



# **ANNALAN VUOKRA-ASUNNOT OY**

Y-tunnus 3292359-8

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS  
TILIKAUDELTA 31.12.2022 - 31.12.2023**

## ANNALAN VUOKRA-ASUNNOT OY

Tilinpäätös 31.12.2022 - 31.12.2023

	sivu
Sisällysluettelo	1
Hallituksen toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	12
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	16
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista	17

# TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023

## 1. Yhtiön tarkoitus

Annalan Vuokra-asunnot Oy muodostui 31.12.2022, kun Tampereen kaupungin kokonaan omistama Vilusen Rinne Oy jakaantui kokonaisjakautumisen myötä kahteen uuteen yhtiöön; Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:öön ja Annalan Vuokra-asunnot Oy:öön.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:öön siirtyi jakautumisessa kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoitusten (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) alaiset kiinteistöt ja Annalan Vuokra-asunnot Oy:öön kaikki vuoden 2022 lopussa olleet ARA-rajoituksista vapaat kiinteistöt.

Annalan Vuokra-asunnot Oyn yhtiöjärjestyksen 2. pykälän mukaan yhtiön toimiala on:

1. vuokraa asuntoja ja muita tiloja
2. omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja, asuinkiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä muita asuinkiinteistöihin liittyviä aputiloja ja vuokratiloja
3. yhtiö omistaa osakkeita tai olla jäsenenä sellaisissa yhteisöissä, jotka toimivat asumisen, asumiseen liittyvien toimintojen, isännöinnin, kiinteistönhoidon tai rakennuttamisen alalla.

Yhtiö toteuttaa yhtiöjärjestyksen toimialan mukaista toimintaa omistamalla asuinkiinteistöjä ja vuokraamalla niistä asuntoja Tampereella Annalan kaupunginosassa.

Tampereen Vuokratalosäätiö on vastannut Annalan Vuokra-asunnot Oy:n operatiivisesta toiminnasta, hallintopalveluista, vuokraus- ja asukaspalveluista sekä teknisestä isännöinnistä. Vuokratalosäätiön tarjoama palvelu perustuu omakustannuseriaatteeseen, johon lisätään kate, jotta palvelun veloitus vastaisi markkinahintaa. Kustannukset jaetaan omistettujen neliöiden suhteessa.

Yhtiön noudattaa vuokraamisessa samoja toimintaperiaatteita kuin Tampereen Vuokratalosäätiö sr. Säätiö toteuttaa tarkoitustaan tarjoamalla vuokra-asuntoja sosiaalisilla perusteilla asunnontarvitsijoille edullista vuokraa vastaan. Toimintaperiaatteiden toteutuminen ilmenee tarkemmin tässä toimintakertomuksessa.

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

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

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n toimintaa hoidettiin vuoden aikana yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten edellyttämällä tavalla.

## 2. Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n toiminta on jatkunut 31.12.2022 toteutuneen Vilusen Rinne Oy:n kokonaisjakautumisen jälkeen samoin periaattein kuin aikaisemmin ennen jakautumista.

Vuoden 2023 toimintaympäristöön vaikuttivat merkittävästi yleinen hinta- ja korkotason nousu. Suomen Pankin joulukuussa 2023 julkaisema inflaatioennuste vuodelle 2023 oli 5 %.

Vuoden 2023 aikana lyhyiden korkojen nousu jatkui edellisen vuoden tapaan. Kuuden kuukauden Euribor-korko nousi vuoden aikana 2,8 %:n tasosta 3,9 %:iin. Pitkien korkojen osalta korkojen nousu pysähtyi ja loppuvuonna 2023 esimerkiksi 30 vuoden kiinteä (SWAP) korko laski vuoden 2023 alun tasolle 2,3 %:iin.

Huolimatta toimintaympäristön haasteista Annalan Vuokra-asunnot Oy:n toiminta vuonna 2023 pysyi melko vakaana. Vuokratuotot kasvoivat vertailukelpoisesti 3,7 % edellisvuodesta ja käyttöaste pysyi hyvällä 97,8 %:n tasolla. Korjauskulujen kasvu, sekä kiinteistöalan hintatason ja korkojen nousu vaikuttivat siihen, että yhtiön vertailukelpoinen tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja laski edellisvuoden tasosta. Tilikauden tulos oli 659 467 euroa.

## 3. Kiinteistöt; investoinnit ja kiinteistöjen ylläpito

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n omistuksessa oli vuoden 2023 lopussa kuusi kiinteistöä, yhteensä 338 asuntoa (20 414 asm<sup>2</sup>), joiden keskipinta-ala oli 60,4 m<sup>2</sup>. Rakennusten keskimääräinen ikä oli 33 vuotta. Peruskorjaukset huomioiden oikaistu rakennusten keski-ikä oli 19 vuotta. Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärven kaupunginosassa.

### Kiinteistöinvestoinnit

Vuonna 2023 ei yhtiö rakentanut uusia kohteita, eikä yhtiössä toteutettu peruskorjauksia tai merkittäviä muita tasevaikutteisia kiinteistöinvestointeja.

### Kiinteistöjen kunnossapito

Vuoden 2023 aikana toteutettiin kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia ennalta laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti yhteensä 150 000 eurolla. Korjauskulut olivat vuonna 2023 keskimäärin 2,69 euroa/asm<sup>2</sup>/kk (1,79 euroa/asm<sup>2</sup>/kk).

### Huolto ja ylläpito

Teknisten tarkastusten tekemistä ilman palveluntuottajien osallistumista tarkastuskierroksille jatkettiin. Kiinteistönhoidon ja siivouksen laatusopimuksiin sisällytettiin teknisten tarkastusten ja asiakastyytyväisyyden lisäksi palveluntuottajien omalaadunseuranta sekä ilmoitusten vasteajat.

Palveluntuottajien omaa laadunseurantaa korostettiin ja palveluntuottajia veloitettiin käymään Kihla-tarkastuslomake läpi kiinteistöhoitajien ja siivoajien kanssa sekä kuittaamaan, kun laatupoikkeamat on hoidettu kuntoon ja/tai tekijät opastettu. Palautteita sekä laadunseurannan tuloksia on käsitelty palveluntuottajien kanssa säännöllisesti pidetyissä kuukausipalavereissa.

Koko VTS-kotien kiinteistöhuollon asiakastyytyväisyystulos vuonna 2023 oli 3,50 (2022: 3,36) ja siivouksen asiakastyytyväisyystulos vuonna 2023 oli 3,56 (2022: 3,54). Huollon ja siivouksen asukastyytyväisyyskysely lähetettiin tiedossa oleviin asukkaiden sähköpostiosoitteisiin. Tulos perustuu n. 1 600 asukkaan vastauksiin.

Annalan Vuokra-asuntojen palveluntuottaja on Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja siivouksen palveluntuottaja HH-Kiinteistöpalvelut Oy.

#### Kiinteistöjen ominaiskulutukset

	<b>2023</b>
Lämpöindeksi kWh/Rm3	33,4
Vedenkulutus dm3/as/vrk	110
Sähkö ominaiskulutus kWh/Rm3	4,2

## 4. Asuntojen vuokraus ja asukastoiminta

Voimassa olevien asuntohakemusten kokonaismäärä nousi edelliseen vuoteen verrattuna. Tiivis yhteistyö Pirkanmaan Hyvinvointialueen asumisneuvojen kanssa jatkui hyvin tuloksin; toteutuneiden häätöjen lukumäärä oli 0 kpl (2022: yhteensä 6 kpl Vilusen Rinne Oy:ssä).

	<b>2023</b>
Kokonaisvaihtuvuus %	22,2
Asukkaita	699
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)	4 175
Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)	75
Asuntojen kumulatiivinen käyttöaste %	97,8

### Asukastoiminta

Asukasviesti -lehti ilmestyi vuoden 2023 aikana yhteensä 4 kertaa. VTS-kotien Asukasedustajisto kokoontui 4 kertaa ja siihen kuuluivat myös Annalan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen asukasjäsenet.

	<b>2023</b>
Asukastoimikuntien ja yhteyshenkilöiden lukumäärä	6
Asukastoimikuntien jäsenten ja yhteyshenkilöiden lukumäärä	40

## 5. Vastuullisuus

Vastuullisuus on yksi yhtiön strategisista painopisteistä. Vastuullisuustyöhön kuuluu kolme vastuualuetta: ympäristö-, taloudellinen- ja sosiaalinen vastuullisuus. Vastuullisuus kuuluu koko organisaation toimintaan.

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

### Sosiaalinen vastuullisuus

VTS-kodit tarjoaa edelleen asukkailleen asumisneuvontapalvelua. Uuden Pirkanmaan hyvinvointialueen, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ja VTS-kotien 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 elämänhallinnan parantamiseksi ja asumisen turvaamiseksi mm. talouden hallinnassa sekä tukien ja etuuksien hakemisessa. Asumisneuvojat ohjaavat tarvittaessa myös muiden palvelujen piiriin.

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

### Ympäristövastuullisuus

Suomen rakennuslain muutokset ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen osalta tulevat voimaan 2025 ja jatkossa hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki raportoitava ilmastaselvityksessä. Ilmastaselvitys 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 ja kohteille tehdään myös hiilijalanjälkilaskenta. Vuonna 2023 käynnistyneiden hankkeiden hankesuunnitelmiin lisätty maininta uudisrakennusten A-energialuokkatavoitteesta. Uusiin suunnittelun tarjouskyselymateriaaleihin lisätty maininta A-energialuokkatavoitteesta ja VTS-kotien suunnitteluohjeeseen 2024 on päivitetty energialuokkatavoite.

Strategisena muutosprojektina tehtiin ympäristöluokkaselvitys, jossa tutkittiin, millaisia eri rakentamisen sertifiointeja on olemassa ja soveltuuko jokin niistä VTS-kotien käyttöön. Vertailun tuloksena päädyttiin siihen, että RTS-ympäristösertifikaatti on VTS-kotien asuntorakentamiseen sopiva vaihtoehto ja siinä tavoiteltaisiin 3-tasoa, joka on hyvän ympäristölaadun taso. RTS-ympäristösertifikaatti ottaa huomioon muun muassa hankkeen ohjauksen, elinkaarikustannukset, hiilijalanjäljen, energian, sekä ympäristövaikutukset.

Ympäristöluokituksen käyttöönotolla haluamme ohjata tulevia rakennushankkeita ympäristöystävällisesti ja tuottaa laatutasoltaan hyviä kiinteistöjä, sekä panostaa turvalliseen ja terveelliseen asumiseen pienentäen samalla rakentamisen hiilijalanjälkeä. Haluamme myös edistää kestävästä rakentamisesta ja panostaa rakennuksen elinkaareen.

Pilotti-kohteena 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.

## Taloudellinen vastuullisuus

Kannamme taloudellisen vastuun toimimalla pitkäjänteisesti ja kestävästi. Tavoitteenamme on omalta osaltamme yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa varmistaa riittävä ja monipuolinen 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 mahdollisuuden tutkimme kaikissa uudis- ja perusparannushankkeissa.

## 6. Kehittäminen

### Digitalisaatio

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

Asumisen helppouden lisäämiseksi otettiin vuoden 2023 kuluessa käyttöön Tampuurin sähköisen vuokrauksen palvelukokonaisuus, mihin sisältyy asuntohaku-sivusto, asuntohakemus ja sen muokausmahdollisuus sekä liitteiden lisääminen hakijalle, tarjouksen hyväksymistoiminto ja sähköinen allekirjoitus.

Taloushallinnon järjestelmät uudistettiin vuonna 2022, mutta sen uusia ominaisuuksia on otettu edelleen käyttöön sekä pystytty hyödyntämään vanhojakin entistä paremmin.

Tiedolla johtamisen osalta tietovaraston käyttöä on monipuolistettu monilla raportoinnin osaluilla esimerkiksi talousraporteilla ja rakentamisen raporteilla. Myös hallitusraportti uudistettiin.

## Kehityshankkeet

VTS-kodit on mukana valikoidusti kehityshankkeissa, jotka edistävät yhtiön tavoitteita 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

## Kiinteistön elinkaaren resurssitehokas ja optimaalinen korjausohjelma/elinkaarimalli vuokranantajaorganisaatiolle

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 peruserparannus, 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 seurantaa rakennuksien korjaustarpeesta ja varautua niihin ennalta
- Osakorjausten vaikutusten arviointi
- Erialaisten elinkaarivaihtoehtojen kannattavuus teknisestä ja taloudellisesta näkökulmasta

Tavoitteena on oikean toimintatavan löytäminen kiinteistöjen elinkariajattelussa sekä konkreettinen laskentamalli.

## 7. Hallinto

Tampereen kaupunki omistaa kaikki Annalan Vuokra-asunnot Oy:n osakkeet (10 000 osaketta). Yhtiö kuuluu Tampere -konserniin.

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n ensimmäisen tilikauden aikana ei järjestetty varsinaista yhtiökokousta. Yhtiö kutsui koolle 3 ylimääräistä yhtiökokousta 2.1.2023, 10.5.2023 ja 18.12.2023. Tampereen kaupunkia edusti yhtiökokouksissa Rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen tai Controller Ville Taivassalo.

Yhtiön hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Hallituksessa ajalla 31.12.2022 – 2.1.2023 toimivat Pekka Anttila (pj), Elisa Saarinen, Sami Eloranta, Auli Korhonen ja Riitta Mäntymäki.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 2.1.2023 päätettiin muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 §:n muoto "Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu yhtiökokouksen valitsema määrä jäseniä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä." seuraavasti: "Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta yhdeksään varsinaista



jäsentä, sekä kulloinkin valittava määrä varajäseniä.” Päätettiin valita yhtiön hallitukseen seitsemän varsinaista jäsentä. Päätettiin täydentää hallituksen kokoonpanoa valitsemalla hallituksen uusiksi varsinaisiksi jäseniksi Katja Nisumaa-Saarela ja Lasse Oksanen.

Ajalla 3.1.2023 – 10.5.2023 yhtiön hallituksessa toimivat Pekka Anttila (pj), Elisa Saarinen, Sami Eloranta, Auli Korhonen, Riitta Mäntymäki, Katja Nisumaa-Saarela ja Lasse Oksanen.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 10.5.2023 päätettiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti valittavan hallituksen jäseniksi seuraavat henkilöt: Pekka Anttila (pj.), Elisa Saarinen, Sami Eloranta, Auli Korhonen, Riitta Mäntymäki, Markus Klöf ja Lasse Oksanen.

Hallitus on kokoontunut toimikauden aikana 12 kertaa. Hallituksen kokouksen sihteerinä on toiminut Isto Jortikka 26.4.2023 asti ja 27.4.2023 alkaen Maarit Eklund.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Satu Eskelinen.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin tilikaudelle 31.12.2022 – 31.12.2023 BDO Auditor Oy Tampereen kaupungin nimeämänä sekä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy asukkainen nimeämänä.

## 8. Henkilöstö

Annalan Vuokra-asunnot Oy:llä ei ole omaa henkilöstöä, vaan Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n henkilöstö tai alihankkijat hoitavat kaikki yhtiön palvelut ja toiminnot.

## 9. Taloudellinen asema ja keskeisimmät talouden tunnusluvut

Liikevaihto oli vuonna 2023 yhteensä 3 077 054 euroa ja kasvoi edellisvuodesta vertailukelpoisesti 3,7 %. Yhtiön taloustilanne on ollut kertomuskauden aikana vakaa ja yhtiön käyttökate toteutui hieman talousarviota parempana huolimatta kiinteistöjen ylläpitopalveluihin kohdistuneista hinnankorotuksista. Kiinteistöjen ylläpitokulut ilman korjauksia kasvoivat 7,1 %.

Korkotason nousu vaikutti merkittävästi rahoituskuluihin, jotka kasvoivat 121 831 euroa edellisvuoden tasosta. Yhtiössä ei toteutettu vuonna 2023 uudis- tai perusparannushankkeita.

	<b>2023</b>
Liikevaihto, M€	3,1
Käyttökate, %	37,5
Tulos ennen varauksia ja veroja, M€	0,5
Omavaraisuusaste % 1)	56,1
Lainojen keskikorko %	3,7

1) Omavaraisuusaste % laskennassa omaan pääomaan sisällytetään asuintalovaraus eikä laskennallista verovelkaa ole huomioitu.

## 10. Arvio toimintaan liittyvistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön riskienhallinta on hoidettu Tampereen Vuokratalosäätiön toimesta, jossa säätiöllä on käytössä riskienhallintaohjelma, jonka perusteella on tehty riskikartoitus. Kartoituksen mukaan merkittävimmät riskit on tiedostettu sekä turvaaviin ja ennalta ehkäiseviin toimiin on ryhdytty. Käytössä on Hyvän johtamis- ja hallintotavan prosessi ja dokumentaatio sekä riskianalyysi, mitkä ovat yhdenmukaiset toisten kaupunkikonserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa.

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

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

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

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 yhteistyökumppaneiden kanssa.

Kiinteistöjen keskimääräisesti heikompi sijainti muihin vuokranantajiin verrattuna muodostaa käyttöasteriskin, mikäli vuokra-asuntojen kysyntä laskee kaupungin laidoilla. Kysyntä kohdistuu hyvällä sijainnilla oleviin hyväkuntoisiin kohtuuhintaisiin asuntoihin. Kaupunginosat, joiden kehittäminen on jäänyt puutteelliseksi tai viivästynyt, muodostavat riskin.

Asukkaiden tulotaso ja riippuvuus asumistuesta ja toimeentulotuesta muodostaa vuokranmaksuriskin, mikäli valtion ja kuntien kyky sosiaaliin tulonsiirtoihin heikkenee julkistalouden velkaantumisen myötä.

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

## 11. Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristössä on lyhyellä aikavälillä tapahtunut merkittäviä muutoksia inflaation ja korkotason kasvaessa. Ylläpitokustannusten nousun vuoksi yhtiön vuokria on jouduttu nostamaan, ja vuodelle 2024 keskimääräinen korotustaso on 5,0 %.

## 12. Hallituksen esitys tulosta koskevista toimenpiteistä

Hallitus esittää, että tilikauden voitosta 659 467 euroa, osinkoa jaetaan 300 000 euroa ja loppuosa, 359 467 euroa, siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

EUR	31.12.2022 - 31.12.2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>	
Vuokrat	3 038 975
Käyttökorvaukset	104 485
Luottotappiot ja oikaisuerät	-66 405
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>3 077 054</b>
<b>MUUT TUOTOT</b>	<b>0</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>	
Palkat ja palkkiot	-27 735
<b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-27 735</b>
<b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT</b>	
Hallinto	-338 104
Käyttö ja huolto	-80 477
Ulkoalueiden huolto	-61 447
Siivous	-80 521
Lämmitys	-248 643
Vesi ja jätevesi	-135 912
Sähkö	-66 898
Jätehuolto	-56 338
Vahinkovakuutukset	-9 854
Vuokrat	-71 853
Kiinteistövero	-86 431
Korjaukset	-658 851
<b>KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-1 895 328</b>
<b>KÄYTTÖKATE</b>	<b>1 153 991</b>
<b>POISTOT</b>	<b>-444 187</b>
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>709 805</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>	
Rahoitustuotot	19 247
Rahoituskulut	-205 259
<b>RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-186 012</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA</b>	<b>523 792</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>	<b>300 226</b>
Tilikauden verot	-164 552
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>659 467</b>

EUR

31.12.2023

**VASTAAVAA****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Liittymismaksut	201 516
Rakennukset ja rakennelmat	10 335 157
Koneet ja kalusto	31 232
Asfaltointi ja muu piha-alue	3 992
Enn.maksut ja keskener.hankinnat	0
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>10 571 897</b>

**Sijoitukset** 2 652**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ** 10 574 549**VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vuokrasaamiset	40 446
Saamiset saman konsernin yhteisöiltä	267
Muut saamiset	15 000
Siirtosaamiset	12 805
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>68 518</b>

**Rahat ja pankkisaamiset** 2 161 081**VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ** 2 229 600**VASTAAVAA YHTEENSÄ** 12 804 149**VASTATTAVAA****Oma pääoma**

Osakepääoma	11 248
Kertyneet voittovarot	9
Tilikauden voitto/tappio	659 467
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>670 724</b>

**Varaukset** 6 478 106**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	3 761 325
Velat saman konsernin yhteisöille	735 382
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 496 707</b>

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	612 684
Saadut ennakot	55 679
Ostovelat	68 946
Velat saman konsernin yhteisöille	86 217
Muut velat	104 538
Siirtovelat	230 549
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 158 612</b>

**VASTATTAVAA YHTEENSÄ** 12 804 149

## Annalan Vuokra-asunnot Oy

### TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2023 LIITETIEDOT

#### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Annalan Vuokra-asunnot Oy:n koko osakekannan omistaa Tampereen kaupunki, kotipaikka Tampere. Yhtiö kuuluu Tampereen kaupungin muodostamaan kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Tampereen kaupungin konsernihallinnosta.

Tilikausi 31.12.2022 - 31.12.2023 on yhtiön ensimmäinen, ja samalla poikkeava tilikausi. Yhtiö muodostui, kun Vilusen Rinne Oy jakaantui 31.12.2022 kokonaisjakautumisessa kahteen uuteen yhtiöön; Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:öön ja Annalan Vuokra-asunnot Oy:öön. Tämän takia Annalan Vuokra-asunnot Oy:lla ei ole vertailutietoja vuoden 2023 tilinpäätöksessä.

Liitetiedot on laadittu pien- ja mikroyritysasetuksen pienyrityssäännösten mukaisesti.

#### Arvostusperiaatteet

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

#### TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

##### Poistosuunnitelma

##### Käyttöomaisuuden poistomenetelmänä käytetään seuraavia poistoperiaatteita

Perusparannukset	30 vuoden tasapoisto
Rakennusten pienet aktivoinnit	10 vuoden tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Asfaltointi ja piha-alueet	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.

#### Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot

Yhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

#### 31.12.2022 - 31.12.2023

Hallitukselle maksetut palkkiot	27 735
Palkat ja palkkiot yhteensä	<u>27 735</u>
Tilintarkastuspalkkiot	4 650
<b>Ostot saman konsernin yhteisöiltä</b>	
Tampereen kaupungin yhteisöt yhteensä	922 717
<b>Kiinteistöjen hoitokulut / Korjaukset</b>	
Muuttokorjaukset	234 872
Huoneistokorjaukset	82 510
Yleiset tilat	18 217
Rakennusten rakenteet	104 679
Ulkoalueet	9 996
LVI-järjestelmät	22 696
Sähkö- ja tietojärjestelmät	7 369
Ilkivaltakorjaukset	5 194
Muut korjaukset ja hankinnat	51 209
PTS-korjaukset	149 795
Oikaisuerät	-27 686
Korjaukset yhteensä	<u>658 851</u>

**TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2023 LIITETIEDOT****TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet****31.12.2023**

Liittymismaksut	
Jakautuminen 31.12.2022	201 516
Lisäykset/vähennykset	0
Kp-arvo 31.12.2023	<u>201 516</u>

Rakennukset	
Jakautuminen 31.12.2022	10 769 734
Tilikauden poistot	-434 577
Kp-arvo 31.12.2023	<u>10 335 157</u>

Koneet ja kalusto	
Jakautuminen 31.12.2022	37 645
Lisäykset	3 128
Tilikauden poistot	-9 542
Kp-arvo 31.12.2023	<u>31 232</u>

Asfaltointi ja muu piha-alue	
Jakautuminen 31.12.2022	0
Lisäykset/vähennykset	4 060
Tilikauden poistot	-68
Kp-arvo 31.12.2023	<u>3 992</u>

Osakkeet ja osuudet	
Jakautuminen 31.12.2022	2 652
Lisäykset/vähennykset	0
Kp-arvo 31.12.2023	<u>2 652</u>

**Omistus muissa yhteisöissä**

Kotipaikka	Omistus- osuus	Oma pääoma	Tulos
Tampere	31,33 %	548 696	-8 251

Mummunkujan Pysäköinti Oy

**Kiinteistöjen verotusarvot**

13 297 009

**Saamiset Tampereen kaupungilta**

267

**Siirtosaamiset**

Korkosaamiset	1 884
Perintäsaamiset	572
Vakuusmaksusitoumukset	200
Muut siirtosaamiset	10 149
	<u>12 805</u>

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2023 LIITETIEDOT

### TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>Oma pääoma</b>	<b>31.12.2023</b>
Osakepääoma	11 248
Kertyneet voitot/tappiot	9
Osingonjako	0
Tilikauden voitto	659 467
<b>Oma pääoma</b>	<b>670 724</b>
<b>Sidottu oma pääoma</b>	
Osakepääoma	0
Jakautuminen 31.12.2022	11 248
Osakepääoma 31.12.2023	11 248
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>11 248</b>
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja osakkeita yhteensä 10 000 kpl.	
<b>Vapaa oma pääoma</b>	
Jakautuminen 31.12.2022	9
Osingonjako	0
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.2023	9
Tilikauden voitto	659 467
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>659 476</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>670 724</b>
<b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma</b>	
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta	
Jakautuminen 31.12.2022	9
Osingonjako	0
Tilikauden voitto	659 467
<b>Jakokelpoinen oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>659 476</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	
<b>Asuintalovaraus</b>	
Jakautuminen 31.12.2022	6 778 332
Muutos	-300 226
Kp-arvo 31.12.2023	6 478 106
<b>Pitkäaikaiset velat</b>	
<b>Velat saman konsernin yhteisöille</b>	
Lainat Tampereen kaupungilta	735 382
	735 382
<b>Velat muille</b>	
Rahoituslaitokset	3 761 325
	3 761 325
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>2 658 472</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2023 LIITETIEDOT

### Lyhytaikaiset velat

31.12.2023

#### Velat saman konsernin yhteisöille

Ostovelat	81 107
Muut velat	5 110
	<hr/>
	86 217

#### Velat muille

Lainat rahoituslaitoksilta	612 684
Saadut ennakot	55 679
Ostovelat	68 946
Muut velat	104 538
Siirtovelat	230 549
	<hr/>
Velat muille yhteensä	1 072 395

#### Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkovelka	65 745
	<hr/>
	65 745

#### Saadut vakuudet

Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	101 285
Saadut maksusitoumukset	63 065

### MUUT LIITETIEDOT

#### Kiinnitykset ja annetut vakuudet

Panttikirjat yhteensä	2 710 000
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	2 710 000
Kiinnityksiä vapaana	0
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat	0

Vakuudellisten lainojen määrä	1 524 146
-------------------------------	-----------

Yhtiön muilla lainoilla on kaupungin myöntämä takaus.

#### Käyttö- ja luovutusrajoitus

Kiinteistöihin ei kohdistu asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksia.

#### Keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut

Yhtiöllä ei ole tilinpäätöksessä 31.12.2023 avoimia urakkaeriin liittyviä vastuita

#### 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, €	485 281
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta	1,56 %

#### 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. 1,0 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 87 tuhatta euroa.

Käyttämättä olevat pisteet	1 016 840
Vastuu avoimena olevista pisteistä	87 027

#### Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla.

Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2033-2061.	1 584 566
---	-----------



## ANNALAN VUOKRA-ASUNNOT OY

### TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

#### HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 22. helmikuuta 2024



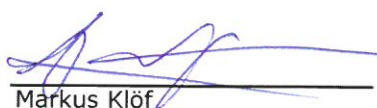
Pekka Anttila  
Puheenjohtaja



Elisa Saarinen  
Varapuheenjohtaja



Auli Korhonen



Markus Klöf



Lasse Oksanen



Sami Eloranta



Riitta Mäntymäki



Satu Eskelinen  
toimitusjohtaja

#### TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus.

Tampereella

Tilintarkastus Lamberg Oy  
Tilintarkastusyhteisö

BDO Audiator Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Tatu Lamberg  
HT

Minna Havia-Niemi  
KHT, JHT

## 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
Liitetietositteet	Sähköisessä muodossa

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument inneholder 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende