



VUOSIKERTOMUS 2018



Tampereen Vuokratalosäätö sr
Vilusen Rinne Oy

Sisällys

1. TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2018	3
1.2. HALLINTO	3
1.3. TOIMINTAMUOTO	4
1.4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN	5
1.5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA.....	7
1.6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO	9
1.7. HENKILÖSTÖ	12
1.8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ	13
1.9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT	15
1.10. TILIKAUDEN TULOS.....	16
1.11. LÄHIPIIRI	17
1.12. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT.....	19
2. VILUSEN RINNE OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2018	20
2.1. YHTIÖN TARKOITUS	20
2.2. HALLINTO	20
2.3. VTS-KODIT	21
2.4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN	21
3. TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR TULOSLASKELMA 2018	27
4. TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR TASE 2018	28
5. VILUSEN RINNE OY TULOSLASKELMA 2018	29
6. VILUSEN RINNE OY TASE 2018	30

1. TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2018

1.1. 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:

1. vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille
2. määrää asuntojensa vuokrat 15 §:n 1 momentin mukaisesti itsekannattavuusperiaatetta noudattaen
3. voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuin kiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuin kiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja.
4. voi rakentaa säätiön omaan käyttöön 1. momentissa tarkoitettuja rakennuksia.
5. 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 tästä toimintakertomuksesta 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 20.06.2018.

1.2. HALLINTO

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa vähintään viisi- ja enintään seitsemänjäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunginvaltuusto valitsee toimikaudekseen kerrallaan.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 19.6.2017 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallitukseen vuosiksi 2017 - 2021 seuraavat henkilöt:

Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Taisto Aaltonen ja Ari Haanperä.

Yhteishallintolain mukaisesti Taisto Aaltonen ja Ari Haanperä on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön hallituksen vuosikokous pidettiin 4.4.2018.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 17 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 95,80 %:sti. Säätiön hallituksen kokouksista suoritetaan hallituksen jäsenille Tampereen kaupungin hallintosäännön mukainen kokouspalkkio. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Aija Sundell.

Säätiön toiminnanjohtajana toimi Ahto Aunela 14.3.2018 asti ja uutena toiminnanjohtajana aloitti Satu Eskelinen 15.3.2018. Toiminnanjohtajan varamiehenä on ollut kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen. Hallitus päätti 28.8.2018, että toiminnanjohtaja-nimike muutetaan toimitusjohtajaksi, mikä rekisteröitiin säätiörekisteriin 27.11.2018.

Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talouspäällikkö Isto Jortikka, kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen, kiinteistöjohtaja Jaana Ojares 1.9.2018 alkaen, asiakaspalvelupäällikkö Reijo Jantunen, markkinointipäällikkö Päivi Linjamäki, henkilöstövastaava Aija Sundell, VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n toimitusjohtaja Petri Mäkelä 1.4.2019 alkaen ja tietopalvelupäällikkö Sanna Mattila 31.7.2018 asti.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuodeksi 2018 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tilintarkastajiksi:

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy AB, päävastuullisena tilintarkastajana Mari Säynätjoki, 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.

1.3. 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 (56,68 %).

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontörmän Lämpö Oy (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 10,45%.

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

Säätiö ostaa VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä suurimman osan kiinteistönpito- ja rakennuttamispalveluistaan.

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 toimitusjohtaja Satu Eskelinen toimii 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 neliöiden suhteessa. Sopimuksen tarkoituksena on ylläpitää yhtenäistä kiinteistönpitotapaa molemmissa yhteisöissä.

1.4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminta on vuoden aikana ollut vakaata ja siinä on ollut vain vähäisiä varsinaisen toiminnan muutoksia. Taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmia paremmin. Taloudellinen käyttöaste oli lähes edellisen vuoden tasolla ja ulkoinen asukasvaihtuvuus laski hieman.

Säätiön toiminnanjohtaja Ahto Aunela siirtyi eläkkeelle 6.4.2018 ja säätiön hallitus valitsi helmikuussa 2018 uudeksi toiminnanjohtajaksi DI Satu Eskelisen. Hän aloitti tehtävässään 15.3.2018.

Patentti ja rekisterihallitus (PRH) hyväksyi säätiön sääntömuutoksen 18.6.2018, missä muun muassa toiminnanjohtaja-nimike muutettiin toimitusjohtajaksi-nimikkeeksi. Hallitus päätti, että Satu Eskelisen toiminnanjohtaja-nimike muutetaan toimitusjohtajaksi 28.8.2018, mikä on rekisteröity säätiörekisteriin 27.11.2018.

Säätiö on vuoden 2018 loppupuoliskolla uudistanut strategiansa, minkä hallitus hyväksyi kokouksessaan 12.12.2018. Strategiassa 2019-2021 on määritelty VTS-kotien suunta ja tavoitteet. Olemme asukkaillemme Hyvän elämän alusta. Teemme laadukkaita kohtuuhintaisia koteja vähävaraisille, lapsiperheille, invalideille, nuorille pareille sekä sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille, joilla on vaikeuksia vuokrata tarvettaan vastaavaa asuntoa. Toimimme asiakaslähtöisesti ja ympäristötietoisesti varmistaen vakavaraisuutemme sekä kiinteistökantamme kunnon. Kasvamme seutukunnan kasvun mukana ja asunnoistamme ollaan ylpeitä. VTS-kodit on haluttu vuokranantaja, houkutteleva työnantaja ja mieluisa yhteistyökumppani.

Vuoden 2018 loppupuoliskolla käynnistettiin myös sisäisiä kehitysprojekteja. Toimitilaprojektissa on tavoitteena vuorovaikutuksen, yhteistyön, avoimuuden sekä työhyvinvoinnin lisääminen ja sitä kautta tuottavuuden kasvaminen. Uudet modernit tilat vaikuttavat myös säätiön brändin uudistumiseen. Kiinteistöpalveluiden toimintojen kehitysprojektissa valitaan VTS-kotien kiinteistöpalveluille optimaalisin tapa toimia.

Toimintaan liittyvänä kilpailutuksena aloitettiin vuoden lopulla kiinteistöjen laajakaistatoimittajan kilpailutusprojekti ja pääasiassa hallintoon liittyvänä kilpailutuksena käynnistettiin IT-palvelutuen kilpailutus. Molemmat kilpailutukset valmistuvat aikataulun mukaan alkuvuonna 2019.

Korkoriskin suojaustoimenpiteinä tehtiin yhden 20 M€ koronvaihtosopimuksen jatkaminen 2 vuodella, jolla hajautettiin ajallisesti koronvaihtosopimusten päättämisaikoja portaittaisiiksi. Suojaukset koskevat lainoja, joilla on lyhytaikainen (enintään 12 kk) viitekorko. Suojausten tarkoituksena on pienentää korkoriskin vaikutusta vuokrankorotustarpeeseen ja turvata vakaa vuokrataso.

Säätiön säännöissä sanotaan, että säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan. Vuokrat pyritään pitämään edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia perusvarusteltuja asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tarkalla kustannusseurannalla sekä riskienhallinnalla, esim. korkosuojaukset. Vuokrat on onnistuttu pitämään selvästi markkinavuokria alhaisempina ja ajalla 2009-2017. Viimeisimmän valmistuneen vuoden 2017 tilaston mukaan tehdyn vertailun perusteella (keskivuokra €/m²/kk sisältäen vesiennakot), VTS-kotien on vuokrahyöty kasvanut 15 %:sta 21 %:iin verrattuna koko Tampereen vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin (Tilastokeskus). VTS kotien asukkaiden saama vuokrahyöty on siten jo yli 2,5 kuukauden vuokraa vastaava summa.

