



**TAMPEREEN
VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
TOIMINTAKERTOMUS
VUODELTA 2020**

SISÄLLYS

PÄÄKIRJOITUS: VTS-KODIT ON VIREÄ VIISIKYMPPINEN	3
1. SÄÄTIÖN TARKOITUS	4
2. HALLINTO.....	4
3. TOIMINTAMUOTO.....	5
4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN.....	6
5. KEHITYSTOIMINTA	7
6. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA.....	9
7. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO	11
8. HENKILÖSTÖ	15
9. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ.....	16
10. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT	17
11. TILIKAUDEN TULOS	18
12. LÄHIPIIRI.....	19
13. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT.....	20

VTS-KODIT ON VIREÄ VIISIKYMPPINEN



VTS-kotien 50-vuotisjuhlavuodesta tuli hyvin eri näköinen kuin odotimme. Historiikki ilmestyi alkuvuodesta, mutta sen jälkeen kaikki juhluvuo-

den suunnitelmat – 50-vuotisjuhlat mukaan lukien – oli peruttava koronapandemian vuoksi. Henkilökunta loi ihailtavan nopeasti uudet toimintamallit: lähes 90 prosenttia 65 työntekijästämme siirtyi etätöihin ja asiakaspalvelu painotui sähköisiin palveluihin. Myös kiinteistöillämme kiinnitettiin monin tavoin huomiota asukkaiden ja henkilökunnan turvallisuuteen. Poikkeuksellisesta vuodesta huolimatta asuntojen käyttöasteet pysyivät talousarvion tasolla ja asiakastyytyväisyys säilyi ennallaan.

VTS-kodeilla oli vuonna 2020 yhteensä 9 348 asuntoa, joissa asui yli 17 000 asukasta. Tämä tarkoittaa, että seitsemän prosenttia tamperelaisista asuu jo meillä. Saimme vuoden aikana 16 242 asuntihakemusta.

Kohtuuhintainen asuminen on ollut VTS-kotien toiminnan ydinajatus jo 50 vuotta eikä siitä tingitä jatkossakaan. Se on myös tärkeä veto- ja pitovoimatekijä Tampereen kaupungille; asuminen

ei saa viedä liian suurta osaa asukkaan palkkatuloista. Vuokramme ovat 24,2 prosenttia edullisemmat verrattuna Tampereen markkinahintaisiin vuokra-asuntoihin. Emme kuitenkaan tee asumisesta edullista hinnalla millä hyvänsä, vaan kohtuuhintaisuuden rinnalla kulkevat aina laatu ja viihtyvyys.

Vaikka tapahtumat olivatkin tauolla, toimi VTS-kodit aktiivisesti koko vuoden. Osallistuimme moniin kehityshankkeisiin, muun muassa puukerrostalorakentamisen edistämiseen. Kehitimme myös kilpailuttamismenetelmäämme niin, että laadulla on entistäkin suurempi painoarvo kiinteistönhoidon palveluntuottajien valinnassa. Sen osuus on nyt peräti 80 prosenttia valintaperusteista.

Pandemia ei hiljentänyt myöskään rakennustoimintaamme. Opiskelijankatu 31:een valmistui 106 asunnon kerrostalo ja Vuoreksessa aloitettiin puukerrostalokohteen rakentaminen. Laajan perusparannusohjelman myötä korjaamme yhä ahkerammin vanhoja kiinteistöjämme. Laadukkaasti toteutetulla perusparannuksella talot tuodaan täysin tähän päivään niin asumisviihtyvyyden kuin talotekniikankin näkökulmasta. Vuonna 2020 valmistui Säästäjänkuja 4:n perusparannus ja rakenteilla oli Vaakonkatu 11. Myös Puutarhakadun Asuntotorin ja VTS-kotien toimiston remontit valmistuivat.

VTS-koteja kehitetään strategiakaudella 2019–23 asukkaidemme hyvän elämän alustana. Tämä tarkoittaa panostusta tasapainoiseen talouteen, yhteiseen suuntaan, asiakaslähtöisyyteen ja aktiiviseen kiinteistökannan kehitykseen. Työyhteisössämme tavoitteena on työhyvinvoinnin parantaminen. Satsaamme edelleen vahvasti asukasdemokratiaan ja asukastoimintaan, joiden edelläkävijänä meidät tunnetaan.

VTS-kodit on nyt vireä viisikymppinen, jonka toimintaa kehitetään koko ajan paremmaksi hyvässä yhteistyössä asukkaiden ja henkilökuntamme kanssa. Haluamme tarjota hyvän elämän alustan jokaiselle asukkaallemme.

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 voimassa olevat 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 kaupunki valitsee toimikaudeksi kerrallaan.

Tampereen kaupunginhallituksen konsernijaosto on valinnut 15.12.2020 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallitukseen toimikaudelle 2021–2022 seuraavat henkilöt:

Pekka Anttila (pj.), Auli Korhonen, Peter Löfberg, Jouni Markkanen ja Katja Nisumaa-Saarela sekä Ari Haanperä ja Ann-Christin Heinämäki

Yhteishallintolain mukaisesti Ari Haanperä ja Ann-Christin Heinämäki on valittu hallitukseen asukkaiden nimeäminä ehdokkaina.

Säätiön vuosikokous pidettiin 24.6.2020.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 14 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 100 %:sti. Säätiön hallituksen kokouksista suoritetaan hallituksen jäsenille Tampereen kaupungin hallintosäännön mukainen kokouspalkkio. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Isto Jortikka.

Säätiön toimitusjohtajana toimii Satu Eskelinen. Toimitusjohtajan varamiehenä toimii kiinteistöjohtaja Jaana Ojares.

Säätiöllä on johtoryhmä, johon kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja Isto Jortikka, kiinteistöjohtaja Jaana Ojares, asiakaspalvelupäällikkö Heini Heikkilä ja henkilöstövastaava Aija Sundell. Heini Heikkilän vanhempainvapaan aikana 01.12.2020-31.07.2021 hänen sijaisenaan johtoryhmän jäsenenä toimii Kristian Unkuri.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuodeksi 2020 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 on yleishyödyllinen toimija, jonka toiminta on voittoa tavoittelematonta ja poliittisesti sitoutumatonta. Säätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin.

Säätiö toimii emoyhteisönä konsernissa, jonka tytäryhtiöinä ovat Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu (100 %) ja KOY Myllyn Pysäköinti (56,68 %).

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, jonka kiinteistöt ovat 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 sääntöjen mukaisesti säätiön tarkoituksena on tarjota asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan. Vuokrat pyritään pitämään edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tehostamalla toimintaa, tarkalla kustannusseurannalla sekä riskienhallinnalla, esim. korkosuojausjaukset.

COVID-19-pandemia on tehnyt vuodesta 2020 poikkeuksellisen myös VTS-kodeille. Pandemiasta huolimatta toiminta on onnistuttu järjestämään niin, että asuntojen käyttöasteet on saatu pysymään talousarviomme tasolla, vuokrasaamisten määrä ei ole oleellisesti kasvanut ja asiakastyytyväisyys on pysynyt edellisen vuoden tasolla. Asukkaiden maksutilanteen helpottamiseksi maksusuunnitelmia on tehty enimmillään noin 50 000 – 60 000 euroa. Liike- ja toimitilojen kysyntä on ollut pandemian takia aiempaa vähäisempää. Nykyisten vuokrasopimusten jatkuvuuden varmistamiseksi osalle liike- ja toimitilojen vuokralaisista on myönnetty koronan aiheuttamien vaikeuksien vuoksi vähäisiä vuokra-alennuksia.

VTS-kotien toimintaan pandemia teki ison muutoksen nopealla aikataululla. Pandemia on vaikuttanut eniten asuntojen sisäpuolisiin korjauksiin, fyysiseen asiakaspalveluun ja asukastoimintaan sekä henkilöstön työtapaan. Kiireettömiä asuntojen sisäpuolisia korjauksia on siirretty tehtäväksi myöhemmin ja niiden sijaan on tehty vaihtoehtoisia korjauksia muihin tiloihin tai ulkona. Toimistolla ollut asiakaspalvelu suljettiin keväällä ja asiakkaita siirryttiin palvelemaan pääsääntöisesti puhelimitse ja sähköisesti. Välttämättömät asiakastapaamiset järjestettiin asianmukaiset suojatoimenpiteet ja -varusteet huomioiden.

VTS-kotien organisoimaa asukastoimintaa järjestettiin vuoden 2020 aikana rajoitetusti. Kaikki sellainen asukastoiminta keskeytettiin, missä olisi ollut koolla yli 10 henkilöä. Myös 13.3.2020 pidettäväksi suunniteltu 50-vuotisjuhla jouduttiin peruuttamaan. Henkilöstö siirtyi maaliskuun loppupuoliskolla pääsääntöisesti etätöihin ja käyttämään sähköisiä kokous- ja yhteyspalveluita. Kevään ja kesän aikana toimistolla on ollut minimimäärä henkilöitä, jotka ovat palvelleet mm. avainten luovutuksissa ja vuokrasopimusten allekirjoituksissa. Syyskaudella, uusiin toimitiloihin muutettuumme, siirryimme ns. hybridimalliin eli tällöin työskentely on ollut mahdollista myös toimistolla, kunhan sovittuja turvallisuusmääräyksiä on noudatettu.

Asukastoiminnan tapahtumiin, VTS-kotien ja sen kumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin, osallistui vuonna 2020 yhteensä 5618 kävijää (koronatilanteen vuoksi tapahtumia ei järjestetty normaaliin taapaan).

Vuoden alussa VTS-kodit kilpailutti sähköenergian hankinnan ja uudeksi sähköenergian toimittajaksi tuli KSS Energia Oy. Samalla sähkön hankintatapa muutettiin kiinteästä monivuotisesta sopimuksesta lyhyempien aikajaksojen hankintamenetelmään, missä tulevia aikajaksoja voidaan ostaa ennalta silloin, kun kustannustaso on edullinen. Tällä hankintamenetelmällä saadaan sähköenergian kustannuksissa säästöä aikaisempaan verrattuna.

Toimitilojen uudistamisprojekti toteutettiin 2019–2020. Toiminta siirtyi uudistettuihin toimitiloihin portaittain: asiakaspalvelu ja muut 1. kerroksen toiminnot 8.6.2020 alkaen ja 2.–4. kerrokset 27.7.2020 alkaen.

Kuluneena vuonna korkotasoli oli edelleen hyvin matala ja lyhyet korot (6–12 kk euribor) olivat edelleen negatiivisia. Sen vuoksi korkosuojausjauksissa ei tehty muutoksia. Korkokehitystä seurataan jatkossakin ja korkosuojausjauksia tehdään tarvittaessa. Suojausjaukset 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. Neuvottelumenettelyllä haettiin tonttia

Hervantajärveltä lokakuussa 2019 ja tontin lainvoimainen varauspäättös saatiin kesäkuussa 2020. Vuodelle 2021 ei ole vielä tiedossa kaupungilta luovutettavia uusia tontteja.

Tilinpäätöksen jälkeen

Tilinpäätöksen jälkeen VTS-kotien omassa toiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia tai merkittäviä uusia asioita. Yleinen merkittävä asia on COVID19-rokotteen valmistuminen ja rokotusten alkaminen Suomessa, minkä odotetaan vaikuttavan suotuisasti VTS-kotien toiminnan normalisoitumiseen uuden käytännön tasolle, kun rokotushjelma etenee kattamaan koko väestön.

5. KEHITYSTOIMINTA

VTS-kodit osallistui useampaan kehityshankkeeseen vuoden 2020 aikana. Seuraavassa lyhyt selvitys hankkeiden tavoitteista ja tuloksista.

Tampere West, läntisen keskustan visiotyö

Kyseessä oli yhteishanke alueen keskeisten toimijoiden yhteisten tavoitteiden ja tahtotilan kokoamiseksi ja hyödynnettäväksi läntisen keskustan kehittämisessä. VTS-kotien tavoitteena oli olla mukana hankkeessa varmistamassa, kuinka kohtuuhintainen asuminen mahdollistetaan keskusta-alueella.

Tampereen keskusta kehittyi tällä hetkellä nopeasti. Vuonna 2021 valmistuva raitiotie palvelee koko keskustan saavutettavuutta ja liike-elämää. Visiotyön avulla etsittiin toimenpiteitä, joilla läntisen keskustan kehittäminen saadaan käyntiin. Visiotyötä veti kansainvälinen konsulttiryhmä ja siihen osallistui reilu kymmenen läntisen keskustan kiinteistönomistajaa ja toimijaa. VTS-kodit oli mukana hankkeessa Peurankallionkatu 7 ja Satamakatu 17 kiinteistöjen omistajana. Koko visiotyön kustannukset olivat 220–250 tuhatta euroa. Mukaan lähtevien toimijoiden osuus visiotyön rahoituksesta oli 15.000 euroa/kumppani, kaupunki rahoitti lopun.

Visiotyössä nousi esiin 3 keskeistä teemaa. Yksi teemoista oli Keskustorin kehittäminen: luodaan uusi talvipuutarha, liikkumiskeskus, uusia kävelysiltoja ja tapahtumia vuoden ympäri. Toinen keskeinen teema oli West+ -alueen puistojen ja viheralueiden elävöittäminen uusien aktiiviseen liikkumiseen perustuvien kulkuyhteyksien avulla. Kolmantena aiheena esiin nousivat asumisen ja pysäköinnin kehittämismahdollisuudet sekä rakennuskorkeuteen liittyvät linjaukset läntisen keskustan alueella.

PlanCity-hanke

VTS-kodit on mukana Tampereen yliopiston käynnistämässä monitieteisessä tutkimuksessa, jossa etsitään keinoja ketteröittää kaavoitusprosessia muuttuvassa toimintaympäristössä. VTS-kodit haluaa tuoda hankkeeseen mukaan kohtuuhintaisen asumisen näkökulman ja sitä kautta vaikuttaa tulevaisuuden kohtuuhintaiseen asumiseen. Tutkimuksessa on mukana kiinteistönomistajia, rakennuttajia, rakentajia ja kaupungeja sekä ympäristöministeriö. Tutkimuksen rahoitus muodostuu siten, että kunkin mukana olevan tahon kustannus on 20.000 € vuodessa kolmena vuotena eli yhteensä 60.000 €.

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

Tutkimuksessa on tähän mennessä pidetty 5 työpajaa kehittämistarpeista ja ideoista seuraavien tahojen kanssa: Keskuskauppakamari, RIL, YM ja SKOL ja kaupungit. Lisäksi pidetään kiinteistökehittäjien työpaja.

Syntyneitä kehitysjatoksia:

- MRL-muutos tulossa, mutta tunnistaa nykyisessä laissa olevat kehitysmahdollisuudet.
- Asemakaava sisällöltään kevyempi ja joustavampi.
- Kaavoitusprosessien lean-johtaminen.
(Nopeus, läpinäkyvyys, helppous, harkintavalta ja ennakoitavuus).
- Nykyinen MRL mahdollistaa 6kk kaavaprosessin.
- Maankäyttöpolitiikan tulisi tukea elinkenoelämää ja kohtuuhintaisuutta, veto- ja pitovoima.
- Markkinavuoropuhelu, osallistava suunnittelu ja asiakasläheisyys.
- Valituksien välimieskäsittely -tyylinen nopea ratkaisu.
- Konsultit resurssina kaavoituksessa, viranomainen ohjaavana.
- Megatrendit huomioon maankäytönsuunnittelussa, ohjaavat myös markkinaa.
Esim. porkkanat kestävydestä ja vastuullisuudesta (Co2- päästöt, kiertotalous).
- Määräysten ja maankäyttösopimusten yhtenäistäminen sekä kuntakohtaisten erojen kaventaminen.
- Digitaalisuuden edistäminen.
- Kestävän ja vastuullisen kiinteistökehittämisen edistäminen
(hiilineutraalisuus, kiertotalous).

Tutkimuksessa on selvitetty myös sopimuksellisuutta ranskalaisessa kaupunkisuunnittelussa, ja havaittujen hyvien toimintatapojen jalkauttamisen mahdollisuutta suomalaisen kaavoituskäytäntöön.

Puukerrostalorakentaminen kasvuun Pirkanmaalla

VTS-kodit on mukana hankkeessa Puukerrostalorakentaminen kasvuun Pirkanmaalla, joka tähtää puurakentamisen edistämiseen. Puukerrostalorakentaminen ja rakentamisen tarpeet ovat voimistuvassa kasvussa. Kuluneen vuoden aikana hankkeeseen on sisällytynyt useita webinaareja ajankohdaisista puurakentamisen asioista.

Hankkeen tavoitteena on mm. lisätä puurakentamisen osuutta uusista kerrostalohankkeista 10 prosenttiin 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 2019–2021).

VTS-kotien tulee vastata omistajaohjauksen tavoitteeseen Tampere hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Säätiö varmistaa kiinteistökannan kehittämistä hiilineutraaliksi mm. lisäämällä puurakentamista. VTS-kotien tavoitteena hankkeessa on edistää kohtuuhintaista puurakentamista ja mahdollistaa puurakentamisen lisäämistä kustannustehokkaasti.

Digitalisaatio

Digitalisaatiota hyödyntämällä pyritään tehostamaan toimintaa. Vesilaskutuksen automatisoimiseksi on aloitettu robotisaatiohanke (tasauslaskujen lähetys kahdesti vuodessa). Asiakasyhteydenpitoa on alettu parantaa järjestelmämielessä. Uudistus keskittää entisestään viestintää yhteen järjestelmään ja parantaa tätä kautta asiakkaiden saamaa palvelua. Asiakasyhteydenotot ovat yhdessä järjestelmässä viestintäkanavasta riippumatta.

Pandemian vauhdittamana siirryimme entistä mobiilimpaan työskentelyyn. Vuoden 2020 alussa tuli tarve nopeuttaa kannettavien tietokoneiden käyttöönottoa. Tämä on mahdollistanut henkilöstön entistä joustavamman liikkumisen ja työn teon toimiston sisällä, kentällä ja etätyössä. Käyttöön otettiin myös uusi mobiili työajanseurantajärjestelmä. Toimiston etäkokousjärjestelmiä on parannettu ja otettu käyttöön Microsoftin toimistosovellusten uusia pilviversioita.

Vuoden 2020 aikana tietovarastomme käyttöä on monipuolistettu mm. monilla raportoinnin osa-alueilla asiakaspalautteiden käsittelyssä, vikailmoitusten seurannassa sekä raportoinnin siirtämisessä kuukausidatasta päivittäisdataksi.

Kotisivuillamme otettiin käyttöön uusi graafinen ilme ja sivuston käytettävyyttä parantava rakenne. Sivut huomioivat jo etusivulla entistä paremmin kaksi varsinaista palvelupolkuamme, "Asukkaalle" ja "Löydä kotisi".

6. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

VTS-kotien palvelukeskuksessa asiakkaita on palveltu eri kanavissa: puhelin, käyntipalvelut, chat sekä sähköposti. Sähköpostien vasteaikatavoitteena on ollut yksi työpäivä, jossa on pääosin pysytty. Puheluiden vastausaste on ollut yli 85%. Alkuvuodesta väistötilat tuottivat haasteita asiakaspalvelun laadun ja työrauhan kannalta. Uusiin tiloihin päästiin muuttamaan kesäkuussa. Puhelinpalveluiden asiakastytyvyisyys oli 4,59 (asteikolla 1–5).

Asuttaminen

Säätiöllä oli vuonna 2020 kirjoilla 14806 asukasta. Uusia asukkaita ja asunnonvaihtajia oli yhteensä 1605. Määrä nousi aiemmista vuosista mm. uudis- ja perusparannuskohteiden muuttoajankohtien osuessa vuoden 2020 alkuun. Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein arvataloissa sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttokuukausitulot olivat 1707 euroa.

Asuntohakemuksia tuli 16242 kappaletta. Voimassa olevien asuntopakettien kokonaismäärä las- ki edelliseen vuoteen verrattuna. Voimassa olevia hakemuksia oli vuoden aikana keskimäärin 2997, enimmillään 3318.

Vuonna 2020 valmistui yksi uudiskohde, Opiskelijankatu 31 (106 asuntoa), yksi muutos-/täydennys- rakentamiskohde, Ritakatu 7 (4 ryhmäkotiasuntoa toimisto- yms. tiloista) sekä yksi perusparannus- kohde, Säästäjänkuja 4 (40 asuntoa). Hervannan alueella oli paljon asuntotarjontaa, mikä aiheutti haasteita alueen asuntojen vuokraamiselle. Pienten asuntojen kysyntä tasaantui, suurten asuntojen kysyntä nousi hieman.

Negatiivisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisemiseksi VTS-kodeilla on seurattu kiinteistöjen asu- kasprofiileja ja asetettu tavoite tasapainoisista taloista ja asuinalueista.

Erityisasuttaminen

Erityistä tukea tarvitsevat asiakasryhmät saivat 191 säätiön vuokra-asuntoa ja lisäksi 76 palveluntuot- tajille jälleenvuokrattua palvelu- ja tukiasuntoa säätiön omistamista kiinteistöistä. Erityisasuttamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia asunnontarvitsijoita, jotka tarvitsevat apua asunnon hankki- misessa tai asumisessa, tai heidän on erittäin vaikea saada asuntoa vuokramarkkinoilta. ARA:n mää- ritelmän mukaisesti asunnottomia henkilöitä asutettiin VTS-kodeille vuoden aikana yhteensä 90. Tampereen seudun nuorisoasunnot ry:n kanssa tehtiin yhteistyötä ja KOY Kullervolle vuokrattiin 10 pientä asuntoa Niemenrannan uudiskohteesta. Nämä asunnot on tarkoitettu vain nuorille. Yhteinen asumisneuvonta Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa jatkui. Tulokset olivat edelleen hyviä. VTS-kotien asukkailla toiminta jatkui pääosin ennallaan.

