



# ASUMISVUOSI 2016



**Tampereen Vuokralosäätö sr**  
**Vilusen Rinne Oy**

## Toiminnanjohtajan katsaus – Ahto Aunela



### TOIMINNANJOHTAJAN KATSAUS

#### YLEISTÄ

2010 luvun alkupuolella alkanut VTS-kotien myönteinen kehitys niin taloudessa kuin toiminnassa jatkui Tampereen kaupunkiseudun kasvun myötä. VTS-kotien vuosi 2016 oli pääpiirteiltään hyvin tasainen, mutta maailmalla sen sijaan tapahtui.

Ison Britannian eropäätös EU:sta, USA:n protektionismiin kääntyvä kauppapolitiikka, Syyrian ratkaisematon sisällissota ja Venäjän toimet suurvalta-aseman takaisin saavuttamiseksi luovat jännitteitä maailmanpolitiikkaan, joka heijastelee epävakautena talouteen, vähentää uskallusta investointeihin ja vaikeuttaa Suomen kaltaisten pienten ulkomaankaupasta riippuvien maiden vientiponnisteluita. Tällaisten kriisien ajan uskottiin olevan ohi, mutta toisin kävi. Maailmantalous näyttää jääneen pitkään kestäväen epävakauden tilaan.

Monen vuoden odotuksen jälkeen Suomen vienti ulkomaille näyttää nousseen jo hennolle kasvuralle, mutta on edelleen pienempi kuin ennen finanssikriisin alkua vuonna 2008. Suomen kansantalouden kasvu oli vuonna 2016 vain hieman yli nollan ja valtiontalous selvästi alijäämäinen. Sipilän hallituksen toimet Suomen talouden saamiseksi kasvuun ovat vasta orastamassa, vaikka yhteiskuntasopimus saatiin solmitua. Työttömyyden kasvun pysähtyminen antaa toivoa talouden käänteestä parempaan suuntaan ja samalla parantaa ihmisten uskoa oman talouden kohenemiseen ja ennen kaikkea oman työpaikan pysymiseen.

#### ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

Vilkkas asuntomarkkinoilla kasvoi. Asuntotuotanto kasvoi suurimmissa kasvukeskuksissa, mikä alkoi näkyä nousevina urakkahintoina, rakennuskustannusindeksin pysyessä lähes ennallaan. Tärkein tekijä asuntotuotannon kasvuun olivat yksityiset asuntosijoitusrahastot, jotka

ostivat rakennusliikkeiltä joko kokonaisia asunto-osakeyhtiöitä tai huomattavia osia niistä vuokraustarkoituksessa. Näiden asuntojen pysyvyydestä vuokra-asuntoina ei ole varmuutta.

Vanhojen omistusasuntojen hintatason nousu pysyi hyvin maltillisena ja jopa laski pienemmillä paikkakunnilla. Pääkaupunkiseudulla kalleimpien hintapyyntöjen aika oli ohi. Vuokra-asuntomarkkinoilla kehitys oli saman tyyppinen. Yksityinen vuokrataso nousi hyvin maltillisesti jos lainkaan koko maassa. Poikkeuksen tekivät suurimmat institutionaaliset vuokranantajat, jotka jatkoivat vuokratasonsa nostamista yli inflaation. Keskimääräiset omakustannusperusteiset arava-vuokrat nousivat edelleen yksityisiä vuokria enemmän, mutta tässä tapauksessa poikkeuksena olivat useat suuret kunnalliset vuokranantajat ja muut KOVA ry:n jäsenet, joiden vuokrat nousivat jälleen yksityisiä vuokria vähemmän.

Vuokra-asumisen suosiota on nostonut viime vuosina asumistuen määräytyminen pelkästään hakijan tulojen mukaan asunnon neliövuokrasta riippumatta. Tämä on mahdollistanut pienten asuntojen huiuman hinnannousun, joka on puolestaan paisuttanut valtion asumistukimenoja ennennäkemättömän nopeasti. Pitkien korkotukilainojen omavastuukoron välikäimen puolitaminen 1,7 %:iin oli hallituksen puolelta oikean suuntainen teko yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi, mutta nykyisellä korkotasolla sillä ei juuri ole käytännön merkitystä. Asuntosijoittajille tarkoitettu lyhyt korkotuki näyttää saaneen hyvän vastaanoton.

#### ASUNTOMARKKINAT TAMPEREELLA

Väestönkasvu vuonna 2016 oli ennätyksellisen korkea, yli 3000 henkeä, onneksi myös asuntotuotanto ylsi yli 2000 asuntoon, joka vastasi lyhyellä aikavälillä hyvin asuntotarvetta. Hyvään rakentamistilanteeseen vaikutti parantunut tonttitarjonta ja kuten muissakin kasvukeskuksissa, asuntosijoittajien, erityisesti asuntosijoitusrahastojen aktiivisuus investoida asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokralojen rakentamiseen.

Vanhojen omistusasuntojen hintataso nousi hyvin maltillisesti, mutta yksityinen asuntokauppa vilkastui vain vähän, myyntiajat olivat kuitenkin lyhenemään päin. Vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta oli vilkasta, vaikka kysyntä vaihteli huomattavasti asuntojen koon ja sijainnin suhteen. Suosituimpia olivat keskustan pienet vuokra-asunnot korkeimmista vuokrista huolimatta.

Vuokra-asuntotuotantoa ylläpitivät em. asuntosijoitusrahastot. Yleishyödyllinen vuokra-asuntotuotanto oli vähäistä johtuen pääosiltaan aiemmasta tonttipulasta, mutta myös korkotuen olemattomuudesta nykyisessä korkotilanteesta ja poukkoilevuudesta. Väestönkasvusta johtuen vuokra-asuntojen kokonaistarjonta näytti jonkin verran supistuvan loppuvuotta kohti vaikka esim. VTS-kotien asuntojen kysyntä hieman vähenikin.

#### VTS-KOTIEN TOIMINNAN VAIKUTTAUVUUS

VTS-kotien vuosi 2016 oli hyvä kuten kolme edellistäkin vuotta. VTS-kotien vuonna 2009 aloitettu talouden saneeraus on vahvistanut sen kannattavuutta ja vakavaraisuutta niin hyvälle tasolle, että nykyistä suurempi asuntotuotanto on taloudellisesti mahdollista. Kannattavuuden ja vakavaraisuuden paranemisen lisäksi muutkin hallituksen asettamat hallituskauden 2013 - 2016 taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet on saavutettu asuntotuotantoa lukuun ottamatta. Tampereen Vuokralatosäätiön sääntöjen määrittelemät tehtävät ovat vuokra-asuntotuotanto, edulliset vuokrat ja asukkaiden valinta asunnon tarpeen perusteella. VTS-kotien toiminnan vaikuttavuutta pitää arvioida sen mukaan miten näissä tehtävissä on onnistuttu.

#### Vuokrataso

VTS-kotien vuokrien hintakilpailukyky on parantunut suhteessa markkinavuokratasoon nähden koko 2010-luvun vastaten jo keskimäärin yli yhden kuukauden vuokraa vuodessa. Valitettavasti kaikkien asuntojen hintakilpailukyky ei edelleenkään ole samantasoinen vaan vaihtelee liikaa siten että isojen, kaukana sijaitsevien, heikkojen palveluiden alueiden tai peruskorjaamattomien asuntojen hintakilpailukyky ei ole vielä riittävä.

Tärkeimmät syyt edulliseen vuokrahintakehitykseen ovat olleet poikkeuksellisen alhainen korkotaso ja oman asuntotuotannon matala taso. Yksittäisenä ja yhdenkertaisena myönteisenä tapauksena mainittakoon tässä voitto korkokriisissä eräiden pankkien kanssa, jossa VTS-kodit sai liikaa maksetuista lainamarginaaleista yli miljoona euroa palautusta. Tämä mahdollisti vuokralanennuksia vuodelle 2017.

Vaikka lähivuodet näyttävät siltä, että suotuisa vuokrataso pystytään hyvin säilyttämään, on syytä muistaa, että korkotaso ja marginaalit tulevat jossain vaiheessa nousemaan, oma asuntotuotanto saadaan tavoitteiden mukaiselle tasolle eikä korjaustarvekaan ole mihinkään hävinnyt.

#### Asuntotuotanto

Valmistuneita rakennushankkeita ovat olleet Pohjolankadun peruskorjaus ja täydennysrakentaminen, Kuormaajankadun kotikuntoon-remontti ja säätiön ensimmäinen asunto-osakeyhtiön Metsätontun valmistuminen, joka yhtiömuodostaan huolimatta toimii normaalina vuokralatona. Lisäksi rakenteilla ovat kuurosokeiden palvelutalo ja rakennusteknisesti erittäin vaikea ja taloudellisesti haastava Satamakadun yhdistetty palvelu- ja vuokra-asuntotalo sekä Tampereen ensimmäinen puurakenteinen kerrostalo "Puukouku".

Huonoiten VTS-kodit onnistui asuntotuotantotavoitteessaan. Asuntotuotanto on jäänyt jo useampana vuonna selvästi jälkeen tavoitteistaan. Nyt näyttää siltä että tavoitteisiin ei päästä vielä kuluvaan vuonnakaan vaan vasta ensi vuonna. Edellisten vuosien pieneen tuotantomäärään on ollut syynä tonttipula, mutta nyt tonttipulan helliä oman rakennuttamiskapasiteetin rajallisuus

on tullut esiin. Samalla kun VTS-kotien markkina-  
osuus on supistunut, heikkenee VTS-kotien kyky  
ylläpitää vuokrien hintakilpailua Tampereella.

#### **Asukkaat**

Asiakastytyväisyyden tunnusluvut paranivat.  
Asukastytyväisyys parani ja ulkoinen asukas-  
vaihtuvuus pieneni.

Parantuneen asiakastytyväisyyden taustalla oli  
varmasti useampia erilaisia syitä mutta voidaan  
perustellusti olettaa että kysymys on asiakkuuk-  
sien kokonaisvaltaisesta hoitamisesta, joka  
koostuu yhtäältä edullisista ja turvallisista vuokra-  
suhteista, eri asukasryhmien tarpeiden tunnista-  
misesta, asukkaiden omaehtoisen toiminnan  
tukemisesta, hyvin hoidetuista kiinteistöistä ja  
toisaalta yhteistyöstä Tampereen kaupungin  
kanssa.

VTS-kotien erityispiirrettä, asukastoimintaa,  
alettiin kehittää siten, että virallisen asukasdemo-  
kratiatoiminnan rinnalle tuotiin epävirallisia toi-  
minnan muotoja, tapaamisia, tapahtumia kuten  
Koiramäen joulu, koulutuksia, vapaaehtoistoimin-  
taa, kolmannen sektorin yhteistyötä ym. Näihin

ovat voineet osallistua nekin asukkaat, jotka eivät  
kuulu ns. virallisiin asukasdemokratiaelimiin.  
Näillä toimilla on saatu lisättyä asukkaiden oma-  
toimisuutta ja yhteisöllisyyttä ja sillä on varmasti  
ollut vaikutusta asukasvaihtuvuuteen.

Erityisryhmien asunotilanteen paranemisesta  
kertoo erityisesti heille tarjottujen asuntojen  
korkea hylkäämismäärä ja se, että oleskeluvan  
saaneita maahanmuuttajia ei tullut kaupungin  
kautta hakijoina kuin muutamia. Tampereen  
kaupungin kanssa tehty sopimus erityisryhmien  
asuttamisen perusteista, vastuun jaosta ja menet-  
elytavoista oli merkittävä parannus entiseen  
käytäntöön. Se mahdollisti paremmat asumis-  
mahdollisuudet erityisryhmille ja vahvisti VTS-  
kotien oman sosiaalisen isännöinnin roolia.

#### **PITKÄSSÄ JUOKSUSSA**

Hyvät asukkaat ja yhteistyökumppanimme, VTS-  
kotien niin edellinen toimintavuosi kuin neljän  
vuoden strategiakautemme olivat tuloksellisia.  
Hallituksen asettamat tavoitteet saavutettiin  
valtaosin, osa jopa selvästi ylittäen. Tästä on

kiittäminen teitä, asukkaitamme ja yhteistyö-  
kumppaneitamme sekä henkilökuntaamme,  
olemme osaltamme pystyneet parantamaan  
tamperelaisten asumista. Teemme työtä, jolla on  
merkitystä. Kiitokset siitä teille.

