

TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖ SR

TOIMINTAKERTOMUS 2017

Elämäsi parasta aikaa

Kotilinnasäätiö on tarjonnut asuntoja eläkkeellä oleville ja ikääntyville ihmisille yli 50 vuotta. Kotilinnasäätiö perustettiin vuonna 1962. Vanhusväestön määrä suhteessa muuhun väestöön tulee kasvamaan tulevina vuosikymmeninä. Liikkumisessa ja asumisessa tulee esteettömyys olemaan välttämätöntä.

- *Kumppanuus, kehittäminen, asukkaan tarpeet ja asuminen omassa kodissa ovat yhteistyön keskiössä.*
- *Laadukas ja virikkeellinen, itsemääräämisoikeutta ja turvallisuutta korostava asuminen.*
- *Toiminnassa korostuu sitoutuneisuus, ammatillinen asenne, sovittujen tavoitteiden saavuttaminen ja talouden hallinta.*
- *Strategia sisältää yhteistyölupauksen, johon koko henkilöstö sitoutuu.*
- *Strategia ohjaa kaikkien kotilinnasäätiöläisten työtä ja päätöksentekoa.*

Kotilinnasäätiöllä on toimintakentässä kokoluokkansa vuoksi erityisvastuu ikäihmisten asumispalveluiden järjestämisessä. Kotilinnasäätiö on Tampereen seudun paras alallaan. Toiminnan kasvun rajat sovitetaan tulevaan kehitykseen ja taloudellisiin resursseihin. Kasvussa varaudutaan iäkkäiden ihmisten määrän kasvuun, suurempaan kuntakokoon ja seudullisiin haasteisiin.

Edellä oleva teksti on säätiön strategiasta, jota päivitettiin toimintavuoden aikana, hallitus hyväksyi päivitetyn strategian 31.1.2018. Strategia on suunnattu vuoteen 2020 saakka.

YLEISKATSAUS

Tampereen Kotilinnasäätiö muodostaa Kotilinna-konsernin tytäryhtiöidensä Vellamonkodit Oy:n, Asunto Oy Tampereen Tammelankotien, Asunto Oy Pispán Tupahakan sekä osakkuusyhtiö Keinupuistokeskus Oy:n kanssa. Konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2017 tilanteesta. Kotilinnasäätiö sekä tytär- ja osakkuusyhtiöt kuuluvat myös Tampereen kaupunkikonserniin.

Kotilinnasäätiön sääntöjen 2 pykälän mukaisesti säätiön tarkoitus on edistää ja tukea eläkeläisten ja ikääntyvien ihmisten omatoimiseen asumiseen ja asuinpalveluihin liittyvää toimintaa vuokraamalla asuntoja eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille. Palveluasuntoihin ja tuetun asumisen yksiköihin valittavia lukuun ottamatta asukkaiden valinnassa otetaan huomioon vähintään avohuoltopalvelun turvin toimeentulevat hakijat. Avio- ja avopuolisot tulevat kysymykseen vuokralaisina, kun molemmat tai toinen puolisoista on eläkeläinen tai ikääntyvä henkilö. Säätiö voi myös ylläpitää palveluasuntoja ja -keskuksia sekä vuokrata tiloja sosiaalista asuntolatoimintaa harjoittaville yhteisöille. Säätiö voi myös harjoittaa eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille tarkoitettua palvelutuotantoa.

Kotilinnasäätiön sääntöjä ollaan päivittämässä ottaen huomioon uuden säätiölain siirtymäaika. Luonnos muokatuista säännöistä lähetettiin Tampereen kaupungille lausunnon saamista varten alkuvuodesta 2018. Sääntöjen muokkauksessa konsultoitiiin säätiölakiin erikoistunutta lakimiestä.

Säätiö on tehnyt toimintavuonna 229 uutta vuokrasopimusta eläkeläisille tai muuten ikääntyville henkilöille.

Uudistuotantoa ei toimintavuonna ollut, toisaalta viime vuosien aikana säätiölle on tullut uusia asuntoja Pohjolaan ja Pispalaan. Asuntohakemusten määrä oli vuoden lopussa 379 (v.2016/337) kappaletta, asuntojen vuokrausaste 98,88 % (v.2016/98,82 %).

Säätiö suunnittelee uusia asuntokohteita mm. Ranta-Tampellan alueelle, Pappilanpuistoon sekä on mukana Keinupuisto-laajennus-hankkeessa. Kotilinnasäätiö noudattaa asuntotuotannossaan Tampereen kaupungin linjaamaa strategiaa ja pyrkii noudattamaan kaupungin sille asettamia tavoitteita asuntotuotannossaan.

OMA TOIMINTA

Säätiö oli tehnyt kaupungin kanssa neuvottelujen jälkeen 14.11.2016 maanvuokrasopimuksen tontista XXVI-646-2/Muotialantie 36.

Tontti oli ollut Kotilinnasäätiölle varattuna jo vuosikymmeniä, jo asemakaavaa tehtäessä.

Lähtökohtana oli, että tontille rakennetaan vapaarahoitteisia asuntoja. Säätiön hallitus päätti perustaa asunto-osakeyhtiön, mikä oli ollut jo alun perin ajatuksena.

Koska tontin todettiin sopivan huonosti säätiön asuntopolitiikkaan kaavan takia ja säätiön jo omistaessa naapurikiinteistön sekä vastapäätä sijaitsevan kiinteistön, päätettiin hallituksessa myydä perustetun asunto-osakeyhtiön koko osakekanta tontteineen rakennusyhtiölle.

Kaupasta saatavat varat oli tarkoitus käyttää toisiin, säätiölle paremmin soveltuvien hankkeiden toteuttamiseen, huomioiden säätiön asunnonhakijoiden tarpeet (esimerkiksi esteettömyys).

Kauppa toteutettiin 15.3.2017, kauppahinta oli 1 150 000 euroa + kiinteät kulut 42 026 euroa.

Asioiden taustat oli selvitetty asianmukaisesti, tontin siirtolupaa rakennusyhtiölle oli kysytty kaupungilta kirjallisesti, mutta varsinaista kirjallista vastausta ei siihen saatu. 2.1.2017 käydyssä neuvottelussa kaupungin kanssa toimintatavaksi esitettiin, että säätiö perustaa asunto-osakeyhtiön, johon tontti siirretään. Kaupungin edustajien mukaan toimintatapa oli hyväksyttävä ja oikea tapa toimia. Sittemmin on säätiölle selvinnyt, että asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynti ulkopuoliselle ei ole kiellettyä eikä siihen olisikaan tarvittu kaupungin lupaa.

Kaupungilta ei kirjallista lupaa tontin sisäiselle siirrolle koskaan tullut, mutta ei toisaalta kieltoakaan, lupaa kirjallisesti kysyttäessä. Tontin vuokraus oli jo alun perin tarkoitus tehdä perustettavan yhtiön lukuun, mutta erehdyksestä sitä ei tehtykään siten. Asiantuntijoiden mielestä lupaa ei tarvittu, silloin kun säätiö tekisi toiminnallisen siirron omistamalleen asunto-osakeyhtiölle.

Tontin sisäisen siirron vuoksi syntyi kaupungin kanssa meneillään oleva kiista.

Säätiön hallitus oli käsitellyt asiaa perusteellisesti ja huolellisesti kokouksissaan, tehdyt päätökset olivat olleet yksimielisiä.

Tontin sisäinen siirto ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppa herättivät kuitenkin median kiinnostuksen ja siitä julkaistiin isoja otsikoita sekä laajoja juttuja mm. Aamulehdessä. Jutut sisälsivät osittain virheellistä tietoa. Säätiö joutui voimakkaaseen mediapyöritykseen. Tampereen kaupunginhallitus otti 26.6.2017 asian käsiteltäväksi kokoukseensa.

Kaupunginhallitus teki 14.8.2017 päätöksen hyväksyä sanktioksi, että Kotilinnasäätiö saa pitää 1 150 000 euron kauppahinnan, mutta se veloitetaan rakentamaan Ranta-Tampellan alueelle vuokratiloja. Säätiöllä ei ole yhtään taloa aivan keskustassa, vaikka kysyntää on aina ollut. Asiassa kaupunki olisi toteuttanut myös omia strategioitaan.

Kaupunginhallituksen päätöksestä tekivät ulkopuoliset oikaisuvaatimuksen, siinä olleen muotovirheen takia. Oikaisuvaatimus hyväksyttiin ja asia palautettiin uudelleen käsittelyyn 20.11.2017.

Kaupunginhallituksen kokouksessa hyväksyttiin kuitenkin ponsi, että kaupungin virheiden ja asian valmistelun puutteiden takia määrättävää sanktiota pitää kohtuullistaa ja summan perustana oli 1150 000 euroa.

Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm teki joulukuussa kuitenkin päätöksen, että sanktio on sopimuksessa määritelty tontin vuosivuokra 25-kertaisena eli 1 800 000 euroa ja lähetti siitä laskun. Kotilinnasäätiö teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Pormestari Lauri Lyly teki 5.2.2018 kaupunginhallituksen kokouksessa otto-oikeudellaan päätöksen asian käsittelyn palauttamisesta kaupunginhallituksen käsittelyyn. Näin ollen kiinteistöjohtajan päätös kumoutui ja lasku mitätöityi.

Asia on kesken alkuvuodesta 2018.

Ensimmäinen Patentti- ja rekisterihallituksen (jäljempänä PRH) selvityspyyntö saapui säätiölle elokuussa. Selvityspyyntö koski PRH:ssa 20.7.2017 diarioituun valvonta-asiaan perustuen mediassa esiintyneisiin tietoihin. PRH oli kuitenkin päättänyt odottaa Tampereen kaupunginhallituksen 14.8.2017 kokouksessaan tekemää päätöstä säätiöön kohdistuvasta seuraamuksesta koskien sopimusrikkomusta (tontin siirtoa eteenpäin rakentamattomana). Säätiö laati vastineen asianajajan avustuksella ja vastaus selvityspyyntöön lähetettiin 1.9.2017.

PRH:lta saapui lisäselvityspyyntö 8.9.2017, jossa se pyysi tarkentamaan selvitystä siitä, miten säätiö on yleisesti huolehtinut tarkoituksensa toteuttamisen kannalta keskeisten sopimusvelvoitteidensa noudattamisesta ja toisaalta, miten se hallitsee sopimusvelvoitteistaan mahdollisesti aiheutuvia riskejä. Kotilinnasäätiö vastasi lisäselvityspyyntöön asianajajan välityksellä 25.9.2017.

Patentti- ja rekisterihallitukselta tuli päätös asiasta 13.10.2017. Päätös oli, että se määrää säätiölain 14 luvun 9.1.§:n perusteella säätiön selvittämään johdon huolimattomuuteen johtaneen menettelyn, siitä säätiölle mahdollisesti aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, taloudelliset menetykset ja muut vahingot sekä päättämään keinoista, joilla säätiö varmistaa tarkoituksensa toteuttamisen kannalta keskeisten sopimusvelvoitteidensa noudattamisen. Kotilinnasäätiön hallitus päätti valittaa päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Valitus lähetettiin hallinto-oikeudelle 25.10.2017.

Toimintakertomusta kirjoitettaessa prosessi on kesken. 31.1.2018 Helsingin hallinto-oikeudelta tuli vastaselityspyyntö. Hallitus päätti 19.2.2018 kokouksessaan laatia vastaselityksen hallinto-oikeudelle ja lähettää vastaus asianajajan välityksellä vastausmääräajan puitteissa.

Patentti- ja rekisterihallitukselta tuli 23.1.2018 myös toinen selvityspyyntö, koskien säätiön hallituksesta eronneen jäsenen Maire Martikaisen esittämiä väittämiä hallitustyöskentelystä Kotilinnasäätiössä. Asia käsiteltiin hallituksessa ja laadittiin vastaus, joka lähetettiin 2.2.2018. Asia on kesken PRH:ssa.

Tampereen kaupungin sisäinen tarkastus on tehnyt syksyllä Muotialantie 36 tontin siirtoasiasta tarkastusraportin, joka julkaistiin tammikuussa 2018. Siinä havaittiin kuitenkin virheitä ja puutteita, vaikka säätiö oli toimittanut kaupungille kaikki asiaan liittyvät asiapaperit. Säätiön hallitus halusi oikaista raportissa olleet virheet ja puutteet Tampereen kaupungille lähettämässään selvityksessä.

INVESTOINNIT JA KORJAUSTOIMINTA

Kotilinnasäätiön uusiin kiinteistöihin, Pohjolan Kotilinnassa valmistui 2016. Kohteessa havaittiin heti samana kesänä hajuhaittaa, jota alettiin tutkia ja tutkimusten edetessä selvisi peruskorjauksessa osassa laajamittainen kosteusvaurio. Vauriota ryhdyttiin korjaamaan pääurakoitsija Jatke Oy:n toimesta joulukuussa 2016. Korjaustyöt jatkuivat koko toimintavuoden ja ovat edelleen kesken alkuvuodesta 2018. Kosteusongelma laajeni myös uudispuolen asuntoihin. Kiinteistö oli toimintavuonna vajaakäytössä, koska asukkaita jouduttiin siirtämään korjaustöiden takia muualle asumaan. Kaupungin tehostetun valvonnan ryhmäkodit olivat myös osan vuotta poissa käytöstä. Vuokria jäi huomattava summa saamatta korjaustöiden ollessa käynnissä. Kaupungin tilojen osalta saamatta jäi 31.12.2017 mennessä 227 220 euroa ja säätiön omien asuntojen osalta 78 633 euroa.

Rakennusyhtiö Jatke Oy on suorittanut korjaustyöt kustannuksellaan. Säätiö tulee kuitenkin esittämään saamatta jääneiden vuokrien lisäksi, laskun muista korjauksista johtuvista kustannuksista kuten esim. rakennussuunnittelu- ja valvonta sekä asukkaiden evakkomuuttokustannukset. Neuvotteluja on käyty rakennusyhtiön kanssa asiasta, mutta lopullisesti ne ovat vielä sopimatta.

Säätiön hallitus teki syksyllä päätöksen maksaa Kotilinnan asukkaille asumishaittakorvaus, koska asukkaat olivat joutuneet asumaan korjaustöiden jatkuessa kiinteistössä. Korvaus oli suuruudeltaan 400 euroa/asunto.

Kiinteistön vanhalta puolelta löytyi toimintavuoden aikana lisäksi öljy-ym. haitta-aineiden saastuttamaa betonirakennetta, jonka puhdistus-/korjaustyöt jatkuvat edelleen alkuvuonna 2018. Korjauskustannukset on maksettu omalla kustannuksella. Tontin omistajan eli Tampereen kaupungin kanssa on käyty neuvotteluja kustannusten jakamiseksi, koska haitta on ollut piilevä ja tullut esiin rakennustöiden aikana. Neuvottelut ovat kesken, mutta alustavasti kaupunki on luvannut korvauksia haitan aiheuttamista kustannuksista.

Sulkavuoren Kotilinnan perusparannushanke kilpailutettiin keväällä 2017. Kilpailutuksessa käytettiin rakennuttajakonsultti HS-Tec Oy:tä. Rakennustoimikunta avasi tarjoukset kokouksessaan 22.6.2017 ja säätiön hallitus päätti asiasta samoin kesäkuun kokouksessaan. Urakoitsijaksi valittiin hinta-/laatusuhteeltaan edullisimman tarjouksen perusteella Lujatalo Oy. Kokonaisurakkahinta on 8,3 m€. Kyseessä on laajamittainen ja perusteellinen korjaus, jossa uusitaan putket, sähköt, ilmastointi, keittiöt, kylpyhuoneet ja vesikatto. Ainoastaan julkisivuremonttia ei tehdä, koska se on tehty vuonna 2007.

Kirjavaisen Kotilinnan hissiurakka kilpailutettiin samoin keväällä 2017 Tuomi Logistiikka Oy:n toimesta. Tarjoukset avasi 21.6.2017 hankinta-asiantuntija Piia Kähkönen ja laati saaduista tarjouksista tarjousvertailun. Kotilinnasäätiön rakennustoimikunta käsitteli asiaa kokouksessaan 22.6.2017 ja päätti siirtää urakoitsijavalinnan säätiön hallitukselle. Hallitus päätti kokouksessaan 24.8.2017 valita urakoitsijaksi Kone Hissit Oy. Urakassa kiinteistön 60 asuntoa muutetaan esteettömäksi hissien uusimisella. Hankkeeseen on haettu ARA:n esteettömyysavustusta. Avustusta haetaan esteettömyyskorjauksen perusteella 41 %:lle urakkahinnasta. Avustus on enintään 45 %:n esteettömyyskorjausten arvosta eli 41 % 1 717 896 eurosta = 704 337 euroa, josta max.45 % on 316 952 euroa. Urakan aloitus oli marraskuussa ja jatkuu elokuulle 2018.

Muita korjaustöitä suoritettiin mm.

- muutto- ja huoneistokorjaukset 940 808 euroa
- Pohjola, haitta-ainekorjaukset 339 425 euroa
- Rahola, vesikattojen uusinta 105 900 euroa
- Rahola, parvekepesut ja-pinnoitukset 88 779 euroa

HUOLTO JA SIIVOUS

Kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpitotoiminnalla sekä käyttökustannuksia seuraamalla ja tasokkailla kiinteistöhuoltopalveluilla varmistetaan asumisen ja kiinteistöjen laatutason säilyttäminen, niin nyt kuin tulevaisuudessakin.

Kotilinnan kiinteistöjen sisähuolto toteutetaan myös vuonna 2017 edelleen omien huoltomiesten työnä arkisin päiväaikaan, muina aikoina huollon päivystys ostetaan Lännen Kiinteistöpalvelut Oy:ltä, lukuun ottamatta Keinupuistokeskusta ja Pohjolan Kotilinnaa, joissa huoltoyhtiönä toimivat Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy (Keinupuistokeskus) ja Pirkan Talohuolto (Pohjolan Kotilinna). Kiinteistöjen valvomopalvelut puolestaan ostetaan HH-Kiinteistöpalvelulta, jonka valvomo päivystää 24h vuorokaudessa ympäri vuoden.

Yhteistyökumppaneiden valinnassa tärkeimpinä tekijöinä taloudellisten seikkojen lisäksi olivat edelleen monialainen toiminta ja vahva osaaminen.

Siivouksen palveluntuottajana vuonna 2017 toimivat Winclean Oy ja Uusi Era palvelut Oy. Wincleanin siivousalue on Tampereen länsipuoli ja Uusi Era siivoaa Takahuhdin, Huikkaan ja Nekalan alueilla. Marraskuusta 2017 alkaen Tammelan alueen neljää kiinteistöä on siivonnut Kotilinnan omat siivoojat. Omille siivoojille kuuluvat myös Kotilinnan toimiston siivous ja muuttoremonttien jälkeiset siivoukset.

Kiinteistöhoito-organisaation kanssa jatkettiin säännöllistä seurantatoimintaa tärkeänä osana yhteistyötä, muun muassa yhteisten palaverien ja kiinteistökierrosten muodossa. Kiinteistöhuollon työnjohto teki kuluneen vuoden aikana jatkuvasti omia seurantakerroksiaan Kotilinnan kiinteistöissä. Omien huoltomiesten kanssa pidetään säännöllisesti tiimipalavereja, noin 6-8 kertaa vuodessa.

Vuoden 2017 kuluessa kehitettiin ja parannettiin edelleen siivoustöiden laatua ja seurantaa. Kuluneen vuoden aikana pidettiin myös säännöllisesti seurantapalavereja. Kiinteistöissä tehtiin kuukausittain siivouksen laatukierroksia Kotilinnan edustajien ja siivousliikkeen työnjohdon kanssa.

LÄMMITYSENERGIAN, SÄHKÖN JA KÄYTTÖVEDEN KUSTANNUKSET JA KULUTUKSET

Kiinteistönpidon suurimmat kustannukset muodostuivat lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista. Yhteensä näiden kolmen kulutuslajin kustannukset olivat kaukolämmön osalta n. 1 001 600 euroa, josta kulutetun energian kustannus oli n. 843 000 euroa ja perusmaksujen osuus n. 163 400 euroa. Sähköstä Kotilinnasäätiö maksoi n. 290 000 euroa, josta kulutetun energian kustannus oli n. 280 000 euroa ja perusmaksujen osuus n. 10 000 euroa. Käyttövedestä Kotilinnasäätiön kustannukset olivat n. 317 000 euroa, josta kulutetun energian kustannus oli n. 280 000 euroa ja perusmaksujen osuus n. 37 000 euroa. Suurin osa näistä kustannuksista on sellaisia, joita ei voi kilpailuttaa, vaan hinta määritellään palvelun toimittajan toimesta. Lisäksi itse energian hintaan ei välttämättä korotuksia tule, mutta siirtomaksut nousevat.

Vuonna 2017 Kotilinnan kohteisiin asennettiin säännusteeseen perustuva eGain-lämmönoptimointijärjestelmä, joka alentaa kaukolämmön kulutusta ja pitää huonelämpötilat tasaisina.

Normeeratun kulutuksen osalta kaukolämmön kulutus on noussut 0,8 % vuoteen 2016 verrattuna, Tämä tulos mahtuu vuosittaisen vaihtelun piiriin.

Sähkönkulutus on noussut 0,3 % vuoteen 2016 verrattuna, tämä mahtuu normaaliin vuosittaiseen vaihteluun. Mitään suurempia investointeja ei ole vuonna 2017 sähkön osalta tehty.

Käyttöveden kulutus on laskenut 0,3 % vuoteen 2016 verrattuna, tämäkin muutos mahtuu normaaliin vuosittaiseen vaihteluun.

Kaiken kaikkiaan voi energiankulutuksista todeta, että ylimääräiset kulutukset on Kotilinnan kohteissa karsittu menneinä vuosina ja nyt keskitytään pitämään kulutukset kurissa ja asuinviihtyvyys hyvänä.

ASUKASTOIMINTA

Asukastoimikuntia oli 18:ssä eri kiinteistössä. Asukastoiminnassa toimi aktiivisesti noin sata asukasta. Asukastoimikuntia tuettiin 5 €/asunto/vuosi. Asukaskokouksia pidettiin lähes kaikissa kiinteistöissä ja niissä saatiin palautetta asukkailta. Asukasisännöitsijä kiersi kuukausittain kiinteistöissä tapaamassa asukkaita antaen neuvoja ja ohjeita asumiseen liittyvissä asioissa sekä avustaen erilaisten hakemusten täytössä.

Asukastoimikuntien yhteistyöryhmä kokoontui kaksi kertaa vuoden aikana ja käsitteli mm. säätiön toimintasuunnitelman, talousarvion ja tilinpäätöksen.

Asukkaita muistettiin merkkipäiväonnittelukorteilla, jouluna kahvipaketilla, omaisia muistettiin asukkaan kuoltua adressilla.

Kotilinnasäätiö oli esillä mm. Apuväline ja hyvä asuminen-messuilla ja senioritapahtumassa sekä vieraili eläkeläisyhdistysten kerhoissa kertomassa Kotilinnasta.

Elokuussa juhliittiin Kotilinnan 55 vuoden taivalta Viikinsaarella. Kaikki asukkaat oli kutsuttu mukaan ja saari varattu vain säätiölle. Väkeä olikin liikkeellä sankoin joukoin eli lähes 700 henkeä osallistui juhlaan. Asukkaille oli järjestetty linja-autokuljetukset kiinteistöistä, laivalla tarjottiin maukas keittolounas ja saarella oli päiväkahvit. Ohjelmaakin oli, musiikkiesityksiä, tanssia ja tietenkin Kotilinnan mölkkymestaruuskisat.

Asukkaiden kanssa tehtiin myös mm. yhteiset omakustanteiset retket touko- ja marraskuussa Tallinaan sekä kesällä kesäteatteriin.

Asukkaiden tiedotuslehti ilmestyi kaksi kertaa vuoden aikana.

Toiminnanjohtajan asuntotarkastuskierroksen yhteydessä tehtiin asukastyytyväisyyskysely, johon asukkaat saivat vastata nimettömänä. Tuloksista saatiin asiakastyytyväisyysmittarin tulos, joka oli 4,55/5.

Toiminnalliset tunnusluvut	2017	2016	2015
kiinteistöjen määrä	23	23	23
asuntojen lukumäärä	1 539	1539	1485
ryhmäkotien lukumäärä	247	247	162
asuinhuoneistoneliöt m2	61 896	61896	59 113
huoneistoneliöt yht. m2	81 936	81 936	69 882
rakennustilavuus m3	353 278	353 278	303 840
vuokrausaste %	98,88	98,82	99,00
vaihtuvuus %	17,15	15,91	11,46

Vuoden 2018 aikana Kotilinnasäätiössä teetetään laajempi asiakastyytyväisyyskysely Feelback Oy:llä. Viimeksi vastaava kysely suoritettiin vuonna 2015.

Asunnonhakijoiden määrä on ollut nousussa. Vuoden keskiarvolukemaksi tuli 422 hakijaa, kun tavoite oli 300. Toisaalta uusien asukkaiden asuttamista hidastaa säätiön nykyisten asukkaiden ns. evakkoasuttaminen, meneillään olevien Pohjolan kosteusvauriokorjausten ja Sulkavuoren Kotilinnan peruskorjauksen vuoksi.

TALOUS

Tuotot

Toteutuneet asuntovuokratuotot olivat 9 458 598 euroa, joka on 295 510 euroa suuremmat kuin vuonna 2016, budjettiin eroa oli +168 983 euroa. Muut vuokratuotot olivat 3 214 577 euroa, edelliseen vuoteen kasvua oli 101 436 euroa, mutta budjetoidusta jäätiin 185 271 euroa.

Käyttökorvaustuotot (vesi, sähkö- ja saunamaksut) olivat 572 521 euroa, 32 632 euroa vähemmän kuin edellisenä vuonna, mutta 40 371 euroa enemmän kuin budjetissa.

Muut tuotot olivat 139 705 euroa, 8 892 euroa enemmän kuin edellisenä vuonna ja budjetoituun verrattuna 68 135 euroa enemmän. Liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin 1 206 967 euroa, vuonna 2016 ne olivat 16 380 euroa. Muotialan kauppahinta 1 150 000 euroa on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Tuotot toteutuivat hyvin, ainoastaan muissa vuokratuotoissa jäätiin budjetoidusta. Syynä oli Pohjolan Kotilinnan kosteusongelman takia vajaakäytössä olleet tilat, kaupungin ryhmäkotien ollessa evakossa muualla. Myös asuntojen vuokratuotot eivät Pohjolan kiinteistön kohdalla toteutuneet täysin budjetoidun mukaisesti, mutta varovainen budjetointi esimerkiksi Sulkavuoren Kotilinnan perusparannuksen takia nosti tuottoja yli budjetoidun.

Kotilinnasäätiö ei ole lainkaan korottanut vuokria kolmeen vuoteen. Talous on pysynyt vakaana ja vuokratuotot kasvaneet tästä huolimatta. Kulut on pystytty pitämään hyvin kurissa ja jopa laskemaan joitain kustannuksia oikein kohdennetuilla toimenpiteillä. Tällaisia ovat esimerkiksi oma huolto-, korjaus- ja siivoustoiminta. Näillä on myös imagollisesti hyvä ja positiivinen vaikutus.



Kulut

Henkilöstökulut olivat 833 776 euroa, kasvua edelliseen vuoteen 105 867 euroa.

Poistoja kirjattiin 3 052 234 euroa, edellisenä vuonna 3 138 973 euroa, eroa 86 739 euroa. Liiketoiminnan muita kuluja oli yhteensä 7 931 568 euroa, kun edellisenä vuonna summa oli 7 175 137 euroa, kasvua oli siis 756 431 euroa. Lisäys selittyy pitkälti Pohjolan korjauskustannuksista.

Rahoituserät yhteensä 1 148 449 euroa, edelliseen vuoteen lisäystä oli 428 742 euroa.

Voitto ennen tilinpäätössiirtoja oli 1 626 638 euroa, asuintalovaraus 1 625 210 euroa, tilikauden voitto 875,22 euroa.

Taloudelliset tunnusluvut	2017	2016	2015
omavaraisuusaste %	15,3	13,7	12,7
tuottojäämä %	12,1	15,3	28,0
sijoitetun pääoman tuotto %	3,0	2,2	4,0
Quick ratio	4,7	4,4	18,0
Current ratio	4,7	4,4	7,4
käyttökate %	43,5	39,4	44,2
taseen loppusumma €	102 533 833	103 261 350	101 355 909

Lainat

Pitkäaikaisen vieraan pääoman nettomuutos vuoden 2017 osalta oli 247 085 euroa.

Korkotuetut peruskorjaus- ja rakentamislainat olivat 31.12.2017 yhteensä 38 535 342,88 euroa. Vapaarahoitteisia lainoja oli 46 748 121,54 euroa, kaikki lainat yhteensä 85 283 464,42 euroa.

Loppuvuodesta kilpailutettiin Sulkavuoren perusparannuksen rahoitukseen otettava uusi laina. Valituksi tuli SHB:n tarjoama 7 000 000 euron luotto, vakuutena kiinteistökiinnitykset. Velkakirjoja ei ole vielä allekirjoitettu alkuvuodesta 2018. Lainan tarkoitus nostaa kahdessa erässä vuosien 2018 - 19 aikana. Lainanantajan kanssa on sovittu, että lainaa voidaan käyttää myös muiden hankkeiden rahoitukseen, ei pelkästään Sulkavuoren, johon on suunniteltu n. 50 % omarahoitusosuus hankkeen kokonaiskustannuksista.

Tytäryhtiöiden lainoista Vellamonkodit Oy:n Kuntarahoituksen lainaa on jäljellä 987 781 euroa ja Kotilinnasäätiöltä saatua lainaa vuoden 2016 verojen maksuun 375 358 euroa. As. Oy Tampereen Tammelankodeilla on lainaa Kotilinnasäätiöltä 3 929 799,46 euroa sekä As Oy Pispan Tupahakalla 1 632,97 euroa.

Säätiöllä on kahdeksaan eri lainaan tehty koronvaihtosopimus. Sopimukset tulevat voimaan vuosien 2015 – 2020 aikana.

HALLINTO

Henkilöstö

Kotilinnasäätiön johtoryhmään kuuluivat toiminnanjohtaja Atanas Aleksovski (pj) talouspäälikkö Niina Kivelä (siht.), kiinteistö-päälikkö Heikki Niemelä, kehitysinsinööri Kari Lastunen ja asukasisännöitsijä Päivi Kovanen.

Kiinteistö-päälikkö irtisanoutui työsuhteestaan 30.9.2017 ja hänen tilalleen rekrytoitiin rakennuttajapäälikkö. Valituksi tuli RI Lasse Alkula, hän aloitti työt 9.10.2017.

Kotilinnalle palkattiin myös kaksi omaa siivoojaa, jotka aloittivat työnsä 1.11.2017. Toinen siivoojista ilmoitti eroavansa palveluksesta 9.1.2018. Hänen tilalleen palkattiin oppisopimuskoulutuksella ja palkkatuella uusi siivooja.

Vakituista henkilökuntaa oli vuoden lopussa 14 ja 1 henkilö 1 vuoden määräaikaisella sopimuksella (korjaus- ja remonttiryhmän ohjaaja).

Henkilökunnalle järjestettiin vuoden aikana useita henkilöstö-/koulutustilaisuuksia. 1.2.2017 koko henkilöstö osallistui työterveyshuollon järjestämään ensiapukoulutukseen ja keväällä asiakaspalvelukoulutukseen säätiön toimitiloissa. Toukokuussa sekä marraskuussa henkilöstö käsitteli mm. säätiön strategiaa sekä muita säätiön ajankohtaisia asioita koko päivän tilaisuuksissa. Henkilöstö osallistui myös erilaisiin koulutuksiin, joista työn kannalta koettiin olevan hyötyä.

Tampereen kaupunki teetti tytäryhteisöillä työpaikan ilmapiirikartoitustutkimuksen toimintavuoden aikana.

Tutkimuksen purkutilaisuuksia järjestettiin johdolle, hallitukselle sekä henkilöstölle. Lisäksi henkilökunnalle järjestettiin erillinen tutkimuksen lopputuloksista koottu yhteistoimintatilaisuus, jossa pureuduttiin tutkimuksen tulosten heikompisiin osa-alueisiin.

Henkilökunnan sairauspäiviä kertyi 150 (2016/59). Työterveydestä huolehti Tullinkulman Työterveys Oy (Pirte).

Tulospalkkiojärjestelmä

Henkilöstölle on hyväksytty tulospalkkiojärjestelmä. Hallitus hyväksyi talousarvion hyväksymisen yhteydessä mittariston, jolla onnistumista mitataan. Pisteiden arvoksi hyväksyttiin 40 euroa, jolloin maksimipistemäärä oikeutti 40 000 euron tulospalkkioon. Saavutettu pistemäärä oli 775/1000, joka oikeutti 37 975 euron tulospalkkiomäärään. Summa jaettiin tasapuolisesti henkilöstön kesken siten, että maksaminen tapahtui heinäkuussa 2017 ja tammikuussa 2018.

Tulospalkkiomittarit ja saavutettu tulos:

Mittari:	saavutettu	pisteet 1-10	painotusarvo	yhteispistemäärä
Käyttöaste%	98,87 %	7	50 %	350
Vuokrasaavat	1,47 %	7	25 %	175
Asiakastyytyväisyys%	4,55/91 %	10	25 %	250

Hallitus

Hallitus piti toimintavuoden aikana 12 hallituksen kokousta, joista neljä oli ylimääräistä kokousta ja kaksi sähköpostikokousta, lisäksi hallitus piti vuosikokouksen 27.4.2017. Hallitukselle maksettiin kokouspalkkioita yhteensä 27 145 euroa.

Säätiön hallitus hyväksyi Kotilinnasäätiön riskiprofilin 19.1.2017 sekä 1.12.2017 sijoitussuunnitelman vuoden 2018 loppuun saakka.

Toimintavuosi oli säätiön hallituksen kolmas. Hallitukseen kuuluivat Timo P. Nieminen (pj), Jarkko Auvinen (varapj. ja rakennustoimikunnan pj.), Terttu Koskela, Riitta Koskinen, Maire Martikainen, Satu Sipilä sekä asukasjäseninä Tuula Lehtinen ja Veikko Vepsäläinen. Maire Martikainen ilmoitti 31.12.2017 eroavansa Kotilinnasäätiön hallituksesta. Hänen tilalleen Tampereen kaupunki valitsi tammikuussa 2018 Perttu Jussilan.

Tilejä ja hallintoa tarkasti Tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuullisena tarkastajana KHT Jukka Korin. Tilintarkastuspalkkiot olivat 12 322,12 euroa.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Säätiö noudattaa säätiölain vaatimuksia lähipiiriliiketoimien seurannassa ja valvonnassa.

Lähipiiriin kuuluvat (suppea lähipiiri) Tampereen kaupunki (säätiön perustaja), Vellamonkodit Oy, Asunto Oy Tampereen Tammelankodit, Asunto Oy Pispán Tupahaka, osakkuusyhtiö Keinupuistokeskus Oy sekä säätiön ja sen tytäryhteisöjen hallituksen jäsenet, heidän perheenjäsenensä, toiminnanjohtaja/toimitusjohtaja ja hänen perheenjäsenensä, tilintarkastusyhtiöt, johtoryhmä ja heidän perheenjäsenensä sekä em. ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö.

Perheenjäsenellä tarkoitetaan aviopuolisoa ja avopuolisoa, omaa ja puolison lasta ja tämän puolisoa ja jälkeläistä sekä omaa ja puolison vanhempaa, isovanhempaa ja tämän vanhempaa.

Tampereen kaupunkia ei pidetä SL (24.4.2015/487) 1 luvun 8 § 1 kohdan mukaisena yhteisönä, jonka hallituksen jäseniltä kerättäisiin lähipiiritiedot. Lisäksi säätiö katsoo, että sen perustajan Tampereen kaupungin tytäryhteisöt ja säätiöt eivät kuulu säätiölain 1:8:4:n perusteella säätiön lähipiiriin.

Säätiö ylläpitää koko konsernin lähipiirirekisteriä, jotta se voi seurata luotettavasti lähipiirin välisiä liiketoimia lain edellyttämällä tavalla. Rekisteriin merkittävät tiedot kerätään lähipiiriin kuuluilta henkilöiltä vuosittain. Rekisteri ei ole julkinen eikä tietoja luovuteta kolmansille viranomaistahoja ja tilintarkastajaa lukuun ottamatta. Lähipiirirekisterin tiedot on päivitetty kaikilta säätiön lähipiiriin kuuluilta vuonna 2017.

Säätiö on antanut lainan Asunto Oy Tampereen Tammelankodeille (omistus 100 %), Vellamonkodit Oy:lle (omistus 100 %) ja As Oy Pispán Tupahakalle (omistus 75,71 %), muita vakuuksia tai apurahoja ei ole annettu. Sikäli kun säätiön asiakkaat ovat lähipiiriin kuuluvissa tehtävissä (esimerkiksi hallituksen jäseninä), he maksavat saamastaan suoritteesta yhdenmukaisesti muiden asiakkaiden kanssa.

Merkittäviä yksittäisiä lähipiiritapahtumia ei ole ollut.

Lähipiiritaulukko (taulukon rakenne ja selitetekstit ovat Säätiöiden rahastojen neuvottelukunnan Säätiön hyvä hallinto 2015 – julkaisun mukaan).

	Lähipiirisuhteen luonne				
Toimet ja taloudelliset edut/ €	1	2	3	4	5
A johdon palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien palkkiot	-	159 192,27	246 870,15	-	-
B Sopimukset	490 422,03	26 317,47	-	-	-
C Myönnetty tuki	-	-	-	-	-
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	4 477 714,96	-	-	-	-
E Sanallinen kuvaus toimista ja taloudellisista eduista	B1:sopimukset, D1:velkojen korot ja lyhennykset	A2:johdon palkat ja palkkiot sekä tilintarkastuspalkkiot B2: hallituksenjäsenten maksamat vuokrat	A3:johtoryh- män palkat		

Lähipiirisuhteen luonne

1. Säätiön perustaja Tampereen kaupunki sekä säätiön tytäryhteisöt
2. Säätiön ja sen tytäryhteisöjen hallitusten jäsenet, toiminnanjohtaja/toimitusjohtaja ja tämän sijainen sekä tilintarkastajat
3. Säätiön johtoryhmä
4. 2-3 kohdassa tarkoitetun ihmisen perheenjäsen (avio-/avopuoliso, oma ja puolison lapsi ja tämän puoliso ja jälkeläinen sekä oma ja puolison vanhempi, isovanhempi ja tämän vanhempi)
5. 2-4-kohdassa tarkoitetun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Kotilinnasäätiöllä vuosi 2017 oli poikkeuksellisen tapahtumarikas, eikä kaikilta osin positiivisessa mielessä. Säätiössä uskotaan kuitenkin asioiden selviävän ja siihen myös aktiivisesti pyritään kaikissa toimissa. Helsingin hallinto-oikeuden käsittely säätiön Muotialantie 36 tontin siirtoasiassa voi kestää koko vuoden ja enemmänkin, siihen on säätiössä myös varauduttu.

Säätiön asukkaat ja asunnonhakijat kokevat Kotilinnasäätiön edelleen luotettavana ja vakaana vuokranantajana. Tämä näkyy käyttöasteessa, poismuuttotilastoissa, asunnonhakijoiden määrässä sekä positiivisessa palautteessa asiakastyytyväisyysmittauksissa. Asiakastyytyväisyyden pitäminen korkealla tasolla on yksi säätiön tärkeimpiä tavoitteita.

Säätiön eri toimintoja ja käytäntöjä pyritään edelleen täsmentämään ja toimimaan kaikessa mahdollisimman avoimesti ja läpinäkyvästi.

Tampereen kaupunki on asettanut säätiölle omat tavoitteensa. Vuonna 2017 omistajaohjauksen asettamat tavoitteet olivat:

Asuntojen taloudellinen käyttöaste on vähintään 97,0 % / Toteutui, käyttöaste 98,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto on yli 3 % / Toteutui osittain, SIPO % oli 3.
Omavaraisuusaste kasvaa vähintään 1 % -yksiköllä vuodesta 2016 / Toteutui, omavaraisuusaste nousi 15,5 % 13,7 %:sta.

Vuoden 2018 tavoitteet ovat: Asuntojen taloudellinen käyttöaste 97 %, SIPO % kasvaa yhdellä prosenttiyksiköllä edelliseen vuoteen (> 4 %), omavaraisuusaste kasvaa vähintään yhdellä prosenttiyksiköllä edelliseen vuoteen (>16,5 %), Lisäksi kaupunki on asettanut toiminnallisiksi tavoitteiksi korjausvelan laskentamallin käyttöönoton sekä asuntokannan kasvattaminen siten, että MAL-sopimuksen tavoitteet osaltaan toteutuvat.

Uusia haasteita tuo omalta osaltaan EU:n tietosuojadirektiivi, joka tulee voimaan keväällä. Säätiössä rekisterin käyttöönottoa on valmisteltu loppuvuodesta lähtien ja säätiö tulee ottamaan oman kattavan tietosuojarekisterin käyttöönsä kevään kuluessa. Säätiö otti käyttöönsä Tampereen kaupungin valitseman yrityksen Agendum Oy:n tuottaman palvelun, jota myös muut asuntoyhteisöt käyttävät.

TULOKSEN KÄYTTÖ:

Tilikauden voitto 875,22 euroa jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr
Hallitus