



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

Y-tunnus 0155666-8

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS
TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2019**

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖS 1.1. - 31.12.2019

	sivu
Sisällysluettelo	1
Hallituksen toimintakertomus	2
Rahoituslaskelma	21
Tuloslaskelma	22
Tase	24
Liitetiedot	29
Konsernitilinpäätös	34
Konsernin rahoituslaskelma	28
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	29
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	34
Tilintarkastumerkintä	34
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista	35

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.

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 - 2020 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 10.4.2019.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 17 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 92,44 %: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 31.10.2019 asti ja Isto Jortikka 1.11.2019 alkaen.

Säätiön toimitusjohtajana toimi Satu Eskelinen. Toimitusjohtajan varamiehenä toimi kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen 30.6.2019 asti ja tämän jälkeen kiinteistöjohtaja Jaana Ojares.

Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja Isto Jortikka, kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen 30.6.2019 asti, kiinteistöjohtaja Jaana Ojares, projektipäällikkö Reijo Jantunen, vuokrauspäällikkö Päivi Linjamäki, henkilöstövastaava Aija Sundell, VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n toimitusjohtaja Petri Mäkelä 30.6.2019 asti ja uusi asiakaspalvelupäällikkö Heini Heikkilä 1.9.2019 alkaen.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuodeksi 2019 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tilintarkastajiksi:

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy AB, päävastuullisena tilintarkastajana Mari Säynätjoki, KHT, JHT, 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 toimitusjohtajalle ja hallitukselle.

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 Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu (100 %) ja KOY Myllyn Pysäköinti (56,68 %).

VTS Kiinteistöpalvelu Oy on ollut säätiön 100% omistama tytäryhtiö ja se on sulautettu säätiöön 31.10.2019.

Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontörmän Lämpö Oy (40,42 %), Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %) ja Lännen Palveluyhtiöt Oy (47,71 %).

Konsernista on laadittu konsernitilinpäätös.

Edellä mainitun omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit Oy:stä 10,40 %.

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

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.

4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Säätiön säännöissä sanotaan, että säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan. Vuokrat pyritään pitämään edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tehostamalla toimintaa, tarkalla kustannusseurannalla sekä riskienhallinnalla, esim. korkosuojaus.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminta on vuoden aikana ollut vakaata, vaikka toiminnassa on ollut merkittäviä sisäisiä muutoksia. Taloudellisesti vuosi toteutui ennakkosuunnitelmia paremmin. Taloudellinen käyttöaste pysyi edellisen vuoden tasolla.

Vuokrat on onnistuttu pitämään selvästi markkinavuokria alhaisempina ja ajalla 2009-2018. Viimeisimmän valmistuneen vuoden 2018 tilaston mukaan tehdyn vertailun perusteella (keskivuokra €/m²/kk sisältäen vesiennakot), VTS-kotien vuokrahyöty on kasvanut 15 %:sta yli 21 %:iin verrattuna koko Tampereen vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin (Tilastokeskus). VTS kotien asukkaiden saama vuokrahyöty on siten jo yli 2,5 kuukauden vuokraa vastaava summa.

Merkittävimpiä sisäisiä kehitysprojekteja on ollut VTS Kiinteistöpalvelut Oy:n sulauttaminen säätiöön, säätiön organisaatorakenteen muutokset ja toimitilaprojekti. Sulautumisen vaikutus noin 1,7 M€, joka näytetään kirjanpidon tuloksena, koska sulautumisen tulos on verotonta tuloa.

Uusia asukkaita ja asunnonvaihtajia oli yhteensä 1284. Uusia asuntoja valmistui 232. Tämän lisäksi 111 asuntoa perusparannettiin.

Negatiivisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisemiseksi VTS-kodeilla on kehitetty kiinteistöjen asukasprofiileja ja asetettu tavoite tasapainoisista taloista ja asuinalueista.

Asukastoiminnan tapahtumiin, VTS-kotien ja sen kumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin, osallistui vuonna 2019 yhteensä 8571 kävijää.

Kiinteistöjen laajakaistapalvelun toimittajan kilpailutus toteutettiin ja sen voitti Elisa Oyj. Toimittajan vaihto tehtiin kiinteistöittäin loppukesän ja alkusyksyn aikana. Suuritoiminen vaihto sujui hyvin. Toisena kilpailutuksena tehtiin säätiön IT-palvelutuen kilpailutus, jonka voitti Contrasec Oy. Palvelutoimittajan vaihtoprojekti onnistui hyvin, vaikka se tehtiin samaan aikaan kuin kiinteistölaajakaistatoimittajan vaihto oli käynnissä. Myös säätiön toimiston muutto remontin alta väistötiloihin toi haasteensa uudelle toimijalle, koska muuttoon liittyen väistötiloihin rakennettiin säätiön ICT-infrastruktuuri.

Toimitilojen uudistamisprojektin myötä siirryttiin heinäkuussa 2019 väistötiloihin Puutarhakatu 11. Toimitilojen remontti vanhoissa tiloissa aloitettiin ja takaisin muutto tapahtuu keväällä 2020.

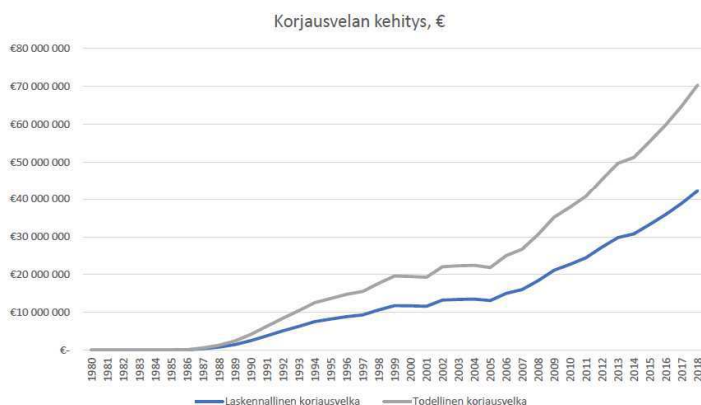
Korkoriskin suojaustoimenpiteinä tehtiin yhden 20 M€ koronvaihtosopimuksen jatkaminen 5 vuodelle, jolla hajautettiin ajallisesti koronvaihtosopimusten päättämisaikoja portaittaisi. Suojaus koskevat lainoja, joilla on lyhytaikainen (enintään 12 kk) viitekorko. Suojausten tarkoituksena on pienentää korkoriskin vaikutusta vuokrankorotustarpeeseen ja turvata säätiön vakaa vuokrataso.

Tonttivarannon hankkimiseksi osallistuttiin kaikkiin Tampereen kaupungin järjestämiin tonttihakuihin. Avoimista tonttihauista tai kilpailuista ei saatu tontteja. Kiinteistötoimen kanssa on neuvoteltu neuvottelumenettelyllä haettavista tonteista ja pyydetty tonttivarausta Hervantajärvellä sijaitsevasta tontista.

Säätiön edustajat osallistuivat KOVA ry:n uuteen Remonttityöryhmään, jonka tavoitteena on kehittää ja yhdenmukaistaa korjausvelan laskentaa. Säätiö on kehittänyt vuoden aikana korjausvelan laskentaa ja korjaustarpeen määrittämistä sekä kehittämällä ja päivittämällä aiempaa laskentatapaa, että teettämällä vertailevan laskennan olemassa olevaan kiinteistökantaan. Laskelman teki Forecon Oy ja laskelmien viimeistely on vielä kesken. Laskenta perustuu rakennuslupa-aineistosta saataviin rakennusosatietoihin ja niiden keskimääräiseen käyttöikään. Laskennassa on myös huomioitu kaikki tehdyt perusparannukset ja vuosikorjaukset.

Korjausvelan kehitys – VTS-kodit

Korjausvelan kehitys



9 11.12.2019 VTS - Korjausvelka

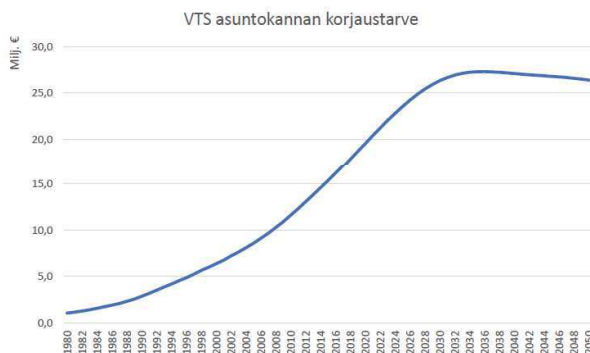
- Kuvassa on VTS:n asuntokannan korjausvelan kehitys. Korjausvelkalaskenta on toteutettu kahdella eri laskentatavalla.
- Laskennallinen korjausvelka on laskettu perinteisellä menetelmällä käyttäen kaavaa:

$$\text{Korjausvelka} = \text{jälleenhankinta} - \text{arvo} \cdot 75\% - \text{tekninen arvo}$$
 - Tällöin tehdyt korjausinvestoinnit lisätään lyhentämättömänä kuntotasoon.
- Todellinen korjausvelka huomioi sen, ettei kaikki korjausinvestoinnit siirry suoraan rakennuksen kuntotasoon. Suuri osa korjausurakan kustannuksista muodostuu tekijöistä, joilla ei ole kuntotasoa nostavaa vaikutusta, kuten purkutoimenpiteet.
- VTS:n asuntokannan laskennallinen korjausvelka vuonna 2018 oli **42,3 miljoonaa euroa**.
 - Selvityksessä korjausvelkana käytetään laskennallista korjausvelkaa.
- Todellinen korjausvelka oli **70,4 miljoonaa euroa**.

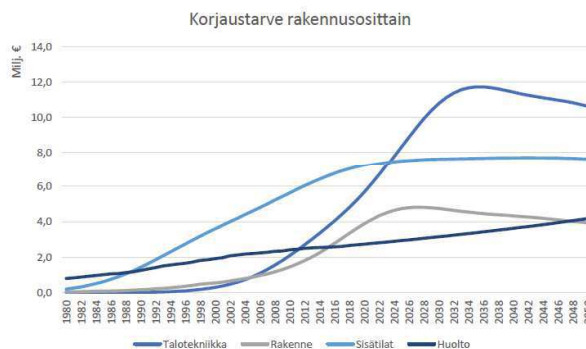
Forecon

VTS-kotien koko asuntokannan korjaustarve

Koko asuntokannan korjaustarve



11 11.12.2019 VTS - Korjaustarve



Forecon

Kehitystoimintaa

Tampere West, v 2020 alkanut läntisen keskustan visiotyö

Kyseessä on yhteishanke alueen keskeisten toimijoiden yhteisten tavoitteiden ja tahtotilan kokoamiseksi ja hyödynnettäväksi läntisen keskustan kehittämisessä. VTS-kodit on mukana hankkeessa varmistamassa kuinka mahdollistetaan kohtuuhintainen asuminen keskusta-alueella.

Tampereen keskusta kehittyy tällä hetkellä nopeasti. Vuonna 2021 valmistuva raitiotie palvelee koko keskustan saavutettavuutta ja liike-elämää. Suurin osa parhaillaan käynnissä olevista ja viime aikoina toteutuneista hankkeista sijoittuu kuitenkin Tammerkosken itäpuolelle ja asemanseudulle. Länsipuolen kehittämiseksi aloitettiin visiotyö, jossa etsitään toimenpiteitä, joilla läntisen keskustan kehittämisen saadaan käyntiin. Visiotyö toteutetaan saman kansainvälisen konsulttiryhmän vetämänä, joka onnistuneesti ja tehokkaasti toteutti 2013-2014 Tullin alueen visiotyön.

Visiotyöhön osallistuu reilu kymmenen läntisen keskustan kiinteistönomistajaa ja toimijaa, joilla on keskeinen merkitys, vaikutusvalta ja intressit alueen vetovoiman lisäämisessä. VTS-kodit on mukana hankkeessa Peurankallionkatu 7 ja Satamakatu 17 kiinteistöjen omistajana.

Koko visiotyön kustannukset ovat 220 – 250 tuhatta euroa, josta kaupunki suurimpana toimijana maksaa suurimman osan. Mukaan lähtevien toimijoiden osuus visiotyön rahoituksesta on 15.000 euroa/kumppani..

PlanCity hanke Tampereen yliopiston kanssa, v 2020 toteutettava maankäytön tutkimus kaavoituksen tehostamiseksi

VTS-kodit on mukana Tampereen yliopiston käynnistämässä monitieteisessä tutkimuksessa, jossa etsitään keinoja ketteröittää kaavoitusprosessia. Tutkimuksessa on mukana kiinteistönomistajia, rakennuttajia, rakentajia ja kaupungeja, myös Ympäristöministeriö on mukana. Tutkimusta tehdään mukaan lähteneiden hankkeissa, jolloin parhaiten hyödynnetään olemassa olevaa toimintatavan uudistamista. Tutkimuksen rahoitus muodostuu siten, että kunkin mukaan lähteneen tahon kustannus on 20.000 euroa vuodessa kolmena vuotena eli yhteensä 60.000 €.

VTS-kodeilla on tulevaisuudessa edessään useita kaavoitushankkeita perusparantamiseen ja täydennysrakentamiseen liittyen, joten kaavoituksen sujuvoittaminen on hankkeiden eteenpäin saamiseksi tärkeää.

Hankkeeseen etsitään myös sopivia kaava-/kiinteistökehityskohteita, jotka voisivat toimia case-tutkimus- ja pilottikohteina tutkimuksessa. Kohteiksi halutaan erityisesti sellaisia, joissa on kohteen kehittämisen näkökulmasta haasteita liittyen eri osapuolten välisten prosessien yhteensovittamiseen ja yhteistyöhön.

Puukerrostalorakentaminen kasvuun Pirkanmaalla

VTS-kodit on mukana hankkeessa Puukerrostalorakentaminen kasvuun Pirkanmaalla, joka tähtää Puurakentamisen edistämiseen. Puukerrostalorakentaminen ja rakentamisen tarpeet ovat voimistuvassa kasvussa. Pirkanmaalla puurakentamisen kasvu ei vielä näy, vaikka maakunta tuottaa valmiita puutuoteosia ja komponentteja sekä korkealaatuista raaka-ainetta paikallisista metsistä rakentamisen tarpeisiin.

Hankkeen tavoitteena on mm. lisätä puurakentamisen osuutta uusista kerrostalohankkeista 10 %:n Pirkanmaalla, kehittää teollisen puurakentamisen yritystoimintaa Pirkanmaalla ja edistää puukerrostalorakentamista tukemalla pilottihankkeita. Hanketta rahoittavat Pirkanmaan liitto Euroopan aluekehitysrahaston rahoituksella, Tampereen yliopisto, Metsäkeskus sekä 13 alan yritystä ja 14 Pirkanmaan kuntaa. Mukana olevien toimijoiden, mukaan lukien VTS-kodit, rahoitusosuus on 1500 €/vuosi kolmen vuoden ajan (hankeaika 1.1.2019–31.12.2021).

VTS-kotien tulee vastata omistajaohjauksen tavoitteisiin Tampere hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Säätiö varmistaa kiinteistökannan kehittämistä hiilineutraaliksi mm. lisäämällä puurakentamista. Hankkeella pyritään mahdollistamaan puurakentamisen lisäämistä kustannustehokkaasti.

5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

VTS-kotien palvelukeskuksessa asiakkaita on palveltu eri kanavissa: puhelin, käyntipalvelut, chat sekä sähköposti. Sähköpostien vasteikatavoitteena on ollut yksi työpäivä, jossa on pysytty. Puheluiden vastausaste on ollut yli 85%. Väistötilat ovat tuottaneet haasteita asiakaspalvelun laadun ja työrauhan kannalta, mutta siitä huolimatta puhelinpalveluiden asiakastytytyväisyys oli 4,4 (asteikko 1-5).

Asuttaminen

Säätiöllä oli vuonna 2019 kirjoilla 14058 asukasta. Uusia asukkaita ja asunnonvaihhtajia oli yhteensä 1284. Määrä laski aiemmista vuosista mm. perusparannusten vuoksi ja uudiskohteiden muuttoajankohtien osuessa vuoden 2020 alkuun. Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisen perustein aravataloissa sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttotulot olivat 1587 euroa. Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä kasvoi edelleen tasaisesti koko vuoden edelliseen vuoteen verrattuna. Voimassaolevia hakemuksia oli vuoden aikana keskimäärin 3475 kappaletta, enimmillään yli 3800 kappaletta. Uusia asuntoja valmistui yhteensä 232. Hervannan isot perheasunnot, joissa on ylitarjontaa, ovat olleet haastavia vuokrata. Pienten asuntojen kysyntä oli suurempaa kuin tarjonta.

Negatiivisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisemiseksi VTS-kodeilla on kehitetty kiinteistöjen asukasprofiileja ja asetettu tavoite tasapainoisista taloista ja asuinalueista.

Erityisasuttaminen

Erityisasuttaminen mahdollisti uudet asukkaat 182 asuntoon sekä lisäksi 118 asukasta sai asunnon säätiön omistamista kiinteistöistä, joissa on palvelu- ja tukiasuntoja. Satamakatu 17 valmistui 70 uutta ryhmäkotiasuntoa muistisairaille ikäihmisille. Erityisasuttamisen tarjoamia asuntoja hylättiin runsaasti. Erityisasuttamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia asunnontarvitsijoita, jotka tarvitsevat apua tai hoitoa sekä asunnon hankkimisessa tai asumisessa tai heidän on erittäin vaikea saada asuntoa vuokramarkkinoilta. Yhteistyö asumisneuvonnasta jatkui yhdessä ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa ja tulokset olivat edelleen hyviä. Asumisneuvontaa päätettiin jatkaa toistaiseksi voimassa olevalla paikallisella yhteistyösopimuksella. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkui pääosin ennallaan, kuitenkin siten, että painopistettä siirrettiin enemmän ennaltaehkäisevään työhön.

Sosiaali-isännöinti

Sosiaali-isännöinnin maksusitoumusasiakkaita oli keskimäärin 44 henkilöä/kk. Palvelun piirissä oli vuonna 2019 kaikkiaan 107 henkilöä.

Asukastoiminta

VTs-kodeissa yhteishallintolain mukaisia asukastoimikuntia tai vastaavia oli 161 talossa eli 90 %:ssa taloja ja näissä oli mukana toimikunnan jäsenenä tai yhteyshenkilönä yhteensä 769 asukasta. Asukasdemokratia- ryhmä kokoontui 10 kertaa.

VTs-kotien järjestämiin asukastilaisuuksiin ja -tapahtumiin osallistui yhteensä 998 henkilöä ja tämän lisäksi Särkänniemi-päivään, Koiramäen Joulutapahtumaan ja neljään alueelliseen soppatykkitaapahtumaan osallistui 4587 henkilöä. Yhteensä tapahtumiin osallistui 5585 henkilöä. Perinteisten asukastoimihenkilö- ja asukasdemokratia-tilaisuuksien lisäksi uusia tapahtumia olivat mm. ekotiimin luontoretki, asukaskuoro sekä alueelliset yhteisöillat Multisillassa ja Hallilassa. Näillä tapahtumilla tavoitettiin merkittävä määrä sellaisia asukkaita, jotka eivät olleet aiemmin osallistuneet asukastoimintaamme, mukaan lukien lapsiperheitä, nuoria aikuisia ja eri kulttuureista tulevia asukkaita. VTs-kotien kiinteistöjen yhteistiloissa toimivien järjestöjen toimintoihin osallistuttiin yhteensä 2986 kertaa. Kolmas sektori on myös järjestänyt monia pihaj korttelitapahtumia.

Asukasviesti -lehti ilmestyi 4 kertaa. Asiakkaille jaettiin tietoa ajankohtaisista tapahtumista ja asioista myös VTs-kotien Facebookissa ja Instagramissa. VTs-kodeille perustettiin tilit Instagramiin sekä Twitteriin, ja yhteensä eri some-kanavien seuraajamäärä kasvoi yli 1500 seuraajaan.

Peruskoulunsa päättävälle VTs-kotien nuorille tarjottiin kahden viikon työjakso puutarhatöissä Lännen Kiinteistöpalvelut Oy:ssä. Lastenhoitopalveluita järjestettiin seuraavilla alueilla: Käräjätörmä-Tohloppi-Lamminpää, Haukuluoma, Annala-Kaukajärvi-Levonmäki, Lielähti ja Hervanta.

	2016	2017	2018	2019
Asukkaita (kirjoilla)	14007	14223	14197	14058
Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk	1495	1530	1489	1587
Asuntojen taloudellinen käyttöaste %	98,00	98,24	98,16	98,33
Asuntojen toiminnallinen käyttöaste % (voimassa olevat sopimukset kuukauden 1.päivä)	99,44	99,57	99,52	99,00
Asuntohakemuksia voimassa (VTs-kodit *)	2160	2492	3002	3475
Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)	1460	1469	1430	1284
Kokonaisvaihtuvuus %	19,55	19,44	18,59	16,60
Sisäisiä vaihtoja	292	254	252	211
Uudet sopimukset	1168	1215	1178	1073
Erityisryhmille asuntoja	338	356	305	300
Asukastoimikuntien ja vastaavien lukumäärä	136	137	134	135
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	752	770	742	676

Asukaskoulutusten ja pj-kokousten lukumäärä (VTS-kodit)	17	18	17	22
Osallistujia asukas-koulutuksiin ja pj-kokouksiin(VTS-kodit)	396	462	564	583

*) VTS-kodit on Tampereen Vuokratalosäätö ja Vilusen Rinne Oy yhdessä

Asukastyytyväisyyskyselyiden tulokset 2019

Asukastyytyväisyyskyselyn nimi	Tulos (asteikko 1-5)
Kysely uudelle asukkaalle	4,25
Kysely asuntoon tehdyn korjaustoimenpiteen jälkeen	4,13
Kysely Pisteet kotiin- remontista	3,94
Kysely palvelukeskuksen puhelinpalvelusta	4,4
Kysely asukastoimikunnille kerran vuodessa (sis. siivous, kiinteistönhuolto, palvelut ym.)	3,4
Kysely kaikille asukkaille kerran vuodessa (sis. siivous, kiinteistönhuolto, palvelut ym.)	3,69

6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratalosäätö sr:n omistuksessa oli vuoden lopussa 154 kiinteistöä, joissa oli yhteensä 7955 asuntoa, mukaan lukien ryhmäkotiasunnot (164 kpl) ja palveluasunnot (137 kpl). Varsinaisia asuntoja (asunnot + palveluasunnot) on 7791 kpl. Asuinneliöitä on yhteensä 455 577 m² ja keskipinta-ala on 59 m². Kiinteistöjen keskimääräinen ikä on 27 v. Peruskorjaukset huomioiden oikaistu keski-ikä on 20 v. Asunnoista 5970 kpl oli aravarajoitteisia ja loput 1985 kpl rajoituksista vapaita. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereella. Tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta Satamakatu 17 lukuun ottamatta.

VTS-kotien* kokonaisasuntomäärä yhteensä on 9281 kpl (ilman ryhmäkotiasuntoja 9117 kpl), asutuspinta-ala 530 324 m², keskipinta-ala 54 m².

*) VTS-kodit on Tampereen Vuokratalosäätö ja Vilusen Rinne Oy (VIRI) yhdessä

Huoneistojakauma asunnot (Säätiö + VIRI)

Huoneistojakauma	Säätiö	%	VIRI	%	Yht.	Yht. %
yksio **)	1 937	25 %	341	26 %	2 278	25 %
kaksio	3 355	43 %	595	45 %	3 950	43 %
kolmio	1 717	22 %	276	21 %	1 993	22 %
nelikko	727	9 %	96	7 %	823	9 %
viisikko +	88	1 %	18	1 %	106	1 %
	7 824	100 %	1 326	100 %	9 150	100 %

**) Huoneistojakauman yksioissa ei ole ryhmäkotiasuntoja 1h+ph

Säätiö osallistui aktiivisesti kaikkiin Tampereen kaupungin järjestämiin tonttihakuihin ja -kilpailuihin, mutta ei saanut niistä yhtään tonttia. Loppuvuodesta neuvoteltiin neuvottelumenettelyllä tontista Hervantajärvellä, joka luvattiin varata säätiölle vuoden 2020 alussa.

Käräjätörmän ja Nauhatehtaan kaavahankkeet ovat edenneet ja kaavat vahvistunevat vuonna 2020, joka parantaa säätiön tonttivarantoa huomattavasti.

Tampereen kaupungin kanssa aloitettiin aktiiviset keskustelut alueellisten kehittämissuunnitelmien osalta pitkäjänteisen uudis- ja korjausrakentamisen varmistamiseksi VTS-kotien strategian mukaisesti.

Vuoden 2019 aikana alettiin selvittämään entistä syvemmin kiinteistöjen todellista korjausvelkaa ja korjaustarvetta. Käytössä olevaa korjausvelkalaskentaa tarkennettiin ja päivitettiin sekä lisäksi teetettiin vertaileva laskelma Forecon Oy:llä. Foreconin korjausvelan ja korjaustarpeen määrittely perustuu rakennuskannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen.

Investoinnit

Kuluvana vuonna säätiön kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat rakennuksiin 54,6 M€, kalustoon 5,3 M€ kiinteistöjen valmistumisten takia ja sen seurauksena keskeneräisen rakennustuotannon arvo laski -22,1 M€. Lisäksi tehtiin vuosikorjausinvestointeja 10,4 M€.

Investoinnit, M€	2016	2017	2018	2019
Rakennukset ja liittymismaksut	10,5	21,2	19,8	54,6
Kalusto	0,9	1,3	2,0	5,3
Keskeneräinen rakennustuotanto	16,4	11,5	2,4	-22,1
Maa-alueet	0,1	0,0	0,0	-0,8
Vuosikorjaukset	10,5	10,0	10,4	10,4
Investoinnit yhteensä	38,4	44,1	34,6	47,5

Valmistuneet asunnot säätiö	76	98	135	232
Kaikki asunnot (sisältää ryhmä- ja palveluasunnot)	7 469	7 570	7705	7955

Vuosikorjaukset

Kiinteistöjen kunnossapidon korjauksia on tehty laaditun PTS- suunnitelman mukaisesti. Töiden toteutuksesta on vastannut VTS Kiinteistöpalvelu Oy sulautumiseen saakka. Sen jälkeen töiden toteutuksesta on vastannut säätiön Kiinteistö- ja rakennuttamispalvelu -yksikkö.

Uudisrakentaminen

Säätiö osti rakennuttajakonsulttipalvelut VTS Kiinteistöpalvelu Oy:ltä sulautumiseen saakka, jonka jälkeen rakennuttamisesta vastasi Kiinteistö- ja rakennuttamispalvelu -yksikkö.

2019 valmistui kaksi uudiskohdetta, Satamakatu 17 (116 as, joista 70 palveluasuntoa) ja Pikkuniemenkatu 2 (106 as) sekä yksi täydennysrakentamiskohde Nikinväylä 5 (10 as).

2019	Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €	€/asm ²
Satamakatu 17	Yhteensä 32 278 725 , sis. palvelukoti, asunnot, liike- ja muut tilat	4734 (vuokrattavat neliöt)
Pikkuniemenkatu 2 (A)	14 723 522	2 993
Nikinväylä 5 *) (A)	6 375 688	2 402
2018		
Voionmaankatu 32 (L)	10 409 307	3 539
Lintuhytinkatu 17	4 638 125	3 190
Sarvijaakonkatu 35 (L)	7 008 651	2 942
2017		
Koukkurannankatu 10 (L)	8 252 197	3 153
Valtaraitti 9 (L)	8 901 641	3 367
2016		
Pohjolankatu 21 (L)	4 601 327	2 903
Petäjässuonkatu 4 (L)	4 960 472	2 806
2015		
--		

*) Nikinväylän kokonaishinta jakaantuu seuraavasti:

- perusparannus 4 846 443 € (2126 €/asm²)
- uudisrakennus 1 529 242 € (4089 €/asm²)

Uusina investointeina aloitettiin uudiskohteen rakentaminen Opiskelijankatu 31:n (106 as) sekä uudiskohteen suunnittelu Vuoreksen Rautalepänkatu 2:n. Kohde on puukerrostalo.

Ranta-Tampellan uudisrakentamishankkeesta luovuttiin, koska hanke ei soveltunut kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Korjausrakentaminen

Vuonna 2019 valmistui kaksi perusparannuskohdetta: Ruokomäenkatu 11 (80 as) ja Nikinväylä 5. (31 as). Lisäksi Peurankatu 11 (70 as) tehtiin putkiremontti.

2019	Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €	€/asm ²
Ruokomäenkatu 11	6 604 406	1561
Nikinväylä 5	4 846 443	2126
2018		

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

Uusina perusparannushankkeina aloitettiin Säästäjänkuja 4 (45 as) ja Vaakonkatu 11 (42 as).

Kiinteistönhoito

Vuoden 2019 keväällä käytiin huolto- ja siivousliikekohtaiset palautekeskustelut asukastoimikuntien ja palveluntuottajien kanssa yhteensä neljällä alueella. Palautekeskustelujen tarkoituksena oli kuulla asukastoimikuntien edustajilta perusteluja, jos asiakastyytyväisyyskyselyissä huolto- tai siivouspalveluista on annettu huonot tai välttävät arvostelut sekä ehdotuksia palvelun parantamiseksi.

Vuonna 2019 asiakastyytyväisyyden osalta kiinteistöhuollon tulos oli asukastoimikuntien kyselyssä 3,2 ja kaikille asukkaille suunnatussa kyselyssä 3,7 (3,6 vuonna 2018).

Kiinteistönhoidon ja siivouksen tuloksissa näkyi, että asukastoimikuntien vastaukset ovat kriittisempiä kuin kaikille asukkaille suunnatuissa kyselyissä. Tulokset ja yksittäiset kommentit käydään jokaisen palveluntuottajan kanssa läpi.

Vuonna 2019 alkanutta palveluntuottajien omavalvontaa jatketaan vuonna 2020. Vuonna 2020 aloitetaan kiinteistöhoitosopimusten sopimussisällön uudistaminen ja alkuvuodesta laaditaan aikataulu sopimusten uudelleenkilpailutukseen uudella sopimussisällöllä.

Tärkeimmät palveluntuottajat ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH- kiinteistöpalvelut Oy, SOL Palvelu Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,41 €/asm²/kk (2018: 0,42 €/asm²/kk)

Siivous

Vuonna 2019 siivousliikkeillä jatkui omavalvonta. Asiakastyytyväisyystulokset olivat asukastoimikuntien vastauksissa 3,3 ja kaikille asukkaille suunnatuissa kyselyissä 3,7 (3,5 vuonna 2018).