Tampereella 28.2.2017

Ahto Aunela  
toiminnanjohtaja



## Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n ja Vilusen Rinne Oy:n hallitus

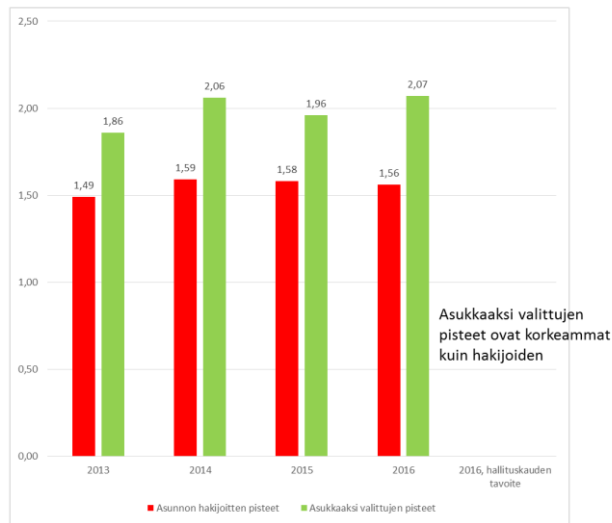


Ahmala Kauko  
Grönfors Mervi  
Markkanen Jouni  
Kivistö Anneli  
Mäntymäki Riitta  
Rantanen Seppo  
Aaltonen Taisto  
Auranen Otto  
Aunela Ahto  
Mäkelä Marika  
Sundell Aija

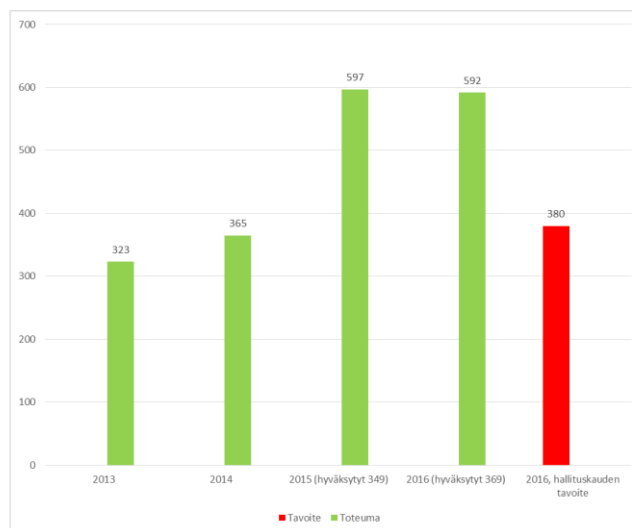
Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen  
hallituksen jäsen  
hallituksen jäsen  
hallituksen puheenjohtaja  
Vilusen Rinne Oy:n asukasjäsen  
hallituksen varapuheenjohtaja  
Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n asukasjäsen  
hallituksen jäsen  
toiminnanjohtaja  
Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n asukasjäsen  
hallituksen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

# Hallituksen tulokortti vuosille 2013-2016

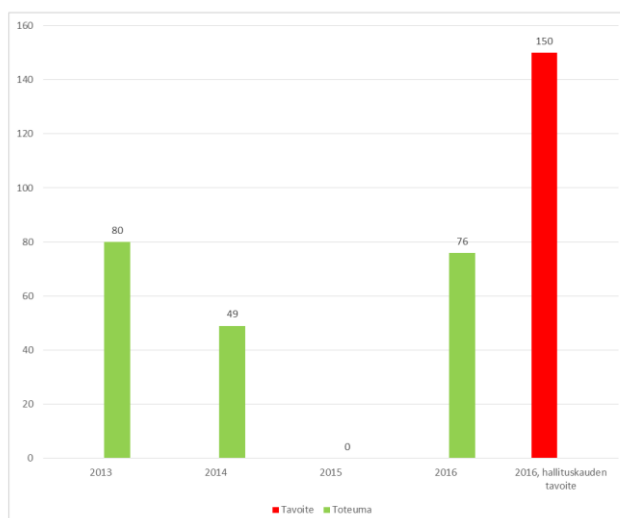
## Asukkaaksi valittujen tarvepisteet ovat korkeammat kuin asunnon hakijoiden pisteet



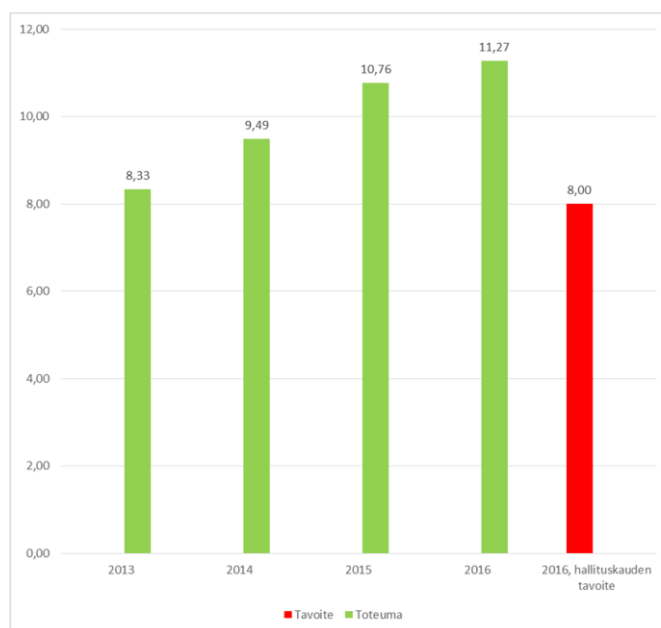
## Erityisryhmien asuttaminen, kaikki tarjotut lukuun sisältyy myös hylätyt tarjoukset vuodesta 2015



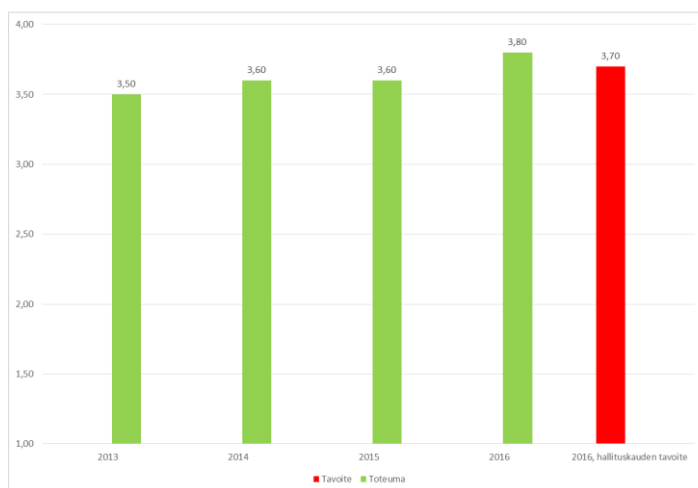
## Asuntojen valmistumismäärä vuodessa



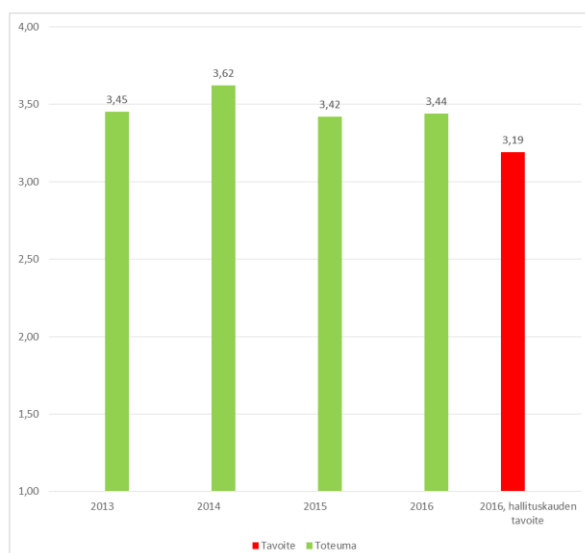
## Vuokrataso, edullisempi kuin yksityinen vuokrataso Tampereella, %



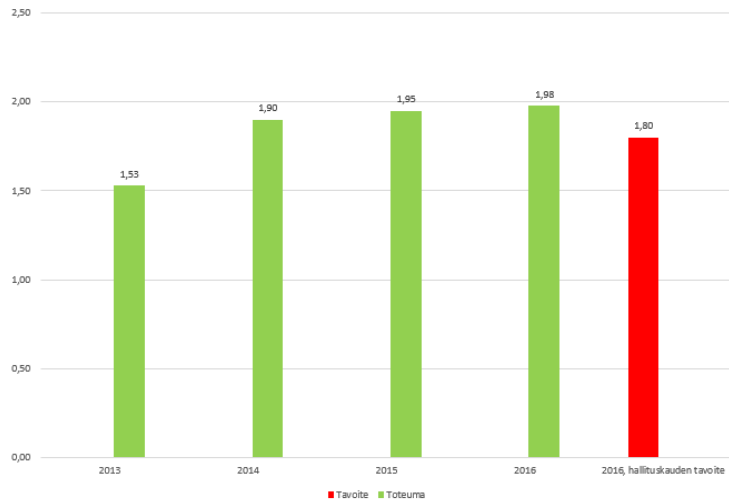
## Asukastyytyväisyys (1-5)



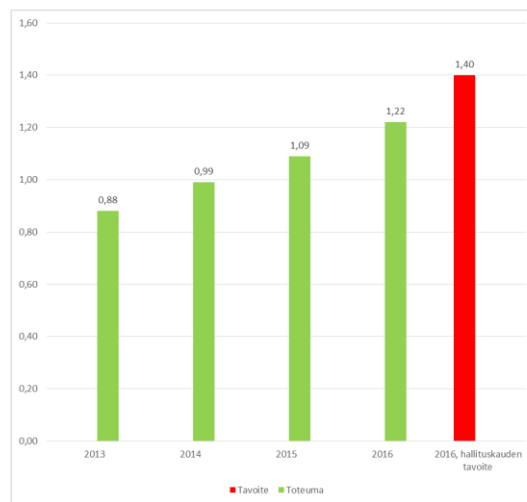
## Työtytyväisyysindeksi (vertailuaineisto 3,19)



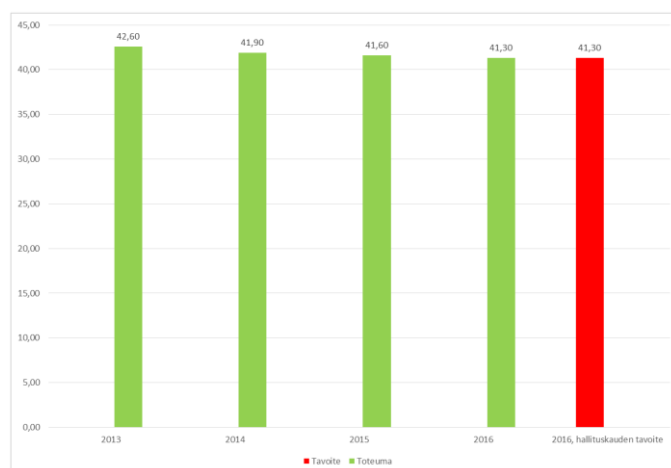
### Täydennyskoulutus, (tutkintoa/henkilö)



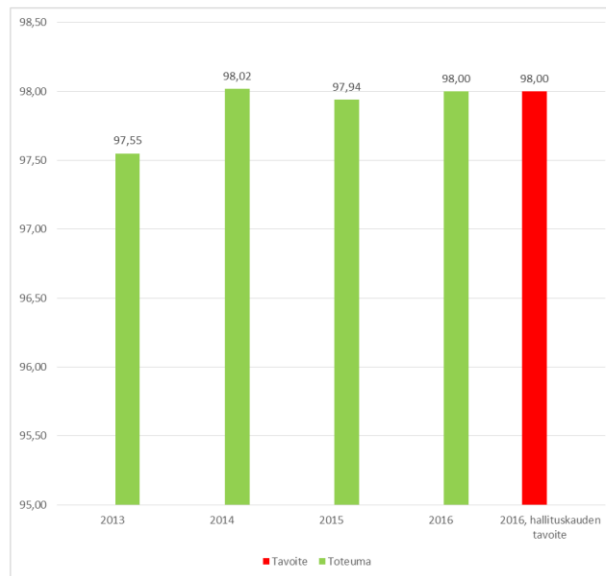
### Korjausvelka (%:a kiinteistökannan uushankinta arvosta)



