



TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖ SR

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2018

## 1. SÄÄTIÖN TARKOITUS

Sääntöjen 2 pykälän mukaan:

Säätiön tarkoituksena 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.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi Säätiö hankkii omistukseensa ja hallintaansa tontteja sekä asuin- ja palvelutiloja, sekä muita tiloja, joilla voidaan edistää ensimmäisessä momentissa tarkoitettua toimintaa.

Avio- ja avopuolisot tulevat kysymykseen vuokralaisina, kun molemmat tai toinen puolisoista on eläkeläinen tai muutoin ikääntyvä henkilö.

Säätiö voi myös ylläpitää palveluasuntoja ja -keskuksia sekä vuokrata tiloja sosiaalista asuntolatoimintaa harjoittaville yhteistöille. Säätiö voi myös harjoittaa eläkeläisille ja ikääntyville ihmisille tarkoitettua muuta palvelutuotantoa. Säätiö voi toteuttaa tarkoitustaan myös kaikilla muilla sen tarkoitusta välittömästi edistävillä toimintamuodoilla.

Tampereen kaupunki on perustanut Kotilinnasäätiön ja se on merkitty säätiörekisteriin 8.7.1963.

Säätiön voimassaolevat säännöt on vahvistettu Patentti- ja rekisterihallituksessa 21.5.2018.

## 2. HALLINTO

Kotilinnasäätiön sääntöjen mukaan Säätiön asioita hoitaa ja Säätiötä edustaa hallitus, jonka Tampereen kaupunginhallituksen konsernijaosto nimeää neljäksi vuodeksi kerrallaan.

Toimintavuosi 2018 oli nimetyn hallituksen neljäs eli viimeinen vuosi. Hallitukseen kuuluivat Timo P. Nieminen (pj), Jarkko Auvinen (varapj. ja rakennustoimikunnan pj.), Terttu Koskela, Riitta Koskinen, Perttu Jussila, Satu Sipilä sekä asukasjäsenenä Tuula Lehtinen ja Veikko Vepsäläinen.

Tampereen kaupunginvaltuusto on valinnut 18.12.2018 Kotilinnasäätiölle uuden hallituksen seuraavaksi toimikaudeksi 2019 – 2022. Uuteen hallitukseen kuuluvat: Matti Järventie (pj), Hannu Järvi, Jarmo Paananen, Kirsikka Siik, Eija Vartila sekä yhteishallintolain mukaisesti Anne Tervo (varapuheenjohtaja) ja Markku Jalonen.

Hallitus piti toimintavuoden aikana 17 hallituksen kokousta, joista 4 oli ylimääräistä kokousta ja 2 sähköpostikokousta, lisäksi hallitus piti vuosikokouksen 19.4.2018. Hallitukselle maksettiin kokouspalkkioita yhteensä 38 115 euroa (2017/27 417 euroa).

Säätiön toiminnanjohtajana toimii Atanas Aleksovski. Säätiöllä oli johtoryhmä, johon kuuluivat toiminnanjohtajan lisäksi talouspäällikkö Niina Kivelä, rakennuttajapäällikkö Lasse Alkula, kehitysinsinööri Kari Lastunen ja asukasisännöitsijä Päivi Kovanen.

Tampereen kaupunginhallitus on nimennyt vuosiksi 2018 – 2019 Tampereen Kotilinnasäätiön tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mari Säynätjoki JHT, KHT.

Tilintarkastuspalkkiot olivat 18 451 euroa (2017/12 322 euroa). Palkkiot sisältävät Muotialan erityistarkastuksen, jonka kustannus oli 4 340 euroa sekä Vellamonkodit Oy:n sulautumisselvityksen 4 712 euroa.

### **3. TOIMINTAMUOTO**

Kotilinna-konsernin muodostavat emo Tampereen Kotilinnasäätiö ja tytäryhtiöt Vellamonkodit Oy (omistus 100 %), Asunto Oy Tampereen Tammelankodit (omistus 100 %), Asunto Oy Pispán Tupahaka (omistus 75,71 %) sekä osakkuusyhtiö Keinupuistokeskus Oy (omistus 46,06 %).

Konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2018 tilanteesta.

Tampereen Kotilinnasäätiön konsernitilinpäätös yhdistetään Tampereen kaupungin konsernitilinpäätökseen.

Vellamonkodit Oy:n ja Asunto Oy Tampereen Tammelankotien hallitusten jäsenet muodostuvat Säätiön hallituksen jäsenistä.

### **4. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN**

Uudistuotantoa ei toimintavuonna ollut, toisaalta viime vuosien aikana säätiölle on tullut runsaasti uusia asuntoja Pohjolaan ja Pispään.

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

Asuntojen vuokrausaste oli 98,63 % (2017/98,88 %).

Keskimääräinen neliövuokra säätiöllä on 12,84 euroa, Sulkavuoren perusparannuksen jälkeinen vuokra huomioon ottaen. Vaparaohitteiset asunnot 13,17 €/m<sup>2</sup> ja ARA-asunnot 12,70 €/m<sup>2</sup>.