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 0,21 €/asm²/kk (2018: 0,23 €/asm²/kk).

Ympäristötekijät

Ympäristöohjelman painopistealueet vuonna 2019 olivat suunnitelmallinen energiahallinta ja jätelajittelun parantaminen sekä jätemäärien vähentäminen. Sekajätteen määrää on voitu vähentää lajittelumahdollisuuksien parantamisella jättepisteissä.

Energiahallinnan tärkeimmät välineet ovat olleet perusparannusten ja PTS-korjausten yhteydessä huollettu ja uusittu talotekniikan laitekanta (mm. lämmönvaihdepaketit) sekä aktiivinen kulutusseuranta. Suunnitelmalliset energiainvestoinnit ovat viime vuosina kohdentuneet pääosin uusiutuvaa energiaa hyväksi käyttävään lämmityksen laitekantaan, jotka

toteutetaan uudis- ja perusparannuskohteiden yhteydessä (esim. PILP eli poistoilmalämpöpumput).

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

Sen lisäksi, että rakennuskantaa uusitaan vähitellen energiatehokkaammaksi ja älykkäämmäksi, asumistottumusten muutoksella on helposti saavutettavissa huomattavia kulutus- ja kustannussäästöjä, jotka vaikuttavat hiilijalanjälkeen asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Asukkaiden ja asukastoimikuntien energiansäästön ohjaus-, tiedotus- ja valistustyötä on ryhdytty uudistamaan yhteistyössä Ekokumppanit Oy:n kanssa. VTS-kodit on perustanut EKO-tiimin, joka keskittyy erityisesti ympäristöasioihin ja uudistamaan asukasyhteistyötä.

	2015	2016	2017	2018	2019
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	42,4	41,5	41,2	40,5	38,1
Keskimääräinen veden ominaiskulutus l/asukas/vrk	118,6	118,1	117,8	119,5	118,3
Kiinteistösähkön ominaiskulutus kWh/Rm ³	4,7	4,7	6,0	5,3	5,5

7. HENKILÖSTÖ

Säätiön konsernirakenteessa ja organisaatiossa on vuoden 2019 aikana tehty merkittäviä muutoksia. Toimintaa on kehitetty tavoitteena asiakaslähtöisyyden lisääminen, toiminnan tehostaminen ja työhyvinvoinnin parantuminen. Konsernirakennetta on yksinkertaistettu sulauttamalla tytäryhtiö VTS Kiinteistöpalvelu Oy säätiöön. Säätiön organisaatorakennetta on muutettu yhdistämällä kuusi osastoa kolmeksi yksiköksi. Tulevaisuudessa tarkastellaan toimenkuvia ja tehostetaan toimintoja, jotta mahdolliset päällekkäiset toiminnot saadaan poistumaan.

VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n henkilöstöstä 16 henkilöä siirtyi vanhoina työntekijöinä säätiön palvelukseen 18.6.2019 alkaen. VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n toimitusjohtajan toimi päättyi 30.6.2019. Lisäksi yksi henkilö irtisanoutui ja yhden henkilön työsuhde päättyi sulautumisen myötä poistuneiden työtehtävien päätyttyä.

Kiinteistönpidon organisaatio keskitettiin uuteen Kiinteistö- ja rakennuttamispalvelut -yksikköön. Yksikköä johtaa kiinteistöjohtaja Jaana Ojares. Yksikössä rakennuttamispäällikkönä aloitti Jaakko Lehtinen ja kiinteistönpitopäällikkönä Eva Lindberg. Pitkäaikainen kiinteistöpäällikkö Timo Koskinen siirtyi eläkkeelle.

Asukaspalvelut-osasto ja Vuokrauspalvelut-osasto yhdistettiin yhdeksi Vuokraus- ja asiakaspalvelut- yksiköksi. Yksikön vetäjänä aloitti uusi asiakaspalvelupäällikkö Heini Heikkilä. Reijo Jantunen nimitettiin projektipäälliköksi ja Päivi Linjamäki vuokrauspäälliköksi sekä Kristian Unkuri isännöintipäälliköksi.

Talouspalvelu-osasto ja Tietohallinto-osasto yhdistyivät yhdeksi Talous- ja tietohallinto-yksiköksi. Yksikköä johtaa Isto Jortikka. Isto Jortikan tehtävänimike muuttui talousjohtajaksi. Isto Jortikka aloitti myös säätiön hallituksen sihteerinä. Juha Aerikkala nimitettiin kehityspäälliköksi. Tietohallintopäällikön tehtäviä hoitaa Sofigate Oy.

Vakituisessa työsuhteessa oli 62 henkilöä ja määräaikaissätyösuhteessa oli 6 henkilöä. Kaksi henkilöä siirtyi eläkkeelle. Liikevaihto henkilöä kohden oli 1,24 M€ (VTS-kodit).

Sairaspoissaolot pysyivät edelleen maltillisina ja työtapaturmilta välttyttiin.

Henkilöstön moniosaamisen, toimintamallien ja toimenkuvien kehittämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Näihin asioihin lisätään painoarvoa myös tulevaisuudessa. Kesätyöajasta ja muista poikkeavista työajoista luovuttiin.

Työtyytyväisyyttä tutkittiin Tampereen kaupungin tytäryhteisöilleen toteuttamalla työtyytyväisyyskyselyllä, josta saatiin tulokseksi 4,4 /6,0. Vuoden 2019 työtyytyväisyyden teemana oli: Yhdessä enemmän.

Tulospalkkion 165 400 € maksaminen perustui hallituksen asettamiin tulospalkkiotavoitteisiin.

	2016	2017	2018	2019
Vakituisessa työsuhteessa, säätiö	44	44	43	62
Määräaikaissätyö/ osa-aikaissätyö työsuhteessa, säätiö	3	4	6	6
Keski-ikä	48	47	48	47
Liikevaihto/vakituinen hlö (Säätiö ja Vilusen Rinne Oy)	1,63 M€/hlö	1,64 M€/hlö	1,70 M€/hlö	1,24 M€/hlö
Tulospalkkiot t€ (säätiö)	151	163	156	165
Palkat M€ (säätiö)	2,1	2,1	2,4	2,8
Koulutuspäivät/hlö	3,5	3,5	3	1
Sairaspoissaolot pv/hlö	5	6,5	6	6
Työtyytyväisyys	3,44	4,05 1)	4,2 1)	4,4 1)

1) Työtyytyväisyyskysely on toteutettu 2017-19 kaupungin tytäryhteisöilleen teettämällä kyselyllä, joten tulos on vertailukelpoinen vuoteen 2017-18. Vuosien 2014 -16 kyselyjen asteikkona oli käytössä 1-5, kun vuonna 2017-19 asteikko oli 1-6.

8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus ja riskiprofiili, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

Riskienhallintaohjelma, riskikartoitus ja riskiprofiili tarkistetaan vuosittain ja uudet tunnistetut riskit sisällytetään riskiprofiiliin. Kartoituksen mukaan merkittävät riskit on hyvin tiedostettu sekä turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Merkittävimmät riskit

Strategiset riskit

Tampereen kaupungin väkiluvun kasvuun liittyy riski. Eri tahoilta saadut ennusteet poikkeavat toisistaan ja samaan aikaan tarjonta ja tarjoajien määrä kasvaa. Jos Tampereen kaupungin oma kasvuennuste ei toteudu, niin suureen kasvuun perustuva 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. Myös kaupunginosat, joiden kehittäminen on jäänyt puutteelliseksi tai viivästynyt muodostaa riskin.

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 sosiaalsiin 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 tai tasaisena, 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 267 M€.

Myös uusasuntotuotanto ja vanhojen kiinteistöjen perusparannusten tarve ovat 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.

Taloudellinen riski on myös kustannusten nousu. Sen uhkia ovat energiakustannusten sekä rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon hintojen nousu.

Verotuksen riskit

Vuodesta 2011 alkaen säätiötä ei ole käsitelty yleishyödyllisenä toimijana kiinteistöverotuksen osalta. Asian käsittely on edelleen kesken. Tällä on noin miljoonan euron vuosittainen vaikutus.

Ratkenneet kiinteistökohtaiset riskit

Ritakatu 7:n palvelutalosta ollut vuokraerimielisyys Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:n (Validia) kanssa on ratkaistu. ARA:n tarkastuskertomuksen päätöksiä noudattaen pääsimme neuvotteluratkaisuun Validian kanssa. Sopimuksen mukaan VTS-kodit toteuttaa Validialle käyttötarkoituksen muutoksia lisäten asumisen tiloja. Muutostyöt toteutetaan kohteesta kerätyllä korjausrahalla ja säätiön kustannusosuus on 500 000 €. Tämän lisäksi säätiö lyhentää ARA:n ohjeistuksen mukaisesti lainaa noin 1 M€.

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 öljyjä ja kemikaaleja. Näistä kemikaaleista on ollut jätteitä 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 tehtiin muita muutoksia ja parannuksia alkuperäiseen verrattuna. Hankkeen kokonaiskustannus säätiölle on noin 36 M€. Kustannuksista neuvoteltiin ja tehtiin Tampereen kaupungin kanssa sovintosopimus, jonka mukaisesti kaupunki maksaa VTS-kodeille kauppahinnan oikaisuna noin 1 M€. Kaupunginhallitus hyväksyi sovintosopimuksen keväällä 2019 ja kaupunki on maksanut summan säätiölle kesäkuussa 2019. Lisäksi ARA on keväällä 2019 hyväksynyt kohteelle lisää avustusta kasvaneitten kustannusten takia.

Peurankatu 11 –kiinteistössä oli todettu useita pistemäisiä käyttövesiputkiston vuotoja ja kiinteistössä tehtiin yli 1 M€ putkiremontti. Vuotojen syiden tutkimuksessa Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy on todennut, että vuodot ovat aiheutuneet putkistossa olleen käyttöveden ominaisuuksien takia. Asian käsittely on sovittu Tampereen kaupungin kanssa erillisellä sopimuksella. Sopimus noudattaa käräjäoikeuden päätöstä Tampereen kaupungin ja alueen tiettyjen asunto-osakeyhtiöiden välillä, missä kukin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan.

Muut riskit

Toimitusjohtajalle on määritelty varahenkilö, joka osittain lieventää avainhenkilöriskiä lyhyellä aikavälillä. Tulevaisuudessa myös muun henkilöstön toimenkuvien kartoituksella pyritään varmistamaan jokaiselle toiminnolle varahenkilöjärjestelmä.

Sosiaali- ja terveyskäytössä olevat kiinteistöt (ns. sote-kiinteistöt), jotka ovat vuokrattuna Tampereen kaupungille, muodostavat tällä hetkellä riskin. Sen suuruutta ei voida arvioida, koska sosiaali- ja terveydenhoidon tulevaisuuden toimintamallia ei ole ratkaistu. Säätiön Tampereen kaupungille sosiaali- ja terveydenhoidon toimintaan vuokraamia kiinteistöjä on 6 kpl, yhteensä 6520 m2 (mukana eivät ole päiväkotitoiminnan kiinteistöt).

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 talousarvion tulos on syntynyt pääasiassa uusien kiinteistöjen vuokratuotoista, joita on pienentänyt perusparannuksia edeltänyt vuokrasopimusten aikaisempi päättymisen, säästö hallinto- ja henkilöstökuluissa, lämmityksessä, korjauksissa sekä rahoituskustannusten alittuminen. Suurin yksittäinen tuloksen erä on VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n sulautumisen vaikutus 1,7 M€, joka näytetään kirjanpidon tuloksena.

Taloudellinen käyttöaste 98,33 (98,16) nousi hieman edellisen vuoden tasosta. Tyhjänä olon euromäärä laski ja luottotappioiden määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna. Vaihtuvuus laski hieman edellisestä vuodesta.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua 2,3 %-yksikköä (3,3 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Kuluneena vuotena maksettiin ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä 2,2 M€ (3,1) velkaantumisasteen pienentämiseksi. Lainojen keskikorko oli 0,81 % (0,93 %). Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen (6-12 kk euribor) osuus lainasalkusta on

kokonaan suojattu. Lainojen määrä oli vuoden lopussa 267 M€ (245 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 144 M€ (132 M€).

	2016	2017	2018	2019
Liikevaihto M€	61,7	62,5	63,7	67,0
Maksuvalmius Quick ratio (yleinen)	0,71	0,61	0,53	0,65
Kannattavuus				
9099 Tulos ennen varauksia ja veroja M€	10,0	13,0	13,0	13,0
Käyttökate %	41,8	45,5	45,7	44,7
Lainojen hoitokate %	1,34	1,29	1,28	1,31
Sijoitetun pääoman tuotto %	5,25	6,85	6,92	6,81
Sipo - lainojen kesikorko %	3,97	5,71	5,99	6,00
Vakavaraisuus				
Omavaraisuusaste %	16,76	19,44	22,80	25,07
Pitkäaik.vieras pääoma % liikevaihdosta	394	398	384	376
Lainojen kesikorko %	1,28	1,14	0,93	0,81
Tyhjänäolo, t €	1073	1020	1086	992
Vuokrasaamiset, t €	742	709	838	846
Luottotappiot, t €	163	175	187	240

10. TILIKAUDEN TULOS

Tilivuoden tuloksesta tehtiin enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %. Poistojen yhteismäärä oli 13 960 167 € (12 743 317).

Poistojen jälkeen tehtiin asuinalovaraus 11 277 080 euron (13 139 010) suuruisena. Asuinalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön verotuksellisesta yleishyödyllisyysstatuksesta kiinteistöverotuksessa ei ole saatu. Asuinalovaruksen 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 asuinalovaruksen jälkeen kirjanpidon tulos on 1 664 634,69 € (26,73), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan. Kirjanpidon tulos sisältää noin 1,665 M€ VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n sulautumistuloksen.

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.), 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 määräysvallassaan 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 lähipiiriin välisiä liiketoimia lain edellyttämällä tavalla. Rekisteriin merkittävät tiedot kerätään lähipiiriin kuuluvilta henkilöiltä itseltään vuosittain. Rekisteri ei ole julkinen eikä tietoja luovuteta kolmansille osapuolille lukuun ottamatta 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:

- Hallituksen ja johtoryhmän strategiaseminaari 27.- 29.9.2019

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	-	- 612 000	-	-
B Sopimukset	1 954 000	20 000	-	-
	- 22 541 000		-	-
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 ja A3: palkat, palkkiot ja eläkkeet B2: tavanomaiset vuokrasopimukset	-	-
---	--	---	---	---

Taulukossa miinus-merkkinen on säätiön kuluja 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, toimitusjohtaja ja tämän sijainen mahdollisen sijaisuuden ajalta.
3. Säätiön johtoryhmä (ilman 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.

12. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Lyhyellä aikavälillä säätiön toimintaympäristö on vakaa. Pitkällä aikavälillä tärkeät säätiön taloudelliseen menestykseen vaikuttavat seikat ovat vuokra-asuntojen kysyntä, korjausvelan hallinta ja korkotason muutokset. Vuokra-asuntojen tarjontaa lisää 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 VTS-kotien tasapainoiseen talouteen, yhteiseen suuntaan, asiakaslähtöisyyteen ja aktiiviseen kiinteistökannan kehitykseen. Työyhteisössämme tavoitteena on työhyvinvoinnin parantaminen. Organisaatiota kehitetään edelleen mm. varautumalla eläköitymisiin sekä kehittämällä toimintamalleja, henkilöstön moniosaamista ja toimenkuvia. Toimintaa on tehostettava ja kehitettävä muuttuvien asuntomarkkinoiden mukana.

Euroopan taloustilanteen vakiintuminen on jo alkanut nostaa inflaatio-odotuksia, mutta pitkien 10 vuoden korkojen tason nousua ei ole ennusteissa lähivuosina. Säätiö tulee parantamaan lainasalkkunsu vakautta korkosuojausilla maltillisesti, kun korkotaso nousu alkaa näkymään ennusteissa. Uudistetuotannossa nykyisten korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokrakehitystä pitkällä aikavälillä.

Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun kasvun ennustetaan kasvavan tulevina vuosina yli 3.000 asukkaan vuosivauhdilla. Ennusteen mukaan Pirkanmaalla vuoteen 2030 työikäisten määrä kasvaa noin 6300 hengellä ja yli 64-vuotiaiden osuus jopa 24000 hengellä. Kaupungin kasvustrategiaan sekä kaupungin ja valtion väliseen MAL-sopimukseen (sopimus maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä) perustuva uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamistarve oli päättyneessä MAL-sopimuksessa 570 asuntoa vuodessa, josta VTS-kotien osuus oli 200 asuntoa. MAL-sopimuskauden päätyttyä uutta valtakunnallista sopimusta ei ole vielä saatu neuvoteltua eikä sen myötä myöskään ole tietoa uusista tavoitteista eikä mahdollisista avustuksista. Kaupungin tavoitteena on ollut, että sen omat

asuntoyhteisöt rakennuttavat puolet MAL-sopimuksen määrittämästä kohtuuhintaisesta uustuotannosta.

Tonttipula on estänyt viime vuosina VTS-kotien asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Uudisrakentamisen tonteista on edelleen pulaa, uusia tontteja ei saatu vuonna 2019 lainkaan. Säätiön tulee varmistaa tonttien saatavuus vuodesta 2020 eteenpäin useille seuraaville vuosille pitkäjänteisen investointisuunnittelun varmistamiseksi.

Olennainen kannattavuuteen ja käyttöasteeseen vaikuttava seikka on kysyntää vastaava kiinteistöjen sijainti sekä asuntojen kokojakauma, joka edellyttää pienempien asuntojen osuuden kasvattamista. Myös ikääntyvän väestön määrän kasvu tulee huomioida tulevissa suunnitelmissa. Säätiön kiinteistöistä valtaosa sijaitsee lähiöissä ja näin lähiöiden elinvoimaisuuden ja vetovoiman varmistaminen aktiivisella palvelukehityksellä on avainasemassa.

Säätiön korjausvelkalaskentaa ja kiinteistösalkutusta on kehitetty ja kehitetään edelleen seuraavien vuosien aikana tavoitteena varmistaa korjausvelan optimaalinen taso ja tulevat kiinteistökehityksen toimenpiteet. Kiinteistökehityksessä huomioidaan myös markkina-alueiden muutokset ja tavoite ennaltaehkäistä alueiden eriytymiskehitystä. Säätiön kiinteistökanta vanhenee nopeasti, kun isoin massa on tulossa korjausikään. Korjausvelan hallinta edellyttää paitsi entistä suurempaa investointia perusparannuksiin myös kiinteistöjen purkamista ja uudelleenrakentamista, täydennysrakentamista sekä myyntejä.

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.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

RAHOITUSLASKELMA

		2019	2018
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+	64 147 316,69	62 996 800,44
Muista tuotoista saadut maksut	+	916 188,21	648 987,35
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-	42 762 547,42	34 567 974,04
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	22 300 957,48	29 077 813,75
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	3 977 532,66	4 181 966,13
Saadut korot	+	112 449,07	118 738,63
Saadut osingot	+	935 386,55	689 045,20
Maksetut välittömät verot	-	16 956,16	8 981,50
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-2 946 653,20	-3 383 163,80
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	19 354 304,28	25 694 649,95
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	31 807 928,95	24 188 010,73
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	67 212,80	100 389,42
Lainasaamisten muutos (Metsätonttu)	+	163 332,00	163 332,00
Lainasaamisten muutos (konsernipankkitili)	+	6 927 299,94	1 677 883,36
Investointien rahavirta (B)	+/-	-24 784 509,81	-22 447 184,79
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	24 355 000,00	15 627 597,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	18 897 894,13	18 796 556,74
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	5 457 105,87	-3 168 959,74
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	26 900,34	78 505,42
Rahavarat tilikauden alussa		516 511,39	438 005,97
VTS Kiinteistöpalvelu Oy fuusiossa saadut rahavarat		141 185,16	
Rahavarat tilikauden lopussa		684 596,89	516 511,39
		26 900,34	78 505,42

	EUR	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
KIINTEISTÖJEN TUOTOT			
Vuokrat		61 762 173,71	60 398 732,65
Käyttökorvaukset		2 782 574,36	2 704 566,49
Muut tuotot		2 573 885,39	648 177,03
Kiinteistöjen tuotot yhteensä		67 118 633,46	63 751 476,17
Muut oikaisuerät		-124 690,60	-88 695,91
LIIKEVAIHTO		66 993 942,86	63 662 780,26
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 893 243,92	-2 235 066,21
Henkilösivukulut		-623 538,41	-477 348,30
Henkilöstökulut yhteensä		-3 516 782,33	-2 712 414,51
Hallinto		-3 146 270,94	-2 445 144,64
Käyttö ja huolto		-2 292 089,13	-2 326 047,57
Ulkoalueiden hoito		-1 449 773,10	-1 368 003,15
Siivous		-1 397 493,77	-1 410 268,86
Lämmitys		-5 726 233,72	-5 757 970,52
Vesi ja jätevesi		-2 821 837,37	-2 621 692,04
Sähkö		-1 165 605,56	-1 053 550,19
Jätehuolto		-868 085,83	-823 758,89
Vahinkovakuutukset		-150 348,27	-143 003,40
Vuokrat		-1 944 676,63	-1 836 041,79
Kiinteistövero		-1 980 299,44	-1 626 662,43
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-2 776 532,41	-2 735 688,50
Huoneistokorjaukset		-1 416 041,15	-1 525 806,00
Yleiset tilat		-866 111,21	-701 475,19
Rakennusten rakenteet		-2 539 727,18	-2 760 240,31
Ulkoalueet		-1 035 564,66	-945 466,02
LVI-järjestelmät		-1 082 223,79	-1 298 565,13
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-392 060,31	-240 958,23
Ilkivaltakorjaukset		-53 206,85	-41 562,33
Muut korjaukset ja hankinnat		-1 380 804,14	-1 245 248,07
Oikaisuerät		1 214 467,99	1 340 255,93
Liiketilat ja varastot		-101 603,45	-216 734,16
Korjaukset yhteensä		-10 429 407,16	-10 371 488,01
Oman käytön alv		-140 358,00	-64 537,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-37 029 261,25	-34 560 583,00
KÄYTTÖKATE		29 964 681,61	29 102 197,26

	EUR	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA			
Rakennuksista ja rakennelmista		-12 291 820,85	-11 626 996,06
Koneet ja kalusto		-1 622 642,34	-1 072 773,94
Muista pitkävaikutteisista menoista		-45 703,54	-43 547,28
POISTOT YHTEENSÄ		-13 960 166,73	-12 743 317,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		1 046 907,57	806 264,48
Rahoituskulut		-4 087 641,60	-4 017 206,23
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ		-3 040 734,03	-3 210 941,75
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		12 963 780,85	13 147 938,23
Asuintalovarauksen muutos		-11 277 080,00	-13 139 010,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-11 277 080,00	-13 139 010,00
Välittömät verot		-22 066,16	-8 901,50
TILIKAUDEN TULOS		1 664 634,69	26,73

Tampereen Vuokralosäätiö sr

Tase

	EUR	Loppusaldo 31.12.2019	Loppusaldo 31.12.2018
V A S T A A V A A			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet		366 448,60	388 411,22
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet	2 969 812,80		3 774 200,00
Liittymismaksut	3 131 371,21		2 918 045,68
Rakennukset ja rakennelmat	326 031 449,00		290 302 228,89
Koneet ja kalusto	8 042 369,57		4 354 760,95
Asfaltointi ja muu piha-alue	107 304,27		77 944,22
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	8 881 015,99		30 957 871,63
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	349 163 322,84		332 385 051,37
Sijoitukset	4 317 442,68		4 333 961,43
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	4 328 338,00		4 491 670,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Vuokrasaamiset	884 275,45		837 772,92
Lainasaamiset	1 421 675,48		6 720 517,51
Muut saamiset	8 917 192,18		544 299,90
Siirtosaamiset	282 468,89		87 765,95
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	11 505 612,00		8 190 356,28
Rahat ja pankkisaamiset	684 596,89		516 511,39
VASTAAVAA YHTEENSÄ	370 365 761,01		350 305 961,69
V A S T A T T A V A A			
Oma pääoma			
Peruspääoma	150 943,62		150 943,62
Rakennusrahoitus	479 891,92		479 891,92
Muut rahastot	822 621,54		822 621,54
Edell. tilikauden yli-/alijäämä	120 388,99		120 362,26
Tilikauden yli-/alijäämä	1 664 634,69		26,73
Oma pääoma yhteensä	3 238 480,76		1 573 846,07
Varaukset	89 375 340,00		78 098 260,00
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat asuntorahastolta	55 242 449,98		61 852 945,21
Lainat rahoituslaitoksilta	184 962 791,70		169 180 044,31
Lainat Tampereen kaupungilta	11 361 281,94		13 608 814,39
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	251 566 523,62		244 641 803,91
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	15 173 364,54		16 640 978,38
Ostovelat	3 533 401,31		4 412 961,50
Muut velat	5 047 623,05		2 956 457,46
Siirtovelat	2 431 027,73		1 981 654,37
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	26 185 416,63		25 992 051,71
Vastattavaa yhteensä	370 365 761,01		350 305 961,69

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

Konsernituloslaskelma

	EUR	EUR
	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
LIIKEVAIHTO	65 214 780,53	64 073 105,39
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-3 883 778,39	-3 803 404,86
Hallinto	-3 271 555,67	-2 446 860,76
Käyttö ja huolto	-994 445,36	-939 143,10
Ulkoalueiden hoito	-1 454 423,14	-1 372 798,54
Siivous	-1 400 616,78	-1 413 850,70
Lämmitys	-5 726 233,72	-5 757 970,52
Vesi ja jätevesi	-2 831 220,01	-2 630 082,66
Sähkö	-1 189 752,08	-1 075 583,20
Jätehuolto	-870 174,73	-825 926,25
Vahinkovakuutukset	-150 937,40	-143 572,33
Vuokrat	-2 027 933,71	-1 851 519,41
Kiinteistövero	-1 991 306,18	-1 635 825,26
Korjaukset	-10 440 520,89	-10 381 706,86
Oman käytön alv	-140 358,00	-64 537,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-36 510 393,37	-34 612 877,24
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	159 140,17	203 552,41
KÄYTTÖKATE	28 863 527,33	29 663 780,56
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-12 454 535,62	-11 792 188,06
Koneista ja kalustosta	-1 633 172,43	-1 085 408,51
Muista pitkävaikutteisista menoista	-50 876,36	-53 274,26
POISTOT YHTEENSÄ	-14 138 584,41	-12 930 870,83
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	978 284,27	932 092,08
Rahoituskulut	-3 924 319,39	-3 853 874,23
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-2 946 035,12	-2 921 782,15
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	11 778 907,80	13 811 127,58
Tuloverot	-49 097,16	-76 751,25
Laskennallisten verojen muutos	-2 306 691,43	-2 627 802,00
Välittömät verot	-2 355 788,59	-2 704 553,25
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-2 355 788,59	-2 704 553,25
Vähemmistöosuus tuloksesta	901,42	1 645,05
TILIKAUDEN TULOS	9 424 020,63	11 108 219,38

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

Konsernitase

V A S T A A V A A	EUR	31.12.2019	31.12.2018
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		361 059,20	384 385,09
Atk-ohjelmat		5 389,40	14 824,92
Aineettomat hyödykkeet Yhteensä		366 448,60	399 210,01
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		3 006 679,66	3 811 066,86
Liittymismaksut		3 140 225,21	2 926 899,68
Rakennukset ja rakennelmat		331 830 457,00	296 262 091,66
Koneet ja kalusto		8 481 369,66	4 822 007,99
Asfaltointi ja muu piha-alue		133 344,27	105 844,22
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat		8 881 015,99	30 957 871,63
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		355 473 091,79	338 885 782,04
Sijoitukset			
Osuudet osakkuusyhtiöistä		780 953,27	621 813,11
Muut osakkeet ja osuudet		3 255 448,86	3 188 236,06
Sijoitukset yhteensä		4 036 402,13	3 810 049,17
Pysyvät vastaavat yhteensä		359 875 942,52	343 095 041,22
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Vuokrasaamiset		884 275,45	837 772,92
Lainasaamiset		1 430 028,76	8 465 169,57
Muut saamiset		8 890 020,48	576 314,20
Siirtosaamiset		282 468,89	103 468,64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		11 486 793,58	9 982 725,33
Rahat ja pankkisaamiset		699 310,27	543 626,38
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		12 186 103,85	10 526 351,71
VASTAAVAA YHTEENSÄ		372 062 046,37	353 621 392,93

Tampereen Vuokratalosäätiö sr Konsernitase

V A S T A T T A V A A	31.12.2019	31.12.2018
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	64 609 316,53	53 501 101,24
Tilikauden yli-/alijäämä	9 424 020,63	11 108 219,38
Oma pääoma yhteensä	75 486 794,24	66 062 777,69
Vähemmistöosuus konsernitaseessa	876 853,62	877 750,95
Konsernipassiiva	70 553,75	70 553,75
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	240 205 241,68	231 032 989,52
Velat saman konsernin yhteisöille	11 361 281,94	13 608 814,39
Laskennallinen verovelka	17 875 068,00	15 619 652,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	269 441 591,62	260 261 455,91
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 173 364,54	16 640 978,38
Ostovelat	3 533 401,31	4 473 178,09
Muut velat	5 048 459,57	2 767 939,92
Muut velat	5 306 187,79	2 767 939,92
Siirtovelat	2 173 299,51	2 466 758,23
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	26 186 253,15	26 348 854,62
Vieras pääoma yhteensä	295 627 844,77	286 610 310,53
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	372 062 046,37	353 621 392,93

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

		2019	2018
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraus- ja liiketoiminnasta saadut maksut	+	64 232 163,64	63 374 540,74
Muista tuotoista saadut maksut	+	916 188,21	648 987,35
Maksut vuokraus- ja liiketoiminnan kuluista	-	42 673 410,55	34 292 801,70
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	22 474 941,30	29 730 726,39
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	3 814 210,45	4 018 634,13
Saadut korot	+	112 449,07	118 772,27
Saadut osingot	+	1 064 586,55	814 845,20
Maksetut välittömät verot	-	87 685,52	35 962,79
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-2 724 860,35	-3 120 979,45
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	19 750 080,95	26 609 746,94
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	31 821 610,94	24 374 234,53
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	67 212,80	100 389,42
Lainasaamisten muutos (konsernipankkitili)	+	7 035 140,81	1 121 152,00
Investointien rahavirta (B)	+/-	-24 853 682,93	-23 353 471,95
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	24 355 000,00	15 627 597,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	18 897 894,13	18 796 556,74
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	5 259 285,87	-3 168 959,74
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	155 683,89	87 315,25
Rahavarat tilikauden alussa		543 626,38	456 311,13
Rahavarat tilikauden lopussa		699 310,27	543 626,38
		155 683,89	87 315,25

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tampereen Vuokratalosäätiö sr kuuluu Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Kaupunkikonsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta. Tampereen Vuokratalosäätiö sr tekee konsernitilinpäätöksen omasta säätiön konsernista.

Konsernitilinpäätöksen laajuus ja konsernissa tapahtuneet muutokset

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on laatinut konsernitilinpäätöksen, jossa on yhdistetty hankintamenomenetelmällä tytäryhtiöt Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu ja KOY Myllyn Pysäköinti. Säätiön osakkuusyritykset Lännen Palveluyhtiöt Oy, Virontörmän Lämpö Oy ja Kiinteistö Oy Tumpin Parkki ovat yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

VTs Kiinteistöpalvelu Oy sulautettiin säätiöön 31.10.2019. Vuoden 2019 tilinpäätöksessä on säätiön toiminnan taloustiedot, joihin on lisätty sulautumistulos sekä sulautumisessa siirtyneet varat ja velat. Muissa tiedoissa näkyvät säätiön ja sulautuneet yhtiötiedot yhdessä, esim. henkilöstön määrässä. Vuoden 2018 konsernitiedot ovat koostettu erillisten yhteisöjen tilinpäätöstiedoista tavanomaisella konserniyhdistelyllä.

Aiemmasta poiketen on asuintalovaraus purettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan ja vastaava oikaisu on tehty myös vuoden 2018 konsernitilinpäätökseen.

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintameno- ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuuden poistot ilmenevät käyttöomaisuuden erittelystä. Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintameno- ja osto- ja vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on laskettu EVL:n enimmäisprosenttien mukaisesti: rakennukset 4%, koneet ja kalusto 25%, ATK-ohjelmat 20% tasapoisto, asfaltointi 10% tasapoisto ja aineettomat oikeudet tasapoisto 5 %.

Tuloksen ja taseen esittämistapa

Tampereen Vuokratalosäätiö sr käyttää tuloslaskelmassa kiinteistön hallintaan perustuville yhteisöille tarkoitettua kiinteistökaavaa. Tuloksesta on eliminoitu keskinäiset myynnit, ostot ja osingonjako. Taseesta on eliminoitu keskinäiset velat ja saamiset sekä keskinäinen omistus ja osingonjako.

TULOSLASKELMA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2019	Emosäätiö 31.12.2018	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018
Erittely tuloslaskelman kohdasta Muut tuotot:				
Kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen maksamat osuudet ja korvaukset yhteisen organisaation ja asuntotorin kustannuksista sekä rakennuttamisesta.	821 349,23	625 915,11	821 349,23	625 915,11
Korvaukset konsernin sisäisten talouspalvelujen tuottamisesta	18 848,50	22 261,92	18 848,50	22 261,92
Saadut rojalit	76 249,80		76 249,80	
VTs Kiinteistöpalvelu Oy:n sulautumistulos	1 664 607,84			
Muut tuiot	-7 169,98	0,00	-7 169,98	0,00
	<u>2 573 885,39</u>	<u>648 177,03</u>	<u>909 277,55</u>	<u>648 177,03</u>

Vertailutiedot poistoista

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n toiminta perustuu kiinteistöjen hallintaan ja se saa kirjanpitolain 5. luvun 12 § 2. momentin nojalla poistaa hankintameno- ja muut pitkävaikutteiset menot niiden vaikutusaikana ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Tilinpäätöksen lisätietona esitetään kuitenkin seuraava poistovertailu.

Kertyneet vertailulaskelman mukaiset poistot	238 746 358,31	227 665 932,87	238 746 358,31	227 665 932,87
Kirjanpidossa tehdyt suunnitelman mukaiset poistot	-270 548 592,92	-256 588 426,19	-270 548 592,92	-256 588 426,19
Vertailuero	<u>-31 802 234,61</u>	<u>-28 922 493,33</u>	<u>-31 802 234,61</u>	<u>-28 922 493,33</u>
Lainoja lyhennetty v.1969-2019 yhteensä	276 166 458,38	257 124 634,65	276 166 458,38	257 124 634,65
Vertailulaskelman poistot - lainan lyhennykset	-37 420 100,07	-29 458 701,78	-37 420 100,07	-29 458 701,78
Em. määrä pitkäaik. vieraasta pääomasta (%)	-14,88 %	-12,04 %	-14,88 %	-12,04 %

Edellä olevassa vertailussa laskennalliset vertailupoistot on laskettu tasapoistoin ikämäärytyksinä: rakennukset 45 vuotta sekä koneet ja kalusto 15 vuotta.

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

	Emosäätiö 31.12.2019	Emosäätiö 31.12.2018	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018
Henkilöstöä on tilikauden aikana ollut keskimäärin	53	47	53	66

Palkat ja palkkiot	2 893 243,92	2 235 066,21	3 205 605,78	3 130 682,81
Eläkekulut yhteensä	489 071,15	412 069,86	544 885,68	582 152,22
Muut henkilösivukulut	134 467,26	65 278,44	622 358,08	90 569,83
	3 516 782,33	2 712 414,51	4 372 849,54	3 803 404,86

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot	54 840,00	37 960,00	54 840,00	37 960,00
---	-----------	-----------	-----------	-----------

Ostot lähipiiriin kuuluvilta

VTS Kiinteistöpalvelu Oy	1 004 574,71	1 609 858,71		
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	11 164 426,06	10 931 351,71	11 164 426,06	10 931 351,71

Myyntit lähipiiriin kuuluville

VTS Kiinteistöpalvelu Oy	18 848,50	29 766,45		
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	833 484,78	782 228,05	833 484,78	782 228,05

Tilintarkastuspalkkiot	28 830,00	21 570,21	28 830,00	21 570,21
------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Aineettomat oikeudet				
Kp-arvo 1.1.	384 385,09	407 710,98	384 385,09	407 710,98
Poistot (20 v.)	-23 325,89	-23 325,89	-23 325,89	-23 325,89
Kp-arvo 31.12.	361 059,20	384 385,09	361 059,20	384 385,09

Atk-ohjelmat				
Kp-arvo 1.1.	4 026,13	8 232,29	14 824,92	28 073,06
Lisäykset	6 423,97	0,00	798,00	685,00
Tilikauden poistot (5 v.)	-5 060,70	-4 206,16	-10 233,52	-13 933,14
Kp-arvo 31.12.	5 389,40	4 026,13	5 389,40	14 824,92

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Kp-arvo 1.1.	3 774 200,00	3 774 200,00	3 811 066,86	3 774 200,00
Lisäykset / vähennys	-804 387,20	0,00	-804 387,20	36 866,86
Kp-arvo 31.12.	2 969 812,80	3 774 200,00	3 006 679,66	3 811 066,86

Liittymismaksut

Kp-arvo 1.1.	2 918 045,68	2 828 544,88	2 926 899,68	2 837 398,88
Muutokset	213 325,53	89 500,80	213 325,53	89 500,80
Kp-arvo 31.12.	3 131 371,21	2 918 045,68	3 140 225,21	2 926 899,68

Rakennukset

Kp-arvo 1.1.	290 302 228,89	282 721 825,03	296 262 091,66	288 845 019,80
Lisäykset	54 423 127,36	19 692 709,75	54 423 127,36	19 692 709,75
Vähennykset	-6 295 523,40	-176 723,83	-6 295 523,40	-176 723,83
Saadut avustukset	-106 563,00	-308 586,00	-106 563,00	-308 586,00
Tilikauden poistot (4%)	-12 291 820,85	-11 626 996,06	-12 452 675,62	-11 790 328,06
Kp-arvo 31.12.	326 031 449,00	290 302 228,89	331 830 457,00	296 262 091,66

Koneet ja kalusto

Kp-arvo 1.1.	4 354 760,95	3 454 297,45	4 784 104,27	3 925 364,09
Lisäykset	5 317 450,96	1 973 237,44	5 329 584,96	1 982 052,41
Vähennykset	-7 200,00	0,00	-7 200,00	0,00
Tilikauden poistot (25 %)	-1 622 642,34	-1 072 773,94	-1 625 119,57	-1 085 408,51
Saadut avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.	8 042 369,57	4 354 760,95	8 481 369,66	4 822 007,99

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2019	Emosäätiö 31.12.2018	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018
Muut aineelliset hyödykkeet				
Kp-arvo 1.1.	77 944,22	89 501,45	105 844,22	119 261,45
Lisäys	46 677,00	4 458,00	46 677,00	4 458,00
Tilikauden poistot (10 v.)	-17 316,95	-16 015,23	-19 176,95	-17 875,23
Kp-arvo 31.12.	107 304,27	77 944,22	133 344,27	105 844,22
Keskeneräiset hankinnat				
Kp-arvo 1.1.	30 957 871,63	28 524 350,38	30 957 871,63	28 524 350,38
Lisäykset/vähennykset	-22 076 855,64	6 906 183,25	-22 076 855,64	6 906 183,25
Saadut avustukset	0,00	-4 472 662,00	0,00	-4 472 662,00
Kp-arvo 31.12.	8 881 015,99	30 957 871,63	8 881 015,99	30 957 871,63
Osakkeet ja osuudet				
Kp-arvo 1.1.	4 333 961,43	4 233 572,01	4 382 574,85	4 316 185,43
Lisäys		100 389,42	-16 518,75	100 389,42
Vähennys	-16 518,75			
Eliminoinnit			-1 110 607,24	-1 228 338,79
Kp-arvo 31.12.	4 317 442,68	4 333 961,43	3 255 448,86	3 188 236,06
Omistus muissa yhteisöissä				
	Omistussuus suora	Omistussuus välillinen	Tilikauden tulos	Oma pääoma
As Oy Tampereen Atalan Metsätonttu	100 %		0,00	971,66
Myllyn Pysäköinti Oy	56,68 %		-2 080,85	2 030 003,88
Virontörmän Lämpö Oy, Tampere	40,42 %		-131 634,32	458 593,42
Kiinteistö Oy Tumpin Parkki	20,96 %		9 505,56	965 784,14
Lännen Palveluyhtiöt Oy	31,19 %	47,71 %	440 902,10	841 226,30
YH Kodit Oy	10,40 %			
Kiinteistö Oy Treen Sarvijaakonparkki	12,68 %			
Iidesrannan Pysäköinti Oy	6,67 %			
Vuores Palvelu Oy	4,74 %			
Pirkan Putkikeräys Oy	0,82 %			
Kuntarahoitus Oyj	0,16 %			
Kiinteistöjen verotusarvot	298 822 877,50	289 348 174,42	298 822 877,50	289 348 174,42
Lyhytaikaisten saamisten erittely				
Vuokrasaamiset	884 275,45	837 772,92	884 275,45	837 772,92
Lainasaamiset	1 421 675,48	6 720 517,51	1 430 028,76	8 465 169,57
Muut saamiset	8 917 192,18	544 299,90	8 890 020,48	341 507,76
Siirtosaamiset	282 468,89	87 765,95	282 468,89	103 468,64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	11 505 612,00	8 190 356,28	11 486 793,58	9 747 918,89
Konsernin vuoden 2018 lainasaamisten vertailutieto on korjattu.				
Saamiset lähipiiriin kuuluvilta:				
Myyntisaamiset, lyhytaikaiset				
VTS Kiinteistöpalvelu Oy	0	1382,36	0,00	0,00
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	18 279,99	11 116,74	18 279,99	11 116,74
Lainasaamiset Tampereen kaupungilta				
Konsernipankkisaaminen	1 421 675,48	6 720 517,51	1 421 675,48	6 720 517,51

Rahoituslaskelma

Tilikaudella 2006 on otettu käyttöön konsernipankkitili. Konsernipankkitilin alitili on tilinpäätöksessä esitetty saamisissa.

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2019	Emosäätiö 31.12.2018	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018
Oma pääoma				
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62	150 943,62	150 943,62
Rakennusrahasto	479 891,92	479 891,92	479 891,92	479 891,92
Peruskorjausrahasto	818 600,00	818 600,00	818 600,00	818 600,00
30-vuotisjuhlarahasto	4 021,54	4 021,54	4 021,54	4 021,54
Ed.tilikausien ylijäämät	120 388,99	120 362,26	64 609 316,53	53 501 101,24
Tilikauden ylijäämä	1 664 634,69	26,73	9 424 020,63	11 108 219,38
Kertyneet ylijäämät yhteensä	1 785 023,68	120 388,99	74 033 337,16	64 609 320,61
Oma pääoma yhteensä	3 238 480,76	1 573 846,07	75 486 794,24	66 062 777,69
Vähemmistöosuus konsernitaseessa			876 853,62	877 750,95
Vapaaehtoiset varaukset				
Asuintalovaraus yhteensä	89 375 340,00	78 098 260,00	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Valtiokonttori	61 809 924,33	68 216 054,74	61 809 924,33	68 216 054,74
Rahoituslaitokset	193 535 044,30	179 457 913,16	193 535 044,30	179 457 913,16
Tampereen kaupunki, konserniverkko	11 394 919,53	13 608 814,39	11 394 919,53	13 608 814,39
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-15 173 364,54	-16 640 978,38	-15 173 364,54	-16 640 978,38
Laskennallinen verovelka	0,00	0,00	17 875 068,00	0,00
	251 566 523,62	244 641 803,91	269 441 591,62	244 641 803,91
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua.	213 496 174,31	199 881 107,74	213 496 174,31	199 881 107,74
Velat lähipiiriin kuuluville				
Ostovelat lyhytaikaiset				
VTS Kiinteistöpalvelu Oy	0,00	187 928,00	0,00	0,00
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	1 345 472,14	1 452 907,53	1 345 472,14	1 452 907,53
Saadut vakuudet				
Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	2 632 375,11	2 692 150,57	2 632 375,11	2 692 150,57
Saadut maksusitoumukset	1 537 609,67	1 523 818,72	1 537 609,67	1 523 818,72
Siirtovelat				
Ennakolta saadut vuokrat	948 652,40	941 362,00	948 652,40	941 362,00
Korkovelka	790 484,36	680 375,42	790 484,36	680 375,42
Muut	691 890,97	359 916,95	434 162,75	845 020,81
	2 431 027,73	1 981 654,37	2 173 299,51	2 466 758,23

MUUT LIITETIEDOT

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Haltijavelkakirjat ja panttikirjat yhteensä	276 255 508,37	238 612 753,68	276 255 508,37	238 612 753,68
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	214 474 504,43	176 831 749,74	214 474 504,43	176 831 749,74
Kiinnitykset vapaana	60 490 604,19	60 490 604,19	60 490 604,19	60 490 604,19
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat, joista kiinnitetty	13 983 154,44	1 290 399,75	13 983 154,44	1 290 399,75
	12 692 754,69	12 450 000,00	12 692 754,69	12 450 000,00
Vakuudellisten lainojen määrät				
Valtiokonttori	30 190 198,11	32 014 990,98	30 190 198,11	32 014 990,98
Kuntarahoitus Oyj	96 651 939,00	76 093 047,00	96 651 939,00	76 093 047,00
OP Yrityspankki Oyj	591 836,60	632 652,94	591 836,60	632 652,94
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj	5 135 700,00	5 452 800,00	5 135 700,00	5 452 800,00
Svenska Handelsbanken AB	216 666,61	249 999,95	216 666,61	249 999,95
Yhteensä	132 786 340,32	114 443 490,87	132 786 340,32	114 443 490,87

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2019 LIITETIEDOT

Sopimusvastuut	Emosäätiö 31.12.2019	Emosäätiö 31.12.2018	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018
Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut	8 496 979,88	22 331 368,00	8 496 979,88	22 331 368,00

Leasing-vastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	30 603,96	31 984,92	36 857,40	38 238,36
Myöhemmin maksettavat	43 548,42	74 152,38	56 055,30	92 912,70
Leasing-vastuut yhteensä	74 152,38	106 137,30	92 912,70	131 151,06

Koronvaihtosopimukset

Tampereen Vuokratalosäätiö sr suojaa pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa olevien lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tulevaisuuden korkotason nousua vastaan. Mainitut lainat ovat alttiita korkoriskille, koska niiden viitekorkona on pääsääntöisesti vaihtuvakorkoinen 6 kuukauden euribor-korko. Suojaavat koronvaihtosopimuksien vastaanotettavat korot on kiinnitetty samaan 6 kuukauden euriboriin ja maksettavat korot on kiinteitä koko vaikutusajan. Koronvaihtosopimuksen yksinomainen käyttötarkoitus on suojata pitkäaikaista lainaposition Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta.

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 118 810 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 104 399 000,00 euroa ja markkina-arvo on -14 697 703,09 euroa.

Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2005 ja sopimukset loppuvat vuosina 2020, 2028, 2029, 2030, 2032, 2034 ja 2035.

Nimellisarvo	104 399 000,00	107 535 500,00	104 399 000,00	107 535 500,00
Markkina-arvo	-14 697 703,09	-6 791 395,00	-14 697 703,09	-6 791 395,00

ARVONLISÄVERON 10 VUODEN TARKISTUSVASTUU

Arvonlisäveron tarkistusvastuu koskee säätiötä ja konsernille ei ole tarkistusvastuita.

Kiinteistön valmistumisvuosi	2019	2018	2014	2013	2010
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	23 141 194,82	3 495 975,18	2 524 626,09	2 800 921,29	1 488 870,52
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	5 553 886,76	839 229,82	237 314,86	654 070,74	330 412,10
Vuotuinen osuus investoinnin vähennyksestä alv:sta	555 388,68	83 922,98	60 591,03	65 407,07	33 041,21
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	9	8	4	3	0
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2019	4 998 498,08	671 383,86	242 364,12	196 221,22	0,00

Tarkistusvastuu 31.12.2019	6 108 467,28
Tarkistusvastuu 31.12.2018	597 624,66
Muutos	5 510 842,62

Käyttö- ja luovutusrajoitus	Emosäätiö	Emosäätiö	Konserni	Konserni
Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksen alaisia.	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Em. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on	66 447 385,90	69 449 563,64	66 447 385,90	69 449 563,64

Korjausvelka kiinteistöistä

Korjausvelka, €	18 069 470,00	12 354 014,25	18 069 470,00	12 354 014,25
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	1,61 %	1,18 %	1,61 %	1,18 %
Korjausvelka on laskettu KTI Kiinteistötieto Oy:n suosittelemalla tavalla, missä uushankintahintana on käytetty 2.400 €/asm ² . Korjausvelkalaskelmaa on tarkennettu, että suunnitelmissa olevat korjaukset eivät vielä pienennä vaan valmiit korjaukset.				

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

Pistejärjestelmä palkitsee asukkaita pitkäaikaisesta asumisesta ja kannustaa osallistumaan asukastoimintaan sekä asumisviihtyvyyden kehittämiseen.

Asukkailla oli 31.12.2019 käyttämättä n. 13,5 miljoonaa pistettä. Pisteiden käyttämisen perustaso on 111 pistettä = 5 euroa, mutta tietyt erityishankinnat ovat VTS:lle kalliimpia, esim. pesukoneen asennuspalvelu tai mikroaaltouunin hankinta (kuljetuksineen yms.) sekä erityisesti asuntoremontit. Mikäli pistevelasta 10% käytetään asunnon remontteihin, niin VTS-kotien pistevelan arvo on kaikkiaan noin 1,2 miljoonaa euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	13 487 853	20 186 478	13 487 852,98	20 186 477,82
Vastuu käyttämättä olevista pisteistä, euroa	1 154 366	1 727 672	1 154 365,80	1 727 671,53

Emosäätiön vuoden 2018 käyttämättä olevien pisteiden vertailutieto on korjattu.

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut	79 481 311	83 214 868	79 481 311,32	83 214 868,11
Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla. Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033 - 2079.				

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 8. kesäkuuta 2020

Anneli Kivistö
puheenjohtaja

Seppo Rantanen

Taisto Aaltonen

Katja Nisumaa-Saarela

Jouni Markkanen

Pekka Anttila

Ari Haanperä

Satu Eskelinen
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella ____ päivänä _____ kuuta 2020

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Hannu Lamberg
HT

Mari Säynätjoki
JHT, KHT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Tasekirja	Erikseen sidottuna
Päivä- ja pääkirja	Sähköisessä muodossa
Reskontraerittelyt	ATK-listoina
Ostoreskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Paperitositteina
Muistiotositteet	Paperitositteina
Liitetietotositteet	Sähköisessä muodossa