla voi muodostaa uhan asukasvaihuvuuden lisääntymiseen.



VILUSEN RINNE OY:N HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2010

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

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

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.4.2010.

Vilusen Rinne Oy:n ylimääräisessä ja varsinaisessa yhtiökokouksessa Tampereen kaupunkia on edustanut asuntotoimenjohtaja Pekka Hinkkanen (681 osaketta / koko osakemäärä).

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

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2010 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

Hallinto

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Hallitus koostui vuonna 2010 seuraavasti:

- Anneli Kivistö, puheenjohtaja
- Seppo Rantanen, varapuheenjohtaja

- Aimo Ilomäki (kuollut 9.1.2010)
- Jari Heikkilä (aloitti hallituksessa 18.3.2010 Aimo Ilomäen tilalla)
- Mervi Janhunen
- Erkan Nasib
- Kauko Ahmala, asukkaiden nimeämänä
- Anneli Valttonen, asukkaiden nimeämänä

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela ja hallituksen sihteerinä on toiminut Teija Pyhälä 30.4.2010 asti ja Aija Sundell 25.10.2010 alkaen.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 14 kertaa.

Yhtiön tilintarkastajina ovat kertomuskauden aikana toimineet:

- Hannu Lamberg, HTM, asukkaiden esittämänä
- KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana Mari Hopeaharju, KHT
- varatilintarkastaja:*
- Mikko Jokinen, HTM, asukkaiden esittämänä

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

VTS-kodit

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

VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinointinimenä asiakkaisiin päin.

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

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

Tampereen Vuokratalosäätiö on huolehtinut Vilusen Rinne Oy:n isännöinti- ja hallinnointipalveluista toiminnan alusta lähtien.

Asuntojen vuokraus (tilanne 31.12.2010)

- asukkaita oli 2014 henkilöä
- asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa
- käyttöaste 98,74 %

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa:

- asuntohakemuksia oli vuoden vaihteessa 2827 kpl
- sisäisiä vaihtoja tehtiin 320 kpl (4%)
- erityisryhmille osoitettiin yhteensä 423 asuntoa yhteistyössä sosiaaliviranomaisten kanssa

Asukastoiminta

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 21 kpl ja neljässä talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 59 ja rivijäseniä asukastoimikunnissa 46 henkilöä
- ympäristöohjaajia on 11



Yhteiset luvut Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 22
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa
- AD -ryhmä kokoontui 12 kertaa

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

Kiinteistöt vuonna 2010

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 25 kiinteistöä yhteensä 1082 asuntoa (yht. 64945 m² ja 274544 m³). Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella ja pääosin Kaukajärven kaupunginosassa.

Kulutustilukuja 2010:

- Lämpöindeksi 41,1 kWh/Rm³
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 134 l/asukas/vrk
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 5,1 kWh/Rm³

Kiinteistöhoito:

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu Kaukajärvi-osuuskunnan kanssa huollon ja siivouksen osalta.

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut vuonna 2010 olivat keskimäärin 3,33 €/asm², yhteensä 771 t €.

Perusparannuksia vuonna 2010:

Annalan alueen rakentaminen jatkui Takunvainionkatu 2:n osalta Vilusen Rinne Oy:n Annalan alueelle teettämä kaava sallii korttelissa perusparannusta, lisä- ja täydennysrakentamista sekä uudisrakentamista.

Arkkitehtitoimisto Eero Lahden suunnittelema ja Skanska talonrakennus Oy:n toteuttamana Takunvainionkatu 2:een rakennetaan talojen kulmaan uusi kerrostalo, johon tulee Annalan kortteleiden yhteiset kerho- ja pesulatilat. Uusia asuntoja tulee yhteensä 31 kpl.

Talous

Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa ja käyttöaste on ollut kohtuullinen. Myös maksuvalmius on pysynyt hyvänä, quick ratio (arava) 3,23 quick ratio (yleinen) 1,55. Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovarausten 1029 t €.

Hallituksen esitys tulosta koskevista toimenpiteistä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 4,68 € jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tulevaisuus

Kuluvana vuonna jatkuu Annalan perusparannuk-

sen toteuttaminen peruskorjaamalla ja lisärakentamalla Kolunkatu 3:n kiinteistö.

Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja tulee rasittamaan yhtiön taloutta merkittävästi.

Alueen asuntojen kilpailukyky tulee paranemaan peruskorjauksen ansiosta mutta samalla alueen asuntojen vuokrataso tulee nousemaan selvästi.

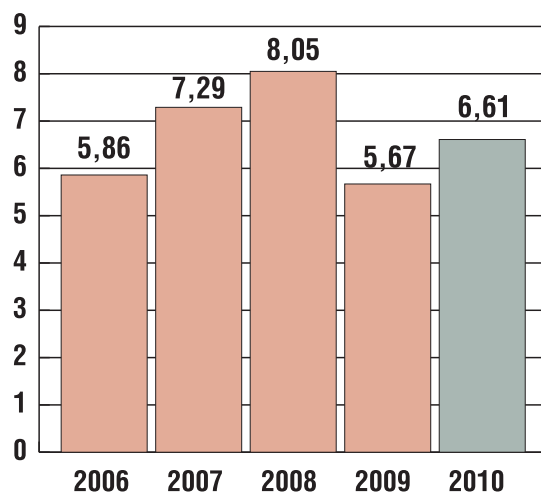
Muinaishaudankatu 1:n ja 3:n tonteista erotetulle täydennysrakennustontille tullaan rakentamaan kaksi pistetaloa, joissa on yhteensä 108 asuntoa. Lisäksi tontille rakennetaan Muinaishaudankadun talojen yhteinen pysäköintilaitos.



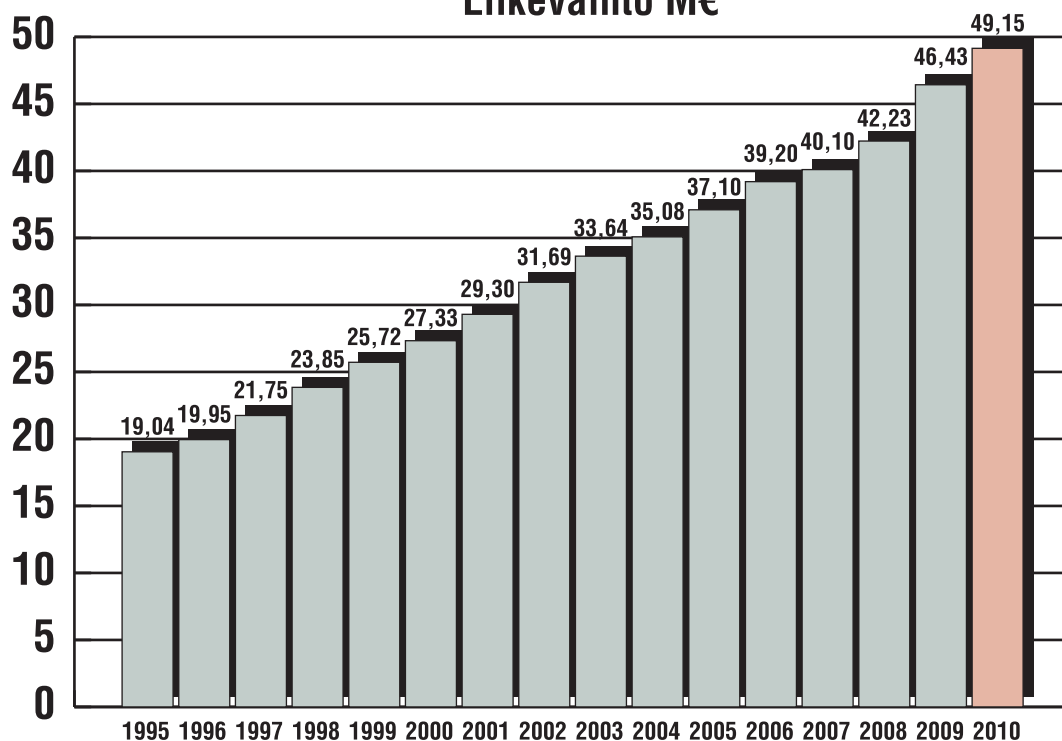
Tunnuslukuja 2009-2010

	Tampereen Vuokratalosäätiö		Vilusen Rinne Oy	
	2009	2010	2009	2010
Liikevaihto €	46 430 937	49 145 674	6 189 358	6 939 894
Kiinteistöjen lukumäärä kpl	138	141	22	22
Asuntojen lukumäärä kpl	6 985	7 200	1 058	1 086
Asuntoneliöt	417 864	427 673	63 608	65 494
Käyttöaste %	98,61	98,79	98,19	98,38
Kokonaisvaihtuvuus kpl	1 564	1 476	206	214
Käyttökate %	49,20	47,70	47,40	46,60
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,71	3,63	6,17	5,33
Quick ratio, arava	1,75	1,25	2,52	3,23
Quick ratio, yleinen	0,66	0,47	1,25	1,55
Omavaraisuusaste %	0,60	1,62	7,82	9,42
Nettokorot/Liikevaihto %	21,19	13,07	15,59	10,13
Kokonaisvelat/Liikevaihto %	611	579	462	517
Vuokrasaamiset €	598 843	690 534	67 726	93 904
Vuokrasaamiset % liikevaihdosta	1,29	1,41	1,04	1,37
Luottotappiot €	374 971	214 576	45 097	25 706
Keskivuokra, sis. vesiennakot €/m ² /kk	9,20	9,52	8,79	9,17
Vuokrahöyty vapaarahoitteisiin %	9,18	10,10	13,23	13,41
Ylijäämä €	35	47	3	5
Pitkäaikainen vieras pääoma €/m ²	680	665	472	540

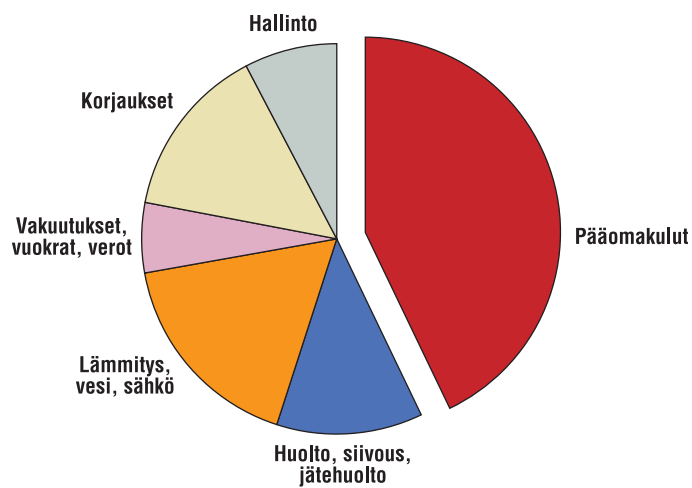
**VTS-kotien asukkaiden vuokrahöyty
suhteessa vastaaviin vapaiden
markkinoiden vuokriin
M€ vuodessa**



Tampereen Vuokratalosäätiö Liikevaihto M€



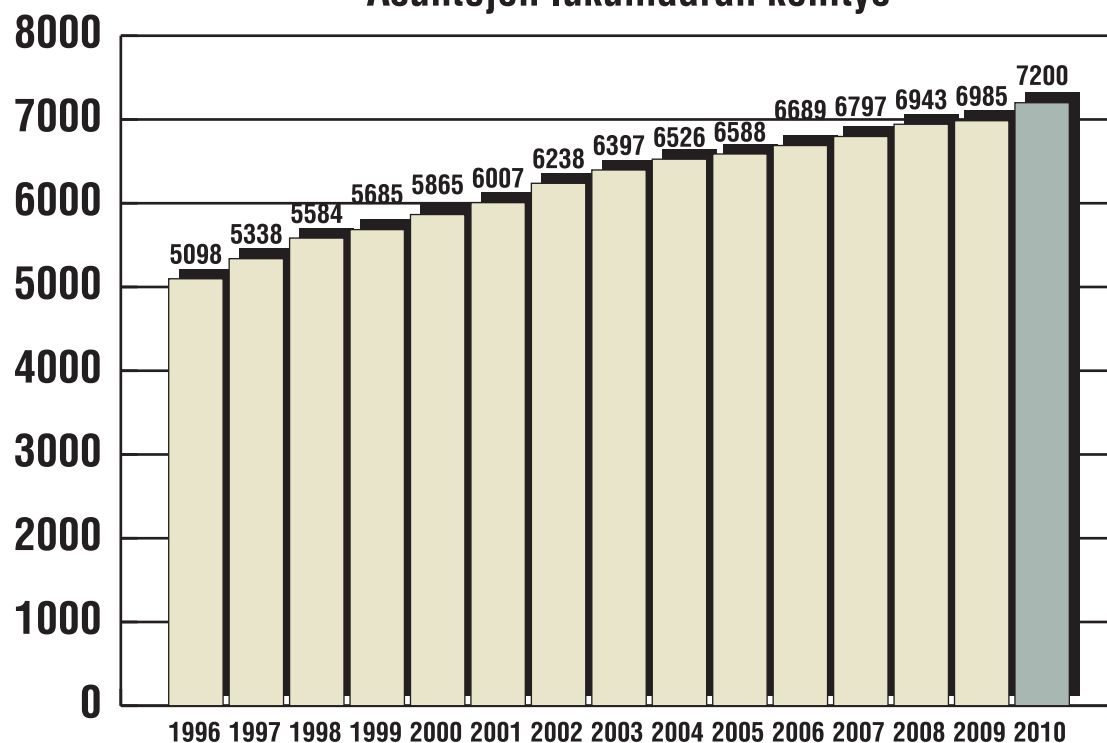
Säätiön kulujakauma 2010



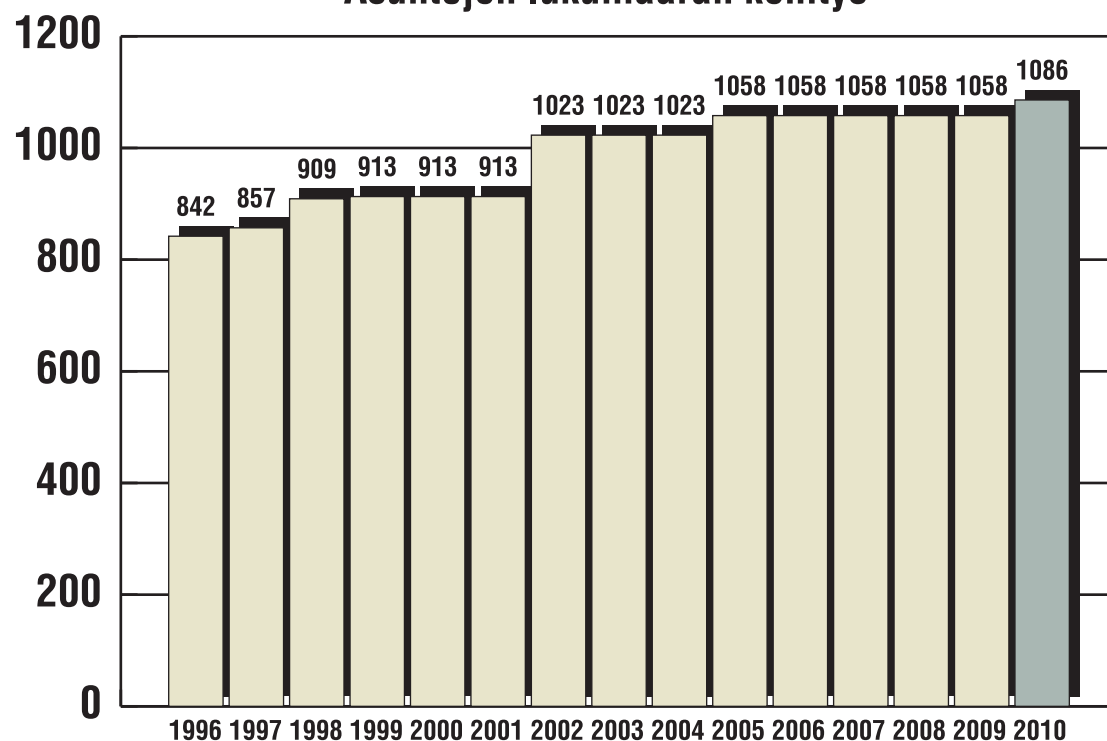
	€	%
Pääomakulut	19 284 217	42,87
Huolto siivous, jätehuolto	5 442 465	12,10
Lämmitys, vesi, sähkö	7 746 702	17,22
Vakuutukset, vuokrat, verot	2 610 273	5,80
Korjaukset	6 442 113	14,32
Hallinto	3 452 191	7,68
Yhteensä	44 977 951	100

VTS-kodit – asuntoja tuhansille tamperelaisille

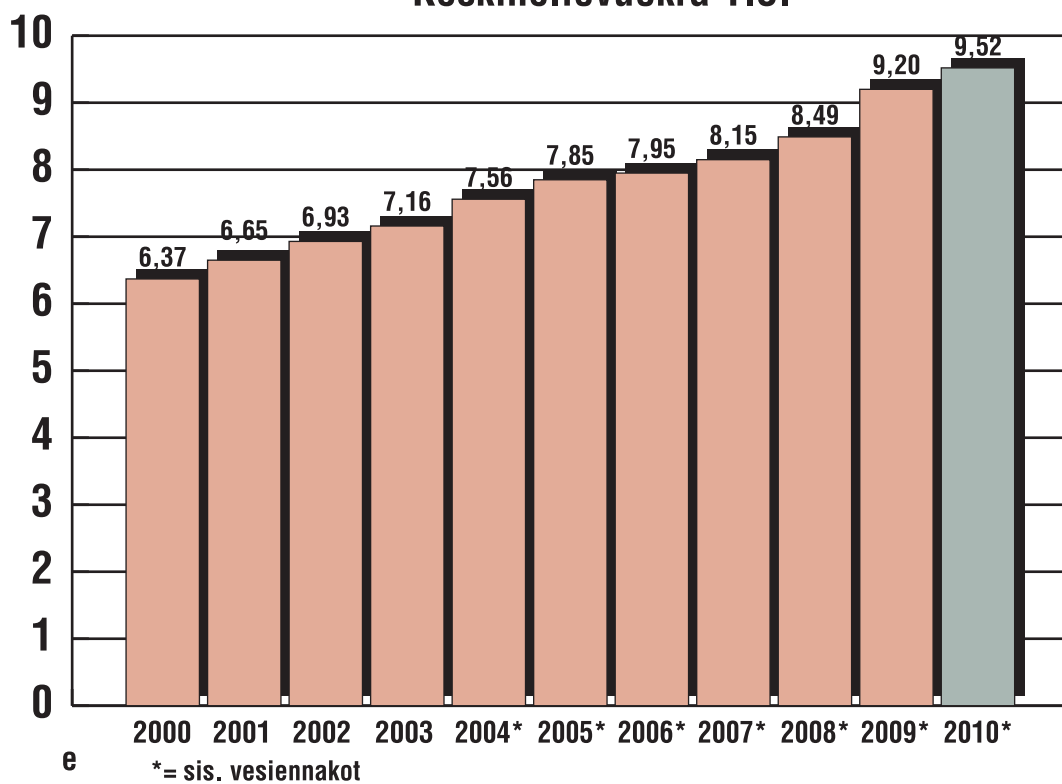
Tampereen Vuokratalosäitiö
Asuntojen lukumäärän kehitys



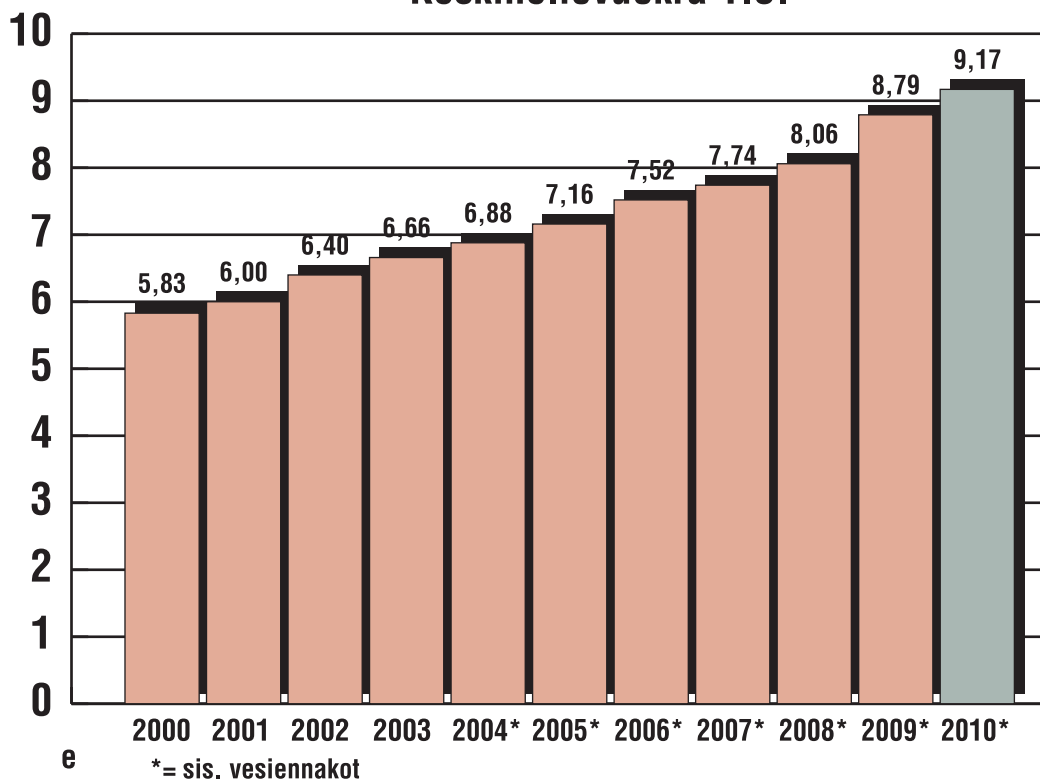
Vilusen Rinne Oy
Asuntojen lukumäärän kehitys



Tampereen Vuokratalosäätiö Keskineliövuokra 1.3.



Vilusen Rinne Oy Keskineliövuokra 1.3.



Tampereen Vuokralosäätiö

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2010

	2010/1 - 2010/12 €	2009/1 - 2009/12 €
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	47 532 903,15	44 853 881,13
Käyttökorvaukset	1 814 662,66	1 887 340,43
Muut tuotot	510 135,16	593 794,33
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ	49 857 700,97	47 335 015,89
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-710 802,21	-904 078,90
*** YHTEENSÄ	49 146 898,76	46 430 936,99
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	1 549 260,49	1 472 800,12
Henkilösivukulut	314 176,80	334 627,49
Henkilöstökulut yhteensä	1 863 437,29	1 807 427,61
Hallinto	1 588 753,28	1 411 771,44
Käyttö ja huolto	2 146 224,53	2 334 330,93
Ulkoalueiden hoito	1 051 532,45	968 332,27
Siivous	1 532 980,25	1 527 174,72
Lämmitys	4 892 760,11	4 410 590,94
Vesi ja jätevesi	1 835 627,83	1 780 564,77
Sähkö	1 018 313,60	936 346,89
Jätehuolto	711 717,69	691 260,51
Vahinkovakuutukset	218 136,04	202 402,00
Vuokrat	1 514 643,74	1 469 867,59
Kiinteistövero	832 963,81	624 138,75
Huoneistokorjaukset, poismuutto	1 833 478,98	1 632 777,80
Huoneistokorjaukset	553 032,27	515 815,88
Yleiset tilat	371 124,70	330 037,83
Rakennusten rakenteet	1 113 100,87	1 331 945,40
Ulkoalueet	775 360,67	510 958,04
LVI-järjestelmät	1 027 241,98	638 522,43
Sähkö- ja tietojärjestelmät	313 626,81	282 874,08
Ilkivaltakorjaukset	62 637,84	56 325,50
Muut korjaukset ja hankinnat	802 425,87	946 084,58
Oikaisuerät	-810 652,74	-900 597,80
Liiketilat ja varastot	6 629,04	686,64
Muut tilat ja PTS-korjaukset	394 106,74	40 548,43
Korjaukset yhteensä	6 442 113,03	5 385 978,81
Oman käytön alv	44 529,00	41 933,00
HOITOKULUT YHTEENSÄ	25 693 732,65	23 592 120,23
KÄYTTÖKATE	23 453 166,11	22 838 816,76
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	12 084 301,19	11 362 020,37
Koneista ja kalustosta	1 486 476,66	1 202 911,84
Muista pitkävaikutteisista menoista	180 777,85	183 306,01
POISTOT YHTEENSÄ	13 751 555,70	12 748 238,22
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	654 859,44	194 100,02
Rahoituskulut	7 077 396,32	10 032 077,61
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	-6 422 536,88	-9 837 977,59
* TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ VARAUKSIA JA VEROJA	3 279 073,53	252 600,95
SATUNNAISERÄT		
* TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	3 279 073,53	252 600,95
Asuintalovaruksen muutos	3 279 400,00	252 300,00
Välittömät verot	5 576,24	266,34
Rahastosiirot	-5 950,00	
*** TILIKAUDEN TULOS	47,29	34,61

Tampereen Vuokralosäitiö

Tase 31.12.2010

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	203 959,30	375 591,53
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	5 126 546,82	4 969 939,26
Rakennukset ja rakennelmat	290 023 227,79	272 688 487,98
Koneet ja kalusto	4 459 429,23	3 608 734,62
Asfaltointi ja muu piha-alue	42 192,72	51 338,34
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	270 843,70	11 094 183,46
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	299 922 240,26	292 412 683,66
Sijoitukset	443 387,72	443 387,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	706 758,04	598 842,84
Lainasaamiset	7 662 325,37	8 688 946,17
Muut saamiset	1 019 211,91	3 350 376,16
Siirtosaamiset	9 797,54	18 651,62
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 398 092,86	12 656 816,79
Rahat ja pankkisaamiset	44 518,05	79 733,19
* YHTEENSÄ *	310 012 198,19	305 968 212,89
 VASTATTAVAA		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	823 621,54	829 571,54
Edell. tilik. yli/alijäämä	97 999,88	97 965,27
Tilikauden yli/alijäämä	47,29	34,61
Oma pääoma yhteensä	1 552 504,25	1 558 406,96
Varaukset	3 531 700,00	252 300,00
Lainat asuntorahastolta	104 065 042,06	107 607 346,33
Lainat rahoituslaitoksilta	165 816 593,00	161 025 580,16
Lainat Tampereen kaupungilta	26 884 042,81	27 169 911,83
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-12 376 531,70	-11 823 595,89
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	284 389 146,17	283 979 242,43
Lainat rahoituslaitoksilta	12 376 531,70	11 823 595,89
Ostovelat	3 015 628,92	2 286 714,86
Muut velat	2 905 729,00	2 733 464,25
Siirtovelat	2 240 958,15	3 334 488,50
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	20 538 847,77	20 178 263,50
* YHTEENSÄ *	310 012 198,19	305 968 212,89

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2010

	2010/1 - 2010/12 €	2009/1 - 2009/12 €
Vuokrat	6 617 949,39	6 293 203,48
Käyttökorvaukset	221 944,34	216 673,83
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	6 839 893,73	6 509 877,31
Palkat ja palkkiot	22 404,00	25 284,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	22 404,00	25 284,00
POISTOT	1 464 794,08	1 211 840,48
Hallinto	463 924,27	416 881,16
Käyttö ja huolto	318 323,17	341 686,10
Ulkoalueiden huolto	179 817,11	186 061,11
Siivous	236 670,09	260 522,25
Lämmitys	712 026,84	655 729,53
Vesi ja jätevesi	282 635,76	266 435,60
Sähkö	147 617,88	129 652,30
Jätehuolto	91 046,15	92 215,45
Vahinkovakuutukset	29 331,28	29 067,77
Vuokrat	242 421,61	205 305,67
Kiinteistövero	129 853,15	100 044,17
Huoneistokorjaukset, poismuut	219 792,34	235 157,02
Huoneistokorjaukset, asuessa	79 818,53	67 151,38
Yleisten tilojen korjaukset	36 382,46	45 056,70
Rakenteiden korjaukset	107 567,75	140 681,84
Ulkoalueet	82 335,51	48 558,40
LVI-järjestelmät	173 209,53	63 810,32
Sähkö- ja tietojärjestelmät	26 389,80	60 058,78
Ilkivaltakorjaukset	10 187,20	12 384,24
Muut korjaukset ja hankinnat	109 871,21	76 163,97
Oikaisuerät	-94 883,31	-78 297,98
Liiketilat ja varastot	30,75	683,09
Muut tilat ja PTS-korjaukset	20 380,91	41,81
Korjaukset yhteensä	771 082,68	671 449,57
Luottotappiot	25 842,30	45 996,32
KIIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHT.	3 630 592,29	3 401 047,00
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 722 103,36	1 871 705,83
Rahoitustuotot	27 887,40	40 815,19
Rahoituskulut	720 816,08	1 055 717,80
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHT.	692 928,68	1 014 902,61
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA	1 029 174,68	856 803,22
Asuintalovaruksen muutos	1 029 170,00	856 800,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	1 029 170,00	856 800,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	4,68	3,22

Vilusen Rinne Oy

Tase 31.12.2010

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Liittymismaksut	814 668,45	775 921,87
Rakennukset ja rakennelmat	30 659 064,05	27 030 713,31
Koneet ja kalusto	561 999,04	256 682,19
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	5 594 231,34	3 938 702,24
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	37 629 962,88	32 002 019,61
Sijoitukset	139 708,22	139 708,22
 VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vuokrasaamiset	94 074,88	67 725,89
Lainasaamiset	3 463 825,55	2 357 833,26
Muut saamiset	48 913,80	290 098,65
Siirtosaamiset	881,51	3 651,32
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 607 695,74	2 719 309,12
 Rahat ja pankkisaamiset	1 378,29	44 512,83
* YHTEENSÄ *	41 378 745,13	34 905 549,78
 VASTATTAVAA		
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Edell. tilik. voitto/tappio	-24 088,72	-24 091,94
Tilikauden voitto/tappio	4,68	3,22
Oma pääoma yhteensä	90 451,94	90 447,26
 Varaukset	3 461 710,00	2 432 540,00
Lainat valtiolta	13 156 047,73	13 607 983,79
Lainat rahoituslaitoksilta	19 816 690,10	13 916 311,36
Lainat Tampereen kaupungilta	3 628 411,62	3 628 411,62
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 216 374,19	-1 108 914,77
Pitkäaikainen vieras pääoma yht.	35 384 775,26	30 043 792,00
Lainat rahoituslaitoksilta	1 216 374,19	1 108 914,77
Ostovelat	526 487,72	456 340,47
Muut velat	404 694,56	375 759,28
Siirtovelat	294 251,46	397 756,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yht.	2 441 807,93	2 338 770,52
* YHTEENSÄ *	41 378 745,13	34 905 549,78

Edelläoleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Tampereen Vuokratalosäätiö

Tilintarkastuskertomus

Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokratalosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä säätiölain edellyttämistä seikoista. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko säätiön hallituksen jäsenet tai toiminnanjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus säätiötä kohtaan, taikka rikkoneet säätiölakia tai säätiön sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on säätiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnan kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siitä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettu- jen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

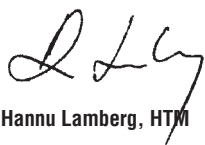
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen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

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina. Säätiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta.

Tampere 1. maaliskuuta 2011

KPMG Oy Ab



Hannu Lamberg, HTM



Mari Hopeaharju, KHT

Vilusen Rinne Oy

Tilintarkastuskertomus

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2010. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

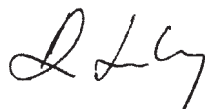
Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnan kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siitä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettu- jen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkastusevidenssiä.

Lausunto

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

Tampere 1. maaliskuuta 2011



Hannu Lamberg, HTM

KPMG Oy Ab



Mari Hopeaharju, KHT

Tampereen Vuokratalosäätiö

Talousarvio vuodelle 2011

	TALOUSARVIO 2010	TALOUSARVIO 2011
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	45 796 000	48 565 000
- perusparannus	-74 000	
Autopaikoista	570 000	598 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	730 000	870 000
	47 096 000	49 959 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 080 000	2 150 000
MUU TOIMINTA	519 000	516 000
	2 599 000	2 666 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-110 000	-200 000
Tyhjänaolo	-686 000	-727 000
Jälkiperintätuotot	50 000	50 000
	-746 000	-877 000
LIKEVAIHTO	48 949 000	51 748 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 578 000	-1 600 000
Henkilösivukulut	-396 000	-350 000
Hallintokulut	-1 567 000	-1 800 000
Käyttö- ja huolto	-2 107 000	-2 170 000
Ulkoalueiden huolto	-1 011 000	-1 140 000
Siivous	-1 536 000	-1 450 000
Lämmitys	-4 822 000	-5 440 000
Vesi	-1 846 000	-1 940 000
Sähkö	-920 000	-1 010 000
Jätehuolto	-782 000	-805 000
Vakuutukset	-270 000	-251 000
Vuokrat	-1 390 000	-1 486 000
Kiinteistövero	-921 000	-850 000
Korjaukset	-9 540 000	-8 850 000
Muuttokorjaukset	-1 987 200	-2 070 000
Huoneistokorjaukset	-1 070 523	-1 058 000
Yleiset tilat	-560 034	-482 000
Rakenteet	-2 119 423	-1 910 000
Viheralueet	-1 014 342	-1 154 000
LVI-järjestelmät	-1 166 800	-1 174 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-491 760	-225 000
Liiketilat ja varastot	-13 100	-17 000
Ilkivaltakorjaukset	-172 950	-131 000
PTS-korjaukset	-495 294	-220 000
Muut korjaukset	-448 574	-409 000
Oman käytön alv	-50 000	-53 000
	-28 736 000	-29 195 000
HOITOKATE	20 213 000	22 553 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	120 000	330 000
Korkokulut	-9 200 000	-8 650 000
	-9 080 000	-8 320 000
TULOS ENNEN POISTOJA	11 133 000	14 233 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtoisten mukaiset lyhennykset	-10 400 000	-12 200 000
TILIKAUDEN TULOSTAVOITE	733 000	2 033 000

Talousarvio vuodelle 2011

	TALOUSARVIO 2010	TALOUSARVIO 2011
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	6 749 000	7 301 000
- perusparannus	-118 000	-144 000
Autopaikoista	71 000	76 500
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	22 000	22 000
	6 724 000	7 255 500
KÄYTTÖKORVAUKSET	230 500	266 000
	6 954 500	266 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-30 000	-50 000
Tyhjänäolo	-98 000	-110 000
Jälkiperintätuotot	5 000	5 000
	-123 000	-155 000
LIIEKVAIHTO	6 831 500	7 366 500
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-25 000	-25 000
Hallintokulut	-413 000	-425 000
Käyttö- ja huolto	-330 000	-350 000
Ulkoalueiden huolto	-185 000	-190 000
Siivous	-255 000	-260 000
Lämmitys	-712 000	-750 000
Vesi	-290 000	-300 000
Sähkö	-124 000	-138 000
Jätehuolto	-102 000	-110 000
Vakuutukset	-32 000	-39 000
Vuokrat	-210 000	-240 000
Kiinteistövero	-147 000	-155 000
Korjaukset	-1 299 000	-1 160 000
Muuttokorjaukset	-273 000	-268 000
Huoneistokorjaukset	-137 850	-154 000
Yleiset tilat	-83 750	-104 000
Rakenteet	-310 750	-267 000
Viheralueet	-125 505	-95 000
LVI-järjestelmät	-205 847	-110 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-26 600	-29 000
Liiketilat ja varastot	-200	0
Ilkivaltakorjaukset	-28 100	-26 000
PTS-korjaukset	-42 749	-48 000
Muut korjaukset	-64 649	-59 000
	-1 299 000	-1 160 000
	-4 124 000	-4 142 000
HOITOKATE	2 707 500	3 224 500
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	70 000	80 000
Korkokulut	-1 212 000	-1 106 000
	-1 142 000	-1 026 000
TULOS ENNEN POISTOJA	1 565 500	2 198 500
Taseinformaatio:		
Lainahtojen mukaiset lyhennykset	-1 275 000	-1 500 000
TILIKAUDEN TULOSTAVOITE	290 500	698 500



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ
VILUSEN RINNE OY
VTS KIINTEISTÖPALVELU OY

Puutarhakatu 8
33210 Tampere

www.vts.fi