Säätiön sääntöjä muutettiin alkuvuodesta 2018 uuden säätiölain mukaisiksi. Hallitus teki sääntömuutoksesta päätöksen 12.1.2018 ja Patentti- ja rekisterihallitus vahvisti uudet säännöt 21.5.2018.

Säätiön hankintaohje päivitettiin yhteistyössä Tuomi Logistiikan kanssa. Säätiöllä on kilpailuttamisen toimeksiantosopimus toimijan kanssa.

Taloussääntöä päivitettiin laskujen tarkastus- ja hyväksymisrutiinien sekä osto-oikeuksien täsmennyksillä.

KPMG teki 1.10.2018 Säätiön pyynnöstä selvityksen Vellamonkodit Oy:n mahdollisen sulautumisprosessin vaiheista ja verotuksellisista seikoista. Hallitus käsittelee asiaa vuoden 2019 aikana.

Vuoden 2018 lopulla hallitus teki päätöksen oman sisäisen tarkastuksen palveluiden käyttöönotosta. Sisäisellä tarkastuksella halutaan varmistaa Säätiön toimintojen oikeellisuus ja läpinäkyvyys sekä lakien sekä säännösten noudattaminen kaikissa toiminnoissa. Palvelun tuottaa Säätiölle PricewaterhouseCoopers Oy (PwC).

Tampereen kaupunki on asettanut säätiölle omat tavoitteensa. Vuonna 2018 omistajaohjauksen asettamat tavoitteet olivat:

Asuntojen taloudellinen käyttöaste on vähintään 97,0 % -> toteutui, käyttöaste 98,67 %

Sijoitetun pääoman tuotto on >3 % -> ei toteutunut, SIPO-% oli 2,8.

Omavaraisuusaste kasvaa >15,7 % -> toteutui, omavaraisuusaste oli 15,9 %.

Lisäksi kaupunki oli asettanut toiminnallisiksi tavoitteiksi korjausvelan laskentamallin käyttöönoton sekä asuntokannan kasvattaminen siten, että MAL-sopimuksen tavoitteet osaltaan toteutuvat. MAL-sopimus on valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016 - 2019. Nämä kaksi tavoitetta eivät toteutuneet vuonna 2018.

### *Muotiala-asia*

Vuonna 2017 alkanut Muotialantie 36:n tontin vuokrasopimuksen siirtoasia jatkui koko toimintavuoden ajan.

Kotilinnasäätiölle yllätyksenä kiinteistöosasto lähetti täysimääräisen 1 800 000 euron sanktiolaskun, vaikka kaupunginhallitus oli 20.10.2017 tontin vuokrasopimuksen siirron valitusasiaa käsitellessään tehnyt ponnin sanktion kohtuullistamisesta, perusteena mm. kaupungin tekemät virheet, puutteet ja epäselvyydet asianhoidossa. Tontin vuokrasopimuksessa on kohta sanktion kohtuullistamisesta erityisistä syistä. Kaupunkikin hyötyi taloudellisesti, kun vuosikymmeniä kaupungille tuottamattomana ollut tontti alkoi nyt tuoda omistajalleen vuokratuloa.

Säätiö valitti laskutus päätöksestä ja pormestari käytti otto-oikeuttaan ja siirsi asian päätettäväksi kaupunginhallitukselle.

Lopulta kaupunki vei asian käräjäoikeuteen, jossa sovintomenettelyssä Kotilinnasäätiö tarjoutui maksamaan ensin 10 000 euroa. Sovintoneuvottelut jatkuivat käräjäoikeuden tuomarin johdolla osapuolten yhteisestä toivomuksesta pitempään ja lopuksi käräjätuomari esitti sovintoratkaisuksi riidassa, että kaupunki saa kauppasummasta 775 000 euroa ja Kotilinnasäätiö 375 000 euroa ja sanktio perutaan.

Päätös hyväksyttiin Kotilinnasäätiön hallituksessa ja 28.5.2018 kaupunginhallituksessa äänin 10-3. Säätiön kannalta perusteena esityksen hyväksymiselle oli halu saada asian käsittely päätymään ja siten, että Säätiölle jää kauppasummasta vielä merkittävä osuus. Kaupunginhallituksen päätöksestä ei valitettu.

Poliisitutkinta Säätiön hallituksen ja toiminnanjohtajan toiminnasta Muotiala-asiassa saatiin päätökseen loppukesällä ja asia siirtyi syyttäjäharkintaan. Marraskuussa 2018 tuli ilmoitus, että Säätiön hallitusta kohtaan on tehty syyttämättä jättämis-

päätös, mutta toiminnanjohtaja saa syytteen luottamusaseman väärinkäytöstä koskien Muotialan tontin vuokra-asian esittelyä hallituksessa. Kotilinnasäätiön hallitus teki päätöksen, että sillä ei ole rangaistus- tai korvausvaatimuksia toiminnanjohtajaa kohtaan.

Käräjäoikeus käsitteli asiaa joulukuussa ja päätös asiassa annettiin 9.1.2019, jonka mukaan toiminnanjohtaja tuomitaan seitsemän kuukauden ehdolliseen vankeuteen luottamusaseman väärinkäytöstä. Toiminnanjohtaja ilmoitti tyytymättömyydestä tuomioon ja myös Kotilinnasäätiö asianomistajana ilmoitti tyytymättömyydestä tuomioon, joka siirtyy hovioikeuden ratkaistavaksi. Sekä toiminnanjohtaja ja Kotilinnasäätiö asianomistajana tekivät valituksen tuomiosta Turun hovioikeudelle. Asia on kesken toimintakertomusta kirjoitettaessa.

Tilintarkastusyhteisö KPMG suoritti Säätiön pyynnöstä erityistarkastuksen Muotialan asian tapahtumista. Raportissa 20.9.2018 ei tullut esiin mitään sellaista, mikä ei olisi ollut tiedossa tapahtumien kulusta jo muutenkin.

Patentti- ja rekisterihallituksen antamasta valvontapäätöksestä koskien Säätiön hallinnon asianmukaisuutta valitettiin vuoden 2018 alussa. Helsingin hallinto-oikeudelta tuli päätös tammikuussa 2019. Kotilinnasäätiön valitus hylättiin, joten Säätiö tulee antamaan PRH:lle selvityksen johdon huolimattomuuden aiheuttamasta vahingosta ja taloudellista menetyksistä Säätiölle. Selvitys annetaan alkuvuodesta 2019.

## 5. KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA KORJAUSTOIMINTA

Kiinteistöt ja kiinteistöinvestoinnit toimintavuonna 2018

### *Kiinteistökanta*

Tampereen Kotilinnasäätiö sr:n omistuksessa oli toimintavuoden lopussa 23 kiinteistöä, joissa on yhteensä 1539 asuntoa (Luvuissa on mukana Vellamonkodit, As Oy Tampereen Tammelankodit sekä As Oy Pispan Tupahaka). Asunnoista 1024 on aravarahoitteisia ja loput 515 vapaarahoitteisia. Lisäksi Säätiön kolmessa kiinteistössä on Tampereen kaupungille vuokrattuja ryhmäkoteja, joissa on yhteensä 247 asuntoa. Lisäksi Säätiöllä on yhteensä 47 varasto- tai liiketilaa. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tampereen kaupungin alueella.

asuntoja, kpl	as-m2	keskim. pa, m2	kiinteistöjen ikä keskimäärin, v	keskimääräinen ikä peruskorjauksella oikaistuna, v	vuosittaiset korjaukset, €/as-m2
1539	62 896	41,1	33,9	14,5	23,78

### Asuntojakauma

yksiö	53,7%
kaksio	44,7%
kolmio	1,6%

### *Kiinteistöjen korjaukset toimintavuonna*

Suurin yksittäinen hanke on Sulkavuoren Kotilinnan peruskorjaus. Koko hankkeen urakkasumma on noin 8,3 M€ ja lisäksi arviolta noin 400 000 euron lisä- tai muutostyöt. Kohteen ensimmäinen vaihe, jossa on 38 asuntoa, valmistui siten, että asukkaat pääsivät muuttamaan 1.10.2018. Toinen merkittävä korjaushanke oli Kirjavaisen Kotilinnan esteettömyyskorjausurakka, jossa kaikkiin viiteen rakennukseen rakennettiin uusi hissi ja porrashuone. Koko hankkeen kustannus oli

noin 1,7 m€. ARA:lta anottu esteettömyysavustuspäätös saatiin tammikuussa 2019. Esteettömyysavustus oli 606 000 euroa ja ARA maksoi sen Säätiön tilille 8.2.2019.

Asuntojen muuttoremontteja tehtiin toimintavuonna yhteensä 207 kappaletta, joka on lähes 35 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Asuntojen muuttoremontteihin käytettiin noin 736 000 euroa ja se on suurin yksittäinen korjausmenobudjetin kuluerä.

Pohjolan Palvelukeskuksen saneerausosan välipohjien korjaustyöt saatiin päätökseen helmikuussa. Pääurakoitsijana toimineen Jatke Oy:n kanssa käytiin useita sovintoneuvotteluja välipohjien korjaustöiden aiheuttamien välillisten kustannusten korvaamisesta ja lopulta päädyttiin ratkaisuun, jonka mukaan Jatke Oy maksaa kertakorvauksena Säätiölle 305 000 euroa ja Tampereen kaupungille 160 000 euroa. Uudisosan alapohjan kosteusongelmaa selvitettiin edelleen.

Edellisenä toimintavuotena aloitettu lukitusten vaihtaminen iLoq -lukkoihin sai jatkoa toimintavuoden aikana. Lukitukset uusittiin Raholaan, Väinölään, Uuteenkylään sekä Muotialan molempiin kiinteistöihin.

### *Uudishankkeet*

Toimintavuonna ei ollut rakenteilla yhtään uudishanketta.

