**HÄMEENLINNAN VANHUSTEN ASUNTOSÄÄTIÖ SR**

**TOIMINTAKERTOMUS 2022**

**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.

Säätiösääntöjen päivitys hyväksyttiin joulukuussa 2022, sääntöihin tehtiin pieniä tarkennuksia lähinnä käynnistyvän hyvinvointialueen vuoksi (hyvinvointialueella yksi paikka säätiön hallituksessa 1.1.2023 lähtien).

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 2022 oli säätiön 43 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.- 31.12.2022 aikana kuuluneet seuraa­vat henki­löt:

 Puheenjohtaja Antti Ahonen

 Varapuheenjohtaja Mailis Salmi

 Jäsen John Alatalo

 Jäsen Tiera Laitinen

 Jäsen Vuokko Syväntö

 Asukasjäsen Airi Lähdekorpi

 Asukasjäsen Kimmo Savolainen

 Kaupungin edustaja Jussi Oksa, talousjohtaja (ei paikalla kokouksissa)

 Sihteeri Heikki Meriläinen

Säätiön tilintarkastajat ovat säätiön sääntöjen mukaan samat kuin kaupunginvaltuuston valitsemat kaupungin tilintarkastajat. Valtuusto on valinnut kaupungin tilintarkastuksen suorittajaksi BDO Audiator Oy:n. Säätiön tilintarkastajana on toiminut vuonna 2022 BDO Audiator Oy / Iida Holopainen.

Säätiön hallitus on vahvistanut hallinto ja talousjohtosäännöt hallituksen ja toimitusjohtajan vastuiden, velvollisuuksien ja valtuuksien osalta kokouksessaan 16.11.2021.

**3. SÄÄTIÖN HENKILÖSTÖ**

**3.1 TOIMIHENKILÖT**

 Toimitusjohtaja Heikki Meriläinen

 Yhteisöohjaaja Heidi Eronen/Jaana Santanen

Isännöinti Retta Isännöinti Oy

Kiinteistösihteeri Sonja Lohenoja, Retta Isännöinti Oy

Kirjanpitäjä Hanna Talvinen ”

Vastikekirjanpitäjä Eeva Hongisto, ”

**3.2 TALONMIEHET**

VANHUSTENTALON TALONMIEHEN

NIMI NIMI

Lukiokadun vanhustentalo Kiinteistö- ja maalauspalvelu Markku Hynninen ja 1.6. alkaen Rami Mäkinen

Viipurintien vanhustentalo Ari Kela ja Oili Nuutinen

Voutilan vanhustentalo Juha Sundholm

 Vanhustentalo Rinkeli Rami Mäkinen

 Jukolan vanhustentalo Juha Sundholm

Hätilän vanhustentalo Ari Kela ja Sari Kela

Idänpään vanhustentalo Juha Nieminen /Marko Jokinen ja Oili Nuutinen

Ojoisten vanhustentalo I Mika Kuusela

Ojoisten vanhustentalo II Mika Kuusela

 Kaurialan vanhustentalo Maini Mäkinen

Toukolan vanhustentalo Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy/He-Ti Huolto

Keinutuoli Juha Nieminen/Marko Jokinen

Päivystys 24 h Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy/He-Ti Huolto

 Koivukoto I ja II Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy

Punnanmäentie 10 Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy

 Ehtoonilo Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy

 Illansini Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy

 Eteläisten talot Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy

 Huovila 1-2 Palmia Oy

 Lammin Sinipellava Palmia Oy

 Lammin Pellavakoti Palmia Oy Birgittakoti Palmia Oy

 Tuuloskoti Palmia Oy

 Raikontie 2 Palmia Oy

 Rengonraitti 19 Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy

Hyvinvointikeskus Sauvola RTK-Palvelu Oy

Säätiö laajensi oman talonmiestoimintansa myös Lukiokadulle, jossa kesästä lähtien

talonmiehenä on toiminut Rami Mäkinen.

Oili Nuutinen toimii Heikkilänkadun ja Viipurintien siivoojana tehden myös säätiön

asukkaiden tilaamia kotisiivouksia.

Ari Kela on toiminut säätiön työsuojeluvaltuutettuna toimintakertomusvuoden ajan.

Säätiö noudattaa henkilöstön osalta Avaintyönantajat Avainta ry:n työehtosopimusta (AVAINTES).

**4. PALKAT JA PALKKIOT**

Säätiön hallituksen jäsenille ja asukasjäsenille on kerto­musvuonna makset­tu kokouspalkkioita 12.615 euroa(vuonna 2021 10.375 euroa) ja säätiön henkilöstölle on maksettu palk­kaa yhteensä 322.368 euroa (341.370 euroa vuonna 2021)**.**

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 9 hallituksen ko­kousta. Säätiön hallituksen kokouksiin on osallistunut myös kaksi asukasjäsentä, kuten yhteishallin­nosta vuokrataloissa annettu laki edellyttää, sekä erikseen kutsutut asiantuntijat. Sihteerinä kokouksissa on toiminut Heikki Meriläinen.

**5.1.1 TALOUS**

Säätiön taloutta on voitu hoitaa toimintakertomusvuonna laaditun talousarvion mukaisesti ja sen puitteissa.

Säätiön tuotot muodostuvat lähes yksinomaan asukkailta ja Hämeenlinnan kaupungilta perityistä vuokratuloista. Vuokrien määrittämisessä noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn, määräyksiä, joten tulo- ja menovirtojen on oltava tasapainossa vuosittain pitkän tähtäimen korjaustarpeet huomioiden.

Kaikki tulot (+ 0,79 %) tilikaudella olivat yhteensä 4.699.345 euroa ( 4.663.338 vuonna 2021).

Kiinteistöjen vuosikorjauksiin ja muihin korjauksiin kirjattiin yhteensä 1.513.213 euroa. Aulangontie 4 julkisivusaneerauskulujen osuus tästä oli noin 709.000 euroa. Korjauskuluista on aktivoitu 651.860 euroa. Avustuksia saatiin 80.714 euroa ja vakuutuskorvauksia yhteensä 53.502 euroa.

Tilinpäätökseen on kirjattu poistoja yhteensä 1.067.020 euroa (1.118.185 euroa vuonna 2021). Tilinpäätökseen on lisäksi muodostettu 224.022 euron asuintalovaraus.

Loppuvuodesta tyhjentyneestä Punnanmäentie 10 rivitalosta tehtiin myyntitoimeksianto joulukuussa.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Tuloslaskelma, t€** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** |
|   |  |  |  |  |  |
| Liikevaihto | 3676 | 4221 | 4307 | 4354 | 4663 |
| muutos %  | 9,7 | 8,7 | 2 | 1,1 | 7,1 |
| Henkilöstökulut | 337 | 362 | 398 | 412 | 420 |
| muutos % | 9,1 | 7,4 | 7,5 | 3,4 | 2 |
| Muut hoitokulut | 2088 | 2341 | 2343 | 2303 | 2553 |
| muutos % | 2,3 | 12,1 | 0,1 | -1,7 | 11,1 |
| Poistot | 1139 | 1323 | 1207 | 1619 | 1118 |
| muutos % | 82,5 | 16,1 | -8,3 | 34,1 | -31 |
| Liikevoitto | 112 | 195 | 359 | 20 | 570 |
| Nettotulos | -212 | -149 | 3 | -325 | 233 |
| Tilinpäätössiirrot | 300 | 190 | 20 | 359 | -448 |
| Tilikauden tulos | 88 | 41 | 22 | 34 | -214 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Tase, t€**  | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | 2021 |
| Oma pääoma | 1615 | 1657 | 1679 | 1714 | 1499 |
| Vieras pääoma | 16758 | 26780 | 26051 | 29618 | 28232 |
| Taseen loppusumma | 28943 | 28817 | 28091 | 31332 | 30180 |
| Henkilöstö kpl | 10 | 11 | 11 | 10 | 10 |
| Käyttöasteet kantakaupungissa  | 97,80 | 97,90 | 98,50 | 96,00 | 98,00 |
| pitäjissä  | 94,80 | 93,60 | 91,60 | 90,40 | 94,10 |

**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 suositummat kohteet. Hakijoiden toiveet asuntojen sijainnista eivät aina täsmää vapaana oleviin huoneistoihin, mutta tästäkin huolimatta käyttöasteet ovat pysyneet läpivuoden hyvällä tasolla, etenkin kantakaupungissa.

Säätiön asuntojen markkinoinnin ja asukasvalinnat vanhustentaloihin tekee pääsääntöisesti toimitusjohtaja ja kiinteistösihteeri. Lisäksi säätiön huoneistoja on markkinoitu internetin kautta ja omilla [www.hvas.fi](http://www.hvas.fi) verkkosivuilla sekä Hyvinvointia asumisesta ja Itsenäistä ja aktiivista arkea esitteillä.

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. Toimintatapa on osoittautunut erittäin tarpeelliseksi teh­tä­es­sä jono­tus­lis­to­ja va­pautuviin asuntoihin ja asukasvalintoja taloihin.

**5.2.2 VANHUSTENTALOT**

Säätiön omistamat vanhustentalot kantakaupungissa:

**NIMI TALOTYYPPI ASU­NTO­JA**

**VALMISTUNUT**

Lukiokadun vanhustentalo kerrostalo 25 a­sun­toa

**(Lukiokatu 24)** 1964

(peruskorjattu 1992)

Viipurintien vanhustentalo kerrostalo 37 + ta­lon­-

**(Viipurintie 56**) 1979 mie­hen as.

(peruskorjattu 1996 ja 2014)

Voutilan vanhustentalo rivitalo 16 + ta­lon-

**(Pollentie 33**) 1982 miehen as.

Ojoisten vanhustentalo rivitalo 28 + ta­lon-

**(Latokartanonkuja 4)** 1984 mie­hen as.

Vanhustentalo Rinkeli rivitalo 20 + ta­lon­-

 **(Rinkelinkatu 49)** 1985 miehen as.

Jukolan vanhustentalo kerrostalo 30 + ta­lon­-

**(Timonkuja 4)** 1986 miehen as.

Hätilän vanhustentalo kerrostalo 39 + ta­lon­-

**(Aulangontie 4)** 1987 miehen as.

Idänpään vanhustentalo kerrostalo 54 + ta­lon­-

**(Heikkilänkatu 4)** 1988 miehen as.

Ojoisten vanhustentalo II rivitalo 24 a­sun­toa

**(Latokartanonkuja 2)** 1989

Kaurialan vanhustentalo kerrostalo 22 + ta­lon­-

**(Parolantie 24)** 1991 miehen as.

## Toukolan vanhustentalo rivitalo 23 asuntoa

**(Kekkurinkuja 3 B)** 2005

Vanhustentalo Keinutuoli kerrostalo 2007 55+

**(Korentokatu 4)** 2007 talonmiehen as.

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

 Säätiön omistamat vanhustentalot pitäjissä:

 **NIMI TALOTYYPPI ASU­NTO­JA**

**VALMISTUNUT**

 **Hauho**

 Punnanmäentie 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**

 Huovila 1 1982 12

 Heinätie 1

 Huovila 2 1986 7

 Heinätie 3

 Lammin Sinipellava 1991 ja 1992 20

 Viisaritie 3 a ja 3 b (1 peruskorjattu 2008)

 Lammin Sinipellava 2007 10

 Viisaritie 3 c

 Lammin Pellavakoti 2020 42

 **Tuulos**

 Birgittakoti 2003 15

 Syrjäntaantie 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 24.809 m2 ja muiden vuokrattujen tilojen (toimistot, toimitilat yms.) osalta 3.083 m2.

**5.2.3 MUU VUOKRAUSTOIMINTA**

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

* Viipurintien vanhustentalosta ns. Viihtylän tilat (matala siipi)
* Keinutuolin vanhustentalo (Korentokatu 4) kokonaisuudessaan
* Rengonraitti 19sta kaupungille on vuokrattuna asunto 7 kuntosalitilaksi yhdessä säätiön kanssa
* Lammin Sinipellavan palvelutalossa kaupungin työntekijöiden käyttämät tilat sekä intervallihuoneisto
* Hyvinvointikeskus Sauvola on vuokrattu kokonaan kaupungille
* Kaupungin henkilöstön käyttämät tilat Koivukodon vanhalta puolelta on vuokrattu kaupungille
* Koivukodon uusi puoli sekä Lammin Pellavakoti on vuokrattu kokonaan kaupungille

**6. RAKENNUTTAMINEN JA TALOJEN KORJAUS**

 **6.1 Vuoden 2022 aikana tehdyt merkittävimmät korjaukset**

Toimintakertomusvuoden aikana tehdyt merkittävimmät korjaukset ja hankinnat:

Heikkilänkadun hissimodernisaatio esteettömäksi toteutettiin A-talon osalta vuoden 2021 lopussa ja B-talon osalta modernisaatio tehtiin vuoden 2022 alussa.

Aulangontie 4 julkisivusaneeraus käynnistyi maaliskuussa ja urakka valmistui aikataulussa lokakuussa. Urakkaan liittyneet pihatyöt jouduttiin irrottamaan alkuperäisestä urakkasopimuksesta johtuen urakoitsijan resurssivajeesta ulko-alueiden töihin liittyen.

Latokartanonkuja 2 ja 4 sekä Kekkurinkuja 3 bssä toteutettiin perusteellinen tiilivesikatteen puhdistus ja uudelleen maalaus tiilikatteen elinkaaren jatkamiseksi.

Toimintakertomusvuoden aikana tuli ilmi muutama isohko vesivahinko (Kurrenkuja 1 sekä Timonkuja 4). Osa vahinkojen korjauskuluista on saatu takaisin vakuutuksista.

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 uudistuotanto**

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

Säätiölle on laadittu kiinteistöstrategia viime vuosikymmenen alusta alkaen, nyt käytössä on versio 11, vuosiksi 2023 - 2032. Säätiölle on laadittu kiinteistöstrategian lisäksi suunnitelma vireillä olevista ja lähitulevaisuudessa päätettäväksi tulevista hankkeista.

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

Toimintakertomusvuoden aikana Hämeenlinnassa toteutettiin kaksi ikäihmisten asumiseen läheisesti liittyvää hanketta (Meikä asuu missä haluu ja Pysyvä koti – muuttuvat palvelut). Säätiön toimijat olivat mukana hanketyössä omilla panostuksillaan ja hankeaineistoja tullaan hyväksikäyttämään lähiajan uudiskohteiden ja saneerauskohteiden suunnitteluissa.

**7. MUU TOIMINTA**

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

Säätiön yhteisöohjaaja on pyrkinyt aktivoimaan talojen asukkaita monenlaisiin toimintoihin taloilla ja niiden ulkopuolellakin ajoittaiset poikkeusolosuhteet 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 ja Lähivakuutus ), kun aiemmin säätiöllä on ollut vain yksi vakuutusyhtiökumppani.

Vuoden 2021 lopussa ilmoitetut voimakkaat vakuutusmaksujen korotukset aiheuttivat vakuutuksien kilpailutuksia osassa kohteita ja kilpailutuksen myötä vakuutuksien kohtuuttomiakin korotusehtoja saatiin matalammiksi. Tämä sama vakuutusyhtiöiden hintojenkorotus näyttää jatkuvan myös vuoden 2022 lopussa tulleiden ilmoitusten mukaisesti.

**9. RISKIT JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Vuotuisen riskikartoituksen mukaan säätiön merkittävimmät riskit liittyvät kiinteistöjen kunnossapito- ja korjaustoimien riittävyyteen ja aikataulutuksiin sekä kustannuksien(myös vuokrien) jatkuvaan nousuun sekä voimakkaasti nouseviin korkoihin. Myös tulevat hyvinvointialueella tapahtuvat organisaatiomuutokset voivat aiheuttaa riskejä keskipitkällä ajalla.

Lyhyen ajan tulevaisuuden näkymät ovat turvallisen luottavaiset, etenkin jos asuntojen vuokrausasteet saadaan pysymään toimintakertomusvuoden tasolla. Kauempanakaan tulevaisuudessa ei näköpiirissä ole runsaasti synkkiä pilviä (pl. yo. riskit), kunhan vain toimintaa voidaan jatkaa pitkäjänteisen suunnitelmallisesti hyvässä yhteistyössä kaupungin, hyvinvointialueen ja muiden toimijoiden kanssa.

**10. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN**

Hyvinvointialueen käynnistyminen 1.1.2023 ja sen mukanaan tuomat vaikutukset.

**11. HALLITUKSEN ESITYS TULOKSEN KÄSITTELEMISEKSI**

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 52.327,73 euroa kirja­taan säätiön vapaaseen omaan pääomaan.