Asiakaspalvelujen uudistaminen saatiin tavoitteiden mukaisesti valmiiksi v. 2018 aikana. Palvelukeskus hoitaa asiakkaiden kaikki rutiiniasiat ”kerralla kuntoon”-periaatteella, joita asiakasasioista on suurin osa. Palvelukeskus palvelee asiakasta monikanavaisesti: sähköiset itsepalvelut, sähköposti, puhelin, käyntipalvelut ja chatti. Asiakkaat ovat aiempaa enemmän siirtyneet käyttämään sähköpostia ja puhelinpalveluita, joista saatu asiakaspalaute on ollut hyvää. Sähköpostien vasteaika on 1 työpäivä, jossa on pysytty. Puhelinpalveluiden asiakastyytyväisyys oli 4.4 (asteikko 1-5). Palvelukeskuksen henkilökunnan tehtäviin kuuluu myös kiinteistöjen vesilaskutus ja avainhallinta. Avainten noutoautomaatti otetaan täysimääräisesti käyttöön maaliskuussa 2019. VTS-kotien kotisivut ovat asiakkaiden tärkeä tiedonsaannin kanava. Käynnit kotisivuilla kasvoivat 14 % edellisvuoteen verrattuna. Asiakkaille jaettiin tietoa ajankohtaisista tapahtumista ja asioista myös VTS-kotien facebookissa.

Asukkaille järjestettiin Särkänniemi-päivä, Koiramäen Joulutapahtuma, alueellisia soppatykkitapahtumia sekä peruskoulunsa päättävälle VTS-kotien nuorille kahden viikon työjakso puutarhatoissa Lännen Kiinteistöpalvelut Oy:ssä. Lastenhoitopalveluita järjestettiin seuraavilla alueilla: Käräjätörmä-Tohloppi-Lamminpää, Haukiluoma, Annala-Kaukajärvi-Levonmäki, Lielähti ja Hervanta. Neljäs korttelikuntosali avattiin marraskuussa Ollinojakatu 25:ssä.

VTS-kodit osallistui yhdessä Tampereen kaupungin, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n kanssa sosiaalisen vuokra-asumisen prosessiin, jonka tarkoituksena oli asuttaa erityistä tukea asunnon saamisessa ja asumisessa tarvitsevia henkilöitä yhteensä enintään 200 asuntoon 1.12.2016-31.12.2018 välisenä aikana. Prosessin kautta tarjottiin vuonna 2018 VTS-kotien asuntoja yhteensä 29 kpl. Yhteistyössä asutettiin mm. tukiasumisyksiköistä ja Tampereen vastaanottokeskuksesta eteenpäin muuttavia samoin kuin Tampereelle tulleita pakolaisia ja taloudellisissa vaikeuksissa olevia. Kaupunki vastasi asiakasohjauksesta, järjesti tarvittavaa tukea asukkaille ja myönsi 3 kk vuokraa vastaavan vakuussitoumuksen. Vuokranantaja teki lopullisen asukasvalinnan.

Vastuunjaosta eri tahojen kesken oli sovittu prosessissa ja sen toteutumista seurattiin työryhmässä.

Säätiö osallistui aktiivisesti kaupungin vetämään Oma-Tesoma aluekehityshankkeeseen.

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 sekä pääsee osallistumaan eurooppalaisen yleishyödyllisten vuokratyöyhteisöjen edunvalvontajärjestön, Housing Europe, toimintaan.

Satamakatu 17 valmistuu maaliskuussa ja asukkaat pääsevät muuttamaan huhtikuussa 2019. Hikivuorenkatu 22A myynti NCC:lle toteutuu alkuvuodesta.

Asiakaspalvelupäällikön eläköitymisen prosessi laitettiin vireille ja eläköityminen toteutuu keväällä 2020. Seuraajan vastuulle tulevat jatkossa sekä asukaspalvelut että vuokrauspalvelut.

1.5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asuttaminen

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisen perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot laskivat 1489 euroon (1530). Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä kasvoi edelleen tasaisesti koko vuoden edelliseen vuoteen verrattuna ja asuntojen kysyntä oli vilkasta. Uusia asuntoja valmistui Lintuhytinkatu 17:ään, Sarvijaakonkatu 35:een, Voionmaankatu 32:een yhteensä 135 kpl. Hissittömien lähiötalojen isot perheasunnot, joista on ollut ylitarjontaa, menivät aiempaa paremmin vuokralle. Asuntojen ylitarjontaa esiintyi lähinnä kaupunginosissa, joissa on paljon vuokra-asuntoja eri vuokranantajilla tai joiden asuntokanta on keskimääräistä vanhempaa. Pienten asuntojen kysyntä oli suurempaa kuin tarjonta.

Erityisasuttaminen

Erityisasuttaminen mahdollisti 437 (566) asunnon tarjoamisen erityisryhmille. Tehdyistä tarjouksista hylättiin 132 (210) kpl. Uudet asukkaat saatiin 305 (356) asuntoon. Erityisasuttamisen luvuissa on mukana Voionmaankatu 32:een valmistunut ryhmäkoti (12 asuntoa) ja tukiasunnot (10 asuntoa), jotka on tarkoitettu kehitysvammaisille. Erityisasuttamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia asunnontarvitsijoita, jotka tarvitsevat apua asunnon hankkimisessa tai asumisessa tai heidän on erittäin vaikea saada asuntoa vuokramarkkinoilta. Asumisneuvontahanke jatkui yhdessä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa ja tulokset olivat edelleen hyviä. Hankkeessa kaupunki laajensi toimintamalliaan. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkui pääosin ennallaan, kuitenkin siten, että painopistettä siirrettiin aiempaa enemmän ennaltaehkäisevään työhön.

Sosiaali-isännöinti

Sosiaali-isännöinnin keskimääräinen asiakasmäärä oli 125 henkilöä/kk (117). Palvelun piirissä oli vuonna 2018 kaikkiaan 259 henkilöä (266), joista 118 oli häättöjen ehkäisemiseksi sosiaali-isännöinnin vuokra-seurannan piirissä.

Asukastoiminta

Asukastoimikuntia tai vastaavia on 88 %:ssa (92 %) taloja, joissa oli yhteensä 742 asukasta (770). Asukaskoulutus- ja asukkaiden tapaamisia järjestettiin yhteensä 17 (22), joihin osallistui 564 (548) asukasta (VTS-kodit). Lisäksi Asukaspalvelut – osaston toimihenkilöt osallistuivat asukas- ja asukastoimikuntien kokouksiin ja eri työryhmien kokouksiin. Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3) ja AD -ryhmä kokoontui 6 kertaa (6).

Asukastoiminta ja toimivat naapurisuhteet parantavat asuinyhteisöjen asumisviihtyvyyttä ja vaikuttavat talokohtaisesti poismuuton määrään ja asumisaikoihin. Asukasosallistumisen uusien muotojen kehittämistä on jatkettu. Yhteistyössä kolmannen sektorin kuuden eri toimijan järjestämiin kerhoihin ja tapaamisiin on osallistunut 2761 VTS-kotien asukasta. Kolmas sektori on myös järjestänyt monia piha- ja korttelitapahtumia (VTS-kodit).