Kourutaltankatu 8:n tontista tehtiin vuokrasopimus Tampereen Kaupungin kanssa. Tontille suunniteltiin kerrostaloa, johon tulisi lisäksi Kehitysvammaisten Palvelusäätiön tiloja. KVPS kuitenkin vetäytyi hankkeesta, joten suunnitelmia muutettiin etenemisen osalta siten, että Säätiö tulee yksin hankkeen käyttäjäksi. Rakennukseen tulee noin 80 asuntoa.

Ranta-Tampellaan suunniteltiin uudishanketta VTS:n kanssa yhteistyössä. Kohteeseen rakentuu noin 60 asuntoa Säätiön käyttöön. Hanke eteni kaavapoikkeamien käsittelyn pitkittymisen vuoksi vastatulessa.

## **6. KIINTEISTÖHUOLTO**

Tampereen Kotilinnasäätiön kiinteistöjen sisähuolto toteutettiin entiseen tapaan omien huoltomiesten työnä arkisin päiväaikaan, nykymalliin siirryttiin 1.3.2014. Omia huoltomiehiä oli kolme (3) henkilöä. Päivystysaikaiset työt ja kiinteistöjen ulkotyöt ostettiin ulkopuolisilta palveluntarjoajilta.

Syksyllä 2018 Kotilinnasäätiö kilpailutti kiinteistöhuollon yhteistyökumppanit. Uusina pääyhteistyökumppaneina 11/2018 aloittivat Lassila & Tikanoja Oyj ja Pirkan Talohuolto Oy. Keinupuistokeskuksessa huoltoyhtiönä jatkoi Kartanon Kiinteistöpalvelut Oy.

Ulkopuolisen kiinteistöhuollon kustannukset vuonna 2018 olivat 0,09 euroa/asm<sup>2</sup>/kk.

Kiinteistöjen valvomopalvelut ostettiin vuonna 2018 HH-Kiinteistöpalvelulta, jonka valvomo päivystä 24h vuorokaudessa ympäri vuoden.

## **7. KIINTEISTÖSIIVOUS**

Siivouksen palveluntarjoajina vuonna 2018 toimivat Winclean Oy ja Uusi Era palvelut Oy. Wincleanin siivousalue on Tampereen länsipuoli ja Uusi Era siivoaa Takahuudin, Huikkaan ja Nekalan alueilla.

Vuonna 2018 Tammelan alueen neljää kiinteistöä siivosivat Kotilinnan omat siivoajat. Heille kuuluivat myös Kotilinnan toimiston siivous ja kaikki muuttoremonttien jälkeiset siivoukset.

Ulkopuolisen kiinteistösiivouksen kustannukset vuonna 2018 olivat 0,09 euroa/asm<sup>2</sup>/kk.

## 8. LÄMMITYSENERGIAN, SÄHKÖN JA KÄYTTÖVEDEN KUSTANNUKSET JA KULUTUKSET

Kiinteistöjen ylläpidon suurimmat kustannukset muodostuivat lämmityksen-, sähkön- ja käyttöveden kustannuksista.

Näiden kolmen kulutuslajin kustannukset muodostuivat vuonna 2018 seuraavasti:

Kaukolämmön kustannukset vuonna 2018 olivat n. 943 600 euroa, josta kulutetun energian kustannus oli n. 786 600 euroa ja perusmaksujen osuus n. 157 600 euroa.

Kiinteistösähkön kustannukset vuonna 2018 olivat n. 339 000 euroa, josta kulutetun energian kustannus oli n. 327 000 euroa ja perusmaksujen osuus n. 12 000 euroa.

Käyttövedessä kustannukset vuonna 2018 olivat n. 307 000 euroa, josta kulutetun käyttöveden kustannus oli n. 272 500 euroa ja perusmaksujen osuus n. 34 500 euroa.

Vuosittainen vertailu

Vuosi	2014	2015	2016	2017	2018
Lämpöindeksi kWh/Rm <sup>3</sup>	42,5	40,2	44,5	45,8	43,3
Veden kulutus l/asukas/vrk	151,8	148,5	150,1	152,9	151,2
Kiinteistösähkön kulutus Rm <sup>3</sup>	8,8	8,5	7,5	10,4	8,8

## 9. ASUNTOJEN VUOKRAUS JA ASUKASTOIMINTA

### *Asuttaminen*

Asunnonhakijoiden määrä on ollut nousussa. Vuoden keskiarvolukemaksi tuli 447 hakijaa, kun tavoite oli 458. Uusien hakemusten määrä oli 166 kpl (160 kpl/2017). Toisaalta uusien asukkaiden asuttamista hidastaa säätiön nykyisten asukkaiden ns. evakkoasuttaminen, meneillään olevan Sulkavuoren Kotilinnan peruskorjauksen vuoksi. Poismuuttaneiden keskimääräinen asumisaika Säätiöllä oli 8,1 v. (7,4 v/2017) ja asukkaiden keski-ikä 75 v.

### *Asukastoiminta*

Asukastoimikuntia toimi 18 kiinteistössä. Asukastoiminnassa on mukana noin sata aktiivista asukastoimijaa. Asukastoimikuntia tuettiin 5 eurolla/asunto/vuosi, lisäksi toimikunnat saivat lisäavustusta keskimäärin yksiin juhliin tai tilaisuuteen vuoden aikana.

Asukaskokouksia pidettiin kaikissa kiinteistöissä ja niissä pyydettiin asukailta palautetta asumiseen liittyvistä asioista ja valittiin asukastoimikunnat seuraavaksi vuodeksi.

Keväällä 2018 Feelback Group teki laajan asukastyytyväisyyskyselyn asukkaillemme. Kysely jaettiin kaikille asukkaille ja sen palautti 47 % asukkaista. Laaja kysely on tehty vuodesta 2006 lähtien kolmen vuoden välein ulkopuolisen tahon toimesta.

Kyselyssä ilmenneitä taustatietoja asukkaista:

Kyselyyn vastanneista 14 % ilmoitti vuotuisiksi bruttotuloiksi alle 10 000 euroa, 37 % ilmoitti tuloikseen alle 15 000 euroa, 24 % ilmoitti alle 20 000 euroa ja 25 % ilmoitti tuloikseen yli 20 000 euroa.

Vastanneista 24 % kertoi asuneensa Kotilinnassa yli 10 vuotta, tällä hetkellä pitkäaikaisimmat asukkaat ovat muuttaneet Kotilintaan vuonna 1984.

Kyselyn tuloksessa kokonaistyytyväisyys Kotilintaan sai arvosanaksi 5,24/6 (2015 5,06/6).

Asukasisännöitsijä kiersi kiinteistöissä kuukausittain ja antoi asukkaille neuvoja ja ohjeita sekä avusti erilaisten hakemusten tekemisessä asukkaita.

Ongelmatilanteissa asukasisännöitsijä teki kotikäyntejä asumisen sujumisen varmistamiseksi. Ongelmat voivat olla taloudellisia, toimintakyvyn laskuun liittyviä tai esimerkiksi alkaviin muistisairauksiin liittyviä tai mitä muuta tahansa, joka vaikeuttaa arjessa ja asumisessa selviytymistä.

Asukastoimikuntien yhteistyöryhmä (ryhmä koostuu kaikkien asukastoimikuntien puheenjohtajista) kokoontui kolme kertaa vuoden aikana ja käsitteli mm. Säätiön toimintasuunnitelman ja talousarvion sekä tilinpäätöksen ja teki kaupunginhallitukselle esityksen kahden asukasedustajan nimeämisestä Säätiön hallitukseen.

Asukkaita muistettiin merkkipäivönnittelukorteilla ja suruadresseilla sekä jouluna kahvipaketeilla.

Asukasisännöitsijä vieraili muutamassa eläkeläiskerhossa kertomassa Kotilinnasta ja K50-tapahtumassa Säätiöllä oli oma messuosasto.

Asukkaiden kanssa tehtiin yhteiset omakustanteiset retket Tallinnaan touko- ja marraskuussa. Asukastoimikuntien jäsenille järjestettiin yhteinen virkistys-/koulutuspäivä museokeskus Werstaalla, alustajana naapurussovittelusta Hanna Vuorinen.

Asukkaiden oma laulukööri kokoontui kerran kuukaudessa eri kiinteistöissä laulamassa yhteislauluja säestäjien kera.

Asukkaiden tiedotuslehti ilmestyi kaksi kertaa vuoden aikana.

### *Erityisryhmien asuttaminen*

Kotilinna oli mukana sosiaalisen asuttamisen projektissa, joka päättyi vuoden lopussa. Tavoitteena oli asuttaa ja turvata asuminen niille henkilöitä, joiden tavallinen asuttaminen on ongelmallista.

Heidän asuttaminen piti sisällään asumisen tuen, tukihenkilön (ulkopuolinen palveluntuottaja) viikoittaiset käynnit puolen vuoden ajan ja vuokravakuutena maksusitoumus 3 kuukauden vuokraa vastaavasta summasta sekä kaupungin vakuus siitä, että mikäli asukas aiheuttaa vahinkoa esim. rikkomalla paikkoja kaupunki korvaa vahingot (maksimi summa 150 000 euroa).

Asukkaille tehtiin määräaikaisten vuokrasopimukset, jotka myöhemmin muutettiin toistaiseksi voimassa oleviksi sopimuksiksi, mikäli asuminen sujui ilman ongelmia. Projektin myötä Säätiö asutti seitsemän asukasta ja heidän asumisensa sujui ilman ongelmia.

## 10. TALOUDEN KEHITYS JA KESKEISET TALOUDEN TUNNUSLUVUT

### *Tuotot*

Toteutuneet asuntovuokratuotot olivat 9 392 086 euroa, joka on 66 512 euroa (0,7 %) vähemmän kuin vuonna 2017 (9 458 598 euroa), budjettiin eroa oli +52 751 euroa. Hienoinen vuokratuottojen lasku edellisestä vuodesta on selitettävissä Sulkavuoren Kotilinnan vajaakäytöllä (keskimääräinen käyttöaste 55,8 %) peruskorjauksen takia.

Muut vuokratuotot olivat 3 437 330 euroa, edelliseen vuoteen kasvua oli 222 753 euroa (6,9 %) euroa (3 214 577 euroa), toteutuminen budjetoidun mukaisesti. Vuonna 2017 Pohjolan Kotilinnan kaupungin tilat olivat vajaakäytössä kiinteistössä tehtyjen rakennusvirheiden korjausten ajan.

Käyttökorvaustuotot (vesi, sähkö- ja saunamaksut) olivat 530 349 euroa eli 42 172 euroa vähemmän kuin edellisenä vuonna (572 521 euroa), mutta 50 452 euroa enemmän kuin budjetoitu.

Muut tuotot olivat 119 771 euroa, 19 923 euroa vähemmän kuin edellisenä vuonna ja budjetoituun verrattuna 36 629 euroa enemmän.

Liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin yhteensä 338 546,81 euroa, summa koostuu Jatke Oy:n maksamasta Pohjolan 305 300 euron sovintokorvauksesta. Lisäksi liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin saadut vahingonkorvaukset 27 786 euroa ja työllistämiskorvaukset 5 461 euroa.

Kotilinnasäätiö ei ole korottanut vuokria neljään vuoteen. Talous on pysynyt silti vakaana ja tuotot jopa lievästi kasvaneet, vaikka uusia asuntoja ei ole valmistunut vuoden 2016 jälkeen (Pohjola). Sulkavuoren perusparannuksen valmistumisen myötä ko. kiinteistön vuokrat nousevat, joka osaltaan lievästi kasvattaa vuokratuottoja vuosien 2018 ja 2019 aikana.

### *Kulut*

Henkilöstökulut olivat 909 299 euroa, kasvua edelliseen vuoteen 75 634 euroa (2017/833 665 euroa). Kasvu johtuu pääasiallisesti kolmen henkilöstöön kuuluvan työsuhteen täysimääräisyydestä toimintavuoden aikana, kun edellisenä vuonna työsuhteet eivät olleet kestäneet koko vuotta. Toimintojen ottaminen omalla työllä toteutettavaksi, pienentää kuluja ulkopuolisille maksettavien korvausten osalta esimerkiksi siivouksen osalta.

Poistoja kirjattiin 3 129 705 euroa, eli edelliseen vuoteen verrattuna 77 471 euroa suurempana (2017/3 052 234 euroa).

Liiketoiminnan muita kuluja oli yhteensä 7 182 338 euroa, kun edellisenä vuonna summa oli 7 931 568 euroa, vähennystä oli siis 749 230 euroa. Edellisen vuoden suuremmat kulut selittyvät pitkälti Pohjolan rakennusvirheen korjauskustannuksista, joista vuoden 2018 aikana päästiin rakennusyhtiön kanssa sovintoon ja rakennusyhtiö korvasi osan syntyneistä kuluista Säätiölle.

Rahoituserät yhteensä 1 199 090 euroa, edelliseen vuoteen lisäystä oli 50 641 euroa (2017/1 148 449 euroa).

Voitto ennen tilinpäätössiirtoja oli 1 397 661,59 euroa, asuintalovarauksen muutos -1 397 600 euroa.

Tilikauden ylijäämä 408,82 euroa jätetään vapaaseen omaan pääomaan.



## Lainat

Pitkäaikaisen vieraan pääoman nettomuutos vuoden 2018 osalta oli -467 598 euroa.

Korkotuetut peruskorjaus- ja rakentamislainat olivat 31.12.2018 yhteensä 37 878 781 euroa. Vapaarahoitteisia lainoja oli 47 563 157 euroa, kaikki lainat yhteensä 85 441 938 euroa.

Vuoden aikana maksettiin pois kaksi vapaarahoitteista Kuntarahoituksen lainaa, jotka olivat kaupungin takaamia sekä nostettiin yksi uusi laina, Handelsbankenilta 3 500 000 euroa Sulkavuoren Kotilinnan peruskorjauksen rahoitukseen.

Tytäryhtiöiden lainoista Vellamonkodit Oy:n Kuntarahoituksen lainaa on jäljellä 897 987 euroa. Asunto Oy Tampereen Tammelankodeilla on lainaa Kotilinnasäätiöltä 3 970 523 euroa, lainaa lyhennettiin vuoden aikana 130 201 euroa.

Säätiöllä on seitsemään lainaan tehty koronvaihto- ja korkokattosopimus. Sopimukset tulevat voimaan vuosien 2015 – 2020 aikana. Korkosuojausilla on vaihdettu luoton korkosidonnaisuus vaihtuvasta kiinteäksi (koronvaihtosopimus) ja rajattu korolle maksimitaso (korkokatto).