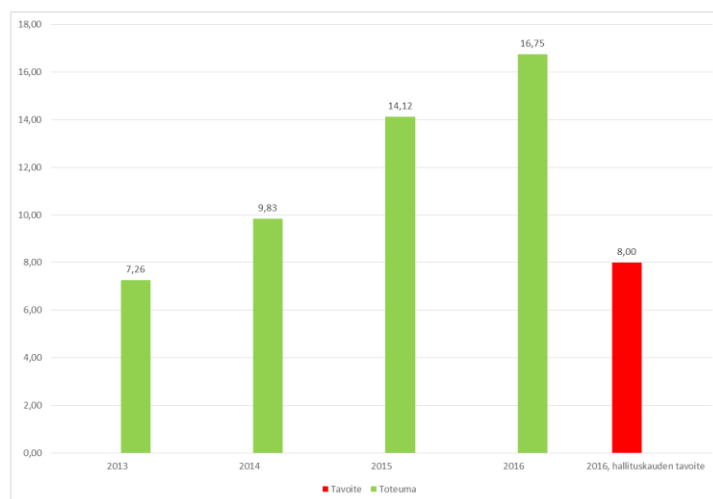
### Lämmitysenergian normeerattu kulutus (kWh/Rm<sup>3</sup>/vuosi)



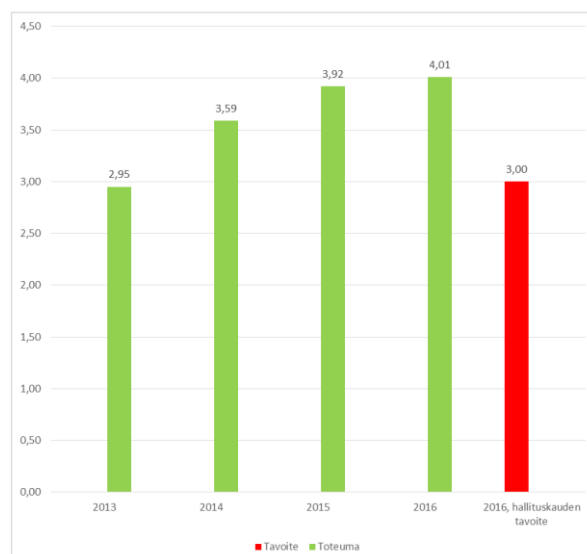
## Vuokratuottoaste (VTS-koodit)



## Omavaraisuusaste (Säätiö)



## Kannattavuus (sijoitetun pääoman tuotto miinus omien lainojen keskikorko) (VTS-kodit)





# Tampereen Vuokratalosäätiön henkilökunta

## VOUKRAUSPALVELU

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| 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          |
| Jokinen Veronika (sijainen)     | markkinointisihteeri      |
| Kangasvieri Anna                | markkinointisihteeri      |
| Lehtonen Marjukka               | markkinointisihteeri      |
| Mattila Satu                    | markkinointisihteeri      |
| Murawski Sanna                  | markkinointisihteeri      |
| Nousiainen Samuli               | markkinointisihteeri      |
| Tuuri-Suurkoivu Laura(äitiysl.) | markkinointisihteeri      |
| Viljanen Nina                   | palveluvastaava           |

## ASUKASPALVELUT

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Jantunen Reijo    | asiakaspalvelupäällikkö        |
| Balk Jarmo        | tori-isäntä                    |
| Lehtonen Neringa  | asukasisännöitsijä             |
| Mäki-Tarkka Jouko | asukasisännöitsijä             |
| Palonen Pia       | asukasisännöitsijä             |
| Salokanto Petri   | asukasisännöitsijä             |
| Kuhmonen Taina    | palveluisännöitsijä            |
| Suojanen Sari     | palveluisännöitsijä            |
| Vasenius Päivi    | puhelinvaihteen hoitaja        |
|                   | /palveluneuvoja                |
| Korpela Niina     | vastaava palveluneuvoja        |
| Kurikka Maarit    | palvelusihteeri                |
| Montonen Matti    | sosiaali-isännöitsijä          |
| Sointu Ilkka      | sosiaali-isännöitsijä          |
| Unkuri Kristian   | vastaava sosiaali-isännöitsijä |

## KIINTEISTÖNPITOPALVELUT

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Koskinen Timo | kiinteistöpäällikkö                 |
| Rajala Merja  | kiinteistö- ja rakennuttajasihteeri |
| Lindberg Eva  | kiinteistöpitoinsinööri             |
| Virta Jussi   | kunnossapitoinsinööri               |

## TALOUSPALVELUT

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Jortikka Isto   | talouspäällikkö                  |
| Helminen Eija   | kontrolleri                      |
| Peltonen Marja  | kirjanpitäjä                     |
| Lepikkö Lotta   | vuokravalvoja (oppisopimuksella) |
| Osmovaara Elise | vuokravalvoja                    |
| Alanne Kirsi    | perintäneuvottelija              |
| Palonen Päivi   | perintäneuvottelija              |

## TIETOHALLINTO

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Mattila Sanna  | tietopalveluinsinööri |
| Rainio Totte   | kehitysassistentti    |
| Aerikkala Juha | palvelusuunnittelija  |

## YLEISHALLINTO

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Aunela Ahto  | toiminnanjohtaja             |
| Sundell Aija | hallintosihteeri/HR-vastaava |

## JOHTORYHMÄ

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Aunela Ahto     | toiminnanjohtaja             |
| Sundell Aija    | hallintosihteeri/HR-vastaava |
| Jortikka Isto   | talouspäällikkö              |
| Koskinen Timo   | kiinteistöpäällikkö          |
| Mattila Sanna   | tietopalveluinsinööri        |
| Linjamäki Päivi | markkinointipäällikkö        |
| Jantunen Reijo  | asiakaspalvelupäällikkö      |



## Tampereen Vuokratalosäätiölle As Oy –muotoinen kiinteistö Risson alueelle

Tampereen Vuokratalosäätiölle valmistui sen historian ensimmäinen asunto-osaakeyhtiö muotoinen kerrostalokohde Atalaan Risson uudelle asuinalueella, Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu. Kohde sijaitsee Rissonkadun ja Petäjäsuo-  
 kadun risteyksessä, osoitteessa Petä-  
 jäsuonkatu 4. Hankkeen kvr-urakoitsijana toimi SRV Pirkanmaa.

Atalan Metsätonttu on sijainniltaan ihanteellinen, kaupungin bussit kulkevat Tampereen keskustan ja Atalan väliä. Kohteen saavuttaa helposti myös suoraan Lahden ja Jyväskylän liikenneväyliä. Kävelymatkan päästä löytyvät Linnainmaan Citymarket ja Prisma. Lähistöllä sijaitsee monipuolisten palveluiden lisäksi upeita ulkoilumaastoja ja -reittejä. Risson uusi kaava-alue on yhdistelmä pientaloasutusta ja alueen pääväylän varren yhtiömuotoisia rivi-, pienkerrostalo- ja kerrostalokohteita.

Vuokratalosäätiön rakennuksen kanssa samalla tontilla sijaitsee vastaavanlainen vuonna 2014 valmistunut kerrostalo, Asunto Oy Tampereen Atalan Metsäkeiju, jossa on omistusasuntoja.

Kohteen suunnittelussa on panostettu asumisen helppoutta palvelevaan nykyaikaiseen arkkitehtuuriin. Asunnot ovat valoisia ja niissä on kaikissa etelään avautuva parveke. Julkisivu on moderni ja linjakas, materiaalit hyvin aikaa kestäviä. Rakennuksen katkaiseva läpinäkyvä porrashuone rytmittää rakennuksen kahteen osaan. Talon pitkittäissuuntainen kattolinja luo kohteelle omintakeisen ja tunnistettavan ulkomuodon.

Rakennus on nelikerroksinen hissillinen sivukäytävätalokompleksi. Rakennus on betonirunkoinen, julkisivut ovat osin maalattuja ja osin tiililaattapintaisia sandwich-betonelementtejä. Rakennuksessa on yhteensä 37 asuinhuoneistoa jotka kaikki avautuvat etelään. Asunnoissa on isot parvekkeet, asuntojen pinta-alat vaihtelevat 35 m<sup>2</sup> yhden huoneen ja keittotilan asunnosta – 64,5 m<sup>2</sup> kolmen huoneen ja keittotilan huoneistoon.

Valoisassa tontin lounaaiskulmalla sijaitsevassa rakennusten suojaamassa pihassa on vehreä oleskelualue ja lapsille toteutettu leikkialue.

Petteri Neva, arkkitehti SAFA  
 Arkkitehtitoimisto Neva Oy

# TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2016

## SÄÄTIÖN TARKOITUS

"Säätiön tarkoituksena on sääntöjen 2 §:n mukaan 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 vuokraoiden nojalla hallita tontteja, asuin kiinteistöjä ja
- asunto-osakkeita sekä muita asuin kiinteistöihin 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 tarkoitetuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan."

Säätiö on toteuttanut tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan siten kuin hallituksen tulostarkastus 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 Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa vähintään viisi- ja enintään seitsemäjäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunginvaltuusto valitsee toimikautekseen kerrallaan. Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 21.1.2013 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n 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 24.3.2016.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 15 kertaa.

Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 95,24 %:sti.

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

Säätiön toiminnanjohtajana toimii Ahto Aunela ja toiminnanjohtajan varamiehenä on ollut kiinteistö-päällikkö Timo Koskinen. Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluvat toiminnanjohtajan lisäksi talouspäällikkö Isto Jortikka, kiinteistö-päällikkö Timo Koskinen, asiakaspalvelupäällikkö Reijo Jantunen, markkinointipäällikkö Päivi Linjamäki, henkilöstövastaava Aija Sundell ja tietopalveluinsinööri Sanna Mattila. Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuosiksi 2013 - 2016 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tilintarkastajiksi:

Tilintarkastusyhteisö Finnpartners BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Jukka Korin, KHT, sekä asukkaiden esittämänä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Hannu Lamberg, HT.

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 sr kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin ja noudattaa toiminnassaan Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymää Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen konserniohjetta ja Hyvä johtamis- ja hallintotapa ja sisäinen valvonta -ohjetta (Corporate Governance -ohje). Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiöinä ovat VTS Kiinteistöpalvelu Oy (omistusosuus 100 %), Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu (100 %) ja KOY Myllyn Pysäköinti (56,67 %).

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontrömmän Lämpö Oy (omistusosuus 40,42 %) sekä Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %). VTS Kiinteistöpalvelu Oy:llä on osakkuusyhtiönä Lännen Palveluyhtiöt Oy (31,19 %).

Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös.

Em. omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit Oy:stä 17,07 %.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 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 Kaukajärvellä.

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

mii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana. Vilusen Rinne Oy ostaa tarvitsemansa isännöinti- ja hallinnointipalvelut Tampereen Vuokratalosäätiö sr:ltä. Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neljien suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpitotapaa molemmissa yhteisöissä.

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TI-LIKAUDELLE JA SEN JÄLKEEN

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminta on vuoden aikana ollut vakaata ja siinä on ollut vain vähäisiä muutoksia. Uutena rakennusmuotona on aloitettu puukerrostalon rakentaminen Vuorekseen. Taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmia paremmin, koska mm. käyttöaste nousi edellisvuodesta hieman ja ulkoinen asukasvaihuvuus väheni.

Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin uusilla 2 vuoden kuluttua alkavilla (forward start) koronvaihtosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin yhteensä 30 miljoonalla eurolla.

Asiakaspalvelujen uudistaminen käynnistettiin keväällä 2016. VTS-kotien Palvelukeskus (front desk) hoitaa asiakkaiden kaikki rutiiniasiat ”kerralla kuntoon”-periaatella, joita asiakasasioista on suurin osa. Palvelukeskus palvelee asiakasta monikanavaisesti: sähköiset itsepalvelut, chatti, sähköposti, puhelin ja käyntipalvelut. Palvelukeskus avataan tammikuussa 2017.

Teemavuoden puitteissa järjestettiin asukkailla mm. Särkänniemi-päivä, Koiramäen Joulutapahtuma, peruskoulunsa päättävälle VTS-kotien nuorille kahden viikon työkäso puutarhatöissä sekä lastenhoitopalveluita Käräjätörmässä, Haukiluomassa, Annalassa ja Hervannassa.

VTS-kodit neuvotteli yhdessä kaupungin, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja Tampereen Koti-innäsäätiö sr:n kanssa sosiaalisen vuokra-asumisen prosessin, jonka tarkoituksena on asuttaa erityistä tukea asunnon saamisessa ja

asumisessa tarvitsevia henkilöitä yhteensä enintään 200 asuntoon vuoden 2018 loppuun mennessä. Yhteistyössä asutetaan mm. tukiasumisyksiköistä ja Tampereen vastaanottokeskuksesta eteenpäin muuttavia samoin kuin Tampereen kiintiöpakolaisia, asumishäiriöisiä ja luottotietonsa menettäneitä.

Kaupunki vastaa asiakasohjauksesta, järjestää tarvittavaa tukea asukkaalle ja myöntää 3 kk vuokraa vastaavan vakuussitoumuksen. Vuokranantaja tekee lopullisen asukasvalinnan. Vastuunjaosta eri tahojen kesken on sovittu prosessissa ja sen toteutumista seurataan seurantaryhmissä. Säätiö osallistui aktiivisesti kaupungin vetämään Tesoman aluekehityshankkeeseen sekä Lähivoimalahankkeeseen Multisilta-Peltolampi –alueella. Valtakunnallista edunvalvontaa on hoidettu yhteistyössä Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry:n kanssa(KOVA). KOVA:n jäsenenä säätiö on osallistunut NBO:n (Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer) pohjoismaisiin tapahtumiin. Säätiö on uudistamassa sääntöjään uuden säätiölain (1.12.2015) mukaisiksi. Säännöt ovat Tampereen kaupungilla lausunnonlaen patentti- ja rekisterihallitukseen lähettämistä.

## ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisen perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot nousivat 1495 euroon (1393 €). Asuntohakemusten määrä laski hieman edellisvuodesta. Ylitarjontaa oli edelleen hissittömien lähiötalojen isoista perheasunnoista. Pienistä asunnoista oli edelleen pulaa.

Erityisasuttaminen mahdollisti asunnon järjestämisen 592 (597) erityisryhmiin lukeutuvalle kotitaloudelle (VTS-kodit). Tehdyistä tarjouksista hylättiin 223 (248) kpl. Uudet asukkaat saatiin 369 (349) asuntoon (VTS-kodit). Yhteistyö

erityisesti kaupungin sosiaali- ja terveystoimen kanssa oli tiivistä, mm. sosiaalisen vuokra-asumisen prosessi saatiin käyntiin loppuvuodesta. Asumisneuvontahanke jatkui yhdessä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus), kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa ja tulokset olivat edelleen hyviä. Erityisryhmien asuntotilanne on parantunut kaupungissa, mikä näkyy myös hylättyjen asuntotarjousten määrässä.

Sosiaali-isännöinnin keskimääräinen asiakasmäärä oli 105 henkilöä/kk (103). Palvelun piirissä oli vuonna 2016 kaikkiaan 224 (220) henkilöä. Häätöjen ehkäisemiseksi nostettiin 23 (17) ongelmasukasta sosiaali-isännöinnin tuen piiriin.

Asukastoimikuntia on 93 %:ssa (93 %) taloja.

Asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 24 (18), joihin osallistui 525 (462) asukasta.

Lisäksi Asukaspalvelut – osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin.  
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3)  
- AD -ryhmä kokoontui 5 kertaa (5)

Asukastoiminta on parantanut asuinyhteisöjen asumisviihtyvyyttä ja vaikuttanut talokohtaisesti poisuuton määrään ja asumisaikoihin. Uusia asukastoiminnan muotojen kehittämistä on jatkettu. Yhteistyössä kolmannen sektorin neljän eri toimijan kanssa on järjestetty vuoden aikana 16 toimintailtaa tai tapahtumaa.

## KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

### Kiinteistökonta

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n omistuksessa oli vuoden lopussa 148 kiinteistöä yhteensä 7469 asuntoa. Asunnoista 5661 kpl oli aravarahoitteisia ja loput 1808 kpl vapaarahoitteisia. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella. Kaikki ton-

tit on vuokrattu Tampereen kaupungilta.

### Investoinnit

Kuluvana vuonna kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat rakennuksiin 12,0 M€, kalustoon 0,9 M€ sekä keskeneräiseen rakennustuotantoon 5,5 M€ ja muihin investointeihin 0,2M€. Lisäksi tehtiin vuosikorjausinvestointeja 10,5 M€.

### Vuosikorjaukset

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

### Uudisrakentaminen

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

2016 valmistui 2 kohdetta, Pohjolankatu 21 uudiskohde ja Petäjäsuo-  
katu 4 As. Oy Tampereen Atalan Metsätonttu

### Korjausrakentaminen

Jankassa valmistui Kuormaajankatu 2-4 koti kuntoon-remontti

### Kiinteistönhoito

Kiinteistöjen ylläpitoa on jatkettu olemassa olevien kumppaneiden kanssa.

Vuoden 2016 teemana oli asiakastytyväisyyden parantaminen. Asiakastytyväisyys nousi 3,7 pisteeseen ja laadunvarmistus parani 8695/10000 pisteeseen (vuonna 2015 8527/10000).

Tärkeimmät palveluntuottajat ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH kiinteistöpalvelut Oy, Sol Palvelu Oy, Kaukajärvisuuskunta. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,41 €/asm<sup>2</sup>.

Kiinteistöhuoltoyhtiöiden sopimusmalliin sisältyy laatupisteisiin perustuva bonusjärjestelmä, jossa tavoitteen ylittävältä osalta maksetaan lisäbonus.

### Siivous

Vuoden 2016 teemana oli asiakastytyväisyyden parantaminen. Asiakastytyväisyys nousi 3,5 pisteeseen ja laadunvarmistus parani 8101 /10000 pisteeseen (vuonna 2015 7800/10000).

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy,

Winclean Oy, ISS-palvelut Oy, HH-Kiinteistöpalvelu Oy, Sol Palvelut Oy. Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,23 €/asm<sup>2</sup>.

### Ympäristötekijät

Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2016 olivat suunnitelmallinen energiahallinta ja jätelajittelun parantaminen sekä jätemäärien vähentäminen. Jättemäärien vähentämisessä on pääpainona ollut sekajätteen vähentäminen ja lajittelun parantaminen asukastiedottamisen keinoin.

Suunnitelmalliseen energiahallintaan kuuluvat:

- ajan tasalla oleva rakennusautomaatio ja kulutusseuranta
- suunnitelmalliset energiainvestoinnit (esim. PILP ja maalämpö), tärkeimpänä Tasanteenraitti 2:n öljylämmityksen vaihtaminen maalämpöön ja Pohjolankadun perusparannuksen yhteydessä toteutettu PILP

-PTS:n mukaiset kunnostus- ja huoltotyöt budjetoidun ohjelman mukaisesti

Mittareina näissä tavoitteissa ovat energiankulutusten säästö edelliseen vuoteen verrattuna (ominaiskulutus lämmityksessä -1,0 %, vesi -1 %, sähkö -1 % %).

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 työsuhhteessa oli 44 henkilöä ja määräaikaisessa työsuhhteessa kolme henkilöä. Yksi henkilö eläköityi. Liikevaihto henkilöä kohden oli 1,63 M€.

Asiakaspalvelun uudistaminen vaikuttaa henkilöstön kehittymiseen. Uudella palvelumuodolla henkilöstöstä kehitty moniosaajia ja mahdollistaa työnkierron.

Henkilöstölle laadittiin ikäohjelma. Sairaspoissaolot ovat vähentyneet huomattavasti kahden viime vuoden aikana. Työtyytyväisyyden kehittämiseen ja työssä jaksamiseen tehtiin kehityssuunnitelma.

Henkilöstön koulutuksessa toteutettiin tehtyä osaamiskartoitusta ja koulutussuunnitelmaa. Henkilökunnan koulutukseen ja kehittymiseen painotetaan edelleen tulevaisuudessa huomiota.

Tulospalkkion 151 000 € maksaminen perustui hallituksen tuloskortin sellaisten tavoitteiden toteutumiseen, joihin henkilökunta voi vaikuttaa. Myös VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n tuloskortti perustui säätiön asettamiin tavoitteisiin.

### ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

Säätiö tekee Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen yksikön kanssa yhteistyössä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan projektia, jolla käynnistetään säätiön oma sisäisen tarkastuksen prosessi ja luodaan Tampereen Vuokralosäätiö sr:lle oma Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio.

### Korot

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. Säätiöllä on ollut oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenista vastaan koskien pankkien yksipuolisten korkomarginaalin korotusta. Korkein oikeus käsittelee Handelsbankenin valituksen marraskuussa

2015 ja antoi päätöksen alkuvuonna 2016. Päätös oli säätiölle myönteinen ja pankki määrättiin palauttamaan liikaa perimänsä korot viivästyskorkoineen 0,9 M€ sekä maksamaan säätiön oikeudenkäyntikuluja 0,35 M€.

#### **Verovalitukset**

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 tuloveron käsittelyn takaisin verohallinnolle. Säätiö on tehnyt tästä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Säätiön tekemä valituslupahakemus ja valitus Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen verovuosien 2007-2011 tuloverotuksen yleishyödyllisyyden hyväksymisestä myöhästyi valituksen määräajasta joulukuussa 2016 ja siten noiden vuosien tuloverotukset jäivät lopullisiksi. Vuoden 2012 kiinteistöverosta on tehty valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen joulukuussa 2016.

#### **Kiinteistökohtaiset riskit**

Ritakadun palvelutalosta on vuokraerimielisyys Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:n (Validia) kanssa. Vuokraerimielisyyttä selvitetään ARA:n kanssa. Erimielisyys koskee omakustannuseriaatteen soveltamista. Säätiö on ostanut vuonna 2015 yhdessä Luja Oy:n kanssa Satakakatu 17 -kiinteistön Tampereen kaupungilta. Kiinteistö on alun perin vanha teollisuuskiinteistö, jossa on käsitelty öljyä ja kemikaaleja. Näistä kemikaaleista on ollut jäänneitä kiinteistön sisällä välipohjissa, minkä todellinen laajuus ei tullut esille kaupantekohetkellä. Välikatot on jouduttu purkamaan kokonaan ja rakennetaan uudelleen suunnitellun alueitaisten puhdistuksen sijaan. Samalla uudelleenrakentamisen yhteydessä tehdään muita muutoksia ja parannuksia alkuperäiseen verrattuna. Tämän korjauksen tilinpäätöshetkellä arvioitu kokonaiskustannus Säätiölle on 4-6 M€.

#### **Muut riskit**

Säätiön kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla. Asukkaiden keskimääräinen pientuloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaalisiiin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä. Johtoryhmän ikääntymisen on avainhenkilöriski, jota pyritään välttämään Säätiön henkilöstön ikäohjelman ja henkilöstösuunnittelun avulla. Johtoryhmän jäsenille on määritelty varahenkilöjärjestelmä, joka osittain lieventää avainhenkilöriskiä lyhyellä aikavälillä.

### **TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT**

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

Ennakoitua parempi tulos on syntynyt talousarviota paremmin toteutuneista tuotoista, hoitomenojen alittumisesta ja erityisesti lämmityskustannuksissa sekä korjauksissa tapahtuneesta säästöstä että korkomenojen alittumisesta.

Käyttöaste nousi hieman viime vuoden tasolta. Tyhjänä olon euromäärä laski edelliseen vuoteen verrattuna. Vaihtuvuus oli pienentynyt hieman edellisestä vuodesta.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua noin 2,6 %-yksikköä (4,3 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Lainojen keskiporko oli 1,28 % (1,59 %). Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen osuus lainasalkusta on 10,39 % (8,8 %). Lainojen määrä oli vuoden lopussa 259 M€ (260 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 135 M€ (144 M€).

#### **TILIKAUDEN TULOS**

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4

%, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 13 519 676 € (12 333 835).

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 9 626 110 euron (9 595 700) suuruisena. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulokintaa säätiön yleishyödyllisyydestä ei ole saatu.

Poistojen ja asuintalovarauksen jälkeen kirjanpidon tulos on 23,79 € (16,64), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

### **LÄHIPIIRI**

Säätiö noudattaa säätiölain vaatimuksia lähipiiriliiketoimien seurannassa ja valvonnassa.

Lähipiiriin kuuluvat (suppea lähipiiri, jossa ei ole mukana muita lähi-sukulaisia 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 Säätiölain (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 viranomaistahoja ja tilintarkastajaa lukuunottamatta.

Säätiö ei ole antanut lähipiirimäärittelyn mukaisia 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. Pitkällä aikavälillä tärkein säätiön taloudelliseen menestykseen ja vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää vakaalta.

Uudistotuotannossa korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokrakehitystä pitkällä aikavälillä. Vuoden alusta alkanut Tampereen kaupungin takausprovisio nosti rahoituksen hintaa vapaarahoitteisissa hankkeissa. Uutena rahoitusmuotona otettiin käyttöön valtion takauslaina. Vanhassa asuntokannassa ei kokonaisuudessaan ole tarvetta vuokratason tasokorotuksiin. Omavaraisuusasteen nousu mahdollistaa uudet investoinnit.

Väkiluvun kasvuun sekä kaupungin ja valtion väliseen MAL-sopimukseen (Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus) perustuva uusien vuokra-asuntojen rakentamistarve nousee tasolle 150 - 200 asuntoa vuodessa, 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 on helpotunut, mutta tarpeen mukaisesti tuotantolukuihin päästään vasta kuluvana vuonna 2017.

Kiinteistöjen korjaustarve on pysyvää ja erityisesti lähiöiden korjaustarve on kasvava. Säätiön kiinteistöjen korjausvelan ollessa pieni, korjauskuluissa voidaan säästää väliaikaisesti, mutta korjausvelan kasvulle on määriteltävä taso, jota ei voida ylittää.

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

Korjausvelan kasvun rajoittamista ja tarvetta vastaavan asuntokannan lisäämistä on helpointa edistää kysyntää vastaamattoman kiinteistökannan myymisellä tai purkamisella.

Euroopan taloustilanteen vakiintuminen nostanee 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 2016

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

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

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.3.2016.

Tampereen kaupunkia edusti rahotusjohtaja Arto Vuojolainen (681 osaketta / koko osakemäärä).

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

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden 2016 aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

## HALLINTO

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.3.2016 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Otto Auranen, Mervi Grönfors, Jouni Markkanen, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 11 kertaa. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Aija Sundell.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti

tilintarkastusyhteisö Finnpartners BDO Oy:n KHT Jukka Korin Tampereen kaupungin nimeämänä ja tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy:n tilintarkastaja HT Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä.

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

## VTS-kodit

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, 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 Vuokratalosäätiö sr:n kokonaan omistama tytäryhtiö, jolta säätiö ja Vilusen Rinne Oy ostavat suurimman osan taloteknisestä kiinteistönpidosta.

Vilusen Rinne Oy:n ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n 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 sr. Hinta on määritetty nelioverusteella ja on sama kuin Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n.

## ASUNTOJEN VUOKRAUS (tilanne 31.12.2016)

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisin perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Loppuvuodesta otettiin käyttöön sosiaalisen vuokra-asumisen prosessi.

Käyttöaste oli normaalia huonompi, koska Kolunkatu 1:n asuntoja tyhjennettiin talon purkua varten.

Asukkaille tarjottiin asunnot muista VTS-kotien taloista.

## ASUKASTOIMINTA

- asukastoimikuntia on Vilusen Rinteen taloissa 22 kpl (21 kpl).
- Kuudessa talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3)
- AD -ryhmä kokoontui 5 kertaa (5)

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

## KIINTEISTÖT VUONNA 2016

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 25 kiinteistöä yhteensä 1257 asuntoa, yht. 73359 asm<sup>2</sup>. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa. Kuluneena vuonna ei valmistunut yhtään uudis- tai korjausrakennushanketta.

Alkaneena vuonna on käynnissä Riipuksenkatu 3-5 täydennysrakentaminen ja Solkikatu 7 koti kuntoon –korjaus. Lisäksi käynnistyy Annalassa hanke, missä yksi kiinteistö puretaan ja rakennetaan uudelleen sekä myydään kaksi kiinteistöä.

Kulutustilukkuja 2016:

- Lämpöindeksi 37,5 kWh/Rm3 (38,3 kWh/Rm3)
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 127,7 l/asukas/vrk (124,5l/asukas/vrk)
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 4,3 kWh/Rm3 (5,2kWh/Rm3)

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

Korjauskulut olivat keskimäärin 1,50 € / asm<sup>2</sup> / kk, yhteensä 1321 t€ (1,52 € / asm<sup>2</sup> / kk, yhteensä 1339 t€).

Kiinteistönhoito: Huoltoyhtiönä jatkaa Kaukajärvi-osuuskunta. Kiinteistöhuollon kus-

tannukset olivat keskimäärin 0,29 €/asm<sup>2</sup> (0,29 €/asm<sup>2</sup>).

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy Annalaa lukuun ottamatta. Ylläpitösiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,21 €/asm<sup>2</sup> (0,21 €/asm<sup>2</sup>).

## TALOUS

Liikevaihto oli 9 829 289 € (10 199 325 €). Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöaste laski ja koko vuoden keskiarvo oli 97,23 % (98,41 %). Käyttöasteen lasku johtui pääasiassa Annalan Kolunkatu 1 –kiinteistön vuokrasopimuksen päättymisestä liian aikaisin ennen vuonna 2017 tapahtuvaa kiinteistön purkamista ja uudisrakentamista. Vaihtuvuus kasvoi 0,43% %. Maksuvalmius on parempi kuin edellisenä vuonna, quick ratio 4,92 (4,07). Täysien poistojen lisäksi yhtiö tekee asuintalovarauksen 2 022 540 € (2 124 700 €).

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ilmennyt olennaisia toimintaan vaikuttavia tapahtumia.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiön tutkimus- ja kehitystoimintaa, 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 Vuokratalosäätiön sr:ssä. Säätiöllä on riskienhallinta-ohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan

merkittävät riskit on hyvin tiedotettu ja turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Vilusen Rinne Oy tekee Tampereen kaupungin sisäisen tarkastuksen yksikön kanssa yhteistyötä, jolla käynnistetään yhtiön oma sisäisen tarkastuksen prosessi.

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

Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin lisä koronvaihtosopimuksilla 10 vuoden kiinteisiin korkoihin 25 miljoonalla eurolla korkoriskiä vastaan.

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

Vilusen Rinne Oy:n 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 sosiaalisiin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.

Vilusen Rinne Oy:llä on ollut oikeudellinen kiista Nordeaa ja Handelsbankenin vastaan koskien pankkien yksipuolista korkomarginaalin korotusta. Korkein oikeus käsitteli Handelsbankenin valituksen marraskuussa 2015 ja antoi päätöksen alkuvuonna 2016. Päätös oli yhtiölle

myönteinen ja pankki määrättiin palauttamaan liikaa perimänsä korot viivästyskorkoineen 384 t€ sekä maksamaan yhtiön oikeudenkäyntikuluja 129 t€.

## HALLITUKSEN ESITYS HALLITUKSEN TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 22,96 € (16,20 €) jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

## Tulevaisuus

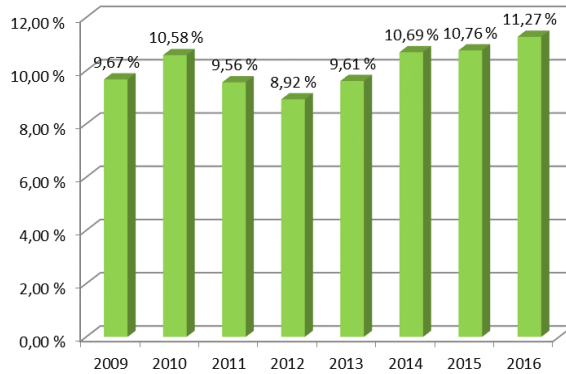
Lyhyellä aikavälillä yhtiön toiminta on vakaalla pohjalla. Tärkein Vilusen Rinne Oy:n taloudelliseen menestykseen ja vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttava seikka on Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvu, joka näyttää vakaalta.

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

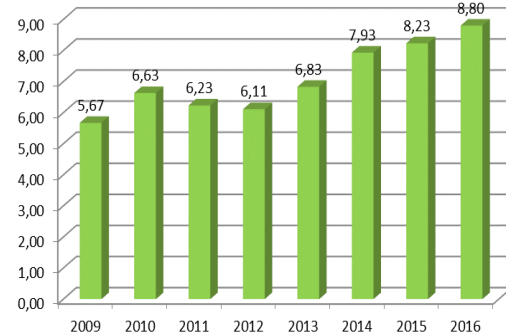
Annalan peruskorjausta tullaan jatkamaan siten, että kolme kiinteistöä perusparannetaan, yksi kiinteistö puretaan ja rakennetaan uudestaan sekä kaksi kiinteistöä myydään. Projekti käynnistyy vuoden 2017 aikana.

Annalan perusparannus on Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuri hanke ja tulee rasittamaan yhtiön maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta merkittävästi. Vuokratasoa tulee nousemaan yleistä vuokratasoa enemmän, mutta vastaavasti asuntojen vuokrattavuus ja mukavuus paranevat sekä korjaustarve pienee.

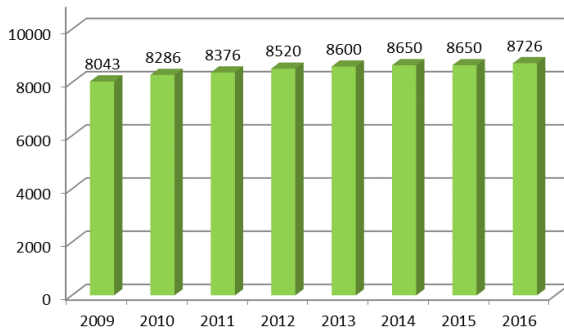
**VTS-kotien vuokrahyöty  
vapaarahoitteisiin % (Tampere 3 -vyöhyke)**



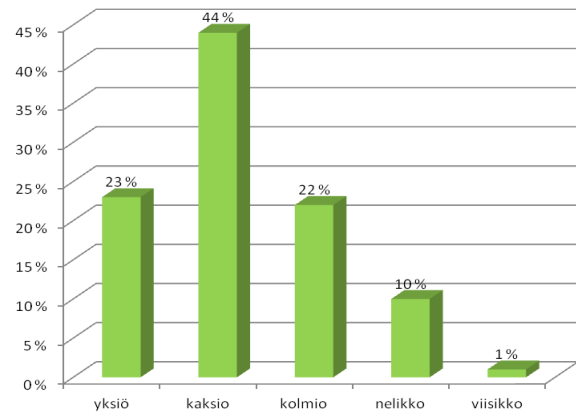
**VTS-kotien asukkaiden vuokrahyöty  
suhteessa vastaaviin vapaiden  
markkinoiden vuokriin M€ vuodessa**



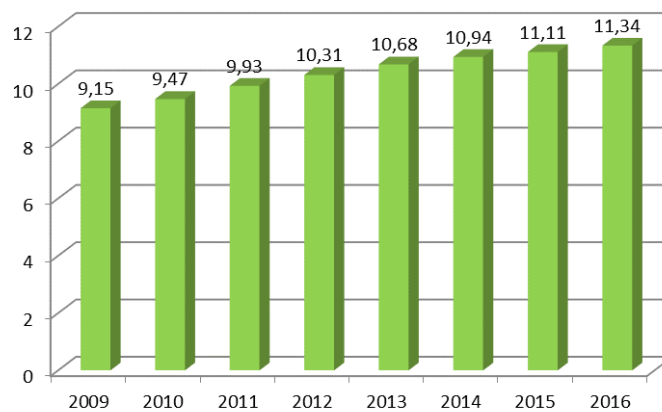
**VTS-kotien asuntojen lukumäärän  
kehitys**



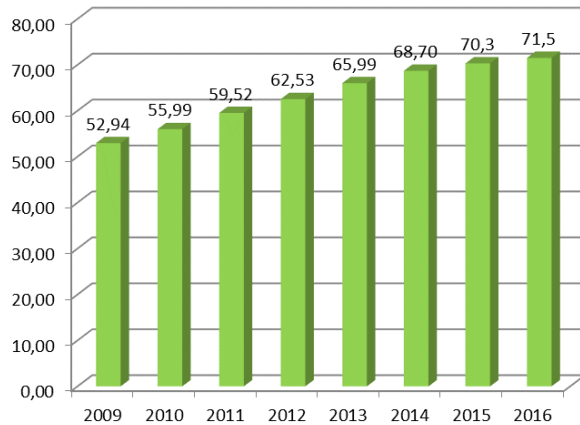
**VTS-kotien huoneistojakauma**



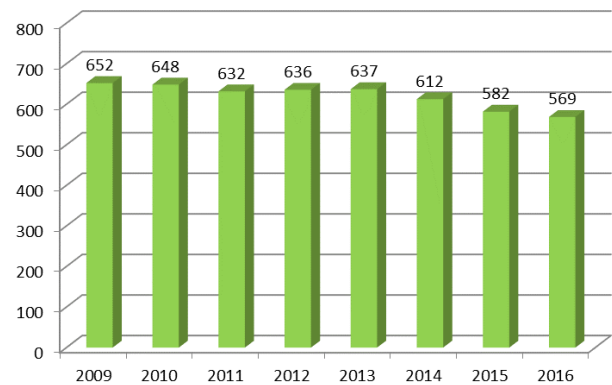
**VTS-kotien keskivuokra, sisältäen  
vesiennakot, €/m²/kk**



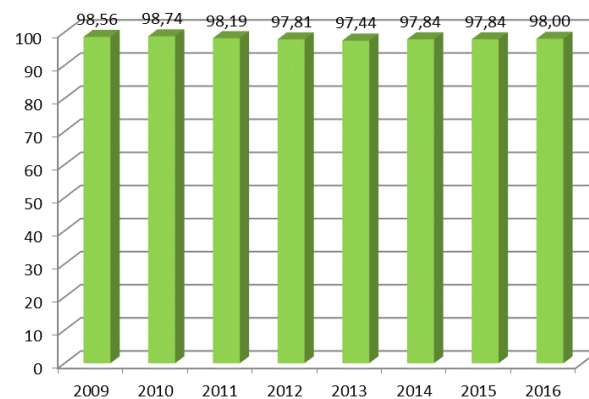
**VTS-kotien Liikevaihto M€**



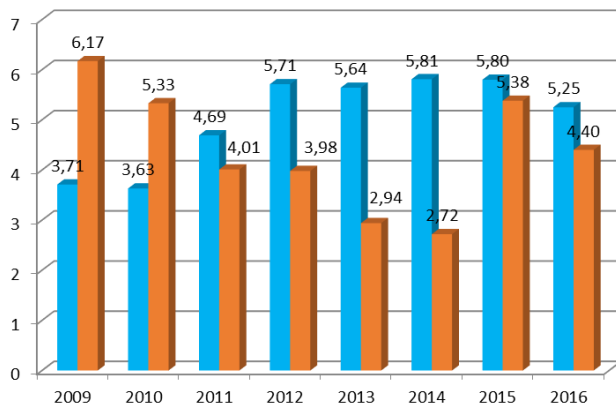
**VTS-kotien pitkäaikainen vieras  
pääoma €/m2**



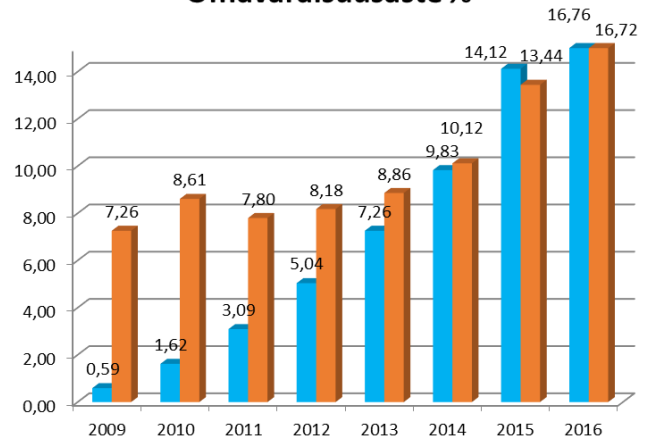
**VTS-kotien käyttöaste %**



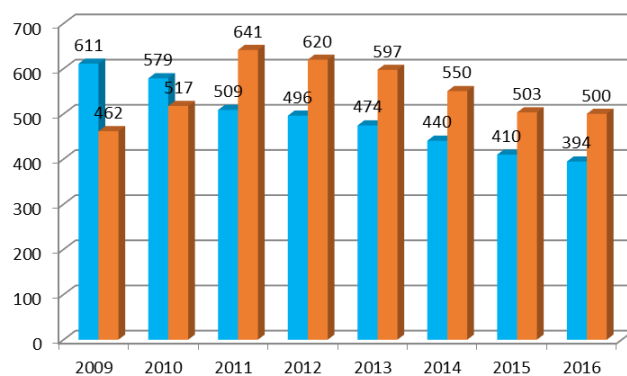
**Sijoitetun pääoman tuotto %**



**Omavaraisuusaste %**

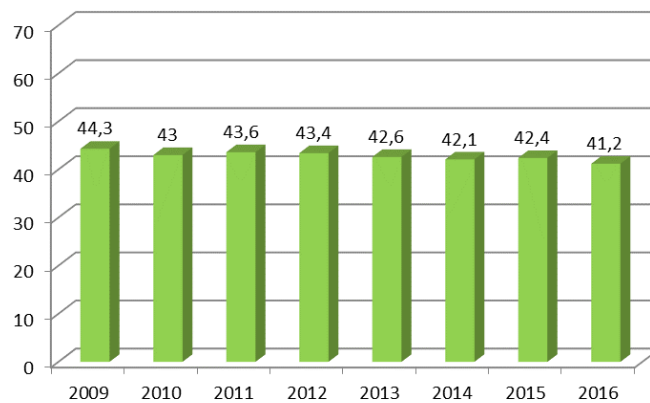


**Pitkäaikainen vieras  
pääoma % liikevaihdosta**

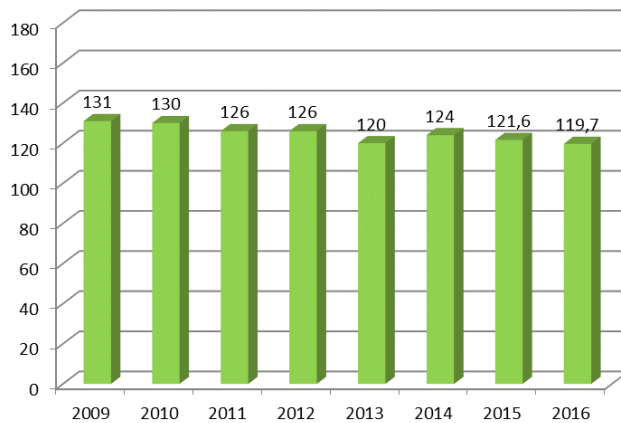


■ Tampereen  
Vuokratalosäätiö  
■ Vilusen Rinne Oy

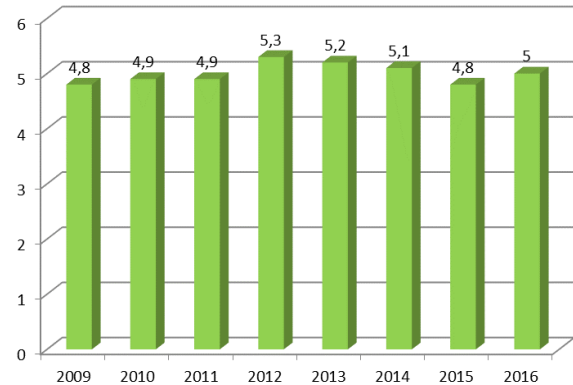
### VTS-kotien lämpö, normeerattu kulutus kWh/Rm3



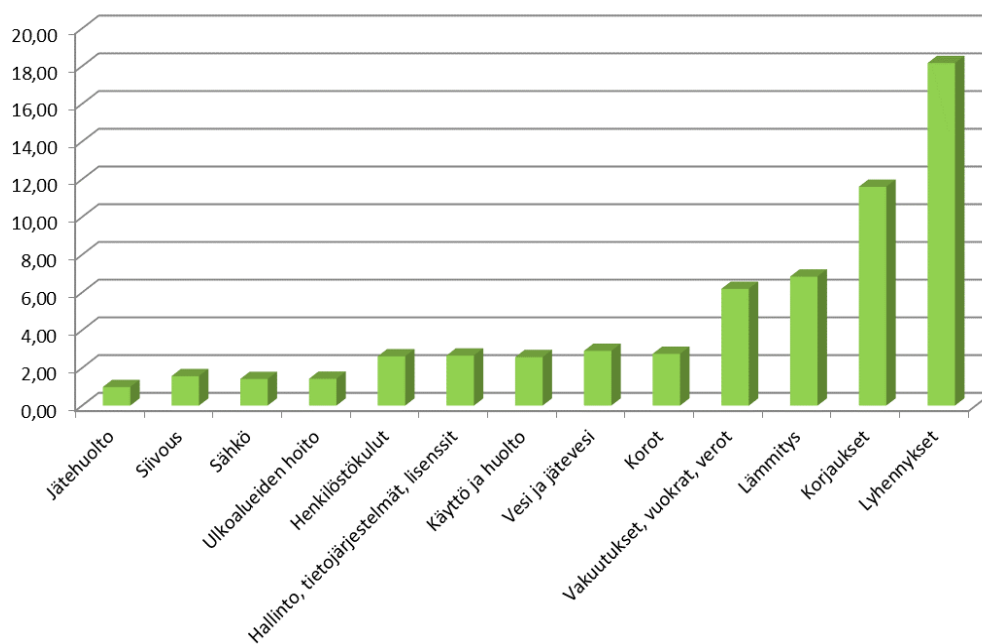
### VTS-kotien vesi, l/hlö/vrk



### VTS-kotien sähkö, kWh/Rm3

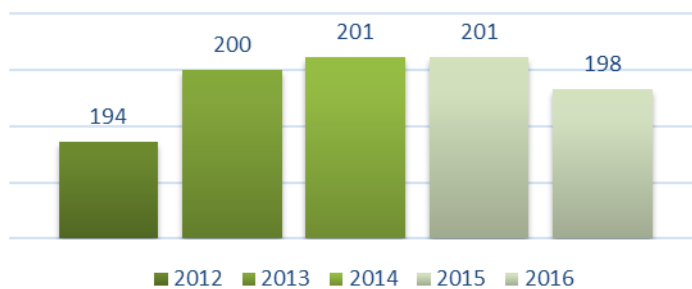


### VTS-kotien 2016 kulujakauma M€ (Yhteensä 61,63)

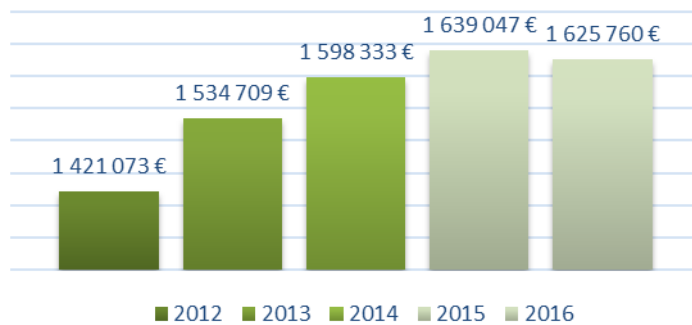




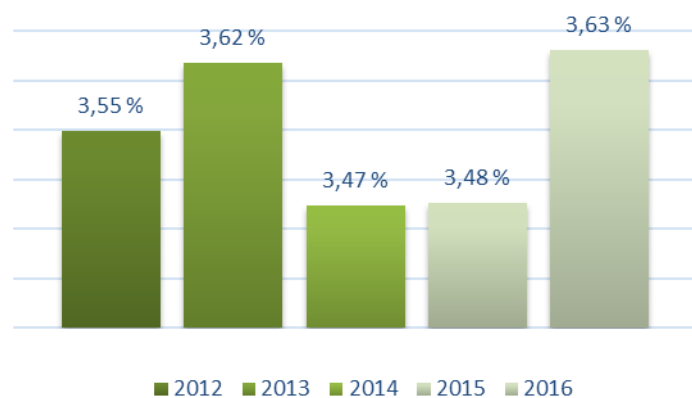
### ASUNNOT/HLÖ



### LIKEVAIHTO/HLÖ



### HENKILÖSTÖKULUT /LIKEVAIHTO %



| Tampereen Vuokratalosäätö                                                |                          | Tuloslaskelma            |  |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| EUR                                                                      | 1.1.2016 -<br>31.12.2016 | 1.1.2015 -<br>31.12.2015 |  |
| <b>KIINTEISTÖJEN TUOTOT</b>                                              |                          |                          |  |
| Vuokrat                                                                  | 58 614 443,88            | 57 134 104,53            |  |
| Käyttökorvaukset                                                         | 2 507 661,29             | 2 433 189,43             |  |
| Muut tuotot                                                              | 629 815,97               | 602 258,68               |  |
| <b>Kiinteistöjen tuotot yhteensä</b>                                     | <b>61 751 921,14</b>     | <b>60 169 552,64</b>     |  |
| Muut oikaisuerät                                                         | -47 775,19               | -106 506,84              |  |
| <b>LIIKEVAIHTO</b>                                                       | <b>61 704 145,95</b>     | <b>60 063 045,80</b>     |  |
| <b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT</b>                                          |                          |                          |  |
| <b>Henkilöstökulut</b>                                                   |                          |                          |  |
| Palkat ja palkkiot                                                       | -2 095 347,92            | -1 998 048,10            |  |
| Henkilösivukulut                                                         | -501 756,92              | -452 386,87              |  |
| <b>Henkilöstökulut yhteensä</b>                                          | <b>-2 597 104,84</b>     | <b>-2 450 434,97</b>     |  |
| Hallinto                                                                 | -2 108 871,43            | -2 300 856,02            |  |
| Käyttö ja huolto                                                         | -2 258 857,37            | -2 087 834,53            |  |
| Ulkoalueiden hoito                                                       | -1 259 324,06            | -1 238 504,58            |  |
| Siivous                                                                  | -1 298 414,84            | -1 272 857,30            |  |
| Lämmitys                                                                 | -5 943 913,06            | -5 539 572,51            |  |
| Vesi ja jätevesi                                                         | -2 469 641,32            | -2 355 298,59            |  |
| Sähkö                                                                    | -1 166 120,33            | -1 180 717,39            |  |
| Jätehuolto                                                               | -841 119,72              | -993 323,03              |  |
| Vahinkovakuutukset                                                       | -339 693,63              | -330 907,31              |  |
| Vuokrat                                                                  | -1 775 549,93            | -1 782 699,85            |  |
| Kiinteistövero                                                           | -3 338 959,72            | -1 361 000,73            |  |
| <b>Korjaukset</b>                                                        |                          |                          |  |
| Muuttokorjaukset                                                         | -2 575 928,35            | -1 891 601,70            |  |
| Huoneistokorjaukset                                                      | -1 407 325,93            | -1 559 520,97            |  |
| Yleiset tilat                                                            | -667 591,53              | -783 634,23              |  |
| Rakennusten rakenteet                                                    | -3 537 489,61            | -3 505 432,83            |  |
| Ulkoalueet                                                               | -1 000 715,00            | -1 030 184,73            |  |
| LVI-järjestelmät                                                         | -1 200 763,77            | -1 070 178,95            |  |
| Sähkö- ja tietojärjestelmät                                              | -297 557,42              | -276 607,22              |  |
| Ilkivaltakorjaukset                                                      | -44 847,85               | -38 649,75               |  |
| Muut korjaukset ja hankinnat                                             | -1 174 910,95            | -1 452 689,34            |  |
| Oikaisuerät                                                              | 1 541 545,35             | 1 298 672,91             |  |
| Liiketilat ja varastot                                                   | -98 483,70               | -37 585,75               |  |
| <b>Korjaukset yhteensä</b>                                               | <b>-10 464 068,76</b>    | <b>-10 347 412,56</b>    |  |
|                                                                          | 0,00                     | 0,00                     |  |
| Oman käytön alv                                                          | -62 094,00               | -57 365,00               |  |
| <b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>                                 | <b>-35 923 733,01</b>    | <b>-33 298 784,37</b>    |  |
| <b>KÄYTTÖKATE</b>                                                        | <b>25 780 412,94</b>     | <b>26 764 261,43</b>     |  |
| <b>POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA</b> |                          |                          |  |
| Rakennuksista ja rakennelmista                                           | -11 281 898,81           | -11 355 051,37           |  |
| Koneet ja kalusto                                                        | -939 838,70              | -1 042 888,77            |  |
| Muista pitkävaikutteisista menoista                                      | -1 297 938,57            | -37 082,05               |  |
| <b>POISTOT YHTEENSÄ</b>                                                  | <b>-13 519 676,08</b>    | <b>-12 435 022,19</b>    |  |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>                                          |                          |                          |  |
| Rahoitustuotot                                                           | 674 847,01               | 440 590,69               |  |
| Rahoituskulut                                                            | -3 260 569,21            | -5 170 700,10            |  |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>                                 | <b>-2 585 722,20</b>     | <b>-4 730 109,41</b>     |  |
| <b>TULOS ENNEN SATUNNAISERÄÄ, VARAUKSIA JA VEROJA</b>                    |                          |                          |  |
|                                                                          | <b>9 675 014,66</b>      | <b>9 599 129,83</b>      |  |
| <b>SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ</b>                                         | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |  |
| <b>TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA</b>                                   | <b>9 675 014,66</b>      | <b>9 599 129,83</b>      |  |
| Asuintalovarauksen muutos                                                | -9 626 110,00            | -9 595 700,00            |  |
| Välittömät verot                                                         | -48 880,87               | -3 413,19                |  |
| <b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>                                       | <b>-9 674 990,87</b>     | <b>-9 599 113,19</b>     |  |
| <b>TILIKAUDEN TULOS</b>                                                  | <b>23,79</b>             | <b>16,64</b>             |  |

| Tampereen Vuokratalosäätiö                  | Tase                  |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                             | Loppusaldo            | Loppusaldo            |
| EUR                                         | 31.12.2016            | 31.12.2015            |
| <b>V A S T A A V A A</b>                    |                       |                       |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                    |                       |                       |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>               | <b>449 827,22</b>     | <b>265 954,85</b>     |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>               |                       |                       |
| Maa- ja vesialueet                          | 3 774 200,00          | 3 630 200,00          |
| Liittymismaksut                             | 2 612 544,19          | 5 400 997,70          |
| Rakennukset ja rakennelmat                  | 273 285 525,96        | 272 521 233,81        |
| Koneet ja kalusto                           | 3 069 482,20          | 3 128 665,25          |
| Asfaltointi ja muu piha-alue                | 37 711,88             | 46 545,41             |
| Ennakkomaksut ja keskenr. hankinnat         | 17 001 785,11         | 11 487 300,99         |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>      | <b>299 781 249,34</b> | <b>296 214 943,16</b> |
| <b>Sijoitukset</b>                          | <b>4 156 844,15</b>   | <b>1 865 342,82</b>   |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>                  |                       |                       |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset</b>               | <b>4 818 334,00</b>   | <b>0,00</b>           |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>               |                       |                       |
| Vuokrasaamiset                              | 741 633,27            | 650 124,83            |
| Lainasaamiset                               | 10 082 423,53         | 12 169 309,79         |
| Muut saamiset                               | 520 124,96            | 418 424,76            |
| Siirtosaamiset                              | 71 027,04             | 45 525,14             |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>      | <b>11 415 208,80</b>  | <b>13 283 384,52</b>  |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>              | <b>95 840,25</b>      | <b>634 973,22</b>     |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                   | <b>320 717 303,76</b> | <b>312 264 598,57</b> |
| <b>V A S T A T T A V A A</b>                |                       |                       |
| <b>Oma pääoma</b>                           |                       |                       |
| Peruspääoma                                 | 150 943,62            | 150 943,62            |
| Rakennusrahasto                             | 479 891,92            | 479 891,92            |
| Muut rahastot                               | 822 621,54            | 822 621,54            |
| Edell. tilikausien yli-/alijäämä            | 120 312,44            | 120 295,80            |
| Tilikauden yli-/alijäämä                    | 23,79                 | 16,64                 |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                  | <b>1 573 793,31</b>   | <b>1 573 769,52</b>   |
| <b>Varaukset</b>                            | <b>52 055 610,00</b>  | <b>42 429 500,00</b>  |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>          |                       |                       |
| Lainat asuntorahastolta                     | 79 776 972,00         | 84 922 481,86         |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 159 383 503,24        | 153 479 457,04        |
| Lainat Tampereen kaupungilta                | 19 439 272,56         | 21 754 476,29         |
| Seuraavan vuoden lyhennykset                | -15 295 110,13        | -14 183 797,94        |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>243 304 637,67</b> | <b>245 972 617,25</b> |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>          |                       |                       |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 15 295 110,13         | 14 183 797,94         |
| Ostovelat                                   | 3 300 625,06          | 2 638 281,80          |
| Muut velat                                  | 3 074 630,62          | 3 217 625,80          |
| Siirtovelat                                 | 2 112 896,97          | 2 249 006,26          |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>23 783 262,78</b>  | <b>22 288 711,80</b>  |
| <b>Vastattavaa yhteensä</b>                 | <b>320 717 303,76</b> | <b>312 264 598,57</b> |

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

| Vilusen Rinne Oy                  | Tuloslaskelma            |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   |                          |                          |
|                                   |                          |                          |
|                                   | EUR                      |                          |
|                                   | 1.1.2016 -<br>31.12.2016 | 1.1.2015 -<br>31.12.2015 |
| LIIKEVAIHTO                       |                          |                          |
| Vuokrat                           | 9 423 741,03             | 9 418 186,78             |
| Käyttökorvaukset                  | 405 547,85               | 402 960,56               |
| Muut tuotot                       | 0,00                     | 378 177,90               |
| LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ              | 9 829 288,88             | 10 199 325,24            |
|                                   |                          |                          |
| HENKILÖSTÖKULUT                   |                          |                          |
| Palkat ja palkkiot                | -15 300,00               | -14 670,00               |
| HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ          | -15 300,00               | -14 670,00               |
| POISTOT                           | -2 815 448,16            | -2 430 778,78            |
| KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT          |                          |                          |
| Hallinto                          | -543 694,88              | -775 610,16              |
| Käyttö ja huolto                  | -310 963,70              | -277 334,99              |
| Ulkoalueiden huolto               | -158 479,45              | -154 002,75              |
| Siivous                           | -257 814,02              | -261 462,72              |
| Lämmitys                          | -900 535,07              | -847 137,17              |
| Vesi ja jätevesi                  | -426 548,45              | -402 386,73              |
| Sähkö                             | -243 551,09              | -270 171,16              |
| Jätehuolto                        | -136 043,00              | -151 317,77              |
| Vahinkovakuutukset                | -127 221,74              | -122 542,73              |
| Vuokrat                           | -322 983,82              | -323 814,18              |
| Kiinteistövero                    | -230 986,67              | -233 938,87              |
| Korjaukset                        |                          |                          |
| Muuttokorjaukset                  | -336 263,22              | -242 191,33              |
| Huoneistokorjaukset               | -180 554,69              | -147 915,19              |
| Yleiset tilat                     | -64 693,86               | -113 506,27              |
| Rakennusten rakenteet             | -346 330,83              | -294 773,79              |
| Ulkoalueet                        | -159 959,90              | -148 753,57              |
| LVI-järjestelmät                  | -103 989,33              | -226 950,73              |
| Sähkö- ja tietojärjestemät        | -39 468,55               | -101 274,32              |
| Ilkivaltakorjaukset               | -9 817,55                | -4 814,94                |
| Muut korjaukset ja hankinnat      | -160 343,45              | -146 694,58              |
| Oikaisuerät                       | 260 647,02               | 303 364,62               |
| Korjaukset yhteensä               | -1 140 774,36            | -1 123 510,10            |
| Luottotappiot                     | -19 294,19               | -23 212,24               |
| KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ | -4 818 890,44            | -4 966 441,57            |
| LIIKEVOITTO (-TAPPIO)             | 2 179 650,28             | 2 787 434,89             |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT          |                          |                          |
| Rahoitustuotot                    | 31 977,12                | 21 009,27                |
| Rahoituskulut                     | -189 064,44              | -683 717,90              |
| RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ  | -157 087,32              | -662 708,63              |
| SATUNNAISET ERÄT                  |                          |                          |
| SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ         | 0,00                     | 0,00                     |
| VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA   | 2 022 562,96             | 2 124 726,26             |
| TILINPÄÄTÖSSIIRROT                |                          |                          |
| Asuintalovarauksen muutos         | -2 022 540,00            | -2 124 700,00            |
| TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ       | -2 022 540,00            | -2 124 700,00            |
| Välittömät verot                  | 0,00                     | -10,06                   |
| TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO          | 22,96                    | 16,20                    |

| Vilusen Rinne Oy                     | Tase |               |               |
|--------------------------------------|------|---------------|---------------|
|                                      |      |               |               |
|                                      |      |               |               |
|                                      |      |               |               |
|                                      | EUR  | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|                                      |      |               |               |
| VASTAAVAA                            |      |               |               |
| PYSYVÄT VASTAAVAT                    |      |               |               |
| Aineelliset hyödykkeet               |      |               |               |
| Liittymismaksut                      |      | 772 660,46    | 1 021 197,28  |
| Rakennukset ja rakennelmat           |      | 46 941 349,47 | 49 177 845,30 |
| Koneet ja kalusto                    |      | 928 211,94    | 1 145 105,53  |
| Enn.maksut ja keskener.hankinnat     |      | 448 604,64    | 268 810,30    |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä      |      | 49 090 826,51 | 51 612 958,41 |
| Sijoitukset                          |      | 206 149,18    | 139 708,22    |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT                  |      |               |               |
| Vuokrasaamiset                       |      | 97 764,34     | 86 421,82     |
| Lainasaamiset                        |      | 12 854 444,28 | 9 845 877,13  |
| Muut saamiset                        |      | 57 046,16     | 28 689,47     |
| Siirtosaamiset                       |      | 6 626,69      | 4 916,70      |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä      |      | 13 015 881,47 | 9 965 905,12  |
| Rahat ja pankkisaamiset              |      | 19 281,28     | 733 569,29    |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ                   |      | 62 332 138,44 | 62 452 141,04 |
|                                      |      |               |               |
| VASTATTAVAA                          |      |               |               |
| Oma pääoma                           |      |               |               |
| Osakepääoma                          |      | 114 535,98    | 114 535,98    |
| Edell.tilik.voitto/tappio            |      | -23 888,28    | -23 904,48    |
| Tilikauden voitto/tappio             |      | 22,96         | 16,20         |
| Oma pääoma yhteensä                  |      | 90 670,66     | 90 647,70     |
| Varaukset                            |      | 10 310 800,00 | 8 288 260,00  |
| Pitkäaikainen vieras pääoma          |      |               |               |
| Lainat valtiolta                     |      | 8 812 040,48  | 9 408 285,54  |
| Lainat rahoituslaitoksilta           |      | 38 896 098,85 | 39 933 597,45 |
| Lainat Tampereen kaupungilta         |      | 3 170 658,85  | 3 601 865,50  |
| Seuraavan tilivuoden lyhennykset     |      | -1 734 470,56 | -1 633 743,66 |
| Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä |      | 49 144 327,62 | 51 310 004,83 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma          |      |               |               |
| Lainat rahoituslaitoksilta           |      | 1 734 470,56  | 1 633 743,66  |
| Ostovelat                            |      | 343 326,79    | 332 746,10    |
| Muut velat                           |      | 473 268,08    | 517 973,52    |
| Siirtovelat                          |      | 235 274,73    | 278 765,23    |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä |      | 2 786 340,16  | 2 763 228,51  |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ                 |      | 62 332 138,44 | 62 452 141,04 |

Edellä oleva tilinpäätös on lyhennelmä alkuperäisestä.

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen Vuokralatosäätiö sr:n hallitukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Tampereen Vuokralatosäätiön (y-tunnus 0155666-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2016. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia säätiöstä sekä sen tytäryhteisöistä ja -säätiöistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan säätiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä säätiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota

AL

epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei säätiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

#### **Muut raportointivelvoitteet**

##### **Muu informaatio**

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

##### **Muut lakiin perustuvat lausunnot**

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 5:n edellyttämistä seikoista.

Hallitus vastaa tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritettavat palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että 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 ja -säätiö ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Tampereella 7.3.2017

Tilintarkastus Lamberg Oy, tilintarkastusyhteisö

Finnpartners BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Hannu Lamberg, HT



Jukka Korin, KHT

Pyhäjärvenkatu 5 A  
33200 Tampere

Maariankatu 6a  
20100 Turku



## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Vilusen Rinne Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Vilusen Rinne Oy:n (y-tunnus 0155320-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2016. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä,

tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

#### Muut raportointivelvoitteet

#### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 7.3.2017

Tilintarkastus Lamberg Oy, tilintarkastusyhteisö

BDO Finnpartners Oy, tilintarkastusyhteisö



Hannu Lamberg, HT

Pyhäjärvenkatu 5 A  
33200 Tampere



Jukka Korin, KHT

Maariankatu 6a  
20100 Turku

# TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

|                                   | TALOUSARVIO<br>2016 | TALOUSARVIO<br>2017 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Asuntoneliöt, m2</b>           | <b>443 642</b>      | <b>452 771</b>      |
| <b>KIINTEISTÖJEN TUOTOT</b>       |                     |                     |
| <b>VUOKRATUOTOT</b>               |                     |                     |
| Asunnoista                        | 56 147 000          | 57 373 000          |
| - perusparannus                   |                     |                     |
| Autopaikoista                     | 732 000             | 733 000             |
| Päiväk. , liiket. Ja varastoista  | 1 494 000           | 1 479 000           |
| Tyhjänäolo                        | -1 195 000          | -1 140 000          |
|                                   | <b>57 178 000</b>   | <b>58 445 000</b>   |
| <b>KÄYTTÖKORVAUKSET</b>           | 2 455 000           | 2 450 000           |
| <b>MUU TOIMINTA</b>               | 650 000             | 650 000             |
|                                   | <b>3 105 000</b>    | <b>3 100 000</b>    |
| <b>OIKAISUERÄT</b>                |                     |                     |
| Luottotappiot                     | -270 000            | -200 000            |
| Jälkiperintätuotot                | 60 000              | 70 000              |
|                                   | <b>-210 000</b>     | <b>-130 000</b>     |
| <b>LIIVEVAIHTO</b>                | <b>60 073 000</b>   | <b>61 415 000</b>   |
| <b>HOITOKULUT</b>                 |                     |                     |
| Palkat ja palkkiot                | -2 069 000          | -2 192 000          |
| Henkilösivukulut                  | -483 000            | -511 000            |
|                                   |                     |                     |
| Hallintokulut                     | -2 730 000          | -1 956 000          |
| Käyttö- ja huolto                 | -2 017 000          | -2 054 000          |
| Ulkoalueiden huolto               | -1 406 000          | -1 434 000          |
| Siivous                           | -1 233 000          | -1 266 000          |
| Lämmitys                          | -6 464 000          | -6 250 000          |
| Vesi                              | -2 460 000          | -2 490 000          |
| Sähkö                             | -1 249 000          | -1 106 000          |
| Jätehuolto                        | -1 042 000          | -1 078 000          |
| Vakuutukset                       | -391 000            | -430 000            |
| Vuokrat                           | -1 811 000          | -1 865 000          |
| Kiinteistövero                    | -1 368 000          | -1 505 000          |
| Korjaukset                        | -11 380 000         | -11 594 000         |
| Muuttokorjaukset                  | -2 415 000          | -2 444 000          |
| Huoneistokorjaukset               | -1 618 000          | -1 637 000          |
| Yleiset tilat                     | -996 000            | -1 134 000          |
| Rakenteet                         | -3 285 000          | -3 240 000          |
| Viheralueet                       | -1 258 000          | -1 257 000          |
| LVI-järjestelmät                  | -1 032 000          | -1 084 000          |
| Sähkö- ja tietojärjestelmät       | -243 000            | -259 000            |
| Liiketilat ja varastot            | 0                   | 0                   |
| Vahinkojen korjaukset / korva     | -58 000             | -61 000             |
| PTS-korjaukset                    | -66 000             | -46 000             |
| Palo- ja vesivahinko              | 0                   | 0                   |
| Muut korjaukset                   | -409 000            | -432 000            |
| Oikaisuerät                       | 0                   | 0                   |
|                                   |                     |                     |
| Oman käytön alv                   | -55 000             | -60 000             |
| <b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>        | <b>-36 158 000</b>  | <b>-35 791 000</b>  |
| <b>HOITOKATE</b>                  | <b>23 915 000</b>   | <b>25 624 000</b>   |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>   |                     |                     |
| Korkotuotot, osinkotuotot         | 300 000             | 400 000             |
| Korkokulut                        | -7 120 000          | -6 597 000          |
|                                   | <b>-6 820 000</b>   | <b>-6 197 000</b>   |
| <b>TULOS ENNEN POISTOJA</b>       | <b>17 095 000</b>   | <b>19 427 000</b>   |
| <b>Taseinformaatio:</b>           |                     |                     |
| Lainaehtojen mukaiset lyhennykset | <b>-14 300 000</b>  | <b>-15 310 000</b>  |
| <b>TILIKAUDEN TULOS</b>           | <b>2 795 000</b>    | <b>4 117 000</b>    |

**VILUSEN RINNE OY**

|                                   | TALOUSARVIO       | TALOUSARVIO       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | 2016              | 2017              |
|                                   |                   |                   |
| <b>Asuntoneliöt, m2</b>           | <b>69 088</b>     | <b>68 940</b>     |
| <b>KIINTEISTÖJEN TUOTOT</b>       |                   |                   |
| VUOKRATUOTOT                      |                   |                   |
| Asunnoista                        | 9 540 000         | 9 259 000         |
| - perusparannus                   |                   |                   |
| Autopaikoista                     | 118 000           | 115 000           |
| Päiväk. , liiket. Ja varastoista  | 12 000            | 12 000            |
| Tyhjänäolo                        | -200 000          | -194 000          |
|                                   | <b>9 470 000</b>  | <b>9 192 000</b>  |
| KÄYTTÖKORVAUKSET                  | 422 000           | 401 000           |
| MUU TOIMINTA                      | 0                 | 0                 |
|                                   | <b>422 000</b>    | <b>401 000</b>    |
| <b>OIKAISUERÄT</b>                |                   |                   |
| Luottotappiot                     | -75 000           | -60 000           |
| Jälkiperintätuotot                | 5 000             | 8 000             |
|                                   | <b>-70 000</b>    | <b>-52 000</b>    |
| <b>LIIVEVAIHTO</b>                | <b>9 822 000</b>  | <b>9 541 000</b>  |
| <b>HOITOKULUT</b>                 |                   |                   |
| Palkat ja palkkiot                | -15 000           | -15 000           |
| Henkilösivukulut                  | 0                 | 0                 |
|                                   |                   |                   |
| Hallintokulut                     | -740 000          | -720 000          |
| Käyttö- ja huolto                 | -288 000          | -282 000          |
| Ulkoalueiden huolto               | -178 000          | -177 000          |
| Siivous                           | -238 000          | -240 000          |
| Lämmitys                          | -992 000          | -932 000          |
| Vesi                              | -412 000          | -404 000          |
| Sähkö                             | -288 000          | -244 000          |
| Jätehuolto                        | -156 000          | -164 000          |
| Vakuutukset                       | -139 000          | -145 000          |
| Vuokrat                           | -311 000          | -326 000          |
| Kiinteistövero                    | -224 000          | -242 000          |
| Korjaukset                        | -1 743 000        | -1 561 000        |
| Muuttokorjaukset                  | -382 000          | -371 000          |
| Huoneistokorjaukset               | -255 000          | -255 000          |
| Yleiset tilat                     | -138 000          | -129 000          |
| Rakenteet                         | -553 000          | -432 000          |
| Viheralueet                       | -170 000          | -173 000          |
| LVI-järjestelmät                  | -116 000          | -82 000           |
| Sähkö- ja tietojärjestelmät       | -37 000           | -30 000           |
| Liiketilat ja varastot            | 0                 | 0                 |
| Vahinkojen korjaukset / korva     | -20 000           | -16 000           |
| PTS-korjaukset                    | -1 000            | 0                 |
| Palo- ja vesivahinko              | 0                 | 0                 |
| Muut korjaukset                   | -71 000           | -73 000           |
| Oikaisuerät                       | 0                 | 0                 |
|                                   |                   |                   |
| Oman käytön alv                   | 0                 | 0                 |
| <b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>        | <b>-5 724 000</b> | <b>-5 452 000</b> |
| <b>HOITOKATE</b>                  | <b>4 098 000</b>  | <b>4 089 000</b>  |
| <b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>   |                   |                   |
| Korkotuotot, osinkotuotot         | 25 000            | 25 000            |
| Korkokulut                        | -1 299 000        | -1 312 000        |
|                                   | <b>-1 274 000</b> | <b>-1 287 000</b> |
| <b>TULOS ENNEN POISTOJA</b>       | <b>2 824 000</b>  | <b>2 802 000</b>  |
| <b>Taseinformaatio:</b>           |                   |                   |
| Lainaehtojen mukaiset lyhennykset | <b>-1 700 000</b> | <b>-1 920 500</b> |
| <b>TILIKAUDEN TULOS</b>           | <b>1 124 000</b>  | <b>881 500</b>    |