



ASUMISVUOSI 2015



**Tampereen Vuokralosäätö sr
Vilusen Rinne Oy**

Toiminnanjohtajan katsaus – Ahto Aunela



YLEISTÄ

Maailmantaloudessa kasvu näyttää jääneen ja jäävän hitaan kasvun kauteen useammaksi vuodeksi nyt kun Kiinan kasvu on hidastunut. Pohjois-Amerikassa uusi kasvu on kuitenkin hyvässä vauhdissa.

Kreikan talouskriisi on saanut rinnalleen pakolaiskriisin. Pakolaisiongelma on laajentunut suureen osaan Eurooppaa ja halvaannuttaa Euroopan unionin päätöksentekoa. Ison Britannian erouhka EU:sta lisää niin talouden kuin politiikan epävarmuutta Euroopassa.

Syyrian sisällissota, Ukrainan kriisi ja Venäjän talouspakotteet lisäävät jännitystä Euroopan ja Venäjän välillä. Venäjän talouspakotteet ovat supistaneet Suomen venäjänvientiä raskaasti.

Sipilän hallituksen toimet Suomen talouden saamiseksi kasvuun eivät ole vielä johtaneet konkreettisiin päätöksiin, vaan neuvottelut yhteiskuntasopimuksesta jatkuvat. Näissä oloissa Suomen talouskasvu on jäämässä Euroopan alhaisimmaksi. Työttömyyden kasvu Suomessa merkitsee asumistuki- ja toimeentulotukimonojen kasvua ja heikentää entisestään vuokratuloasukkaiden maksukykyä.

Sipilän hallituksen asuntopoliittinen osa on hyvin vaatimaton sosiaalisen asuntotuotannon kannalta. Pitkän korkotuen omavastuukoron nousu tulee vaikeuttamaan koko maassa sosiaalisten vuokra-asuntojen uustuotantoa.

Pitkän korkotuen korvaajaksi on hallitusohjelmassa tarjottu uutta lyhyttä korkotukea,

jossa on vähemmän tukea ja paljon vähemmän rajoituksia. Jos uusi lyhyt korkotukimalli saadaan luotua, se voi lisätä vuokra-asuntotuotantoa mutta vuokrataso nousee nykyistä sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon tasoa korkeammaksi.

ASUNTOMARKKINAT

Asuntomarkkinat pysyivät varsin rauhallisina koko maassa. Vanhojen omistusasuntojen hintatasojen eriytyminen jatkui hiljalleen, kasvukeskusten ulkopuolella hinnat jopa hieman laskivat ja pääkaupunkiseudun kalleimmatkin hinnat alkoivat maltillistua. Korkotason laskulla ei ollut enää asunokauppaa piristävää vaikutusta, kun samaan aikaan työttömyys oli kasvussa.

Vapaarahoitteista asuntotuotantoa ylläpiti sijoittajavetoinen ja as.oy.-muotoinen rakentaminen. Tästä tuotannosta vain osa tulee jäämään vuokra-asunnoiksi ja muuttuvat omistusasunnoiksi, jos hintataso alkaa jossain vaiheessa nousta.

Yksityinen vuokrataso on pysynyt lähes paikoillaan. Sosiaalisten vuokra-asuntojen vuokranousu on ollut yleisen asumiskustannusten nousun takia korkeampaa. Vaihtelut eri alueiden ja eri vuokranantajaryhmien välillä ovat olleet selvät siten, että useimpien suurten kunnallisten vuokratuotantoyhtiöiden vuokrankorotukset ovat olleet maltillisia.

ASUNTOMARKKINAT TAMPEREELLA

Väestönkasvu Tampereen kaupunkiseudulla on pitänyt yllä kohtalaista, mutta selvästi alle tavoitteiden mukaista asuntotuotantoa. Kuitenkin koko 2010-luvun asuntotuotanto Tampereella on jäänyt jälkeen tuotantotavoitteesta noin 20 %. Erityisen heikkoa on ollut sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto. Tärkein syy siihen on edelleen ollut rakennuskelpoisten tonttien puute. Sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa on korvannut vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto vaikka sen vuokrataso on varsin korkea. Vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat em. syistä pysyneet Tampereella yleisesti ottaen varsin hyvin tasapainossa, mutta yksityiskohdissaan kysynnän ja tarjonnan vaihtelut ovat suuret asunnon vuokratason, sijainnin, koon tai kunnan suhteen

VTS-KOTIEN TOIMINNAN VAIKUTTA-VUUS

VTS-kotien vuosi 2015 oli hyvä. Toiminnan vaikuttavuus oli positiivinen ja taloudellinen tulos pysyi edellisen vuoden hyvällä tasolla. VTS-kotien toiminnan puitteissa Tampereen Vuokratulosäätiö on pystynyt hyvin toteuttamaan yleishyödyllisyyttään ja asuntopoliittisia tavoitteitaan asuntotuotantoa lukuun ottamatta. Vuokrataso on pysyvästi markkinoita edullisempi ja asukasvalinta tapahtuu asunnonhokijoiden asunnon tarpeen perusteella.

Vuokrataso

VTS-kotien vuokrien kilpailukyky parani jonkin verran vuoden varrella verrattuna niin Tampereen muuhun aravavuokratasoon kuin yleiseen markkinavuokratasoon nähden, vaikka aivan lopullisia vuokratasotietoja ei ole vielä tiedossa.

VTS-kotien talous vahvistui, kun heikkoa omavaraisuusastetta saatiin parannettua ilman korjaustoiminnan laiminlyöntiä eikä edullista vuokratasoa tehty talouden kustannuksella. Vuokrissa ei ole tasokorotuspainetta, mikäli ulkoiset olosuhteet pysyvät ennallaan.

Hyvänä pysynyt käyttöaste, vähentynyt asukasvaihtuvuus, rakentamisen vähäisyys ja riittävä asuintalovaraus paransivat VTS-kotien vakavaraisuutta siten, että tulevaisuuden investoinnit uustuotantoon ja perusparannukseen ovat hyvin toteutettavissa.

Tärkeätä on todeta, että asukkaiden saama keskimääräinen vuokraetu on kasvanut jo yli yhden kuukauden vuokran suuruiseksi vuodessa verrattuna markkinavuokriin.

Asuntotuotanto

VTS-kotien asuntotuotanto romahti nollaan vuonna 2015 ja on jo muutaman vuoden alamäessä tonttipulan takia. Vuonna 2016 tuotanto on nousemassa, mutta vasta vuonna 2017 päästäneen tavoitteiden mukaiseen asuntomäärään. Pitemmällä aikavälillä VTS-kotien markkinaosuus Tampereen kaikista asunnoista on ollut laskussa.

Toteutunut asuntotuotannon määrä, ei yhtään uutta asuntoa ja neljä pois myytyä asuntoa, on huonoin tulos VTS-kotien ja Tampereen Vuokratulosäätiön historiassa asuntotuotannon suhteen. Syynä huonoon tilanteeseen on jo pitkään jatkunut pula rakennuskelpoisista tonteista, joka puoles-

taan on ollut seurausta kaavoituksen vaikeuksista.

Tonttien saatavuus näyttää paranevan lähivuosina, mutta samanlaisen tonttipulan välttämiseksi VTS-kodit on jo aktivoitunut tonttien hankinnassa. Tonttien hankinta on syytä tehdä yhteistyössä Tampereen Kaupungin kanssa, koska lähtökohtaisesti VTS-kotien asuntotuotannon määrä perustuu kaupungin asuntoliittisiin tavoitteisiin.

Myönteisinä tapahtumina olivat Satamakadun Sote-talon ostaminen kaupungilta yhdessä Lujat Oy:n kanssa ja As.Oy Metsätontin ostaminen SRV Oy:ltä sekä Kuurosokeiden palvelutalon rakentaminen. Kaupungin entiseen Sote-taloon rakennetaan vanhuksille tehostetun palvelun asuntoja, tavallisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä liiketilaa. Rakenteilla olevasta As.Oy Metsätontista tuli ensimmäinen Tampereen Vuokratalosäätiön omistama asunto-osakeyhtiö. Sen toiminta ja hallinto järjestetään kokonaan säätiön kautta. Kuurosokeiden palvelutaloon tulee kuurosokeiden asuntojen lisäksi VTS-kotien omia asuntoja, joiden asukkaat voivat hyödyntää palvelutalon palveluja.

Perusparannushankkeista tärkein on ollut Annalan alueen perusparannuksen II – vaiheen aloittaminen uuden rakennuksen suunnittelulla alta purettavan talon tilalle. Muilta osin perusparannusohjelmaa jatkettiin suunnitellusti. Positiivisena piirteenä viime vuosien korjaustoiminnassa on näkynyt se, että ajoissa aloitettu korjaustoiminta on nyt vähentänyt raskaiden putkistoremonttien osuutta ja on voitu keskittyä enemmän

asumisviihtyvyyttä parantaviin korjauksiin. Toisaalta uutena ongelmana on ilmennyt muutamien uudehkojen talojen putkiston yllättävän nopea kuluminen.

Asukkaat

Asukkaiden suhteen tärkeä asukasvaihtuvuus laski edelleen, vaikka vuokra-asuntotarjonta yleisesti kasvoi Tampereen seudulla. Jo useamman vuoden jatkunut myönteinen kehitys on ollut uskoakseni seurausta pitkäjänteisestä asukastyöstä, jonka avulla olemme oppineet tunnistamaan asiakastarpeet entistä paremmin ja kohdentamaan kehitystyön oikeisiin asioihin vaikka tämä ei ole aina näkynytään kokonaisasiakastytyväisyydessä. Keskittyminen omaan asiakasryhmään on ollut tuloksellista. Sähköisen allekirjoituksen nopea yleistyminen osoittaa miten nopeasti asiakastarpeet voivat muuttua ja mitä mahdollisuuksia digitalisaatio voi palvelutuotantoon tuoda

Asukkaiden kouluttaminen ja yhteistoiminnan tukeminen on ollut VTS-kotien pitkäaikainen linjaus, vaikka tärkein yhteydenpito-muoto asuviin asukkaisiin on edelleen ollut yhteishallintolain mukainen asukasdemokratia. Koulutus on helpottanut asukkaiden ja VTS-kotien keskinäistä kommunikointia ja omakustannusperiaatteen soveltamista. osallistuminen asioiden valmisteluun on lisännyt yhteenkuuluvuutta ja vastuuta omasta talosta ja asumisesta.

Erityisryhmien onnistunut asuminen on yksi VTS-kotien painopisteistä. Satsaukset asuminen neuvontaan ja sosiaaliseen isännöintiin ovat tuottaneet hyvää tulosta ei vain asian-

omaisten asukkaiden osalta vaan koko talon asukaskunnan osalta.

Asukastoiminnan voiman osoitus ja huippu-hetki oli VTS-kotien lapsille, nuorille ja perheille suunnattu Särkänniemi päivä, menestys oli taattu, kaveritkin pääsivät mukaan.

VTS-KODIT TEKEE TYÖTÄ, JOLLA ON MERKITYSTÄ.

Hyvät yhteistyökumppanimme, VTS-kotien toimintavuosi oli hyvä. Yhteistyöllä teidän kanssanne pystyimme parantamaan tamperelaisten asumista ja toteuttamaan Tampereen Vuokratalosäätiön tarkoitusta, hyvää asumista. Kiitokset siitä teille.

Tampereella 23.2.2016

Ahto Aunela

Tampereen Vuokratalosäätiön ja Vilusen Rinne Oy:n hallitus



Ahmala Kauko
Grönfors Mervi
Markkanen Jouni
Kivistö Anneli
Mäntymäki Riitta
Rantanen Seppo
Aaltonen Taisto
Auranen Otto
Aunela Ahto
Mäkelä Marika
Sundell Aija

Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
hallituksen jäsen
hallituksen jäsen
hallituksen puheenjohtaja
Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen
hallituksen varapuheenjohtaja
Tampereen Vuokratalosäätiön asukasjäsen
hallituksen jäsen
toiminnanjohtaja
Tampereen Vuokratalosäätiön asukasjäsen
hallituksen sihteeri

VTS-kodit: HALLITUKSEN TULOSKORTTI VUOSILLE 2013 - 2016

Hyväksytty: 2.12.2015

Mittari:	Toteuma 2013	Toteuma 2014	Tavoite 2015	Toteuma 2015	Tavoite 2016	Hallituskauden tavoite 2016
ASUNTOPOLIITTINEN VAIKUTTAVUUS						
Asukkaaksi valittujen tarvepisteet ovat korkeammat kuin asunnon hakijoiden pisteet	1,49/1,86	1,59/2,06	hakijat<valitut	1,58/1,96	hakijat<valitut	hakijat<valitut
Erityisryhmien asuttaminen, kaikki tarjotut (lukuun sisältyy myös hylätyt tarjoukset vuodesta 2015)	323	365	360-370	597 (349)	400 - 450	380
Aloitettujen asuntojen lukumäärä (kun suunnittelijat valittu)	45	157	180	206	250	max. 150/v
ASIAKSLÄHTÖISYYS						
Vuokrataso, edullisempi kuin yksityinen vuokrataso Tampereella, % (M€)	8,33 % (5,92)	9,49 % (7,20)	9,50 % ()	10,76 %	9,50 % ()	8,00 %
Asukastyytyväisyys (1-5)	3,50	3,60	3,70	3,60	3,80	(3,70)
HENKILÖSTÖPOLIITTINEN VAIKUTTAVUUS						
Työtyytyväisyysindeksi (vertailuaineisto 3,19)	Yli vertailuaineiston keskiarvon (3,45/3,19)	Parempi kuin edellisenä vuonna (3,62/3,19)	Sama tai parempi kuin edellisenä vuonna	Sama tai parempi kuin edellisenä vuonna (3,42/3,19)	Parempi kuin edellisenä vuonna	Yli vertailuaineiston keskiarvon (3,19)
Täydennyskoulutus, (tutkintoa/henkilö)	1,53	1,90	1,70	1,95	1,80	1,80
KIINTEISTÖJEN TEKNINEN ARVO						
Korjausvelka (%:a kiinteistökannan uushankinta arvosta) (M€)	0,88 % (9,3)	0,99 % (11,7)	1,20 % (12,9)	1,09 % (13,0)	1,20 % ()	< 1,4%
Lämmitysenergian normeerattu kulutus (kWh/Rm3/vuosi)	42,6	41,9	41,6	41,6	41,3	41,3
TALOUDELLINEN TEHOAKUUS						
Vuokratuottoaste	97,55 %	98,02 %	98,00 %	97,95 %	98,00 %	98,00 %
Omavaraisuusaste	7,26 %	9,83 %	11,00 %	12,44 %	12,00 %	8,00 %
Kannattavuus (sijoitetun pääoman tuotto - omien lainojen keskikorko)	2,95 %	3,59 %		3,21 %	3,00 %	

Tampereen Vuokratalosäätiön henkilökunta

VUOKRAUSPALVELU

Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Lehtinen Jaana	asukaskoordinaattori
Karjalainen Birgitta	asuntoesittelijä
Löövi Kirsi	markkinointiassistentti
Bergius Mira	markkinointi-isännöitsijä
Maja Tuomo	markkinointi-isännöitsijä
Sukkila Anna Marja	markkinointi-isännöitsijä
Janhunen Tarja	projektisihteeri
Kaipanen Anna (sijainen)	markkinointisihteeri
Lehtonen Marjukka	markkinointisihteeri
Mattila Satu	markkinointisihteeri
Nousiainen Samuli	markkinointisihteeri
Ruohonen Niina	markkinointisihteeri
Tuuri Laura	markkinointisihteeri
Viljanen Nina	markkinointisihteeri

ASUKASPALVELUT

Jantunen Reijo	asiakaspalvelupäällikkö
Lehtonen Neringa	asukasisännöitsijä
Mäki-Tarkka Jouko	asukasisännöitsijä
Palonen Pia	asukasisännöitsijä
Salokanto Petri	asukasisännöitsijä
Rajala Merja	kiinteistö- ja palvelusihteeri
Kuhmonen Taina	palveluisännöitsijä
Suojanen Sari	palveluisännöitsijä
Vasenius Päivi	puhelinvaihteen hoitaja
	/palveluneuvoja
Kurikka Maarit	palvelusihteeri
Montonen Matti	sosiaali-isännöitsijä
Unkuri Kristian	vastaava sosiaali-isännöitsijä

KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

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

TALOUSPALVELUT

Lehtonen Taina (vuorotteluvap.)	talousjohtaja
Jortikka Isto	talouspäällikkö
Helminen Eija	kontrolleri
Peltonen Marja	kirjanpitäjä
Osmovaara Elise	vuokravalvoja
Kukko Jaana (määräaikainen)	vuokravalvoja
Alanne Kirsi	perintäneuvottelija
Palonen Päivi	perintäneuvottelija

TIETOHALLINTO

Mattila Sanna	tietopalveluinsinööri
Rainio Totte	kehitysassistentti

YLEISHALLINTO

Aunela Ahto	toiminnanjohtaja
Sundell Aija	hallintosihteeri/HR-vastaava
Aerikkala Juha	palvelusuunnittelija

JOHTORYHMÄ

Aunela Ahto	toiminnanjohtaja
Sundell Aija	hallintosihteeri/HR-vastaava
Lehtonen Taina (vuorotteluvap.)	talousjohtaja
Jortikka Isto	talouspäällikkö
Koskinen Timo	kiinteistöpäällikkö
Mattila Sanna	tietopalveluinsinööri
Linjamäki Päivi	markkinointipäällikkö
Jantunen Reijo	asiakaspalvelupäällikkö



Tampereen Vuokratalosäätiö mukana Tammelan kaupunginosan uudistamisessa

Tampereen Vuokratalosäätiö uudisti Pohjolankatu 21:n 35 asuntoa ja rakennutti uudisosan tämän jatkeeksi Moisionkadun puolelle, johon valmistuu kesäksi 39 uutta asuntoa. Hanke on Tammelan uudistamisen ykköskorttelissa.

Vuonna 2012 Tampereen kaupunki järjesti korttelin vanhan Haarlan tehtaan tontille tontinluovutuskilpailun, jonka pohjalta naapurusto on rakentumassa samanaikaisesti. Yhtäikaisella rakentamisella on se etu, että rakentamisen aiheuttama häiriö jää mahdollisimman lyhytaikaiseksi. VTS Pohjolankatu 21:n kaavoitus käynnistyi tuon em. kilpailun ratkaisun jälkeen. Naapuritontin oli huomiotava Pohjolankatu 21:n maanalaisen pysäköinnin mahdollistava ajoyhteys.

Vanhan osan perusparannuksen suunnittelu ja toteutus tehtiin samanaikaisesti tontin kaavoittamisen kanssa. Suunnittelutyössä on kuultu asukkaita, ja pyritty mahdollisimman paljon huomioimaan parannusehdotuksia. Rakennuksen suihkuhuoneiden vedeneristeet tehtiin nykyvaatimukset täyttäväksi, kalustejärjestelyillä pyrittiin parantamaan tilojen toimivuutta. Keittiöt, komerokalusteet

ja ovet uusittiin. Ensimmäisessä kerroksessa parannettiin pesula. Kuivaushuoneita on nyt kaksi. Saunaosasto uudistettiin siten, että nyt rakennuksessa on kaksi erillistä saunaosastoa. Nämä tulevat olemaan myös uudisosan käytössä, johon järjestetään sisäyhteys. Rakennuksen julkisivut perusparannettiin, lämmöneristävyys tuplattiin lämpörappauksen avulla, ikkunat uusittiin, parvekkeet kunnostettiin ja lisättiin parvekelasitus.

Kaavoituksen alkuvaiheessa kaupunki teetti konsultilla koko korttelia 245 koskevan yleissuunnitelman, joka valmistui keväällä 2014. Kaava vahvistui alkuvuonna 2015. Laajennukseen sallittiin 7 kerrosta. Uudisosalle (laajennukselle) haettiin rakennuslupa heti kaavan vahvistuttua. Peruskorjauksen yhteydessä päästiin töitä jatkamaan myös uudisosan rakentamisella. Uudet kodit tuplaavat asuntojen määrän tontilla. Piha rakentuu kokonaan valmiiksi ensi kesänä. Pihasta tulee autoton.

Tampereen kaupunki suunnittelee nyt myös Tammelan liikenneverkon uudistamista sekä Pohjolankadun että Moisionkadun parantamista. Korttelissa on alkamassa uusi aika-

kausi, josta on mallia koko Tammelan uudistamiselle.

Kalevi Näkki, Arkkitehti SAFA
Aihio Arkkitehdit Oy

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2015

SÄÄTIÖN TARKOITUS

"Säätiön tarkoituksena on sääntöjen 2 §:n mukaan 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 tarkoitettuihin henkilöille
- määrää asuntojensa vuokrat 15 §:n 1 momentin mukaisesti itsekannattavuusperiaatetta noudattaen
- voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja.
- voi rakentaa säätiön omaan käyttöön 1. momentissa tarkoitettuja rakennuksia.
- voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa toiminnallaan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa vuokrata asuntojaan 1. momentissa tarkoitettuihin henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan."

Säätiö on toteuttanut tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan siten kuin hallituksen tulokortista tarkemmin ilmenee.

Säätiö ei harjoita itse rakennustoimintaa.

Tampereen kaupunki on perustanut säätiön 29.1.1970 ja merkitty säätiörekisteriin 10.6.1970 rekisterinumerolla 1752.

Säätiön voimassaolevat säännöt on vahvistettu PRH:ssa 7.4.2008

HALLINTO

Tampereen Vuokratalosäätiön sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa vähintään viisi- ja enintään seitsemänjäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunginvaltuusto valitsee toimikaudeseen kerrallaan.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2013 Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukseen vuosiksi 2013 - 2016 seuraavat henkilöt:

Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Taisto Aaltonen ja Marika Mäkelä.

Yhteishallintolain mukaisesti Taisto Aaltonen ja Marika Mäkelä on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 26.3.2015.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on koontunut 13 kertaa.

Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 93 %:sti.

Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, Seppo Rantanen varapuheenjohtajana ja sihteerinä Aija Sundell.

Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela ja toiminnanjohtajan varamiehenä on ollut kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen.

Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluvat toiminnanjohtajan lisäksi talousjohtaja Taina Lehtonen (vuorotteluvapaalla), talouspäällikkö Isto Jortikka, kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen, asiakaspalvelupäällikkö Reijo Jantunen, markkinointipäällikkö Päivi Linjamäki, henkilöstövastaava Aija Sundell ja tietopalveluinsinööri Sanna Mattila.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuosiksi 2013 - 2016 Tampereen Vuokratalosäätiön tilintarkastajiksi: KHT-yhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Jukka Korin, KHT, sekä asukkaiden esittämänä Tilintarkastus Lamberg Oy, HTM-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Hannu Lamberg, HTM.

Säätiön toiminnan sisäistä valvontaa hoitaa Controller Eija Helminen, jolla on oikeus tutustua tehtyihin päätöksiin ja toimenpiteisiin. Controller tekee yhteistyötä tilintarkastajien kanssa ja raportoi havainnoistaan toiminnanjohtajalle ja hallitukselle

TOIMINTAMUOTO

Tampereen Vuokratalosäätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin ja noudattaa toiminnassaan Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymää Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen konserniohjetta ja Hyvä hallinto- ja johtamistapa Tampereen kaupunkikonsernissa – ohjetta (Corporate Governance – ohje).

Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiöinä ovat VTS Kiinteistöpalvelu Oy (omistusosuus 100 %), syyskuussa 2015 hankittu Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu ja KOY Myllyn Pysäköinti (omistusosuus 56,67 %).

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontörmän Lämpö Oy (omistusosuus 38,15 %) sekä Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %).

VTS Kiinteistöpalvelu Oy:llä on osakkuusyhtiönä Lännen Palveluyhtiöt Oy (31,19 %), VTS Kiinteistöpalvelu Oy myi loput omistamistaan Kiinteistönhallinta KnowTek Oy:n (16,67 %) osakkeista vuoden 2015 lopulla. Konsernista on laadittu konsernitiilinpäätös. Em. omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit Oy:stä 17,07 %.

Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään yhtenäistä nimeä VTS-kodit.

Säätiö ostaa VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy on Tampereen kaupungin kokonaan omistama vuokrataloyhtiö, joka toimii pääosin Kaukajärvellä.

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

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

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA JA SEN JÄLKEEN

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

Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin uudella koronvaihtosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin 10 miljoonalla eurolla sekä yhdistämällä kaksi kohta päättyvässä ollutta koronvaihtosopimusta ja jatkamalla niitä 10 vuodeksi.

Asiakaspalveluun käyttöön otettiin uudeksi ja nopeaksi asiakaspalvelun kanavaksi syyskuussa 2015 chat-työkalu Livezhat.

Naapuri –teemavuoden puitteissa järjestettiin asukkaille jälleen mm. Särkänniemi-päivä, peruskoulunsa päättävälle VTS-kotien nuorille kahden viikon työjakso puutarhatöissä sekä lastenhoitopalveluita Käräjätörmäs-

sä, Haukiliomassa ja Annalassa sekä Hervannassa.

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

Säätiö osallistui aktiivisesti kaupungin vetämään Tesoman aluekehityshankkeeseen sekä Lähivoiimalahankkeeseen Peltolammimultsilta-alueella.

Valtakunnallista edunvalvontaa on hoidettu yhteistyössä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry:n kanssa (KOVA). KOVA:n jäsenenä säätiö on osallistunut NBO:n pohjoismaisiin tapahtumiin.

Säätiö on ostanut yhdessä Luja Oy:n kanssa Satamakatu 17 -kiinteistön Tampereen kaupungilta sekä SRV Oy:ltä rakenteilla olevan kerrostalokohteen, Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu, joka on asunto-osakeyhtiömuotoinen ja sijaitsee Rissossa.

Uusi säätiölaki tuli voimaan 1.12.2015 ja sen välittömiä vaikutuksia ovat Säätiön virallisen nimen lopussa käytettävä sr-lyhenne eli rekisteröity säätiö sekä aikaisempaa laajempi lähipiiriselvitys tilinpäätöksessä.

ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKAS-TOIMINTA

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisen perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot olivat viime vuonna 1383 €. Asuntohakemusten määrä kasvoi edelleen edellisvuodesta. Ylitarjontaa oli kuitenkin erityisesti hissittömien lähiötalojen isoista perheasunnoista. Pienistä asunnoista oli edelleen pulaa.

Erityisasuttaminen mahdollisti asunnon järjestämisen 303 erityisryhmiin lukeutuville. Erityisryhmien asuntotilanne on kuitenkin parantunut kaupungissa, mikä näkyy myös hylättyjen asuntotarjousten määrässä.

VTS-kodit oli mukana suunnittelemassa ja toteuttamassa asumisneuvontahanketta, jossa erityisesti tarjotaan asukkailla palveluohjausta ja neuvontaa asumisen ongelmiin liittyvissä kriisitilanteissa. Tulokset olivat hyviä, joten hanke jatkuu yhdessä kaupun-

gin, ARA:n ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa.

Sosiaali-isännöinnin keskimääräinen asiakasmäärä oli 103 henkilöä/kk. Palvelun piirissä oli vuonna 2015 kaikkiaan 220 henkilöä. Häätöjen ehkäisemiseksi nostettiin 17 ongelma-asukasta sosiaali-isännöinnin tuen piiriin.

Asukastoimikuntia on 93 %:ssa taloja. Monipuolista asukaskoulutusta jatkettiin. Vuoden 2015 ympäristöohjaajien toiminnan teemana oli jätehuolto.

asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 18 (17), joihin osallistui 462 (396) asukasta
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3)
- AD -ryhmä kokoontui 5 kertaa (4)

Asukastoiminta on parantanut asuinyhteisöjen asumisviihtyvyyttä ja vaikuttanut talokoh- taisesti poismuuton määrään ja asumis- aikoihin. Uusia asukastoiminnan muotojen kehittämistä on jatkettu.

KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEIS-TOJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratalosäätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 146 kiinteistöä yhteensä 7393 asuntoa. Asunnoista 5661 kpl oli aravarahoitteisia ja loput 1732 kpl vapaarahoitteisia. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampe- reella. Kaikki tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta.

Investoinnit

Kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat maa- alueisiin 3,6 M€, rakennuksiin 3,6M€, kalus- toon 0,6 M€ sekä keskeneräiseen rakennus- tuotantoon 10,9 M€. Lisäksi tehtiin vuosikor- jausinvestointeja 10,3 M€. Vuosikorjaukset

Kiinteistöjen kunnossapidon korjauksia on tehty laaditun PTS- suunnitelman mukaises- ti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

Uudisrakentaminen

Rakennuttamisen ohjauksesta vastasi kiin- teistönpitopalvelut -osasto. Rakennuttaja- konsulttipalvelut säätiö osti VTS Kiinteistö- palvelu Oy:ltä. 2015 ei valmistunut yhtään uudiskohdetta.

Korjausrakentaminen

Tesomalla valmistui Vrontörmäkatu 4:n julkisivusaneeraus ja Tammelassa Pohjo- lankatu 21 perusparannus

Kiinteistöhoito

Kulutuslukuja 2015

-Lämpöindeksi 42,4 kWh/Rm3 (42,1 kWh/Rm3)
-keskimääräinen veden ominaiskulutus 118,6 l/asukas/vrk (119,3 l/asukas/vrk
-kiinteistösähkön ominaiskulutus 4,7 kWh/Rm3 (4,9 kWh/Rm3)

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu olemassa olevien kumppaneiden kanssa.

Vuoden 2015 teemana oli asiakastytyväi- syyden parantaminen. Asiakastytyväisyys nousi 3,5 pisteeseen laadunvarmistus parani 8527/10000 pisteeseen (8429/10000). Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Län- nen Kiinteistöpalvelu Oy, HH kiinteistöpalve- lut Oy, Sol Palvelu Oy, Kaukajärviolosuun- ta. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,41 €/asm². Kiinteistöhuolto-yhtiöiden sopimusmalliin sisältyy laatupisteisiin perustuva bonusjär- jestelmä, jossa tavoitteen ylittävältä osalta maksetaan lisäbonus.

Siivous

Vuoden 2015 teemana oli asiakastytyväi- syyden parantaminen. Asiakastytyväisyys nousi 3,4 pisteeseen laadunvarmistus parani 7800/10000 pisteeseen (7520/10000)

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Län- nen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS- palvelut Oy, HH-Kiinteistöpalvelut Oy, Sol Palvelut Oy. Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,23 €/ asm².

Ympäristötekijät

Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2015 olivat suunnitelmallinen energiahallinta ja jätemäärien vähentäminen. Jätemäärien vähentämisessä on pääpainona ollut seka- jätteen vähentäminen ja lajittelun parantami- nen asukastiedottamisen keinoin. Suunnitelmalliseen energiahallintaan kuulu- vat:
-ajan tasalla oleva rakennusautomaatio ja kulutusseuranta
-suunnitelmalliset energiainvestoinnit (esim. PILP)
-PTS:n mukaiset kunnostus- ja huoltotyöt

Mittareina näissä tavoitteissa ovat energian- kulutusten säästö edelliseen vuoteen verrat- tuna (ominaiskulutus lämmityksessä -1,0 %, vesi -1 %, sähkö < +3 %).

VTs-kodit on mukana kiinteistöalan energia-tehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS), joka tähtää energiankäytön kokonaisvaltaiseen tehokkuuteen.

HENKILÖSTÖ

Säätiön henkilöstössä tai organisaatiossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Vakituksessa työsuhteessa oli 42 henkilöä. Liikevaihto henkilöä kohden oli 1,68 M€.

Henkilöstön koulutuksessa toteutettiin tehtyä osaamiskartoitusta ja koulutussuunnitelmaa.

Tulospalkkion 127 000 € maksaminen perustui hallituksen tulokortin tavoitteiden toteutumiseen. Henkilökunnan koulutukseen ja kehittämiseen painotetaan edelleen tulevaisuudessa huomiota.

ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu ja turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on asuntojen kysyntätilanne.

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

Säätiön kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajien verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.

Johtoryhmän ikääntymisen on avainhenkilöriski, jota pyritään välttämään Säätiön henkilöstön ikäohjelman ja henkilöstösuunnittelun avulla.

Säätiöllä on meneillään oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenin vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta. Molemmat kanteet on hävitty

hovi-oikeudessa. Hovi-oikeuden päätösten perusteella säätiölle tuomittiin maksettavaksi vastapuolen oikeudenkäyntikuluja yhteensä 80 878 €. Molemmista hovi-oikeuden päätöksistä on valitettu korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus käsitteli asian marraskuussa ja päätöksen aikataulu on arviolta muutama kuukausi.

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle jätettyyn verovalitukseen koskien säätiön yleishyödyllisyyttä saatiin myönteinen päätös 19.3.2012. Päätös sai lainvoiman, mutta päätöksen tulkinnasta on edelleen erimielisyys verottajan kanssa kiinteistöverotuksen osalta. Vuosien 2009 - 2011 tuloverotus on palautettu verottajan käsittelyyn.

Verotuksen oikaisulautakunta 24.1.2014 päätöksellään hyväksyi Säätiön tulot verovuosilta 2007 - 2008 vain osittain yleishyödyllisiksi ja palautti verovuosien käsittelyn takaisin verohallinnolle. Säätiö on tehnyt tästä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

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

Säätiö on ostanut yhdessä Luja Oy:n kanssa Satamakatu 17 -kiinteistön Tampereen kaupungilta. Kiinteistö on alun perin vanha teollisuuskiinteistö, jossa on käsitelty öljyä ja kemikaaleja. Näistä kemikaaleista on jätettä kiinteistön sisällä välikatoissa, minkä todellinen laajuus ei tullut esille kaupantekohetkellä. Välikatot joudutaan purkamaan kokonaan ja rakentamaan uudelleen suunnitellun alueittaisen puhdistuksen sijaan. Tämän korjauksen arvioitu kustannus Säätiölle on 2-3 M€.

TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TUNNUSLUVUT (ISTO)

Säätiön talouden keskeisenä tavoitteena on ollut taloudellisen aseman vahvistaminen. Erityisesti painopisteenä on ollut kannattavuuden ja vakavaraisuuden parantaminen.

Ennakoitua parempi tulos on syntynyt hoitomenojen alittumisesta ja erityisesti lämmityskustannuksissa sekä korjauksissa tapahtuneesta säästöstä että korkomenojen alittumisesta.

Taloudellinen käyttöaste laski hieman viime vuoden tasolta. Tyhjänä olon euromäärän

kasvu johtui osittain liikevaihdon kasvusta ja osittain joidenkin asuntojen vesivahinkojen korjaustyhjyydestä. Vaihtuvuus oli pienentynyt selvästi edellisestä vuodesta.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua noin 2,6 %-yksikköä (2,5 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Lainojen kesikorko oli 1,59 % (1,76 %). Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen osuus lainasalkusta on 8,8 % (11,1 %). Lainojen määrä oli vuoden lopussa 260 M€ (273 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 144 M€ (151 M€).

TILIKAUDEN TULOS

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 12 333 835 € (12 468 132).

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 9 595 700 euron (9 653 500) suuruinen. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön yleishyödyllisyysstatuksesta ei ole saatu.

Poistojen ja asuintalovarausten jälkeen kirjanpidon tulos on 3,72 € (116,44), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

LÄHIPIIRI

Säätiö noudattaa säätiölain vaatimuksia lähipiiriliiketoimien seurannassa ja valvonnessa.

Lähipiiriin kuuluvat (suppea lähipiiri, jossa ei ole mukana muita lähisukulaisia tai heidän määräysvallassa olevia yhtiöitä) Tampereen kaupunki (säätiön perustaja), kaupungin tytäryhteisöt (Vilusen Rinne Oy, sähkölaitos, vesilaitos, jätehuolto ym.), VTS Kiinteistöpalvelu Oy, Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu, KOY, Myllyn pysäköinti sekä säätiön ja sen tytäryhteisöjen hallituksen jäsenet ja heidän perheenjäsenensä, toiminnanjohtaja/toimitusjohtaja ja hänen perheenjäsenensä, tilintarkastusyhtiöt, johtoryhmä ja heidän perheenjäsenensä sekä em. ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

Perheenjäsenellä tarkoitetaan aviopuolisoa ja avopuolisoa, omaa ja puolison lasta ja tämän puolisoa ja jälkeläistä sekä omaa ja

puolison vanhempaa, isovanhempaa ja tämän vanhempaa.

Tampereen kaupunkia ei pidetä SL (24.4.2015/487) 1 luvun 8 § 1 kohdan mukaisena yhteisönä, jonka hallituksen jäseniltä kerättäisiin lähipiiritiedot, eikä kaupungin tytäryhteisöjen hallituksilta. Tilintarkastusyhteisöiltä ei pidetä lähipiiriin kuuluvana, koska niitä koskevat tilintarkastuslain riippumattomuussäädökset.

Säätiö ylläpitää koko konsernin lähipiirirekisteriä, jotta se voi seurata luotettavasti lähipiirin välisiä liiketoimia lain edellyttämällä tavalla. Rekisteriin merkittävät tiedot kerätään lähipiiriin kuuluvilta henkilöiltä itseltään vuosittain. Rekisteri ei ole julkinen eikä tietoja luovuteta kolmansille viranomaistahoille ja tilintarkastajaa lukuunottamatta.

Säätiö ei ole antanut lainoja, vakuuksia tai apurahoja kenellekään tai millekään yhteisölle. Sikäli, kun Säätiön asiakkaat ovat Säätiön lähipiiriin kuuluvissa tehtävissä (esimerkiksi hallituksen jäsenenä), he maksavat saamastaan suoritteesta yhdenmukaisesti muiden asiakkaiden kanssa.

Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

Uudistuotannossa korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokrakehitystä pitkällä aikavälillä. Kaupungin takausprovisio tulee nostamaan rahoituksen hintaa vapaarahoitteisissa hankkeissa. Uutena rahoitusmuotona tullaan kokeilemaan valtion takauslainaa.

Vanhassa asuntokannassa ei kokonaisuudessaan ole tarvetta vuokratason tasokorotuksiin, mikäli nykyiset olosuhteet pysyvät ennallaan. Omavaraisuusasteen nousu mahdollistaa uudet investoinnit.

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

Mal -sopimuksesta voi syntyä lisävelvoitteita vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Tonttipula on estänyt viime vuosina asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Tonttipula näyttää kuitenkin helpottuvan tulevina vuosina.

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

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

Euroopan taloustilanteen vakiintuminen voi nostaa erityisesti pitkien korkojen tasoa jo lähivuosina. Säätiö tulee parantamaan omavaraisuusastettaan ja jatkamaan vieraan pääoman suhteellista vähentämistä lisäämällä mahdollisuuksien mukaan säätiön omia varoja sekä lyhentämällä lainojaan vähintään kiinteistöjen kulumista vastaavasti

VILUSEN RINNE OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2015

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 5.6.2015. Vilusen Rinne Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa Tampereen kaupunkia edusti liiketoimintasuunnittelija Annina Nääppä (681 osaketta / koko osakemäärä).

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

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2015 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

HALLINTO

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 5.6.2015 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela ja hallituksen sihteerinä on toiminut Aija Sundell.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 11 kertaa.

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

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

VTS-kodit

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

VTS-kodit nimeä käytetään yhteisenä markkinointinimenä asiakkaisiin päin.

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

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

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

ASUNTOJEN VUOKRAUS (tilanne 31.12.2015)

- asukkaita oli 2304 (ed. vuosi 2359) henkilöä

- asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisen perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa.

- asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot olivat viime vuonna 1383 €.

- erityisasuttamisen, sosiaalisen isännöinnin ja asumisneuvontahankkeen avulla pystyttiin asuttamaan ja hoitamaan asumisen ongelmia hyvin tuloksin. Erityisryhmiin lukeutuvia asutettiin yhteensä 46 kpl. Yhteistyö kaupungin sosiaali- ja terveystoimen kanssa oli tiivistä.

- taloudellinen käyttöaste 98,41 % (98,06 %)

- sisäisiä vaihtoja tehtiin 58 kpl (328 kpl) asuntohakemuksia oli vuoden vaihteessa 2414 kpl (ed. vuosi 2385 kpl) (yhteinen luku Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa)

ASUKASTOIMINTA

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 21 kpl (21 kpl). Kuudessa talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta

- asukastoimikuntien toimihenkilöitä on 75 (92), yhdyshenkilöitä 5 ja rivijäseniä asukastoimikunnissa 37 henkilöä (48)

- ympäristöohjaajia on 10 (11)

Yhteiset luvut Tampereen Vuokratalosäätiön kanssa:

- asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 18 (17), joihin osallistui 462 (396) asukasta

- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3)

- AD -ryhmä kokoontui 5 kertaa (4)

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

KIINTEISTÖT VUONNA 2015

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 25 kiinteistöä yhteensä 1257 asuntoa, yht. 73359 asm². Asunnoista arava- hoitaisia oli 939 kpl ja vapaa rahoitteisia 318 kpl. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella ja pääosin Kaukajärven kaupunginosassa.

Tiinan-/Tildankujan kiinteistö (ent. Aurinkolämpötalot, 4 asuntoa) on myyty huhtikuussa 2015.

Kulutuskuluja 2015:

- Lämpöindeksi 38,3 kWh/Rm³ (38,1 kWh/Rm³)

- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 124,5 l/asukas/vrk (125 l/asukas/vrk)

- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 5,2 kWh/Rm³ (6,4kWh/Rm³)

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut vuonna 2015 olivat keskimäärin 1,52 € / asm² / kk, yhteensä 1339 t€ (2,38 € / asm² / kk, yhteensä 2111 t€).

Kiinteistönhoito:

Huoltoyhtiönä jatkaa Kaukajärviösuuskunta. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,29 €/asm².

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy Annelaa lukuun ottamatta. Ylläpitösiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,21 €/asm² (0,21 €/asm²).

TALOUS

Liikevaihto oli 10 199 325,24 € (9 628 854 €). Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöaste nousi ja koko vuoden keskiarvo oli 98,41 % (98,06 %) ja vaihtuvuus väheni 12 %. Maksuvalmius on parempi kuin edellisellä vuonna, quick ratio 4,07 (3,04). Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovarauksen 2 124 700 € (686 950 €).

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia toimintaan vaikuttavia tapahtumia.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiön tutkimus- ja kehitystoimin-

taa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen ja tämä tehdään tietojärjestelmiä ja kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja kehittämällä.

ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ

Yhtiön riskinhallinta hoidetaan Tampereen Vuokratalosäätiössä. Säätiöllä on riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu ja turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin koronvaihtosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin 10 miljoonalla eurolla korkoriskiä vastaan.

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

Säätiön kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.

Vilusen Rinne Oy:llä on menneillään oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenien vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta. Molemmat kanteet on hävitty hovioikeudessa. Hovioikeuden päätösten perusteella säätiölle tuomittiin maksettavaksi vastapuolen oikeudenkäyntikuluja yhteensä 32 454€. Molemmista hovioikeuden päätöksistä on valitettu korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus käsitteli asian marraskuussa ja päätöksen aikataulu on arviolta muutama kuukausi.

HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 16,20 € (39,22 €) jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

TULEVAISUUS

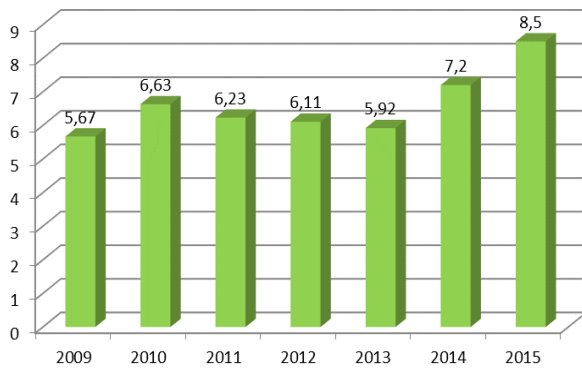
Lyhyellä aikavälillä yhtiön toiminta on vakaalla pohjalla. Tärkein säätiön taloudelliseen menestykseen ja vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää vakaalta.

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

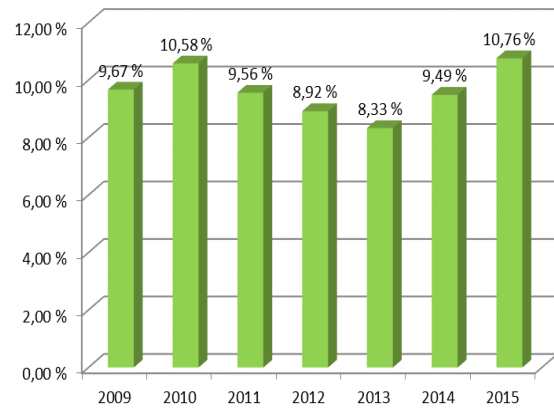
Annalan peruskorjausta tullaan jatkamaan siten, että kolme kiinteistöä perusparannetaan, yksi kiinteistö puretaan ja rakennetaan uudestaan sekä kaksi kiinteistöä myydään. Projekti käynnistyy vuoden 2016 aikana.

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

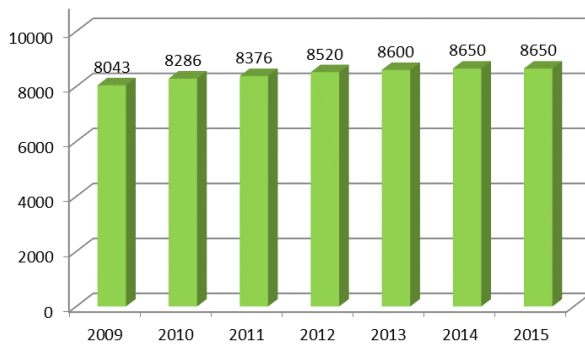
**VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty
suhteessa vastaaviin vapaiden
markkinoiden vuokriin M€ vuodessa**



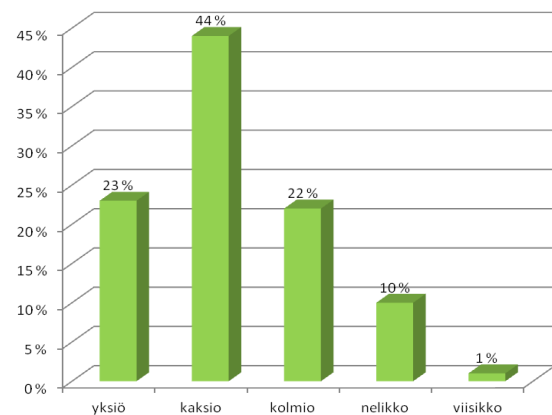
Vuokraero vapaarahoitteisiin %, (Tampere 3-vyöhyke)



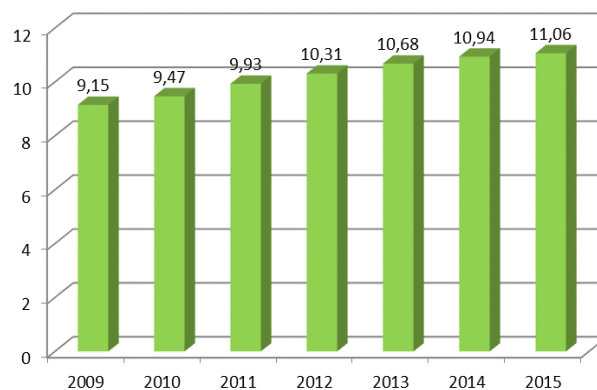
**VTS-kotien asuntojen lukumäärän
kehitys**



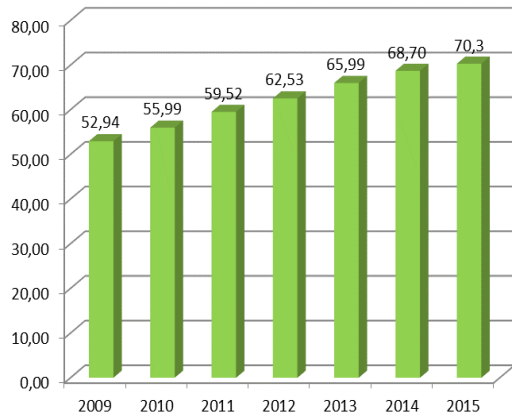
VTS-kotien huoneistojakauma



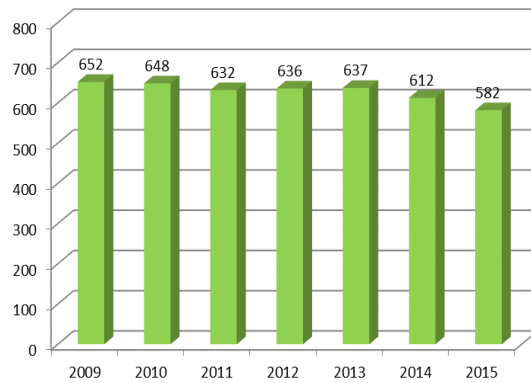
**VTS-kotien keskivuokra, sisältäen
vesiennakot, €/m²/kk**



VTS-kotien Liikevaihto M€



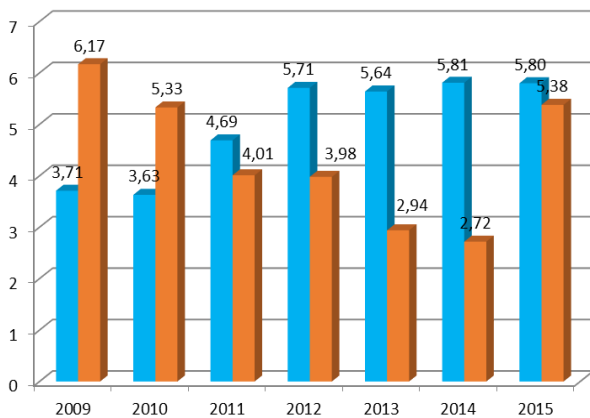
**VTS-kotien pitkäaikainen vieras
pääoma €/m2**



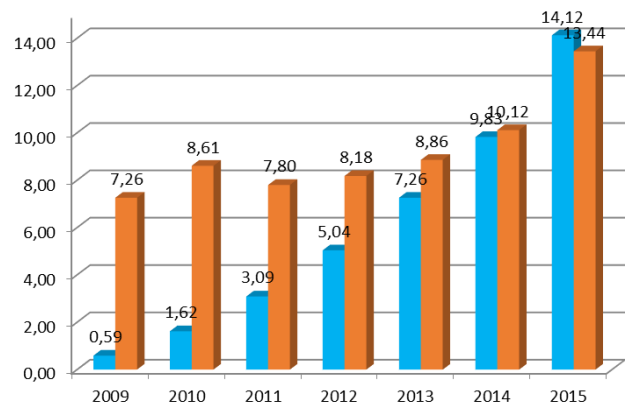
VTS-kotien käyttöaste %



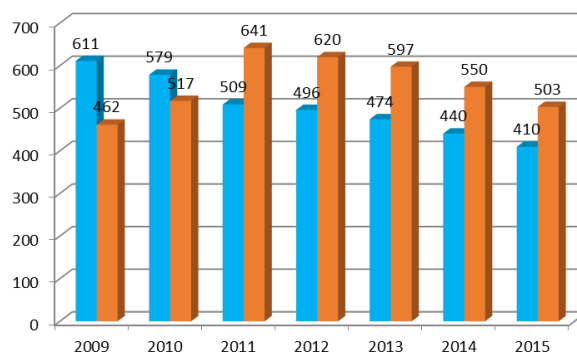
Sijoitetun pääoman tuotto %



Omavaraisuusaste %

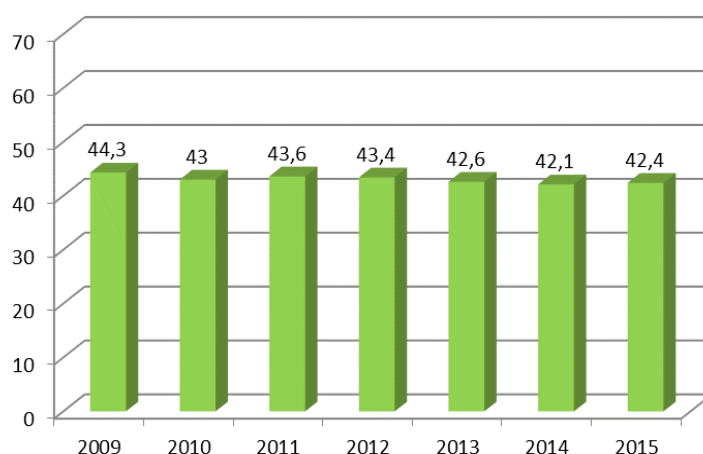


**Pitkäaikainen vieras
pääoma % liikevaihdosta**

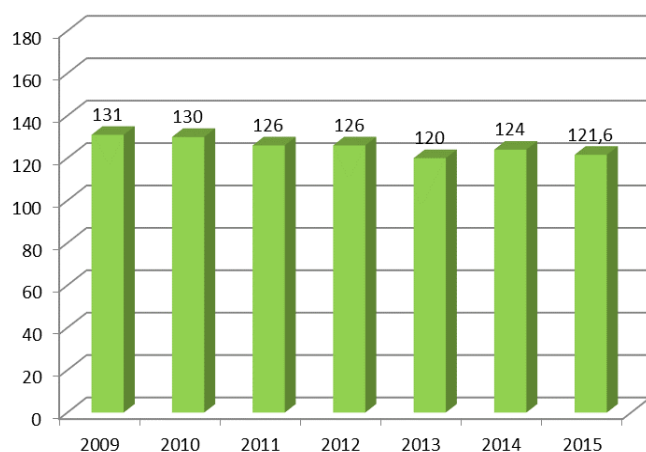


■ Tampereen
Vuokratalosäätiö
■ Vilusen Rinne Oy

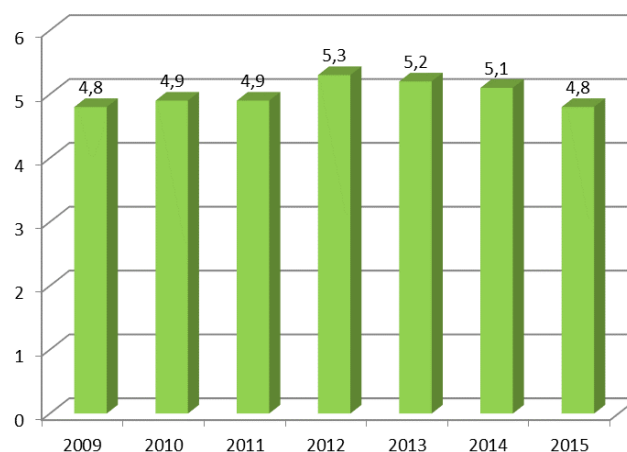
VTS-kotien lämpö, normeerattu kulutus kWh/Rm3



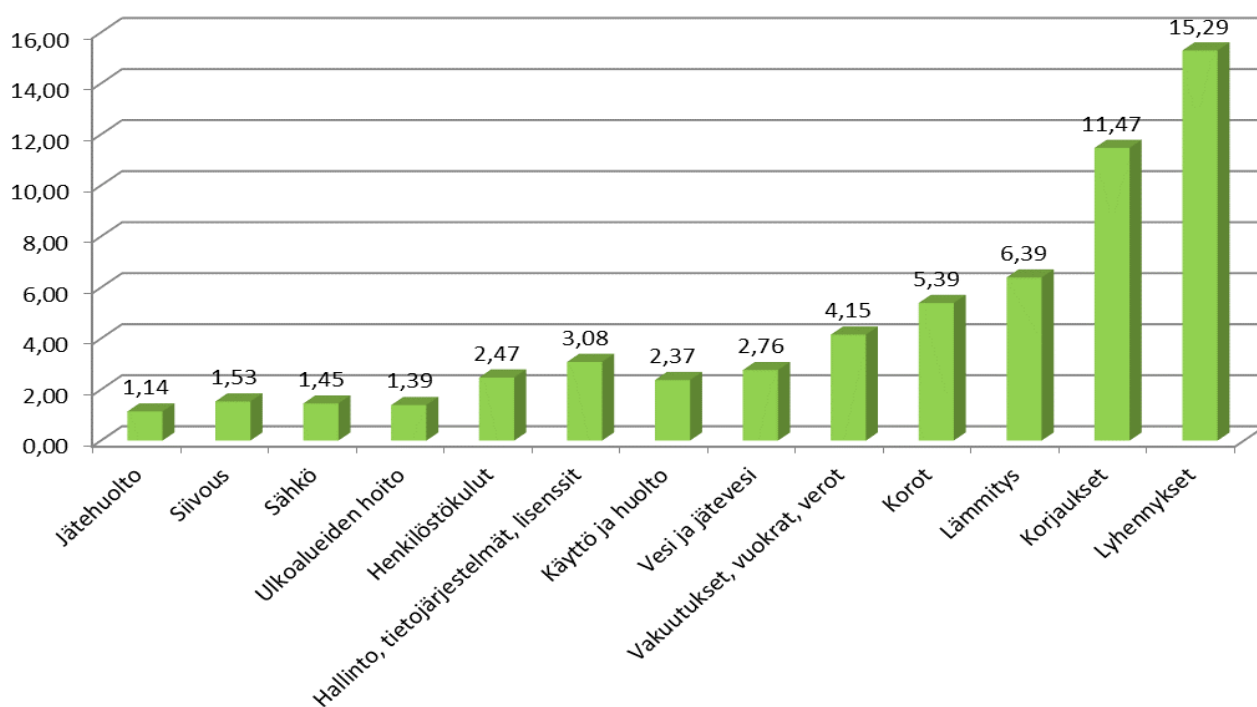
VTS-kotien vesi, l/hlö/vrk



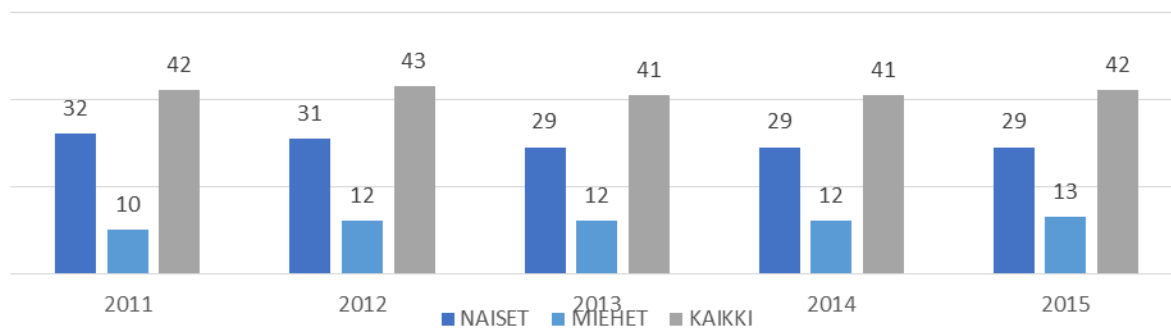
VTS-kotien sähkö, kWh/Rm3



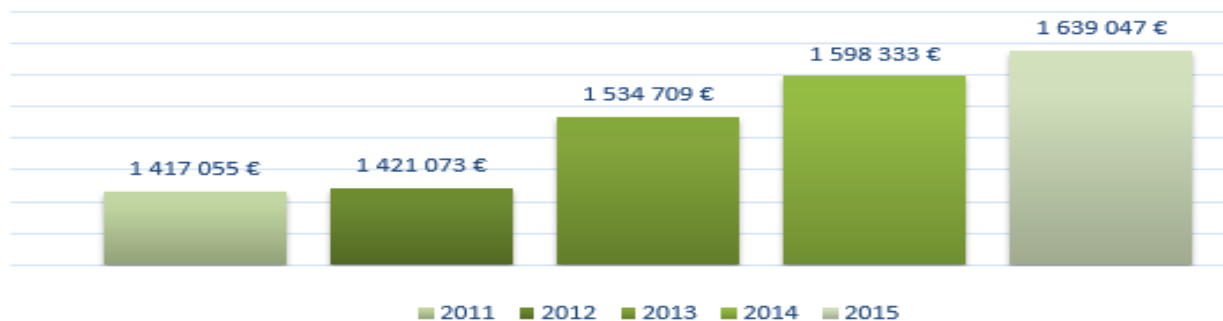
VTS-kotien 2015 kulujakauma M€ (Yhteensä 58,88)



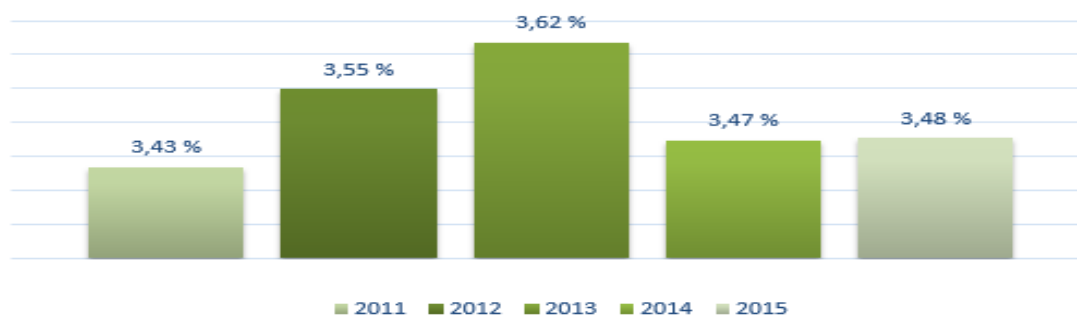
HENKILÖMÄÄRÄ 2011 -2015 (vakituksessa työsuhteessa)



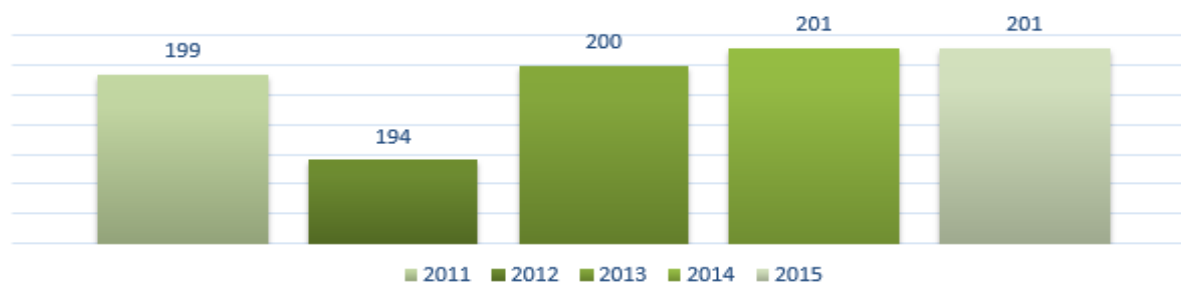
LIKEVAIHTO/HLÖ



HENKILÖSTÖKULUT /LIKEVAIHTO %



ASUNNOT/HLÖ



Tampereen Vuokratalosäätiö		Tuloslaskelma
EUR	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	57 134 104,53	56 150 877,38
Käyttökorvaukset	2 433 189,43	2 402 724,33
Muut tuotot	602 258,68	624 700,67
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	60 169 552,64	59 178 302,38
Muut oikaisuerät	-106 506,84	-103 271,10
LIIVEVAIHTO	60 063 045,80	59 075 031,28
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 998 048,10	-1 899 066,16
Henkilösivukulut	-452 386,87	-430 854,27
Henkilöstökulut yhteensä	-2 450 434,97	-2 329 920,43
Hallinto	-2 300 856,02	-1 912 311,45
Käyttö ja huolto	-2 087 834,53	-2 213 148,55
Ulkoalueiden hoito	-1 238 504,58	-1 189 620,40
Siivous	-1 272 857,30	-1 183 930,54
Lämmitys	-5 539 572,51	-5 854 625,42
Vesi ja jätevesi	-2 355 298,59	-2 225 429,93
Sähkö	-1 180 717,39	-1 116 919,05
Jätehuolto	-993 323,03	-993 739,20
Vahinkovakuutukset	-330 907,31	-300 098,56
Vuokrat	-1 782 699,85	-1 752 485,74
Kiinteistövero	-1 361 000,73	-1 152 107,26
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-1 891 601,70	-2 105 724,99
Huoneistokorjaukset	-1 559 520,97	-2 549 680,63
Yleiset tilat	-783 634,23	-621 250,00
Rakennusten rakenteet	-3 505 432,83	-2 154 966,86
Ulkoalueet	-1 030 184,73	-1 000 161,85
LVI-järjestelmät	-1 070 178,95	-765 144,62
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-276 607,22	-340 134,93
Ilkivaltakorjaukset	-38 649,75	-50 177,26
Muut korjaukset ja hankinnat	-1 452 689,34	-961 978,50
Oikaisuerät	1 298 672,91	1 340 150,53
Liiketilat ja varastot	-37 585,75	-6 698,75
Korjaukset yhteensä	-10 347 412,56	-9 215 767,86
	0,00	0,00
Oman käytön alv	-57 365,00	-54 713,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-33 298 784,37	-31 494 817,39
KÄYTTÖKATE		
	26 764 261,43	27 580 213,89
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-11 355 051,37	-11 385 712,29
Koneet ja kalusto	-1 042 888,77	-1 056 438,24
Muista pitkävaikutteisista menoista	-37 082,05	-25 981,59
POISTOT YHTEENSÄ	-12 435 022,19	-12 468 132,12
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	440 590,69	368 094,59
Rahoituskulut	-5 170 700,10	-5 830 597,85
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-4 730 109,41	-5 462 503,26
TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ, VARAUKSIA JA VEROJA		
	9 599 129,83	9 649 578,51
SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot	0,00	8 491,85
Satunnaiset kulut	0,00	-3 345,97
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ	0,00	5 145,88
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		
	9 599 129,83	9 654 724,39
Asuintalovarauksen muutos	-9 595 700,00	-9 653 500,00
Välittömät verot	-3 413,19	-1 107,95
TILINPÄÄTÖSSIIROT YHTEENSÄ	-9 599 113,19	-9 654 607,95
TILIKAUDEN TULOS	16,64	116,44

Tampereen Vuokratalosäätiö	Tase	
	Loppusaldo	Loppusaldo
EUR	31.12.2015	31.12.2014
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	265 954,85	51 163,37
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 630 200,00	0,00
Liittymismaksut	5 400 997,70	5 400 997,70
Rakennukset ja rakennelmat	272 521 233,81	280 245 287,07
Koneet ja kalusto	3 128 665,25	3 620 728,56
Asfaltointi ja muu piha-alue	46 545,41	55 378,94
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	11 487 300,99	627 116,29
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	296 214 943,16	289 949 508,56
Sijoitukset	1 865 342,82	1 807 323,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	650 124,83	707 320,79
Lainasaamiset	12 169 309,79	23 342 783,30
Muut saamiset	418 424,76	321 947,78
Siirtosaamiset	45 525,14	31 599,28
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 283 384,52	24 403 651,15
Rahat ja pankkisaamiset	634 973,22	160 509,28
VASTAAVAA YHTEENSÄ	312 264 598,57	316 372 155,98
V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	822 621,54	822 621,54
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	120 295,80	120 179,36
Tilikauden yli-/alijäämä	16,64	116,44
Oma pääoma yhteensä	1 573 769,52	1 573 752,88
Varaukset	42 429 500,00	32 833 800,00
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat asuntorahastolta	84 922 481,86	89 591 092,43
Lainat rahoituslaitoksilta	153 479 457,04	162 469 874,17
Lainat Tampereen kaupungilta	21 754 476,29	21 830 189,71
Seuraavan vuoden lyhennykset	-14 183 797,94	-13 667 047,65
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	245 972 617,25	260 224 108,66
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	14 183 797,94	13 667 047,65
Ostovelat	2 638 281,80	2 413 750,34
Muut velat	3 217 625,80	3 330 478,25
Siirtovelat	2 249 006,26	2 329 218,20
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	22 288 711,80	21 740 494,44
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	312 264 598,57	316 372 155,98

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

Vilusen Rinne Oy		Tuloslaskelma	
		1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
	EUR		
LIIKEVAIHTO			
Vuokrat		9 418 186,78	9 236 462,38
Käyttökorvaukset		402 960,56	392 392,02
Muut tuotot		378 177,90	0,00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ		10 199 325,24	9 628 854,40
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot		-14 670,00	-14 130,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ		-14 670,00	-14 130,00
POISTOT		-2 430 778,78	-2 557 448,69
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Hallinto		-775 610,16	-658 617,74
Käyttö ja huolto		-277 334,99	-308 308,25
Ulkoalueiden huolto		-154 002,75	-153 455,23
Siivous		-261 462,72	-233 891,08
Lämmitys		-847 137,17	-898 478,71
Vesi ja jätevesi		-402 386,73	-404 533,78
Sähkö		-270 171,16	-235 934,64
Jätehuolto		-151 317,77	-147 274,64
Vahinkovakuutukset		-122 542,73	-111 887,73
Vuokrat		-323 814,18	-321 316,97
Kiinteistövero		-233 938,87	-215 144,15
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-242 191,33	-364 185,39
Huoneistokorjaukset		-147 915,19	-954 924,69
Yleiset tilat		-113 506,27	-90 997,62
Rakennusten rakenteet		-294 773,79	-319 189,98
Ulkoalueet		-148 753,57	-143 282,77
LVI-järjestelmät		-226 950,73	-124 249,06
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-101 274,32	-65 627,38
Ilkivaltakorjaukset		-4 814,94	-7 138,76
Muut korjaukset ja hankinnat		-146 694,58	-277 650,41
Oikaisuerät		303 364,62	464 395,30
Liiketilat ja varastot		0,00	-71,60
Korjaukset yhteensä		-1 123 510,10	-1 882 922,36
Luottotappiot		-23 212,24	-52 713,93
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-4 966 441,57	-5 624 479,21
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		2 787 434,89	1 432 796,50
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		21 009,27	32 042,09
Rahoituskulut		-683 717,90	-777 838,97
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ		-662 708,63	-745 796,88
SATUNNAISET ERÄT			
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ		0,00	0,00
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA		2 124 726,26	686 999,62
TILINPÄÄTÖSSIIRROT			
Asuintalovarauksen muutos		-2 124 700,00	-686 950,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-2 124 700,00	-686 950,00
Välittömät verot		-10,06	-10,40
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		16,20	39,22

Vilusen Rinne Oy		Tase	
		EUR	
		31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Liittymismaksut	1 021 197,28	1 022 645,04	
Rakennukset ja rakennelmat	49 177 845,30	51 240 292,16	
Koneet ja kalusto	1 145 105,53	1 418 227,17	
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	268 810,30	264 504,24	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	51 612 958,41	53 945 668,61	
Sijoitukset	139 708,22	139 708,22	
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vuokrasaamiset	86 421,82	101 586,72	
Lainasaamiset	9 845 877,13	7 524 317,71	
Muut saamiset	28 689,47	51 091,96	
Siirtosaamiset	4 916,70	1 409,72	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 965 905,12	7 678 406,11	
Rahat ja pankkisaamiset	733 569,29	180 558,73	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	62 452 141,04	61 944 341,67	
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98	
Edell.tilik.voitto/tappio	-23 904,48	-23 943,70	
Tilikauden voitto/tappio	16,20	39,22	
Oma pääoma yhteensä	90 647,70	90 631,50	
Varaukset	8 288 260,00	6 163 560,00	
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	9 408 285,54	9 945 251,31	
Lainat rahoituslaitoksilta	39 933 597,45	40 947 446,05	
Lainat Tampereen kaupungilta	3 601 865,50	3 628 411,62	
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-1 633 743,66	-1 550 814,38	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	51 310 004,83	52 970 294,60	
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	1 633 743,66	1 550 814,38	
Ostovelat	332 746,10	302 823,62	
Muut velat	517 973,52	555 391,60	
Siirtovelat	278 765,23	310 825,97	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 763 228,51	2 719 855,57	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	62 452 141,04	61 944 341,67	

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokratulosäätiön hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokratulosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. 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 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, konsernitiilinpäätöksestä 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 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 laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

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

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisö on suorittanut säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Tampereella 24.2.2016

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö



Hannu Lamberg, HT
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 Tampere

BDO Oy
KHT-yhteisö



Jukka Korin, KHT
Linnankatu 10 A
20100 Turku

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n toimintakertomuksen, kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

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

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

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

Tampere 24.2. 2016

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö



Hannu Lamberg, HT
Pyhäjärvenkatu 5 A
33200 Tampere

BDO Oy
KHT -yhteisö



Jukka Korin, KHT
Linnankatu 10 A
20100 Turku

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

Talousarviovertailu

1.1.-31.12.2015

	TALOUSARVIO	TALOUSARVIO
	2015	2016
Asuntoneliöt, m2	313 072	443 642
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	56 260 000	56 147 000
- perusparannus	-184 786	
Autopaikoista	742 000	732 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	1 210 000	1 494 000
Tyhjänäolo	-1 238 000	-1 195 000
	56 789 214	57 178 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	2 436 000	2 455 000
MUU TOIMINTA	645 000	650 000
	3 081 000	3 105 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-230 000	-270 000
Jälkipierintätuotot	70 000	60 000
	-160 000	-210 000
LIIKEVAIHTO	59 710 214	60 073 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-1 913 000	-2 069 000
Henkilösivukulut	-407 000	-483 000
Hallintokulut	-2 109 000	-2 730 000
Käyttö- ja huolto	-2 010 000	-2 017 000
Ulkoalueiden huolto	-1 384 000	-1 406 000
Siivous	-1 227 000	-1 233 000
Lämmitys	-6 661 000	-6 464 000
Vesi	-2 398 000	-2 460 000
Sähkö	-1 250 000	-1 249 000
Jätehuolto	-981 000	-1 042 000
Vakuutukset	-355 000	-391 000
Vuokrat	-1 759 000	-1 811 000
Kiinteistövero	-1 035 000	-1 368 000
Korjaukset	-10 538 000	-11 380 000
Muuttokorjaukset	-2 388 000	-2 415 000
Huoneistokorjaukset	-1 717 000	-1 618 000
Yleiset tilat	-757 000	-996 000
Rakenteet	-2 746 000	-3 285 000
Viheralueet	-1 173 000	-1 258 000
LVI-järjestelmät	-1 007 000	-1 032 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-235 000	-243 000
Liiketilat ja varastot	0	0
Ilkivaltakorjaukset	-74 000	-58 000
PTS-korjaukset	-48 000	-66 000
Palo- ja vesivahinko	0	0
Muut korjaukset	-393 000	-409 000
Oikaisuerät	0	0
Oman käytön alv		
Oman käytön alv	-55 000	-55 000
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-34 082 000	-36 158 000
HOITOKATE	25 628 214	23 915 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	395 000	300 000
Korkokulut	-6 485 000	-7 120 000
	-6 090 000	-6 820 000
TULOS ENNEN POISTOJA	19 538 214	17 095 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtojen mukaiset lyhennykset	-16 339 000	-14 300 000
TILIKAUDEN TULOS	3 199 214	2 795 000

VILUSEN RINNE OY		
Talousarviovertailu		
1.1.-31.12.2015	TALOUSARVIO	TALOUSARVIO
	2015	2016
Asuntoneliöt, m2	74 774	69 088
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
VUOKRATUOTOT		
Asunnoista	9 484 000	9 540 000
- perusparannus	0	
Autopaikoista	118 000	118 000
Päiväk. , liiket. Ja varastoista	12 000	12 000
Tyhjänäolo	-209 000	-200 000
	9 405 000	9 470 000
KÄYTTÖKORVAUKSET	407 000	422 000
MUU TOIMINTA	0	0
	407 000	422 000
OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-65 000	-75 000
Jälkiperintätuotot	6 000	5 000
	-59 000	-70 000
LIIKEVAIHTO	9 753 000	9 822 000
HOITOKULUT		
Palkat ja palkkiot	-15 000	-15 000
Henkilösivukulut	0	0
	0	
Hallintokulut	-660 000	-740 000
Käyttö- ja huolto	-287 000	-288 000
Ulkoalueiden huolto	-179 000	-178 000
Siivous	-246 000	-238 000
Lämmitys	-1 030 000	-992 000
Vesi	-394 000	-412 000
Sähkö	-283 000	-288 000
Jätehuolto	-147 000	-156 000
Vakuutukset	-123 750	-139 000
Vuokrat	-298 000	-311 000
Kiinteistövero	-181 000	-224 000
Korjaukset	-2 118 000	-1 743 000
Muuttokorjaukset	-375 000	-382 000
Huoneistokorjaukset	-217 000	-255 000
Yleiset tilat	-190 000	-138 000
Rakenteet	-580 000	-553 000
Viheralueet	-147 000	-170 000
LVI-järjestelmät	-274 000	-116 000
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-244 000	-37 000
Liiketilat ja varastot	0	0
Ilkivaltakorjaukset	-20 000	-20 000
PTS-korjaukset	0	-1 000
Palo- ja vesivahinko	0	0
Muut korjaukset	-71 000	-71 000
Oikaisuerät	0	0
Oman käytön alv	0	
Oman käytön alv	0	0
HOITOKULUT YHTEENSÄ	-5 961 750	-5 724 000
HOITOKATE	3 791 250	4 098 000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot, osinkotuotot	50 000	25 000
Korkokulut	-1 060 000	-1 299 000
	-1 010 000	-1 274 000
TULOS ENNEN POISTOJA	2 781 250	2 824 000
Taseinformaatio:		
Lainaehtoien mukaiset lyhennykset	-1 960 000	-1 700 000
TILIKAUDEN TULOS	821 250	1 124 000