<b>Toiminnalliset tunnusluvut</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
kiinteistöjen määrä	23	23	23
asuntojen lukumäärä	1539	1539	1539
ryhmäasuntojen lukumäärä	247	247	247
asuinhuoneistoneliöt	62896	62896	62896
kokonaisneliöt	81 936	81 936	81 936
rakennustilavuus	353 278	353 278	353 278
vuokrausaste %	98,82	98,88	98,63
vaihtuvuus %	15,91	17,15	19,69
asuntojen keskivuokra €/m <sup>2</sup>	12,56	12,84	12,84
<b>Taloudelliset tunnusluvut</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
tulos ennen varauksia ja veroja m€	1,3	1,6	1,4
Quick ratio	4,4	4,7	3,9
käyttökate %	39,4	43,5	42,5
omavaraisuusaste %	13,7	15,3	15,9
taseen loppusumma €	103 261 350	102 533 833	102 888 444

## 11. HENKILÖSTÖ

Vakituista henkilökuntaa oli vuoden lopussa 13 ja 2 henkilöä määräaikaisella sopimuksella (korjaus- ja remonttiryhmän ohjaaja ja toinen siivooja). Edellisenä vuonna henkilöstömäärä oli sama.

Henkilökunnalle järjestettiin vuoden aikana useita henkilöstötilaisuuksia.

Henkilökunta osallistui myös erilaisiin ulkopuolisiin koulutuksiin, joista työn kannalta koettiin olevan hyötyä.

Työterveyshuolto suoritettiin lainmukaisen työpaikkaselvityksen toimintavuoden aikana.

Henkilöstölle järjestettiin selvityksen purkutilaisuuksia, tuloksia käytiin läpi johdon kanssa ja esiteltiin hallitukselle.

Tampereen kaupungin tytäryhteisöille tilaama työhyvinvointikysely toteutettiin alkuvuonna 2019.

Tulokset olivat parantuneet kautta linjan vuoden 2017 kyselystä. Kyselyn tulos on esitelty Tampereen kaupungille, hallitukselle ja henkilöstölle helmikuussa 2019.

Henkilökunnan työstä poissaoloon johtaneita sairauspäiviä kertyi 117 (2017/150). Pienessä henkilöstömäärässä poissaolotilastoissa korostuvat yksittäisten työntekijöiden pidemmät sairauslomamat. Työterveydestä huolehti Tullinkulman Työterveys Oy (Pirte).

### *Tulospalkkiojärjestelmä*

Henkilöstölle on hyväksytty tulospalkkiojärjestelmä. Hallitus hyväksyi talousarvion hyväksymisen yhteydessä mittariston, jolla onnistumista mitataan. Pisteiden arvoksi hyväksyttiin 55 euroa, jolloin maksimipistemäärä oikeutti 55 000 euron tulospalkkioon. Vuonna 2018 saavutettu pistemäärä oli 850/1000, joka oikeutti yhteensä 46 750 euron tulospalkkiomäärään. Summa jaettiin henkilöstön kesken siten, että maksaminen tapahtui heinäkuussa 2018 ja tammikuussa 2019.

Tulospalkkiomittarit ja saavutettu tulos 31.12.2018:

Mittari:	saavutettu	pisteet 1-10	painotusarvo	yhteispistemäärä
Käyttöaste%	98,67 %	7	50 %	350
Vuokrasaatavat	1 %	10	25 %	250
Asiakastyytyväisyys%	4,67/91 %	10	25 %	250

## **12. 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 Pispan 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 kuuluvilta henkilöiltä vuosittain. Rekisteri ei ole julkinen, eikä tietoja luovuteta kolmansille viranomaisahoja ja tilintarkastajaa lukuun ottamatta. Lähipiirirekisterin tiedot on päivitetty kaikilta säätiön lähipiiriin kuuluvilta vuonna 2018.

Säätiö on antanut lainan Asunto Oy Tampereen Tammelankodeille (omistus 100 %), muita vakuuksia tai apurahoja ei ole annettu. Sikäli kun Säätiön asiakkaat ovat lähipiiriin kuuluvissa tehtävissä (esimerkiksi hallituksen jäsenenä), he maksavat saamastaan suoritteesta yhdenmukaisesti muiden asiakkaiden kanssa.

Tampereen kaupungilta tiedusteltiin kaupunginhallituksen jäsenten (ja heidän perheenjäsentensä) mahdollisista sidonnaisuuksista ja lähipiiritoimista Kotilinnasäätiön 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	6
A johdon palkat ja palkkiot	-	156 487,50	252 029,52	-	-	-
B Sopimukset	2 331 612,03	42 293,95	-	-	-	-
C Myönnetty tuki	-	-	-	-	-	-
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	3 970 523,18	-	-	-	-	-
E Sanallinen kuvaus toimista ja taloudellisista eduista	B1:tavanomaiset sähkö-vesi- jne sopimukset, D1:velkojen korot ja lyhennykset	A1:johdon palkat ja palkkiot B2: hallituksenjäsenten maksamat vuokrat	A3:johtoryhmän 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 tarkoitettun 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 tarkoitettun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö

### 13. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Kotilinnasäätiössä aloittaa vuonna 2019 nelivuotisen toimikautensa uusi seitsemän jäseninen hallitus.

Kotilinnasäätiöllä vuosi 2018 jatkui poikkeuksellisena, keskenolleen Muotiala-asian johdosta. Säätiössä uskottiin, että asialle saadaan positiivinen päätös vuoden aikana. Lopputulema, toiminnanjohtajan saama tuomio käräjäoikeudessa, oli kuitenkin pettymys. Nyt asia tulee edelleen jatkumaan vuonna 2019 sen takia, että toiminnanjohtajan saama tuomio ei ole lainvoimainen, hänen ilmoitettua tyytymättömyydestään saamaansa tuomioon sekä asianomistajan Kotilinnasäätiön ilmoittamasta tyytymättömyydestä. Asia etenee hovioikeuteen.

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.

Asukastoimikuntien puheenjohtajat ilmaisivat kirjeellä tyytyväisyytensä ja tukensa toiminnanjohtajalle alkuvuodesta 2019.

Säätiön eri toimintoja ja käytäntöjä pyritään edelleen täsmentämään ja toimimaan kaikessa mahdollisimman avoimesti ja läpinäkyvästi. Tähän kiinnitettiin erityistä huomiota vuoden 2018 aikana, kun tehtiin päätös oman sisäisen tarkastuksen palvelusopimuksesta Säätiössä. Sopimus PricewaterhouseCoopers Oy:n kanssa allekirjoitettiin tammikuussa 2019 ja toimenpiteet käynnistyvät heti alkuvuodesta, jatkuen suunnitelman mukaan näillä näkyminen seuraavat kolme vuotta, jonka jälkeen palvelusopimusta arvioidaan uudelleen. Hallitukselle tullaan raportoimaan säännöllisesti sisäisen tarkastuksen havainnoista tarkastusraporteilla ja toimenpide-ehdotuksin.

Kotilinnasäätiössä on mietitty keinoja, joilla edistetään hyvää hallintokäytäntöä sekä varmistetaan keskeisten sopimusvelvoitteiden noudattamista seuraavilla toimenpiteillä:

Hallituksen kokouksissa asiat pääsääntöisesti valmistelee toiminnanjohtaja. Tätä käytäntöä jatketaan, mutta kokouksiin osallistuvaa muuta henkilöstöä on vastuullistettu esiteltävistä asioista aiempaa enemmän. Jokaisen kokouksen alussa, kun käsitellään edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyntä, todetaan samalla, onko jokaisen päätöskohdan asiat toteutettu päätöksen mukaisina. Säätiössä käytössä oleva hallituksen työjärjestys on päivitetty ja siinä annetaan tarkempia määräyksiä koskien toimintavaltuuksia ja asioiden valmistelua ja päättämismenettelyä. Säätiön hallituksen apuna toimivan rakennustoimikunnan roolia selkeytetään ja sen vastuuta päätöksenteon apuna lisätään. Kaikki vähänkin rakennustoimintaan liittyvät asiat, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä, kulkevat ennen niiden hallituskäsittelyä rakennustoimikunnan valmistelun kautta. Ilman tätä valmistelevaa toimenpidettä rakennusasioista ei hallituksessa käsitellä. Säätiön hallituksen vaihdoksen yhteydessä hallitukseen ja sitä kautta rakennustoimikuntaan saatiin rakennusalan päteviä ammatti-ihmisiä. Säätiön toiminnanjohtajan nimenkirjoitusoikeutta on rajoitettu siten, että hänellä on nimenkirjoitusoikeus vain yhdessä hallituksen jäsenen kanssa. Säätiön koko hallitus on vaihtunut vuoden 2019 alusta lähtien. Tämäkin osoittaa, että kaupunki ja Säätiö haluavat toimia jatkossa asiantuntevasti ja kaikkia säätiölain ja Säätiön sääntöjä noudattaen. Vähänkin epäselvissä asioissa pyydetään aina lakimieheltä apua sopimuksen ym. asioiden tulkitsemisessa ja/tai laadinnassa.

Tampereen kaupunki on tehnyt 17.9.2018 päätöksen aloittaa vuonna 2019 takausprovision periminen takaamistaan lainoistaan. Kotilinnasäätiöllä tämä merkitsisi 0,3 %:n eli n. 140 000 euron lisäkustannusta kaupungin takaamista lainoista, joita on n. 46m€. Asiaan on varauduttu, mutta se pyritään välttämään vetoamalla aikaisemmin tehtyihin päätöksiin ja sopimuksiin sekä siihen, että provisiot voisivat koskea vain uusi lainoja.

Kotilinnasäätiön tilinpäätös muutettiin hallituksen 26.6.2019 päätöksellä. Tilinpäätöksen muuttamisen tarkoitus oli minimoida verotuksellinen riski, joka muodostui, kun Verohallinto jätti ilmoituksessaan 28.5.2019 vahvistamatta vuoden 2018 veroilmoituksen henkilökohtaisen tulolähteen luovutustappion 775 000 euroa.

775 000 euron kulukirjaus poistettiin ja tilinpäätökseen muodostettiin uusi asuintalovaraus. Kulukirjaus on oikaistu omaan pääomaan vähentämään edellisten vuosien voittovaroja.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr

Hallitus