Sosiaali-isännöinti

Sosiaali-isännöinnin maksusitoumusasiakkaita oli keskimäärin 13 henkilöä/kk. Palvelun piirissä oli vuonna 2020 kaikkiaan 48 henkilöä.

Asukastoiminta

Yhteishallintolain mukaisia asukastoimikuntia tai vastaavia oli 150/180 talossa ja näissä oli mukana toimikunnan jäsenenä tai yhteyshenkilönä yhteensä 769 asukasta. Asukasdemokratia-ryhmä koontui 6 kertaa.

Hallituksen asukasjäsenien vaalit järjestettiin syksyllä 2020. Vuokratalosäätiön asukasedustajiksi valittiin kaksi eniten ääniä saanut ehdokasta, Ari Haanperä ja Ann-Christin Heinämäki, joiden hallituspaikat vahvistettiin kaupungin konsernijaoston kokouksessa 15.12.2020.

VTS-kotien järjestämiin asukastilaisuuksiin ja -tapahtumiin osallistui yhteensä 420 henkilöä ja tämän lisäksi Kaukajärven korttelitapahtumaan osallistui n. 200 henkilöä. Vuokratalosäätiön 50-vuotisjuhla, Särkänniemi-päivä, Koiramäen Joulutapahtuma, neljä korttelitapahtumaa ja lukuisia muita suunniteltuja asukastapahtumia ja -koulutuksia jouduttiin koronan vuoksi perumaan. VTS-kotien kiinteistöjen yhteistiloissa toimivien järjestöjen toimintoihin osallistuttiin yhteensä 4998 kertaa. Asukkaat järjestivät vuoden mittaan taloilla n. 950 tilaisuutta, joihin osallistui n. 6300 VTS-asukasta.

Asukasviesti-lehti ilmestyi 4 kertaa. Asiakkaille jaettiin tietoa ajankohtaisista tapahtumista ja asioista myös VTS-kotien Facebookissa, Instagramissa ja Twitterissä. Eri some-kanavilla oli vuoden lopussa 2985 seuraajaa.

VTS-kodit mahdollisti kesällä 27 nuorelle, n. 15-vuotiaalle asukkaalleen, kahden viikon työjakson puutarhatöissä Lännen Kiinteistöpalvelut Oy:n ohjauksessa. Lastenhoitopalveluita järjestettiin VTS-kotien tiloissa seuraavilla alueilla: Käräjätörmä-Tohloppi-Lamminpää, Haukiluoma, Annala-Kaukajärvi-Levonmäki, Lielähti ja Hervanta.

Asukastoimikuntien vuosimäärärahan maksatus uudistettiin niin, että vuonna 2020 asukastoimintarahat lisättiin saldona toimikuntakohtaisille S-maksukorteille. Niiden tapahtumat nähdään reaaliaikaisesti sähköisen järjestelmän kautta, jolloin ei enää ole tarvetta paperikuiteille tai -tilioitteille. Samassa yhteydessä vanhat asukkaiden nimissä olleet pankkitilit lopetettiin.

Asukastilastoja 2020

	2017	2018	2019	2020
Asukkaita (kirjoilla)	14223	14197	14058	14806
Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk.....	1530	1489	1587	1707
Asuntojen taloudellinen käyttöaste %.....	98,24	98,16	98,33	97,74
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit *)	2492	3002	3475	2997
Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)	1469	1430	1284	1605
Kokonaisvaihtuvuus %.....	19,44	18,59	16,60	20,31
Sisäisiä vaihtoja.....	254	252	211	220
Uudet sopimukset	1215	1178	1073	1385
Erityisryhmille asuntoja	356	305	300	267
Asukastoimikuntien ja vastaavien lukumäärä.....	137	134	135	129
Asukastoimikuntien jäsenien lukumäärä.....	770	742	676	659
Asukaskoulutusten ja AD-tapahtumien lukumäärä (VTS-kodit) ..	18	17	22	19
Osallistujia asukas-koulutuksiin ja AD-tapahtumiin (VTS-kodit) ..	462	564	583	216

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

Asiakastyytyväisyyskyselyiden tulokset 2020

Asiakastyytyväisyyskyselyn nimi	2019	2020
Tulos (asteikko 1-5)		
Kysely uudelle asukkaalle.....	4,25	4,18
Kysely korjaustyöstä	4,13	4,27
Pisteet kotiin -kysely	3,94	4,58
Kysely palvelukeskuksen puhelinpalvelusta (SMS)	4,4	4,59
Kysely kesän huollosta ja siivouksesta.....	3,69	3,66
Vuosittainen asukaskysely	3,4	3,71

7. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistökanta

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n omistuksessa oli vuoden lopussa 156 kiinteistöä (2019: 155), joissa oli yhteensä 8064 asuntoa, mukaan lukien ryhmäkotiasunnot (168 kpl) ja palveluasunnot (145 kpl). Var-sinaisia asuntoja (asunnot + palveluasunnot) on 7896 kpl. Asuinneliöitä on yhteensä 464 368 m² ja keskipinta-ala on 58 m². Kiinteistöjen keskimääräinen ikä on 28 v. Peruskorjaukset ja Koti Kuntoon -remontit huomioiden oikaistu keski-ikä on 21 v. Asunnoista 5882 oli vuokranmäärityksessä rajoitet-tuja (ARA) ja loput 2182 vuokranmäärityksen rajoituksista vapaita. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampe-reella. Tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta Satamakatu 17:ää lukuun ottamatta.

VTS-kotien* kokonaisasuntomäärä on 9348 kpl (ilman ryhmäkotiasuntoja 9180 kpl), asutuspinta-ala 536 754 asm², keskipinta-ala 57 m².

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

Huoneistojakauma asunnot (Säätiö + VIRI)

Huoneistojakauma	Säätiö	%	VIRI	%	Yht.	Yht. %
yksiö **)	1 957	25 %	335	26 %	2 292	25 %
kaksio	3 388	43 %	580	45 %	3 968	43 %
kolmio	1 730	22 %	258	20 %	1 988	22 %
nelikko	733	9 %	93	7 %	826	9 %
viisikko +	88	1 %	18	1 %	106	1 %
.....	7 896	100 %	1 284	100 %	9 180	100 %

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

Säätiö osallistui aktiivisesti kaikkiin Tampereen kaupungin järjestämiin tonttihakuihin ja -kilpailuihin, mutta ei saanut niistä yhtään tonttia. Loppuvuodesta 2019 neuvoteltiin neuvottelumenettelyllä ton-tista Hervantajärvellä, joka varattiin säätiölle kesäkuussa 2020.

Käräjätörmän ja Nauhatehtaan kaavahankkeet ovat edenneet, mutta kaavojen vahvistuminen edel-lyttää maankäyttösopimusten loppuun saattamista. Kaavojen odotetaan vahvistuvan vuoden 2021 aikana, mikä parantaa säätiön tonttivarantoa huomattavasti.

Tampereen kaupungin kanssa jatkettiin aktiivisia keskusteluja alueellisista kehittämissuunnitelmista. Näin varmistetaan pitkäjänteinen uudis- ja korjausrakentaminen VTS-kotien strategian mukaisesti. Peruskorjausohjelman suunnittelussa hyödynnetään Forecon Oy:n vuonna 2019 tekemää korjausvel-an ja korjaustarpeen laskentaa. Siinä korjausvelan ja korjaustarpeen määrittely perustuu rakennus-kannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen, ja on näin ollen tarkempi kuin käytössä ollut korjausvelan kehitystä kuvaava taulukko.

Investoinnit

Kuluvana vuonna säätiön kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat rakennuksiin 13,7 M€, kalustoon 2,0 M€ kiinteistöjen valmistumisten takia ja sen seurauksena keskeneräisen rakennustuotannon arvo laski 2,8 M€. Lisäksi tehtiin vuosikorjausinvestointeja 10,7 M€.

Investoinnit, M€	2017	2018	2019	2020
Rakennukset ja liittymismaksut	21,2	19,8	54,6	13,7
Kalusto	1,3	2,0	5,3	2,0
Keskeneräinen rakennustuotanto	11,5	2,4	-22,1	-2,8
Maa-alueet	0,0	0,0	-0,8	0,0
Vuosikorjaukset	10,0	10,4	10,4	10,7
Investoinnit yhteensä	44,1	34,6	47,5	23,5

	2017	2018	2019	2020
Valmistuneet asunnot säätiö	76	98	135	110 **)
Kaikki asunnot (sisältää ryhmä- ja palveluasunnot)	7 469	7 570	7705	8064

**) Opiskelijankatu 31 yht. 106 uudisasuntoa ja Ritakatu 7 lisärakennettu 4 ryhmäkotiasuntoa.

Vuosikorjaukset

Kiinteistöjen kunnossapidon korjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen ja perusparannushankkeiden rakennuttamisesta vastasi Kiinteistö- ja rakennuttamispalvelu -yksikkö.

2020 valmistui yksi uudiskohde, Opiskelijankatu 31 (106 asuntoa) sekä yksi muutos-/täydennysrakentamiskohde, Ritakatu 7 (tehtiin 4 ryhmäkotiasuntoa toimisto- yms. tiloista).

		Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €	€/asm ²
2020			
Opiskelijankatu 31		14 990 973 (arvio)	3097
Ritakatu 7		484 135	4678
2019			
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, puukerrostalon rakentaminen Vuorekseen Rautaleppäkatu 2 (60 as) sekä uudiskohteen suunnittelu Hervantajärvelle Makkarajärvenkatu 48 (n. 70 as).

Korjausrakentaminen

Vuonna 2020 valmistui yksi perusparannuskohde: Säästäjänkuja 4 (40 as). Lisäksi rakenteilla oli Vaa-
konkatu 11, joka valmistuu tammikuussa 2021.

Toimitilapuolella toteutettiin Kemianraitti 3 päiväkodin perusparannus. Kemianraitti 3 on v. 1980 rakennettu kerrostalokiinteistö, jonka yhteydessä on toiminut päiväkoti. Päiväkotihuoneiston pinta-ala on 770 m². Päiväkodin vuokralaisena on ollut Tampereen kaupunki 31.12.2018 saakka. Kaupunki siirsi toiminnan muualle päiväkodin sisäilmaongelmien vuoksi, ja koska kaupungin strategia on luopua tämän tyyppisistä päiväkotitiloista ja keskittää toiminta suurempiin yksiköihin. Päiväkoti vuokrattiin yksityiselle päiväkotitoimijalle, Touhula Varhaiskasvatus Oy:lle. Tilat saneerattiin ja Touhulan kanssa solmittiin 15 vuoden vuokrasopimus.

Vuonna 2020 suunniteltiin Arkkitehdinkatu 4, Arkkitehdinkatu 6 ja Helaraitti 13 perusparannukset toteutettavaksi vaiheittain yhteisurakkana. Ensimmäisen kohteen, Arkkitehdinkatu 4:n rakentaminen alkaa alkuvuonna 2021. Lisäksi käynnistettiin Nuijatie 31 A ja B:n sekä Juurikatu 15:n purkamisen ja uudelleenrakentamisen suunnittelu.

	Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €	€/asm ²
2020		
Säästäjänkuja 4 (1835 asm ²).....	4 006 285	2183
2019		
Ruokomäenkatu 11	6 936 472	1640
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

Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoidon ja siivouksen laadunseurannan toteuttaminen muuttui koronatilanteen vuoksi. Teknisiä tarkastuksia tehtiin keväästä lähtien ilman palveluntuottajien osallistumista tarkastuskierroksille. Sen sijaan palveluntuottajien omavalvonta jatkui.

Huolto- ja siivousliikekohtaisia palautekeskusteluita asukastoimikuntien ja palveluntuottajien kanssa ei koronatilanteen vuoksi pidetty. Palautteita on käsitelty palveluntuottajien kanssa pidetyissä kuukausipalaverissa.

Vuonna 2020 kiinteistöhuollon asiakastyytyväisyystulos oli 3,7 (3,7 vuonna 2019). Asiakastyytyväisyyskyselyä uudistettiin siten, että teetettiin vain yksi kysely eikä arviointeja kysytty erikseen asukastoimikunnilta ja yksittäisiltä asukkailta.

Keväällä 2020 käynnistettiin 28 kiinteistön kiinteistönhoidon ja siivouksen hankinta neuvottelumenettelyllä ja myös palvelusopimusten sisältöä päivitettiin vastaamaan paremmin nykytilanteen tarpeita. Uudella hankintamenettelyllä painotettiin erityisesti laadun osuutta arviointiperusteena. Kilpailutuksen tuloksena sekä kiinteistönhoidon että siivouksen palveluntuottajat vaihtuivat. Samaa menettelyä tullaan käyttämään myös vuonna 2021, kun kiinteistönhoidon ja siivouksen sopimusuudistus ja hankinta jatkuu.

Tärkeimmät palveluntuottajat ovat: Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH-kiinteistöpalvelut Oy, SOL Kiinteistöpalvelut Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja Kotikatu Pirkanmaa Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,44 €/asm²/kk (2019: 0,41 €/asm²/kk).

Siivous

Vuonna 2020 siivousliikkeillä jatkui omavalvonta. Asiakastyytyväisyystulokset olivat asukastoimikuntien vastauksissa 3,3 ja kaikille asukkaille suunnatuissa kyselyissä 3,5 (3,7 vuonna 2019).

Tärkeimmät yhteistyökumppanit ovat: Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, ISS-Palvelut Oy, HH-kiinteistöpalvelut Oy, SOL Palvelut Oy, Kartanon Puhtauspalvelut Oy. Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,22 €/asm²/kk (2019: 0,21 €/asm²/kk).

Ympäristötekijät

Vuonna 2020 aloitettiin ympäristöohjelman päivittäminen ja se valmistuu kevään 2021 aikana. Myös jätelajittelun mahdollisuudet paranivat, kun keräysmuovin lajittelua on alettu mahdollistaa. Asiasta tehtiin selvitys ja kevääseen 2021 mennessä muovipakkausten keräysastiat ovat miltei kaikissa VTS-kotien kiinteistöissä. Molemmat selvitykset tehtiin oppilaitosyhteistyönä.

VTS-kodit osallistui kahteen vuonna 2020 päättyneeseen energiatehokkuuden kehittämishankkeeseen.

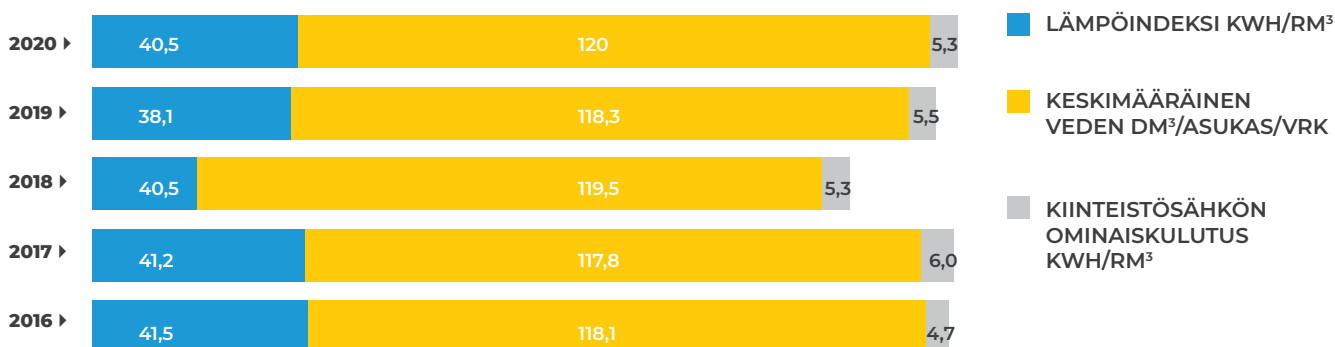
EU-rahoitteisen 6AIKA Energiaviisaat kaupungit (EKAT) -hankkeen tavoitteena oli luoda kaupunkien rakennuskannan energiatehokkuuden kehittämiseen soveltuvia toimintamalleja ja ratkaisuja, jotka ovat monistettavissa muihin kaupunkeihin sekä myös yksityisiin rakennuksiin. Opiskelijankatu 31 -rakennushanke oli mukana kehittämässä asuntojen olosuhdevalvontaan ja energiankulutuksen optimointiin perustuvaa kaukolämmön kysyntäjoustoa. Tulokset ylittivät odotukset ja mallia käytetään tulevaisakin rakennushankkeissa.

Tampereen yliopiston Aidomus-hankkeessa Ruokomäenkatu 11 asuntojen älyvalaisin tunnisti sisään-tulo- ja ulosmenotapahtumat, joista järjestelmä sai tiedon asunnon lämmitys- ja jäähdytystarpeesta. Näin oli mahdollista ohjata tilojen sisäilmastoa älytermostaattien kautta automaattisesti. Tavoitteita ei täysin saavutettu tekniikan monimutkaisuudesta ja kohteen lämmitysverkoston ongelmista johtuen.

Lämmön, sähkön ja vedenmittauksen laitteistoja uusittiin perusparannusten ja PTS-korjausten yhteydessä energiatehokkuuden vaatimusten mukaisiksi.

VTS-kotien EKO-tiimi tuotti yhteistyössä Ekokumppanit Oy:n kanssa asukkaiden ekotiimien perustamista varten konseptin ja koulutusmateriaalit. Varsinaisten koulutusten järjestäminen siirtyi koronatilanteen vuoksi vuoteen 2021.

Vuoden 2020 aikana tehtiin VTS-kotien toiminnan hiilijalanjälkilaskenta vuoden 2019 lopun lähtötietoihin perustuen sekä suunnitelma Kohti hiilineutraalia Tamperetta 2030 -tiekartan tekemisestä. Tiekartta valmistuu vuoden 2021 aikana.



8. HENKILÖSTÖ

Keväällä alkanut COVID-19-pandemia aiheutti henkilöstön työskentelyssä huomattavia muutoksia. Keväällä siirryttiin kokonaan etätöihin ja toimistolla olivat vain välttämättömät toiminnot. Osittain takaisin toimistolle palattiin elokuussa. Etätöskentelyyn laadittiin pandemian ajaksi erilliset toimintaohjeet. Henkilöstölle hankittiin tarvittavat suojavarusteet ja tiettyjä työtehtäviä lopetettiin väliaikaisesti koronaviruksen aiheuttaman terveysriskin välttämiseksi.

Remontoidut toimistotilat valmistuivat kesällä ja niihin päästiin muuttamaan porrastetusti kesän aikana.

Toimintaa on edelleen kehitetty tavoitteena asiakaslähtöisyyden lisääminen, toiminnan tehostaminen ja työhyvinvoinnin parantuminen. Nykyiset toimenkuvat on läpikäyty ja samalla varmistettu, että varamiesjärjestelmä toimii eri työtehtävissä. Päivitettyjen toimenkuvien avulla pyritään myös tarkistamaan henkilöstön laaja osaaminen ja kannustetaan henkilöstöä kehittämään omaa moniosaamistaan.

Kiinteistö- ja rakennuttamispalvelut -yksikköön rekrytoitiin yksi LVI-asiantuntija eläköitymisen ennakointiin ja yksi kehitysinsinööri. Vuokrauspalvelussa aloitti uusi palveluneuvoja irtisanoutumisen vuoksi. Toinen asuntoesittelijä aloitti määräaikaisena henkilöstövuokrauksen kautta kesällä. Yksi henkilö siirtyi talotekniseksi työnjohtajaksi LVI-töiden suunnittelussa ja kilpailuttamisessa.

Koronatilanteen seurauksena kevään koulutuksia peruuntui ja siirryttiin etäkoulutuksiin. Etäkoulutukset toteutettiin pääsääntöisesti muutaman tunnin kestoisina koulutuksina, joita ei ole laskettu alla olevan taulukon koulutuspäiviin. Työn ohella aloitettiin kuitenkin mm. kiinteistötalouden, viestintä- ja markkinointitutkimuksen sekä sähköisen talotekniikan opinnot, ja muut jo aikaisemmin aloitetut koulutukset jatkuivat. Lisäksi aloitettiin esimiehille ja tiiminvetäjille suunnattu esimieskoulutus.

Vakituisessa työsuhteessa oli 63 henkilöä ja määräaikaisessa työsuhteessa kolme henkilöä, yksi henkilö henkilöstövuokraussuhteessa ja kaksi osa-aikaista konsulttia.

Liikevaihto henkilöä kohden oli 1,25 M€ (VTS-kodit).

Kaksi henkilöä irtisanoutui ja kaksi oli vuorotteluvapaalla. Lisäksi yksi henkilö siirtyi eläkkeelle ja yksi jäi äitiysvapaalle.

Sairaspoissaolot pysyivät maltillisina ja työtapaturmilta välttyttiin.

Työtyytyväisyyttä tutkittiin työtyytyväisyyskyselyllä, josta saatiin tulokseksi 4,7/6,0.

Tulospalkkion 180 700 € maksaminen perustui hallituksen asettamiin tulospalkkiotavoitteisiin.

	2017	2018	2019	2020
Vakituisessa työsuhteessa, 31.12.....	44	43	62 ¹⁾	63
Määräaikaiset työsuhteet, henkilöstövuokraus ja konsultit, 31.12.	4	6	7	6
Keski-ikä	47	48	47	47
Liikevaihto/vakituinen hlö (VTS-kodit yht.) M€/hlö	1,64	1,70	1,24	1,25
Tulospalkkiot t€ (ansaintakausi)	169	156	165	181
Henkilöstökulut M€	2,9	3,0	3,9	4,1
Koulutuspäivät/hlö	3,5	3	1	0,5
Sairaspoissaolot pv/hlö	6,5	6	6	6,5
Työtyytyväisyys asteikolla 1-6	4,1	4,2	4,4	4,7

1) VTS Kiinteistöpalvelut Oy:n fuusio säätiöön.

9. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Säätiöllä on käytössä Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskienhallintaohjelma. Sen 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 COVID-19-pandemiaa lukuun ottamatta, ja sekä turvaaviin että ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty.

Merkittävimmät riskit

Strategiset riskit

Tampereen kaupungin väkiluvun kasvuun liittyy riski. Eri tahoilta saadut ennusteet poikkeavat toisistaan ja samaan aikaan asuntojen tarjonta ja tarjoajien määrä kasvaa. 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, muodostavat 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 vuokranmaksuriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaalisiin 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 korkosuojauksista huolimatta, koska säätiön lainakanta on noin 276 M€.

Myös uusasuntotuotanto ja vanhojen kiinteistöjen perusparannusten tarve ja kustannusten nousu 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.

Kustannusten nousu on myös taloudellinen riski, etenkin energian, rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon hintojen osalta.

Verotuksen riskit

Verottaja ei käsittele säätiötä yleishyödyllisenä toimijana kiinteistöverotuksen osalta. Asian käsittely on edelleen kesken verovuodesta 2013 alkaen. Tällä on noin miljoonan euron vuosittainen vaikutus.

Kiinteistökohtaiset riskit

Kiinteistöjen kasvava perusparannustarve muodostaa kunnossapito- ja rahoitusriskin, ja se aiheuttaa vuokrankorotuspaineita. Tämän riskin vaikutusten pienentämiseksi tehdään kiinteistösalkutuksen avulla kiinteistöjen kehitystä sekä pitkän aikavälin suunnitelmia perusparannusten toteuttamiseksi sekä myös kiinteistökannan kehittämiseksi alueittain muiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

Kiinteistökohtaisista riskeistä merkittävin on Juurikatu 15:n kaavamuutoksen viivästyminen. Mikäli kaavamuutos viivästyy vielä pitkään, kiinteistössä kasvaa vuotojen riski putkistojen syöpymisongelman vuoksi, ja kiinteistölle voi tulla paljon tyhjäkäyntiä.

Pandemia

Pandemiariski jatkuu edelleen, koska muuntuneiden virusten tarttuvuus vaikuttaa olevan alkupe-
räistä suurempi. VTS-kotien tekemät toimenpiteet ja toimintatapojen muutokset sekä asukkaiden, henkilöstön ja yhteistyökumppaneiden säästymisen laajamittaiselta tartunnalta ovat toistaiseksi ehkäisseet suuret negatiiviset vaikutukset. Lisäksi COVID19-rokottaminen on alkanut ja jatkuu koko väestöä koskevana rokotusohjelmana kuluvana vuonna. VTS-kodit jatkaa edelleen tarvittavissa määrin hyviksi todettuja poikkeustoimia ja -työohjelmia ja mahdollisten uusien suojaustoimien kehittämistä, kunnes yhteiskunta saa taudin leviämisen hallintaan.

Muut riskit

Toimitusjohtajalle on määriteltä varahenkilö vuonna 2019, mikä osittain lieventää avainhenkilöriskiä lyhyellä aikavälillä. Myös jokaiselle muulle toiminnolle kehitetään oma varahenkilöjärjestelmä, työ aloitettiin kuluvana vuonna henkilöstön toimenkuvien kartoituksella.

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).

10. 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, koska kasvava määrä kiinteistöjä tulee rakennusteknisesti sellaiseen vaiheeseen, että niille on tarve tehdä perusparannuksia tai muita merkittäviä korjauksia.

Toteutunut tulos on parempi kuin talousarvio pääasiassa hallinto- ja henkilöstö-, lämmitys- sekä rahoituskustannusten alituksien vuoksi. Liikevaihto on myös parempi kuin talousarviossa.

Taloudellinen käyttöaste 97,74 (98,33) laski hieman edellisen vuoden tasosta. Tyhjänäolon euromäärä nousi selvästi edelliseen vuoteen verrattuna perusparannuksessa olevien kiinteistöjen vuoksi. Vaih-
tuvuus nousi jonkin verran edellisestä vuodesta. Käyttöasteen laskuun ja asukkaiden vaihtuvuuteen on vaikuttanut myös lisääntynyt tarjonta ja kiristynyt markkinatilanne.

Omavaraisuusastetta saatiin parannettua 1,5 %-yksikköä (2,3 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus väheni. Kuluneena vuonna maksettiin ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä 1,8 M€ (2,2) velkaantumistasteen pienentämiseksi. Lainojen keskikorko oli 0,77 % (0,81 %). Koronvaihtosopimusten avulla ns. riskikorkojen (6–12 kk euribor) osuus lainasalkusta on kokonaan suojattu. Lainojen määrä oli vuoden lopussa 276 M€ (267 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 159 M€ (144 M€).

	2017	2018	2019	2020
Liikevaihto M€.....	62,5	63,7	67,0	67,3
Maksuvalmius.....				
Quick ratio (yleinen)	0,42	0,05	0,48	1,05
Kannattavuus.....				
Tulos ennen varauksia ja veroja M€.....	13,0	13,0	13,0	10,0
Käyttökate %.....	45,5	45,7	44,7	44,5
Lainojen hoitokate %	1,29	1,28	1,31	1,31
Sijoitetun pääoman tuotto % 1)	6,85	6,92	6,81	5,53
Sipo - lainojen keskikorko %.....	5,71	5,99	6,00	4,76
Vakavaraisuus.....				
Omavaraisuusaste % 1)	19,56	22,80	25,07	26,54
Pitkäaikainen vieras pääoma % liikevaihdosta	398	384	376	385
Lainojen keskikorko %.....	1,14	0,93	0,81	0,77
Tyhjänäolo, t €.....	1020	1086	992	1378
Vuokrasaamiset, t €	709	838	846	803
Luottotappiot, t €.....	175	187	240	175

1) Omavaraisuusaste % ja sijoitetun pääoman tuotto % sisältää vapaaehtoisen asuintalovaruksen eikä laskennallista verovelkaa ole laskelmissa huomioitu.

11. TILIKAUDEN TULOS

Tilinpäätösperiaatteisiin tehtiin käyttöomaisuuden poistojen osalta muutoksia, missä koko kiinteistön aktivoitujen perusparannusten sekä kiinteistön teknistä tasoa parantavien aktivoitujen pienten korjausten poistokäytäntöä täsmennettiin. Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasa-poisto ja rakennusten pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto. Kuluvana vuonna alkavat kahden kiinteistön perusparannukset. Vanhat rakennukset puretaan ennen perusparannusta kokonaan ja niiden taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana.

Näitä poistokäytäntöjä sovelletaan vuoden 2020 tilinpäätöksen aktivointeihin ja tulevana vuosina vastaavanlaisissa tapauksissa.

Ennen vuotta 2020 aktivoidusta käyttöomaisuudesta tehtiin poistot entisellä menetelmällä eli enimmäispoistot, rakennuksista 4 %, kalustosta 25 %.

Kaikkien poistojen yhteismäärä oli 16 522 010 € (13 960 167).

Poistojen jälkeen tehtiin asuintalovaraus 13 156 630 euroa (11 529 380) ja purettiin vanha asuintalovaraus 3 279 400 euroa (252 300) ja niiden nettovaikutus on 9 877 230 euroa (11 277 080) kasvua. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön verotuksellisesta yleishyödyllisyysstatuksesta kiinteistöverotuksessa ei ole saatu. Asuintalovaruksen 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 asuintalovaruksen jälkeen kirjanpidon tulos on 27,65 € (1 664 634,69), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan. Vuoden 2019 kirjanpidon tulos sisälsi VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n sulautumistuloksen vaikutusta noin 1,665 M€.

12. 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 tai tytäryhteisöjen hallitusten jäseniltä kerättäisiin lähipiiritiedot. Tampereen kaupunki on antanut säätiölle lainaa kiinteistöjen omahoitokustannuksiin vuoteen 2009 saakka. Lainamäärä, lainojen lyhennykset ja korot ovat taulukossa. Tampereen kaupunki on ottanut vastuukuutuksen ja tarjoaa sen vastikkeetta kaupunkikonsernin hallituksen jäsenille, toimitusjohtajille sekä vastuullisille johtajille.

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 lukuun ottamatta viranomaisia ja säätiön tilintarkastajia.

Säätiö ei ole antanut lähipiirimäärittelyn mukaisia vakuuksia tai apurahoja kenellekään tai millekään yhteisölle. Säätiö on antanut lainan tytäryhtiölleen tämän omistaman kiinteistön rakennuskustannusten rahoittamista varten. Lainaehdot ovat markkinahintaiset alkuperäisen rahalaitoslainan ehdoilla. Säätiö vuokraa kiinteistön asunnot sääntöjensä mukaisella tavalla yleishyödyllisen tarkoituksensa toteuttamiseen.

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 25.9.2020
- Jouni Markkanen osallistui syksyllä 2020 Tampereen kauppakamarin HHJ-koulutukseen (hyväksytty hallituksen jäsen)

Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut vuoden aikana.

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	-	- 512 000	-	-
B Sopimukset	1 928 000 - 17 647 000	20 000	-	-
C Myönnetty tuki	-	-	-	-
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	10 578 000 - 4 165 000	-	-	-
E Sanallinen kuvaus toimista ja taloudellisista eduista	B1: vuokra yms. tulot B1: tavanomaiset kulut: sähkö, vesi jne. -sopimukset, velkojen korot ja lyhennykset. D: (+) Saadut lainat; (-) Annetut lainat	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.

Muita lähipiiritapahtumia ei ole hallituksen tai säätiön tiedossa.

13. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

VTS-kodit on yleishyödyllinen toimija, jonka perustehtävä on toteuttaa asukkailleen kohtuuhintaista asumista. VTS-koteja kehitetään strategiakaudella 2019–2023 asukkaidemme hyvän elämän alustana. Tämä tarkoittaa tulevaisuudessakin 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.

Tampereen kaupunkiseudun väkiluvun ennustetaan kasvavan tulevina vuosina yli 3.000 asukkaan vuosivauhdilla. Kaupungin ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa (sopimus maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä) määritellään, että Tampereen seudulle rakennetaan 13.400 uutta asuntoa vuosina 2020-2023. Näistä Tampereelle tavoitteen mukaisesti 1910 asuntoa/vuosi. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus Tampereella on 30%, noin 570 asuntoa/vuosi.

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 myös lähitulevaisuudessa uuden rakentamisen myötä lisääntyneet yksityisen markkinan sijoitusasunnot. Sosiaalisen vuokratuotannon toimintaympäristöön tulevat vaikuttamaan myös mahdolliset muutokset erilaisissa asukkaisiin kohdistuvissa tukimuodoissa.

Säätiö tulee parantamaan lainasalkkunsu vakautta korkosuojauksilla maltillisesti, kun korkotason nousu alkaa näkymään ennusteissa. Uudistuotannossa nykyisten korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokrakehitystä pitkällä aikavälillä.

Tonttipula on estänyt viime vuosina VTS-kotien asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Tonttipulan vuoksi säätiö ottaa käyttöön omaa tonttivarantoa (esim. Nuijatie 31 A ja B) purkamalla vanhat rakennukset ja rakentamalla tontti tehokkaammin. Kokonaisasuntomäärä ei näin ollen kasva toivotulla tahdilla. Säätiön tulee varmistaa tonttien saatavuus vuodesta 2021 useiksi vuosiksi eteenpäin pitkäjänteisen investointisuunnittelun varmistamiseksi.

Olennainen kannattavuuteen ja käyttöasteeseen vaikuttava seikka on kysyntää vastaava kiinteistöjen sijainti sekä asuntojen kokojakauma. Myös ikääntyvän väestön määrän kasvu tulee huomioida tulevisu 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. Korjausvelan hallitsemiseksi kehitetään myös uudenlaisia korjausohjelmia (esim. osakorjaukset, korjausten toteuttaminen kiinteistöjä tyhjentämättä jne.), jotta korjausinvestointien määrä pysyisi hallittavalla tasolla.

Tavoitteena on tulevaisuudessakin pitää VTS-kotien talous tasapainoisena, vuokrankorotukset maltillisina ja tasaisina välttämällä näin yllättävät vuokrien korotustarpeet. Kasvatamme omavaraisuusastetta strategiakauden 2019–2023 aikana noin 30%:iin ja pitkällä tähtäimellä 35%:iin. Hyvä omavaraisuusaste mahdollistaa uudet investoinnit ja vakaan hyvän elämän alustan asukkaillamme tämän strategiakauden jälkeenkin.

RAHOITUSLASKELMA

		2020	2019
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+	66 169 421,51	64 147 316,69
Muista tuotoista saadut maksut	+	795 444,24	916 188,21
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-	32 505 429,60	42 762 547,42
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	34 459 436,15	22 300 957,48
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	4 392 741,12	3 977 532,66
Saadut korot	+	107 740,96	112 449,07
Saadut osingot	+	764 731,25	935 386,55
Maksetut välittömät verot	-	24 002,59	16 956,16
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-3 544 271,50	-2 946 653,20
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	30 915 164,65	19 354 304,28
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	19 461 761,76	31 807 928,95
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	-9 639,95	67 212,80
Lainasaamisten muutos (Metsätonttu)	+	163 332,00	163 332,00
Lainasaamisten muutos (konsernipankkitili)	+	-18 548 187,09	6 927 299,94
Investointien rahavirta (B)	+/-	-37 836 976,90	-24 784 509,81
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	25 540 684,00	24 355 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	17 393 202,32	18 897 894,13
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	8 147 481,68	5 457 105,87
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	1 225 669,43	26 900,34
Rahavarat tilikauden alussa		684 596,89	516 511,39
VTS Kiinteistöpalvelu Oy fuusiossa saadut rahavarat		0,00	141 185,16
Rahavarat tilikauden lopussa		1 910 266,32	684 596,89
		1 225 669,43	26 900,34

TULOSLASKELMA

	EUR 1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	63 559 774,34	61 762 173,71
Käyttökorvaukset	2 955 227,42	2 782 574,36
Muut tuotot	874 713,05	2 573 885,39
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	67 389 714,81	67 118 633,46
Muut oikaisuerät	-110 214,21	-124 690,60
LIIEKVAIHTO	67 279 500,60	66 993 942,86
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-3 802 337,41	-3 516 782,33
Hallinto	-3 385 776,94	-3 146 270,94
Käyttö ja huolto	-1 889 223,96	-2 292 089,13
Ulkoalueiden hoito	-1 400 114,59	-1 449 773,10
Siivous	-1 332 442,18	-1 397 493,77
Lämmitys	-5 379 139,89	-5 726 233,72
Vesi ja jätevesi	-2 933 784,93	-2 821 837,37
Sähkö	-1 257 781,39	-1 165 605,56
Jätehuolto	-966 354,49	-868 085,83
Vahinkovakuutukset	-171 256,43	-150 348,27
Vuokrat	-2 022 342,57	-1 944 676,63
Kiinteistövero	-2 007 513,11	-1 980 299,44
Korjaukset		
Muuttokorjaukset	-3 730 542,58	-2 776 532,41
Huoneistokorjaukset	-1 510 358,13	-1 413 617,31
Yleiset tilat	-466 049,05	-555 082,95
Rakennusten rakenteet	-1 325 653,68	-1 652 674,43
Ulkoalueet	-358 728,64	-796 706,30
LVI-järjestelmät	-250 273,46	-276 002,35
Sähkö- ja tietojärjestelmät	-200 387,14	-251 865,44
Ilkivaltakorjaukset	-43 479,66	-53 206,85
Päiväkodit, liiketilat, varastot	-158 760,19	-61 735,32
Muut korjaukset ja hankinnat	-1 402 141,86	-1 380 804,14
PTS-korjaukset	-3 517 804,99	-2 425 647,65
Oikaisuerät	2 310 556,65	1 214 467,99
Korjaukset yhteensä	-10 653 622,73	-10 429 407,16
Oman käytön alv	-258 735,00	-140 358,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-37 460 425,62	-37 029 261,25
KÄYTTÖKATE	29 819 074,98	29 964 681,61

TULOSLASKELMA

	EUR	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA			
Rakennuksista ja rakennelmista		-14 317 248,17	-12 291 820,85
Koneet ja kalusto		-2 159 482,80	-1 622 642,34
Muista pitkävaikutteisista menoista		-45 279,44	-45 703,54
POISTOT YHTEENSÄ		-16 522 010,41	-13 960 166,73
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		874 527,56	1 046 907,57
Rahoituskulut		-4 391 826,50	-4 087 641,60
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ		-3 517 298,94	-3 040 734,03
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		9 779 765,63	12 963 780,85
Asuintalovarauksen muutos		-9 756 420,00	-11 277 080,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-9 756 420,00	-11 277 080,00
Välittömät verot		-23 315,59	-22 066,16
TILIKAUDEN TULOS		30,04	1 664 634,69

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

TASE

	EUR	Loppusaldo 31.12.2020	Loppusaldo 31.12.2019
VASTAAVA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet		338 486,11	366 448,60
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		2 969 812,80	2 969 812,80
Liittymismaksut		3 256 696,77	3 131 371,21
Rakennukset ja rakennelmat		332 153 768,75	326 031 449,00
Koneet ja kalusto		7 906 473,06	8 042 369,57
Asfaltointi ja muu piha-alue		89 987,32	107 304,27
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat		6 059 921,92	8 881 015,99
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		352 436 660,62	349 163 322,84
Sijoitukset		4 307 802,73	4 317 442,68
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset		4 165 006,00	4 328 338,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Muut saamiset		1 794 184,06	1 523 071,42
Siirtosaamiset		22 298 223,00	9 982 540,58
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		24 092 407,06	11 505 612,00
Rahat ja pankkisaamiset		1 910 266,32	684 596,89
VASTAAVAA YHTEENSÄ		387 250 628,84	370 365 761,01
VASTATTAVAA			
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		1 785 023,68	120 388,99
Tilikauden yli-/alijäämä		30,04	1 664 634,69
Oma pääoma yhteensä		3 238 510,80	3 238 480,76
Varaukset		99 131 760,00	89 375 340,00
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat Valtiokonttorilta		48 582 507,49	55 242 449,98
Lainat rahoituslaitoksilta		199 748 230,28	184 962 791,70
Lainat Tampereen kaupungilta		10 577 777,43	11 361 281,94
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		258 908 515,20	251 566 523,62
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		15 978 854,64	15 173 364,54
Ostovelat		4 474 529,60	3 533 401,31
Velat saman konsernin yhteisöille		126 519,82	0,00
Saadut ennakkomaksut		1 103 437,79	948 652,40
Muut velat		3 016 589,39	5 305 351,27
Siirtovelat		1 271 911,60	1 224 647,11
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		25 971 842,84	26 185 416,63
Vastattavaa yhteensä		387 250 628,84	370 365 761,01

KONSERNITULOSLASKELMA

	EUR	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
LIKEVAIHTO		67 307 484,60	65 214 780,53
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut		-3 802 337,41	-3 883 778,39
Hallinto		-3 386 458,09	-3 271 555,67
Käyttö ja huolto		-1 834 045,93	-994 445,36
Ulkoalueiden hoito		-1 404 862,81	-1 454 423,14
Siivous		-1 336 005,58	-1 400 616,78
Lämmitys		-5 379 139,89	-5 726 233,72
Vesi ja jätevesi		-2 943 691,15	-2 831 220,01
Sähkö		-1 279 400,41	-1 189 752,08
Jätehuolto		-968 394,00	-870 174,73
Vahinkovakuutukset		-171 890,00	-150 937,40
Vuokrat		-2 038 149,49	-2 027 933,71
Kiinteistövero		-2 018 470,86	-1 991 306,18
Korjaukset yhteensä		-10 670 126,01	-10 440 520,89
Oman käytön alv		-258 735,00	-140 358,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-37 491 706,63	-36 510 393,37
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		269 675,70	159 140,17
KÄYTTÖKATE		30 085 453,67	28 863 527,33
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA			
Rakennuksista ja rakennelmista		-14 475 174,42	-12 454 535,62
Koneista ja kalustosta		-2 166 748,55	-1 633 172,43
Muista pitkävaikutteisista menoista		-45 279,44	-50 876,36
POISTOT YHTEENSÄ		-16 687 202,41	-14 138 584,41
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		874 527,56	978 284,27
Rahoituskulut		-4 228 494,50	-3 924 319,39
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ		-3 353 966,94	-2 946 035,12
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		10 044 284,32	11 778 907,80
Tuloverot		-21 072,59	-49 097,16
Laskennallisten verojen muutos		-1 953 527,00	-2 306 691,43
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-1 974 599,59	-2 355 788,59
Vähemmistöosuus tuloksesta		2 234,02	901,42
TILIKAUDEN TULOS		8 071 918,75	9 424 020,63

