

VTS
KODIT

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ

VUOSIKERTOMUS 2023

SISÄLLYS

Toimitusjohtajan katsaus	5
Tampereen Vuokratalosäätö lyhyesti	6
Vuosi 2022 numeroina	8
Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen	10
Strategia	12
Kiinteistöt	14
Kiinteistöt lukuina	16
Uudisrakentaminen	18
Korjausrakentaminen	18
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	36
Taloudellinen vastuullisuus	37
Kehittäminen	38
Digitalisaatio	40
Kehityshankkeet	41
Hallinto	42
Hallinto	44
Toimintamuoto	45
Henkilöstö	46
Talous	50
Taloudellinen asema & tilikauden tulos	52
Riskienhallinta	54
Tulevaisuuden näkymät	58
Lähipiiri	62
Tilinpäätöstiedot	66



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2023 osoittautui haastavaksi asuntovuokrauksen toimijoille ylläpito- ja korkokustannusten nousun vuoksi. Tästä huolimatta Tampereen Vuokratalosäätiö säilytti vakaan taloudellisen asemansa kiitos aikaisemmin toteutettujen rahoituksen suojaustoimien. Näin pystyimme välttämään pahimmat korkojen nousut ja hallitsemaan korkokuluja tehokkaasti. Kustannustehokkuus korostui toiminnassa entisestään.

Tilastokeskuksen mukaan Tampereen kaupunkiseutu kasvoi vuonna 2023 lähes 7 000 asukkaalla. Kaupungistumiskehityksen jatkuessa vuokra-asunnoille tulee jatkossakin olemaan kysyntää erityisesti kasvukeskuksissa, joissa tarjotaan hyvät joukkoliikenneyhteydet ja läheisyys palveluihin.

Kiinteistöinvestoinnit ja Asuntojen Määrän Kasvu

Vuonna 2023 toteutimme merkittäviä kiinteistöinvestointeja yhteensä 66 miljoonalla eurolla. Nämä investoinnit kohdistuivat uudisrakennushankkeisiin sekä perus- ja osakorjaushankkeisiin. Säätiölle valmistui 243 uutta asuntoa ja tämän lisäksi uudiskohteissa oli työnalla 233 asuntoa. Neljässä perusparannuskohteessa valmistui yhteensä 164 asuntoa. Lisäksi kiinteistöjen kunnossapidon korjauksiin käytettiin 13,2 miljoonaa euroa.

Vuokra-asuntojen kokonaismäärä kasvoi 63 asunnolla. Vuoden lopussa säätiön vuokra-asunnoissa asui yhteensä 14 977 henkilöä.

Digitaalisten Palveluiden Tehostaminen

Vuoden 2023 aikana toteutettiin kehityshankkeita, jotka tukevat säätiön pitkän aikavälin strategiaa asumisen kohtuuhintaisuuden, hiilineutraalin toiminnan ja asumisen helppouden edistämiseksi. Panostimme digitaalisiin palveluihin. Esimerkiksi uusi sähköinen vuokrauksen palvelukokonaisuus helpottaa asukkaiden asiointia kaikkina vuorokauden aikoina ja tehostaa omaa toimintaamme. Palvelut sisältävät mm asuntohaku –sivuston, uusitun asuntohakemuksen ja sen muokkaustoiminnot sekä sähköisen tarjousportaalin ja allekirjoitustoiminnon. Tämän lisäksi olemme esimerkiksi käyttöönottaneet uuden raportointijärjestelmän, joka mahdollistaa paremman tiedolla johtamisen.

Vastuullisuusstrategian Toteutus

Vastuullisuus on keskeinen osa strategiaamme ja vuonna 2023 toteutimme useita merkittäviä toimenpiteitä. Asetimme mm. tavoitteeksi A-energialuokan tuleviin uudisrakennuksiimme ja valitsimme rakentamista ohjaavaksi sertifikaatiksi RTS-ympäristösertifikaatin. Kahdelle rakennushankkeellemme myönnettiin Kuntarahoituksen vihreän rahoituksen sertifikaatti ja kahdesta uudiskohteestamme on tehty täysimittainen hiilijalanjälkilaskelma.

Asukastoiminta ja Asiakastyytyväisyys

VTS-kodeilla on aktiivinen asukastoiminta, ja asukastilaisuuksissa ja -tapahtumissa oli yhteensä yli 6 500 kävijää. Yhteistoimintaa asukkaiden kanssa kehitettiin edelleen yhteishallintolain mukaisesti. Asiakastyytyväisyyttä mitattiin NPS-luvulla, joka parani 33:een. Tekstiviestikyselyn tulos erilaisissa asiointitilanteissa oli myös erinomainen 4,4 maksimin ollessa 5,0.

Kiinteistöjen Viihtyisyyden Parantaminen

Kiinteistöjen viihtyisät piha-alueet ovat asukkaillemme tärkeä osa asumisympäristöä. Kiinteistöjen viihtyisyyttä tullaan parantamaan uuden pihakonseptin myötä. Pihakonseptissa määritellään piha-alueiden viihtyvyyttä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta. Tähän liittyen rekrytoitiin säätiölle myös oma piha- ja viheralueasiantuntija.

Yhteenvetona haluan todeta, että vuosi 2023 oli haasteellinen, mutta onnistunut Tampereen Vuokratalosäätiölle. Kiitos sitoutuneen henkilöstömme ja yhteistyökumppaneidemme, pystyimme vastaamaan muuttuviin tarpeisiin ja jatkamaan säätiömme menestyksestä kehitystä. Näin pystymme tulevaisuudessakin vastaamaan asukkaidemme asumisen tarpeisiin ja missiomme mukaan olemaan asukkaillemme Hyvän elämän alusta.

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."

Säätiö voi harjoittaa sellaista liiketoimintaa, joka edistää säätiön tarkoituksen toteuttamista tai tarkoituksen toteuttamisen rahoittamista. Säätiön ei ole tarkoitus tuottaa toiminnallaan siihen osallisille taloudellisia etuja, vaan vuokrata asuntojaan 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille mahdollisimman edullista vuokraa vastaan.

Tampereen kaupunki on perustanut säätiön 29.1.1970 ja se on merkitty säätiörekisteriin 10.6.1970 rekisterinumerolla 1752. Säätiön voimassa olevat säännöt on vahvistettu PRH:ssa 16.6.2022.

Yhteistyössä Tampereen kaupungin ja kaupunkikonserniin kuuluvien yleishyödyllisten asuntorakentajien, Tampereen Vuokratulosäätiö, Tampereen Kotilinnasäätiö, Tampereen Vuokra-asunnot Oy, Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy, Annalan Vuokra-asunnot Oy ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, kanssa on kehitetty kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmalli. Kumppanuusmallilla on erityinen merkitys säätiöille. Kumppanuusmallin avulla pyritään yhteistyössä mm. varmistamaan MAL-sopimuksen asumisen tavoitteiden toteutuminen.

Tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö:

1. Vuokraa asuntoja 1. momentissa tarkoitetuille henkilöille
2. Välivuokraa asuntoja tai rakennuksia sellaisille yhteisöille, jotka asuttavat 1. momentissa tarkoitettuja henkilöitä
3. Voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja sekä vuokrata niitä
4. Voi rakentaa säätiön omaan käyttöön näissä säännöissä tarkoitettuja rakennuksia
5. Voi omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, asumiseen liittyvien toimintojen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla
6. Voi perustaa rahastoja, joiden tarkoituksena on myöntää apurahoja asuntotuotannon, kiinteistönpidon ja isännöinnin sekä asumiskulttuurin tutkimukseen ja kehittämiseen. Apurahoja voidaan myöntää vain 1. momentissa tarkoitettujen henkilöiden asuinolojen parantamiseen.

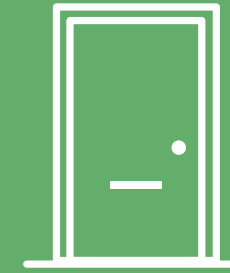


VUOKRATALOSÄÄTIÖN VUOSI 2023



ASUKKAITA

14 977



ASUNTOJA

8183



ASUINNELIÖITÄ

472 319
m²



RAKENNUKSIA

501



KIINTEISTÖJÄ

157



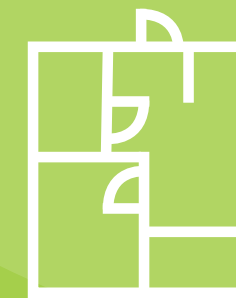
KÄYTTÖASTE

96,2
%



OMA-
VARAISUUSASTE

26,5
%



KESKIPINTA-ALA

57,7
m²



LAINOJA

323
M€



LIKEVAIHTO

73
M€



KESKIVUOKRA

12,52
€/m²

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Säätiön sääntöjen mukaisesti säätiön tarkoituksena on tarjota asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan. Vuokrat pidetään edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tehostamalla toimintaa, tarkalla kustannuseurannalla sekä riskienhallinnalla.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Tampereen kaupunkiseutu kasvoi 7 311 asukkaalla vuonna 2023. Luku on yli 1 000 asukasta suurempi kuin vuonna 2022 ja siten uusi ennätys. Eniten kasvoivat Tampere 2,4 % (+6 057 asukasta eli n. 83 % seudun kasvusta), Pirkkala 1,8 % ja Kangasala 1,6 %. Tampereen Vuokratalosäätiössä vuonna 2023 valmistuneiden uudishankkeiden ansiosta säätiön vuokra-asuntojen kokonaislukumäärä nousi 63 kpl:lla ja säätiön vuokra-asunnoissa oli vuoden 2023 lopussa 14 977 asukasta.

Vuoden 2023 toimintaympäristöön vaikuttivat merkittävästi yleinen hinta- ja korkotason nousu. Suomen Pankin joulukuussa 2023 julkaisema ennuste koko vuoden 2023 inflaatiotasoksi oli 5 %. Huolimatta toimintaympäristön haasteista säätiön taloudellinen tilanne pysyi vuonna 2023 vakaana. Säätiön vuokratuotot kasvoivat edellisvuodesta 7,1 % uusien valmistuneiden vuokratalkiinteistöjen, keskimäärin 4,9 %:n suuruisten vuokra-

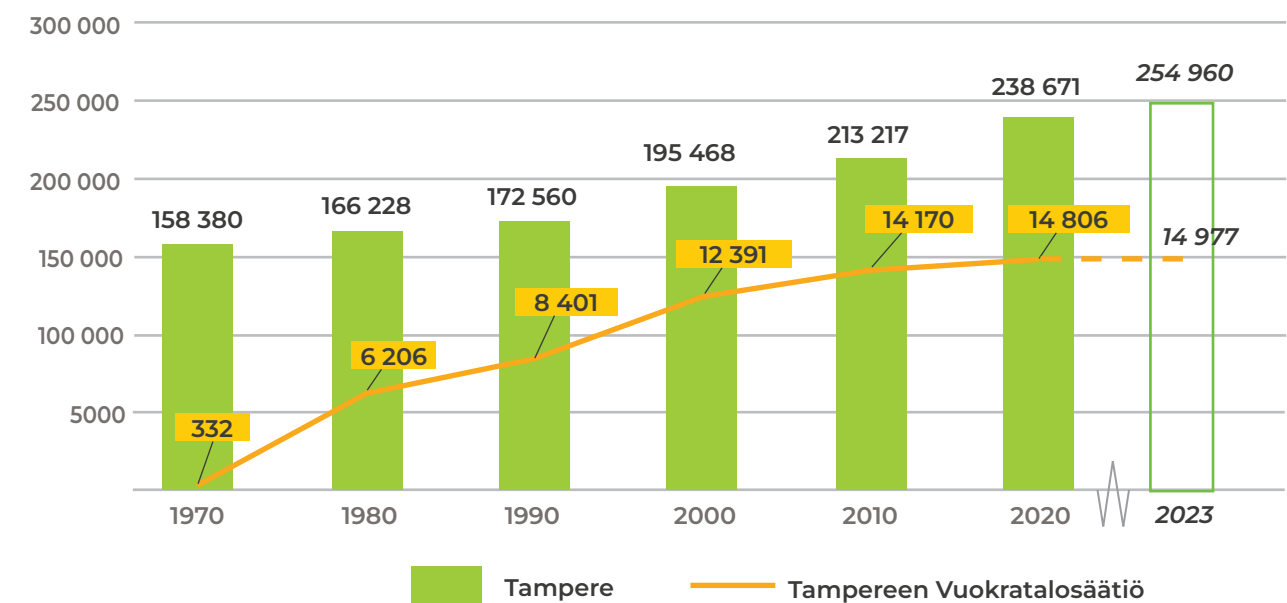
korotusten sekä edellisvuotta korkeamman vuokrauksen käyttöasteen vaikutuksesta.

Valmistuneet uudishankkeet, kasvaneet korjauskustannukset sekä kiinteistöalan hintatason nousu vaikuttivat siihen, että säätiön hoitokulut kasvoivat 8,6 % vertailukaudesta.

Lyhyiden korkojen nousu jatkui vuonna 2023 edellisen vuoden tapaan. Kuuden kuukauden Euribor-korko nousi vuoden aikana 2,8 %:n tasosta 3,9 %:iin. Pitkien korkojen osalta korkojen nousu pysähtyi loppuvuonna. Vuokratalosäätiö on suojannut korkojohdannaisilla lainasalkun korkoriskiä ja muuttanut merkittävän osan lainoista kiinteäkorkoiseksi. Tämän myötä korkotason nousun vaikutus säätiön korkokustannuksiin vuonna 2023 oli huomattava, mutta maltillisempi kuin mitä markkinakorkojen nousu olisi suoraan vaikuttanut ilman korkosuojauksia.

Vuoden 2023 lopulla otimme käyttöön uuden sähköisen vuokrauksen palvelukokonaisuuden, mihin sisältyy asuntohaku -sivusto, uusittu asuntohakemus ja sen muokkaustoiminto, sähköinen tarjousportaali ja allekirjoitustoiminto. Uutta asuntohakemuksen muokkausmahdollisuutta asiakkaat käyttivät noin 2200 kertaa.

TAMPEREEN JA VUOKRATALOSÄÄTIÖN ASUKASMÄÄRÄT



2022-2026

STRATEGIA JA ARVOT

Säätiö valmisteli uuden strategian kaudelle 2022 - 2026. VTS-kotien visio "Elämäsi helpointa asumista - vastuullisesti" kertoo VTS-kotien kehitystavoitteet tuleville vuosille. Haluamme olla edelläkävijä helpon asumisen mahdollistajana asukkaillemme tuoden vaivattoman ja vastuullisen asumisen kaikkien ulottuville Tampereella. Missiomme on olla asukkaillemme hyvän elämän alusta. Säätiön yhdessä henkilöstön kanssa mieltämät arvot - Asukkaita varten, Rohkeasti kehittyen ja Yhdessä enemmän, lanseerattiin vuoden 2022 joulukuussa.

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, segregaaation ennaltaehkäisyä sekä tasapainoista taloutta.

ARVOT

Asukkaita varten
Rohkeasti kehittyen
Yhdessä enemmän

Asumisen helppous ratkaisee

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

Visio 2026 ELÄMÄSI HELPOINTA ASUMISTA - VASTUULLISESTI.

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

Digitaalisuus tehostaa tekemistä

Tiedolla johtaminen sekä robotiikan ja automatisoinnin hyödyntäminen vievät meidät uudenlaisen tehokkuuden äärelle. Vapautamme asiantuntijoidemme aikaa kehittämislle ja kehittymislle sekä mahdollistamme yhä vaikuttavampia ratkaisuita asukkaidemme ja ympäristön hyödyksi

Kehittyvä vetsiläinen kehittää

Pystymme vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin kehittämällä ja kehittymällä yksin ja yhdessä. Elämme päivitettyjä arvojamme todeksi kohtaamisissa asukkaidemme, yhteistyökumppaneidemme ja toistemme kanssa.

Missio:

OLEMME ASUKKAILLEMME HYVÄN ELÄMÄN ALUSTA.

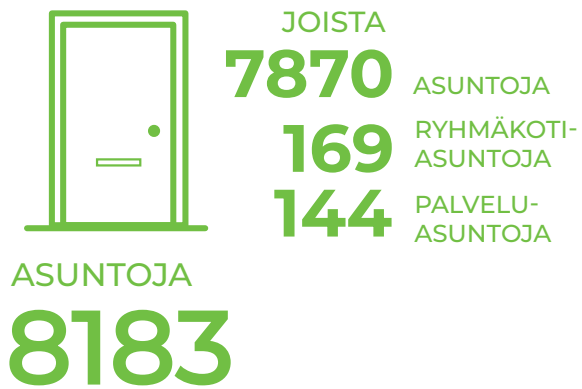
Koti on hyvän elämän perusta. Vuokraamme, ylläpidämme ja rakennamme vastuullisesti laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja eri elämäntilanteisiin.

VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

KIINTEISTÖT



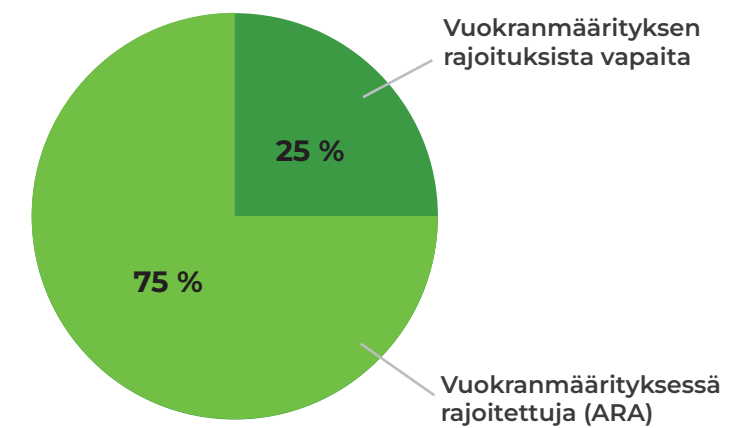
KIINTEISTÖT LUKUINA



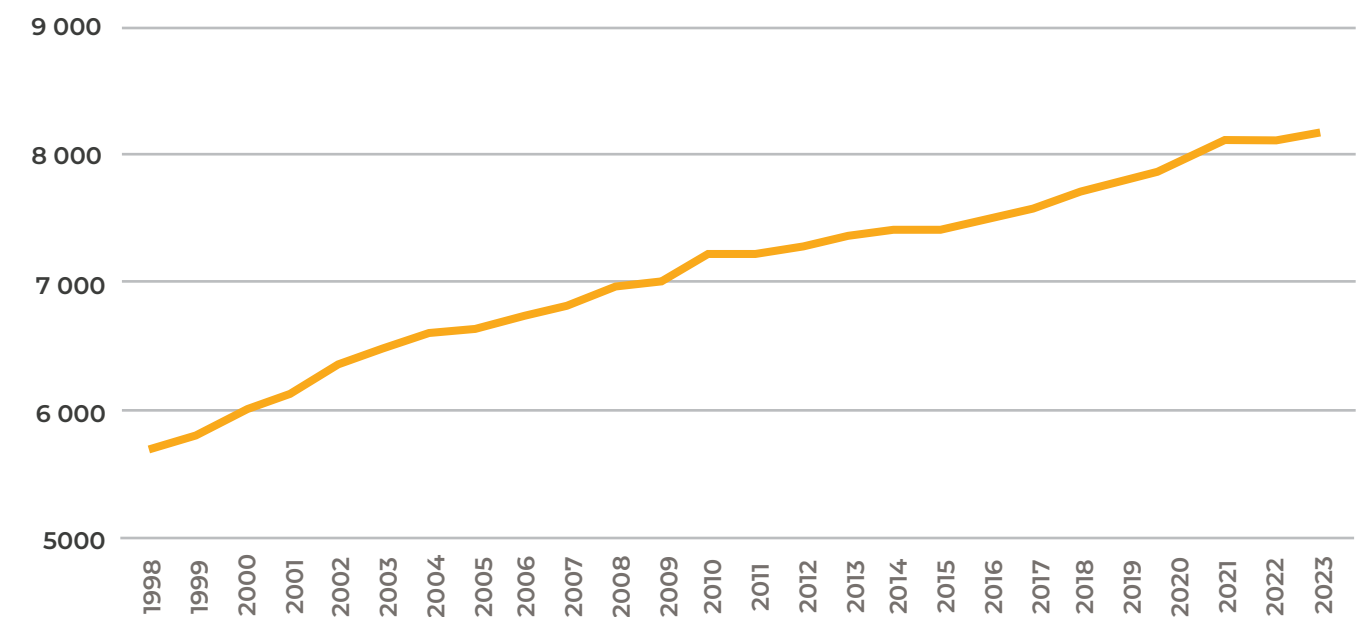
Säätiön omistuksessa oli vuoden lopussa 157 kiinteistöä (2022: 157), joissa oli yhteensä 8 183 asuntoa, mukaan lukien ryhmäkotiasunnot (169 kpl) ja palveluasunnot (144 kpl).

Asuntojen lukumäärä on kasvanut uusien valmistuneiden kohteiden myötä 63 kpl:lla, kun Nuijatie 31, Heittoniitynkuja 2 ja Perkiönkatu 75:n uudiskohde valmistuivat vuoden aikana. Asuntomäärästä on vähennetty purettu asunnot Juurikatu 15:sta ja Nuijatie 31:ssä sekä huomioitu muutokset Perkiönkatu 73:n ja 75:n perusparannuskohteissa.

Asuinneliöitä on yhteensä 472 319 asm² (2022: 467 806 asm²) ja asuntojen keskipinta-ala on 57,7 m². Kiinteistöjen keskimääräinen ikä VTS-kodeilla on 29 vuotta ja säätiöllä 30 vuotta. Perusparannukset ja osakorjaukset huomioiden oikaistu keski-ikä on säätiöllä 21 vuotta (2022: 21 vuotta) ja koko VTS-kodeilla 20 vuotta.



ASUNTOMÄÄRÄT



KIINTEISTÖT

UUDIS- RAKENTAMINEN

Vuonna 2023 valmistuivat seuraavat uudiskohteet:

- Heittoniitynkuja 2, 70 asuntoa
- Nuijatie 31 A ja B, 134 asuntoa
- Perkiönkatu 75, 39 asuntoa

Työn alla olevat uudisrakentamiskohteet:

- Perkiönkatu 73, 41 asuntoa, valmistuu tammikuussa 2024
- Härmälänranta, Rollikankatu 2, 84 asuntoa, valmistuu keväällä 2024
- Lamminpää, Nauhatehtaan alue, Juurikatu 15 (purkaminen ja uudisrakentaminen), 108 asuntoa, valmistuu kahdessa osassa keväällä ja syksyllä 2024

Lisäksi suunnittelussa on uudiskohteet Hatanpään Boijenkadulle ja uudelle Ojalan alueelle. Käräjätörmään on suunnitteilla uudiskohde (34 asuntoa), jonka rakentaminen on suunniteltu alkavan vuonna 2024. Samana vuonna alkaa myös Käräjätörmän kylätalon rakentaminen, mikäli sen vuokrasopimukset ja koordinoitumallia saadaan sovittua muiden toimijoiden kanssa.

Käräjätörmän kaava ja kylätalon rakentamissuunnitelmat ovat edenneet, mutta kaavan vahvistuminen edellyttää vielä maankäytösopimusten loppuun saattamista. Kaavan odotetaan vahvistuvan vuoden 2024 alkupuolella, mikä parantaa säätiön tonttivarantoa huomattavasti.

VTS-kodit osallistui aktiivisesti kaikkiin Tampereen kaupungin järjestämiin tonttihakuihin ja -kilpailuihin. Kaupungin neuvottelumenettelyllä saatavien tonttien (Kalevassa, Raholassa ja Niemenrannassa) kannattavuustarkastelut ovat vielä kesken. Vuoden 2023 lopulla useat rakennusliikkeet lähestyivät tontti- ja rakentamistarjouksilla, kun rakennusliikkeiden omaperusteinen asuntorakentaminen hiipui markkinatilanteen takia.

KIINTEISTÖT

KORJAUS- RAKENTAMINEN

Vuonna 2023 valmistui neljä perusparannuskohdetta:

- Perkiönkatu 75 45 asuntoa
- Perkiönkatu 45 45 asuntoa
- Atanväylä 5 40 asuntoa
- Helaraitti 13 49 asuntoa

Osakorjauksia valmistui:

- Ollinojankatu 25 Esperin tilojen (talot 4 ja 5 pohjakerrokset) käyttövesiputkien uusiminen.
- Haapalinnanraitti 1 käyttövesiputkien uusiminen

Toimitilojen osalta toteutettiin tavanomaisia korjaus-, kunnossapito- ja muutostöitä. Merkittävin muutostyö oli Ollinojankatu 25 (talo 6), johon tuli vuokralaiseksi uusi päiväkotitoimitila (Oravametsä). Päiväkodissa tehtiin laaja pin-

taremontti ennen uuden toimijan aloitusta, ja samalla uusittiin myös käyttövesiputket.

Perusparannus- ja osakorjauskohteita on vuonna 2024 on suunniteltu valmistuvan/olevan rakenteilla seuraavasti:

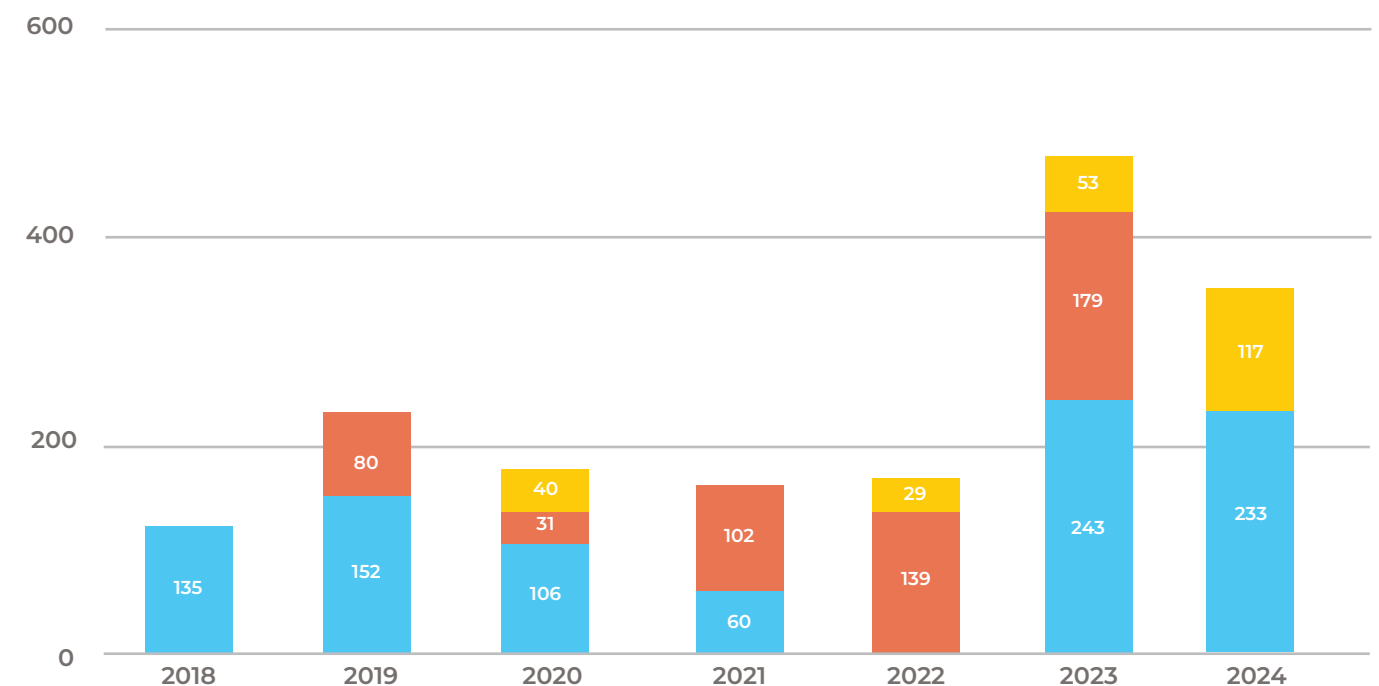
- Pohtolankatu 29 (32 asuntoa) osakorjaus, kylpyhuoneet ja keittiöt
- Mattilankatu 1 (50 asuntoa) osakorjaus, kylpyhuoneet ja keittiöt
- Vaakonkatu 13 (35 asuntoa) osakorjaus, käyttövesiputkien uusiminen

- Käräjätörmä 3 (60 asuntoa) perusparannus, valmistuu 2025
- Lukonmäenkatu 2 (27 asuntoa) perusparannus, valmistuu 2025
- Ruovedenkatu 20 (90 asuntoa) perusparannus, valmistuu 2025
- Näyttelijänkatu 17 (61 asuntoa) perusparannus, valmistuu 2025

VALMISTUVAT ASUNNOT:

● Uudiskohteet ● Perusparannetut ● Osakorjausvalmiit

ASUNTOJA



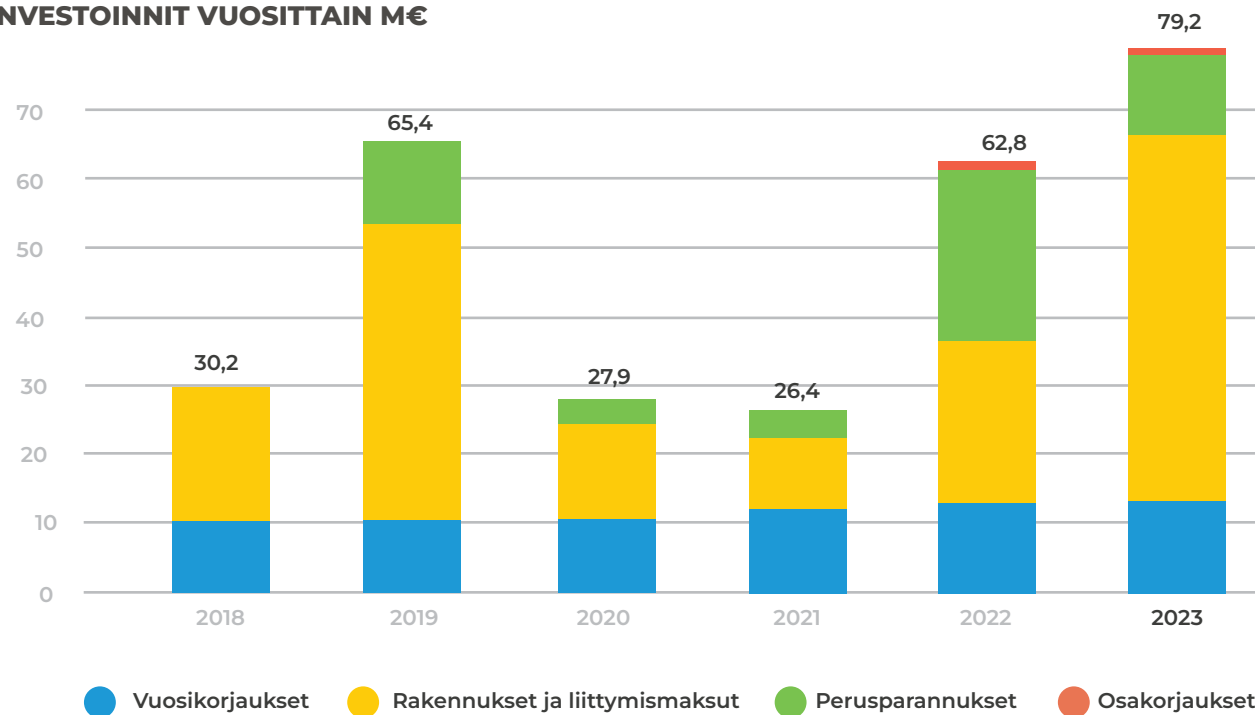
KIINTEISTÖT

INVESTOINNIT JA
VUOSIKORJAUKSET

Investoinnit perustuvat erilliseen pitkän aikavälin investointisuunnitelmaan (Masterplan). Tulevien investointien osalta teemme jatkuvaa selvitystä ja seuranta kiinteistöjen kunnon ja taloudellisen tilan osalta, joiden perusteella kohteita lisätään investointisuunnitelmaan. Kohteiden järjestys määritty kiinteistöjen teknisen kunnon (kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten sekä vikahistorian perusteella) tai käyttöasteen muutosten perusteella.

Kuluvana vuonna säätiön kiinteistöinvestoinnit, yhteensä 66,0 milj. euroa, kohdistuivat kolmeen uudisrakennushankkeeseen, neljään peruskorjaushankkeeseen sekä osakorjaushankkeisiin. Tämän lisäksi säätiössä toteutettiin kiinteistöjen kunnossapidon vuosikorjauksia 13,2 milj. eurolla, jotka koostuivat PTS-suunnitelman mukaisista korjauksista sekä muista kiinteistöjen ylläpitokorjauksista.

INVESTOINNIT VUOSITTAIN M€



KIINTEISTÖT

HUOLTO JA YLLÄPITO

Kiinteistönhoitoa ja siivousta koskevia palautteita sekä laadunseurannan tuloksia käsiteltiin palveluntuottajien kanssa säännöllisesti pidetyissä yhteistyöpalavereissa. VTS-kotien kiinteistöhuollon asiakastytyväisyystulos oli 3,50 (v.2022: 3,36) ja siivouksen asiakastytyväisyystulos 3,56 (3,54). Huollon ja siivouksen asukastytyväisyyskysely lähetettiin tiedossa oleviin asukkaiden sähköpostiosoitteisiin. Tulos perustuu n. 1 600 asukkaan vastaukseen.

Kiinteistönhoidon ja siivouksen laatusopimukset tehtiin kaikkien palveluntuottajien kanssa. Laatusopimuksissa korostettiin palveluntuottajien omaa laadunseuranta ja palveluntuottajia veloitettiin käymään Kihla-tarkastuslomake läpi kiinteistöhoitajien ja siivoojien kanssa sekä kuittaamaan, kun laatu poikkeamat on hoidettu kuntoon ja tekijät opastettu.

Strategisena muutosprojektina kilpailutettiin pienkorjausten (ent. aluekorjausmiestoiminnan) ja asuntojen määräaikaistarkastusten sopimukset. Sopimussisältöjä uudistettiin ja sopimukseen sisällytettiin aikaisempaa enemmän tehtäviä. Uudet sopimukset astuivat voimaan vuoden lopulla ja palveluntuottajaksi valittiin molempiin Lännen Kiinteistöpalvelu Oy.

VTS-kotien viherpalveluiden uudelleenjärjestely aloitettiin keväällä rekrytoimalla VTS-kodeille oma piha- ja viheralueasiantuntija. Viheralueiden ylläpitosopimus irtisanottiin ja palvelusopimus uudella sisällöllä kilpailutettiin neuvottelumenettelyllä. Viherpalveluiden tarjoukset saatiin joulukuun puolivälissä ja uusi sopimus kahden palveluntuottajan kanssa alkaa keväällä 2024.

Kiinteistönhoidon palveluntuottajat ovat Lännen Kiinteistöpalvelu Oy, HH-kiinteistöpalvelut Oy, SOL Kiinteistöpalvelut Oy, Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja Kotikatu Pirkanmaa Oy.

Siivouksen palveluntuottajat ovat Lännen Siivouspalvelu Oy, Winclean Oy, HH-kiinteistöpalvelut Oy, Kartanon Puhtauspalvelut Oy ja Kotikatu Pirkanmaa Oy.

VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

VUOKRAUS

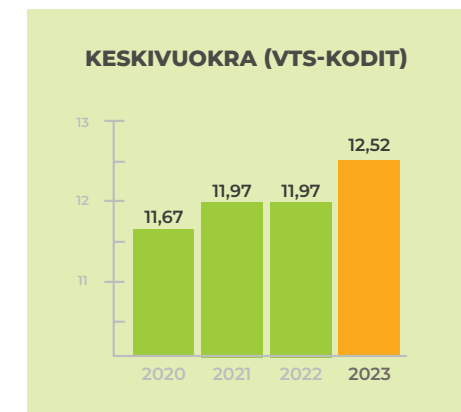
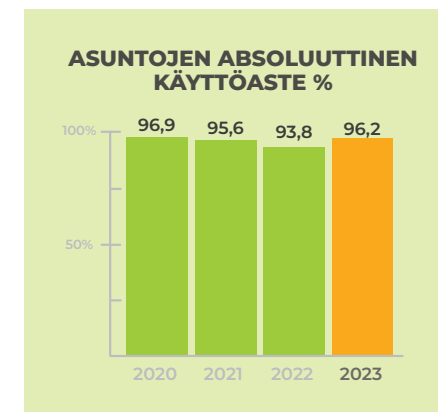
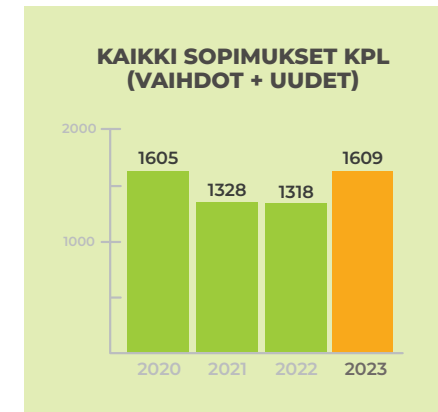
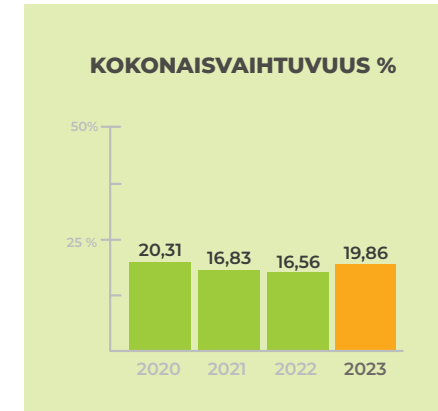


VUOKRAUS LUKUINA

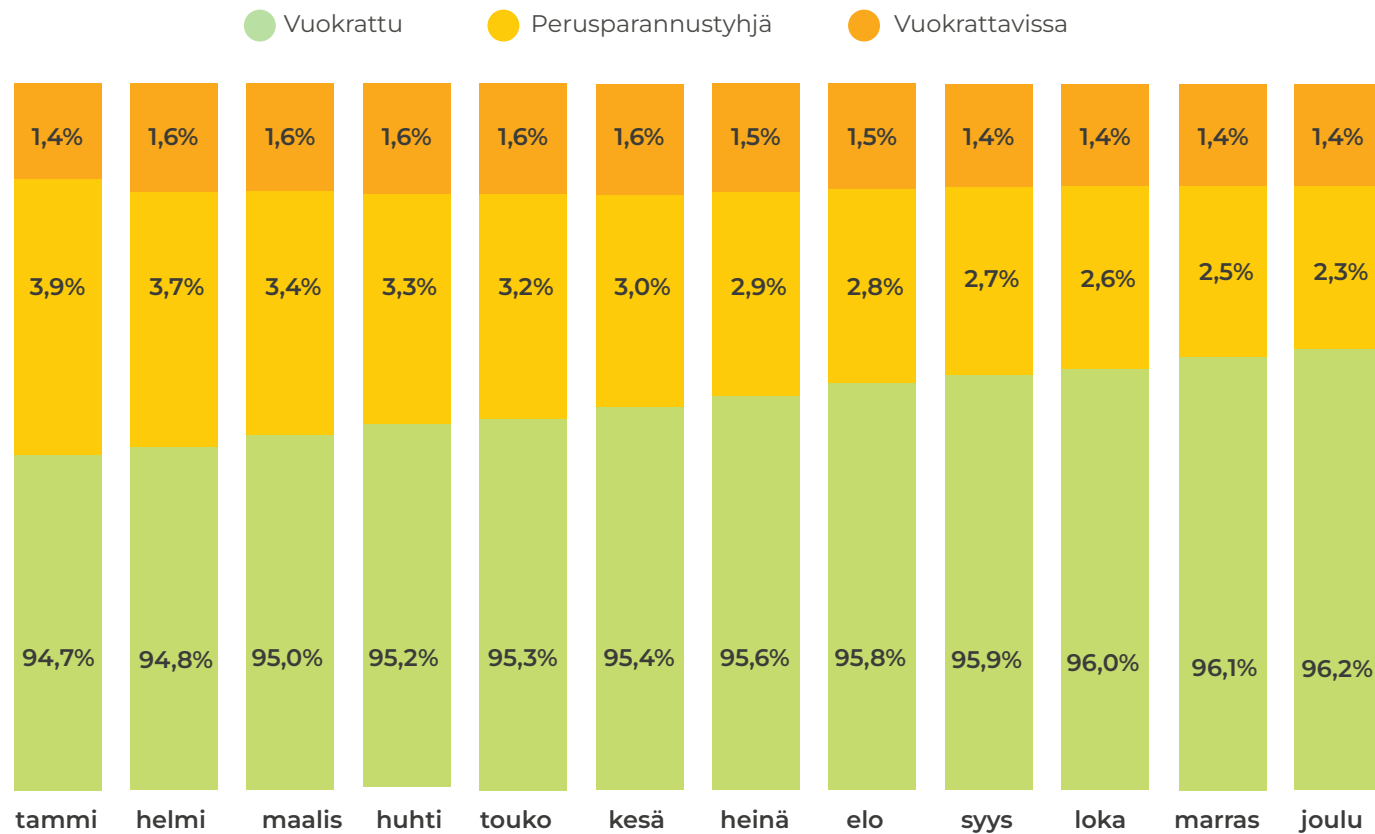


Asuntohakemuksia tuli yhteensä 19 052 kappaletta (2022: 18 146 kpl). Asuntohakemusten kokonaismäärä nousi edelliseen vuoteen verrattuna. Hakemuksia tuli keskimäärin 1 588 kpl kuukaudessa. Eniten hakemuksia tuli elokuussa 2 067 kpl.

Tilastokeskuksen mukaan VTS-kotien vuokrat olivat keskimäärin 23,4 % edullisemmat verrattuna Tampereen vapaarahoitteisiin vuokriin.



ABSOLUUTTINEN KULULATIIVINEN KÄYTTÖASTE 2023



Säätiön vuokrauksen käyttöaste vuonna 2023 nousi 96,2 %:iin edellisvuoden 93,8 %:n tasosta. Tähän vaikutti mm. peruskorjauksessa olevien tilojen suhteessa pienempi osuus kuin edellisenä vuonna. Vuonna 2023 peruskorjausten takia vuokrauskäytöstä oli poissa yhteensä 2,3 % asunnoista. Lisäksi onnistuimme nostamaan käyttöastetta myös vuokrattavissa olevien tyhjen tilojen osalta, joiden osuus laski 1,4 %:iin

Asiakaspalvelussa asiakkaita palveltiin pääsääntöisesti puhelimitse ja sähköisissä kanavissa. Puhelinpalvelun asiakastytyväisyys oli 4,56 (asteikko 1-5). Vuoden 2023 aikana

VTS-kotien asiakaspalvelussa hoidettiin 27 000 sähköpostia, 14 000 puhelua, 8 000 OmaVTS-yhteydenottoa ja 6 000 asiakaskäyntiä palvelupisteellä.

Sähköisessä OmaVTS-palvelussa, joka oli yksi edellisen vuoden strategisista muutosprojekteista, asioitiin ensimmäisen kokonaisen toimintavuoden 2023 aikana yhteensä 58 000 kertaa. OmaVTS-palvelun käyttäjiksi rekisteröityi vuoden mittaan 9 500 asiakasta ja lisäksi palveluun kirjaututtiin vahvalla kertatunnistautumisella 6 500 kertaa. Vuoden 2023 lopulla otimme käyttöön OmaVTS-palvelun yhteydessä toimivan, asunnonhakijoita

palvelevan sähköisen vuokrauksen palvelukokonaisuuden, mihin sisältyy asuntohaku-sivusto, uusittu asuntohakemus ja sen muokkaustoiminto, sähköinen tarjousportaali ja allekirjoitustoiminto. Uutta asuntohakemuksen muokkausmahdollisuutta asiakkaat käyttivät 2200 kertaa.

Asukkaiden valinta ARA-vuokra-asuntoihin on julkinen hallintotehtävä ja asukasvalintaa tekevät toimivat virkavastuulla 1.9.2023 alkaen.

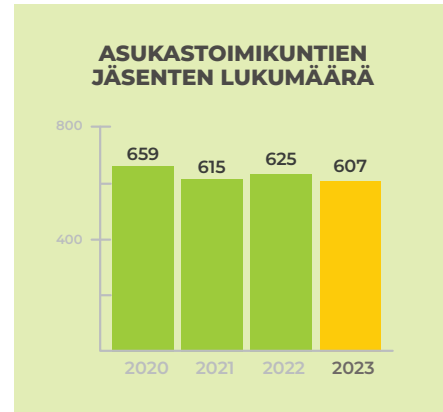
Asukasvalinnassa noudatettiin ARAn ohjeistuksen mukaan sosiaalista tarveharkintaa. Asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein Arava- sekä vapaarahoitteisissa taloissa. Negatiivisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisemiseksi VTS-kotien vuokraustoiminnassa kiinnitettiin erityistä huomiota talojen ja asuinalueiden sosiaalisen tasapainon varmistamiseen.

ERITYISASUTTAMINEN JA SOSIAALI-ISÄNNÖINTI

Erityisille hakijaryhmille tehtiin vuokrasopimuksia 182 asuntoon vuonna 2023. Näistä asunnoista asunnottomille tai välittömässä asunnottomuuden uhatta oleville vuokrattiin yhteensä 80 asuntoa. (VTS-kodit) Tiivis yhteistyö Pirkanmaan Hyvinvointialueen asumisneuvojen kanssa jatkui hyvin tuloksin; toteutuneiden häätöjen lukumäärä oli asuntomäärään suhteutettuna edelleen erittäin pieni, 11 kpl (2022: 10 kpl).

VUOKRAUS

ASUKASTOIMINTA



Säätiöllä oli yhteishallintolain mukaisia asukastoimikuntia tai vastaavia 121 talossa ja näissä oli mukana toimikunnan jäsenenä tai yhteyshenkilönä yhteensä 607 asukasta (2022: 625).

VTS-kotien Asukasedustajisto (ent. AD-ryhmä) kokoontui 4 kertaa. Lisäksi yhteishallintoon liittyen järjestettiin asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous, asukastoimijoiden Varala-päivä ja talousilta.

VTS-kotien järjestämissä asukastilaisuuksissa ja -tapahtumissa oli kävijöitä yhteensä 6 581 henkilöä (2022: 5 891). Suurimpia tapahtumia olivat Särkänniemi -päivä ja Koiramäen joulu sekä alueelliset korttelitapahtumat Hervan-

nassa, Hyhkyssä ja Annalassa. Lisäksi yhteistyökumppanien vuokraamien tilojen tapahtumissa oli kävijöitä yhteensä 3 232 henkilöä. Merkittävimpänä toimijana oli Tampere Mission Likellä -kerhot. Asukkaat järjestivät vuoden mittaan taloilla n. 900 tilaisuutta, joihin osallistui n. 8 000 VTS-kotien asukasta.

Asukkaille kohdennettu Asukasviesti-lehti ilmestyi 4 kertaa. Asiakkaille jaettiin tietoa ajankohtaisista tapahtumista ja asioista myös nettisivuilla, Facebookissa, Instagramissa ja X:ssä (ent. Twitter).

VUOKRAUS

ASIAKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyyttä mitataan kolmessa eri kategoriassa. Asukastyytyväisyys pyritään pitämään sopivalla tasolla suhteessa säätiön itsekannattavuusperiaatteeeseen. Vuonna 2023 siirryttiin mittaamaan eritellysti säätiön asukastyytyväisyyttä. Alla olevat luvut ovat vuosien 2022 ja 2023 osalta kaikki säätiön asiakaspalautteista. Aiempina vuosina tilastoitiin vain VTS-kotien yhteislukuja.

1. **PALVELUTAPAHTUMAN JÄLKEISET**

KYSELYT: Välittömästi palvelutapahtuman jälkeen (asiakaspalvelu tai kumppanin toimi) lähtee 1-5 -asteikon kysely.
• **4,36** (2022 tulos 4,35)

2. **ASUKASKYSELY:** Vuosittain jokaiselle asukkaalle lähtee yleinen Asukaskysely, missä tiedustellaan tyytyväisyyttä kaikkiin asumisen osa-alueisiin. Lisäksi puolet asukkaista saa huollon ja siivouksen kausikyselyn alkuvuodesta ja toinen puoli loppukesästä, jolloin selvitetään yhteistyökumppanien onnistumista.
• **3,67** (2022 tulos 3,61)

3. **NPS-KYSELY:** NPS-kyselyssä tiedustellaan, suosittelisiko asukas ystävälleen VTS-koteja. Suositelusta kysytään kaikkien asukkaille tehtävien kyselyiden ohessa.
• **32** (2022 tulos 28)

Asiakastyytyväisyyskyselyn nimi	2020	2021	2022	2023
1. Palvelutapahtuman jälkeiset kyselyt (1-5)	4,3	4,3	4,35	4,36
2. Vuosi- ja kausikyselyt (1-5)	3,7	3,6	3,61	3,67
3. NPS-kyselyt (suositelusta kysytään kaikkien asukkaille lähtevien kyselyiden ohessa)	-	26	28	32

VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

VASTUULLISUUS



VASTUULLISUUS

LYHYESTI

Vastuullisuus on yksi säätiön strategisista painopisteistä. Säätiön vastuullisuustyöhön kuuluu kolme aluetta: ympäristö-, taloudellinen- ja sosiaalinen vastuullisuus. Vastuullisuus kuuluu koko organisaation toimintaan.

VTS-kotien vastuullisuusryhmässä toimivat edustajat organisaation eri osista. Ryhmä tukee vastuullisen toiminnan kehitystä kaikesa tekemisessä. Seurattavat ja raportoitavat avainluvut on määritelty kattamaan mittareita kaikilta kolmelta vastuullisuuden alueelta.



VASTUULLISUUS

**SOSIAALINEN
VASTUULLISUUS**

VTS-kodit tarjoaa edelleen asukkailleen asumisneuvontapalvelua. Uuden Pirkanmaan hyvinvointialueen, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja säätiön yhteistyösopimus asumisneuvonnan järjestämisestä asukkaille saatiin siirrettyä ja jatkumaan vuodelle 2023. Asumisneuvonta on tarkoitettu pääasiassa ”matalan kynnyksen” sosiaalipalveluksi vaikeassa tilanteessa, jos omia sosiaalipalvelun kontakteja ei ole. Asumisneuvojina toimii Pirkanmaan hyvinvointialueen sosiaalityön ammattilaiset. He kartoittavat asukkaan tilannetta, miettivät keinoja elämönhallinnan parantamiseksi ja asumisen turvaamiseksi mm. talouden hallinnassa sekä tukien ja etuuksien hakemisessa. Asumisneuvojat ohjaavat tarvittaessa myös muiden palvelujen piiriin.

Kaiken asumisneuvonnan tavoite on toteuttaa säätiön yleishyödyllistä tehtävää ja vähentää asukkaiden vuokravelkoja ja asunnon huonosta hoidosta aiheutuvia kustannuksia sekä lisätä asumisaikoja ja yleistä viihtyvyyttä kiinteistöillä. Asumisneuvontaorientaatio sisältyy myös monien säätiön työntekijöiden työnkuvaan ja koko säätiön toimintakulttuuriin ja sitä pyritään levittämään myös yhteistyökumppanien suuntaan. Taustoiltaan erilaiset työntekijät tuovat säätiön työyhteisöön erilaista osaamista, näkemystä sekä ideoita, ja vahvistavat tiivistä yhteistyötä asumisneuvonnan ja asukkaiden kanssa. Tarpeiden laaja ymmärtäminen auttaa luomaan

ja kehittämään palveluja. Säätiö on ollut mukana Asunnottomuuden vähentämisen yhteistyöryhmässä ja Asunnottomuustyön verkostossa sekä Asukas ensin- ja Asumisen tuen- hankkeiden ohjausryhmissä.

VTS-kotien vastuullisuusryhmä järjesti keväällä asukkaista koostuvalle Ekotiimille, vastuullisuusryhmälle ja muille työntekijöille yhteisen tutustumisen Tarastenjärven jäteasemalle ja Tammervoiman hyötyvoimalan vierailukeskukseen, jossa kerrottiin myös biolaitos Biomylyn toiminnasta sekä lajittelusta ja koko jätehuollosta. Vierailu oli vaikuttava ja innostava sekä mukava tapa koota asiasta kiinnostuneet henkilöt yhteen. Asukasviesti-lehdessä oli juttu vierailusta ja tärkeimmät opit jaettiin muillekin; lajittelun tärkeys, kiertotalouden edut ja kerätyn sekajätteen hyödyntäminen lämmitykseen ja sähköntuotantoon VTS-kodeissa ja koko Pirkanmaalla.

Työstään innostunut, asiantunteva, toisiaan kannustava ja hyvinvoiva henkilöstö on erittäin tärkeä menestystekijä säätiöllemme. Säätiön tavoitteena on olla haluttu työnantaja ja mieluisa yhteistyökumppani. Tyhy-toiminta oli aktiivista 2023. Keväällä pidetty lautapeli-iltapäivä riemastutti työyhteisöä, ja jatkoakin on kovasti toivottu. Yhteishenkeä pyritään lisäämään henkilöstön yhteisillä tapahtumilla. Yhteisöllisyys kasvaa parhaiten arjen työssä tuntiessamme paremmin toisemme ja toistemme työtehtävät. Onnistumisia juhlistamme yhdessä.

Me-henki ja yhteinen suunta sai kesän jälkeen kunnan starttiboostin, kun suuntasimme opintomatalle Viroon. Tutustuimme baltialaisen asuntovuokrausyrityksen (Lumi Kodut) toimintaan Tallinnassa. Saimme tutustua heidän uuden kerrostalokiinteistönsä tila- ja sisustusratkaisuihin, parkkihalliin ja pi-

haan. Vierailumme tuotti vastavierailun Tampereelle, osoittaen, että olemme kiinnostava referenssi vuokra-asuntomarkkinoilla myös Suomen rajojen ulkopuolella. Toinen vierailukohteemme oli (AS Matek) vähähiiliseen moduulirakentamiseen panostava puuelementtivalmistaja. Pääsimme näkemään rakenteilla ja varastoissa olleet puuelementit, jotka olivat lähdössä toiselle tamperelaiselle vuokranantajalle.



VASTUULLISUUS

YMPÄRISTÖ- VASTUULLISUUS

Suomen rakennuslain muutokset ilmastovastuun ja materiaalilaston osalta tulevat voimaan 2025 ja jatkossa hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava ilmastovastuuseurannassa. Ilmastovastuuseuranta koskee myös laajamittaisesti korjattavia rakennuksia. VTS-kodeilla kahdesta uudiskohteesta on tehty täysimittainen hiilijalanjälkilaskelma (Rollikankatu, Ojalan suunniteltu uudiskohde).

Laskennan tavoitteet ja säädökset ovat vielä kesken, eikä esim. yleisiä kansallisia raja-arvoja hiilijalanjäljelle ole vielä määritetty. Jatkamme ja tarkennamme omia laskentatapoja, seuraamme muiden toimijoiden tekemiä linjauksia ja asetamme oman hiilijalanjälkitavoitteen ja valmistaudumme näin tuleviin vaatimuksiin.

VTS-kotien uudiskohteissa tavoitellaan A-energialuokkaa. Vuonna 2023 käynnistyneiden hankkeiden suunnitelmiin lisättiin maininta uudisrakennusten A-energialuokkatavoitteesta. Myös tarjouskyselymateriaaleihin ja sisäiseen suunnitteluohjeeseen lisättiin maininta A-energialuokkatavoitteesta.

Strategisena muutosprojektina tehtiin ympäristöluokkaselvitys, jossa tutkittiin, millaisia eri rakentamisen sertifikaatteja on olemassa ja soveltuuko jokin niistä VTS-kotien käyttöön. Vertailun tuloksena päädyttiin siihen, että RTS-ympäristösertifikaatti on sopivin

ja siinä tavoiteltaisiin 3-tasoa, joka on hyvän ympäristölaadun taso. RTS-ympäristösertifikaatti ottaa huomioon muun muassa hankkeen ohjauksen, elinkaarikustannukset, hiilijalanjäljen, energian sekä ympäristövaiikutukset.

Ympäristöluokituksen käyttöönotolla haluamme ohjata tulevia rakennushankkeita ympäristöystävällisesti ja tuottaa laatuolosuhteita hyviä kiinteistöjä, sekä panostaa turvalliseen ja terveelliseen asumiseen pienentäen samalla rakentamisen hiilijalanjälkeä. Haluamme myös edistää kestävästä rakentamisesta ja panostaa rakennuksen elinkaareen. Pilottikohteena ympäristöluokitusta testattiin hankesuunnitteluvaiheessa (Hiedanranta) ja siinä tavoitteena oli kolmen tähden saavuttaminen kohteessa. Tulevissa kohteissa työkalua voidaan käyttää rakennushankkeen ohjaamiseen, eikä sertifikaattia tarvitse välttämättä aina hakea.

VASTUULLISUUS

TALOUEDELLINEN VASTUULLISUUS

Kannamme taloudellisen vastuun 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.

Pidämme vuokrat edullisina rakentamalla tarkoituksenmukaisia asuntoja, kilpailuttamalla merkittävät hankintasopimukset säännöllisesti, tehostamalla toimintaa, tarkalla kustannuseurannalla sekä riskienhallinnalla. Edistämme vastuullisia hankintoja.

Vihreän rahoituksen mahdollisuuden tutkimme kaikissa uudis- ja perusparannushankkeissa. Vuonna 2023 kahdelle hankkeelle (Rollikankatu 2 ja Heittoniitynkuja 2) myönnettiin Kuntarahoituksen vihreän rahoituksen sertifikaatti. Näiden kahden hankkeen kokonaisinvestointimäärä on 27,7 milj. euroa.



VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

KEHITTÄMINEN



KEHITTÄMINEN

DIGITALISAATIO

Digitalisaatiota hyödyntämällä pyritään aktiivisesti tehostamaan säätötoimintaa. Vuonna 2023 oli useita digitalisaatiota edistäviä kehitysprojekteja.

Asumisen helppouden lisäämiseksi otettiin käyttöön Tampuurin sähköisen vuokrauksen palvelukokonaisuus, mihin sisältyy asunohaku-sivusto, asunohakemus ja sen muokausmahdollisuus sekä liitteiden lisääminen hakijalle, tarjouksen hyväksymistoiminto ja sähköinen allekirjoitus.

Taloushallinnon järjestelmät uudistettiin vuonna 2022, ja sen uusia ominaisuuksia on otettu edelleen käyttöön sekä pystytty hyödyntämään vanhojakin entistä paremmin. Tiedolla johtamisen osalta tietovaraston käyttöä on monipuolistettu monilla raportoinnin osa-alueilla esimerkiksi talousraporteilla ja rakentamisen raporteilla. Myös hallitusraportti uudistettiin.

KEHITTÄMINEN

KEHITYSHANKKEET

VTS-kodit on mukana valikoidusti kehitys- ja strategiahankkeissa, jotka edistävät säätötoimintaa ja strategiaa sekä auttavat valmistautumaan mm. kiinteistökantaa koskeviin tuleviin kansallisiin vaatimuksiin esim. rakennuslain uudistuksessa sekä ympäristötavoitteissa.

ENERGIASUUNNITTELUOHJE

VTS-kodit osallistui Ympäristöministeriön rahoittamaan tutkimushankkeeseen, jossa tutkittiin energiasuunnittelun ottamista osaksi hanketta jo alkuvaiheessa. Hankkeen tuotoksena valmistui Asuinkerrostalon energiasuunnitteluohje rakennuttamisen tueksi. Energiasuunnitteluohjeesta saadaan apua myös A-energialuokkatavoitteiden edistämiseen hankkeiden eri vaiheissa sekä asuntojen yllämpenemisen hallintaan passiiviratkaisuilla.

KIINTEISTÖN ELINKAAREN RESURSSITEHOKAS JA OPTIMAALINEN KORJAUSOHJELMA/ELINKAARIMALLI VUOKRANANTAJAORGANISAATIOILLE

VTS-kodit teettää diplomityön aiheesta Kiinteistön elinkaaren resurssitehokas ja optimaalinen korjausohjelma VTS-kodeille. Työn tekee Kiia Koivisto ja se valmistuu keväällä 2024. Työssä selvitetään, milloin rakennuksen elinkaarella on optimaalisinta/kannattavinta tehdä perusparannus, milloin osakorjaus ja millä laajuudella. Työllä tavoitellaan hyötyjä tarkempaan kiinteistökannan hallintaan.

Suunnittelemalla ja ajoittamalla korjaukset oikein elinkaarelle, voidaan korjauskustannuksista sekä ympäristövaikutuksista säästää merkittävästi.

Työssä selvitetään mm.:

- Mitkä asiat vaikuttavat korjauskohteisiin/korjausjärjestykseen
- Miten voidaan tehdä jatkuvaa seuranta rakennuksien korjaustarpeesta ja varautua niihin ennalta
- Osakorjausten vaikutusten arviointi
- Erilaisten elinkaarivaihtoehtojen kannattavuus teknisestä ja taloudellisesta näkökulmasta

Tavoitteena on oikean toimintatavan löytäminen kiinteistöjen elinkaariajattelussa sekä konkreettinen laskentamalli.



VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

HALLINTO



HALLINTO

Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n sääntöjen mukaan säätiön asioita hoitaa ja säätiötä edustaa 5-7 -jäseninen hallitus, jonka Tampereen kaupunki valitsee toimikaudeksi kerrallaan.

Yhteishallintolain mukaisesti hallitukseen valittiin asukkaiden nimeämät ehdokkaat syksyn 2022 asukasvaaleissa seuraaville vuosille 2023-2026. Tampereen kaupungin konsernijaosto vahvistaa valinnat kahdeksi vuodeksi kerrallaan.

Säätiön hallitus:

1. Anttila Pekka, puheenjohtaja
2. Saarinen Elisa, varapuheenjohtaja
3. Korhonen Auli
4. Klöf Markus
5. Oksanen Lasse
6. Haanperä Ari, asukasjäsen
7. Yli-Kuha Sari, asukasjäsen

Vuoden 2023 aikana säätiön hallitus kokountui 12 kertaa. Hallituksen sihteerinä toimi Isto Jortikka 26.4.2023 asti ja Maarit Eklund 27.4.2023 alkaen.

Säätiön toimitusjohtajana toimii Satu Eskelinen, ja toimitusjohtajan varahenkilönä kiinteistöjohtaja Jaana Ojares.

Tampereen kaupunginhallitus nimesi vuodeksi 2023 Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n tilintarkastajiksi: Tilintarkastusyhteisö BDO

Audiator Oy päävastuullisena tilintarkastajana Minna Havia-Niemi, KHT, JHT, sekä asukkaiden esittämänä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Tatu Lamberg, HT.

Säätiön johtoryhmä:

- Eskelinen Satu, toimitusjohtaja
- Jortikka Isto, talousjohtaja 12.9. asti
- Salo Ville, taluspäällikkö 1.6. – 30.11.
- Nuutinen Juha, talousjohtaja 1.11. alkaen
- Ojares Jaana, kiinteistöjohtaja
- Unkuri Kristian, asiakkuusjohtaja
- Eklund Maarit, hallintopäällikkö 27.3. alkaen
- Säilä Elina, johdon assistentti

Henkilöstövastaava Aija Sundell osallistui säännöllisesti johtoryhmän kokouksiin.

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 on yleishyödyllinen toimija, jonka toiminta on voittoa tavoittelematonta ja poliittisesti sitoutumatonta. Tampereen kaupungin vuonna 1970 perustama säätiö kuuluu kirjanpidollisesti Tampereen kaupunkikonserniin.

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

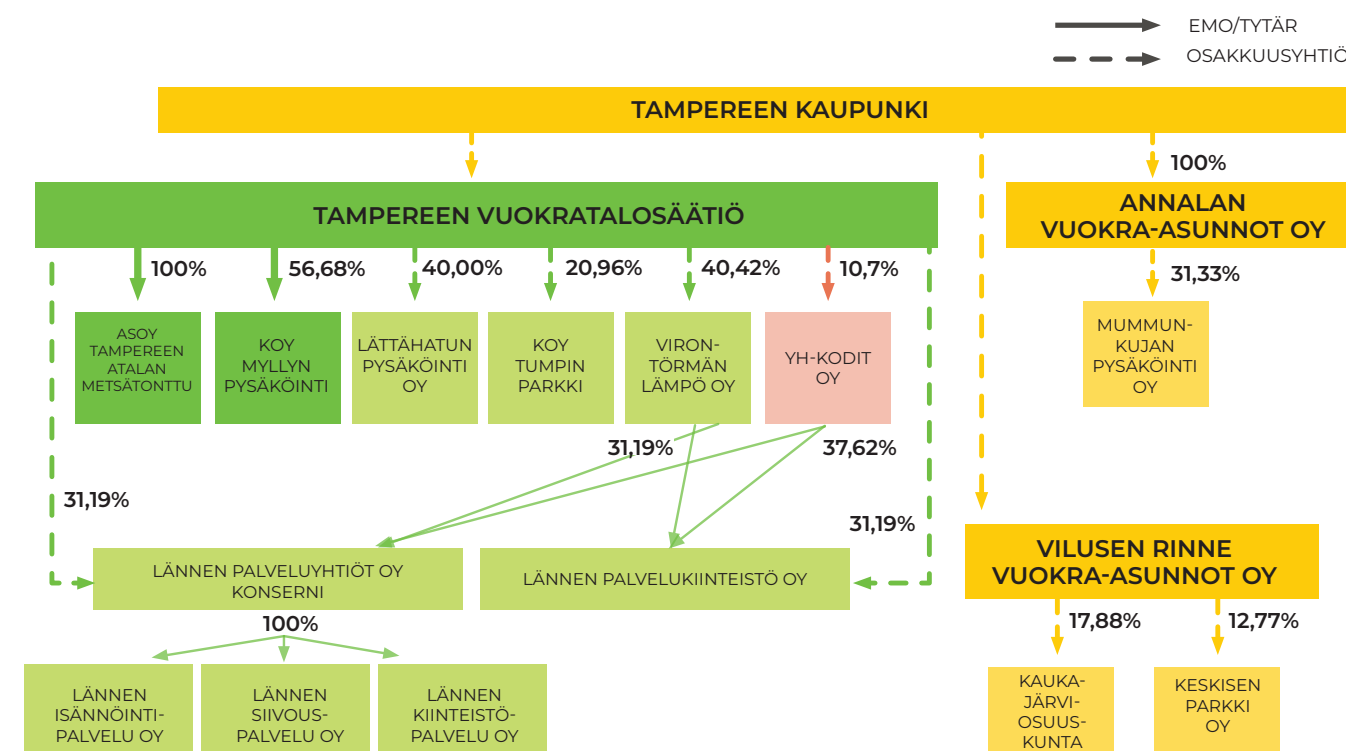
Säätiön osakkuusyhtiöinä ovat Lännen Palveluyhtiöt Oy (47,83 %), Lännen Palvelukiinteistö Oy (47,83 %), Lättähatun Pysäköinti Oy (40 %), Virontörmän Lämpö Oy (40,42 %) ja Kiinteistö Oy Tumpin Parkki (20,96 %).

Edellä mainitun omistuksen lisäksi säätiö omistaa YH Kodit Oy:stä 10,70 %:n osuuden.

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

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy ja Annalan Vuokra-asunnot Oy ovat Tampereen kaupungin kokonaan omistamia vuokrataloyhtiötä. Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy omistaa 1020 asuntoa ja Annalan Vuokra-asunnot Oy 338. Tampereen Vuokratalosäätiö vastaa yhtiöiden operatiivisesta toiminnasta.

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖN KONSERNI



VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

HENKILÖSTÖ



HENKILÖSTÖ

VTS-kotien henkilöstömäärä oli vuoden 2023 lopussa 68 (2022: 67). Heistä määräaikaisessa työsuhteessa oli neljä.

Toimintaa ja organisaatiota kehitettiin edelleen tavoitteena asiakaslähtöisyyden lisääminen, toiminnan tehostaminen ja työhyvinvoinnin parantuminen. Organisaatiomuutoksia tehtiin työtehtävien selkeyttämiseksi sekä varahenkilöiden varmistamiseksi.

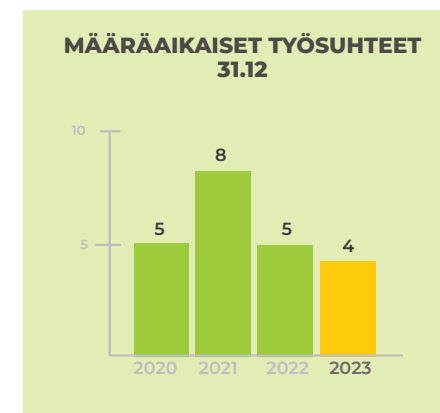
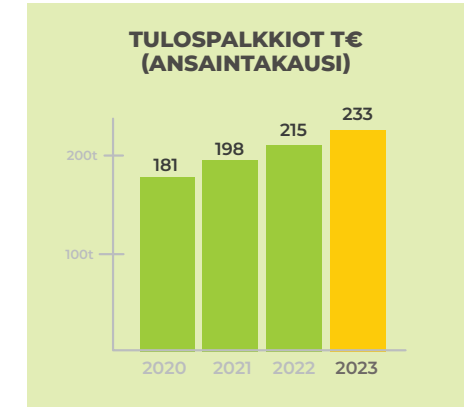
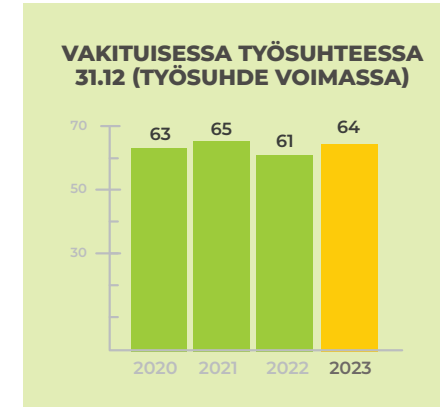
Henkilöstöä kannustettiin koulutukseen ja kehittymiseen. Koulutukset toteutettiin pääsääntöisesti etäkoulutuksina. Työn ohella muut jo aikaisemmin aloitetut koulutukset jatkuivat.

Henkilöstö omistaa palkkiorahaston, joka perustettiin 2022. Jokainen työntekijä on sen jäsen työsuhteen perusteella. Tulospalkkioiden rahastointi on vapaaehtoista.

Rahaston hallitukset jäsenet ovat Satu Eskelinen (pj.), Jouko Mäki-Tarkka, Aksu Virtanen ja varajäsenet Kirsi Löövi ja Aija Sundell.

Henkilöstön vaihtuvuus oli 15 % (tulijat ja lähtijät).

Sairaspoissaolot vähenivät edellisestä vuodesta ja työtapaturmilta vältyttiin.



VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

TALOUS



TALOUS

TALOUDELLINEN ASEMA & TILIKAUDEN TULOS

Säätiön talouden kulmakivenä on omakustannusperiaate. Säätiön sääntöjen mukaisesti säätiön tarkoituksena on tarjota asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan. Huolimatta toimintaympäristön haasteista säätiön taloudellinen tilanne vuonna 2023 pysyi vakaana. Säätiön vuokratuotot kasvoivat edellisvuodesta 7,1 % uusien valmistuneiden vuokralokiinteistöjen, keskimäärin 5 %:n suuruisten vuokrakorotusten sekä edellisvuotta korkeamman vuokrauksen käytöasteen vaikutuksesta.

Valmistuneet uudishankkeet, kasvaneet korjauskustannukset sekä kiinteistöalan hintatason nousu vaikuttivat siihen, että säätiön hoitokulut kasvoivat 8,6 % vertailukaudesta. Säätiön vuoden 2023 toteutunut käyttökate, 27,7 milj. euroa, jäi talousarviosta 0,5 milj. euroa pääosin ennalta suurempana toteutuneiden kiinteistöjen ylläpitokorjausten johdosta. Hallintokuluissa, kiinteistön huoltopalveluissa sekä ulkoalueiden huoltopalveluissa säätiön toteutunut kustannustaso alitti talousarvion.

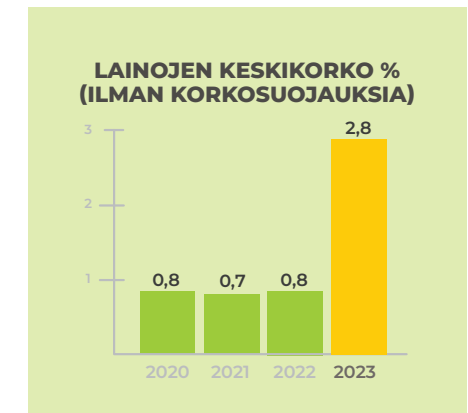
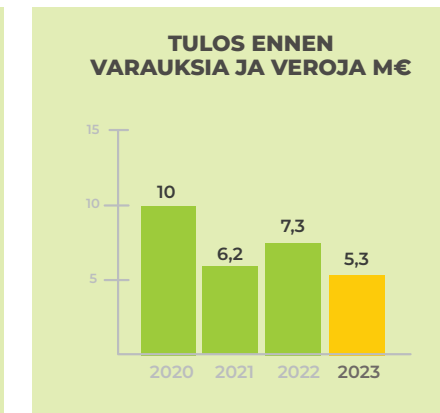
Säätiön rahoituskustannukset nousivat vuonna 2023 yhteensä 2,6 milj. euroa markkinakorkotason noustua selvästi vuoden aikana, sekä lainakannan kasvaessa merkittävien investointien myötä. Lainojen määrä

oli vuoden lopussa 323 milj. euroa (288 milj. euroa). Lainojen keskiporko korkosuojaukset huomioiden nousi 2,0 %-yksikköön (1,4 %). Aikaisempina vuosina tehtyjen koronvaihtosopimusten avulla onnistuimme hillitsemään markkinakorkojen nousun vaikutusta säätiön rahoituskuluissa.

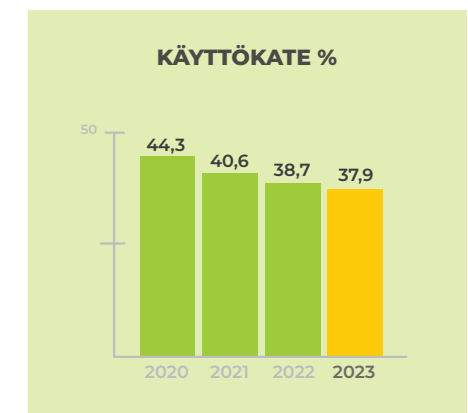
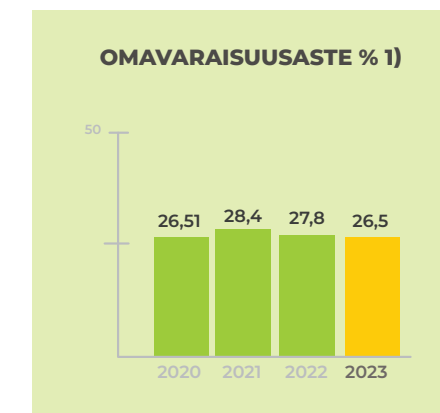
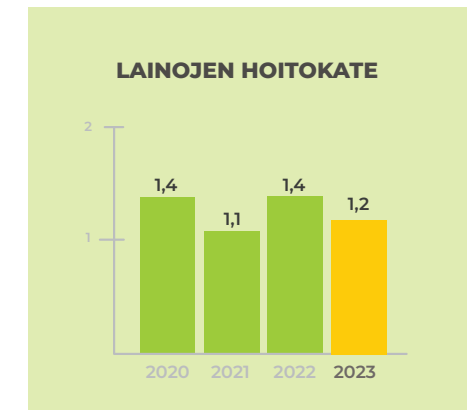
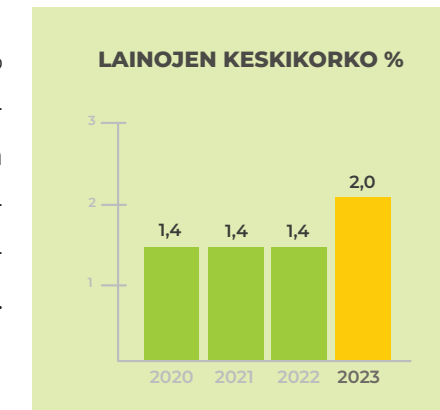
Omavaraisuusaste heikkeni toteutettujen merkittävien investointihankkeiden johdosta 1,3-yksikköä ja oli vuoden 2023 lopussa 26,5 %. Vuoden 2023 kiinteistöinvestointien kokonaismäärä oli 66,0 milj. euroa.

Vuonna 2023 poistojen määrä kasvoi valmistuneiden investointihankkeiden myötä 0,7 milj. euroa ja oli yhteensä 16,7 milj. euroa. Tilikaudella purettiin vanhaa asuintalovarausta 8,4 milj. euroa ja tehtiin uutta varausta 13,5 milj. euroa. Asuintalovarausten varat ovat sijoitettuina säätiön toimintaan investointeina pääasiassa pysyviin aineellisiin hyödykkeisiin (mm. tontit, kiinteistöt, kalusto), sekä sen lisäksi varoja on sitoutunut saamisiin ja kassavaroihin.

Poistojen ja asuintalovarausten jälkeen kirjanpidon tulos vuodelta 2023 on 324 euroa (38 euroa), joka esitetään jätettäväksi säätiön omaan pääomaan.



1) Omavaraisuusasteen % laskennassa omaan pääomaan lasketaan mukaan asuintalovaraus eikä laskennallista verovelkaa ole laskelmissa huomioitu.



VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

RISKIEN- HALLINTA



RISKIENHALLINTA

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

Vuoden 2023 aikana korkojen nousun ja inflaation myötä riskikartoituksessa korostuivat taloudelliset riskit, kuten säätiön merkittävään lainakantaan ja korkoihin, investointien taloudellisiin vaikutuksiin sekä yleiseen kustannustason nousuun liittyvät riskit. Myös asuntokannan vanheneminen nähtiin säätiön kannalta huomioitavana riskinä.

Taloudellisten riskien hallintaa on vuoden 2023 aikana parannettu merkittävästi kehittämällä kassavirtalaskentaa. Uudella kassavirtalaskelmalla voidaan arvioida mm. kassan riittävyyttä ja taseen ja tasepohjaisien tunnuslukujen kehittymistä pitkälläkin aikavälillä. Kassavirtalaskennalla on mahdollista simuloida tulevia investointeja ja niiden vaikutusta säätiön kassavirtaan.

Taloudellisista riskeistä merkittävin on korkoriski, joka on osittain jo realisoitunut koronousun myötä. Korkoriskin hallitsemiseksi korkosuojaus ovat merkittävässä roolissa. Tehtyjen korkosuojausten ansiosta on onnistuttu hillitsemään markkinakorkojen vaikutusta säätiön rahoituskuluissa. Suojausten päivitystarpeita analysoidaan ja käydään vuosittain läpi. Säätiön lainakanta on yhteen-

sä 323 milj. euroa.

Uudistuotannossa nykyisten korkotukilainojen takapainotteiset lyhennysohjelmat ja etupainotteiset korkotuet mahdollistavat kilpailukykyiset alkuvuokrat, mutta tuovat vuokrankorotuspaineita pitkällä aikavälillä. Valtion asuntolainojen ja korkotukilainojen takaisinmaksuohjelmien takapainotteisuus muodostaa myös jälleenrahoitusriskin, koska peruskorjausten rahoitukseen tarvitaan lisää lainaa, jota pitää lyhentää samanaikaisesti kohoavien korkotukilainalyhennysten lisäksi.

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

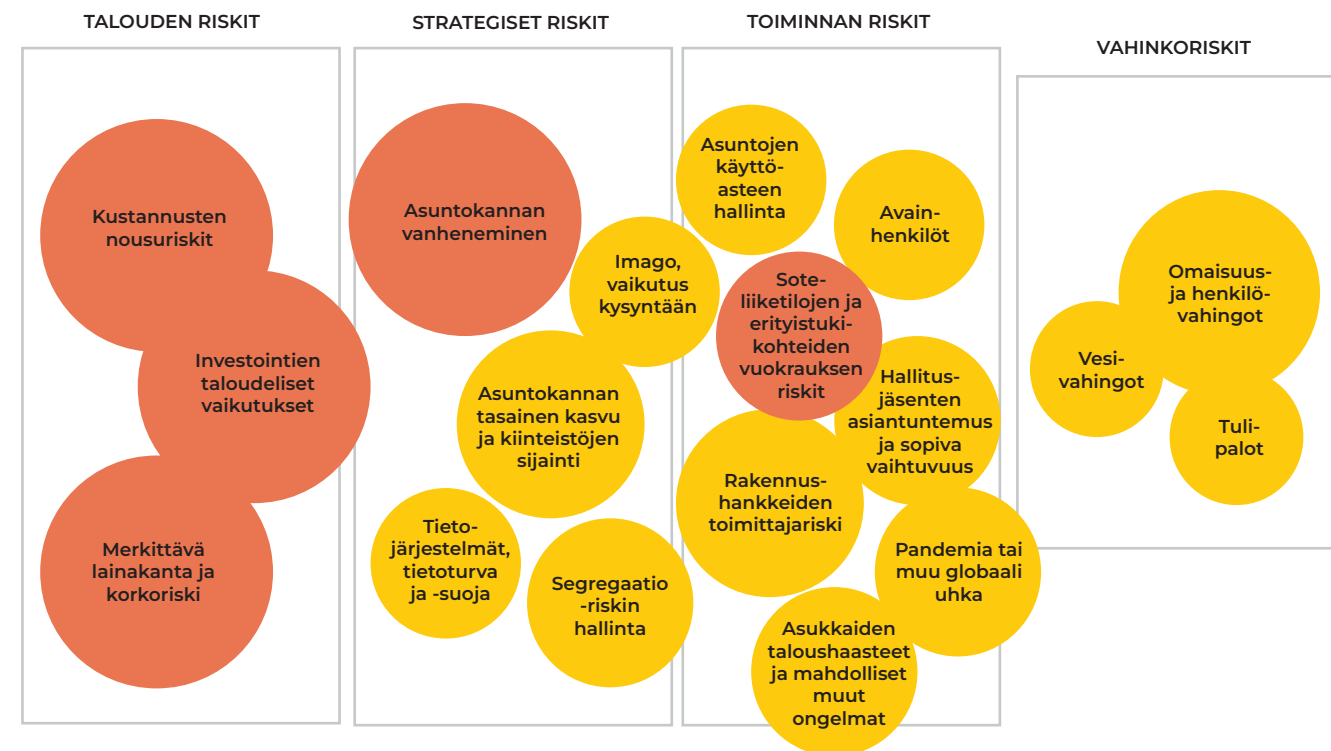
Tampereen kaupungille vuokrattujen sosiaali- ja terveyskäytössä olevien kiinteistöjen (ns. sote-kiinteistöt), vuokrasopimusvastuut siirtyivät hyvinvointialueille kolmeksi vuodeksi vuoden 2023 alusta lukien. Mikäli hyvinvointialue ei halua jatkaa vuokrasopimusta, muodostuu säätiölle riski kiinteistön uudelleen vuokraamisesta.

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

alueittain muiden yhteistyökumppaneiden kanssa. Kiinteistöjen perusparannustarvetta pyritään siirtämään eteenpäin tekemällä kohdennettuja osakorjauksia.

Edellä mainittujen riskien lisäksi olemme tunnistanee pandemian tai muun globaalin uhkan aiheuttaman riskin sekä avainhenkilö-riskin, jota on lievennetty resursseja kasvattamalla sekä tullaan lieventämään toiminnoille kehitteillä olevilla varahenkilöjärjestelmillä.

Tunnistetut riskit riskityypeittäin:



VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT



TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Säätiön toimintaympäristössä on lyhyellä aikavälillä tapahtunut merkittäviä muutoksia inflaation ja korkotason kasvaessa. Näiden muutoksien vaikutuksesta kiinteistöjemme ylläpitokustannukset ovat kasvaneet.

Ylläpitokustannusten nousun ja kasvavien perusparannustarpeiden vuoksi säätiön vuokria, jotka perustuvat omakustannusperiaatteeseen, on jouduttu nostamaan. Vuonna 2024 keskimääräinen korotus on 5,9 %.

Pitkällä aikavälillä tärkeimmät säätiön taloudelliseen menestykseen vaikuttavat seikat ovat vuokra-asuntojen kysyntä, korjausvelan hallinta, rakentamisen kustannuskehitys ja korkotason muutokset. Vuokra-asuntojen tarjontaa on lisännyt viimeaikaisen rakentamisen myötä lisääntyneet yksityisen markkinan sijoitusasunnot. Sosiaalisen vuokratuotannon toimintaympäristöön tulevat vaikuttamaan mahdolliset muutokset erilaisissa asukkaisiin kohdistuvissa tukimuodoissa.

VTS-VUOSIKERTOMUS 2023

LÄHIPIIRI



LÄHIPIIRI

Säätiö noudattaa säätiölain vaatimuksia lähipiiriliiketoimien seurannassa ja valvonnassa. Lähipiiriin kuuluvat Tampereen kaupunki (säätiön perustaja), kaupungin tytäryhteisöt (Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy, Annalan Vuokra-asunnot 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 sekä takauksia muiden rahalaitosten lainoihin vuoteen 2016 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 saamaansa 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 22.-23.5.2023.

Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut vuoden aikana eikä ole tiedossa muita lähipiiritapahtumia tässä kuvatun lisäksi.

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 tarkoitettun 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 tarkoitettun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

LÄHIPIIRITAUUKKO

Toimet ja taloudelliset edut euroina	1	2 ja 3	4	5
A: Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	-1 142 000	-	-
B: Sopimukset	1 145 000	19 000	-	-
	-15 301 000		-	-
C: Myönnetty tuki	-	-	-	-
D: Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	10 111 000	-	-	-
	-3 675 000			
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 vuokratasopimukset	-	-

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-VUOSIKERTOMUS 2023

TILINPÄÄTÖS- TIEDOT



TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
TULOSLASKELMA

EUR	31.12.2023	31.12.2022
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vuokrat	71 997 180	68 605 249
Käyttökorvaukset	2 702 754	2 578 107
Muut tuotot	1 105 315	1 150 656
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	75 805 248	72 334 011
Muut oikaisuerät	-2 698 749	-4 056 753
LIKEVAIHTO	73 106 499	68 277 258
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-4 318 338	-4 194 890
Hallinto	-3 789 776	-3 495 667
Käyttö ja huolto	-2 344 337	-2 107 696
Ulkoalueiden hoito	-1 560 346	-1 548 052
Siivous	-1 708 119	-1 574 548
Lämmitys	-6 597 241	-5 793 638
Vesi ja jätevesi	-3 093 546	-3 011 004
Sähkö	-2 012 584	-1 212 498
Jätehuolto	-1 167 100	-1 069 122
Vahinkovakuutukset	-222 879	-221 789
Vuokrat	-2 544 061	-2 184 877
Kiinteistövero	-2 372 630	-2 170 616
Korjaukset yhteensä	-13 281 275	-12 939 506
Oman käytön alv	-296 014	-298 759
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-45 308 246	-41 822 661
KÄYTTÖKATE	27 798 253	26 454 597
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	-14 477 374	-13 956 735
Koneet ja kalusto	-2 212 109	-2 051 082
Muista pitkävaikutteisista menoista	-50 463	-48 534
POISTOT YHTEENSÄ	-16 739 946	-16 056 352
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	2 740 791	816 052
Rahoituskulut	-8 574 863	-3 930 584
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-5 834 072	-3 114 532
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	5 224 235	7 283 713
Asuintalovaruksen muutos	-5 182 450	-7 279 900
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-5 182 450	-7 279 900
Välittömät verot	-41 461	-3 775
TILIKAUDEN TULOS	324	38

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
TASE

	EUR 31.12.2023	EUR 31.12.2022
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	267 756	291 241
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2 969 813	2 969 813
Liittymismaksut	3 575 318	3 346 090
Rakennukset ja rakennelmat	382 662 170	338 894 972
Koneet ja kalusto	10 752 965	7 444 648
Asfaltointi ja muu piha-alue	203 340	148 045
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	35 908 402	34 391 260
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	436 072 008	387 194 828
Sijoitukset	5 330 639	4 965 695
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	3 675 010	3 838 342
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	1 645 686	2 296 731
Siirtosaamiset	807 437	319 743
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 453 124	2 616 474
Rahat ja pankkisaamiset	10 517 368	19 233 862
VASTAAVAA YHTEENSÄ	458 315 905	418 140 442
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 944	150 944
Rakennusrahoitus	479 892	479 892
Muut rahastot	822 622	822 622
Edell. tilikauden yli-/alijäämä	1 785 124	1 785 086
Tilikauden yli-/alijäämä	324	38
Oma pääoma yhteensä	3 238 905	3 238 581
Varaukset	117 799 670	112 617 220
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat Valtiokonttorilta	31 244 873	35 966 273
Lainat rahoituslaitoksilta	265 004 773	225 144 508
Lainat Tampereen kaupungilta	10 110 926	10 110 926
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	306 360 572	271 221 707
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 094 673	16 496 886
Ostovelat	3 969 828	6 690 677
Velat saman konsernin yhteisöille	2 680 081	1 859 516
Saadut ennakkomaksut	1 239 143	1 225 575
Muut velat	2 961 269	3 299 591
Siirtovelat	2 971 764	1 490 689
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	30 916 758	31 062 933
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	458 315 905	418 140 442

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
RAHOITUSLASKELMA

		2023	2022
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraustoiminnasta saadut maksut	+	72 570 184	66 715 917
Muista tuotoista saadut maksut	+	1 248 760	1 032 643
Maksut vuokraustoiminnan kuluista	-	43 930 553	41 455 428
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	29 888 391	26 293 132
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	7131401,9	3694870,22
Saadut korot	+	1648926,72	-14565,09
Saadut osingot	+	613875,9	710711,11
Maksetut välittömät verot	-	26741,07	8595,02
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-4895340,35	-3007319,22
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	24993051,13	23285812,28
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	69 244 583	45 196 564
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	364 945	463 492
Lainasaamisten muutos (Metsätonttu)	+	163 332	163 332
Investoinnit sijoitusrahastoihin	-	0	-9 724 745
Investointien rahavirta (B)	+/-	-69 446 196	-35 771 979
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	53 090 487	38 571 646
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	17 353 836	15 861 177
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	35 736 651	22 710 469
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	-8 716 494	10 224 302
Rahavarat tilikauden alussa		19 233 862	9 009 560
Rahavarat tilikauden lopussa		10 517 368	19 233 862
		-8 716 494	10 224 302

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
KONSERNITULOSLASKELMA

	EUR
	1.1. - 31.12.2023
LIIKEVAIHTO	73 117 450
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT	
Henkilöstökulut	-4 318 338
Hallinto	-3 814 774
Käyttö ja huolto	-2 192 084
Ulkoalueiden hoito	-1 569 681
Siivous	-1 713 561
Lämmitys	-6 597 241
Vesi ja jätevesi	-3 105 293
Sähkö	-2 046 066
Jätehuolto	-1 170 034
Vahinkovakuutukset	-225 210
Vuokrat	-2 561 418
Kiinteistövero	-2 387 428
Korjaukset yhteensä	-13 320 843
Oman käytön alv	-296 014
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-45 317 984
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	118 864
KÄYTTÖKATE	27 918 329
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄVAIKUTTEISISTA MENOISTA	
Rakennuksista ja rakennelmista	-14 615 264
Koneista ja kalustosta	-2 235 093
Muista pitkävaikutteisista menoista	-54 781
POISTOT YHTEENSÄ	-16 905 138
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	
Rahoitustuotot	2 624 441
Rahoituskulut	-8 411 575
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-5 787 134
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	
	5 226 058
Tuloverot	-26 741
Laskennallisten verojen muutos	-1 051 210
VEROT YHTEENSÄ	-1 077 951
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	0
Vähemmistöosuus tuloksesta	299
TILIKAUDEN TULOS	4 148 406

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
KONSERNITASE

	EUR 31.12.2023	EUR 31.12.2022
VASTAAVA		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	267 756	291081,53
Atk-ohjelmat	0	159,6
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	267 756	291 241
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3 006 680	3 006 680
Liittymismaksut	3 584 172	3 354 944
Rakennukset ja rakennelmat	387 910 034	344 280 726
Koneet ja kalusto	11 148 011	7 862 678
Asfaltointi ja muu piha-alue	241 600	190 623
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	35 908 402	34 391 260
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	441 798 899	393 086 911
Sijoitukset		
Osuudet osakkuusyhtiöistä	1 606 793	1 604 279
Muut osakkeet ja osuudet	4 268 646	3 903 701
Sijoitukset yhteensä	5 875 438	5 507 979
Pysyvät vastaavat yhteensä	447 942 093	398 886 132
Lyhytaikaiset saamiset		
Vuokrasaamiset	805 342	713 135
Muut saamiset	840 344	1 584 424
Siirtosaamiset	710 729	223 034
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 356 415	2 520 593
Rahat ja pankkisaamiset	10 521 220	19 234 332
VASTAAVAA YHTEENSÄ	460 819 727	420 641 057
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	150 944	150 944
Rakennusrahasto	479 892	479 892
Muut rahastot	822 622	822 622
Edell. tilikausien yli-/alijäämä	93 439 644	87 729 257
Tilikauden yli-/alijäämä	4 148 406	5 710 386
Oma pääoma yhteensä	99 041 507	94 893 101
Vähemmistöosuus konsernitaseessa	868 435	868 734
Konsernipassiiva	70 554	70 554
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	296 249 646	261 110 781
Lainat saman konsernin yhteisöille	10 110 926	10 110 926
Laskennallinen verovelka	23 559 934	22 523 444
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	329 920 506	293 745 151
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	17 094 673	16 496 886
Ostovelat	3 970 909	6 691 188
Velat saman konsernin yhteisöille	2 680 081	1 859 516
Saadut vuokraennakot	1 240 031	1 225 635
Muut velat	2 961 269	3 299 591
Siirtovelat	2 971 764	1 490 702
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	30 918 726	31 063 517
Vieras pääoma yhteensä	360 839 232	324 808 668
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	460 819 727	420 641 057

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR
KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

		2023	2022
Varsinaisen toiminnan rahavirta			
Vuokraus- ja liiketoiminnasta saadut maksut	+	72 581 136	66 615 626
Muista tuotoista saadut maksut	+	1 248 760	1 032 643
Maksut vuokraus- ja liiketoiminnan kuluista	-	43 938 079	41 341 081
Varsinaisen toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	+/-	29 891 816	26 307 188
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-	6 968 114	3 531 552
Saadut korot	+	1 648 927	-14 565
Saadut osingot	+	613 876	710 711
Maksetut välittömät verot	-	26 741	8 595
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja	+/-	-4 732 052	-2 844 001
Varsinaisen toiminnan rahavirta (A)	+/-	25 159 764	23 463 186
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	69 244 583	45 225 084
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	364 945	463 492
Investoinnit sijoitusrahastoihin	-	0	-9 724 745
Investointien rahavirta (B)	+/-	-69 609 528	-35 963 831
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	+	53 090 487	38 571 646
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-	17 353 836	15 861 177
Rahoituksen rahavirta (C)	+/-	35 736 651	22 710 469
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)	+/-	-8 713 113	10 209 824
Rahavarat tilikauden alussa		19 234 332	9 024 508
Rahavarat tilikauden lopussa		10 521 220	19 234 332
		-8 713 113	10 209 824

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2023 LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tampereen Vuokratalosäätiö sr kuuluu kirjanpidollisesti Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Kaupunkikonsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta. Tampereen Vuokratalosäätiö sr laatii 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 KiOy Myllyn Pysäköinti. Säätiön osakkuusyhtiöt Lännen Palveluyhtiöt Oy, Virontörmän Lämpö Oy ja Kiinteistö Oy Tumpin Parkki ovat yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

Asuintalovaraus on konsernitilinpäätöksessä purettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Käyttöomaisuuden poistomenetelmänä käytetään seuraavia poistoperiaatteita

Uudisrakennukset	4 %:n menojäännöspoisto
Perusparannukset	30 vuoden tasapoisto
Rakennusten pienet aktivoinnit	10 vuoden tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Asfaltointi ja piha-alueet	10 vuoden tasapoisto
Aineettomat oikeudet	20 vuoden tasapoisto

Perusparannusten yhteydessä kokonaan purettavien vanhojen rakennusten taseessa olevat rakennusten ja kaluston arvot poistetaan kokonaan tasapoistoina hallituksen perusparannuspäätöksen ja vuokrasopimusten päättymisen välisenä aikana.

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.

Konsernituloksesta on eliminoitu keskinäiset myynnit, ostot ja osingonjako.

Konsernitaseesta on eliminoitu keskinäiset velat ja saamiset sekä keskinäinen omistus ja osingonjako.

Emosäätiö 31.12.2023	Emosäätiö 31.12.2022	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
-------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Erittely tuloslaskelman kohdasta Muut tuotot:

Kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen maksamat osuudet ja korvaukset yhteisen organisaation kustannuksista sekä rakennuttamisesta.	962 550	945 920	962 550	945 920
Saadut rojalit	128 395	107 258	128 395	107 258
Muut tuotot	14 370	97 478	14 370	97 478
	1 105 315	1 150 656	1 105 315	1 150 656

Vertailutiedot poistoista

Kertyneet vertailulaskelman mukaiset poistot	282 421 000	271 121 594	282 421 000	271 121 594
Kirjanpidossa tehdyt suunnitelman mukaiset poistot	-337 837 468	-321 097 522	-337 837 468	-321 097 522
Vertailuero	-55 416 467	-49 975 928	-55 416 467	-49 975 928
Lainoja lyhennetty v.1969-2023 yhteensä	346 197 731	329 505 283	346 197 731	329 505 283
Vertailulaskelman poistot - lainan lyhennykset	-63 776 731	-58 383 690	-63 776 731	-58 383 690
Em. määrä pitkäaik. vieraasta pääomasta (%)	-19,72 %	-21,5 %	-19,7 %	-21,5 %

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

HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Henkilöstöä on tilikauden aikana ollut keskimäärin	66	68	66	68
Palkat ja palkkiot	3 495 660	3 363 238	3 495 660	3 363 238
Eläkekulut yhteensä	600 383	571 739	600 383	571 739
Muut henkilösivukulut	176 316	161 231	176 316	161 231
Henkilöstökulut yhteensä	4 272 358	4 096 208	4 272 358	4 096 208
Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot	46 230	45 907	46 230	45 907
Ostot lähipiiriin kuuluvilta				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	15 300 940	13 627 027	15 300 940	13 627 027
Myynnit lähipiiriin kuuluville*				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	1 144 857	2 066 838	1 144 857	2 066 838
<i>* Liitetietoa on tarkennettu koskemaan myös vuokratuottoja. Vertailukauden tietoa on muutettu vastaavasti.</i>				
Tilintarkastuspalkkiot	26 840	30 107	26 840	30 107

Erittely tuloslaskelman kohdasta Korjaukset:

Muuttokorjaukset	4 171 852	3 855 990	4 179 896	3 863 668
Huoneistokorjaukset	1 668 491	1 561 355	1 672 743	1 564 848
Yleiset tilat	523 408	553 859	527 279	554 677
Rakennusten rakenteet	2 033 759	2 185 973	2 035 783	2 188 531
Ulkoalueet	118 895	144 867	118 895	145 275
LVI-järjestelmät	410 030	583 673	422 392	586 707
Sähkö- ja tietojärjestelmät	168 066	207 539	168 801	207 646
Ilkivaltakorjaukset	51 493	50 836	51 493	50 836
Päiväkodit, liiketilat, varastot	143 532	141 013	143 532	141 013
Muut korjaukset ja hankinnat	942 013	697 586	943 170	697 586
PTS-korjaukset	3 460 102	3 386 884	3 467 263	3 395 500
Oikaisuerät	-410 366	-430 069	-410 406	-430 469
Korjaukset yhteensä	13 281 275	12 939 506	13 320 843	12 965 817

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

	Emosäätiö 31.12.2023	Emosäätiö 31.12.2022	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022
Kp-arvo 1.1.	291 082	314 407	291 082	314 407
Poistot	-23 326	-23 326	-23 326	-23 326
Kp-arvo 31.12.	267 756	291 082	267 756	291 082

Atk-ohjelmat

Kp-arvo 1.1.	160	456	160	456
Tilikauden poistot	-160	-297	-160	-297
Kp-arvo 31.12.	0	160	0	160

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Kp-arvo 1.1.	2 969 813	2 969 813	3 006 680	3 006 680
Lisäykset / vähennykset	0	0	0	0
Kp-arvo 31.12.	2 969 813	2 969 813	3 006 680	3 006 680

Liittymismaksut

Kp-arvo 1.1.	3 346 090	3 343 750	3 354 944	3 352 604
Lisäykset / vähennykset	229 228	2 340	229 228	2 340
Kp-arvo 31.12.	3 575 318	3 346 090	3 584 172	3 354 944

Rakennukset

Kp-arvo 1.1.	338 894 972	330 965 027	344 280 726	336 499 353
Lisäykset	58 244 572	21 962 080	58 244 572	21 962 080
Vähennykset	0	-75 400	0	-75 400
Tilikauden poistot	-14 477 374	-13 956 735	-14 615 264	-14 105 307
Kp-arvo 31.12.	382 662 170	338 894 972	387 910 034	344 280 726

Koneet ja kalusto

Kp-arvo 1.1.	7 444 648	7 326 881	7 862 678	7 753 268
Lisäykset	5 520 426	2 168 850	5 520 426	2 174 088
Tilikauden poistot (25 %)	-2 212 109	-2 051 082	-2 235 093	-2 064 678
Kp-arvo 31.12.	10 752 965	7 444 648	11 148 011	7 862 678

Muut aineelliset hyödykkeet

Kp-arvo 1.1.	148 045	90 946	190 623	113 266
Lisäys	82 272	82 011	82 272	105 293
Tilikauden poistot (10 v.)	-26 978	-24 912	-31 295	-27 936
Kp-arvo 31.12.	203 340	148 045	241 600	190 623

Keskeneräiset hankinnat

Kp-arvo 1.1.	34 391 260	9 260 081	34 391 260	9 260 081
Lisäykset/vähennykset	1 769 141	25 743 179	1 769 141	25 743 179
Saadut avustukset	-252 000	-612 000	-252 000	-612 000
Kp-arvo 31.12.	35 908 402	34 391 260	35 908 402	34 391 260

Osakkeet ja osuudet

Kp-arvo 1.1.	4 965 695	4 502 203	5 507 979	4 550 816
Lisäys	364 945	463 492	364 945	463 492
Osakkuusyhtiöyhdistelyt ja eliminoinnit			2 514	493 671
Kp-arvo 31.12.	5 330 639	4 965 695	5 875 438	5 507 979

Omistus muissa yhteisöissä

	Omistussuus Emosäätiö	Omistussuus Konserni	Tilikauden tulos	Oma pääoma
As Oy Tampereen Atalan Metsätonttu	100,00 %	100,00 %	0	972
Myllyn Pysäköinti Oy	56,68 %	56,68 %	-691	2 004 698
Lättähatun Pysäköinti Oy *	40,00 %	40,00 %	0	0
Virontrörmän Lämpö Oy	40,42 %	40,42 %	-3 364	420 091
Kiinteistö Oy Tumpin Parkki	20,96 %	20,96 %	-5 591	960 681
Lännen Palveluyhtiöt Oy	31,19 %	47,82 %	362 934	1 745 660
Lännen Palvelukiinteistö Oy	31,19 %	47,82 %	93 890	1 311 036
YH Kodit Oy	10,70 %	10,70 %		
Kiinteistö Oy Treen Sarvijaakonparkki	12,68 %	12,68 %		
lidesrannan Pysäköinti Oy	6,66 %	6,66 %		
Vuores Palvelu Oy	3,96 %	3,96 %		
Pirkan Putkikeräys Oy	1,13 %	1,13 %		
Kuntarahoitus Oyj	0,10 %	0,10 %		

*Lättähatun Pysäköinti Oy:n osalta on käytetty vuoden 2023 konserniyhdistelyssä ja edellä mainiussa liitetiedoissa vuoden 2022 tilinpäätöstietoja.

Kiinteistöjen verotusarvot

361 578 184	344 018 329	361 578 184	344 018 329
-------------	-------------	-------------	-------------

Korkorahastosijoitukset

Säätiö aloitti vuonna 2021 sijoittamisen korkorahastoihin välttääkseen tilillä olevista varoista pankeille maksettavan talletuspalkkiokulun. Talletuspalkkioprosentin suuruus on pankeilla yleensä Euroopan keskuspankin yön yli -talletusten negatiivisen korkoprosentin itseisarvo. Euroopan keskuspankki (EKP) nosti talletusten ohjauskoron positiiviseksi ja sen myötä poistui suomalaisten pankkien veloittama talletuspalkkio. Säätiö lopetti vuoden 2022 aikana korkorahastosijoittamisen tarpeettomana ja myi kaikki osuudet pois.

Rahastojen markkina-arvo yhteensä	0	0	0	0
Realisoituneet myyntivoitot ja -tappiot yhteensä	0	-262 361	0	-262 361
Realisoitumaton rahasto-osuuksien arvomuutos	0	0	0	0

Pitkäaikaisten saamisten erittely

Vuokratalosäätiö -konsernin sisäinen lainasaaminen AsOy Metsätontulta	3 675 010	3 838 342	0	0
---	-----------	-----------	---	---

Lyhytaikaisten saamisten erittely

Vuokrasaamiset	805 342	712 307	805 342	713 135
Myyntisaamiset	248 321	366 443	248 321	366 443
Muut saamiset	592 023	1 217 981	592 023	1 217 981
Siirtosaamiset	807 437	319 743	710 729	223 034
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 453 124	2 616 474	2 356 415	2 520 593

Saamiset lähipiiriin kuuluvilta:

Myyntisaamiset, lyhytaikaiset				
Muut Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	10 388	159 631	10 388	159 631

	Omistussuosus Emosäätiö	Omistussuosus Konserni	Tilikauden tulos	Oma pääoma
TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
Oma pääoma				
Peruspääoma	150 944	150 944	150 944	150 944
Rakennusrahasto	479 892	479 892	479 892	479 892
Peruskorjausrahasto	818 600	818 600	818 600	818 600
30-vuotisjuhlarahasto	4 022	4 022	4 022	4 022
Ed.tilikausien ylijäämät	1 785 124	1 785 086	93 439 644	87 729 257
Tilikauden ylijäämä	324	38	4 148 406	5 710 386
Kertyneet ylijäämät yhteensä	1 785 448	1 785 124	97 588 050	93 439 644
Oma pääoma yhteensä	3 238 905	3 238 581	99 041 507	94 893 101
Vähemmistöosuus konsernitaseessa			868 435	868 734
Varaukset				
Asuintalovaraus 1.1	112 617 220	105 337 320		
Asuintalovaruksen muutos	5 182 450	7 279 900		
Asuintalovaraus 31.12	117 799 670	112 617 220		
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Valtiokonttori	31 244 873	35 966 273	31 244 873	35 966 273
Rahoituslaitokset	265 004 773	225 144 508	265 004 773	225 144 508
Tampereen kaupunki, konserniverkko	10 110 926	10 110 926	10 110 926	10 110 926
Laskennallinen verovelka			23 559 934	22 523 444
	306 360 572	271 221 707	329 920 506	293 745 151
Velat, jotka eräännyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua	242 793 365	233 884 355	242 793 365	233 884 355
Velat lähipiiriin kuuluville				
Ostovelat lyhytaikaiset				
Tampereen kaupungin yhtiöt yhteensä	2 576 793	1 742 095	2 576 793	1 742 095
Saadut vakuudet				
Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	2 271 815	2 234 201	2 271 815	2 234 201
Vuokravakuudet alv	10 500	10 500	10 500	10 500
Saadut maksusitoumukset	1 202 088	1 244 364	1 202 088	1 244 364
Saadut ennakkomaksut				
Ennakolta saadut vuokrat	1 239 143	1 225 635	1 239 143	1 225 635
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	557 218	534 324	557 218	534 324
Korkovelka	2 399 826	956 364	2 399 826	956 364
Muut	14 720		14 720	14
	2 971 764	1 490 689	2 971 764	1 490 702

	Omistussuosus Emosäätiö	Omistussuosus Konserni	Tilikauden tulos	Oma pääoma
MUUT LIITETIEDOT				
Kiinnitykset ja annetut vakuudet				
Haltijavelkakirjat ja panttikirjat yhteensä	461 834 708	407 435 508	461 834 708	407 435 508
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	403 510 950	345 654 504	403 510 950	345 654 504
Kiinnitykset vapaana	58 081 004	60 490 604	58 081 004	60 490 604
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat, joista kiinnitetty	1 533 154	1 533 154	1 533 154	1 533 154
	242 755	242 755	242 755	242 755
Vakuudellisten lainojen määrät				
Valtiokonttori	22 180 972	24 300 271	22 180 972	24 300 271
Kuntarahoitus Oyj	149 990 103	129 320 604	149 990 103	129 320 604
OP Yrityspankki Oyj	0	469 388	0	469 388
Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj	64 698 950	36 572 400	64 698 950	36 572 400
Yhteensä	236 870 024	190 662 663	236 870 024	190 662 663
Sopimusvastuut				
Urakkasopimus: keskeneräisten hankintojen urakkaerävas- tuut	8 518 074	61 513 777	8 518 074	61 513 777
Leasing-vastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	64 221	72 784	64 221	72 784
Myöhemmin maksettavat	71 457	26 470	71 457	26 470
Leasing-vastuut yhteensä	135 678	99 254	135 678	99 254
Koronvaihtosopimukset				
<i>Tampereen Vuokratulosäätiö sr suojaa pitkäaikaisten lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tulevaisuuden korkotason nousua vastaan. Mainitut lainat ovat alttiita korkoriskille, koska niiden viitekorkona on pääsääntöisesti vaihtuvakorkoinen 6 kuukauden euribor -korko. Tehdyillä koronvaihto- ja korkokattosopimuksilla säätiön vaihtuvakorkoisia lainoja on muutettu kiinteäkorkoisiksi lainoiksi. Korkojohdannaisten käyttötarkoitus on suojata pitkäaikaista lainaposiitiota Tampereen Vuokratulosäätiö sr:n taseessa yllättäviltä korkokannan vaihteluilta. Voimassa olevien koronvaihto- ja korkokattosuojausten aikaisin alkamisvuosi on 2019 ja sopimukset loppuvat vuosina 2029 - 2052. Voimassa olevien suojausten tilinpäätöshetken jäljellä oleva nimellisarvo on 152 339 647 euroa ja markkina-arvo on 14 018 503 euroa.</i>				
Koronvaihto- ja korkokattosopimusten nimellisarvo	152 339 647	120 000 000	152 339 647	120 000 000
Markkina-arvo	14 018 503	21 899 879	14 018 503	21 899 879
ARVONLISÄVERON 10 VUODEN TARKISTUSVASTUU				
<i>Arvonlisäveron tarkistusvastuu koskee säätiötä ja konsernilla ei ole tarkistusvastuita.</i>				
Kiinteistön valmistumisvuosi	2019	2018	2014	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	23 103 275	3 495 975	2 524 626	
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	5 544 786	839 230	358 497	
Vuotuinen osuus investoinnin vähennyksestä alv:sta	554 479	83 923	60 591	
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	4	0	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2023	2 772 393	335 692	0	
Tarkistusvastuu 31.12.2023				
Tarkistusvastuu 31.12.2022	3 108 085			
Muutos	3 807 078			
	-698 993			

	Omistusosuus Emosäätiö	Omistusosuus Konserni	Tilikauden tulos	Oma pääoma
Käyttö- ja luovutusrajoitus				
Yhtiön omistuksessa on asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksena alaisia kohteita. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. ARA-ryhmän asuntoja on 5 971 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 355 483 m ² . Rajoitusten alaisten ja vapaiden kohteiden käyttöomaisuuden kirjanpitoarvoja on tarkennettu vertailukaudesta, ja sen johdosta vertailukauden tietoja on muutettu vastaavasti.				
Em. rajoitteista vapaan käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on	87 597 522	74 828 946	87 465 373	75 327 260
Rajoitusten alainen käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on	348 474 486	312 365 882	348 474 486	312 365 882

ARA-rajoitusten alaiset kiinteistöt ovat:

Aitoniitynkatu 3	Liinakonkatu 9	Pikkupiiinkatu 4
Arkkitehdinkatu 14	Lintuhytinkatu 17	Pohjolankatu 21
Arkkitehdinkatu 4	Lokintaival 10	Pohtolankatu 29
Arkkitehdinkatu 40	Lukonmäenkatu 2	Possilankatu 2-4
Atanväylä 5 / Metsästäjänkatu 1	Läpikäytävänkatu 16	Ristinarkuntie 17
Atanväylä 7 / Metsästäjänkatu 2	Matti Tapion katu 4	Ritakatu 5
Boijenkatu 5	Mattilankatu 1	Ritakatu 7
Elementinpolku 19	Multiojankatu 2	Ritakatu 9
Federleykatu 12	Multiojankatu 4	Rollikankatu 2
Fysiikanpolku 1 / Kemianraitti 3	Multisillankatu 7	Runkokatu 10
Haapalinnanraitti 1 / -tori 2	Männikönkatu 7	Ruokomäenkatu 11
Haapalinnanraitti 3 / Vaakonkatu 11	Nauriskatu 1	Ruokomäenkatu 3-7
Haavistonkatu 3-5	Neulaskatu 5	Sarvijaakonkatu 35
Haavistonkatu 6	Niittäjäntie 2	Satamakatu 17
Havumetsänk. 6 / Männikönk. 10 / Neulask. 2	Nikinväylä 10	Siirtolapuutarhankatu 2
Heittoniitynkuja 2	Nikinväylä 12	Suoniemenkatu 9
Helaraitti 13	Nikinväylä 40	Sähkökatu 4
Honkakatu 14 / Jäkäläkatu 55	Nikinväylä 5	Säästäjänkuja 4
Huikulankatu 16	Nuijatie 31	Tapionraitti 11
Juoksuhaudankatu 7	Nuijatie 33	Tapoonlahdenkatu 2
Jättikatajankatu 3	Nuijatie 35	Tarjanteenkatu 11
Kalkunvuorenkatu 2-4	Näyttelijänkatu 17	Tasanteenraitti 2
Karjakontie 22	Näyttelijänkatu 25	Tervaskatu 12 / Rautalepänkatu 2
Kelohongankatu 3-5	Oikokatu 13	Tohlopinkatu 27
Kivisillankatu 17	Opiskelijankatu 21	Tohlopinkatu 54
Koipitaipaleenkatu 2	Opiskelijankatu 23	Turtolanmäenkatu 6
Koukkurannankatu 10	Opiskelijankatu 31	Vaakonkatu 13
Kourutaltankatu 1	Orimuskatu 80	Valjakonkatu 2
Kuormaajankatu 1-5	Orivedenkatu 13	Valjakonkatu 6
Kuusikonkatu 13	Orivedenkatu 15	Valtaraitti 9
Kuusikorvenkatu 3	Osmonraitti 6	Vihilahdenkatu 5
Käpylehmänkatu 4	Palokallionkatu 2-4	Vilhelmink. 2 / Kalttilank. 1
Käräjätörmä 3	Pehkusuonkatu 20	Vironmäenkatu 13
Käräjätörmä 4	Perkiönkatu 73	Vironmäenkatu 2
Käräjätörmä 6	Perkiönkatu 75	Vironmäenkatu 4
Käräjätörmä 8	Peurankallionkatu 7	Vironmäenkatu 5
Laulunmaankatu 11	Piettasenkatu 14	Voionmaankatu 32
Lehtiladonkuja 2	Piettasenkatu 24	Vuoreksenkatu 1
Lepikönkatu 2	Piettasenkatu 26	Välttikatu 1-2
Liinakonkatu 1	Pikkuniemenkatu 2	Ylioppilaankatu 2

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 on päivitetty Foreconin menetelmällä vuoden 2023 loppuun.

Korjausvelka, €	70 095 418	70 903 863	70 095 418	70 903 863
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	7,87 %	8,12 %	7,87 %	8,12 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

Pistejärjestelmä palkitsee asukkaita pitkäaikaisesta asumisesta ja kannustaa osallistumaan asukastoimintaan sekä asumisviihtyvyyden kehittämiseen. Asukkailla oli 31.12.2023 käyttämättä n. 22,9 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 remonteihin, niin VTS-kotien pistevelan arvo on kaikkiaan noin 2,0 miljoonaa euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	22 924 465	20 673 481	22 924 465	20 673 481
Vastuu käyttämättä olevista pisteistä, euroa	1 962 004	1 778 736	1 962 004	1 778 736

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla. Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2035 - 2083.

	88 980 404	83 390 794	88 980 404	83 390 794
--	------------	------------	------------	------------

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTSTAVOISTA

Tilinpäätös	Sähköisessä muodossa
Päivä- ja pääkirja	Sähköisessä muodossa
Reskontraerittelyt	Sähköisessä muodossa
Ostoreskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Myyntireskontratositteet	Sähköisessä muodossa
Muistiotositteet	Sähköisessä muodossa
Liitetietositteet	Sähköisessä muodossa

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 22. helmikuuta 2024

_____	_____	_____
Pekka Anttila puheenjohtaja	Elisa Saarinen	Ari Haanperä

_____	_____	_____
Markus Klöf	Auli Korhonen	Lasse Oksanen

_____	_____
Sari Yli-Kuha	Satu Eskelinen toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Tampereella

Tilintarkastus Lamberg Oy Tilintarkastusyhteisö	BDO Auditor Oy Tilintarkastusyhteisö
--	---

_____	_____
Tatu Lamberg HT	Minna Havia-Niemi KHT, JHT

VTS
KODIT



TAMPEREEN VUOKRATALOSAATIO
VUOSIKERTOMUS
2023