

Hallituksen toimintakertomus**1. YLEISTÄ**

Hämeenlinnan Vanhusten Asuntosäätiö on saanut oikeusministeriöltä perustamisluvan 8.1.1979 ja sen säännöt on vahvistettu samana päivänä. Oikeusministeriön pitämään säätiörekisteriin asuntosäätiö on merkitty 19.2.1979. Patentti- ja rekisterihallitus on merkinnyt asuntosäätiön kaupparekisteriin 17.8.1979.

Säätiön alkuperäisenä tarkoituksen on ollut parantaa ensi sijassa vähävaraisten vanhusten asuinoloja ja asunnon saantimahdollisuuksia. Säätiö voi myös tuottaa tai välittää palveluja sekä harjoittaa toimintaansa tukevaa tutkimus-, kokeilu- ja kehittämistoimintaa.

Hämeenlinnan Vanhusten Asuntosäätiö sr kuuluu Hämeenlinnan kaupunkikonserniin. Vuosi 2020 oli säätiön 41 toimintavuosi.

2. SÄÄTIÖN HALLITUS JA TILINTARKASTAJA

Säätiön omaisuutta ja sen asioita hoitaa ja sitä edustaa viisijäseninen hallitus. Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto valitsee hallituksen neljäksi vuodeksi kerrallaan toimikautensa alussa pidettävässä kokouksessa.

Säätiön hallitukseen ovat kertomusvuoden 1.1.- 31.12.2020 välisenä aikana kuuluneet seuraavat henkilöt:

Puheenjohtaja	Päivi Kankaanmäki
Varapuheenjohtaja	Virpi Ahonen
Jäsen	Jukka-Pekka Hämäläinen
Jäsen	Pertti Mikkola
Jäsen	Vuokko Syväntö
Asukasjäsen	Airi Lähdekorpi
Asukasjäsen	Seppo Saarinen
Kaupungin edustaja	Jukka Lindberg
Sihteeri	Heikki Meriläinen

Säätiön tilintarkastajat ovat säätiön sääntöjen mukaan samat kuin kaupunginvaltuuston valitsevat kaupungin tilintarkastajat. Valtuusto on valinnut vuosien 2017–2020 kaupungin tilintarkastuksen suorittajaksi BDO Auditor Oy:n. Säätiön tilintarkastajana on toiminut vuonna 2019 BDO Auditor Oy / Nina Nieminen tilintarkastaja, JHT, HT.

Säätiön hallitus on vahvistanut hallinto ja talousjohtosäännöt hallituksen ja toimitusjohtajan vastuiden, velvollisuuksien ja valtuuksien osalta.

Hämeenlinnan kaupungin tarkastuslautakunta on tutustunut keväällä säätiön toimintaan ja talouteen. Esittelytilaisuuden pohjalta lautakunta on antanut lausuntonsa säätiön toiminnasta.

3. SÄÄTIÖN HENKILÖSTÖ**3.1 TOIMIHENKILÖT**

Toimitusjohtaja	Heikki Meriläinen
Yhteisöohjaaja	Heidi Eronen
Isännöinti	Realia Isännöinti Oy
Kiinteistösihteeri	Sonja Lohenoja, Realia Isännöinti Oy
Kirjanpitäjä	Hanna Talvinen "
Kirjanpitäjä	Jenni Sieranoja, "
Vastikekirjanpitäjä	Eeva Hongisto, "

3.2 TALONMIEHET

VANHUSTENTALON
NIMI

Lukiokadun vanhustentalo
Viipurintien vanhustentalo
Voutilan vanhustentalo
Vanhustentalo Rinkeli
Jukolan vanhustentalo
Hättilän vanhustentalo
Idänpään vanhustentalo
Ojoisten vanhustentalo I
Ojoisten vanhustentalo II
Kaurialan vanhustentalo
Toukolan vanhustentalo
Keinutuoli
Päivystys
Koivukoto I ja II
Punnamäentie 10
Ehtoonilo
Illansini
Eteläisten talot
Naskali palvelutalo
Huovila 1-3
Palkkisillan palvelukoti 1-2
Lammin Pellavakoti
Birgittakoti
Tuuloskoti
Raikontie 2
Keikkalakoti (myyty 05/2019)
Rengonraitti 19
Hyvinvointikeskus Sauvola

TALONMIEHEN
NIMI

Kiinteistö- ja maalauspalvelu Markku Hynninen
Jani Pietilä ja kesästä alkaen Ari Kela
Juha Sundholm
Mattias Koivumaa
Juha Sundholm
Ari Kela ja Sari Kela
Jani Pietilä ja kesästä alkaen Juha Nieminen
Pekka Perta ja 1.11. alkaen Mika Kuusela
Pekka Perta ja 1.11. alkaen Mika Kuusela
Maini Mäkinen
Aluetalonmies A. Koskela Oy
Juha Nieminen
Aluetalonmies A. Koskela Oy
Aluetalonmies A. Koskela Oy
Aluetalonmies A. Koskela Oy
Aluetalonmies A. Koskela Oy
Aluetalonmies A. Koskela Oy
Lammin talonmiespalvelut Oy, 1.11. Palmia
Lammin talonmiespalvelut Oy, 1.11. Palmia
Lammin talonmiespalvelut Oy, 1.11. Palmia

Palmia Oy
Palmia Oy
Palmia Oy
Palmia Oy
Aluetalonmies A. Koskela Oy
RTK-Palvelu Oy

Olli Nuutinen toimii Heikkilänsäädön ja Viipurintien siivoojana tehden myös säätiön asukkaiden tilaamia kotisiivouksia.

Ari Kela toimii säätiön työsuojeluvaltuutettuna kahden vuoden määräajan vuoden 2021 loppuun saakka.

Lammin alueen kiinteistöhuolto kilpailutettiin toimintakertomusvuoden aikana ja edullisimman tarjouksen jättänyt Palmia Oy on aloittanut kiinteistöhoidot marraskuun alusta alkaen.

Säätiö noudattaa henkilöstön osalta Avaintyöntekijä Avainta ry:n työehtosopimusta (AVAINTE).

4. PALKAT JA PALKKIOT

Säätiön hallituksen jäsenille ja asukasjäsenille on kertomusvuonna maksettu kokouspalkkioita 11.255 euroa (vuonna 2019 13.975 euroa) ja säätiön henkilöstölle on maksettu palkkaa yhteensä 318.656 euroa (311.233 euroa vuonna 2019).

Tilikauden aikana säätiön lähipiirille ei ole annettu avustuksia tai muita vastikkeettomia taloudellisia etuisuuksia pl. toimitusjohtajan ja yhteisöohjaajan liikunta/kulttuurisetelit 40 kpl a 5 euroa. Lähipiirin kanssa ei ole tehty taloudellisia sopimuksia tai toimenpiteitä.

5. TOIMINTA

5.1 KOKOUKSET

Säätiön hallitus on pitänyt kertomusvuoden aikana vuosikokouksen lisäksi 8 hallituksen kokousta. Säätiön hallituksen kokouksiin on osallistunut myös kaksi asukasjäsentä, kuten yhteishallinnosta vuokratiloissa annettu laki edellyttää, sekä erikseen kutsutut asiantuntijat. Kaupunkia on edustanut Jukka Lindberg. Sihteerinä kokouksissa on toiminut Heikki Meriläinen.

5.1.1 TALOUS

Säätiön taloutta on voitu hoitaa toimintakertomusvuonna laaditun talousarvion mukaisesti ja sen puitteissa, vaikkakin poikkeusolot ja heikentyneet asuntojen vuokrausasteet painoivat tuloksessa loppuvuoden aikana. Säätiön tuotot muodostuvat lähes yksinomaan asukkailta perityistä vuokratuloista (pl. ARAn avustukset). Vuokrien määrittämisessä noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn, määräyksiä, joten tulo- ja menovirtojen on oltava tasapainossa vuosittain, kun myös pitkän tähtäimen korjaustarpeet huomioidaan.

Kaikki tulot (+ 1,1%) tilikaudella olivat yhteensä 4.354.074 euroa (4.308.229 vuonna 2019). Kiinteistöjen vuosikorjauksiin, muihin korjauksiin sekä Lammin Pellavakodin rakennuskuluihin kirjattiin yhteensä 8.499.928 euroa. Lammin Pellavakodin osuus tästä oli 7.322.554 euroa. Korjauksista on aktivoitu 5.661.427 euroa. Avustuksia ja vakuutuskorvauksia saatiin yhteensä 2.197.057 euroa.

Tilinpäätökseen on kirjattu poistoja yhteensä 1.619 605,52 euroa (1.207.678,06 euroa vuonna 2019). Tilinpäätökseen on lisäksi purettu asuintalovarausta 359.672,66 euroa.

5.2 VUOKRAUSTOIMINTA

5.2.1 YLEISTÄ

Vanhustentaloihin on ollut aktiivisia hakemuksia vireillä keskimäärin noin 50 - 80 kappaletta. Keinutuoli, Hyvinvointikeskus Sauvola ja Lammin Pellavakoti ovat uusimmat ja myös suosittummat kohteet. Hakijoiden toiveet asuntojen sijainnista eivät aina täsmää vapaana oleviin huoneistoihin, mistä johtuen tyhjäkäyntiä esiintyy ja vapaana olevien asuntojen määrä on lisääntynyt. Kantakaupungin käyttöasteet olivat alkuvuodesta vuosituhannen korkeimmat, mutta ovat siitä sitten pudonneet loppuvuotta kohden merkittävästi.

Säätiön asuntojen markkinoinnin ja asukasvalinnat vanhustentaloihin tekee pääsääntöisesti toimitusjohtaja ja kiinteistösihteeri. Lisäksi säätiön huoneistoja on markkinoitu internetin kautta ja omilla www.hvas.fi nettisivuilla sekä Hyvinvointia asumisesta ja uudella Itsenäistä ja aktiivista arkea esitteellä.

Hämeenlinnan ikäihmisten asiakasohjausyksikön kautta valitaan ns. hoivayksiköiden asukkaat. Yhteistyötä on tehty myös kaupungin koti- ja asumispalvelun, terveyskeskuksen ja muiden vastaavien tahojen kanssa jo useita vuosia ja se on osoittautunut erittäin tarpeelliseksi tehtäessä jonotuslistoja vapautuviin asuntoihin ja asukkaita valittaessa.

5.2.2 VANHUSTENTALOT

Säätiön omistamat vanhustentalot kantakaupungissa:

<u>NIMI</u>	<u>TALOTYYPPI VALMISTUNUT</u>	<u>ASUNTOJA</u>
Lukiokadun vanhustentalo (Lukiokatu 24)	kerrostalo 1964 (peruskorjattu 1992)	25 asuntoa
Viipurintien vanhustentalo (Viipurintie 56)	kerrostalo 1979 (peruskorjattu 1996 ja 2014)	37 + talon- miehen as.
Voutilan vanhustentalo (Pollentie 33)	1982 rivitalo	16 + talon- miehen as.
Ojoisten vanhustentalo (Latokartanonkuja 4)	1984 rivitalo	28 + talon- miehen as.
Vanhustentalo Rinkeli (Rinkelinkatu 49)	1985 rivitalo	20 + talon- miehen as.
Jukolan vanhustentalo (Timonkuja 4)	1986 kerrostalo	30 + talon- miehen as.
Hättilän vanhustentalo (Aulangontie 4)	1987 kerrostalo	39 + talon- miehen as.
Idänpään vanhustentalo (Heikkilänkatu 4)	1988 kerrostalo	54 + talon- miehen as.

Ojoisten vanhustentalo II (Latokartanonkuja 2)	rivitalo 1989	24 asuntoa
Kaurialan vanhustentalo (Parolantie 24)	kerrostalo 1991	22 + talon- miehen as
Toukolan vanhustentalo (Kekkurinkuja 3 B)	rivitalo 2005	23 asuntoa
Vanhustentalo Keinutuoli (Korentokatu 4)	kerrostalo 2007 2007	55+ talonmiehen as.

Edellä mainittujen vanhustentalojen lisäksi säätiö omistaa: Asunto Oy Hämeenlinnan Idänpäänlinna -nimisestä asunto-osake- yhtiöstä 10 asuntoa ja kodinhoitajien tauko- ja sosiaalitilan. Asunnoista seitsemän on kaksioita ja kolme yksiöitä. Kaikissa asunnoissa on sauna. Asuntojen kokonaispinta-ala on 442 m² ja kodinhoitajien tilan 15 m²

Säätiön omistamat vanhustentalot pitäjissä:

<u>NIMI</u>	<u>TALOTYYPPI VALMISTUNUT</u>	<u>ASUNTOJA</u>
Hauho		
Punnamäentie 10 C ja D	1981	15
Ehtoonilo	1987	8
Tanhuantie 7		
Illansini	1990	8
Tanhuantie 9		
Eteläisten talot	1985	7
Västingintie 7 - 9		
Koivukodon palvelukotipäiväkeskus	1999	10
Kurrenkuja 1		
Hauhon Palvelutalo uusi puoli	2010	28
Kurrenkuja 1		
Lammi		
Naskali palvelutalo	1976 ja 1979	17
Naskalintie 5 a ja b	(peruskorjattu 2001 ja 2002- 2003)	
Huovila 1	1982	12
Heinätie 1		
Huovila 2	1986	7
Heinätie 3		
Palkkisillan palvelukoti 1-2	1991 ja 1992	20
Viisaritie 3 a ja 3 b	(1 peruskorjattu 2008)	
Palkkisillan palvelukoti 3	2007	10
Viisaritie 3 c		
Lammin Pellavakoti	2020	42
Tuulos		
Birgittakoti	2003	15
Syrjäntäantie 62 b		
Kaskirinne	2018	14
Raikontie 2		
Tuuloskoti	1992	8
Tuulospolku 1		
Kalvola		
Hyvinvointikeskus Sauvola	2017	52
Renko		
Rengonraitti 19	1978 ja 1979	23

Säätiön kiinteistökannan vuokraneliömäärät ovat asuntojen osalta 25.238 m² ja muiden vuokrattujen tilojen (toimistot, toimitilat yms.) osalta 3.083 m².

5.2.3 VUOKRAT

Kohde	Vuokra €/m ²	Vuokra €/m ²	Vuokra €/m ²	Vuokra €/m ²
	2016	2017	2018 ja 2019	2020
Aulangontie 4	12,18	12,18	12,54	12,72
Kekkurinkuja 3 B	11,95	11,95	12,18	12,36
Viipurintie 56	12,26	12,62	12,87	13,06
Timonkuja 4	12,32	12,32	12,56	12,74
Latokartanonkuja 2	13,22	13,22	13,22	13,41
Latokartanonkuja 4	12,30	12,66	12,91	13,10
Rinkelinkatu 49	13,78	13,78	13,78	
Heikkilänkatu 4	12,18	12,78	12,97	13,16
Pollentie 33	13,61	13,61	13,61	13,61
Parolantie 24	12,99	12,99	13,37	13,37
Lukiokatu 24	15,34	15,34	15,34	15,34
Korentokatu 4	13,91	13,91	14,11	14,11
Punnanmäentie 10	9,87	10,16	10,16	10,16
Ehtoonilo	10,47	10,67	10,67	10,67
Illansini	10,58	10,79	10,79	10,79
Koivukoto, vanha puoli	13,86	13,86	13,86	14,06
Västringintie 7-9	10,12	10,42	10,42	10,42
Naskali	13,89	14,30	14,30	14,51
Huovila	10,19	10,19	10,19	10,19
Lammin Pellavakoti				14,80
Palkkisilta	13,69	13,69	13,69	13,89
	15,36	15,36	15,36	15,59
Birgittakoti	14,74	15,18	15,18	15,18
Kaskirinne	8,52	0,00	13,74	13,14
Tuuloskoti	12,02	12,02	12,02	12,02
Rengonraitti 19	13,56/11,97	13,56/11,97	13,56/11,97	13,56/11,97
Osakehuoneistot	13,76	13,76	13,76	13,89
	13,16	13,16	13,16	13,29
	11,95	11,95	11,95	12,09
Hauhon Palvelutalo	14,05	14,05	14,05	14,26
Sauvola		15,50	15,50	15,50

5.2.4 VEDEN JA LÄMMÖN KULUTUKSET

	Lämpö MWh	Vesi m ³	Vesi l/as/vrk	Aukkaita 2020
	2019/2020	2019/2020	2019/2020	
Aulangontie 4	84/86	1959/1723	141/121	39
Kekkurinkuja 3 B	218/214	1742/1817	165/184	25
Viipurintie 56	225/204	2271/2461	152/168	40
Timonkuja 4	87/77	1527/1630	138/144	31
Latokartanonkuja 2	248/236	1230/1373	132/156	24
Latokartanonkuja 4	296/272	1478/1389	135/136	28
Rinkelinkatu 49	216/230	1302/	155/	23
Heikkilänkatu 4	406/337	3010/2743	143/139	54

Pollentie 33	231/203	1112/847	147/128	18
Parolantie 24	217/215	1477/1768	142/193	25
Lukiokatu 24	211/211	1150/1216	136/133	25
Keinutuoli	435/	3431/	170/	55
Punnamäentie 10	77/106	488/396	120/133	8
Ehtoonilo	sähkölämmitys	292/289	141/132	6
Illansini	sähkölämmitys	104/185	113/75	7
Kurrenkuja 1	225/220	781/794	142/145	15
Eteläisten talot	sähkölämmitys	287/305	143/119	7
Koy Hauhon				
Palvelutalo	244/226	1321/1610	134/163	27
Naskali	149/123	1341/1004	158/179	18
Huovila 1-2	132/126	837/1001	163/144	19
Palkkisilta	491/432	2407/2440	189/215	31
Birgittakoti	163/	1009/	197/	14
Raikontie 2	77/	463/584	125/133	12
Tuuloskoti	98/	196/230	119/126	
Sauvola	300	3156/		55
Rengonraitti	maalämpö/sähkö	656/630	119/91	19

5.2.5 MUU VUOKRAUSTOIMINTA

Säätiön vanhustentaloista on kertomusvuoden aikana ollut välivuokrattuna Hämeenlinnan kaupungille seuraavat asunnot ja tilat:

Lukiokadun vanhustentalosta Lukiokatu 24 alakerran toimisto sekä asunto 1. Viipurintien vanhustentalosta Viipurintie 56, ns. Viihtylän tilat (matala siipi).

Keinutuolin vanhustentalo (Korentokatu 4) on vuokrattu kokonaan Hämeenlinnan kaupungille.

Rengonraitti 19sta kaupungille on vuokrattuna asunto 7 kuntosalilaksi puoliksi säätiön kanssa.

Naskalin ja Palkkisillan palvelutalossa kaupungin työntekijöiden käyttämät tilat sekä intervallihuoneisto Palkkisillassa on vuokrattu Hämeenlinnan kaupungille.

Hyvinvointikeskus Sauvola on vuokrattu Hämeenlinnan kaupungille, pl. kolme pientä liikehuoneistoa.

Lammin Pellavakoti on vuokrattu kaupungille 1.12.2020 alkaen.

Kaupungin henkilöstön käyttämät tilat Koivukodosta on vuokrattu kaupungille.

Koivukodon uusi puoli on vuokrattu kokonaan kaupungille.

Hämeenlinna-Vanajan seurakunnalle on vuokrattu Aulangontie 4:n ja Viipurintie 56:n sekä Latokartanonkuja 4:n ja Heikkilänkatu 4:n kerhotiloja seurakunnan eläkeläiskerhojen käyttöön satunnaisesti kuten myös Rengonraitti 19 kerhotiloja Rengon eläkeläisten tapaamisiin.

6. RAKENNUUTTAMINEN JA TALOJEN KORJAUS

6.1 Vuoden 2020 aikana tehdyt merkittävimmät korjaukset

Toimintakertomusvuoden aikana tehdyt merkittävimmät korjaukset ja hankinnat:

Tuuloksessa sijaitsevien Birgittakodin ja Tuuloskodin lämmitystapa muutettiin öljystä maalämmöksi yhteistyössä kaupungin hallinnoiman Hoivatuulen kanssa. Urakoitsijana hankkeessa toimi Are Oy. Aulangontie 4:n ikääntynyt hissi modernisoitiin esteettömäksi, hissiurakoitsijana Otis Oyj.

Latokartanonkuja 2-4, Lukiokatu 24, Parolantie 24, Rinkelinkatu 49 kiinteistöautomaatio ja ohjausjärjestelmä uusittiin LK-Automaatio Oyn toimesta.

Palkkisillan palvelutalossa toteutettiin Lammin ikäihmisten asumisen muutoksiin liittyen korjauksia, joilla kiinteistö pyrittiin saamaan esteettömäksi ja turvallisesti käyttää uudelle asukaskunnalle. Urakoitsijana toimivat Lukkoluket Oy sekä Rakennusliike Rantanen & Mäkinen Oy.

Kaikki toimintakertomusvuoden aikana tehdyt isot korjaustyöt ja hankinnat on kilpailutettu ja toteuttajaksi on valittu edullisin tarjouksen tekijä. Isoissa korjaushankkeissa on ollut aina myös säätiön palkkaama ulkopuolinen valvoja.

6.2. Rakennuttaminen ja uudistustoiminta

Säätiö tekee uudis- ja korjausrakentamisessa tiivistä yhteistyötä ensisijaisesti kaupunkikonserniin kuuluvan Tilapalveluiden kanssa (suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta).

Säätiölle on laadittu kiinteistöstrategia viime vuosikymmen alussa, nyt käytössä versio 9. vuosiksi 2021 - 2030. Säätiölle on laadittu kiinteistöstrategian lisäksi suunnitelma vireillä olevista ja lähitulevaisuudessa päätettäväksi tulevista hankkeista.

Lammin hyvinvointikeskuksen (= Pellavakoti) rakennusurakka valmistui aikataulun mukaisesti lokakuun lopussa. Hankkeen kokonaiskustannukset pysyivät talousarvioarvioissa ja uudet vuokralaiset pääsivät muuttamaan tiloihin joulukuun alussa.

Lähitulevaisuudessa kiinteistöjen ja omistuksien jalostustoimenpiteitä tullaan jatkamaan sekä kantakaupungissa että pitäjissä.

7. MUU TOIMINTA

Säätiö on myynyt edelleen Keinukamarille kiinteistöhoitopalveluja, jotka on hoidettu Keinutuolin talonmiehen toimesta ja säätiön siivooja on tehty asuntosiivouksia asukkaiden tekemien tilausten mukaan.

Säätiön yhteisöohjaaja on pyrkinyt aktivoimaan talojen asukkaita monenlaisiin toimintoihin taloilla ja niiden ulkopuolellakin poikkeusolosuhteen huomioiden. Viriketoiminta ja muu vastaava toiminta on ollut koronaepidemian vuoksi osin keskeytyksissä ja osin rajoitetusti käytössä verrattuna aiempiin vuosiin.

8. VAKUUTUKSET

Kaikkien säätiön kohteiden kiinteistövakuutukset on kilpailutettu syksyllä 2017. Kilpailutuksen lopputuloksena säätiö on ostanut kiinteistövakuutuksia kolmelta vakuutusyhtiöltä (If, Pohjola sekä Protector), kun aiemmin säätiöllä on ollut vain yksi vakuutusyhtiökumppani.

Protector on ilmoittanut vetäytyvänsä Suomen asuntomarkkinoiden vakuutuksista, joten osa säätiön kiinteistövakuutuksista on kilpailutettu uudelleen 2019.

9. RISKIT JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuotuisen riskikartoituksen mukaan säätiön merkittävimmät riskit liittyvät kiinteistöjen käyttöasteisiin, kunnossapito- ja korjaustoimien riittävyyteen ja aikataulutuksiin sekä kustannuksien (myös vuokrien) jatkuvaan nousuun.

Lyhyen ajan tulevaisuuden näkymät ovat turvallisen luottavaiset, etenkin jos asuntojen vuokrausasteet saadaan pysymään toimintakertomusvuoden keskimääräisellä tasolla.

Kauempanakaan tulevaisuudessa ei näköpiirissä ole runsaasti synkkiä pilviä (pl. yo. riskit), kunhan vain toimintaa jatketaan pitkäjänteisen suunnitelmallisesti yhteistyössä kaupungin ja muiden toimijoiden kanssa.

10. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Ei merkittäviä tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

11. HALLITUKSEN ESITYS TULOKSEN KÄSITTELEMISEKSI

Hallitus esittää, että tilikauden tulos, 34.519,11 euroa, kirjataan säätiön vapaan oman pääoman lisäyksi.