	2015	2016	2017	2018
Asukkaita (kirjoilla)	13882	14007	14223	14197
Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk	1393	1495	1530	1489
Asuntojen taloudellinen käyttöaste %	97,74	98,00	98,24	98,16
Asuntojen toiminnallinen käyttöaste % (voimassa olevat sopimukset kuukauden 1.päivä)	99,41	99,44	99,57	99,52
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)	2414	2160	2492	3002
Uudet sopimukset kpl	1466	1460	1469	1430
Kokonaisvaihtuvuus %	19,83	19,55	19,44	18,59
Sisäisiä vaihtoja	270	292	254	252
Ulkoisia vaihtoja	1196	1168	1215	1178
Erityisryhmille asuntoja	303	338	356	305
Asukastoimikuntien ja vastaavien lukumäärä	136	136	137	134
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	731	752	770	742
Asukaskoulutusten ja pj-kokousten lukumäärä (VTS-kodit)	12	17	18	17
Osallistujia asukas-koulutuksiin ja pj-kokouksiin(VTS-kodit)	403	396	462	564

1.6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokralosäätiö sr:n omistuksessa oli vuoden lopussa 151 kiinteistöä, joissa oli yhteensä 7705 asuntoa. Asunnoista 5886 kpl oli aravarahoitteisia ja loput 1819 kpl vapaarahoitteisia. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella. Kaikki tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta.

asuntoja	asunto-m2	keskipinta-ala m2	kiinteistöjen ikä keskimäärin	keskimääräinen ikä peruskorjauksella oikaistuna	etäisyys keskustasta km	vuosittaiset korjaukset €/asm2
7705	450003	58,40	26,0	19,8	8,14	2,07

Huoneistojakauma

yksiö	25 %
kaksio	43 %
kolmio	22 %
nelikko	9 %
viisikko +	1 %

Investoinnit

Kuluvana vuonna kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat rakennuksiin 19,8 M€, kalustoon 2,0 M€ sekä keskeneräiseen rakennustuotantoon 2,4 M€. Lisäksi tehtiin vuosikorjausinvestointeja 10,2 M€.

Investoinnit, M€	2015	2016	2017	2018
Rakennukset ja liittymismaksut	3,6	10,5	21,2	19,8
Kalusto	0,6	0,9	1,3	2,0
Keskeneräinen rakennustuotanto	10,9	16,4	11,5	2,4
Maa-alueet	3,6	0,1	0,0	0,0
Vuosikorjaukset	10,3	10,5	10,0	10,4
Investoinnit yhteensä	29,0	38,4	44,1	34,6

Valmistuneet asunnot	4	76	98	135
Kaikki asunnot	7 393	7 469	7 570	7705

Vuosikorjaukset

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

Uudisrakentaminen

Rakennuttamisen ohjauksesta vastasi kiinteistönpitopalvelut –osasto ja säätiö osti rakennuttajakonsulttipalvelut VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä.

2018 valmistui 3 kohdetta, Voionmaankatu 32, Lintuhytinkatu 17 ja Sarvijaakonkatu 35.

2018	Suunniteltu hankinta-arvo €	€/asm²
Voionmaankatu 32	10 304 000	3 288
Lintuhytinkatu 17	4 638 125	3 190
Sarvijaakonkatu 35	9 661 972	2 633
2017		
Koukkurannankatu 10	7 845 791	2 998
Valtaraitti 9	8 901 641	3 367
2016		
Pohjolankatu 21	4 601 327	2903
Petäjässuonkatu 4	4 960 472	2806
2015		
--		

Korjausrakentaminen

Vuonna 2018 ei valmistunut yhtään korjauskohdetta.

2018	Suunniteltu hankinta-arvo €	€/asm²

2017		
Kalkunvuorenkatu 2-4	8 239 520	1 612
2016		
Kuormaajankatu 2-4	7 350 934	1326
2015		
Virontörmänkatu 4 julkisivusaneeraus	2 238 101	322
Pohjolankatu 21 perusparannus	3 375 139	1793

Kiinteistöhoito

Vuoden 2018 teemana oli asiakastyytyväisyyden parantaminen. Asiakastyytyväisyyden osalta kiinteistöhuollon tulos laski yhden kymmenyksen, päätyen arvoon 3,6. Kiinteistöillä suoritettavan laadunvarmistuksen kokonaistulos laski 8463 pisteeseen (vuonna 2017 8683 / 10000 pistettä). Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy:n tulos jäi alle selvästi alle tavoitteen *).

Kiinteistöhuollon osalta tuloksissa näkyi, että asiakastyytyväisyyden arvosanoissa oli vaihtelua enemmän kuin yleensä. Kaiken kaikkiaan palveluiden osalta vuonna 2018 voidaan todeta, toiminta pysyi kohtuullisella tasolla, mutta parannettavaa löytyy.

VTS-kodit panostaa edelleen palveluiden laadunhallintaan. Tämä vuoden 2019 alusta pyörähti käyntiin palveluntuottajien omavalvonta. Yrityksille on annettu omavalvontakoulutus (Kihla ® omavalvonta). Omavalvonnassa palveluntuottaja arvioi omaa toimintaansa kiinteistöillä, tätä arviointia verrataan muun muassa asiakastyytyväisyyteen ja VTS-kotien omiin laadunvalvonta tuloksiin. Tämän lisäksi 2019 tiivistetään yhteistyötä asukastoimikuntien kanssa ja pidetään alueelliset hoito – ja palautekokoukset palveluntuottajien ja asukastoimikuntien kanssa. Kihla ® kiinteistöhuollon ja siivouksen laadunvarmistukseen kuuluvia tarkastuksia (raportoitu / Kihla ®) suoritettiin kiinteistöillä yli 1200 kertaa vuonna 2018 ja asiakastyytyväisyyskyselyihin vastasi lähes 1400 vastaajaa.

Tärkeimmät palveluntuottajat ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH- kiinteistöpalvelut Oy, SOL Palvelu Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,42 €/asm²/kk.

Kiinteistöhuolto-yhtiöiden sopimusmalliin sisältyy laatupisteisiin perustuva bonusjärjestelmä, jossa tavoitteen ylittävältä osalta maksetaan lisäbonus tai alittavalta osalta pienennetään huoltoyhtiölle maksettavaa maksua..

Bonukset, euroa Kiinteistönhoito	2015	2016	2017	2018
HH-kiinteistöpalvelut Oy	2 869	265	0	0
SOL Palvelut Oy	0	29	0	0
Lännen Kiinteistöpalvelut Oy	0	87	10 287	0
Kartanon Kiinteistöpalvelut	0	0	0 €	-11 254 *
Pirkan Talohuolto Oy	0	-19	0	0

Siivous

Vuoden 2018 teemana oli asiakastyytyväisyyden parantaminen. Asiakastyytyväisyys pysyi 3,5 pisteessä ja kiinteistöillä suoritettavan laadunvarmistuksen kokonaistulos pysyi lähes samassa, päättyen 8165 pisteeseen (vuonna 2016 8132/10000).

Bonukset, euroa Siivous	2016	2017	2018
Kartanon Puhtauspalvelut Oy	222	1 371	925
HH-kiinteistöpalvelut Oy	14	0	424
WinClean	108	0	0
Lännen Siivouspalvelu Oy	29	0	2 628
ISS Palvelut Oy	-41	0	0
SOL Palvelut Oy	-743	0	0

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS-Palvelut Oy, HH-kiinteistöpalvelu Oy (2 kohdetta), SOL Palvelut Oy Kartanon Puhtauspalvelut Oy. Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,23 €/asm2.

Ympäristötekijät

Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2018 olivat suunnitelmallinen energiahallinta ja jätelajittelun parantaminen sekä jätemäärien vähentäminen. Sekajätteen määrää on voitu vähentää lajittelumahdollisuuksien parantamisella jätepisteissä.

Energiahallinnan tärkeimmät välineet ovat olleet huollettu ja uusittu talotekniikan laitekanta ja aktiivinen kulutusseuranta. Suunnitelmalliset energiainvestoinnit ovat kohdentuneet pääosin uusiutuvaa energiaa hyväksi käyttävään lämmityksen laitekantaan. Toteutettuja rakennushankkeita ovat rivitalokohde (Lintuhytinkatu) lämmitysmuotona maalämpö aurinkokeräimillä täydennettynä ja palveluasumisen kohde (Voionmaankatu) jossa erityistilojen jäähdytystarve toteutetaan energiakaivojen tuottamalla maaviilennyksellä. Lämmityskaudella viilennyksen energiakaivoja käytetään lämpökaivoina. Kokemukset vastaavasta tekniikasta ovat olleet erittäin myönteisiä ja energiatehokkaita.

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

VTS-kodit oli mukana kiinteistöalan energia-tehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS), joka tähtää energiankäytön kokonaisvaltaiseen tehokkuuteen. Ohjelma päättyi vuoteen 2016 eikä uutta ohjelmaa ole vielä allekirjoitettu, mutta VTS-kodit tulee olemaan siinäkin mukana.

	2015	2016	2017	2018
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	42,4	41,5	41,2	40,5
Keskimääräinen veden ominaiskulutus l/asukas/vrk	118,6	118,1	117,8	119,5
Kiinteistösähkön ominaiskulutus kWh/Rm ³	4,7	4,7	6,0	5,3

1.7. HENKILÖSTÖ

Säätiön organisaatiossa tapahtui merkittäviä muutoksia, kun pitkäaikainen toiminnanjohtaja Ahto Aunela siirtyi eläkkeelle ja uudeksi toiminnanjohtajaksi valittiin Satu Eskelinen. Lisäksi uusi kiinteistöjohtaja Jaana Ojares aloitti 1.9.2018 säätiöllä. Jaana jatkaa kiinteistöpäällikkö Timo Koskisen tehtäviä, sillä Timo Koskinen siirtyy eläkkeelle kesällä 2019. Tietohallintopäällikkö Sanna Mattila lähti uusiin haasteisiin kesällä ja tietohallintopäällikön tehtäviä on määräaikaaisesti hoitanut ulkopuolinen konsulttitoimisto.

Vakituisessa työsuhteessa oli 43 henkilöä ja määräaikaaisessa työsuhteessa kuusi henkilöä. Yksi henkilö siirtyi eläkkeelle ja yksi henkilö irtisanoutui. Liikevaihto henkilöä kohden oli 1,70 M€.

Sairaspoissaolot pysyivät edelleen maltillisina ja työtaturmilta vältyttiin.

Asiakaspalvelujen uudistamista jatkettiin ja henkilöstön moniosaaminen laajeni tehtävämuutoksilla. Henkilöstön moniosaamiseen ja toimintatapojen tehostamiseen on kiinnitetty huomioita. Näihin asioihin lisätään painoarvoa myös tulevaisuudessa.

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

Työtyytyväisyyttä tutkittiin Tampereen kaupungin tytäryhteisölleen toteuttamalla työtyytyväisyyskyselyllä, josta saatiin tulokseksi 4,2 /6,0. Lisäksi toimitusjohtaja Satu Eskelinen teki henkilöstölle oman työtyytyväisyyskyselyn keväällä 2018. Työtyytyväisyyteen kiinnitettiin erityistä huomiota ja vuoden 2019 työtyytyväisyyden teemaksi valittiin Yhdessä enemmän.

Tulospalkkion 156 000 € maksaminen perustui hallituksen asettamiin kannustepalkkiotavoitteisiin. Myös VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n kannustepalkkio perustui säätiön asettamiin tavoitteisiin.

	2015	2016	2017	2018
Vakituisessa työsuhteessa	42	44	44	43
Määräaikaisessa/ osa-aikaisessa työsuhteessa	2	3	4	6
Keski-ikä	48	48	47	48
Liikevaihto/vakituinen hlö (Säätiö ja Vilusen Rinne Oy)	1,64 M€/hlö	1,63 M€/hlö	1,64 M€/hlö	1,70 M€/hlö
Tulospalkkiot t€	127	151	163	156
Palkat M€	2,0	2,1	2,1	2,4
Koulutuspäivät/hlö	4	3,5	3,5	3
Sairaspoissaolot pv/hlö	7	5	6,5	6
Työtyytyväisyys	3,42	3,44	4,05 1)	4,2 1)

1) Työtyytyväisyyskysely on toteutettu 2017-18 kaupungin tytäryhteisöilleen teettämällä kyselyllä, joten tulos on vertailukelpoinen vuoteen 2017. Vuosien 2014 -16 kyselyjen asteikkona oli käytössä 1-5, kun vuonna 2017-18 asteikko oli 1-6.

1.8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

Merkittävimmät riskit

Strategiset riskit

Tampereen kaupungin väkiluvun kasvuennuste on riski, koska Tampereen kaupunki on asettanut säätiön asuntotuotannon kasvutavoitteet kaupungin asukasmäärän kasvuennusteen perusteella. Jos kasvuennuste ei toteudu, niin korkeampi asuntotuotannon määrä voi merkitä vuokrauksen vaikeutumista ja tyhjäkäynnin kasvua.

Säätiön kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee sellaisilla kaupungin alueilla, joiden kehittäminen on jäänyt puutteelliseksi.

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on asuntojen kysyntätilanne. Asuntojen kysyntä kohdistuu enimmäkseen pieniin asuntoihin keskustassa, kun säätiön asuntojen keskikoko on suuri ja ne sijaitsevat enimmäkseen lähiöissä.

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

Taloudelliset riskit

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski. Korkotaso on ollut pitkän aikaa alhainen ja vähitellen vuoden 2016 lopulta lähtien pitkät korot ovat olleet loivassa nousussa, mutta lyhyet korot ovat edelleen negatiivisia. Rahalaitokset ennustavat lyhyiden viitekorkojen nousun tulevan mahdollisesti noin 1-2 vuoden kuluessa. Tulevan koronnousun nopeus muodostaa suuren taloudellisen riskin, koska säätiön lainakanta on noin 261 M€ ja asuntotuotanto on kasvamassa lähivuosina, mikä merkitsee paljon uutta lainarahoitusta.

Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa rahoitusriskin, koska peruskorjausten rahoitukseen tarvitaan lisälainaa, jota pitää lyhentää samanaikaisesti kohoavien korkotukilainalyhennysten lisäksi.

Toinen taloudellinen riski on kustannusten nousu. Sen uhkia ovat henkilö- ja energiakustannusten sekä rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon hintojen nousu.

Verotuksen riskit

Vuosien 2011 ja 2012 kiinteistöveroista on heinäkuussa 2018 tehty valituslupahakemukset ja valitukset Korkeimpaan hallinto-oikeuteen heinäkuussa 2018, jotka molemmat ovat vielä käsittelyssä. Vuoden 2013 kiinteistöverosta on tehty oikaisupyyntö Verotuksen oikaisulautakunnalle joulukuussa 2018. Saatavien ratkaisujen perusteella tehdään päätökset verovalitusten jatkotoimenpiteistä.

Kiinteistökohtaiset riskit

Ritakatu 7:n palvelutalosta on vuokraerimielisyys Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:n (Validia) kanssa. Vuokraerimielisyyttä selvitetään ARA:n kanssa. Erimielisyys koskee omakustannusperiaatteen soveltamista ja ylijäämien käsittelyä. ARA oli antanut alustavan tarkastuskertomuksen syksyllä 2017 ja säätiö on antanut siihen vastineensa joulukuussa 2017. ARA:n lopullinen tarkastuskertomus valmistunee vuoden 2019 aikana. Validialla on tavoitteena tehdä Ritakatu 7:n tiloissa pieniä käyttötarkoituksen muutoksia ja lisätä asumistiloja. Validian kanssa ollaan sopimassa, että VTS toteuttaa muutostyöt kustannuksellaan kohteessa kerätyllä korjausrahalla, edellyttäen, että ARA hyväksyy suunnitellut käyttötarkoituksen muutokset. VTS:n kustannusosuudeksi on sovittu 500 000 €, ja asiasta tehdään kirjallinen sopimus.

Säätiö on ostanut vuonna 2015 yhdessä Luja Oy:n kanssa Satamakatu 17 –kiinteistön Tampereen kaupungilta. Kiinteistö on alun perin vanha teollisuuskiinteistö, jossa on myös käsitelty öljyä ja kemikaaleja. Näistä kemikaaleista on ollut jäänteitä kiinteistön sisällä välipohjissa, minkä todellinen laajuus ei tullut esille kaupantekohetkellä. Välipohjat on jouduttu purkamaan kokonaan ja rakennetaan uudelleen suunnitellun alueittaisen puhdistuksen sijaan. Samalla uudelleenrakentamisen yhteydessä tehdään muita muutoksia ja parannuksia alkuperäiseen verrattuna. Tämän korjauksen tilinpäätöshetkellä arvioitu kokonaiskustannus Säätiölle on noin 8 M€, joista noin 40 % kohdistuu rakennusteknisiin

uudistuksiin ja parannuksiin. Loppuosan kustannusten käsittelystä on neuvottelut käynnissä Tampereen kaupungin kanssa. Kaupungin kanssa ollaan tekemässä asiasta sovintosopimusta, jonka mukaisesti kaupunki maksaa VTS:lle korvausta noin 1 M€. Sovintosopimus menee kaupunginhallituksen päätettäväksi kevään 2019 aikana. Lisäksi ARA:lta ollaan saamassa kohteelle lisää avustusta lisääntyneistä kustannuksista johtuen. Lopullinen päätös asiasta saadaan kevään 2019 aikana.

Peurankatu 11 –kiinteistössä on todettu useita pistemäisiä käyttövesiputkiston vuotoja ja kiinteistössä on käynnistetty yli 1 M€ putkiremontti vuonna 2018. Vuotojen syiden tutkimuksessa Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy on todennut, että vuodot ovat aiheutuneet putkistossa olleen käyttöveden ominaisuuksista johtuen. Asian käsittelystä on sovittu Tampereen kaupungin kanssa erillisellä sopimuksella.

Muut riskit

Johtoryhmän ikääntymisen on avainhenkilöriski, jota pyritään välttämään säätiön henkilöstön ikäohjelman ja henkilöstösuunnittelun avulla. Johtoryhmän jäsenille on määriteltä varahenkilöjärjestelmä, joka osittain lieventää avainhenkilöriskiä lyhyellä aikavälillä. Toiminnanjohtaja vaihtui 2018 alkupuoliskolla. Kiinteistöpäällikön eläköityminen tapahtuu vuoden 2019 aikana ja uuden kiinteistöjohtajan rekrytointi on tehty ja hän on aloittanut syyskuussa 2018. Asiakaspalvelupäällikön eläköitymisen järjestely aloitetaan keväällä 2019 ja eläköityminen tapahtuu vuoden 2020 aikana.

Sosiaali- ja terveydenhoito (sote-toiminta) on tulossa maakuntahallinnon vastuulle. Sosiaali- ja terveyskäytössä olevat kiinteistöt (sote-kiinteistöt), jotka ovat vuokrattuna Tampereen kaupungille, muodostavat tällä hetkellä riskin, jonka suuruutta ei voida vielä arvioida, koska maakuntahallinnon muodostaminen ja lainsäädäntö on vielä kesken. Säätiön sote-kiinteistöjä ovat Juoksuhaudankatu 7, Koukkuaurankatu 6, Satamakatu 17 (tämä kiinteistö valmistuu alkuvuonna 2019).

1.9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALouden TUNNUSLUVUT

Säätiön talouden kulmakivenä on omakustannusperiaate. Viime vuosien tavoitteena on ollut taloudellisen aseman vahvistaminen. Erityisesti painopisteenä on ollut kannattavuuden ja vakavaraisuuden parantaminen.

Ennakoitua parempi tulos on syntynyt talousarviota paremmin toteutuneista vuokratuotoista, hoitomenojen alittumisesta erityisesti lämmityskustannuksissa, jätehuollossa, kiinteistövakuutuksissa, hallinnossa sekä korjauksissa tapahtuneesta säästöstä että korkomenojen alittumisesta.

Taloudellinen käyttöaste 98,16 (98,24) laski hieman edellisen vuoden tasolta. Tyhjänä olon euromäärä ja luottotappioiden määrä kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna. Vaihtuvuus laski hieman edellisestä vuodesta.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua noin 3,3 %-yksikköä (2,8 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Kuluneena vuotena maksettiin ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä 3,1 M€ (2,7) velkaantumisasteen pienentämiseksi. Lainojen keskiporko oli 0,93 % (1,14 %). Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen (6-12 kk euribor) osuus lainasalkusta on kokonaan suojattu. Lainojen määrä oli vuoden lopussa 245 M€ (264 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 132 M€ (139 M€).

	2015	2016	2017	2018
Liikevaihto M€	60,1	61,7	62,5	63,7
Maksuvalmius Quick ratio (yleinen)	0,65	0,71	0,61	0,53
Kannattavuus				
Tulos ennen varauksia ja veroja M€	10,0	10,0	13,0	13,0
Käyttökate %	44,6	41,8	45,5	45,7
Lainojen hoitokate %	1,42	1,34	1,29	1,28
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,80	5,25	6,85	6,92
Sipo - lainojen kesikorko %	4,21	3,97	5,71	5,99
Vakavaraisuus				
Omavaraisuusaste %	14,12	16,76	19,44	22,80
Pitkäaik.vieras pääoma % liikevaihdosta	408	394	398	384
Lainojen kesikorko %	1,59	1,28	1,14	0,93
Tyhjänaolo, t €	1269	1073	1020	1086
Vuokrasaamiset, t €	650	742	709	838
Luottotappiot, t €	217	163	175	187

1.10. TILIKAUDEN TULOS

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 12 743 317 € (12 434 762).

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 13 139 010 euron (12 903 640) suuruisena. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön yleishyödyllisyysstatuksesta ei ole saatu. Asuintalovarauksen varat ovat sijoitettuina säätiön toimintaan investointeina pääasiassa pysyviin aineellisiin hyödykkeisiin (mm. tontit, kiinteistöt, kalusto), jossa suurin yksittäinen erä on rakennukset, sekä sen lisäksi varoja on sitoutunut erilaisiin saamisiin ja kassavaroihin.

Poistojen ja asuintalovarauksen jälkeen kirjanpidon tulos on 26,73 € (26,03), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

1.11. LÄHIPIIRI

Säätiö noudattaa säätiölain vaatimuksia lähipiiriliiketoimien seurannassa ja valvonnassa.

Lähipiiriin kuuluvat 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. Säätiö noudattaa ns. suppea lähipiiriä, jossa ei ole edellä mainittujen lisäksi mukana muita lähisukulaisia tai heidän määräysvallassa olevia yhtiöitä.

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. Tilintarkastusyhteisöitä 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 osapuolille lukuunottamatta viranomaisia ja säätiön tilintarkastajia.

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. Lähipiiriin kuuluvat saavat samanlaisen palvelun kuin muutkin asiakkaat kaikissa säätiön toiminnoissa kuten esimerkiksi asukasvalinnassa. Vuoden aikana mahdollisesti vaihtuneiden hallituksen jäsenten sitoumukset on huomioitu ajalta, milloin he ovat olleet hallituksessa.

Säätiön hallitus on kuluneen vuoden aikana ammattitaitonsa ylläpitämiseksi osallistunut seuraaviin koulutuksiin ja seminaareihin:

- KOVAN jäsenyhteisöjen hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien –koulutus 25.- 26.1.2018
- Hallituksen ja johtoryhmän strategiaseminaari 25.- 26.10.2018

Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut.

Lähipiiritaulukko

(Lähipiiritaulukon rakenne ja selitetekstit ovat Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunnan Säätiön hyvä hallinto 2015 –julkaisun mukaan.)

Toimet ja taloudelliset edut euroina	1	2 ja 3	4	5
A johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	- 610 000	-	-
B Sopimukset	1 489 000	19 000	-	-
	- 24 799 000		-	-
C Myönnetty tuki	-	-	-	-
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	-	-	-	-
E Sanallinen kuvaus toimista ja taloudellisista eduista	B1: vuokra yms. tulot B1: tavanomaiset kulut: sähkö, vesi jne. –sopimukset, velkojen korot ja lyhennykset	A2: palkat, palkkiot ja eläkkeet A3: palkat ja palkkiot B2: tavanomaiset vuokrasopimukset	-	-

Taulukossa miinus-merkkinen on säätiön kulua ja plus-merkkinen tuloa.

Lähipiirisuhteen luonne

1. Säätiön perustaja Tampereen kaupunki, sen tytäryhteisöt ja –säätiöt sekä säätiön tytäryhteisöt.
2. Säätiön ja sen tytäryhteisöjen hallitusten jäsenet, toiminnanjohtaja/toimitusjohtaja ja tämän sijainen mahdollisen sijaisuuden ajalta.
3. Säätiön johtoryhmä (ilman toiminnanjohtajaa / toimitusjohtajaa).
4. 2–3 kohdassa tarkoitetun ihmisen perheenjäsen (aviopuoliso ja avopuoliso, oma ja puolison lapsi ja tämän puoliso ja jälkeläinen sekä oma ja puolison vanhempi, isovanhempi ja tämän vanhempi).
5. 2–4 kohdassa tarkoitetun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

1.12. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Lyhyellä aikavälillä säätiön toimintaympäristö on vakaa. Pitkällä aikavälillä tärkeät säätiön taloudelliseen menestykseen vaikuttavat seikat ovat vuokra-asuntojen kysyntä ja korkotason muutokset. Vuokra-asuntojen tarjontaa on tulee lisäämään lähitulevaisuudessa uuden rakentamisen myötä lisääntyneet yksityisen markkinan sijoitusasunnot. Sosiaalisen vuokratuotannon toimintaympäristöön tulee vaikuttamaan myös mahdolliset muutokset erilaisissa asukkaisiin kohdistuvissa tukimuodoissa.

VTS-koteja kehitetään strategiakaudella 2019-21 kohti uutta suuntaamme asukkaidemme hyvän elämän alustana. Tämä tarkoittaa panostusta tasapainoiseen talouteen, yhteiseen suuntaan, asiakaslähtöisyyteen ja aktiiviseen kiinteistökannan kehitykseen. Työyhteisössämme tavoitteenamme on työhyvinvoinnin parantaminen, vuoden 2019 yhteisenä teemanamme on Yhdessä enemmän. Organisaatiota kehitetään edelleen varautumalla eläköitymisiin ja yksinkertaistamalla organisaatorakennetta.

Euroopan taloustilanteen vakiintuminen on jo alkanut nostaa pitkien korkojen tasoa. Säätiö tulee parantamaan lainasalkkunsu vakautta korkosuojausilla korkotason nousun myötä. Ympäristöministeriön korkotukilainoihin liittyvä muutos oli oikean suuntainen, mutta edelleen uudistuotannossa nykyisten korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokrakehitystä pitkällä aikavälillä.

Vuoden 2016 alusta alkanut Tampereen kaupungin takausprovisio nosti rahoituksen hintaa vapaarahoitteisissa hankkeissa. Vaihtoehtoisena rahoitusmuotona jatkettiin valtion takauslainan käyttämistä, josta on myönteisiä kokemuksia.

Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvun ennustetaan kasvavan tulevina vuosina yli 3.000 asukkaan vuosivauhdilla. Kaupungin kasvustrategiaan sekä kaupungin ja valtion väliseen MAL-sopimukseen perustuva uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamistarve on noin 570 asuntoa vuodessa, josta VTS-kotien osuus on 250-300 asuntoa.

Tonttipula on estänyt viime vuosina asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Tonttipula on helpottunut ja säätiön tulee varmistaa tonttien saatavuus vuodesta 2020 eteenpäin useille seuraaville vuosille. Olennainen kannattavuuteen ja käyttöasteeseen vaikuttava seikka on kysyntää vastaava kiinteistöjen sijainti sekä asuntojen kokojakauma, joka edellyttää pienempien asuntojen osuuden kasvattamista.

Säätiön korjausvelkalaskentaa ja kiinteistösalkutusta kehitetään seuraavien vuosien aikana tavoitteena varmistaa korjausvelan optimaalinen taso ja tulevat kiinteistökehityksen toimenpiteet. Kiinteistökehityksessä huomioidaan myös markkina-alueiden muutokset.

Tavoitteena on tulevaisuudessakin pitää VTS-kotien talous tasapainoisena, vuokrankorotukset maltillisina ja tasaisina välttämällä näin yllättävät vuokrien korotustarpeet. Kasvatamme omavaraisuusastetta strategiakauden 2019-21 aikana noin 25%:iin ja pitkällä tähtäimellä 35%:iin. Hyvä omavaraisuusaste mahdollistaa uudet investoinnit ja mahdollistaa vakaan hyvän elämän alustan asukkaillemme tämän strategiakauden jälkeenkin.

2. VILUSEN RINNE OY:N TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2018

2.1. YHTIÖN TARKOITUS

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

1. ”vuokrata asuntoja ja muita tiloja
2. omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin 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 4.4.2018.

Tampereen kaupunkia edusti controller Annina Nääppä (681 osaketta / koko osakemäärä).

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

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

2.2. HALLINTO

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 4.4.2018 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 12 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 95,24 %:sti.

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

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ahto Aunela 15.3.2018 saakka ja sen jälkeen Satu Eskelinen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti tilintarkastusyhteisö KPMG Oy AB, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mari Säynätjoki 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.

2.3. VTS-KODIT

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

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 toimitusjohtaja Satu Eskelinen toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

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

2.4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Yhtiön toiminta on vuoden aikana ollut vakaata ja siinä on ollut vain vähäisiä varsinaisen toiminnan muutoksia. Taloudellisesti vuosi toteutui likimain ennakkosuunnitelmien mukaisesti, mutta Solkikatu 7:n Koti Kuntoon -remontin vuosikuluosuus on ennakoitua suurempi, jota katettiin purkamalla vanhaa asuintalovarausta. Käyttöaste nousi 1,15 %-yksikköä 97,95 %:iin edellisestä vuodesta. Kolunkatu 1 valmistui ja asukkaat muuttivat taloon 26.10.2018.

Satu Eskelinen aloitti toimitusjohtajana 15.3.2018, kun Ahto Aunela siirtyi eläkkeelle 6.4.2018.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaan vaikuttavat samat asiat, joita on Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminnassa on tehty kuluneen vuoden aikana. Nämä asiat on kuvattu tarkemmin säätiön toimintakertomuksessa, eikä niitä sisällytetä tähän.

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen ja tämä tehdään tietojärjestelmiä ja kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja kehittämällä.

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole ilmennyt muita olennaisia toimintaan vaikuttavia tapahtumia.

2.5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asuntojen vuokraus

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin samoin sosiaalisin perustein rahoitusmuodosta riippumatta sekä arava- että vapaarahoitteisissa taloissa. Erityisasuttaminen mahdollisti 54 asunnon tarjoamisen erityisryhmille. Tehdyistä tarjouksista hylättiin 10 kpl. Asumisneuvontahanke jatkui yhdessä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa ja tulokset olivat edelleen hyviä. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkui pääosin ennallaan.

	2015	2016	2017	2018
Asukkaita (kirjoilla)	2304	2240	2179	2317
Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk	1241	1449	1530	1489
Asuntojen taloudellinen käyttöaste %	98,41	97,23	96,80	97,95
Asuntojen toiminnallinen käyttöaste % (voimassa olevat sopimukset kuukauden 1.päivä)	99,45	99,46	99,68	99,58
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)	2414	2160	2492	3002
Uudet sopimukset kpl	232	233	196	339
Kokonaisvaihtuvuus %	18,46	18,54	15,59	26,12
Sisäisiä vaihtoja	58	53	66	73
Ulkoisia vaihtoja	174	180	130	266
Erityisryhmille asuntoja	46	41	43	44
Asukastoimikuntien lukumäärä	21	20	21	22
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	165	155	127	99
Asukaskoulutusten lukumäärä (VTS-kodit)	12	17	18	17
Osallistujia asukaskoulutuksiin (VTS-kodit)	403	396	462	564

Asukastoiminta

- asukastoimikuntia tai vastaavia on Vilusen Rinteen taloissa 22 kpl (21 kpl). Kuudessa talossa on naapuritalon kanssa yhteinen asukastoimikunta
- Asukasviesti ilmestyi 3 kertaa (3)
- AD -ryhmä kokoontui 6 kertaa (5)

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

2.6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 25 kiinteistöä yhteensä 1298 asuntoa, yht. 74477 asm². Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa. Kuluneena vuonna valmistui yksi täydennysrakentamiskohde, Kolunkatu 1 sekä yksi koti kuntoon –remontti, Solkikatu 7.

Investoinnit, t€	2015	2016	2017	2018
Rakennukset	106,9	86,8	33,6	9 223,2
Kalusto	108,7	93,1	18,1	786,4
Keskeneräinen rakennustuotanto	4,3	179,8	5 296,3	5 983,1
Maa-alueet	0,0	0,0	0,0	0,0
Vuosikorjaukset	1 123,5	1 140,8	1 351,5	3 780,4
Investoinnit yhteensä	1 343,4	1 500,5	6 699,4	19 773,0

Käynnissä on Riipuksenkatu 2 täydennysrakentaminen
Hikivuorenkatu 22 A-talon myynnistä on esisopimus olemassa ja lopullinen kauppa toteutunee helmikuussa 2019.

Kulutuslukuja 2018 (2017):

- Lämpöindeksi 30,8 kWh/Rm3 (37,6 kWh/Rm3)
- Keskimääräinen veden ominaiskulutus 116,1 l/asukas/vrk (125,9 /asukas/vrk)
- Kiinteistösähkön ominaiskulutus 6,2 kWh/Rm3 (5,4 kWh/Rm3)

Kiinteistöjen kunnossapito:

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

Korjauskulut olivat keskimäärin 4,44 € / asm² / kk, yhteensä 3780 t€ (1,64 € / asm² / kk, yhteensä 1351 t€).

Kiinteistöhoito:

Huoltoyhtiönä jatkaa Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,30 €/asm²

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy neljää kiinteistöä lukuun ottamatta, joiden siivouksen hoitaa Kartanon Puhtauspalvelut Oy Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,21 €/ asm².

2.7. HENKILÖSTÖ

Vilusen Rinne Oy:llä ei ole omaa henkilöstöä vaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö hoitaa kaikki yhtiön palvelut ja toiminnot.

2.8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

Strategiset riskit

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 vuokramaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä. Tämä johtuu siitä, että Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen edellyttämiä sosiaalisia periaatteita noudatetaan myös Vilusen Rinne Oy:n vuokraustoiminnassa.

Kiinteistöihin liittyvät riskit

Yhtiö myi Tiinankuja / Tildankuja -kiinteistön kunnostettavaksi rakennusliikkeelle vuonna 2015. Nyt kuluvana vuonna yhtiö sai alustavan korvausvaatimuksen rakennusliikkeeltä, koska rakennusliikkeen asiakkaat olivat peruneet kiinteistön kaupan sisäilmanoireiden takia. Korvausvaatimuksessa ei ollut vielä määritelty korvaussummaa asian keskeneräisyyden vuoksi. Yhtiö on käynyt alustavan keskustelun rakennusliikkeen kanssa korvausvaatimuksen selvittämiseksi. Keskustelun perusteella molemmat osapuolet hankkivat asiasta lisätietoja ja seuraava keskustelu järjestetään keväällä tietojen käsittelemiseksi.

Hikivuorenkatu 22A:n myynnin viivästyminen aiheuttaa Vilusen Rinne Oy:n vuokrausasteelle laskua.

Taloudelliset riskit

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Yhtiö suojautuu korkoriskiä vastaan koronvaihtosopimuksilla. Lyhytkorkoisia lainoja suojattiin lisää jatkamalla yhtä 10 vuoden ja 15 miljoonan euron koronvaihtosopimusta kahdella vuodella. Omavaraisuusastetta pyritään parantamaan ylimääräisillä lainanlyhennyksillä, joita yhtiö teki 188 t€.

Muut riskit

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

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

2.9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALouden TUNNUSLUVUT

Liikevaihto oli 9 605 884 € (9 513 355 €). Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa. Käyttöaste nousi ja koko vuoden keskiarvo oli 97,95 % (96,80 %). Kokonaisvaihtuvuus nousi 26 %:iin (16 %), mikä johtuu pääasiassa valmistuneen ja remontoitun kiinteistön vuokrasopimusten muutoksista. Maksuvalmius on hieman heikompi kuin edellisenä vuonna, quick ratio 2,94 (3,11). Tehtyjen täysien poistojen lisäksi yhtiö käyttää asuintalovarausta tuloksen tasaukseen. Kuluneena vuonna asuintalovarausta tuloutettiin 380 110 € (edellisenä vuonna oli kulukirjaus 1 813 150 €).

2.10. HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 23,13 € (26,28 €) jätetään voittovarain tilille ja että osinkoa ei jaeta.

2.11. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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, jonka ennustetaan olevan tulevina vuosina yli 3 000 asukasta vuodessa.

Riipuksenkatu 2:n rakennukset valmistuvat kuluvan vuoden aikana. Niissä on noin 100 uutta asuntoa välittömästi Kaukajärven liikekeskuksen ja palveluiden vieressä.

Annalan korttelin kehittäminen jatkuu. Kolme kiinteistöä perusparannetaan ja rakennetaan uudestaan sekä kaksi kiinteistöä myydään. Projekti käynnistyi vuoden 2017 aikana, jolloin Kolunkatu 1 -kiinteistö purettiin ja uusi rakennus valmistui 10/2018. Hikivuorenkatu 22 A:n myynti toteutuu kevään 2019 aikana. Ojavainionkatu 4:n myynti on tarkoitus laittaa vireille alkuvuonna 2019.

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

3. TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR TULOSLASKELMA 2018

	EUR	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
KIINTEISTÖJEN TUOTOT			
Vuokrat		60 398 732,65	59 341 860,71
Käyttökorvaukset		2 704 566,49	2 585 835,86
Muut tuotot		648 177,03	639 233,74
Kiinteistöjen tuotot yhteensä		63 751 476,17	62 566 930,31
Muut oikaisuerät		-88 695,91	-59 836,80
LIKEVAIHTO		63 662 780,26	62 507 093,51
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 235 066,21	-2 130 538,40
Henkilösivukulut		-477 348,30	-456 676,81
Henkilöstökulut yhteensä		-2 712 414,51	-2 587 215,21
Hallinto		-2 445 144,64	-2 658 006,74
Käyttö ja huolto		-2 326 047,57	-2 279 212,78
Ulkoalueiden hoito		-1 368 003,15	-1 312 768,90
Siivous		-1 410 268,86	-1 363 568,73
Lämmitys		-5 757 970,52	-5 687 698,52
Vesi ja jätevesi		-2 621 692,04	-2 460 789,10
Sähkö		-1 053 550,19	-1 040 982,68
Jätehuolto		-823 758,89	-859 743,62
Vahinkovakuutukset		-143 003,40	-342 871,13
Vuokrat		-1 836 041,79	-1 805 124,50
Kiinteistövero		-1 626 662,43	-1 576 042,34
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-2 735 688,50	-2 577 821,42
Huoneistokorjaukset		-1 525 806,00	-1 582 709,21
Yleiset tilat		-701 475,19	-1 017 489,67
Rakennusten rakenteet		-2 760 240,31	-2 326 462,65
Ulkoalueet		-945 466,02	-1 049 229,68
LVI-järjestelmät		-1 298 565,13	-1 146 304,57
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-240 958,23	-230 708,31
Ilkivaltakorjaukset		-41 562,33	-39 110,68
Muut korjaukset ja hankinnat		-1 245 248,07	-1 422 140,61
Oikaisuerät		1 340 255,93	1 454 287,22
Liiketilat ja varastot		-216 734,16	-102 107,53
Korjaukset yhteensä		-10 371 488,01	-10 039 797,11
Oman käytön alv		-64 537,00	-61 216,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-34 560 583,00	-34 075 037,36
KÄYTTÖKATE		29 102 197,26	28 432 056,15
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA			
Rakennuksista ja rakennelmista		-11 626 996,06	-11 424 958,83
Koneet ja kalusto		-1 072 773,94	-960 350,11
Muista pitkävaikutteisista menoista		-43 547,28	-49 453,38
POISTOT YHTEENSÄ		-12 743 317,28	-12 434 762,32
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		806 264,48	959 179,29
Rahoituskulut		-4 017 206,23	-4 022 926,20
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ		-3 210 941,75	-3 063 746,91
TULOS ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA			
		13 147 938,23	12 933 546,92
SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ			
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA			
		13 147 938,23	12 933 546,92
Asuinalovarauksen muutos		-13 139 010,00	-12 903 640,00
Välittömät verot		-8 901,50	-29 880,89
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-13 147 911,50	-12 933 520,89
TILIKAUDEN TULOS		26,73	26,03

4. TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR TASE 2018

	EUR	Loppusaldo 31.12.2018	Loppusaldo 31.12.2017
VASTAAVA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	388 411,22	415 943,27	
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet	3 774 200,00	3 774 200,00	
Liittymismaksut	2 918 045,68	2 828 544,88	
Rakennukset ja rakennelmat	290 302 228,89	282 721 825,03	
Koneet ja kalusto	4 354 760,95	3 454 297,45	
Asfaltointi ja muu piha-alue	77 944,22	89 501,45	
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	30 957 871,63	28 524 350,38	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	332 385 051,37	321 392 719,19	
Sijoitukset	4 333 961,43	4 233 572,01	
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	4 491 670,00	4 655 002,00	
Lyhytaikaiset saamiset			
Vuokrasaamiset	837 772,92	708 531,71	
Lainasaamiset	6 720 517,51	8 398 400,87	
Muut saamiset	544 299,90	666 360,16	
Siirtosaamiset	87 765,95	77 786,55	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 190 356,28	9 851 079,29	
Rahat ja pankkisaamiset	516 511,39	438 005,97	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	350 305 961,69	340 986 321,73	
VASTATTAVA			
Oma pääoma			
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	120 362,26	120 336,23	
Tilikauden yli-/alijäämä	26,73	26,03	
Oma pääoma yhteensä	1 573 846,07	1 573 819,34	
Varaukset	78 098 260,00	64 959 250,00	
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat asuntorahastolta	61 852 945,21	74 189 860,58	
Lainat rahoituslaitoksilta	169 180 044,31	173 587 925,52	
Lainat Tampereen kaupungilta	13 608 814,39	16 673 955,93	
Seuraavan vuoden lyhennykset	0,00	-15 491 415,05	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	244 641 803,91	248 960 326,98	
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	16 640 978,38	15 491 415,05	
Ostovelat	4 412 961,50	4 863 075,19	
Muut velat	2 956 457,46	3 054 495,67	
Siirtovelat	1 981 654,37	2 083 939,50	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	25 992 051,71	25 492 925,41	
Vastattavaa yhteensä	350 305 961,69	340 986 321,73	

5. VILUSEN RINNE OY TULOSLASKELMA 2018

	EUR	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
LIKEVAIHTO			
Vuokrat		9 217 433,36	9 129 922,24
Käyttökorvaukset		388 450,21	383 432,78
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ		9 605 883,57	9 513 355,02
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot		-15 390,00	-19 430,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ		-15 390,00	-19 430,00
POISTOT		-2 117 927,22	-2 115 568,16
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Hallinto		-732 727,61	-706 429,56
Käyttö ja huolto		-287 906,46	-292 226,55
Ulkoalueiden huolto		-160 767,28	-150 928,00
Siivous		-254 353,62	-245 635,68
Lämmitys		-833 275,90	-852 948,28
Vesi ja jätevesi		-398 859,41	-417 129,83
Sähkö		-212 068,17	-205 785,84
Jätehuolto		-129 344,17	-129 726,12
Vahinkovakuutukset		-26 895,78	-134 984,79
Vuokrat		-371 579,43	-323 941,06
Kiinteistövero		-244 578,24	-250 841,39
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-454 251,38	-348 662,13
Huoneistokorjaukset		-586 786,29	-192 197,30
Yleiset tilat		-573 625,46	-90 273,94
Rakennusten rakenteet		-722 690,45	-253 122,54
Ulkoalueet		-258 472,56	-138 702,37
LVI-järjestelmät		-1 059 277,20	-99 872,24
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-212 449,21	-26 426,43
Ilkivalta korjaukset		-11 343,25	-6 402,46
Muut korjaukset ja hankinnat		-177 899,18	-302 578,64
Oikaisuerät		276 426,92	106 766,66
Korjaukset yhteensä		-3 780 368,06	-1 351 471,39
Luottotappiot		-21 558,22	-24 949,07
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-7 454 282,35	-5 086 997,56
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		18 284,00	2 291 359,30
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		20 679,58	30 286,51
Rahoituskulut		-419 050,45	-508 469,53
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ		-398 370,87	-478 183,02
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA		-380 086,87	1 813 176,28
TILINPÄÄTÖSSIIRROT			
Asuintalovarauksen muutos		380 110,00	-1 813 150,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		380 110,00	-1 813 150,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		23,13	26,28

6. VILUSEN RINNE OY TASE 2018

	EUR	Loppusaldo 31.12.2018	Loppusaldo 31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Liittymismaksut	806 370,63	772 660,46	
Rakennukset ja rakennelmat	52 411 391,07	45 095 913,09	
Koneet ja kalusto	1 285 878,51	709 715,16	
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	11 728 027,59	5 744 944,61	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	66 231 667,80	52 323 233,32	
Sijoitukset	243 769,36	206 149,18	
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vuokrasaamiset	118 467,52	104 994,05	
Lainasaamiset	8 608 057,83	9 468 213,94	
Muut saamiset	69 894,98	69 806,72	
Siirtosaamiset	13 007,20	6 104,64	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 809 427,53	9 649 119,35	
Rahat ja pankkisaamiset	41 451,78	133 240,47	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	75 326 316,47	62 311 742,32	
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98	
Edell.tilik.voitto/tappio	-23 839,04	-23 865,32	
Tilikauden voitto/tappio	23,13	26,28	
Oma pääoma yhteensä	90 720,07	90 696,94	
Varaukset	11 743 840,00	12 123 950,00	
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	6 710 034,18	8 160 491,51	
Lainat rahoituslaitoksilta	51 107 992,41	37 813 177,25	
Lainat Tampereen kaupungilta	2 511 202,39	2 698 755,98	
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	0,00	-1 839 544,67	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	60 329 228,98	46 832 880,07	
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	2 027 097,61	1 839 544,67	
Ostovelat	459 256,53	771 936,69	
Muut velat	445 620,65	439 492,61	
Siirtovelat	230 552,63	213 241,34	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 162 527,42	3 264 215,31	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	75 326 316,47	62 311 742,32	