

VTS
KODIT



VILUSEN RINNE OY
TOIMINTAKERTOMUS
VUODELTA 2020

SISÄLLYS

PÄÄKIRJOITUS: VTS-KODIT ON VIREÄ VIISIKYMPPINEN	3
1. YHTIÖN TARKOITUS	4
2. HALLINTO	4
3. VTS-KODIT	5
4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN.....	5
5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA.....	6
6. KIIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIIINTEISTÖJEN YLLÄPITO.....	7
7. HENKILÖSTÖ	8
8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ.....	8
9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT	9
10. HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ.....	9
11. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	9

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 asuntohakemusta.

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. YHTIÖN TARKOITUS

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

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

Yhtiö toteuttaa yhtiöjärjestyksen toimialan mukaista toimintaa omistamalla asuinkiinteistöjä ja vuokraamalla niistä asuntoja Tampereella pääasiassa Kaukajärven ja Annalan kaupunginosissa.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on vastannut Vilusen Rinne Oy:n operatiivisesta toiminnasta, hallintopalveluista, vuokraus- ja asukaspalveluista sekä teknisestä kiinteistönpidosta vuodesta 1970 alkaen.

Yhtiö noudattaa asuntojen vuokraamisessa samoja toimintaperiaatteita kuin Tampereen Vuokratalosäätiö sr. Säätiö toteuttaa tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan. Toimintaperiaatteiden toteutuminen ilmenee tarkemmin säätiön toimintakertomuksessa.

Tehtävien hinnoittelu perustuu omakustannusperiaatteeseen ja kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa. Tarkoituksena on ylläpitää yhtenäisiä toimintatapoja molemmissa yhteisöissä.

Vilusen Rinne Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla sekä säätiön toimintaperiaatteiden mukaisesti.

2. HALLINTO

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

Vilusen Rinne Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.6.2020.

Tampereen kaupunkia edusti controller Sami Suojanen (681 osaketta / koko osakemäärä).

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.6.2020 valittiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäseniksi Anneli Kivistö, Seppo Rantanen, Pekka Anttila, Jouni Markkanen, Katja Nisumaa-Saarela, Kauko Ahmala ja Riitta Mäntymäki.

Hallitus on kokoontunut toimintakauden aikana 13 kertaa. Hallituksen jäsenet ovat osallistuneet kokouksiin 100 %:sti. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Anneli Kivistö, varapuheenjohtajana Seppo Rantanen ja sihteerinä Isto Jortikka.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Satu Eskelinen.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin yhtiön tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen asti tilintarkastusyhteisö KPMG Oy AB, päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Mari Säynätjoki Tampereen kaupungin nimeämänä sekä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana HT Hannu Lamberg asukkaiden nimeämänä.

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

3. VTS-KODIT

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:n ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n hallituksen jäsenet ovat samat lukuun ottamatta asukasjäseniä. Säätiön toimitusjohtaja Satu Eskelinen toimii Vilusen Rinne Oy:n toimitusjohtajana.

4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE JA SEN JÄLKEEN

COVID-19-pandemia on tehnyt vuodesta 2020 poikkeuksellisen myös VTS-kodeille. Pandemiasta huolimatta VTS-kotien toiminta on onnistuttu järjestämään niin, että asuntojen käyttöasteet on saatu pysymään talousarviomme tasolla, vuokrasaamisten määrä ei ole oleellisesti kasvanut ja asiakastytyväisyys on pysynyt edellisen vuoden tasolla. Asukkaiden maksutilanteen helpottamiseksi maksusuunnitelmia on tehty enimmillään noin 10 000 euroa.

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 VTS-kotien 50-vuotisjuhla jouduttiin peruuttamaan. Henkilöstö siirtyi yhdellä kertaa 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 jne. Syyskaudella, uusiin toimitiloihin muutettuumme, siirryimme ns. hybridimalliin eli tällöin työskentely on ollut mahdollista myös toimistolla, kunhan sovittuja turvallisuusmääräyksiä on noudatettu.

Yhtiön toiminta on vuoden aikana ollut muuten vakaata. Kuluneena vuonna toukokuussa yhtiö sai kiinteistön Ojavainionkatu 4 loppukauppahinnan ja kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyi ostajalle.

Taloudellisesti vuosi toteutui hieman talousarviota paremmin, mikä johtuu pääasiassa suotuisasti alhaisena jatkuneen korkotason ja pienten rahoituskustannusten vuoksi. Muissa tuotoissa on Ojavainionkatu 4:n myynnin tulosvaikutus. Taloudellinen käyttöaste nousi edellisestä vuodesta 98,5 %:iin (98,3 %).

Yhtiöllä ei ole omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, mutta se hyödyntää Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tutkimus- ja kehitystoimintaa, mikä kohdistuu lähinnä kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon hallinnan kehittämiseen. Tämä toteutetaan kehittämällä tietojärjestelmiä, kiinteistöhuollon menetelmiä ja prosesseja sekä osallistumalla Tampereen yliopiston sekä Tampereen kaupungin kehitysprojekteihin.

Yhtiö myi Tiinankuja/Tildankuja-kiinteistön kunnostettavaksi rakennusliikkeelle vuonna 2015. Yhtiö sai

2019 alustavan korvausvaatimuksen ostajalta (rakennusliike), koska rakennusliikkeen asiakkaat olivat peruneet kiinteistön kaupan sisäilmanoireiden takia. Asiasta neuvoteltiin ostajan kanssa vuosien 2019–2020 aikana. Ostaja teki Vilusen Rinne Oy:lle kauppahinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksen, väittäen myyjän salanneen tietoja kaupan kohteen kunnosta. Vilusen Rinne kiisti korvausvaatimuksen, koska myyjä oli antanut kaikki tiedossaan olevat tiedot ja talot oli myyty sellaisenaan korjattavaksi. Ostaja on vuonna 2020 toimittanut asiasta haasteen käräjäoikeudelle. Neuvottelujen tuloksena vuoden 2020 lopulla tehtiin sovinto yhtiön ja ostajan välillä ja asia on loppuun käsitelty.

5. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

Asuntojen vuokraus

Asukasvalinnassa noudatettiin sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein aravataloissa sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Asukkaaksi valittujen keskimääräiset bruttokuukausitulot olivat 1550 euroa. Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä laski edelliseen vuoteen verrattuna.

Erityisasuttaminen mahdollisti 18 asunnon tarjoamisen erityisryhmille. Asumisneuvonta jatkui yhdessä Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n kanssa. Tulokset olivat edelleen hyviä. VTS-kotien asukkaille toiminta jatkui pääosin ennallaan.

	2017	2018	2019	2020
Asukkaita (kirjoilla)	2179	2317	2437	2363
Uusien asukkaiden keskimääräiset tulot €/kk	1530	1489	1587	1550
Asuntojen taloudellinen käyttöaste %	96,80	97,95	98,27	98,45
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)	2492	3002	3475	2997
Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)	196	339	324	194
Kokonaisvaihtuvuus %	15,59	26,12	24,43	15,11
Sisäisiä vaihtoja	66	73	76	64
Uudet sopimukset	130	266	248	130
Erityisryhmille asuntoja	43	44	42	18
Asukastoimikuntien ja yhteyshenkilöiden lukumäärä	21	22	26	21
Asukastoimikuntien jäsenten lukumäärä	127	99	93	116
Asukaskoulutusten ja AD-tapahtumien lukumäärä (VTS-kodit)18	17	22	19	
Osallistujia asukaskoulutuksiin ja AD-tapahtumiin (VTS-kodit)	462	564	583	216

Asukastoiminta

- Asukasviesti-lehti ilmestyi 4 kertaa.
- AD-ryhmä kokoontui 6 kertaa.
- Hallituksen asukasjäsenten vaalit järjestettiin syksyllä 2020.

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

6. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Vilusen Rinne Oy:n omistuksessa oli vuoden lopussa 23 kiinteistöä, yhteensä 1284 asuntoa, yht. 72 386 asm², keskipinta-ala 56 m², rakennusten keskimääräinen ikä 31 vuotta. Peruskorjaukset ja Koti Kuntoon -remontit huomioiden oikaistu keski-ikä on 19 vuotta. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa.

Kiinteistöinvestoinnit

Vuonna 2020 ei valmistunut uusia kohteita.

	Loppulaskelman arvo tai arvioitu hankinta-arvo €	€/asm ²
2020	–	–
2019		
Riipuksenkatu 2 (L)	15 686 075	3 236
2018		
Kolunkatu (L)	9 862 615 €, 2867 €/m ²	2 867

Yhtiö myi yhden kiinteistön: Ojavainionkatu 4, 42 asuntoa. Kauppa saatettiin loppuun 14.5.2020.

Hikivuorenkatu 22 B ja Hikivuorenkatu 20 suunniteltiin alun perin perusparannettavaksi, mutta rakennukset päätettiin purkaa, koska perusparannuskustannus olisi ollut tarjousten perusteella liian korkea. Kiinteistöt purettiin 2020 kesällä ja tontille on nyt suunniteltu uudet rakennukset, jotka lisäävät kokonaisasuntomäärää (74 as). Kohteen rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä 2021.

Investoinnit, t€	2017	2018	2019	2020
Rakennukset	33,6	9 223,2	15 824,8	0,1
Kalusto	18,1	786,4	1 445,7	78,5
Keskeneräinen rakennustuotanto	5 296,3	5 983,1	-11 519,9	182,0
Maa-alueet	0,0	0,0	0,0	0,0
Vuosikorjaukset	1 351	3 780,4	1 998,5	1 596,4
Investoinnit yhteensä	6 699,4	19 773,0	7 749,0	1 857,1

VTS-kotien (Säätiö + Viri) kokonaisasuntomäärä on 9348 kpl (ilman ryhmäkotiasuntoja 9180 kpl), asuntopinta-ala 536 754 asm², keskipinta-ala 57 m².

Kiinteistöjen ylläpito, ominaiskulutukset

Vilusen Rinne Oy	2018	2019	2020
lämpöindeksi kWh/Rm ³	30,8	33,6	31,5
vedenkulutus dm ³ /as/vrk	116,1	118,8	116,1
sähkö ominaiskulutus kWh/Rm ³	6,2	7,4	6,9

Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia on tehty laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti.

	2020	2019
Korjauskulut olivat keskimäärin	1,66 € / asm ² / kk	2,50 € / asm ² / kk
Yhteensä	1 596 t€	1 998,5 t€

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiönä jatkaa Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy. Kiinteistöhuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,26 €/as m² (2019: 0,27 €/asm²).

Kiinteistösiivousta hoitaa Winclean Oy neljää kiinteistöä lukuun ottamatta, joiden siivouksen hoitaa Kartanon Puhtauspalvelut Oy Ylläpitosiivouksen kustannukset olivat keskimäärin 0,22 €/as m² (2019: 0,22 €/asm²).

7. HENKILÖSTÖ

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

8. ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

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

Strategiset riskit

Vilusen Rinne Oy:n kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla.

Asukkaiden keskimääräinen pienituloisuus ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksukykyriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaalisiiin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä. Tämä johtuu siitä, että Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen edellyttämiä sosiaalisia periaatteita noudatetaan myös Vilusen Rinne Oy:n vuokraustoiminnassa.

Kiinteistökohtaiset riskit

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

Taloudelliset riskit

Taloudellisista riskeistä suurin on korkoriski sekä alhainen omavaraisuusaste. Yhtiö suojautuu korkoriskiä vastaan koronvaihtosopimuksilla. Omavaraisuusastetta pyritään parantamaan taloudellisella toiminnalla, kilpailutuksilla eli hankintakustannusten pienentämisellä sekä tarvittaessa ylimääräisillä lainanlyhennyksillä.

Muut riskit

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

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

9. TALOUDELLINEN ASEMA JA KESKEISIMMÄT TALOUDEN TUNNUSLUVUT

Liikevaihto oli 10 493 443 € (10 324 235 €), ja kertaluontoisena tuottona Ojavainionkatu 4:n myyntituotto 1 864 525 €. Yhtiön taloustilanne on ollut pandemiasta huolimatta kertomuskauden aikana vakaa.

Taloudellinen käyttöaste nousi ja koko vuoden keskiarvo oli 98,5 % (98,3 %). Kokonaisvaihtuvuus las-
ki 15,1 %:iin (24,4 %), mikä johtuu pääasiassa siitä, että perusparannuksista johtuvia vaihtoja ei ollut ja
pandemia todennäköisesti myös vähensi vaihtuvuutta. Maksuvalmius on parempi kuin edellisenä
vuonna, quick ratio 5,2 (2,9).

Tilinpäätösperiaatteisiin tehtiin käyttöomaisuuden poistojen osalta muutoksia, missä koko kiinteis-
tön aktivoitujen perusparannusten sekä kiinteistön teknistä tasoa parantavien aktivoitujen pienten
korjausten poistokäytäntöä täsmennettiin. Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasa-
poisto ja pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto.

Näitä poistokäytäntöjä sovelletaan vuoden 2020 tilinpäätöksen aktivointeihin ja tulevana vuosina vas-
taavanlaisissa tapauksissa.

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

Tehtyjen täysien poistojen lisäksi yhtiö käyttää asuintalovarausta tuloksen tasaukseen. Kuluneena
vuonna asuintalovarausta käytettiin kiinteistöjen korjauskustannusten kattamiseen ja tehtiin uutta
varausta, joiden nettomuutos oli varauksen lisäystä 1 714 196 € (1 419 766 €).

10. HALLITUKSEN ESITYS TULOSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 4 589,40 € (28 397,00 €) kirjataan voittovarain tilille ja että osin-
koa jaetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä enimmäisosinko vuodelta
2020, joka on 4 581 euroa.

11. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Lyhyellä aikavälillä Vilusen Rinne Oy:n toimintaympäristö on vakaa. Pitkällä aikavälillä tärkeät Vilusen Rinne Oy:n taloudelliseen menestykseen vaikuttavat seikat ovat vuokra-asuntojen kysyntä, korjausvelan hallinta ja korkotason muutokset. Vuokra-asuntojen tarjontaa lisäävät myös lähitulevaisuudessa uuden rakentamisen myötä lisääntyneet yksityisen markkinan sijoitusasunnot. Sosiaalisen vuokratuotannon toimintaympäristöön tulee vaikuttamaan myös mahdolliset muutokset erilaisissa asukaisiin kohdistuvissa tukimuodoissa.

Annalan uudis- ja perusparannushankkeet ovat Vilusen Rinne Oy:n laajuuteen nähden huomattavan suuria hankkeita ja tulevat rasittamaan yhtiön maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta merkittävästi. Vuokrataso tulee nousemaan yleistä vuokratason nousua enemmän, mutta vastaavasti asuntojen vuokrattavuus ja mukavuus paranevat sekä korjaustarve pienenee.

Hikivuorenkatu 20:een rakennetaan 74 uutta asuntoa, työt alkavat keväällä 2021.

Hikivuorenkatu 16:n (36 as) perusparannus on suunniteltu toteutettavan 2023.

VTS
KODIT

RAHOITUSLASKELMA

	2020	2019
Varsinaisen toiminnan rahavirta		
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+ 10 514 625,68	10 262 040,91
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	- 5 875 747,27	6 406 333,14
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/- 4 638 878,41	3 855 707,77
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	- 1 175 927,04	806 774,31
Saadut korot	+ 20 861,64	26 914,68
Maksetut välittömät verot	- 7 198,34	0,00
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/- 3 476 614,67	3 075 848,14
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	- 609 263,82	5 913 703,75
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	+ 1 640 000,00	1 997 000,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	- 0,00	61 920,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	+ -6 381 217,22	-1 495 070,09
Investointien rahavirta (B)	+/- -5 350 481,04	-5 473 693,84
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+ 4 774 745,00	4 500 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	- 2 655 479,46	2 027 097,60
Maksetut osingot ja muu voitonjako	- 4 581,00	0,00
Rahoituksen rahavirta (C)	+/- 2 114 684,54	2 472 902,40
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/- 240 818,17	75 056,70
Rahavarat tilikauden alussa	116 508,48	41 451,78
Rahavarat tilikauden lopussa	357 326,65	116 508,48
	240 818,17	75 056,70

TULOSLASKELMA

	EUR	01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019
LIKEVAIHTO			
Vuokrat		10 061 571,43	9 878 595,25
Käyttökorvaukset		483 093,21	452 760,24
Luottotappiot ja oikaisuerät		-51 221,92	-7 120,46
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ		10 493 442,72	10 324 235,03
MUUT TUOTOT		1 864 524,95	1 315 303,52
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot		-21 450,00	-24 430,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ		-21 450,00	-24 430,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Hallinto		-1 011 370,86	-1 353 903,44
Käyttö ja huolto		-222 128,01	-316 632,41
Ulkoalueiden huolto		-158 958,00	-168 316,65
Siivous		-244 371,88	-263 986,85
Lämmitys		-726 866,84	-822 619,53
Vesi ja jätevesi		-492 661,55	-482 985,27
Sähkö		-283 148,73	-248 833,94
Jätehuolto		-142 233,05	-134 714,46
Vahinkovakuutukset		-31 485,02	-30 104,12
Vuokrat		-412 126,54	-409 649,44
Kiinteistövero		-331 057,98	-326 655,44
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-622 274,26	-409 965,56
Huoneistokorjaukset		-225 922,56	-477 828,21
Yleiset tilat		-112 350,71	-85 253,19
Rakennusten rakenteet		-497 281,24	-534 325,01
Ulkoalueet		-51 602,04	-119 484,65
LVI-järjestelmät		-28 998,19	-40 628,87
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-34 386,55	-29 383,18
Ilkivaltakorjaukset		-18 788,08	-12 990,57
Muut korjaukset ja hankinnat		-149 064,10	-145 327,22
Päiväkodit, liiketilat ja varastot		0,00	-96,31
PTS-korjaukset		-282 581,31	-433 635,32
Oikaisuerät		100 225,80	290 432,60
Korjaukset yhteensä		-1 923 023,24	-1 998 485,49
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		-6 000 881,70	-6 581 317,04
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		6 357 085,97	5 058 221,51
POISTOT		-3 875 876,32	-2 814 722,08
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Rahoitustuotot		20 827,80	26 914,68
Rahoituskulut		-1 285 027,71	-815 152,26
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ		-1 264 199,91	-788 237,58
VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA		1 217 009,74	1 455 261,85
TILINPÄÄTÖSSIIRROT			
Asuintalovaruksen muutos		-1 211 149,20	-1 419 765,65
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ		-1 211 149,20	-1 419 765,65
Tilikauden verot		-1 271,14	-7 099,20
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		4 589,40	28 397,00

	EUR	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Liittymismaksut		786 549,12	847 853,25
Rakennukset ja rakennelmat		62 832 089,54	65 589 199,27
Koneet ja kalusto		1 805 359,61	2 318 272,15
Enn.maksut ja keskener.hankinnat		63 572,13	208 126,16
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		65 487 570,40	68 963 450,83
Sijoitukset		305 689,36	305 689,36
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		65 793 259,76	69 269 140,19
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vuokrasaamiset		112 719,50	114 464,58
Saamiset saman konsernin yhteisöiltä		16 484 345,14	10 103 127,92
Muut saamiset		51 599,60	72 008,87
Siirtosaamiset		70 832,99	6 452 050,21
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		16 719 497,23	10 365 369,77
Rahat ja pankkisaamiset		357 326,65	116 508,48
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		17 076 823,88	10 481 878,25
VASTAAVAA YHTEENSÄ		82 870 083,64	79 751 018,44
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		114 535,98	114 535,98
Edell.tilik.voitto/tappio		4 581,09	-23 815,91
Osingonjako		-4 581,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio		4 589,40	28 397,00
Oma pääoma yhteensä		119 125,47	119 117,07
Varaukset		14 374 754,85	13 163 605,65
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		62 949 281,91	60 213 555,56
Velat saman konsernin yhteisöille		1 924 985,06	2 511 202,39
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		64 874 266,97	62 724 757,95
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		2 074 227,56	2 104 471,04
Saadut ennakot		195 488,84	576 717,88
Ostovelat		596 139,20	483 847,53
Velat saman konsernin yhteisöille		9 227,60	0,00
Muut velat		427 065,54	481 887,18
Siirtovelat		199 787,61	96 614,14
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		3 501 936,35	3 743 537,77
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		82 870 083,64	79 751 018,44

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vilusen Rinne Oy kuuluu Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta.

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Poistosuunnitelma

Vilusen Rinne Oy noudattaa poistosuunnitelmaa ja poistoperusteina käytetään EVL:n maksimipoistoja: rakennukset 4% ja koneet ja kalusto 25%.

Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja rakennusten pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto. Perusparannusten 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.

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

	31.12.2020	31.12.2019
Hallitukselle maksetut palkkiot	21 450,00	24 430,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	21 450,00	24 430,00
Tilintarkastuspalkkiot	10 726,00	11 036,00
Ostot saman konsernin yhteisöiltä		
Tampereen kaupungin yhteisöt yhteensä	2 831 394,22	2 702 554,88

Edellisten tilikausien tietojen vertailukelpoisuus

Molempien vuosien tiedot ovat vertailukelpoisia.

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Liittymismaksut		
Kp-arvo 1.1.	847 853,25	806 370,63
Lisäykset/vähennykset	-61 304,13	41 482,62
	786 549,12	847 853,25
 Rakennukset		
Kp-arvo 1.1.	65 589 199,27	52 411 391,07
Lisäykset	131,17	15 824 784,28
vähennykset	0,00	-243 598,87
Tilikauden poistot (4%)	-3 413 250,72	-2 403 377,21
Perusparannukset, lisäys	663 380,72	0,00
Perusparannukset, poisto	-7 370,90	0,00
Kp-arvo 31.12.	62 832 089,54	65 589 199,27

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

	31.12.2020	31.12.2019
Koneet ja kalusto		
Kp-arvo 1.1.	2 318 272,15	1 285 878,51
Lisäykset	78 513,08	1 445 650,24
vähennykset	0,00	-1 911,73
Tilikauden poistot (25 %)	-591 425,62	-411 344,87
Kp-arvo 31.12.	1 805 359,61	2 318 272,15
Keskeneräiset hankinnat		
Kp-arvo 1.1.	208 126,16	11 728 027,59
Lisäykset/vähennykset	-144 554,03	-11 519 901,43
Kp-arvo 31.12.	63 572,13	208 126,16
Osakkeet ja osuudet		
Kp-arvo 1.1.	305 689,36	243 769,36
Lisäys	0,00	61 920,00
Kp-arvo 31.12.	305 689,36	305 689,36

Omistus muissa yhteisöissä

	Kotipaikka	Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Mummunkujan Pysäköinti Oy	Tampere	31,33 %	580 819,91	-10 920,80
Kaukajärviösuuskunta	Tampere	17,88 %		
Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenparkki	Tampere	12,77 %		

Kiinteistöjen verotusarvot

48 711 345,49	49 443 074,59
---------------	---------------

Saamiset Tampereen kaupungilta

Konserni pankkisaaminen	16 484 345,14	16 484 345,14
-------------------------	---------------	---------------

Siirtosaamiset

Siirtosaamiset	63 977,90	63 783,90
Perintäsaamiset	6 855,09	11 311,66
Korkosaamiset	0,00	33,84
	70 832,99	75 129,40

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Oma pääoma	31.12.2020	31.12.2019
Osakepääoma	114 535,98	114 535,98
Kertyneet voitot/tappiot	4 581,09	-23 815,91
Osingonjako	-4 581,00	
Tilikauden voitto	4 589,40	28 397,00
	119 125,47	119 117,07
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	114 535,98	114 535,98
Osakepääoma 31.12.	114 535,98	114 535,98
Sidottu oma pääoma yhteensä	114 535,98	114 535,98

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

Vapaa oma pääoma

Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	4 581,09	-23 815,91
Osingonjako	-4 581,00	0,00
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	0,09	-23 815,91

Tilikauden voitto	4 589,40	28 397,00
--------------------------	----------	-----------

Vapaa oma pääoma yhteensä	4 589,49	4 581,09
----------------------------------	----------	----------

Oma pääoma yhteensä	119 125,47	119 117,07
----------------------------	------------	------------

Jakokelpoinen vapaa oma pääoma

<i>Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta</i>	31.12.2020	31.12.2019
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	4 581,09	-23 815,91
Osingonjako	-4 581,00	0,00
Tilikauden voitto	4 589,40	28 397,00
	4 589,49	4 581,09

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus

Kp-arvo 1.1. 13	163 605,65	11 743 840,00
Muutos	1 211 149,20	1 419 765,65
Kp-arvo 31.12.	14 374 754,85	13 163 605,65

Pitkäaikaiset velat

Velat saman konsernin yhteisöille

Lainat Tampereen kaupungilta	1 924 985,06	2 511 202,39
	1 924 985,06	2 511 202,39

Velat muille

Rahoituslaitokset	62 949 281,91	60 213 555,56
	62 949 281,91	60 213 555,56

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

	56 284 626,58	58 989 523,96
--	---------------	---------------

Lyhytaikaiset velat

Velat saman konsernin yhteisöille

Ostovelat	31.12.2020	31.12.2019
	269 720,62	207 591,91

Velat muille

Lainat rahoituslaitoksilta	2 074 227,56	2 104 471,04
Saadut ennakot	195 488,84	576 717,88
Ostovelat	596 139,20	483 847,53
Velat saman konsernin yhteisöille	9 227,60	0,00
Muut velat	427 065,54	481 887,18
Siirtovelat	199 787,61	96 614,14
	3 501 936,35	3 743 537,77

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkovelka	198 615,61	89 514,94
Verovelka	1 172,00	7 099,20
	199 787,61	96 614,14

Saadut vakuudet

Vuokravakuudet	392 639,10	439 283,02
(sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)		
Saadut maksusitoumukset	227 130,60	243 537,24

MUUT LIITETIEDOT

Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Panttikirjat yhteensä	80 852 354,24	80 852 354,24
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	76 250 940,00	77 932 819,00
Kiinnityksiä vapaana	4 375 100,00	2 693 221,00
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat	226 314,24	226 314,24

Vakuudellisten lainojen määrä	54 854 661,59	50 792 095,26
-------------------------------	---------------	---------------

Yhtiön muilla lainoilla on kaupungin myöntämä takaus.

Koronvaihtosopimukset

Vilusen Rinne Oy 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 koronvaihtosopimusten vastaanotettavat korot on kiinnitetty samaan 6 kuukauden euriboriin ja maksettavat korot on kiinteitä koko vaikutusajan. Koronvaihtosopimuksen yksinomainen käyttötarkoitus on suojata pitkäaikaista lainaposition Vilusen Rinne Oy:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta.

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 55 000 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 49 500 000,00 euroa ja markkina-arvo on -7 604 100,17 euroa. Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2015 ja sopimukset loppuvat vuosina 2025 ja 2028, 2029 ja 2034.

Nimellisarvo	49 500 000,00	50 500 000,00
Markkina-arvo	-7 604 100,17	-5 326 958,52

Käyttö- ja luovutusrajoitus

Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksena alaisia.

Eo. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on	6 326 259,05	7 212 410,53
--	--------------	--------------

Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut	11 329 609,30	506 610,00
--	---------------	------------

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2020 LIITETIEDOT

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

Vanha menetelmä

Korjausvelka, €	2 115 660,00	3 486 791,00
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	1,17 %	1,88 %

Korjausvelka on laskettu KTI Kiinteistötieto Oy:n suosittelemalla tavalla, missä uushankintahintana on käytetty 2.400 €/asm².

Korjausvelkalaskelmaa on tarkennettu, että suunnitelmissa olevat korjaukset eivät vielä pienennä vaan valmiit korjaukset.

Uusi menetelmä

Korjausvelka, €	2 808 471,00
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	2,13 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

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

Asukkailla oli 31.12.2020 käyttämättä n. 2,7 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 233 tuhatta euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	2 725 230	2 243 225
Vastuu avoinna olevista pisteistä	233 240	191 988

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla. Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033-2078.

12 871 674	13 057 173
------------	------------

VILUSEN RINNE OY TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 25. maaliskuuta 2021 Sähköisessä muodossa
Sähköisessä muodossa

Anneli Kivistö
Puheenjohtaja

Seppo Rantanen

Kauko Ahmala

Katja Nisumaa-Saarela

Jouni Markkanen

Pekka Anttila

Riitta Mäntymäki
toimitusjohtaja

Satu Eskelinen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella ____ päivänä _____kuuta 2021

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö

KPMG Oy Ab Tilintarkastusyhteisö

Hannu Lamberg
HT

Mari Säynätjoki
KHT, JHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tilinpäätös
Päivä- ja pääkirja
Reskontraerittelyt
Ostoreskontratositteet
Myyntireskontratositteet
Muistiotositteet
Liitetietotositteet

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