KONSERNITASE

	EUR	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVA			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		337 733,31	361 059,20
Atk-ohjelmat		752,80	5 389,40
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		338 486,11	366 448,60
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		3 006 679,66	3 006 679,66
Liittymismaksut		3 265 550,77	3 140 225,21
Rakennukset ja rakennelmat		337 846 080,50	331 830 457,00
Koneet ja kalusto		8 338 207,40	8 481 369,66
Asfaltointi ja muu piha-alue		114 167,32	133 344,27
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat		6 059 921,92	8 881 015,99
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		358 630 607,57	355 473 091,79
Sijoitukset			
Sij. Osuus osakkuusyrityksistä		780 953,27	621 813,11
Sij. Tk-tulos Osuus osakkuusyrityksistä		269 675,70	159 140,17
Osuudet osakkuusyhtiöistä		1 050 628,97	780 953,27
Muut osakkeet ja osuudet		3 245 808,91	3 255 448,86
Sijoitukset yhteensä		4 296 437,88	4 036 402,13
Pysyvät vastaavat yhteensä		363 265 531,56	359 875 942,52
Lyhytaikaiset saamiset			
Vuokrasaamiset		802 540,76	884 275,45
Lainasaamiset		19 978 072,17	1 430 028,76
Muut saamiset		991 643,30	8 890 020,48
Siirtosaamiset		2 251 962,41	282 468,89
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		24 024 218,64	11 486 793,58
Rahat ja pankkisaamiset		1 921 894,10	699 310,27
VASTAAVAA YHTEENSÄ		389 211 644,30	372 062 046,37

KONSERNITASE

	EUR	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA			
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		74 033 337,16	64 609 316,53
Tilikauden yli-/alijäämä		8 071 918,75	9 424 020,63
Oma pääoma yhteensä		83 558 712,99	75 486 794,24
Vähemmistöosuus konsernitaseessa		874 619,59	876 853,62
Konsernipassiiva		70 553,75	70 553,75
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		248 330 737,77	240 205 241,68
Lainat saman konsernin yhteisöille		10 577 777,43	11 361 281,94
Laskennallinen verovelka		19 826 352,00	17 875 068,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		278 734 867,20	269 441 591,62
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		15 978 854,64	15 173 364,54
Ostovelat		4 475 518,33	3 533 401,31
Velat saman konsernin yhteisöille		126 519,82	
Saadut vuokraennakot		1 103 496,99	948 652,40
Muut velat		3 016 589,39	5 306 187,79
Siirtovelat		1 271 911,60	7 479 487,30
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		25 972 890,77	26 186 253,15
Vieras pääoma yhteensä		304 707 757,97	295 627 844,77
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		389 211 644,30	372 062 046,37

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

		2020	2019
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraus- ja liiketoiminnasta saadut maksut	+	66 133 746,90	64 232 163,64
Muista tuotoista saadut maksut	+	795 444,24	916 188,21
Maksut vuokraus- ja liiketoiminnan kuluista	-	32 423 614,27	42 673 410,55
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	34 505 576,87	22 474 941,30
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	4 229 409,12	3 814 210,45
Saadut korot	+	107 740,96	112 449,07
Saadut osingot	+	764 731,25	1 064 586,55
Maksetut välittömät verot	-	24 002,59	87 685,52
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-3 380 939,50	-2 724 860,35
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	31 124 637,37	19 750 080,95
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	19 511 131,76	31 821 610,94
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	-9 639,95	67 212,80
Lainasaamisten muutos (konsernipankkitili)	+	-18 548 043,41	7 035 140,81
Investointien rahavirta (B)	+/-	-38 049 535,22	-24 853 682,93
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	25 540 684,00	24 355 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	17 393 202,32	18 897 894,13
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	8 147 481,68	5 259 285,87
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	1 222 583,83	155 683,89
Rahavarat tilikauden alussa		699 310,27	543 626,38
Rahavarat tilikauden lopussa		1 921 894,10	699 310,27
		1 222 583,83	155 683,89

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 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 osakkuusyhtiöt Lännen Palveluyhtiöt Oy, Virontör-
män 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 yhtiöntiedot yhdessä, esim. henkilöstön määrässä.

Asuintalovaraus purettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan vuoden 2019 konsernitilinpäätöksestä alkaen.

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintameno- ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jakotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuuden poistot ilmenevät käyttöomaisuuden erittelystä. Pysyvät vas-
taavat on arvostettu hankintameno- ja rahoitusomaisuuden mukaisesti.

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja rakennusten pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto. Perus-
parannusten yhteydessä kokonaan purettavien vanhojen rakennusten taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan
kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana. Tätä sovelletaan
tilinpäätöksissä alkaen vuodesta 2020.

Ennen vuotta 2020 aktivoitujen pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on laskettu EVL:n enimmäisprosenttien mu-
kaaisesti: 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 perustuvilla yhteisöille
tarkoitettua kiinteistökaavaa. Tuloksesta on eliminoitu keskinäiset myynnit, ostot ja osingonjako.
Taseesta on eliminoitu keskinäiset velat ja saamiset sekä keskinäinen omistus ja osingonjako.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Erittely tuloslaskelman kohdasta Muut tuotot:	Emosäätiö 31.12.2020	Emosäätiö 31.12.2019	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
Kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen maksamat osuudet ja korvaukset yhteisen organisaation ja asuntotorin kustannuksista sekä rakennuttamisesta.	785 387,43	821 349,23	785 387,43	821 349,23
Korvaukset konsernin sisäisten talouspalvelujen tuottamisesta	0,00	18 848,50	0,00	18 848,50
Saadut rojalit	89 325,62	76 249,80	89 325,62	76 249,80
VTS Kiinteistöpalvelu Oy:n sulautumistulos		1 664 607,84		
Muut tuotot	0,00	-7 169,98	0,00	-7 169,98
	874 713,05	2 573 885,39	874 713,05	909 277,55

Vertailutiedot poistoista

Kertyneet vertailulaskelman mukaiset poistot	249 782 450,47	238 746 358,31	249 782 450,47	238 746 358,31
Kirjanpidossa tehdyt suunnitelman mukaiset poistot	-287 070 603,33	-270 548 592,92	-287 070 603,33	-270 548 592,92
Vertailuero	-37 288 152,86	-31 802 234,61	-37 288 152,86	-31 802 234,61
Lainoja lyhennetty v.1969-2020 yhteensä	293 559 660,65	276 166 458,38	293 559 660,65	276 166 458,38
Vertailulaskelman poistot - lainan lyhennykset	-43 936 007,83	-37 420 100,07	-43 936 007,83	-37 420 100,07
Em. määrä pitkäaik. vieraasta pääomasta (%)	-16,97 %	-14,88 %	-16,97 %	-14,88 %

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

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2020	Emosäätiö 31.12.2019	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
Henkilöstöä on tilikauden aikana ollut keskimäärin	66	53	66	53
Palkat ja palkkiot	3 203 246,62	2 893 243,92	3 203 246,62	3 205 605,78
Eläkekulut yhteensä	495 483,38	489 071,15	495 483,38	544 885,68
Muut henkilösivukulut	103 607,41	134 467,26	103 607,41	622 358,08
Henkilöstökulut yhteensä	3 802 337,41	3 516 782,33	3 802 337,41	4 372 849,54
Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot	43 100,00	54 840,00	43 100,00	54 840,00
Ostot lähipiiriin kuuluvilta				
VTS Kiinteistöpalvelu Oy	0,00	1 004 574,71		
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	10 735 546,60	11 164 426,06	10 735 546,60	11 164 426,06
Myynnit lähipiiriin kuuluville				
VTS Kiinteistöpalvelu Oy	0,00	18 848,50		
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	905 727,07	833 484,78	905 727,07	833 484,78
Tilintarkastuspalkkiot	27 589,00	28 830,00	27 589,00	28 830,00

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Kp-arvo 1.1.	361 059,20	384 385,09	361 059,20	384 385,09
Poistot (20 v.)	-23 325,89	-23 325,89	-23 325,89	-23 325,89
Kp-arvo 31.12.	337 733,31	361 059,20	337 733,31	361 059,20

Atk-ohjelmat

Kp-arvo 1.1.	5 389,40	4 026,13	5 389,40	14 824,92
Lisäykset	0,00	6 423,97	0,00	798,00
Tilikauden poistot (5 v.)	-4 636,60	-5 060,70	-4 636,60	-10 233,52
Kp-arvo 31.12.	752,80	5 389,40	752,80	5 389,40

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

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

Liittymismaksut

Kp-arvo 1.1.	3 131 371,21	2 918 045,68	3 140 225,21	2 926 899,68
Muutokset	125 325,56	213 325,53	125 325,56	213 325,53
Kp-arvo 31.12.	3 256 696,77	3 131 371,21	3 265 550,77	3 140 225,21

Rakennukset

Kp-arvo 1.1.	326 031 449,00	290 302 228,89	331 830 457,00	296 262 091,66
Lisäykset	13 547 537,33	423 127,36	13 596 907,33	54 423 127,36
Vähennykset	-253 863,64	-6 295 523,40	-253 863,64	-6 295 523,40
Saadut avustukset	0,00	-106 563,00	0,00	-106 563,00
Tilikauden poistot	-13 952 809,99		-14 108 876,24	
Perusparannukset, lisäys	3 601 555,89		3 601 555,89	
Perusparannukset, poisto	-10 004,33		-10 004,33	
Pienet aktivoinnit, lisäys	3 544 338,34		3 544 338,34	
Pienet aktivoinnit, poisto	-354 433,85	-12 291 820,85	-354 433,85	-12 452 675,62
Kp-arvo 31.12.	332 153 768,75	326 031 449,00	337 846 080,50	331 830 457,00

Koneet ja kalusto

Kp-arvo 1.1.	8 042 369,57	4 354 760,95	8 481 369,66	4 784 104,27
Lisäykset	2 033 886,29	5 317 450,96	2 033 886,29	5 329 584,96
Vähennykset	-10 300,00	-7 200,00	-10 300,00	-7 200,00
Tilikauden poistot (25 %)	-2 159 482,80	-1 622 642,34	-2 166 748,55	-1 625 119,57
Saadut avustukset	0,00		0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.	7 906 473,06	8 042 369,57	8 338 207,40	8 481 369,66

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2020	Emosäätiö 31.12.2019	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
Muut aineelliset hyödykkeet				
Kp-arvo 1.1.	107 304,27	77 944,22	133 344,27	105 844,22
Lisäys	0,00	46 677,00	0,00	46 677,00
Tilikauden poistot (10 v.)	-17 316,95	-17 316,95	-19 176,95	-19 176,95
Kp-arvo 31.12.	89 987,32	107 304,27	114 167,32	133 344,27
Keskeneräiset hankinnat				
Kp-arvo 1.1.	8 881 015,99	30 957 871,63	8 881 015,99	30 957 871,63
Lisäykset/vähennykset	-2 821 094,07	-22 076 855,64	-2 821 094,07	-22 076 855,64
Saadut avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.	6 059 921,92	8 881 015,99	6 059 921,92	8 881 015,99
Osakkeet ja osuudet				
Kp-arvo 1.1.	4 317 442,68	4 333 961,43	4 366 056,10	4 382 574,85
Lisäys				
Vähennys	-9 639,95	-16 518,75	-9 639,95	-16 518,75
Eliminoinnit			-59 978,27	-329 653,97
Kp-arvo 31.12.	4 307 802,73	4 317 442,68	4 296 437,88	4 036 402,13
Vuoden 2019 eliminointeja oikaistu osakkuusyhtiöiden osalta.				
Omistus muissa yhteisöissä				
	Omistussuus	Tilikauden		
	suora	tulos		
As Oy Tampereen Atalan Metsätonttu	100 %	0,00		
Myllyn Pysäköinti Oy	56,68 % -	5 157,01		
Virontörmän Lämpö Oy, Tampere	40,42 %	32 469,37		
Kiinteistö Oy Tumpin Parkki	20,96 %	420,58		
Lännen Palveluyhtiöt Oy	31,19 %	537 546,49		
YH Kodit Oy	10,40 %			
Kiinteistö Oy Treen Sarvijaakonparkki	12,68 %			
Iidesrannan Pysäköinti Oy	6,67 %			
Vuores Palvelu Oy	4,43 %			
Pirkan Putkikeräys Oy	0,79 %			
Kuntarahoitus Oyj	0,16 %			
Kiinteistöjen verotusarvot	305 381 122,89	298 822 877,50	305 381 122,89	298 822 877,50
Lyhytaikaisten saamisten erittely				
Vuokrasaamiset	802 540,76	884 275,45	802 540,76	884 275,45
Myyntisaamiset	251 245,70	0,00	251 245,70	0,00
Muut saamiset	740 397,60	8 917 192,18	740 397,60	8 890 020,48
Lainasaamiset	19 969 862,57	1 421 675,48	19 978 072,17	1 430 028,76
Siirtosaamiset	2 328 360,43	282 468,89	2 251 962,41	282 468,89
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	24 092 407,06	11 505 612,00	24 024 218,64	11 486 793,58
Saamiset lähipiiriin kuuluvilta:				
Myyntisaamiset, lyhytaikaiset				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	88 008,79	18 279,99	88 008,79	18 279,99
Lainasaamiset Tampereen kaupungilta				
Konsernipankkisaaminen	19 969 862,57	1 421 675,48	19 978 072,17	1 421 675,48
Rahoituslaskelma				
Tilikaudella 2006 on otettu käyttöön konsernipankkitili. Konsernipankkitilin alatili on tilinpäätöksessä esitetty saamisissa.				

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2020	Emosäätiö 31.12.2019	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
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	1 785 023,68	120 388,99	74 033 337,16	64 609 316,53
Tilikauden ylijäämä	30,04	1 664 634,69	8 071 918,75	9 424 020,63
Kertyneet ylijäämät yhteensä	1 785 053,72	1 785 023,68	82 105 255,91	74 033 337,16
Oma pääoma yhteensä	3 238 510,80	3 238 480,76	83 558 712,99	75 486 794,24
Vähemmistöosuus konsernitaseessa			874 619,59	876 853,62
Vapaaehtoiset varaukset				
Asuintalovaraus yhteensä	99 131 760,00	89 375 340,00	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Valtiokonttori	55 242 449,98	61 809 924,33	55 242 449,98	61 809 924,33
Rahoituslaitokset	209 067 142,43	193 535 044,30	209 067 142,43	193 535 044,30
Tampereen kaupunki, konserninelka	10 577 777,43	11 394 919,53	10 577 777,43	11 394 919,53
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-15 978 854,64	-15 173 364,54	-15 978 854,64	-15 173 364,54
Laskennallinen verovelka	0,00	0,00	19 826 352,00	17 875 068,00
	258 908 515,20	251 566 523,62	278 734 867,20	269 441 591,62
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua.	201 734 257,57	213 496 174,31	201 734 257,57	213 496 174,31
Velat lähipiiriin kuuluville				
Ostovelat lyhytaikaiset				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	1 189 503,51	1 345 472,14	1 189 503,51	1 345 472,14
Saadut vakuudet				
Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	2 433 140,21	2 632 375,11	2 433 140,21	2 632 375,11
Saadut maksusitoumukset	1 436 373,35	1 537 609,67	1 436 373,35	1 537 609,67
Saadut ennakkomaksut				
Ennakolta saadut vuokrat	1 103 437,79	948 652,40	1 103 496,99	948 652,40
Siirtovelat				
Lomapalkavelka	480 098,86	414 913,11	480 098,86	414 913,11
Korkovelka	789 569,74	790 484,36	789 569,74	790 484,36
Muut	2 243,00	691 890,97	2 243,00	434 162,75
	1 271 911,60	1 897 288,44	1 271 911,60	1 639 560,22
MUUT LIITETIEDOT				
Kiinnitykset ja annetut vakuudet				
Haltijavelkakirjat ja panttikirjat yhteensä	283 255 508,37	276 255 508,37	283 255 508,37	276 255 508,37
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	221 474 504,43	214 474 504,43	221 474 504,43	214 474 504,43
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	13 983 154,44	13 983 154,44	13 983 154,44
	12 692 754,69	12 692 754,69	12 692 754,69	12 692 754,69
Vakuudellisten lainojen määrät				
Valtiokonttori	28 281 301,64	30 190 198,11	28 281 301,64	30 190 198,11
Kuntarahoitus Oyj	111 334 061,00	96 651 939,00	111 334 061,00	96 651 939,00
OP Yrityspankki Oyj	551 020,26	591 836,60	551 020,26	591 836,60
Nordea				
Kiinnitysluottopankki Oyj	10 233 600,00	5 135 700,00	10 233 600,00	5 135 700,00
Svenska Handelsbanken AB	0,00	216 666,61	0,00	216 666,61
Yhteensä	150 399 982,90	132 786 340,32	150 399 982,90	132 786 340,32
Sopimusvastuut				
Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut	10 189 095,42	8 496 979,88	10 189 095,42	8 496 979,88
Leasing-vastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	121 153,42	30 603,96	121 153,42	36 857,40
Myöhemmin maksettavat	200 735,30	43 548,42	200 735,30	56 055,30
Leasing-vastuut yhteensä	321 888,72	74 152,38	321 888,72	92 912,70

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2020	Emosäätiö 31.12.2019	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
--	-------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

Koronvaihtosopimukset

Tampereen Vuokratalosäätiö sr suojaa pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa olevien lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tu-levaisuuden 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 käyttötarkoi-tus on suojata pitkäaikaista lainaposition Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta.

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 100 000 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimel-lisarvo on 100 000 000,00 euroa ja markkina-arvo on -19 974 096,03 euroa.

Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2017 ja sopimukset loppuvat vuosina 2021, 2028, 2029, 2032, 2034 ja 2035.

Koronvaihtosopimusten nimellisarvo	100 000 000,00	104 399 000,00	100 000 000,00	104 399 000,00
Markkina-arvo	-19 974 096,03	-14 697 703,09	-19 974 096,03	-14 697 703,09

ARVONLISÄVERON 10 VUODEN TARKISTUSVASTUU

Arvonlisäveron tarkistusvastuu koskee säätiötä ja konsernille ei ole tarkistusvastuita.

Kiinteistön valmistumisvuosi	2019	2018	2014	2013
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	23 103 275,07	3 495 975,18	2 524 626,09	2 800 921,29
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	5 544 786,02	839 229,82	297 905,88	654 070,74
Vuotuinen osuus investoinnin vähennetystä alv:sta	554 478,60	83 922,98	60 591,03	65 407,07

Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	8	7	3	2
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2020	4 435 828,81	587 460,87	181 773,09	130 814,15

Tarkistusvastuu 31.12.2020	5 335 876,93
Tarkistusvastuu 31.12.2019	6 108 467,28
Muutos	-772 590,35

	Emosäätiö 31.12.2020	Emosäätiö 31.12.2019	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
Käyttö- ja luovutusrajoitus				
Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksen alaisia.				
Em. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on	65 265 349,65	66 447 385,90	65 265 349,65	66 447 385,90

Korjausvelka kiinteistöistä

VTS-kodit uudistaa korjausvelan laskentatavan.

VTS-kotien aiempi korjausvelan laskenta perustuu ikävuosien tuoman arvon, vuosikorjausten euromäärän ja vuosikulumiseen arvion yhteensovittamiseen.

Uusi korjausvelka on Foreconin määrittämään menetelmään perustuva korjausvelan laskenta (laskennallinen korjausvelka), joka perustuu täysin euromääriin ja kiinteistöjen tietoihin (rakennuslupatiedot, huomioi mm. rakennustyytit, materiaalit, jne.).

Vanha menetelmä

Korjausvelka, €	19 932 649,00	18 069 470,00	19 932 649,00	18 069 470,00
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	1,76 %	1,61 %	1,76 %	1,61 %
Korjausvelka on laskettu KTI Kiinteistötieto Oy:n suosittelemalla tavalla, missä uushankintahintana on käytetty 2.400 €/asm ² .				
Korjausvelkalaskelmaa on tarkennettu, että suunnitelmassa olevat korjaukset eivät vielä pienennä vaan valmiit korjaukset.				

Uusi menetelmä

Korjausvelka, €	51 265 036,00	51 265 036,00
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	5,84 %	5,84 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

Pistejärjestelmä palkitsee asukkaita pitkäaikaisesta asumisesta ja kannustaa osallistumaan asukastoimintaan sekä asumisviih-tyvyyden kehittämiseen.

Asukkailla oli 31.12.2020 käyttämättä n. 16,2 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 pistevälästä 10% käytetään asunnon remontteihin, niin VTS-kotien pistevälän arvo on kaikkiaan noin 1,4 miljoonaa euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	16 208 797,00	13 487 852,98	16 208 797,00	13 487 852,98
Vastuu käyttämättä olevista pisteistä, euroa	1 387 239,36	1 154 365,80	1 387 239,36	1 154 365,80

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut 78 886 949,75 79 481 311,32 78 886 949,75 79 481 311,32
Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkillä vuokrasopimuksilla.
Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033 - 2080.

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 25. maaliskuuta 2021

Pekka Anttila
puheenjohtaja

Jouni Markkanen

Ari Haanperä

Ann-Christin Heinämäki

Auli Korhonen

Peter Löfberg

Katja Nisumaa-Saarela

Satu Eskelinen
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella ____ päivänä _____kuuta 2021

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Hannu Lamberg
HT
revisioneuvos

Mari Säynätjoki
JHT, KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tilinpäätös
Päivä- ja pääkirja
Reskontraerittelyt
Ostoreskontratositteet
Myyntireskontratositteet
Muistiotositteet
Liitetietositteet

Erikseen sidottuna
Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa