



VILUSEN RINNE VUOKRA-ASUNNOT OY

Y-tunnus 3292357-1

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 1.1 - 31.12.2025

VILUSEN RINNE VUOKRA-ASUNNOT OY

Tilinpäätös 1.1 - 31.12.2025

	sivu
Sisällysluettelo	1
Hallituksen toimintakertomus	2
Tuloslaskelma	10
Tase	11
Liitetiedot	12
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	17
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista ja niiden säilytystavoista	18

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2025

1. Yhtiön tarkoitus

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy on perustettu 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 VARKE-rajoitusten (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus), silloisten ARA-rajoitusten, alaiset kiinteistöt ja Annalan Vuokra-asunnot Oy:öön kaikki vuoden 2022 lopussa olleet VARKE-rajoituksista vapaat kiinteistöt.

Vilusen Rinne 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 pääasiassa Kaukajärven ja Annalan kaupunginosissa.

Tampereen Vuokratalosäätiö on vastannut Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n operatiivisesta toiminnasta kaikilta osin. Vuokratalosäätiön tarjoama palvelu perustuu omakustannusperiaatteeseen, 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.

Tampereen Vuokratalosäätiö sr, Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy muodostavat yhdessä VTS-kodit -yhteisön. Markkinoinnissa käytetään nimeä VTS-kodit.

Yhteistyössä Tampereen kaupungin ja kaupunkikonserniin kuuluvien yleishyödyllisten asuntorakentajien kanssa on kehitetty kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmalli. Se on tärkeä yhtiöille ja kaupungille, koska sillä pyritään varmistamaan mm. MAL-sopimuksen asumisen tavoitteiden toteutuminen. Tampereen kaupungin ja Tampereen Vuokratalosäätiön (sisältäen Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy) lisäksi mukana on Tampereen kotilinnasäätiö, Tampereen Vuokra-asunnot Oy ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy.

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

2. Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Vuoden 2025 toimintaympäristöön vaikuttivat Suomen kansantalouden hidas kasvu sekä vastaavasti julkisen sektorin menojen kasvu. Talouden kasvunäkymiä varjostivat kauppapolitiikan kiristyminen ja kansainvälisen politiikan epävarmuudet. Suomen Pankin joulukuussa 2025 julkistaman ennusteen mukaan talouden kasvun arvioidaan jäävän vuonna 2025 arviolta 0,2 %:iin. Julkinen talous pysyi selvästi alijäämäisenä. Tämän johdosta julkisiin menoihin, kuten asumiseen kohdistuvia tukiin, on kohdistunut vuoden aikana sopeutustoimia, mikä on vaikuttanut myös yhtiön toimintaan.

Yleinen hintataso nousi edelleen, mutta hidastui selvästi aikaisempien vuosien tasosta. Suomen Pankin joulukuussa 2025 julkaisema ennuste koko vuoden 2025 inflaatiotasoksi oli 1,5 %. Asuinkerrostalojen kiinteistöjen ylläpitoindeksi kasvoi 2,5 % vuoden aikana (kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi Q3/2025 vs. Q3/2024).

Rahoitusmarkkinoilla lyhyinen markkinakorkojen taso laski vuoden 2025 aikana. Kuuden kuukauden Euribor-korko laski vuoden aikana 2,6 %:n tasosta 2,1 %:iin. Pitkien korkojen osalta korkotaso vastaavasti nousi edellisestä vuodesta. Yhtiö on suojannut korkojohdannaisilla lainasalkun korkoriskiä ja muuttanut merkittävän osan lainoista kiinteä korkoiseksi.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n toiminta vuonna 2025 pysyi vakaana. Yhtiön vuokratuotot kasvoivat edellisvuodesta 1,0 % keskimäärin 0,5 %:n suuruisten vuokratuotosten sekä kasvaneiden käyttökorvausveloitusten vaikutuksesta. Vuokrauksen käyttöaste laski hieman, ja oli 98,3 % (2024: 98,5 %). Ennalta suunnitellut, aiempia vuosia selvästi suuremmat, korjauskustannukset sekä kiinteistöalan hintatason nousu vaikuttivat siihen, että yhtiön hoitokulut kasvoivat 15,8 % vertailukaudesta.

3. Kiinteistöt; investoinnit ja kiinteistöjen ylläpito

Vilusen Rinteen Vuokra-asunnot Oy:n omistuksessa oli vuoden 2025 lopussa 18 kiinteistöä, yhteensä 1 020 asuntoa (55 748 asm²), joiden keskipinta-ala oli 54,7 m². Rakennusten keskimääräinen ikä oli 33 vuotta (2024: 32 vuotta). Peruskorjaukset huomioiden oikaistu rakennusten keski-ikä oli 21 vuotta (2024: 20 vuotta). Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Tampereella Kaukajärvellä ja Annalassa.

Vilusen Rinteen Vuokra-asunnot Oy:n laskennallinen korjausvelka vuonna 2025 oli 5,7 milj. euroa (vuonna 2024 oli 6,1 milj. euroa) ja kuntotaso 76,88 % (2024: 77,34 %). Kiinteistöjen korjausvelka ei saa kasvaa liikaa; tavoite yleisen kuntotason osalta on yli 75 %, ja rakennusten korjatun keski-ikä alle 21 vuotta.

Kiinteistöinvestoinnit

Yhtiölle ei ole rakennettu uusia kohteita, eikä yhtiössä toteutettu peruskorjauksia vuonna 2025.

Kiinteistöjen kunnossapito

Vuoden 2025 aikana toteutettiin kiinteistöjen kunnossapitokorjauksia ennalta laaditun PTS-suunnitelman mukaisesti. Yhdessä ennalta-arvaamattomien korjaustöiden kanssa vuosikorjauksia tehtiin yhteensä 2,0 milj. eurolla. Korjauskulut olivat keskimäärin 2,96 euroa/asm2/kk (1,99 euroa/asm2/kk vuonna 2024).

Huolto ja ylläpito

Kiinteistönhoito- ja siivouspalvelun palveluntuottajien kanssa tehtiin laatusopimukset. Kiinteistönhoidon ja siivouksen laatusopimukseen sisällytettiin teknisten tarkastusten ja asiakastytyvyyden lisäksi palveluntuottajien omalaadunseuranta sekä ilmoitusten vasteajat.

Laatusopimuksissa korostettiin palveluntuottajien omaa laadunseurantaa ja palveluntuottajia veloitettiin käymään Kihla-tarkastuslomake läpi kiinteistönhoitajien ja siivoojien kanssa sekä kuitaamaan, kun laatupoikkeamat on hoidettu kuntoon ja tekijät opastettu.

Palautteita sekä laadunseurannan tuloksia on käsitelty palveluntuottajien kanssa säännöllisesti pidetyissä kuukausipalavereissa.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n kiinteistönhoidon palveluntuottaja on Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy ja siivouksen palveluntuottaja HH-Kiinteistöpalvelut Oy.

Viheralueiden ylläpidosta Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n kiinteistöillä vihertöistä vastasi Pihatyömyyrät Oy.

4. Asuntojen vuokraus ja asukastoiminta

Asukkaiden valinta VARKE-vuokra-asuntoihin on julkinen hallintotehtävä ja asukasvalintaa tekevät toimivat virkavastuulla.

Asukasvalinnassa noudatettiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) ohjeistuksen mukaisesti sosiaalista tarveharkintaa ja asukasvalinta toteutettiin sosiaalisin perustein. Asuntohakemusten kokonaismäärä nousi edelliseen vuoteen verrattuna (VTS-kodit).

Yhteistyö Pirkanmaan Hyvinvointialueen asumisneuvojien kanssa jatkui.

	2025	2024
Kokonaisvaihtuvuus %	16,1	17,9
Asukkaita	1 777	1 797
Asuntohakemuksia voimassa (VTS-kodit)	4 144	4 319
Kaikki sopimukset kpl (vaihdot + uudet)	164	183
Asuntojen kumulatiivinen käyttöaste %	98,3	98,5

VTS-kotien asiakastyytyväisyyttä mitataan kokonaisuutena. Näin ollen Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n asiakastyytyväisyydestä saadut palautteet lukeutuvat mukaan koko VTS-kotien asiakastyytyväisyyyslukemiin.

Asukastyytyväisyyttä mitataan kolmessa eri kategoriassa. Asukastyytyväisyys pyritään pitämään sopivalla tasolla suhteessa säätiön itsekannattavuusperiaatteeseen. Vuonna 2025 jatkettiin säätiön asiakastyytyväisyyden mittausta eritellysti. Alla olevat luvut ovat vuosien 2024 ja 2025 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 (2024 tulos 4,32). Vastauksia annettu 3 021 kpl v. 2025

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.

- 3,80 (2024 tulos 3,77). Vastauksia annettu 3 210 kpl v. 2025

3. NPS-KYSELY:

NPS-kyselyssä tiedustellaan, suositteisiko asukas ystävälleen VTS-koteja. Suosittelemista kysytään kaikkien asukkaille tehtävien kyselyiden ohessa.

- 52 (2024 tulos 39)

Asukastoiminta

VTS-kotien Asukasedustajisto valittiin toimikaudelle 2025–2028 ja se kokoontui 4 kertaa. Lisäksi yhteishallintoon liittyen järjestettiin asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous, Murikka-päivä ja talousilta.

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

	2025	2024
Asukastoimikuntien ja yhteyshenkilöiden lukumäärä	16	16
Asukastoimikuntien jäsenten ja yhteyshenkilöiden lukumäärä	87	86

5. Vastuullisuus

Vastuullisuus on yksi säätiön strategisista painopisteistä. Vastuullisuustyöhön kuuluu kolme osa-aluetta: sosiaalinen-, ympäristö-, ja hallinnollinen vastuullisuus.

VTS-kodit laatii vastuullisuusraportin GRI-viitekehityksen (Global Reporting Initiative) mukaisesti, kuten vuonna 2024. Avainluvut on määritelty kattamaan kaikki kolme osa-aluetta.

VTS-kotien vastuullisuusryhmässä on osallistuja kaikista yksiköistä. Ryhmän jäsenet pyrkivät varmistamaan vastuullisuuden yksiköissään sekä yhteisessä tekemisessä.

Sosiaalinen vastuullisuus

Asukkaita varten on VTS-kotien toimesta järjestetty 2025 useampi asukastapahtuma. Suosituimmat olivat kesän Särkänniemi-päivä 4 400 osallistujaa ja joulun alla Koiramäki 1 100 osallistujaa. Lisäksi pitkin vuotta on järjestetty korttelitapahtumia, joissa on ollut yhteensä noin 600 osallistujaa.

Vuoden tärkeä teema oli myös turvallisuus. Otimme käyttöön uudet sähköiset pelastussuunnitelmat asuinkiinteistöille, teimme lakisääteisen palovaroitinprojektin ja järjestimme asukastoimikuntien turvallisuuskoulutuksia.

Nettosuositteluindeksiä mitataan sekä asukkailta että henkilökunnalta. Asukkaiden NPS nousi 52:een ja ensimmäisen kerran mitattu henkilökunnan eNPS oli 27.

Henkilökunta osallistui vuoden mittaan monipuolisiin TYHY-tapahtumiin. Tänä vuonnakin oli tarjolla sekä kulttuuria että urheilua. Syysbuusti pidettiin Viikinsaassa. 2025 uudistettiin myös henkilöstökysely.

Ympäristövastuullisuus

Säätiö tekee pitkäjänteistä ympäristötyötä ja meillä on myös Ekokompassi-sertifikaatti.

Haluamme edistää kestävästä rakentamisesta ja panostaa rakennuksen elinkaareen. Olemme mm. ottaneet käyttöön aurinkopaneeleja sekä uudis- että korjausrakentamisessa.

Laajensimme jätteen tyhjennysvälien optimointia kaikkiin jätelajeihin ja seuraamme jättemääriä kaikilla kiinteistöillä.

Uudiskohteissa on varauduttu lainsäädäntömuutoksiin ja tehty hiilijalanjälkilaskelmat ohjaavien keinojen löytämiseksi.

Hallinnollinen vastuullisuus

Kannamme hallinnollisen ja taloudellisen vastuumme toimimalla yleishyödyllisesti ja kestävästi. Vuokraamme asuntoja omakustannusperiaatteella. Tarjoamme vakaat sekä markkinahintoja edullisemmat vuokrat, ja kaikki vuokrina kerätyt rahat käytetään asukkaiden asumisen hyväksi. Huolimatta toimintaympäristön haasteista taloudellinen tilanne pysyi vuonna 2025 vakaana.

Sisäisten auditointien tekeminen jatkui ja vuoden teema oli hankinnat. Lisäksi edistettiin muutosohjelmassa taloudellisen aseman varmistamista myös tulevaisuudessa.

Tutkimme vihreän rahoituksen mahdollisuuden kaikissa uudis- ja perusparannushankkeissa. Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy ei kuitenkaan toteuttanut vuonna 2025 uudis- tai perusparannushankkeita.

6. Kehittäminen

Kehittämisellä ja digitalisaatiolla voidaan edelleen tehostaa yhtiön toimintaa. Vuonna 2025 pilotoimme VTS-kodeilla sähköistä varauskalenteria erilaisiin kiinteistöjen tiloihin. Pilotti oli onnistunut ja laitteet jäivät käyttöön. Palaute asukkailta oli kannustavaa ja järjestelmää on tarkoitus laajentaa sopiviin nykyisiin tai uusiin kiinteistöihin.

Tietovarastoa on kehitetty edelleen ja raportteja paranneltu joustavasti uusien tai muuttuneiden tarpeiden mukaan.

Digitalisaatio ja toimialakin vaatii luotettavat järjestelmät. Tämän turvaamiseksi on jatkettu työtä tietoturvan ja käyttöoikeuksien suhteen.

Vuokraustoiminnan tehokkuuden lisäämiseksi otettiin käyttöön Tampuurin sähköinen liitepalvelu -sovellus, mikä mahdollistaa valtion tukeman asuntokannan asukasvalintaan liittyvien pakollisten asuntohakemusten liitteiden sujuvamman käsittelyn.

Muina kehityshankkeina toteutettiin vuonna 2025 kiinteistöstrategiaan, vuokraukseen, avainhallintaan, rahoitukseen, myyntiin sekä tekoälyyn liittyvät projektit.

7. Hallinto

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

Vilusen Rinteen Vuokra-asunnot Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025. Tampereen kaupunkia edusti Ville Taivassalo.

Yhtiö hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika.

Hallituksessa ajalla 1.1.-23.4.2025 toimivat Pekka Anttila (pj), Elisa Saarinen, Markus Klöf, Lasse Oksanen, Auli Korhonen, Sami Eloranta ja Riitta Mäntymäki.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.4.2025 valittiin hallituksen jäseniksi Petri Olkinuora (pj), Maarit Hirvonen, Markus Klöf, Lasse Oksanen, Auli Korhonen, Sami Eloranta ja Riitta Mäntymäki uudelle toimintakaudelle.

Hallitus on kokoontunut toimikauden aikana 10 kertaa. Hallituksen kokouksen sihteerinä on toiminut Maarit Eklund.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Satu Eskelinen.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin tilikaudelle 2025 BDO Audiator Oy Tampereen kaupungin nimeämänä sekä tilintarkastusyhteisö Tilintarkastus Lamberg Oy asukkain nimeämänä.

8. Henkilöstö

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

9. Taloudellinen asema ja keskeisimmät talouden tunnusluvut

Liikevaihto vuodelta 2025 oli yhteensä 9,3 milj. euroa, jossa on kasvua 1,0 % edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvu muodostui vuokrantarkistuksista (keskimääräin 0,5 % 1.3.2025 alkaen) ja käyttökorvausten kasvusta. Liikevaihtoa laski hieman heikentynyt vuokrauksen käyttöaste.

Yhtiön käyttökate heikkeni vuonna 2025 aikaisempaan vuoteen verrattuna 0,7 milj. euroa. Tähän vaikutti erityisesti ennalta suunniteltujen korjausten edellisvuotta selvästi suurempi määrä. Yhtiö siirsi vuonna 2025 korkosuojauksia tuleville vuosille, joka nosti korkokustannuksia vuonna 2025, mutta mikä vähentää korkokustannuksia selvästi tulevana vuosina.

	2025	2024
Liikevaihto, milj. euroa	9,3	9,2
Käyttökate %	35,5	43,8
Tulos ennen varauksia ja veroja, milj. euroa	0,2	1,3
Omavaraisuusaste % 1)	15,5	14,7
Lainojen keskikorko % (ml. korkosuojaukset)	1,80	0,83
Lainojen keskikorko % (ilman korkosuojauksia)	2,34	2,71

1) Omavaraisuusasteen % laskennassa on omaan pääomaan sisällytetty 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 2025 aikana 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.

VARKE:n määrärahojen merkittävä pienentäminen vuodesta 2026 alkaen aiheuttaa tarpeen rahoittaa yhä suurempi osa korjaus- ja uudishankkeiden rahoituksesta vapaarahoitteisena. Rahoituksen saantiin liittyvät riskit nousevat huomattavasti aiempaa suurempaan rooliin ja vuokratason kohtuullisuutta haastaa myös muut tekijät, kuten vapaarahoitteisten tonttien korkeampi vuokra.

Korkosuojauksen päivitystarpeita analysoidaan ja niitä käydään läpi rahoituslaitosten kanssa vuosittain. Riskienhallinnan toimenpiteenä on perusparannuksiin tarvittavaa rahoitusta simuloitu seuraavien 5 - 6 vuoden ajalle pitkän tähtäimen kassavirtalaskelmalla. Yhtiön lainakanta on 59,6 milj. euroa. Sen osalta on tehty korkosuojauksia koronnousua vastaan, mikä vaimentaa markkinakorkojen muutosten vaikutusta yhtiön korkokustannuksiin.

Kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousevat kiinteistökannan vanhetessa ja korjaustarpeiden kasvaessa. Investointien ja ylläpidon osalta kustannusten nousuun varaudutaan hyvällä suunnittelulla ja oikea-aikaisella kilpailutuksella sekä vaihtoehtoisilla energiaratkaisuilla.

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

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

Toiminnallisista riskeistä merkittävimpiä on toimialan markkinatilanne.

11. Tulevaisuuden näkymät

Toimintaympäristössä on viime vuosina lyhyellä aikavälillä tapahtunut merkittäviä muutoksia inflaation ja korkotason kasvaessa. Näiden muutoksien vaikutuksesta kiinteistöjemme ylläpitokustannukset ovat kasvaneet. Vuoden 2025 aikana sekä yleinen inflaatio että kiinteistöjen ylläpitosopimusten hintojen kasvu on kuitenkin hidastunut selvästi. Tämän myötä vuokrien korotus vuosina 2025 - 2026 on aikaisempia vuosia paljon maltillisempi, ja on tasoltaan keskimäärin 0,5 % vuodessa.

12. Hallituksen esitys tulosta koskevista toimenpiteistä

Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 10 000 euroa. Yhtiöllä on tilikauden 2025 tulos huomioiden jakokelpoisia varoja, yhteensä 16 699 euroa.

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

Tuloslaskelma

EUR

1.1 - 31.12.2025

1.1 - 31.12.2024

LIIEKVAIHTO

Vuokrat	8 934 445	8 831 895
Käyttökorkvaukset	375 862	360 431
Luottotappiot ja oikaisuerät	-57 576	-39 474
LIIEKVAIHTO YHTEENSÄ	9 252 732	9 152 852

MUUT TUOTOT

1 270 **4 690**

HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	-31 400	-30 400
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-31 400	-30 400

KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT

Hallinto	-1 043 844	-942 791
Käyttö ja huolto	-245 832	-235 304
Ulkoalueiden huolto	-217 526	-181 116
Siivous	-243 060	-232 100
Lämmitys	-626 614	-639 850
Vesi ja jätevesi	-442 528	-384 734
Sähkö	-289 161	-328 654
Jätehuolto	-123 971	-135 491
Vahinkovakuutukset	-38 166	-33 846
Vuokrat	-393 797	-387 690
Kiinteistövero	-288 262	-291 743
Korjaukset	-1 981 376	-1 328 039
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-5 934 137	-5 121 358

KÄYTTÖKATE

3 288 465 **4 005 784**

POISTOT

-2 438 285 **-2 590 497**

LIIEKVOITTO (-TAPPIO)

850 181 **1 415 287**

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot	757 484	1 869 563
Rahoituskulut	-1 453 516	-1 928 817
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	-696 032	-59 254

VOITTO/TAPPIO ENNEN

154 148 **1 356 032**

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA**TILINPÄÄTÖSSIIRROT**

Asuintalovarauksen muutos	-136 963	-1 350 192
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-136 963	-1 350 192

Tilikauden verot

-7 368 **-3 976**

TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO

9 817 **1 864**

11 / 18

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy**TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT****TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

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

Liitetiedot on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen pienyrittäjäsuojauksen mukaisesti.

Arvostusperiaatteet

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

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**Poistosuunnitelma****Käyttöomaisuuden poistomenetelmänä käytetään seuraavia poistoperiaatteita**

Uudisrakennukset	4 %:n menojäätännöspoisto
Perusparannukset	30 vuoden tasapoisto
Rakennusten pienet aktivoinnit	10 vuoden tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäätännöspoisto

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 omaa henkilökuntaa.

	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Hallitukselle maksetut palkkiot	31 400	30 400
Palkat ja palkkiot yhteensä	31 400	30 400
Tilintarkastuspalkkiot	10 742	11 477

Ostot saman konsernin yhteisöiltä

Tampereen kaupungin yhteisöt yhteensä	2 711 474	2 673 663
---------------------------------------	-----------	-----------

Kiinteistöjen hoitokulut / korjaukset

Muuttokorjaukset	445 113	495 274
Huoneistokorjaukset	171 851	189 245
Yleiset tilat	50 003	49 862
Rakennusten rakenteet	208 663	193 497
Ulkoalueet	22 359	18 956
LVI-järjestelmät	26 812	48 904
Sähkö- ja tietojärjestelmät	20 043	16 527
Ilkivaltakorjaukset	14 116	12 130
Liiketilat, ja varastot	0	520
Muut korjaukset ja hankinnat	199 975	47 734
PTS-korjaukset	959 853	285 946
Oikaisuerät	-137 410	-30 558
Korjaukset yhteensä	1 981 376	1 328 039

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT**TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****31.12.2025****31.12.2024****Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet**

Liittymismaksut		
Kirjanpitoarvo 1.1	585 033	585 033
Kirjanpitoarvo 31.12	585 033	585 033
Rakennukset		
Kirjanpitoarvo 1.1	53 206 459	55 241 471
Lisäykset	42 833	186 478
Tilikauden poistot	-2 149 051	-2 221 490
Kirjanpitoarvo 31.12	51 100 241	53 206 459
Koneet ja kalusto		
Kirjanpitoarvo 1.1	1 147 503	1 454 194
Lisäykset	19 438	62 316
Tilikauden poistot	-289 234	-369 007
Kirjanpitoarvo 31.12	877 707	1 147 503
Osakkeet ja osuudet		
Kirjanpitoarvo 1.1	137 056	137 056
Kirjanpitoarvo 31.12.	137 056	137 056

Omistus muissa yhteisöissä

	Kotipaikka	Omistuosuus	Tilikauden tulos	Oma pääoma
Kaukajärvisuuskunta *	Tampere	17,88 %	7 859	3 977 310
Kiinteistö Oy Tampereen Keskisenparkki *	Tampere	12,77 %	29	551 691

* tiedot tilikauden tuloksista ja oman pääoman määristä perustuvat 31.12.2024 hetken tietoihin

Kiinteistöjen verotusarvot

43 417 460

43 891 597

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Muut saamiset, Tampereen kaupungilta	3 246	3 231
--------------------------------------	-------	-------

Siirtosaamiset

Perintäsaamiset	4 770	4 879
Korkosaamiset	65 278	146 564
Muut siirtosaamiset	4 459	18 601
	74 507	170 044

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT
TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	31.12.2025	31.12.2024
Oma pääoma		
Osakepääoma	103 288	103 288
Kertyneet voitot/tappiot	6 882	5 019
Tilikauden voitto	9 817	1 864
Oma pääoma	119 987	110 170
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma		
Osakepääoma 1.1.	103 288	103 288
Osakepääoma 31.12.	103 288	103 288
Sidottu oma pääoma yhteensä	103 288	103 288
Vapaa oma pääoma		
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	6 882	5 019
Osingonjako	0	0
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	6 882	5 019
Tilikauden voitto	9 817	1 864
Vapaa oma pääoma yhteensä	16 699	6 882
Oma pääoma yhteensä	119 987	110 170
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma		
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta		
Jakokelpoinen oma pääoma 1.1.	6 882	5 019
Tilikauden voitto	9 817	1 864
Jakokelpoinen oma pääoma 31.12.	16 699	6 882
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Asuintalovaraus		
Kirjanpitorvo 1.1.	10 867 297	9 517 105
Muutos	136 963	1 350 192
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 004 261	10 867 297
Pitkäaikaiset velat		
Velat muille		
Rahoituslaitokset	58 250 448	61 316 990
	58 250 448	61 316 990
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	53 023 384	55 415 885

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT**Lyhytaikaiset velat****31.12.2025****31.12.2024****Velat saman konsernin yhteisöille**

Ostovelat	198 112	178 626
Muut velat	1 293	2 307
	<u>199 404</u>	<u>180 933</u>

Velat muille

Lainat rahoituslaitoksilta	1 301 865	1 558 416
Saadut ennakot	205 269	189 289
Ostovelat	321 081	324 649
Muut velat	242 979	254 056
Siirtovelat	366 350	461 803
Velat muille yhteensä	<u>2 437 544</u>	<u>2 788 213</u>

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korkovelka	361 104	459 833
	<u>361 104</u>	<u>459 833</u>

Saadut vakuudet

Vuokravakuudet (sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin)	237 933	248 563
Saadut maksusitoumukset	154 477	143 696

MUUT LIITETIEDOT**Kiinnitykset ja annetut vakuudet**

Panttikirjat yhteensä	107 182 354	107 182 354
Kiinnitykset omien velkojen vakuutena	87 242 819	89 742 819
Kiinnityksiä vapaana	19 713 221	17 213 221
Tonttivuokrien vakuudeksi luovutetut panttikirjat	226 314	226 314
Vakuudellisten lainojen määrä	58 541 455	61 068 729

Yhtiön muilla lainoilla on kaupungin myöntämä takaus.

Koronvaihtosopimukset

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy suojaa pitkäaikaisten lainojen koroista aiheutuvaa kassavirtaa tulevaisuuden korkotason nousua vastaan. Mainitut lainat ovat alttiita korkoriskille, koska niiden viitekorkona on pääsääntöisesti vaihtuvakorkoinen kuuden kuukauden euribor -korko. Tehdyillä koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoisia lainoja on muutettu kiinteäkorkoisiksi lainoiksi. Yhtiö noudattaa kirjanpidossaan suojauslaskentaa, jossa kuhunkin yksittäiseen suojaussopimukseen on kohdistettu yksi tai useampi lainasopimus. Suojaussopimukset on kohdistettu korkotukilainoihin sen lainamäärän osalta, kun korkotukilainan korkokatto-osuus on jo päättynyt, ja lainaosuus on muuttunut vaihtuvakorkoiseksi. Suojaukset ovat kattavia siten, että suojausinstrumentin nimellismäärää vastaa lainan vastaava määrä ja että suojausinstrumentin voimassaoloaika vastaa lainan juoksuaikaa.

Voimassa olevien suojausten tilinpäätöshetkellä jäljellä oleva nimellisarvo on 45 500 000 euroa ja markkina-arvo 5 738 839 euroa. Voimassa olevien suojausten aikaisin alkamisvuosi on ollut 2019 ja sopimukset loppuvat vuosina 2029, 2034, 2040 ja 2045.

Nimellisarvo	45 500 000	45 500 000
Markkina-arvo	5 738 839	3 889 873

Edellä mainittuihin koronvaihtosopimuksiin sisältyy kaksi koronvaihtosopimusta, nimellisarvoltaan 25 000 000 euroa, jotka alkavat vuosina 2029 ja 2035 ja päättyvät vuosina 2040 ja 2045. Näiden koronvaihtosopimuksen käypä arvo on 4 409 731 euroa.

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT**Käyttö- ja luovutusrajoitus**

Yhtiön omistuksessa olevat kiinteistöt ovat kaikki asuntotuotantolain nojalla käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. VARKE -ryhmän asuntoja on 1 020 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 55 748 m².

Rajoitusten alainen käyttöomaisuuden kirjanpitoarvo on 52 562 980 54 938 994

ARA-rajoitusten alaiset kiinteistöt ovat: (suluissa ajankohta, johon asti käyttö- ja luovutusrajoitus on voimassa)

Hikivuorenkatu 16	(06.09.2034)	Minttukatu 1	(20.10.2039)	Pitkäniitynkatu 2	(13.05.2036)
Hikivuorenkatu 20	(16.11.2061)	Muinaishaudankatu 1	(28.08.2042)	Riipuksenkatu 2	(07.05.2058)
Keskisenkatu 12	(04.03.2045)	Muinaishaudankatu 3	(31.05.2040)	Riipuksenkatu 3	(10.12.2046)
Kolunkatu 1	(17.10.2057)	Muinaishaudankatu 3C	(03.05.2051)	Riipuksenkatu 5	(04.06.2047)
Kolunkatu 3	(07.12.2051)	Ojavainionkatu 6	(08.09.2049)	Sellerikatu 2	(05.05.2043)
Meiramipolku 1	(03.09.2041)	Persiljak.10/Sellerik.19	(07.10.2042)	Takunvainionkatu 2	(17.09.2050)

Keskeneräisten hankintojen urakkaerävastuut

Yhtiöllä ei ole tilinpäätöksessä 31.12.2025 avoimia urakkaeriin liittyviä vastuuta

Korjausvelka kiinteistöistä

VTS-kodit on teettänyt Forecon Oy:llä vuosina 2019 ja 2024 korjausvelan ja korjaustarpeen laskennan. Korjausvelan ja korjaustarpeen laskenta perustuu rakennuskannan rakennuslupa-aineiston pohjalta tehtyyn rakennusosapohjaiseen korjaustarpeeseen. Korjausvelkalaskentaa on päivitetty Foreconin menetelmällä vuosittain.

Korjausvelka, € 5 751 390 6 151 493
Korjausvelka, % jälleenhankintahinnasta 4,77 % 5,10 %

VTS-kotien Pisteet Kotiin -asukasetujärjestelmän vastuu

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

Asukkailla oli 31.12.2025 käyttämättä n. 3,4 miljoonaa pistettä. Pisteiden käyttämisen perustaso on 111 pistettä = 5 euroa, mutta tietyt erityishankinnat ovat VTS:lle kalliimpia, esim. pesukoneen asennuspalvelu tai mikroaaltouunin hankinta (kuljetuksineen yms.) sekä erityisesti asuntoremontit. Mikäli pistevelasta 10% käytetään asunnon remontteihin, niin VTS-kotien pistevelan arvo on kaikkiaan noin 294 tuhatta euroa.

Käyttämättä olevat pisteet 3 435 520 3 319 975
Vastuu avoinna olevista pisteistä 294 031 284 142

Tampereen kaupungilta vuokrattujen tonttien vuokravastuut

Kaikki vuokratut tontit on vuokrattu Tampereen kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksilla. Tonttien jäljellä olevat vuokra-ajat päättyvät vuosina 2040-2078.

Tonttien vuokravastuu tilikauden päättyessä 15 944 103 16 084 248

VILUSEN RINNE VUOKRA-ASUNNOT OY

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella

Tilinpäätös on sähköisesti allekirjoitettu

Petri Olkinuora
Puheenjohtaja

Maarit Hirvonen
Varapuheenjohtaja

Auli Korhonen

Markus Klöf

Lasse Oksanen

Sami Eloranta

Riitta Mäntymäki

Satu Eskelinen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄMERKINTÄ

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 kirjanpito- ja tositetietojen 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

Päiväys: 23. helmikuuta 2026, 19:06:51

Auli Korhonen

Auli Korhonen

Päiväys: 23. helmikuuta 2026, 12:31:04

Lasse Oksanen

Lasse Oksanen

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2026, 19:06:38

Pankkitunnistus

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2026, 12:30:40

Pankkitunnistus

Päiväys: 24. helmikuuta 2026, 15:33:13

Päivi Hirvonen

Päivi Hirvonen

Päiväys: 23. helmikuuta 2026, 17:43:34

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

Markus Klöf

Markus Klöf

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisö sääntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

24. helmikuuta 2026, 15:32:57

Pankkitunnistus

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2026, 17:42:54

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2026, 17:42:55

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 23. helmikuuta 2026, 14:39:39

puheenjohtaja

Petri Olkinuora

Petri Olkinuora

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2026, 14:39:25

Pankkitunnistus

Päiväys: 24. helmikuuta 2026, 13:25:44

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

Sami Eloranta

Sami Eloranta

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisö sääntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

24. helmikuuta 2026, 13:23:27

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

24. helmikuuta 2026, 13:23:28

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 23. helmikuuta 2026, 12:36:24

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

Riitta Mäntymäki

Riitta Mäntymäki

Hallituksen jäsen

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Yhteisö sääntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

23. helmikuuta 2026, 12:35:54

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2026, 12:35:55

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 23. helmikuuta 2026, 16:27:04

Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy

Satu Eskelinen

Satu Eskelinen

Toimitusjohtaja

Oikeutettu edustamaan yhtiötä.

'Yhteisö sääntöjen mukaan toiminimen kirjoittaa / yhteisöä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.'

Vahva tunnistus:

29. tammikuuta 2026, 09:11:15

Mobiilivarmenne

Yritystiedot:

23. helmikuuta 2026, 16:26:46

Patentti- ja rekisterihallitus



This document contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

TATU TAPANI LAMBERG

Tilintarkastus Lamberg Oy, FI10648644, Pyhäjärvenkatu 5 A, 33200, Tampere

7256888b-6585-428c-a2fb-25f9938e292a - 2026-02-26 08:04:59 UTC +02:00

BankID / MobileID - de79d79d-e858-4c10-b42c-efb84ff6279d - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MINNA KAARINA HAVIA-NIEMI

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BDO Auditor Oy

e5207f33-9e91-4878-9b84-c8d819ae2fe4 - 2026-02-26 09:59:31 UTC +02:00

BankID / MobileID - 0b23c1dd-4a11-4776-87de-e82b7a22d4ec - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende