VTS KODIT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

VUOSIKERTOMUS 2021

SISÄLLYS

Toimitusjohtajan katsaus **4**
Tampereen Vuokratalosäätiö lyhyesti **6**
Vuosi 2021 numeroina **8**
Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen **10**
Strategia **12**
Kiinteistöt 14
Kiinteistöt lukuina 16
Uudisrakentaminen ja purettavat kohteet 18
Korjausrakentaminen 19
Investoinnit ja vuosikorjaukset 20
Huolto ja ylläpito 21
Vuokraus **22**
Vuokraus lukuina 24
Asukastoiminta 28
Asiakastyytyväisyys 29
Vastuullisuus **30**
Vastuullisuus lyhyesti 32
Sosiaalinen vastuullisuus 34
Ympäristövastuullisuus 34
Taloudellinen vastuullisuus 37
Kehittäminen **38**
Digitalisaatio 40
Kehityshankkeet 41
Hallinto **42**
Hallinto 44
Toimintamuoto 45
Vilusen Rinne Oy vuosi 2021 46
Henkilöstö **48**
Talous **52**
Taloudellinen asema 54
Tilikauden tulos 55
Riskienhallinta **56**
Tulevaisuuden näkymät **60**
Lähipiiri **64**
Tilinpäätöstiedot **68**

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2021 on ollut haastava jatkuneen pandemiatilanteen vuoksi, olemme kuitenkin onnistuneet luomaan uudenlaisia toimintamalleja, joilla toimintamme on saatu pyörimään kiitettävästi. Osa pandemia-ajan mukanaan tuomista uusista asioista on hyväksi todettuja ja jäävät käyttöön myös tulevaisuudessa. Vuodesta 2021 selvittiin hyvin toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta. Kiitos tästä henkilökunnallemme.

Vuotta 2021 väritti vahvasti laajat perusparannushankkeet ja niihin liittyen perusparannukseen menevien talojen asukkaille uusien asuntojen tarjoaminen.

Aloitimme perusparannuksia 6 kohteessa, koskien yhteensä 284 asuntoa. Tämän lisäksi kaksi kohdetta purettiin (168 asuntoa) ja uudelleenrakennetaan täydennysrakentaen niin, että asuntojen määrä kasvaa 74:llä (ollen yhteensä 242). Perusparannus- ja purkukohteiden alta tarjottiin korvaavaa asuntoa noin 500 asuntokunnalle. Osakorjausten suunnittelu aloitettiin kolmessa kohteessa. Vuoreksen Rautalepänkadulle valmistui puukerrostalo, jossa 60 asuntoa. Muita uudiskohteita oli käynnissä kaksi suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa, näissä yhteensä 204 asuntoa. Perusparanuksessa olevat hankkeemme laskivat käyttöastettamme 2,1 %. Vuokrattavissa olevien asuntojen käyttöasteet onnistuttiin pitämään hyvällä tasolla, 97,7 %.

Vuoden 2021 aikana toteutettiin useita kehityshankkeita, joista tarkemmin vuosikertomuksessa.

STRATEGIALINJAUKSET VUOSILLE 2022-2026

Vuoden 2021 aikana uudelleenlinjattiin myös säätiön strategia.

VTS-kotien missiona on olla asukkaillemme hyvän elämän alusta. Vuokraamme, ylläpidämme ja rakennamme vastuullisesti laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja eri elämäntilanteisiin. Visiomme vie meidät kohti asumisen helppoutta ja vastuullista tekemistä. Tavoitteemme on tuoda vaivaton ja vastuullinen asuminen kaikkien tamperelaisten ulottuville.

VASTUULLISUUS

Säätiön vastuullisuustyö rakentuu asukkaidemme tyytyväisyydestä, innostavasta työyhteisöstä, hyvinvoivasta ympäristöstä ja tasapainoisesta taloudesta. Vastuullisuus kuuluu koko organisaatiomme toimintaan. Kevään 2021 aikana valmistui ympäristöohjelman päivitys, jossa painotetaan energiankulutuksen pienentämistä ja hiilineutraalimpaa asumista. Kiinteistöjen ympäristöohjelmassa on määritelty tavoitteita koskien mm rakentamista, perusparannusta, vedenkulutusta, jätehuoltoa ja energia-asioita.

Asukkaiden toiminnalla ja kulutuskäyttäytymisellä on suuri merkitys päästöjen määrään. Kattavalla opastuksella energiankulutusta ja jätteiden syntyä voidaan vähentää huomattavasti. Asukkaillamme on mahdollisuus kierrättää muovi-, seka-, metalli-, lasi-, bio-, paperi- ja kartonkijätettä. Kierrätysaste vuodelta 2021 oli 42%,

Asuntojemme vuokrat olivat keskimäärin 24% edullisemmat kuin Tampereella vuokrat keskimäärin ja asiakaskokemus (NPS) 26.

VUOSI 2022

Myös vuonna 2022 toiminnan painopiste tulee olemana laajassa perusparannusohjelmassa. Lähivuosina on tulossa myös paljon perusparannus- ja täydennysrakentamishankkeita; vuonna 2022 perusparannuksiin menevistä hankkeista aiheutuva tyhjänäolo tulee olemaan noin 4,7%. Perusparannettuja asuntoja tulee valmistumaan 193.

Satu Eskelinen
TOIMITUSJOHTAJA

LYHYESTI

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

SÄÄTIÖN SÄÄNTÖJEN 2 §:N MUKAAN

”Säätiön tarkoituksena on 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.”

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, mutta rakennuttaa kiinteistöjä.

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.

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 asuntoosakkeita 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.”

VUOKRATALOSÄÄTIÖN VUOSI 2021

ASUKKAITA
14 276

ASUNTOJA
8126

ASUINNELIÖITÄ
467 782 m²

RAKENNUKSIA
498

KIINTEISTÖJÄ
157

KÄYTTÖASTE
95,6 %

OMA-VARAISUUSASTE
28,4 %

KESKIPINTA-ALA
57,6 m²

LAINOJA
265 M€

LIIKEVAIHTO
68,2 M€

KESKIVUOKRA
11,78 €/m²

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. korkosuojaukset.

Säätiöllä on vuoden 2021 aikana ollut perusparannettavana huomattava määrä kiinteistöjä, joissa on yhteensä 419 asuntoa. Tämä on aiheuttanut normaalia suuremman tyhjäkäynnin 4,4 % (vuoden keskiarvo), josta perusparannusten osuus oli 2,0 % (vuoden keskiarvo).

Säätiö irrotettiin Tampereen kaupungin konserniohjauksesta, koska säätiö on itsenäinen oikeushenkilö eikä Tampereen kaupunki voi säätiölain mukaan määrätä säätiön toimintaa. Samassa yhteydessä säätiö irtautui myös Tampereen kaupungin konsernitilijärjestelmästä ja kilpailutti maksuliikenne- ja pankkipalvelunsa. Kilpailutuksen voitti Nordea, joka oli ollutkin säätiön pääasiallinen pankki maksuliikenteessä, joten lopputulos ei aiheuttanut muutoksia asukkaiden maksutietoihin tai olennaisesti muuhun maksuliikenteeseen.

Vuonna 2020 alkanut COVID-19-pandemia vaikutti edelleen VTS-kotien toimintaan vuonna 2021. Edellisen vuoden aikana säätiö oli pystynyt järjestämään sekä asukas- että oman sisäisen toiminnan siten, että pandemian negatiiviset vaikutukset saatiin minimoitua. Vuoden 2021 aikana toimintaa jatkettiin samoilla periaatteilla ja sopeutettiin kulloinkin voimassa olleiden rajoitusten mukaisesti. Taloudellisesti pandemia vaikutukset olivat pieniä, asuntojen käyttöasteisiin sillä ei ollut erityistä vaikutusta, vuokrasaamisten määrä jopa hieman laski ja maksusuunnitelmia on tehty yhteensä noin 30 000 euron arvosta pandemian takia. 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.

Pandemia on vaikuttanut eniten asuntojen sisäpuolisiin korjauksiin, fyysiseen asiakaspalveluun ja asukastoimintaan sekä henkilöstön työtapaan. VTS-kotien henkilöstö on noudattanut ns hybridimallia eli tällöin työskentely on ollut mahdollista myös toimistolla, kunhan sovittuja turvallisuusmääräyksiä on noudatettu. Kiireettömiä asuntojen sisäpuolisia korjauksia on siirretty tehtäväksi myöhemmin ja niiden sijaan on tehty vaihtoehtoisia korjauksia muihin tiloihin tai ulkona. Välttämättömät asiakastapaamiset järjestettiin asianmukaiset suojatoimenpiteet ja -varusteet huomioiden. Asukastoiminnan tapahtumiin, VTS-kotien ja sen kumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin, osallistui vuonna 2021 yhteensä 5487 kävijää (koronatilanteen vuoksi tapahtumia ei järjestetty normaaliin tapaan).

Kuluneena vuonna korkotaso oli edelleen matala ja lyhyet korot (6-12 kk euribor) olivat edelleen negatiivisia. Korkosuojauksissa tehtiin yhden 10 M€ koronvaihtosopimuksen päättäminen ja uusi pidemmän ajan 30 M€ koronvaihtosopimus, jolla saatiin suojauksen korkoprosentti lähes 0,5 %-yksikköä pienemmäksi. Korkokehitystä seurataan jatkossakin ja korkosuojauksia tehdään tarvittaessa. Suojaukset koskevat lainoja, joilla on lyhytaikainen (enintään 12 kk) viitekorko. Suojausten tarkoituksena on pienentää korkoriskin vaikutusta vuokrankorotustarpeeseen ja turvata säätiön vakaa vuokrataso.

VTS-kodit osallistui aktiivisesti kaikkiin soveltuviin Tampereen kaupungin järjestämiin tonttihakuihin ja -kilpailuihin. VTS-kodit sai kaupungin tonttihaussa tontin (rakennusoikeus 10 350 k-m2) Härmälänrannasta yhdessä Asuva Oy:n ja LaRa Oy:n kanssa. VTS-kotien osuus on noin000 asm2. Lisäksi VTS-kodit sai tontin Hatanpäältä, Boijenkadulta yhdessä Arktan kanssa, VTS:n osuus noin 1 850 asm2.

2022-2026

STRATEGIA

Säätiö valmisteli uuden strategian kaudelle 2022-2026. VTS-kotien uusi visio **”Elämäsi helpointa asumista - vastuullisesti”** kertoo VTS-kotien tavoitteet tuleville vuosille. Haluamme olla edelläkävijä helpon asumisen mahdollistajana asukkaillemme tuoden vaivattoman ja vastuullisen asumisen kaikkien ulottuville Tampereella. Missiomme on olla asukkaillemme hyvän elämän alusta.

Visio 2026

ELÄMÄSI HELPOINTA ASUMISTA – VASTUULLISESTI.

Olemme edelläkävijä helpon asumisen mahdollistamisessa asukkaillemme. Tuomme vaivattoman ja vastuullisen asumisen kaikkien ulottuville Tampereella.

Vastuullisuus ohjaa toimintaa
Haluamme olla vastuullinen toimija niin asukkaidemme, henkilöstömme kuin yhteiskunnan silmissä. Meille vastuullisuus tarkoittaa mm. toimintamme hiilijalanjäljen pienentämistä, ekologista uudis- ja korjausrakentamista, markkinoiden vuokratasoa edullisempaa hintaa, segregaation ennaltaehkäisyä sekä tasapainoista taloutta.

Asumisen helppous ratkaisee
Tavoitteenamme on asukkaidemme arjen helpottaminen sähköistä asiointia ja kiinteistöjen teknisiä ratkaisuja kehittämällä. Helppous rakentuu toimivista asunnoista, taloista, pihoista, yhteistiloista ja lähipalveluista.

Digitaalisuus tehostaa tekemistä
Tiedolla johtaminen sekä robotiikan ja automatisoinnin hyödyntäminen vievät meidät uudenlaisen tehokkuuden äärelle. Vapautamme asiantuntijoidemme aikaa kehittämiselle ja kehittymiselle sekä mahdollistamme yhä vaikuttavammat ratkaisut asukkaidemme ja ympäristön hyödyksi

Kehittyvä vetsiläinen kehittää
Pystymme vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin kehittämällä ja kehittymällä yksin ja yhdessä. Elämme päivitettyjä arvojamme todeksi kohtaamisissa asukkaidemme, yhteistyö-kumppaneidemme ja toistemme kanssa.

Missio:

OLEMME ASUKKAILLEMME HYVÄN ELÄMÄN ALUSTA.

Koti on hyvän elämän perusta. Vuokraamme, ylläpidämme ja rakennamme vastuullisesti laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja eri elämäntilanteisiin.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

KIINTEISTÖT

KIINTEISTÖT

LUKUINA

ASUNTOJA
8126

JOISTA
7812 NORMAALEJA ASUNTOJA
169 RYHMÄKOTI-ASUNTOJA
145 PALVELU-ASUNTOJA

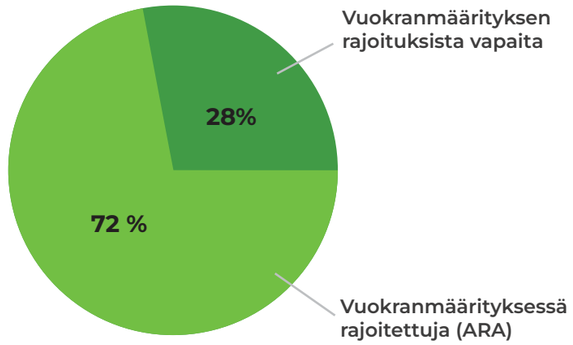
ASUINNELIÖITÄ
467 782 m²

KESKIPINTA-ALA
57,6 m²

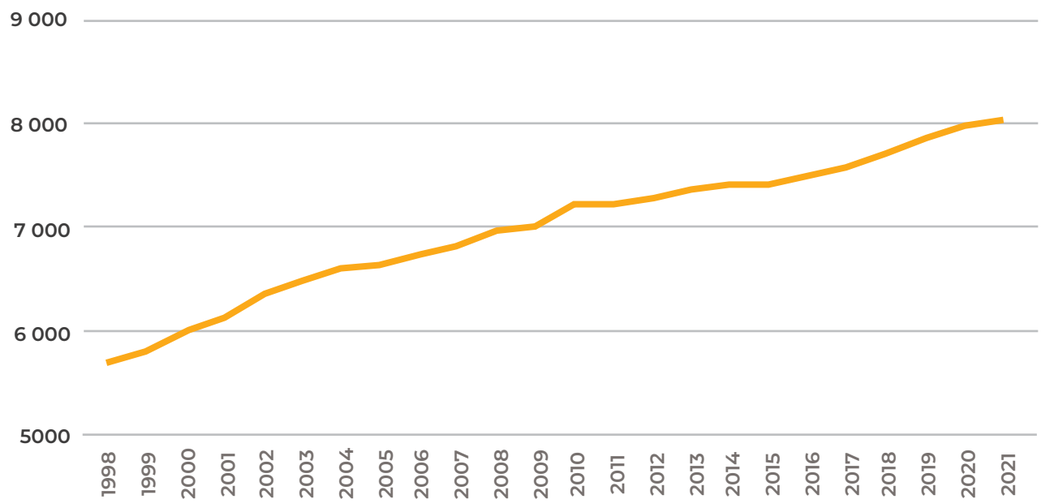
RAKENNUKSIA
498

KIINTEISTÖJÄ
157

Säätiön omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa 157 kiinteistöä (2020: 156), joissa oli yhteensä 8126 asuntoa, mukaan lukien ryhmäkotiasunnot (169 kpl) ja palveluasunnot (145 kpl). Asuinneliöitä on nyt yhteensä 467 782 asm² ja asuntojen keskipinta-ala on 57,6 m². Asunnoista 72 % oli vuokranmäärityksessä rajoitettuja (ARA) ja loput 28% vuokranmäärityksen rajoituksista vapaita.



ASUNTOMÄÄRÄT



KIINTEISTÖT

UUDISRAKENTAMINEN JA PURETTAVAT KOHTEET

Vuonna 2021 valmistui yksi uudiskohde, puukerrostalo, Vuorekseen, Rautalepänkatu 2 (60 as).

Uusina investointeina aloitettiin lisäksi uudiskohteen (purku + uudisrakentaminen) rakentaminen Tampereen Viialaan, Nuijatie 31 A ja B (134 as) sekä uudiskohteen suunnittelu Hervantajärvelle Heittoniitynkuja 2 (70 as), jonka rakentaminen alkaa huhtikuussa 2022. Säätiö osallistui aktiivisesti kaikkiin Tampereen kaupungin järjestämiin tonttihakuihin ja -kilpailuihin ja sai tontin Härmälänrannasta yhdessä Asuva Oy:n ja LaRa Oy:n kanssa.

Säätiön osuudessa on sitouduttu osoittamaan 4 asuntoa päihde- ja mielenterveyskuntoutujille tai asunnottomuustaustaisille ja näihin asuntoihin haettiin ARAn erityisryhmien avustusvarausta. Lisäksi säätiö sai tontin puurakentamiskohteelle Hatanpäältä, Boijenkadulta yhdessä Arktan kanssa.

Nauhatehtaan kaava tuli lainvoimaiseksi kesällä 2021 ja Juurikatu 15 (81 as) purkaminen sekä tilalle rakennettavan Juurikatu 26 (108 as) uuden kiinteistön rakentaminen alkaa kesällä 2022, kun rakennuslupa on saatu.

KIINTEISTÖT

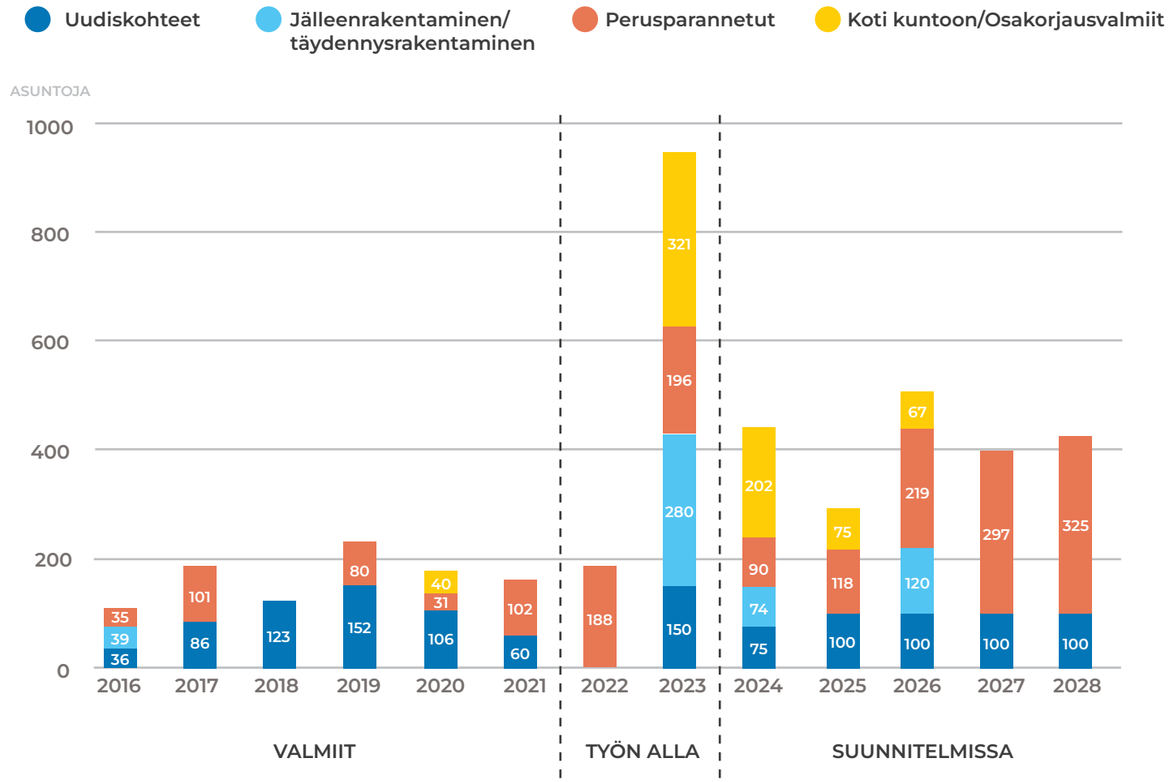
KORJAUSRAKENTAMINEN

Vuonna 2021 valmistui yksi perusparannuskohde, Vaakonkatu 11 (42 as).

Lisäksi vuonna 2021 aloitettiin Hervannassa kolmen kiinteistön kokonaisuuden, Arkkitehdinkatu 4 (60 as), Arkkitehdinkatu 6 (72 as) ja Helaraitti 13 (49 as) perusparannukset toteutettavaksi vaiheittain yhteisurakkana. Ensimmäinen kohde, Arkkitehdinkatu 4 valmistuu 11.1.2022. Arkkitehdinkatu 6 rakentaminen on käynnissä (valmistuessaan 66 as) ja Helaraitti 13 rakentaminen alkaa maaliskuussa 2022.

Vuonna 2021 hallitus teki investointipäätökset seuraavista perusparannuskohteista: Kuusikorvenkatu 3(30 as), Perkiönkatu 75 (51 as) ja Perkiönkatu 73 (51 as) ja täydennysrakentaminen, Nikinväylä 40 (37 as).

RAKENNUSHANKKEET

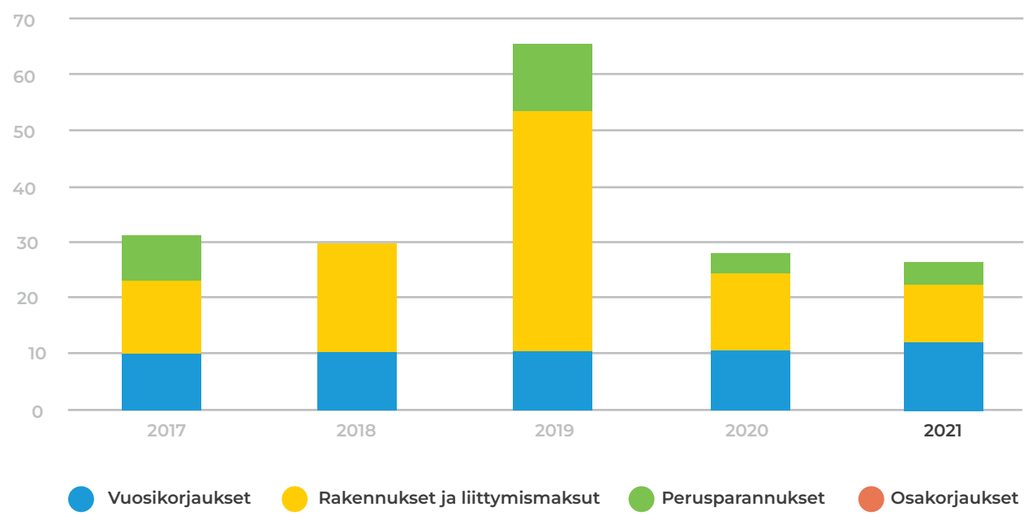


KIINTEISTÖT

INVESTOINNIT JA VUOSIKORJAUKSET

Kuluvana vuonna säätiön kiinteistöinvestoinnit kohdistuivat rakennuksiin 10,4 M€, kalustoon 1,6 M€ kiinteistöjen valmistumisten takia ja sen seurauksena keskeneräisen rakennustuotannon arvo kasvoi 3,2 M€. Kiinteistöjen vuosikorjausinvestointeja toteutettiin laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti 12,1 M€. Vuosikorjausten hallinnan ja budjetoinnin kehittämiseksi otettiin loppuvuoden 2021 aikana käyttöön Pandia Investment.

INVESTOINNIT VUOSITTAIN M€



KIINTEISTÖT

HUOLTO JA YLLÄPITO

Vuonna 2021 panostettiin myös huollon ja siivouksen toimintamallien kehittämiseen. Tavoitteenamme on olla kiinteistönhuollon ja siivouksen asiakas nro 1. Huoltopyyntöjen vasteaikaseurannalla ja uudella huollon ja siivouksen kilpailutus- ja toimintamallilla palvelutasomme kehittyy tavoiteltuun suuntaan.

Palveluntuottajiltamme edellytetään huollellista laadunseurantaa, joka täydentää VTS-kotien omaa valvontaa. Kilpailutuksissa haetaan myös palveluntarjoajilta ehdotuksia uusista toimintatavoista ja innovaatioista, joilla palvelun laatua voidaan kehittää. Näin viedään eteenpäin koko kiinteistönhoitoalaa sekä sen arvostusta.

Vuoden aikana uudella toimintamallilla on hankittu korttelitalonmiesten ja –siivoojien palveluja jo 36 kiinteistöön. Valintaperusteluissa laadulla on kaikkein suurin painoarvo, sen osuus oli peräti 80 prosenttia. Kullekin kiinteistölle on valittu omat kokopäiväiset korttelitalonmiehet ja -siivoojat, jotka työskentelevät vain VTS-kotien kiinteistöissä ja tulevat tutuksi asukkaille. Varmistamme näin myös työntekijöille hyvät työskentelyolosuhteet ja meille tyytyväiset, pitkäaikaiset työntekijät.

Isännöinnin kiinteistökatselmus toimintamalli käyttöönotettiin. Ja kiinteistöjemme Palvelutilakonsepti valmistui ja lisättiin osaksi rakentamisen suunnitteluohjetta.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

VUOKRAUS

VUOKRAUS

LUKUINA

ASUKKAITA

14 276

ASUNTOHAKEMUKSIA VOIMASSA

3441 keskimäärin (VTS-kodit)

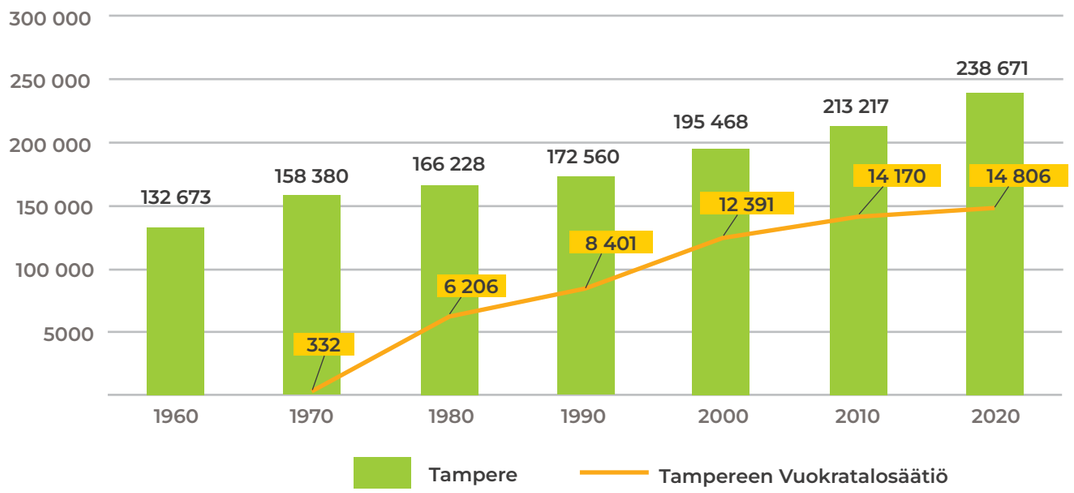
KÄYTTÖASTE

95,6 %

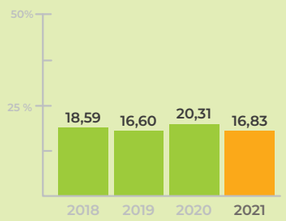
Asuntohakemuksia tuli yhteensä 19883 kappaletta (v.2020: 16242). Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä nousi merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna. Voimassa olevia hakemuksia tuli keskimäärin 1657 kuukaudessa ja enimmillään 2156 hakemusta heinäkuussa.

Vuoden 2021 taloudellinen käyttöaste oli 95,6 % (v.2020: 96,9%), josta 2,0 % oli perusparannusten vaikutusta. Käyttöasteen laskuun ja asukkaiden vaihtuvuuteen on vaikuttanut lisääntynyt tarjonta ja kiristynyt markkinatilanne sekä useat peruskorjausta varten tyhjennetyt kohteet. Vaihtuvuus laski 16,8 %:iin (v.2020: 19,7%).

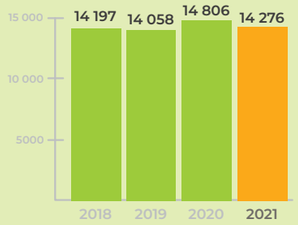
TAMPEREEN JA VUOKRATALOSÄÄTIÖN ASUKASMÄÄRÄT



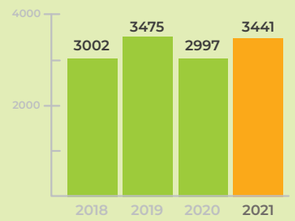
KOKONAISVAIHTUVUUS %



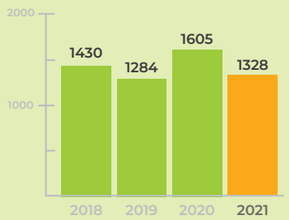
ASUKKAITA



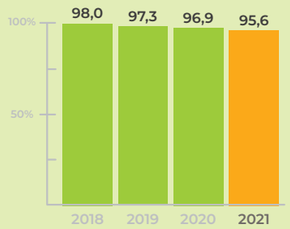
ASUNTOHAKEMUKSIA VOIMASSA (VTS-KODIT*)



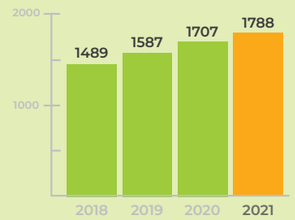
KAIKKI SOPIMUKSET KPL (VAIHDOT + UUDET)



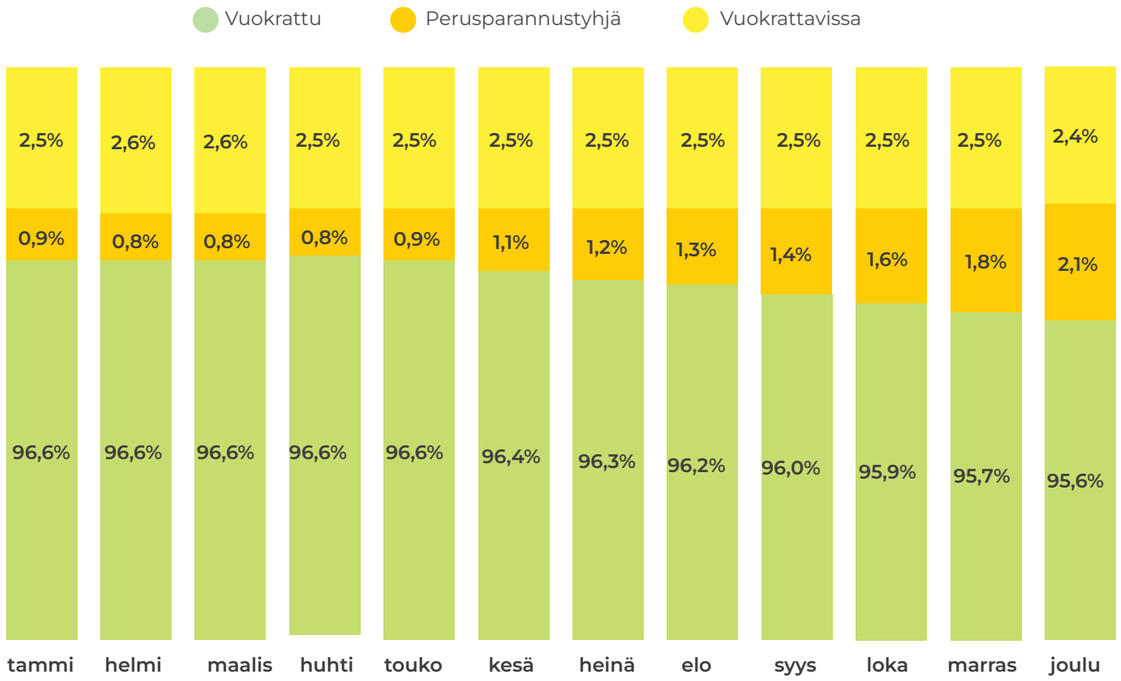
ASUNTOJEN ABSOLUUTTINEN KÄYTTÖASTE %



UUSIEN ASUKKAIDEN KESKIMÄÄRÄISET TULOT €/KK



ABSOLUUTTINEN KULULATIIVINEN KÄYTTÖASTE 2021



Asiakaspalvelussa asiakkaita palveltiin pääsääntöisesti puhelimitse ja sähköisissä kanavissa. Käyntipalvelussa noudatettiin koronarajoituksia. Sähköpostien vastausaika pysyi 1 vuorokaudessa ja puheluiden vastausaste oli yli 85%. Puhelinpalvelun asiakastyytyväisyys oli 4,53 (asteikko 1-5).

Asukasvalinnassa noudatettiin ARAn ohjeistuksen mukaan sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein Arava- sekä vapaarahoitteisissa taloissa.

Negatiivisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisemiseksi VTS-kotien vuokraustoiminnassa kiinnitettiin vuoden 2021 aikana erityistä huomiota talojen ja asuinalueiden sosiaalisen tasapainon varmistamiseen.

Perusparannusten vuoksi tyhjensimme vuoden 2021 aikana seitsemän kiinteistöä, joissa yhteensä 377 asuntoa. Kaikille asumisvelvollisuutensa hoitaneille hakijoille tarjottiin ainakin yhtä uutta asuntoa.

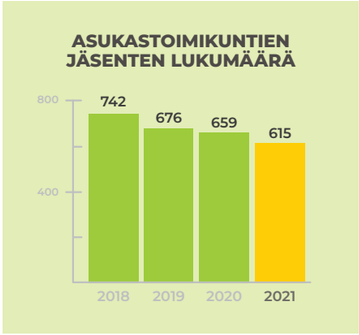
ERITYISASUTTAMINEN JA SOSIAALI-ISÄNNÖINTI

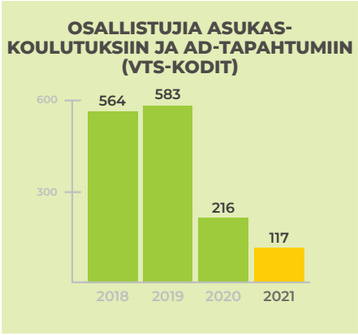
Erityisille hakijaryhmille tehtiin vuokrasopimuksia 166 asuntoon vuonna 2021. Näistä asunnoista asunnottomille tai välittömässä asunnottomuuden uhassa oleville vuokrattiin yhteensä 87 asuntoa.

Tiivis yhteistyö Tampereen kaupungin asumisneuvojien kanssa jatkui hyvin tuloksin. VTS-kotien sosiaali-isännöinnin palvelun piirissä oli vuonna 2021 kaikkiaan 53 henkilöä (keskimäärin 21/kk).

VUOKRAUS

ASUKASTOIMINTA





Säätiöllä oli yhteishallintolain mukaisia asukastoimikuntia tai vastaavia 125 talossa ja näissä oli mukana toimikunnan jäsenenä tai yhteyshenkilönä yhteensä 615 asukasta. VTS-kotien Asukasdemokratia-ryhmä (AD-ryhmä) kokoontui 5 kertaa.

AD-ryhmän valintakierros järjestettiin syksyllä 2021. Vähäisen ehdokasmäärän vuoksi ryhmää ei valittu seuraavalle toimikaudelle 2022-2025. Asukastoimikuntien puheenjohtajien strategia -illassa päätettiin valita vuodelle 2022 AD-kehittämistyöryhmä, joka pyrkii uudistamaan toimintaa niin, että siihen osallistuisi jatkossa enemmän asukkaita.

VTS-kotien järjestämiin asukastilaisuuksiin ja -tapahtumiin osallistui yhteensä 4417 henkilöä. Suurimmat tapahtumat, Särkänniemi -päivä ja Koiramäki -päivä pystyttiin järjestämään, mutta koronatilanteen vuoksi kävijämäärät olivat jonkin verran aiempia vuosia pienemmät. Lisäksi yhteistyökumppanien VTS-kotien tiloissa järjestämiin tapahtumiin osallistui 1070 henkilöä, merkittävimpänä toimijana oli Tampere Mission Kaiku-hanke, joka päättyi vuoden 2021 loppuun. Korttelitapahtumat ja pääosa muista suunnitelluista asukastapahtumista jouduttiin kuitenkin perumaan koronaepidemian vuoksi. Asukkaat järjestivät vuoden mittaan taloilla n. 750 tilaisuutta, joihin osallistui n. 5500 VTS-kotien asukasta.

Asukkaille kohdennettu Asukasviesti-lehti ilmestyi 4 kertaa. Asiakkaille jaettiin tietoa ajankohtaisista tapahtumista ja asioista myös VTS-kotien nettisivuilla sekä Facebookissa, Instagramissa ja Twitterissä.

VUOKRAUS

ASIAKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyyttä mitataan kolmessa eri kategoriassa. Asukastyytyväisyys pyritään pitämään sopivalla tasolla suhteessa säätiön itsekannattavuusperiaatteeseen. Onnistuimme asiakaspalvelussa yhteistyökumppaniemme kanssa vaikeasta pandemiatilanteesta huolimatta.

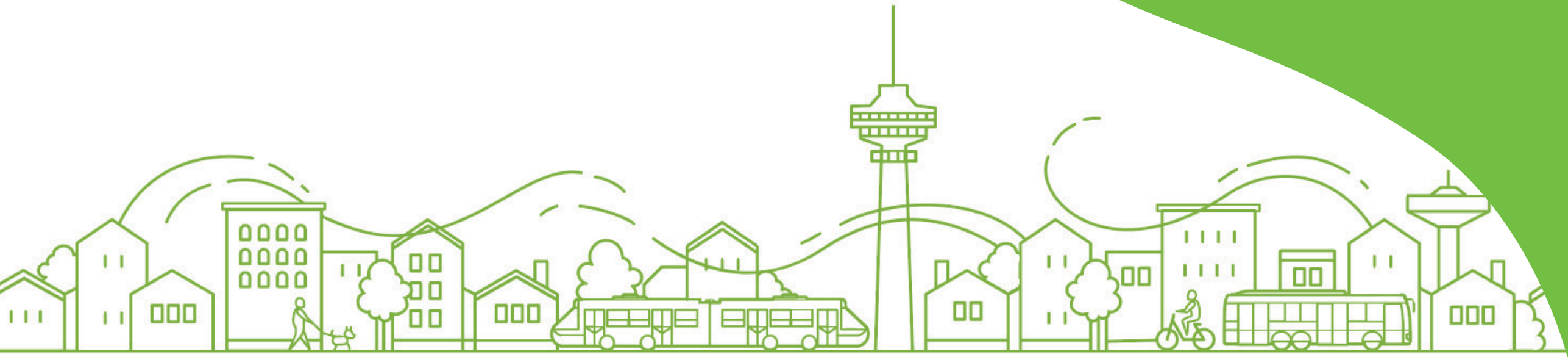
1. **PALVELUTAPAHTUMAN JÄLKEISET KYSELYT:** Välittömästi palvelutapahtumien (oman asiakaspalvelun tai yhteistyökumppanien toimien) jälkeen lähtee 1-5 asteikon kysely.
   - **4,3** (v. 2020 tulos 4,3)
2. **ASUKASKYSELY:** Vuosittain jokaiselle asukkaalle lähtee yleinen Asukaskysely, missä tiedustellaan tyytyväisyyttä kaikkiin VTS-asumisen osa-alueisiin. Lisäksi puolet asukkaista saa huollon ja siivouksen kausikyselyn alkuvuodesta ja toinen puoli loppukesästä, jolloin selvitetään yhteistyökumppanien onnistumista.
   - **3,7** (v. 2020 tulos 3,6)
3. **NPS-KYSELY:** NPS-kyselyssä tiedustellaan, suosittelisiko asukas ystävälleen VTS-koteja. NPS-kyselyitä lähtee nykyisin sekä palvelutapahtumien jälkeen että muiden kyselyiden osana.
   - **26** (v. 2020 NPS eriteltiin: palvelutapahtumat 62 ja vuosi-/kausikyselyt 29)

Asiakastyytyväisyyskyselyn nimi	2020	2021
1. Palvelutapahtuman jälkeiset kyselyt (1-5)	4,3	4,3
2. Vuosi- ja kausikyselyt (1-5)	3,7	3,6
3. NPS-kyselyt (suosittelusta kysytään kaikkien asukkaille lähtevien kyselyiden ohessa)	-	26

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

VASTUULLISUUS



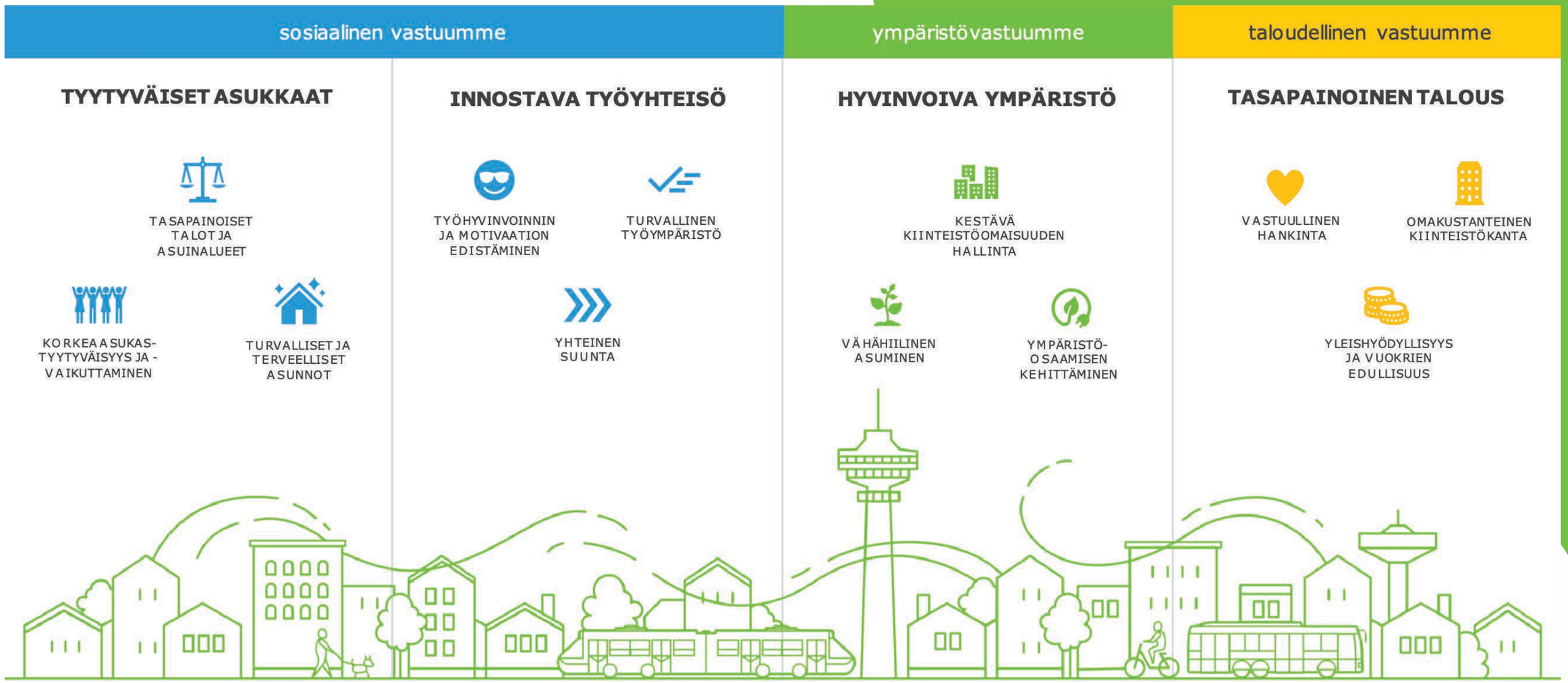
VASTUULLISUUS

LYHYESTI

Säätiön vastuullisuustyöhön kuuluu kolme vastuualuetta: ympäristö-, taloudellinen- ja sosiaalinen vastuullisuus. Vastuullisuus kuuluu koko organisaatioin toimintaan.

Olemme laatineet toiminnallemme vastuullisuustavoitteet vuosille 2021-2023. Seuraamme tavoitteiden toteuttamista ja raportoimme niistä säännöllisesti. Lisäksi tuemme YK:n kestävän kehityksen tavoitteita.

Olemme tunnistaneet meille keskeisimmät tavoitteet, jotka tukevat päivittäistä vastuullisuustyötämme.



VASTUULLISUUS

SOSIAALINEN VASTUULLISUUS

Asukkaiden tyytyväisyys on sosiaalisen vastuumme kulmakivi. Tyytyväinen, pitkäaikainen ja hyvin palveltu asukas on tavoitteemme. Vuokraamme asuntoja niitä eniten tarvitseville ja tarjoamme asukkaillemme viihtyisät, turvalliset ja terveelliset kiinteistöt, sekä tasapainoiset asuinalueet, joissa on hyvä asua.

Tavoitteenamme on, että VTS-kotien asunnot ovat keskimääräisesti vuokraltaan edullisempia laatutasosta sekä asumisviihtyvyydestä tinkimättä.

Toimintamme perustuu hyvään vuorovaikutukseen asukkaiden kanssa myös asukasdemokratian keinoin. Haluamme asukkaiden vaikuttavan omaan asumiseensa. Yhteisöllisyys ja hyvät naapurisuhteet syntyvät yhteisten asumisnormien kunnioittamisesta.

VTS-kodit mahdollisti kesällä 2021 30:lle noin 15-vuotiaalle asukkaalleen kahden viikon työjakson puutarhatöissä Lännen Kiinteistöpalvelut Oy:n ohjauksessa. Lastenhoitopalveluita järjestettiin VTS-kotien tiloissa alueilla Käräjätörmä-Tohloppi-Lamminpää, Haukiluoma, Annala-Kaukajärvi-Levonmäki, Lielahti ja Hervanta.

Sosiaaliseen vastuuseemme kuuluu myös henkilöstöstä huolehtiminen. Työstään innostunut ja toisia kannustava henkilöstö on tärkein voimavaramme. Panostamme viihtyisään ja ergonomiseen työympäristöön, toimivaan esimiestyöhön, hyviin työvälineisiin sekä kattaviin henkilöstöetuihin. Pidämme lisäksi huolta siitä, että meillä on osaava henkilöstö kannustamalla ja tarjoamalla mahdollisuuksia kehittää omaa osaamista.

VASTUULLISUUS

YMPÄRISTÖVASTUULLISUUS

Kevään 2021 aikana valmistui ympäristöohjelman päivitys, jossa painotetaan energiankulutuksen pienentämistä ja hiilineutraalimpaa asumista. Kiinteistöjen ympäristöohjelmassa on määritelty tavoitteita koskien rakentamista, perusparannusta, asukasopastusta, autopaikkoja, vedenkulutusta, jätehuoltoa, energia-asioita ja ympäristöyhteistyötä. Myös VTS-kotien toimistolle tehdään oma ympäristösuunnitelma.

Vuoden 2021 aikana tehtiin myös vähähiilisyyden tiekartta ja ensimmäinen vastuullisuusraportti (lisätiedot vts.fi). Vähähiilisyyden tiekartta pitää sisällään kohdekohtaisen toimenpidelistauksen energiansäästötoimenpiteistä, kiinteistökannan energiatehokkuuspotentiaalikartoituksen, rakennushankkeiden hiilijalanjälkiohjauksen, jätteet sekä vihreän rahoituksen. Tiekarttaa on tarkoitus päivittää tavoitekauden 2020-2030 aikana vähintään kerran vuodessa. Vastuullisuusraportti toteutettiin yhteistyössä EcoRealin kanssa.

VTS-kotien sähkönhankinnassa siirryttiin vihreän sähkön ostamiseen vuoden 2021 alusta.

Vähähiilisyyden tiekartassa selvitettiin VTS-kotien tulevien investointien energiansäästötoimenpiteiden, sekä päästöttömän sähkön vaikutuksia hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Tulevien investointien, sekä kiinteistösähkön päästöttömyyden vaikutus energiankulutukseen arvioitiin olevan 16 %, joka on VTS-kotien energiankulutuksen vähennystavoite vuoteen 2030 mennessä.

Uudisrakentamisella ja perusparannuksilla edesautetaan hiilineutraaliustavoitteita mm. suunnittelunohjauksella, materiaalivalinnoilla (puurakentaminen) ja erilaisilla energiansäästötekniikoilla. Vuonna 2021 valmistui puukerrostalo Vuorekseen ja seuraavan puukerrostalokohteen suunnittelu on käynnistymässä. Lämmön, sähkön ja vedenmittauksen laitteistoja uusittiin perusparannusten ja PTS-korjausten yhteydessä energiatehokkuuden vaatimusten mukaisiksi.

Asukkaiden toiminnalla ja kulutuskäyttäytymisellä on suuri merkitys päästöjen määrään. Kestävän kehityksen toimenpiteinä mm. parannettiin edelleen jätelajittelua, kun keräysmuovin lajittelua on lisätty kiinteistöille Pirkanmaan Jätehuollon alueella. Kattavalla opastuksella energiankulutusta ja jätteiden syntyä voidaan vähentää huomattavasti. VTS-kotien asukkaiden ekotiimi aloitti toimintansa 10/2021. Ekotiimin toimintaa koordinoidaan yhteistyössä Ekokumppanit Oy:n kanssa.

Myös sähköautojen latausmahdollisuuksia kiinteistöillä ja tarvittavia toimenpiteitä selvitettiin vuoden 2021 aikana. Kiinteistöille päätettiin tehdä latauspaikkaselvitys sitä mukaa, kun kyselyjä latauspaikoista tulee. Uudis- ja peruskorjauskohteissa toteutetaan lain edellyttämät valmiudet sähköautojen lataukselle.

TOIMENPITEET (vihreä sähkö ja kaikki löydetyt toimenpiteet)

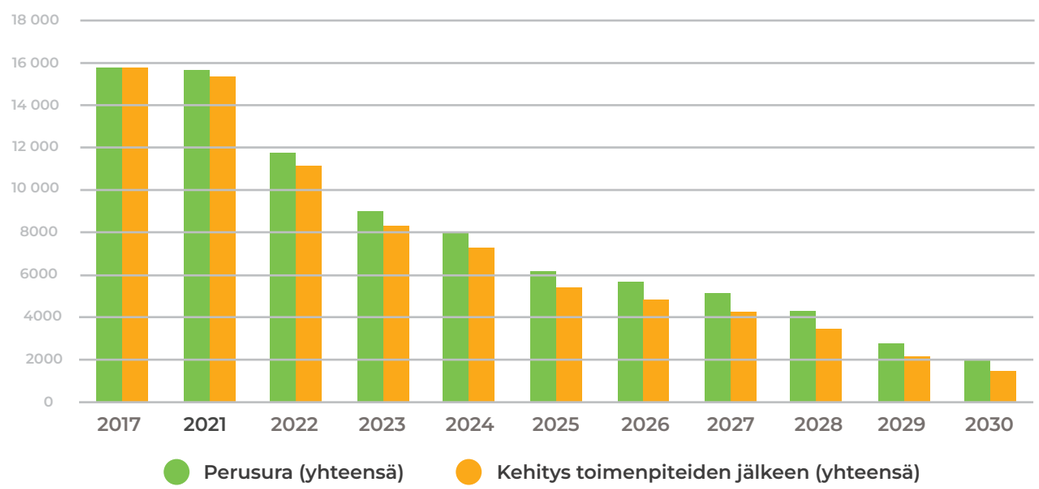
Kiinteistökannan energiakartoituksessa löytyi useita potentiaalisia toimenpiteitä, joiden avulla kohteiden energiankulutusta saadaan leikattua 2030.

Toimenpiteitä on sovitettu yhteen olemassa olevaan investointisuunnitelmaan, eikä kaikkia löydettyjä toimenpiteitä olla huomioitu tässä tiekartassa. Mikäli kaikki löydetyt toimenpiteet toteutettaisiin, olisi energiansäästö 15 558 MWh.

Alueen kaukolämpöverkon kehitystä ohjaa voimakkaasti tiekartta, joka tähtää päästöjen huomattavaan vähenemiseen vuoteen 2030 mennessä. Kaukolämmön ja sähkön osalta suurimmat päästövähennykset tulevat energiayhtiöiden toimista nykysuunnitelmalla.

ENERGIAN KULUTUS		ENERGIAN HIILIJALANJÄLKI		TUNNISTETUT INVESTOINNIT
v. 2020	96 150 MWh	v. 2020	15 754 tCO2ekv	**13 551 k€**
v. 2030	80 592 MWh	v. 2030	1 498 tCO2ekv	
VÄHENNYSTAVOITE	**-16 %**	**VÄHENNYS**	**-90 %**	

PÄÄSTÖJEN MÄÄRÄ (tCO2) (VTS-kodit yhteensä)



Lähde: Granlund, Vaihtoehtoiset tarkastelut

VASTUULLISUUS

TALOUDELLINEN VASTUULLISUUS

Kannamme taloudellisen vastuumme toimimalla yleishyödyllisesti ja kestävästi. Vuokraamme asuntoja omakustannusperiaatteella. Tarjoamme vakaat sekä markkinahintoja edullisemmat vuokrat, ja kaikki vuokrina kerätyt rahat käytetään asukkaiden asumisen hyväksi.

Rakennutamme vuosittain sekä uudiskohteita, että remontoimme vanhoja kiinteistöjä. Tavoitteenamme on omalta osaltamme yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa varmistaa riittävä ja monipuolinen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta.

Pyrimme pitämään vuokrat edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tehostamalla toimintaa, tarkalla kustannusseurannalla sekä riskienhallinnalla. Pyrimme myös edistämään vastuullisia hankintoja.

Vihreän rahoituksen mahdollisuus tutkitaan kaikissa uudis- ja perusparannushankkeissa.

Perusparannuskohteissa kriteereiden täyttäminen on haasteellisempaa, koska useissa kohteissa E-luku kasvaa remonttien myötä, sillä vaikka kaukolämmön laskennallinen kulutus sekä kokonaisenergian kulutus (kaukolämpö + sähkö) putoavat merkittävästi, vaikuttaa lisääntynyt sähkönkulutus E-lukuun korkeamman energianmuotokertoimen kautta.

VASTUULLISUUDEN AVAIN-LUVUT **2021**

HIILIJALANJÄLKI **15 581** tCO²e **1,6 t e-CO2**/asunto	KOKONAISKULUTUS **103 543** MWh (lämpö+sähkö), 9310 asuntoa **11,12 MWh**/asunto	
KIERRÄTYSASTE **42** %	SEKAJÄTTEEN MÄÄRÄ **2 560 000** kg	ASIAKASKOKEMUS NPS **26**
HENKILÖSTÖ-TYYTYVÄISYYS **4,6**	OMAVARAISUUSASTE **28,4** %	LAINOJEN HOITOKATE **1,11**
EDULLISEMMAT VUOKRAT **24,4** %	KIINTEISTÖJEN KORJATTU KESKI-IKÄ **20** v	BRUTTOINVESTOINNIT **26** M€

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

KEHITTÄMINEN

KEHITTÄMINEN

DIGITALISAATIO

Digitalisaatiota hyödyntämällä pyritään aktiivisesti tehostamaan säätiön toimintaa. Vesilaskutuksen tasaus robotisoitiin ja tekeillä on robotisointiprojekti ostolaskujen käsittelyn helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi. Ostolaskujen määrä ja sisällön vaihtelevuus on suuri ja aiheuttaa paljon manuaalista työtä, joka nyt saadaan automatisoitua.

Taloushallinnon järjestelmien uudistuksella lisätään tehokkuutta parantamalla järjestelmien välisiä integraatiota ja prosessien automatisointia.

Asiakasyhteydenpitoa tehostamaan ja helpottamaan on aloitettu CRM-järjestelmäprojekti. Uudistus keskittää entisestään viestintää yhteen järjestelmään ja parantaa tätä kautta asiakkaiden saamaa palvelua. Asiakasyhteydenotot ovat yhdessä järjestelmässä viestintäkanavasta riippumatta.

Vuoden 2021 aikana on käynnistetty myös tiedolla johtamisen kehitysprojekti, missä mm. tietovaraston käyttöä on monipuolistettu monilla raportoinnin osa-alueilla asiakaspalautteiden käsittelyssä, vikailmoitusten seurannassa sekä raportoinnin siirtämisessä kuukausidatasta päivittäisdataksi.

KEHITTÄMINEN

KEHITYSHANKKEET

VTS-kodit on mukana valikoidusti kehitys-hankkeissa, jotka edistävät säätiön tavoitteita ja strategiaa. Näissä hankkeissa on jollain tavalla potentiaalia tulevaisuudessa ja ne voisivat olla skaalautuvissa koko asuntokantaan tai ainakin kaikkeen uudistuotantoon sekä perusparannushankkeisiin.

PUUKERROSTALORAKENTAMINEN KASVUUN PIRKANMAALLA

Säätiö on mukana hankkeessa, joka tähtää puurakentamisen edistämiseen. Säätiön tavoitteena hankkeessa on edistää kohtuuhintaista puurakentamista ja mahdollistaa puurakentamisen lisäämistä kustannustehokkaasti.

Säätiön vastuullisuustavoitteiden mukaisesti kehitämme rakentamista hiilineutraalimmaksi.

JULKISIVUYHDISTYKSEN KILPAILU

Kerrostalon korjauksen suunnittelukilpailu on Julkisivuyhdistys ry:n rahoittama perinteinen korjausrakentamisen ideakilpailu Aalto-yliopiston, Tampereen yliopiston ja Oulun yliopiston arkkitehtikoulujen opiskelijoille. Vuosittaisen kilpailun tarkoitus on tuottaa korkeatasoisia, monipuolisia ja toteuttamiskelpoisia ideoita 1960–1980-luvuilla rakennettujen lähiökerrostalojen julkisivujen energiakorjauksiin sekä hissien ja lisäkerrosten rakentamiseen. Kilpailu järjestettiin ensimmäisen kerran vuonna 2002.

Suunnittelukohteena oli säätiön neljä 1970-luvun lopulla rakennettua 4-kerroksista betonirunkoista asuinkerrostaloa Tampereen Haukiluomassa osoitteessa Runkokatu 12. Säätiö oli mukana kilpailuehdotusten arvioinnissa.

Parhaimmissa arvioiduissa ehdotuksissa on tehty hyviä, onnistuneita ja kestäviä ratkaisuja niin arkkitehtuurin, energiatehokuuden kuin lisäkerroksien osalta ja ideoita voidaan hyödyntää alueen tulevassa kehityksessä.

EKAT- HANKE OPISKELIJANKATU 31

Hankkeessa etsittiin uusia älykkäitä ja vähähiilisyyttä tukevia ratkaisuja kaupunkien asuin- ja palvelukiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen. Projektina tuotettiin rakennuksen sisäiseen dataan perustuva kysynnänjousto algoritmi. Kysynnänjouston tavoitteena oli kiinteistön kokonaisenergiakuorman piikkien tasaaminen esimerkiksi vähentämällä patterivesiverkoston kuormitusta, kun lämpimän käyttöveden kuormitus on korkea. Algoritmi toimii taloautomaatiossa täysin paikallisesti.

Ensimmäiseltä lämmityskaudella Opiskelijankatu 31 B optimoinnilla saavutettiin 7 % säästö energiankulutuksessa verrattuna rakennukseen Opiskelijankatu 31 A. Käyttömukavuudessa (esim. kylmävalitukset verrattuna A ja B-taloa) ei havaittu eroja huonelämpötilan alentamisen takia, vaan kompensoidun talon olosuhteet olivat seurantajaksolla tasaisemmat ja paremmat kuin verrokkitalossa. Kysyntäjoustolla vaikutetaan myös CO_2 päästöjen vähenemiseen, koska kaukolämmön tarjoaja voi ennustaa tarpeen ja huippukuorman.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

HALLINTO

HALLINTO

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa 5-7 -jäseninen 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.

Vuoden 2021 aikana seuraavat henkilöt poistuivat säätiön hallituksesta: Peter Löfberg, Jouni Markkanen ja Ann-Christin Heinämäki. Konsernijaosto valitsi seuraavat uudet jäsenet jäljellä olevalla toimikaudelle vuoden 2022 loppuun: Lasse Oksanen 22.6.2021 alkaen ja Ari Kaperi 1.1.2022 alkaen.

Säätiön vuosikokous pidettiin 28.4.2021.

Kertomuskaudella säätiön hallitus on kokoontunut 14 kertaa. Kertomuskaudella hallituksen puheenjohtajana on toiminut Pekka Anttila, varapuheenjohtajana Jouni Markkanen 17.8.2021 asti ja sihteerinä Isto Jortikka.

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

Säätiön johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja Isto Jortikka, kiinteistöjohtaja Jaana Ojares, asiakkuuspäällikkö Heini Heikkilä, henkilöstövastaava Aija Sundell ja Elina Säilä. Heini Heikkilän vanhempainvapaan aikana hänen sijaisenaan johtoryhmän jäsenenä toimi 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.

TOIMINTAMUOTO

Tampereen Vuokratalosäätiö sr on yleishyödyllinen toimija, jonka toiminta on voittoa tavoittelematonta ja poliittisesti sitoutumatonta. Säätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin.

Tampereen kaupungin vuonna 1970 perustama säätiö kuuluu Tampereen kaupunkikonserniin.

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

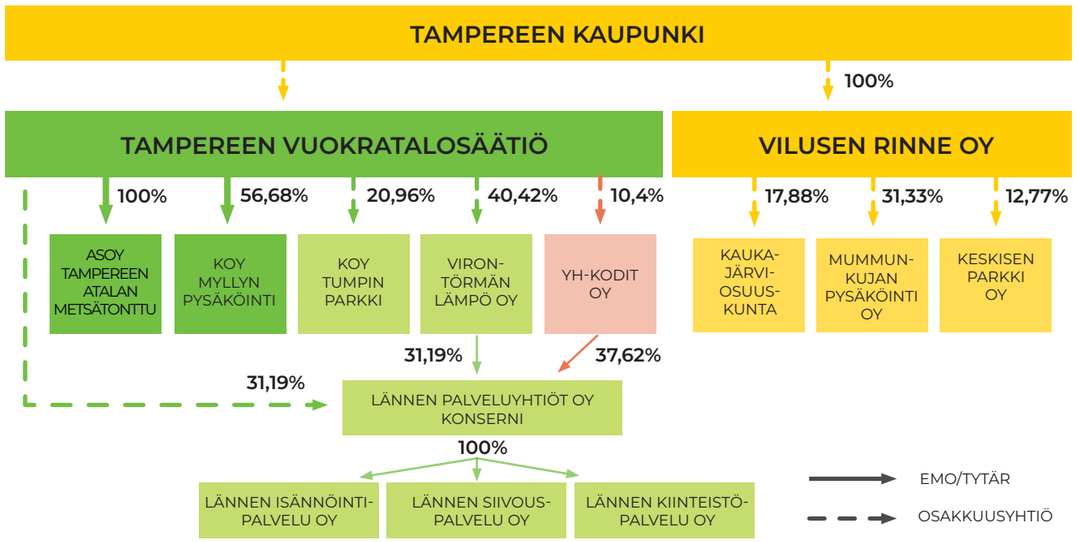
Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Virontörmän Lämpö Oy (40,42 %), Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %) ja Lännen Palveluyhtiöt Oy (47,71 %).

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. Tampereen Vuokratalosäätiö vastaa Vilusen Rinne oy:n operatiivisesta toiminnasta.

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN KONSERNI 31.12.2021



VILUSEN RINNE OY

VUOSI 2021

ASUKKAITA
2 347

ASUNTOJA
1 284

KÄYTTÖASTE
98,4 %

ASUINNELIÖITÄ
72 386 m²

RAKENNUKSIA
56

LAINOJA
63 M€

LIIKEVAIHTO
10,6 M€

KESKIPINTA-ALA
56 m²

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

HENKILÖSTÖ

HENKILÖSTÖ

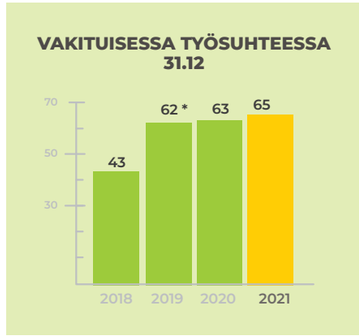
VTS-kotien henkilöstömäärä oli tuloskauden lopussa 74 (v. 2020: 69). Heistä määräaikaisia oli 9 (v.2020: 6).

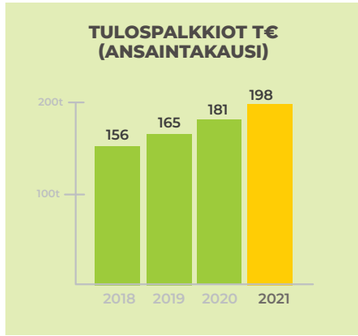
COVID-19-pandemia aiheutti henkilöstön työskentelyssä edelleen muutoksia. Etätyön hybridimalli oli käytössä suurimman osan vuodesta. Henkilöstölle hankittiin tarvittavat suojavarusteet ja tiettyjä työtehtäviä rajoitettiin väliaikaisesti koronaviruksen aiheuttaman terveysriskin välttämiseksi.

Toimintaa kehitettiin edelleen tavoitteena asiakaslähtöisyyden lisääminen, toiminnan tehostaminen ja työhyvinvoinnin parantuminen. Toimenkuvien läpikäynnin seurauksena aloitettiin varamiesjärjestelmien vahvistaminen.

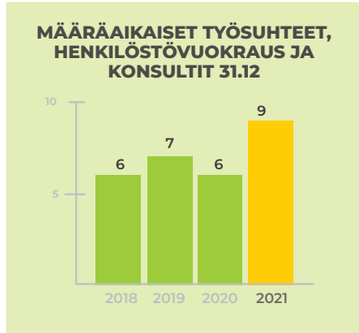
Koronatilanne vaikutti edelleen koulutuksiin ja koulutukset toteutettiin pääsääntöisesti etäkoulutuksina. Työn ohella muut jo aikaisemmin aloitetut koulutukset jatkuivat.

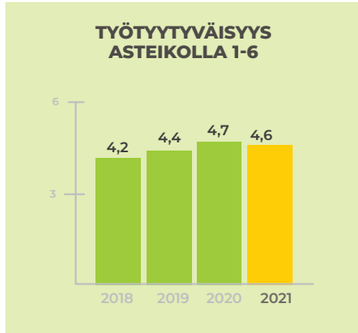
Sairaspoissaolot kasvoivat hieman pitkistä poissaoloista johtuen, mutta työtapaturmilta vältyttiin.





* VTS Kiinteistöpalvelut Oy:n fuusio säätiöön henkilöstökulut (7/2019-)





VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

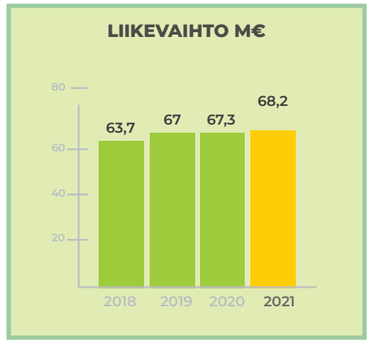
TALOUS

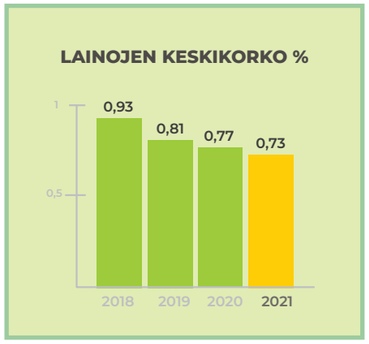
TALOUDELLINEN ASEMA

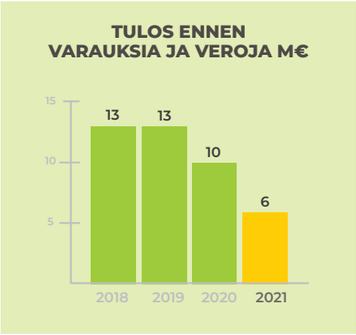
Säätiön talouden kulmakivenä on omakustannusperiaate. Viime vuosien tavoitteena on ollut taloudellisen aseman vahvistaminen. Erityisesti painopisteenä on ollut kannattavuuden ja vakavaraisuuden parantaminen, koska kasvava määrä kiinteistöjä tulee rakennusteknisesti sellaiseen vaiheeseen, että niille on tarve tehdä perusparannuksia tai muita merkittäviä korjauksia.

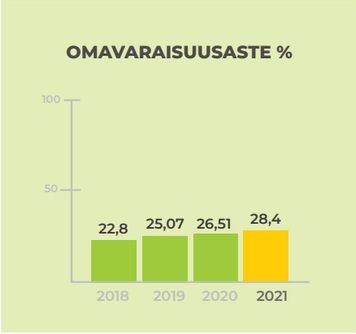
Talousarvion toteuma on kokonaisuutena positiivinen johtuen pääasiassa kasvaneesta liikevaihdosta sekä hallinto- ja rahoituskulujen talousarvioalituksista. Lämmitys- ja korjauskustannukset sekä lainojen lyhennykset ovat ylittäneet talousarvion. Toteutunut tulos on talousarviota parempi.

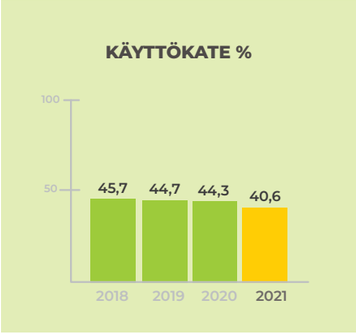
Omavaraisuusastetta saatiin parannettua 1,9 %-yksikköä (vuonna 2020 : 1,5 %-yks) ja säätiön suhteellinen velkaantuneisuus pieneni. Kuluneena vuonna maksettiin ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä 4,2 M€ (vuonna 2020: 1,8) velkaantumisasteen pienentämiseksi, mikä myös parantaa omavaraisuusastetta. Lainojen keskikorko oli 0,73 % (vuonna 2020: 0,77 %). Koronvaihtosopimusten avulla muiden kuin korkotukilainojen ns. riskikorkojen (6-12 kk euribor) osuus lainasalkusta on kokonaan suojattu. Lainojen määrä oli vuoden lopussa 265 M€ (vuonna 2020: 275 M€), joista korkotuki- ja aravalainoja 158 M€ (vuonna 2020: 159 M€).











TILIKAUDEN TULOS

Tilinpäätösperiaatteisiin tehtiin käyttöomaisuuden poistojen osalta muutoksia vuonna 2020, missä koko kiinteistön aktivoitujen perusparannusten sekä kiinteistön teknistä tasoa parantavien aktivoitujen pienten korjausten poistokäytäntöä täsmennettiin. Perusparannusten poistomenetelmä on 30 vuoden tasapoisto ja rakennusten pienten aktivointien 10 vuoden tasapoisto. Kuluvana vuonna alkavat kahden kiinteistön perusparannukset. Niiden vanhat rakennukset puretaan ennen perusparannusta kokonaan ja taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana. Näitä poistokäytäntöjä sovellettiin vuoden 2020 tilinpäätöksen aktivointeihin ja jatketaan sen jälkeen vastaavanlaisissa tapauksissa.

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

Kaikkien poistojen yhteismäärä oli 17 970 567 € (16 522 010).

Tilikaudella käytettiin asuintalovarausta 222 336 euroa ja purettiin vanhaa 4 407 664 euroa (3 279 400). Poistojen jälkeen tehtiin uutta asuintalovarausta 10 835 560 euroa (13 035 820) ja nettovaikutus on 6 205 560 euroa (9 756 420) kasvua. Asuintalovaraus on tehty, koska lopullista tulkintaa säätiön verotuksellisesta yleishyödyllisyysstatuksesta kiinteistöverotuksessa ei ole saatu. Asuintalovarauksen varat ovat sijoitettuina säätiön toimintaan investointeina pääasiassa pysyviin aineellisiin hyödykkeisiin (mm. tontit, kiinteistöt, kalusto), jossa suurin yksittäinen erä on rakennukset, sekä sen lisäksi varoja on sitoutunut erilaisiin saamisiin ja kassavaroihin.

Poistojen ja asuintalovarauksen jälkeen kirjanpidon tulos on 32,69 € (30,04), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

RISKIEN-HALLINTA

RISKIEN-HALLINTA

Käytössämme on Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskienhallintaohjelma. Sen perusteella on tehty riskikartoitus ja riskiprofiili.

Riskienhallintaohjelma, riskikartoitus ja riskiprofiili tarkistetaan vuosittain. Riskienhallinnan seurannan uudistaminen on suunnitteilla vuonna 2022.

Yhdeksi merkittävimmistä riskeistä olemme tunnistaneet **Tampereen kaupungin väkiluvun kasvuun liittyvän riskin.** 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.

Kysyntä kohdistuu hyvällä sijainnilla oleviin hyväkuntoisiin kohtuuhintaisiin asuntoihin. Kaupunginosat, joiden kehittäminen on jäänyt puutteelliseksi tai viivästynyt, muodostavat riskin.

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

Taloudellisista riskeistä suurin on **korkoriski**. Rahalaitokset ennakoivat lyhyiden viitekorkojen nousun tulevan mahdollisesti muutaman vuoden kuluessa. Tulevan koronnousun nopeus muodostaa suuren taloudellisen riskin korkosuojauksista huolimatta, koska säätiön lainakanta on noin 265 M€. Uudistuotannossa nykyisten korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta eivät vakaata vuokrakehitystä pitkällä aikavälillä.

Myös uusasuntotuotanto ja vanhojen kiinteistöjen perusparannusten tarve ja kustannusten nousu ovat kasvamassa lähivuosina, mihin tarvitaan 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.

Verotukseen liittyvänä riskinä on verottajan näkemys säätiönä ei-yleishyödyllisenä toimijana kiinteistöverotuksen osalta. Asian käsittely on kesken verovuodesta 2014 lähtien. Tällä on noin miljoonan euron vuosittainen vaikutus.

Tampereen kaupungille vuokrattujen sosiaali- ja terveyskäytössä olevien kiinteistöjen (ns. sote-kiinteistöt), vuokrasopimusvastuut siirtyvät hyvinvointialueille kolmeksi vuodeksi. Mikäli hyvinvointialue ei halua jatkaa vuokrasopimusta, muodostuu säätiölle riski kiinteistön uudelleen vuokraamisesta.

Edellä mainittujen riskien lisäksi olemme tunnistaneet **pandemiariskin** sekä **avainhenkilöriskin,** jota on lievennetty resursseja kasvattamalla sekä tullaan lieventämään toiminnoille kehitteillä olevilla varahenkilöjärjestelmillä.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

VTS-kodit on yleishyödyllinen toimija, jonka perustehtävä on toteuttaa asukkailleen kohtuuhintaista asumista. VTS-koteja on kehitetty 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.

Vuonna 2021 Tampereen kaupungin väkiluku kasvoi 3306 asukkaalla ja Tampereen kaupunkiseudun väkiluku kasvoi yli 5000 asukkaalla. Kaupungin 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 rakennetaan 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.

Tonttipula on estänyt viime vuosina VTS-kotien asuntotuotantotavoitteeseen pääsemisen. Tämän vuoksi otamme käyttöön omaa tonttivarantoa purkamalla vanhat rakennukset ja rakentamalla tontti tehokkaammin sekä edistämme täydennysrakentamisen kaavakehitystä omilla tonteilla. Kokonaisasuntomäärä ei näin ollen kasva toivotulla tahdilla. Säätiön tulee varmistaa tonttien saatavuus vuodesta 2021 eteenpäin useille seuraaville vuosille pitkäjänteisen investointisuunnittelun varmistamiseksi.

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

Säätiön korjausvelkalaskentaa ja kiinteistösalkutusta 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 välttäen 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 asukkaillemme tämän strategiakauden jälkeenkin.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

LÄHIPIIRI

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, toimitusjohtaja ja hänen perheenjäsenensä, tilintarkastusyhtiöt, laajennettu johtoryhmä, yli 1000 euron hankintoja tekevät henkilöt ja heidän perheenjäsenensä sekä em. ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

Perheenjäsenellä tarkoitetaan aviopuolisoa ja avopuolisoa, omaa ja puolison lasta ja tämän puolisoa ja jälkeläistä sekä omaa ja puolison vanhempaa, isovanhempaa ja tämän vanhempaa. Säätiö noudattaa ns. suppea lähipiiriä, jossa ei ole edellä mainittujen lisäksi mukana muita lähisukulaisia tai heidän määräysvallassaan olevia yhtiöitä.

Tampereen kaupunkia ei pidetä Säätiölain (SL 24.4.2015/487) 1 luvun 8 § 1 kohdan mukaisena yhteisönä, jonka hallituksen jäseniltä kerättäisiin lähipiiritiedot, eikä kaupungin tytäryhteisöjen hallituksilta. Tampereen kaupunki on antanut säätiölle lainaa kiinteistöjen omarahoitusosuuksiin vuoteen 2009 saakka. Tampereen kaupunki on ottanut vastuuvakuutuksen ja tarjoaa sen vastikkeetta kaupunkikonsernin hallituksen jäsenille, toimitusjohtajille sekä vastuullisille johtajille.

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, Asunto Oy Tampereen Atalan Metsätonttu, 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, laajennettu johtoryhmä ja avainhenkilöt osallistuivat ammattitaitonsa ylläpitämiseksi strategiaseminaariin 23.-24.9.2021. Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut vuoden aikana.

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 laajennettu johtoryhmä (ilman toimitusjohtajaa) ja yli 1000 euron hankintoja tekevät henkilöt
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.

LÄHIPIIRITAULUKKO

Toimet ja taloudelliset edut euroina	1	2 ja 3	4	5
A: Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	-883 000,00	-	-
B: Sopimukset	1 832 000	17 000,00	-	-
	-18 795 000		-	-
C: Myönnetty tuki	-	-	-	-
D: Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	10 111 000 - 4 002 000	-	-	-
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 sekä muistamiset B2: tavanomaiset vuokrasopimukset	-	-

Taulukossa miinus-merkkinen on säätiön kulua ja plus-merkkinen tuloa.
Lähipiiritaulukon rakenne ja selitetekstit ovat Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunnan Säätiön hyvä hallinto 2015 –julkaisun mukaan.

VTS KODIT

VTS-VUOSIKERTOMUS 2021

TILINPÄÄTÖS-TIEDOT

RAHOITUSLASKELMA

		2021	2020
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+	67 278 339,67	66 169 421,51
Muista tuotoista saadut maksut	+	918 934,17	795 444,24
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-	38 003 551,14	32 505 429,60
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	30 193 722,70	34 459 436,15
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	4 548 699,04	4 392 741,12
Saadut korot	+	89 959,75	107 740,96
Saadut osingot	+	858 534,54	764 731,25
Maksetut välittömät verot	-	29 454,80	24 002,59
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-3 629 659,55	-3 544 271,50
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	26 564 063,15	30 915 164,65
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	19 799 573,78	19 461 761,76
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	194 400,00	-9 639,95
Lainasaamisten muutos (Metsätonttu)	+	163 332,00	163 332,00
Lainasaamisten muutos (konsernipankkitili)	+	19 969 862,57	-18 548 187,09
Investoinnit sijoitusrahastoihin	-	9 724 744,85	
Investointien rahavirta (B)	+/-	-9 585 524,06	-37 836 976,90
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	10 522 200,00	25 540 684,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	20 401 445,73	17 393 202,32
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	-9 879 245,73	8 147 481,68
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	7 099 293,36	1 225 669,43
Rahavarat tilikauden alussa		1 910 266,32	684 596,89
Rahavarat tilikauden lopussa		9 009 559,68	1 910 266,32
		7 099 293,36	1 225 669,43

	EUR	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
KIINTEISTÖJEN TUOTOT			
Vuokrat		64 451 795,59	63 559 774,34
Käyttökorvaukset		3 073 627,12	2 955 227,42
Muut tuotot		844 273,25	874 713,05
Kiinteistöjen tuotot yhteensä		**68 369 695,96**	**67 389 714,81**
Muut oikaisuerät		-148 910,86	-110 214,21
LIIKEVAIHTO		**68 220 785,10**	**67 279 500,60**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT			
Henkilöstökulut		-4 096 208,05	-3 802 337,41
Hallinto		-3 133 464,72	-3 385 776,94
Käyttö ja huolto		-2 159 433,88	-1 889 223,96
Ulkoalueiden hoito		-1 568 279,79	-1 400 114,59
Siivous		-1 515 459,17	-1 332 442,18
Lämmitys		-6 178 872,21	-5 379 139,89
Vesi ja jätevesi		-2 930 218,47	-2 933 784,93
Sähkö		-1 239 251,81	-1 257 781,39
Jätehuolto		-956 539,94	-966 354,49
Vahinkovakuutukset		-204 118,39	-171 256,43
Vuokrat		-2 057 626,91	-2 022 342,57
Kiinteistövero		-2 077 417,78	-2 007 513,11
Korjaukset			
Muuttokorjaukset		-3 981 038,49	-3 730 542,58
Huoneistokorjaukset		-1 627 750,18	-1 510 358,13
Yleiset tilat		-470 373,16	-466 049,05
Rakennusten rakenteet		-1 888 653,51	-1 325 653,68
Ulkoalueet		-240 401,97	-358 728,64
LVI-järjestelmät		-332 054,05	-250 273,46
Sähkö- ja tietojärjestelmät		-247 181,31	-200 387,14
Ilkivaltakorjaukset		-41 884,49	-43 479,66
Päiväkodit, liiketilat, varastot		-297 581,34	-158 760,19
Muut korjaukset ja hankinnat		-1 095 186,63	-1 402 141,86
PTS-korjaukset		-2 436 168,46	-3 517 804,99
Oikaisuerät		560 582,48	2 310 556,65
Korjaukset yhteensä		**-12 097 691,11**	**-10 653 622,73**
Oman käytön alv		-300 804,00	-258 735,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ		**-40 515 386,23**	**-37 460 425,62**
KÄYTTÖKATE		**27 705 398,87**	**29 819 074,98**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr — Tuloslaskelma

EUR	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-15 744 204,93	-14 317 248,17
Koneet ja kalusto	-2 183 391,61	-2 159 482,80
Muista pitkävaikutteisista menoista	-42 970,12	-45 279,44
POISTOT YHTEENSÄ	**-17 970 566,66**	**-16 522 010,41**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	967 472,28	874 527,56
Rahoituskulut	-4 479 780,00	-4 391 826,50
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	**-3 512 307,72**	**-3 517 298,94**
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	**6 222 524,49**	**9 779 765,63**
Asuintalovarauksen muutos	-6 205 560,00	-9 756 420,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-6 205 560,00	-9 756 420,00
Välittömät verot	**-16 931,80**	**-23 315,59**
TILIKAUDEN TULOS	**32,69**	**30,04**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr — Tase

EUR	Loppusaldo 31.12.2021	Loppusaldo 31.12.2020
V A S T A A V A A		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	**314 863,62**	**338 486,11**
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2 969 812,80	2 969 812,80
Liittymismaksut	3 343 749,73	3 256 696,77
Rakennukset ja rakennelmat	330 965 026,60	332 153 768,75
Koneet ja kalusto	7 326 880,78	7 906 473,06
Asfaltointi ja muu piha-alue	90 946,47	89 987,32
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	9 260 081,20	6 059 921,92
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**353 956 497,58**	**352 436 660,62**
Sijoitukset	**4 502 202,73**	**4 307 802,73**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	**4 001 674,00**	**4 165 006,00**
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	1 710 648,09	1 794 184,06
Siirtosaamiset	231 091,61	22 298 223,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**1 941 739,70**	**24 092 407,06**
Rahoitusarvopaperit	**9 724 744,85**	**0,00**
Rahat ja pankkisaamiset	**9 009 559,68**	**1 910 266,32**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**383 451 282,16**	**387 250 628,84**
V A S T A T T A V A A		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennnusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	822 621,54	822 621,54
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	1 785 053,72	1 785 023,68
Tilikauden yli-/alijäämä	32,69	30,04
Oma pääoma yhteensä	**3 238 543,49**	**3 238 510,80**
Varaukset	**105 337 320,00**	**99 131 760,00**
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat Valtiokonttorilta	41 924 861,37	48 582 507,49
Lainat rahoituslaitoksilta	197 264 736,60	199 748 230,28
Lainat Tampereen kaupungilta	10 110 926,10	10 577 777,43
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**249 300 524,07**	**258 908 515,20**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 707 600,04	15 978 854,64
Ostovelat	3 406 450,68	4 474 529,60
Velat saman konsernin yhteisöille	150 794,13	126 519,82
Saadut ennakkomaksut	1 136 350,04	1 103 437,79
Muut velat	3 943 412,57	3 016 589,39
Siirtovelat	1 230 287,14	1 271 911,60
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**25 574 894,60**	**25 971 842,84**
Vastattavaa yhteensä	**383 451 282,16**	**387 250 628,84**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Konsernituloslaskelma

	EUR 1.1. - 31.12.2021	EUR 1.1. - 31.12.2020
LIIKEVAIHTO	**68 228 897,10**	**67 307 484,60**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-4 096 208,05	-3 802 337,41
Hallinto	-3 134 517,17	-3 386 458,09
Käyttö ja huolto	-2 064 194,29	-1 834 045,93
Ulkoalueiden hoito	-1 573 207,46	-1 404 862,81
Siivous	-1 519 880,63	-1 336 005,58
Lämmitys	-6 178 872,21	-5 379 139,89
Vesi ja jätevesi	-2 940 133,86	-2 943 691,15
Sähkö	-1 259 309,79	-1 279 400,41
Jätehuolto	-959 207,96	-968 394,00
Vahinkovakuutukset	-204 891,83	-171 890,00
Vuokrat	-2 073 482,03	-2 038 149,49
Kiinteistövero	-2 088 228,04	-2 018 470,86
Korjaukset yhteensä	-12 138 140,28	-10 670 126,01
Oman käytön alv	-300 804,00	-258 735,00
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	**-40 531 077,60**	**-37 491 706,63**
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	664 871,03	269 675,70
KÄYTTÖKATE	**28 362 690,53**	**30 085 453,67**
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA		
MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-15 904 050,00	-14 475 174,42
Koneista ja kalustosta	-2 188 738,54	-2 166 748,55
Muista pitkävaikutteisista menoista	-42 970,12	-45 279,44
POISTOT YHTEENSÄ	**-18 135 758,66**	**-16 687 202,41**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	757 168,99	874 527,56
Rahoituskulut	-4 316 448,00	-4 228 494,50
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	**-3 559 279,01**	**-3 353 966,94**
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	**6 667 652,86**	**10 044 284,32**
Tuloverot	-27 211,80	-21 072,59
Laskennallisten verojen muutos	-1 230 832,00	-1 953 527,00
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	**-1 258 043,80**	**-1 974 599,59**
Vähemmistöosuus tuloksesta	**4 089,14**	**2 234,02**
TILIKAUDEN TULOS	**5 413 698,20**	**8 071 918,75**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Konsernitase

V A S T A A V A A	EUR 31.12.2021	EUR 31.12.2020
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	**314 407,42**	**337 733,31**
Atk-ohjelmat	**456,20**	**752,80**
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**314 863,62**	**338 486,11**
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 006 679,66	3 006 679,66
Liittymismaksut	3 352 603,73	3 265 550,77
Rakennukset ja rakennelmat	336 499 353,28	337 846 080,50
Koneet ja kalusto	7 753 268,19	8 338 207,40
Asfaltointi ja muu piha-alue	113 266,47	114 167,32
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	9 260 081,20	6 059 921,92
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**359 985 252,53**	**358 630 607,57**
Sijoitukset		
Sij. Osuus osakkuusyrityksistä	**1 050 628,97**	**780 953,27**
Sij. Tk-tulos Osuus osakkuusyrityksistä	**454 567,74**	**269 675,70**
Osuudet osakkuusyhtiöistä	1 505 196,72	1 050 628,97
Muut osakkeet ja osuudet	3 440 208,91	3 245 808,91
Sijoitukset yhteensä	**4 945 405,63**	**4 296 437,88**
Pysyvät vastaavat yhteensä	**365 245 521,78**	**363 265 531,56**
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	792 886,62	802 540,76
Lainasaamiset	0,00	19 978 072,17
Muut saamiset	917 761,47	991 643,30
Siirtosaamiset	154 813,67	2 251 962,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**1 865 461,76**	**24 024 218,64**
Rahoitusarvopaperit yhteensä	**9 724 744,85**	**0,00**
Rahat ja pankkisaamiset	**9 024 507,83**	**1 921 894,10**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**385 860 236,22**	**389 211 644,30**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr
Konsernitase

V A S T A T T A V A A	EUR 31.12.2021	EUR 31.12.2020
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 943,62	150 943,62
Rakennnusrahasto	479 891,92	479 891,92
Muut rahastot	822 621,54	822 621,54
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	**82 105 255,90**	74 033 337,16
Tilikauden yli-/alijäämä	**5 413 698,20**	8 071 918,75
Oma pääoma yhteensä	**88 972 411,18**	**83 558 712,99**
Vähemmistöosuus konsernitaseessa	870 530,46	874 619,59
Konsernipassiiva	**70 553,75**	**70 553,75**
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	239 189 597,97	248 330 737,77
Lainat saman konsernin yhteisöille	10 110 926,10	10 577 777,43
Laskennallinen verovelka	21 067 464,00	19 826 352,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**270 367 988,07**	**278 734 867,20**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 707 600,04	15 978 854,64
Ostovelat	3 410 249,63	4 475 518,33
Velat saman konsernin yhteisöille	150 794,13	126 519,82
Saadut vuokraennakot	1 136 409,24	1 103 496,99
Muut velat	**3 943 412,57**	**3 016 589,39**
Siirtovelat	**1 230 287,14**	**1 271 911,60**
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**25 578 752,75**	**25 972 890,77**
Vieras pääoma yhteensä	**295 946 740,82**	**304 707 757,97**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**385 860 236,22**	**389 211 644,30**

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

		2021	2020
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraus- ja liiketoiminnasta saadut maksut	+	67 168 420,23	66 133 746,90
Muista tuotoista saadut maksut	+	918 934,17	795 444,24
Maksut vuokraus- ja liiketoiminnan kuluista	-	37 898 520,93	32 423 614,27
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	30 188 833,47	34 505 576,87
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	4 385 367,04	4 229 409,12
Saadut korot	+	89 959,75	107 740,96
Saadut osingot	+	858 534,54	764 731,25
Maksetut välittömät verot	-	29 454,80	24 002,59
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-3 466 327,55	-3 380 939,50
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	26 722 505,92	31 124 637,37
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	19 799 573,78	19 511 131,76
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	194 400,00	-9 639,95
Lainasaamisten muutos (konsernipankkitili)	+	19 978 072,17	-18 548 043,41
Investoinnit sijoitusrahastoihin	-	9 724 744,85	0,00
Investointien rahavirta (B)	+/-	-9 740 646,46	-38 049 535,22
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	10 522 200,00	25 540 684,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	20 401 445,73	17 393 202,32
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	-9 879 245,73	8 147 481,68
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	7 102 613,73	1 222 583,83
Rahavarat tilikauden alussa		1 921 894,10	699 310,27
Rahavarat tilikauden lopussa		9 024 507,83	1 921 894,10
		7 102 613,73	1 222 583,83

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 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, Virontörmän Lämpö Oy ja Kiinteistö Oy Tumpin Parkki ovat yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

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

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuuden poistot ilmenevät käyttöomaisuuden erittelystä. Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

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.

Ennen vuotta 2020 aktivoitujen pysyvien vastaavien suunnitelman mukaiset poistot on laskettu EVL:n enimmäisprosenttien mukaisesti: rakennukset 4%, koneet ja kalusto 25%, ATK-ohjelmat 20% tasapoisto, asfaltointi 10% tasapoisto ja aineettomat oikeudet tasapoisto 5 %.

Tuloksen ja taseen esittämistapa

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

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Erittely tuloslaskelman kohdasta Muut tuotot:	Emosäätiö **31.12.2021**	Emosäätiö **31.12.2020**	Konserni **31.12.2021**	Konserni **31.12.2020**
Kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen maksamat osuudet ja korvaukset yhteisen organisaation kustannuksista sekä rakennuttamisesta.	746 792,71	785 387,43	746 792,71	785 387,43
Korvaukset konsernin sisäisten talouspalvelujen tuottamisesta	0,00	0,00	0,00	0,00
Saadut rojaltit	97 179,99	89 325,62	97 179,99	89 325,62
Muut tuotot	300,55	0,00	300,55	0,00
	844 273,25	874 713,05	844 273,25	874 713,05

Vertailutiedot poistoista

Kertyneet vertailulaskelman mukaiset poistot	260 556 845,55	249 782 450,47	260 556 845,55	249 782 450,47
Kirjanpidossa tehdyt suunnitelman mukaiset poistot	-305 041 169,99	-287 070 603,33	-305 041 169,99	-287 070 603,33
Vertailuero	-44 484 324,44	-37 288 152,86	-44 484 324,44	-37 288 152,86
Lainoja lyhennetty v.1969-2021 yhteensä	313 961 106,39	293 559 660,65	313 961 106,39	293 559 660,65
Vertailulaskelman poistot - lainan lyhennykset	-53 404 260,84	-43 936 007,83	-53 404 260,84	-43 936 007,83
Em. määrä pitkäaik. vieraasta pääomasta (%)	-21,42 %	-16,97 %	-21,42 %	-16,97 %

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

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot	Emosäätiö **31.12.2021**	Emosäätiö **31.12.2020**	Konserni **31.12.2021**	Konserni **31.12.2020**
Henkilöstöä on tilikauden aikana ollut keskimäärin	70	66	70	66
Palkat ja palkkiot	3 363 237,65	3 203 246,62	3 363 237,65	3 203 246,62
Eläkekulut yhteensä	571 738,94	495 483,38	571 738,94	495 483,38
Muut henkilösivukulut	161 231,46	103 607,41	161 231,46	103 607,41
Henkilöstökulut yhteensä	4 096 208,05	3 802 337,41	4 096 208,05	3 802 337,41
Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot	45 906,65	43 100,00	45 906,65	43 100,00
Ostot lähipiiriin kuuluvilta				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	15 202 976,26	13 895 438,56	15 202 976,26	13 895 438,56
Vertailutietoja on oikaistu edellisvuonna julkaistuista.				
Myynnit lähipiiriin kuuluville				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	823 453,67	905 727,07	823 453,67	905 727,07
Tilintarkastuspalkkiot	27 156,00	27 589,00	27 156,00	27 589,00

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Aineettomat oikeudet				
Kp-arvo 1.1.	337 733,31	361 059,20	337 733,31	361 059,20
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Poistot (20 v.)	-23 325,89	-23 325,89	-23 325,89	-23 325,89
Kp-arvo 31.12.	314 407,42	337 733,31	314 407,42	337 733,31
Atk-ohjelmat				
Kp-arvo 1.1.	752,80	5 389,40	752,80	5 389,40
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot (5 v.)	-296,60	-4 636,60	-296,60	-4 636,60
Kp-arvo 31.12.	456,20	752,80	456,20	752,80
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Kp-arvo 1.1.	2 969 812,80	2 969 812,80	3 006 679,66	3 006 679,66
Lisäykset / vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
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.	3 256 696,77	3 131 371,21	3 265 550,77	3 140 225,21
Muutokset	87 052,96	125 325,56	87 052,96	125 325,56
Kp-arvo 31.12.	3 343 749,73	3 256 696,77	3 352 603,73	3 265 550,77
Rakennukset				
Kp-arvo 1.1.	332 153 768,75	326 031 449,00	337 846 080,50	331 830 457,00
Lisäykset	15 096 080,81	20 693 431,56	15 096 080,81	20 742 801,56
Vähennykset	-60 591,03	-253 863,64	-60 591,03	-253 863,64
Saadut avustukset	-480 027,00	0,00	-480 027,00	0,00
Tilikauden poistot	-15 744 204,93	-14 317 248,17	-15 902 190,00	-14 473 314,42
Kp-arvo 31.12.	330 965 026,60	332 153 768,75	336 499 353,28	337 846 080,50
Koneet ja kalusto				
Kp-arvo 1.1.	7 906 473,06	8 042 369,57	8 338 207,40	8 481 369,66
Lisäykset	1 603 799,33	2 033 886,29	1 603 799,33	2 033 886,29
Vähennykset	0,00	-10 300,00	0,00	-10 300,00
Tilikauden poistot (25 %)	-2 183 391,61	-2 159 482,80	-2 188 738,54	-2 166 748,55
Saadut avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.	7 326 880,78	7 906 473,06	7 753 268,19	8 338 207,40

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2021	Emosäätiö 31.12.2020	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020
Muut aineelliset hyödykkeet				
Kp-arvo 1.1.	89 987,32	107 304,27	114 167,32	133 344,27
Lisäys	20 306,78	0,00	20 306,78	0,00
Tilikauden poistot (10 v.)	-19 347,63	-17 316,95	-21 207,63	-19 176,95
Kp-arvo 31.12.	90 946,47	89 987,32	113 266,47	114 167,32
Keskeneräiset hankinnat				
Kp-arvo 1.1.	6 059 921,92	8 881 015,99	6 059 921,92	6 059 921,92
Lisäykset/vähennykset	3 200 159,28	-2 821 094,07	3 200 159,28	0,00
Saadut avustukset	0,00	0,00	0,00	0,00
Kp-arvo 31.12.	9 260 081,20	6 059 921,92	9 260 081,20	6 059 921,92
Osakkeet ja osuudet				
Kp-arvo 1.1.	4 307 802,73	4 317 442,68	4 356 416,15	4 356 416,15
Lisäys	194 400,00		194 400,00	
Vähennys		-9 639,95		0,00
Eliminoinnit			394 589,48	-59 978,27
Kp-arvo 31.12.	4 502 202,73	4 307 802,73	4 945 405,63	4 296 437,88

Vuoden 2019 eliminointeja oikaistu osakkuusyhtiöiden osalta.

Omistus muissa yhteisöissä	Omistusosuus suora	Tilikauden tulos
As Oy Tampereen Atalan Metsätonttu	100 %	0,00
Myllyn Pysäköinti Oy	56,68 %	-9 439,37
Virontörmän Lämpö Oy, Tampere	40,42 %	133 106,08
Kiinteistö Oy Tumpin Parkki	20,96 %	0,00
Lännen Palveluyhtiöt Oy	31,19 %	1 280 799,74
YH Kodit Oy	10,40 %	
Kiinteistö Oy Treen Sarvijaakonparkki	12,68 %	
Iidesrannan Pysäköinti Oy	6,67 %	
Vuores Palvelu Oy	4,19 %	
Pirkan Putkikeräys Oy	1,15 %	
Kuntarahoitus Oyj	0,10 %	

Kiinteistöjen verotusarvot	318 776 778,58	305 381 122,89	318 776 778,58	305 381 122,89

Korkorahastosijoitukset

Säätiö aloitti pankkitileillään olevien varojen sijoittamisen korkorahastoihin välttääkseen tilillä olevista varoista pankeille maksettavan talletuspalkkiokulun. Talletuspalkkioprosentin suuruus on pankeilla yleensä Euroopan keskuspankin yön yli -talletusten negatiivisen korkoprosentin itseisarvo. Realisoitumaton rahasto-osuuksien arvonmuutos on kirjattu tilinpäätöksessä kuluksi.

Rahastojen markkina-arvo yhteensä	9 724 744,85	9 724 744,85
Realisoituneet myyntivoitot ja -tappiot yhteensä	-5 929,88	-5 929,88
Realisoitumaton rahasto-osuuksien arvonmuutos	-94 300,44	-94 300,44

Lyhytaikaisten saamisten erittely				
Vuokrasaamiset	792 886,62	802 540,76	792 886,62	802 540,76
Myyntisaamiset	212 511,26	251 245,70	212 511,26	251 245,70
Muut saamiset	705 250,21	740 397,60	705 250,21	740 397,60
Lainasaamiset	0,00	19 969 862,57	0,00	19 978 072,17
Siirtosaamiset	231 091,61	2 328 360,43	154 813,67	2 251 962,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**1 941 739,70**	**24 092 407,06**	**1 865 461,76**	**24 024 218,64**
Saamiset lähipiiriin kuuluvilta:				
Myyntisaamiset, lyhytaikaiset				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	33 221,96	88 008,79	33 221,96	88 008,79
Lainasaamiset Tampereen kaupungilta				
Konsernipankkisaaminen	0,00	19 969 862,57	0,00	19 978 072,17

Säätiö irtautui Tampereen kaupungin konsernitilistä vuoden 2021 aikana, mikä vaikuttaa vertailukelpoisuuteen myös rahoituslaskelmassa.

Rahoituslaskelma

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

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	Emosäätiö 31.12.2021	Emosäätiö 31.12.2020	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020
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	1 785 053,72	1 785 023,68	82 105 255,90	74 033 337,16
Tilikauden ylijäämä	32,69	30,04	5 413 698,20	8 071 918,75
Kertyneet yijäämät yhteensä	1 785 086,41	1 785 053,72	87 518 954,10	82 105 255,91
Oma pääoma yhteensä	3 238 543,49	3 238 510,80	88 972 411,18	83 558 712,99
Vähemmistöosuus konsernitaseessa			870 530,46	874 619,59
Vapaaehtoiset varaukset				
Asuintalovaraus yhteensä	105 337 320,00	99 131 760,00	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Valtiokonttori	48 582 507,46	55 242 449,98	48 582 507,46	55 242 449,98
Rahoituslaitokset	206 314 690,55	209 067 142,43	206 314 690,55	209 067 142,43
Tampereen kaupunki, konsernivelka	10 110 926,10	10 577 777,43	10 110 926,10	10 577 777,43
Seuraavan tilivuoden lyhennykset	-15 707 600,04	-15 978 854,64	-15 707 600,04	-15 978 854,64
Laskennallinen verovelka	0,00	0,00	21 067 464,00	19 826 352,00
	249 300 524,07	258 908 515,20	270 367 988,07	278 734 867,20
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua.	194 621 413,84	201 734 257,57	194 621 413,84	201 734 257,57
Velat lähipiiriin kuuluville				
Ostovelat lyhytaikaiset				
Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	1 553 085,61	1 189 503,51	1 553 085,61	1 189 503,51
Saadut vakuudet				
Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	2 284 290,16	2 433 140,21	2 284 290,16	2 433 140,21
Vuokravakuudet alv	10 500,00			
Saadut maksusitoumukset	1 329 099,45	1 436 373,35	1 329 099,45	1 436 373,35
Saadut ennakkomaksut				
Ennakolta saadut vuokrat	1 136 350,04	1 103 437,79	1 136 409,24	1 103 496,99
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	509 636,44	480 098,86	509 636,44	480 098,86
Korkovelka	720 650,70	789 569,74	720 650,70	789 569,74
Muut	0,00	2 243,00	0,00	2 243,00
	1 230 287,14	1 271 911,60	1 230 287,14	1 271 911,60

MUUT LIITETIEDOT

Kiinnitykset ja annetut vakuudet					
Haltijavelkakirjat ja panttikirjat yhteensä		296 945 508,37	283 255 508,37	296 945 508,37	283 255 508,37
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena		235 164 504,43	221 474 504,43	235 164 504,43	221 474 504,43
Kiinnitykset vapaana		60 490 604,19	60 490 604,19	60 490 604,19	60 490 604,19
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat,		13 983 154,44	13 983 154,44	13 983 154,44	13 983 154,44
joista kiinnitetty		12 692 754,69	12 692 754,69	12 692 754,69	12 692 754,69
Vakuudellisten lainojen määrät	Valtiokonttori	26 338 921,43	28 281 301,64	26 338 921,43	28 281 301,64
	Kuntarahoitus Oyj	120 498 278,00	111 334 061,00	120 498 278,00	111 334 061,00
	OP Yrityspankki Oyj	510 203,92	551 020,26	510 203,92	551 020,26
	Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj	9 346 500,00	10 233 600,00	9 346 500,00	10 233 600,00
	Svenska Handelsbanken AB	0,00	0,00	0,00	0,00
	Yhteensä	156 693 903,35	150 399 982,90	156 693 903,35	150 399 982,90
Sopimusvastuut					
Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut		37 468 312,41	10 189 095,42	37 468 312,41	10 189 095,42

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2021 LIITETIEDOT

	Emosäätiö 31.12.2021	Emosäätiö 31.12.2020	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020
Leasing-vastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	122 547,19	121 153,42	122 547,19	121 153,42
Myöhemmin maksettavat	86 446,96	200 735,30	86 446,96	200 735,30
Leasing-vastuut yhteensä	208 994,15	321 888,72	208 994,15	321 888,72

Koronvaihtosopimukset

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

Voimassa olevien suojausten alkuperäinen pääoma on ollut 130 000 000,00 euroa ja niiden tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 120 000 000,00 euroa ja markkina-arvo on -12 574 252,85 euroa.

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

Koronvaihtosopimusten nimellisarvo	120 000 000,00	100 000 000,00	120 000 000,00	100 000 000,00
Markkina-arvo	-12 574 252,85	-19 974 096,03	-12 574 252,85	-19 974 096,03

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	358 496,91	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	7	6	2	1
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2021	3 881 350,21	503 537,89	121 182,06	65 407,07
Tarkistusvastuu 31.12.2021	4 571 477,24			
Tarkistusvastuu 31.12.2020	5 335 876,93			
Muutos	-764 399,69			

Käyttö- ja luovutusrajoitus	Emosäätiö 31.12.2021	Emosäätiö 31.12.2020	Konserni 31.12.2021	Konserni 31.12.2020
Kiinteistöt yleensä ovat asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksen alaisia.				
Em. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on	85 234 279,58	65 265 349,65	85 234 279,58	65 265 349,65

Korjausvelka kiinteistöistä

VTS-kodit teetti Forecon Oy:llä vuonna 2019 korjausvelan ja korjaustarpeen laskennan. Korjausvelan ja korjaustarpeen laskenta perustuu rakennuskannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen. Korjausvelkalaskenta päivitettiin Foreconin toimesta 31.1.2022 huomioiden kiinteistökannan muutokset vuoden 2021 loppuun.

Korjausvelka, €	69 500 862,00	51 265 036,00	69 500 862,00	51 265 036,00
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	8,06 %	5,84 %	8,06 %	5,84 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

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

Asukkailla oli 31.12.2021 käyttämättä n. 17,5 miljoonaa pistettä. Pisteiden käyttämisen perustaso on 111 pistettä = 5 euroa, mutta tietyt erityishankinnat ovat VTS:lle kalliimpia, esim. pesukoneen asennuspalvelu tai mikroaaltouunin hankinta (kuljetuksineen yms.) sekä erityisesti asuntoremontit. Mikäli pistevelasta 10% käytetään asunnon remontteihin, niin VTS-kotien pistevelan arvo on kaikkiaan noin 1,4 miljoonaa euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	17 488 106,42	16 208 797,00	17 488 106,42	16 208 797,00
Vastuu käyttämättä olevista pisteistä, euroa	1 496 729,85	1 387 239,36	1 496 729,85	1 387 239,36
Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut	81 137 193,20	78 886 949,75	81 137 193,20	78 886 949,75

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tamperen kaupungilta pitkillä vuokrasopimuksilla.
Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033 - 2081.

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 24. helmikuuta 2022

Pekka Anttila
puheenjohtaja

Ari Kaperi

Ari Haanperä

Auli Korhonen

Katja Nisumaa-Saarela

Lasse Oksanen

Satu Eskelinen
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suorittamastamme tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella ___ päivänä _____kuuta 2022

Tilintarkastus Lamberg Oy
Tilintarkastusyhteisö

Hannu Lamberg
HT
revisioneuvos

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Mari Säynätjoki
JHT, KHT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR

Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Päivä-ja pääkirja	Sähköisessä muodossa
Reskontraerittelyt	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Muistiotositteet	Sähköisessä muodossa
Liitetietotositteet	Sähköisessä muodossa

VTS KODIT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

VUOSIKERTOMUS 2021