



LAHDEN VANHUSTEN  
ASUNTOSÄÄTIÖ sr

# VUOSIKERTOMUS

2021

# Yleistä säätiöstä

Säätiö on hyväksytty säätiörekisteriin vuonna 1964. Kulunut tilikausi oli 57. toimintavuosi.

Säätiö on Lahden alueella toimiva ikäihmisten ja erityisryhmien asuntojen ja palveluiden tarjoaja. Säätiö toiminnallaan edistää ikääntyneen ihmisen laadukasta ja toimintakykyä tukevaa kotona asumista. Strategiansa mukaisesti säätiö tähtää edellä käymiseen ikäihmisten asumis- ja palveluympäristöjen kehittämisessä.

Säätiö ylläpitää monipuolista kotona asumista ja viihtymistä tukevaa toimintaa asumisympäristöissään sekä omana toimintana että tiloissa mahdollistettuna julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin järjestämänä toimintana.

Säätiö tarjoaa ateriapalveluja Hyvinvointikeskus Wanhassa Herrassa (Laaksokatu 17), Palvelutalo Puntarissa (Sammonkatu 3), Palvelukeskus Onnelanpolussa (Harjulankatu 1) ja Lepolankadun palvelukeskuksessa (Lepolankatu 14 E).

## Säätiön yleishyödyllisyys

Säätiö edustaa kolmatta sektoria. Säätiön tarkoituksena ei ole tuottaa toiminnallaan voittoa, vaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa toteuttaa säännöissä määriteltyä tehtäväänsä, eli kehittää asumisen sisältöjä ja tuottaa asumispalveluja ikäihmisille sekä erityisryhmille sekä toiminnallaan tukea asuntojen kohtuuhintaista vuokraamista ikäihmisille ja erityisryhmille sosiaalisin perustein.

Säätiön toiminta ei kohdistu vain rajoitettuun piiriin. Säätiö tarjoaa tilojaan erilaisille yhdistyksille ja yhteisöille käyttöön myös korvauksetta. Vuoden aikana tiloja käyttivät mm. Lahden Eläkkeensaajat ry, Päijät-Hämeen AVH ry, Lahden sotaveteraanit ry, Lahden seudun sotaorvot ry, Lahden Lähimmäispalvelu ry sekä useita vapaamuotoisia yhteisöjä, kuten kuoroja, keskustelupiirejä, sukututkijoita tms.

### Tilikauden olennaiset tapahtumat säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi ja arvio tuloksellisuudesta vuonna 2021

- Saimaankadulle toteutettiin senioritalona uudiskohde, jossa on yhteensä 64 asuntoa. Talo sai ARA:lta yhteensä 2,5 milj. € investointiavustuksen. Hankkeen kokonaiskustannus oli 10,2 milj. €.
- Aloitettiin Ranta-Kartanon monisukupolvisen korttelin rakentaminen yhteistyössä Avain Yhtiöt Oy:n ja rakennusyhtiö Varte Oy:n kanssa.
- Myytiin säätiön senioritalokohde osoitteessa Lautamiehenkatu 9 Royal House Oy:lle. Kiinteistö myytiin vuokrauskäyttöön ja asunnoissa asuvien vuokrasopimukset vakuuksineen siirtyivät sellaisenaan uudelle vuokranantajalle.
- Osallistuttiin hankeyhteistyöhön mm. ikääntyneiden yksinäisyyden ja digitaalisen syrjäytymisen ehkäisemiseksi (Lahden Lähimmäispalvelun Kiinni Elämässä -kaupunginosakerhotoiminta, Ikäinstituutin Yhdessä kotikulmilla -hanke, Päijät-Hämeen hyvinvointipalveluiden kehitys ry:n Omanoloinen arkielo -hanke). Koronapandemian tuomat kokoontumisrajoitteet vaikuttivat edellisen vuoden tavoin erilaisten tapahtumien, tilaisuuksien ja kerhojen järjestämiseen.
- Ravintolatoimintaa koskevat rajoitukset vaikuttivat säätiön ravintoloiden liikevaihtoon mm. vähentyneiden kokous- ja juhlatilaisuuksien muodossa. Ravintolatoiminta pystyttiin ajoittaisista rajoitteista huolimatta pitämään tulokseltaan plussalla ja henkilökuntaan ei kohdistunut vähennystoimenpiteitä tai lomautuksia. Ravintola Wanhassa Herran aulakahvila- ja ateriapalvelutoiminnan edellytyksiä parannettiin remontoimalla tiloja kevään ja kesän 2021 aikana.

## Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

- Säätiö yhteishanke Avain Yhtiöt Oy:n kanssa Lahden Ranta-Kartanoon valmistuu vuoden aikana marraskuussa. Yhdessä Avain Yhtiöiden kanssa säätiö suunnittelee korttelin toimintaa, yhteistilojen käyttöä sekä digitaalisen palvelualustan ja tilavarausjärjestelmän toteutusta.
- Vammaisten asumiseen toteutettua talohanketta on suunniteltu toteuttavan Huovilankatu 7-9 tontille. Hanke edellyttää toteutuakseen hyvinvointialueen kilpailuttaman hankkeen voittamista sekä rahoituksen järjestymistä. Muita mahdollisia hankekohteita kartoitetaan läheltä kaupungin keskustaa.

## Arvio merkittävimmistä riskeistä ja niiden hallinnasta

- Säätiön toiminnan kannalta olellaista on asuntojen korkea käyttöaste. Riskinä ovat asuntokohteet, jotka eivät vastaa ikääntyneen asunnonhakijan tarpeita. Säätiön omistuksessa olevat kiinteistöt sijaitsevat keskeisillä paikoilla, lähellä palveluita. Muista kohteista säätiö on joko luopunut tai vastaavasti kehittää asumisympäristöä niin, että palveluita on lisätty sekä kalusteita ja pintoja on ajantasaistettu. Tämä on vastaavasti lisännyt säätiön kiinteistöjen korjauskustannuksia. Lähes kaikki säätiön kiinteistöt on peruskorjattu esteettömiksi. Korjauksia Lepolankadulla jatketaan ja käytön rajoituksista luopumista harkitaan haettavaksi osasta Lepolankadun taloja. Perusteena tähän on käyttöasteen nostaminen vastaamaan muuta säätiön asuntokantaa. Muissa säätiön kiinteistöissä ei ole käyttöasteeseen liittyviä haasteita.
- Tilojen ja asuntojen käyttöasteen korkeana pitämiseksi säätiöllä on jatkuva korjaus- ja uudisrakennussuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan kiinteistöjen kehittämistä myös niiden houkuttelevuuden ja käytettävyyden suhteen. Olellaista on, että ikääntyneiden asumiseen liitetään myös muita sisältöjä, joita esteettömyyden ja palveluiden lisäksi ovat mm. toimivat yhteiset tilat sekä asumiseen sisältyvä asukasohjaus.
- Säätiön kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan ennakoimattomien kiinteistövahinkojen varalta.
- Säätiön lainakanta on suuri, sillä uudisrakennus- ja peruskorjausinvestoinnit rahoitetaan avustusten lisäksi lainoilla. Rahoituspohjasta johtuen korkoriski on säätiön toiminnassa merkittävä. Korkoriskiä pienentää se, että säätiön lainakanta on pääosin valtion korkotukemia lainoja, mikä leikkaa ns. ylisuurten korkojen mahdollisuutta. Merkittävä osa säätiön lainakannasta on lisäksi korkosuojuuttu sitomalla lainojen korot 5-10 vuodeksi. Rahoituksen ehtojen selvät muutokset voivat kuitenkin josain määrin heikentää säätiön toiminnan edellytyksiä. Myös rahoituksen saatavuudessa on haasteita, koska kaikki rahalaitokset eivät tällä hetkellä tarjoa valtion korkotukilainoja. Erillisiä korkosuojuussopimuksia kartoitetaan vaihtoehtona.
- Muuttuvat avustusten myöntämisehdot (ARA, STEA) voivat jatkossa vaikuttaa säätiön uudisrakennushankkeiden käynnistymiseen. STEA ei nykyisillä linjauksillaan enää avusta erityisryhmien uudisrakennushankkeisiin ryhtymistä ja on nähtävillä, että vähentyneiden pelituottojen aiheuttamaa rahoitusvajetta kompensoidaan luopumalla säätiölle tarkoituksenmukaisista investointiavustuksista kokonaan. Säätiön tulee toimia muuttuvien avustusehtojen mukaisesti. Rahoittajana ARA:n rooli säätiön toimintaan nähden siis edelleen vahvistuu, mutta myös vapaarahoitteisten hankkeiden mahdollisuuksia on pohdittava.
- Säätiön ravintolatoiminnan riskinä on kannattavuuden heikkeneminen joko kilpailutilanteesta, ostopalvelujen vähenemisestä tai sopimuksien päättymisestä johtuen. Ateriapalvelutoiminnan riski hajautuu useiden toimintamuotojen ja -paikkojen vuoksi. Poikkeuksellisen riskin toiminnan kannattavuuteen on tuonut myös koronatilanne sekä pandemioiden mahdollisuus myös jatkossa. Säätiön ravintolat ovat muuttuneesta tilanteesta huolimatta toimineet kannattavasti.
- Säätiön henkilöstöriskeistä merkittävin on avainhenkilöriski, jota pienennetään selkeillä sijaisjärjestelyillä.

## Säätiön ympäristövaikutukset

- Säätiön toiminnassa korostuu kiinteistöjen rakentaminen ja ylläpito. Kiinteistöt ja niiden käyttö muodostavat merkittävän osan hiilijalanjäljestä. Säätiöllä on kiinnitetty huomiota uudisrakentamisessa paitsi matalaenergiarakentamiseen, myös uusiutuvan energian käyttöön (esim. aurinkopaneelit). Säätiö on saanut yhdelle palvelukeskuksistaan eurooppalaisen passiivitalostandardin. Säätiön käyttämä kaukolämpö on ns. vihreää energiaa, eli 100-prosenttisesti hiilidioksidipäästötöntä. Jatkossa säätiön asumisen hiilijalanjäljen laskemiseen kiinnitetään huomiota.
- Asukkaille suunnatussa viestinnässä tuodaan esille jätteiden kierrättämisen sekä energiaa ja vettä säästävän asumisen merkitystä. Jatkossa uudisrakennushankkeet toteutetaan huoneistokohtaisin vesimittarein.
- Kestävän kehityksen periaatteisiin kuuluvan sosiaalisen ja taloudellisen kestävyysperiaatteiden mukaisesti säätiön asumisessa kiinnitetään erityistä huomiota yhteisöjen luomiseen, yksinäisyyden ja syrjäytymisen, joka sisältää myös digisyrjäytymisen, ennaltaehkäisyyn sekä kohtuuhintaisen asumisen varmistamiseen.

# I. HALLITUS

Säätiön hallituksessa on kahdeksan jäsentä. Säätiön hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja muut toimihenkilöt.

## **Säätiön hallitukseen kuuluivat Lahden kaupungin valitsemina jäseninä 15.1.2021 - 14.1.2022:**

Pertti Merenluoto, puheenjohtaja  
Simo Räihä, varapuheenjohtaja  
Terttu Pohjolainen  
Katri Pakkanen

### **varajäsenet:**

Tuula Tuomola  
Juha Sipilä  
Ina Kojonkoski-Helenelund  
Piia Uotinen

## **Säätiön hallitukseen kuuluivat Lahden Sydänyhdistys ry:n valitsemina jäseninä 15.1.2021 - 14.1.2022:**

Maija-Liisa Lindqvist  
Taisto Virtanen

### **varajäsenet:**

Liisi Rautto  
Ahti Vappula

## **Säätiön hallituksen vaaleilla valitut asukasedustajat olivat**

Erkki Nieminen  
Saila Ahtiainen

### **varajäsenet:**

Martti Puustinen  
Matti Norjava

Hallituksen kokouksia pidettiin 11 kertaa. Vuosikokous pidettiin 15.4.2021.

# 2. TILINTARKASTAJAT

Varsinaisena tilintarkastajana toimi JHT, HT Esko Säilä ja varatilintarkastajana JHT, HT Tuomas Koskiniemi.

# 3. HENKILÖKUNTA

Henkilökuntaa oli vuoden aikana keskimäärin 32.

Säätiön hallintoon kuuluu kymmenen henkilöä; toiminnanjohtaja, kiinteistöjohtaja, talousjohtaja, kirjanpitäjä, asuntosihtööri, henkilöstöasiantuntija, isännöitsijä sekä kolme asukasohjaajaa.

Säätiön omaan huoltohenkilöstöön kuului kaksi henkilöä ajalla 1.10.-6.11.2021. Muun ajan säätiön oman huoltohenkilöstön määrä on ollut yksi.

Ravintoloissa työskenteli vuoden aikana yhteensä 22 henkilöä.

### 3.1 PALKAT, PALKKIOT JA LÄHIPIIRITOIMET

Tilikauden henkilöstökulut, jotka sisältävät pakolliset henkilösivukulut ja työeläkemaksut, olivat tilikaudella 1,38 milj. € (edellisen vuosi 1,32 milj. €). Edellisvuotta korkeammat henkilöstökulut selittyvät pääasiassa TES:ien mukaisilla palkankorotuksilla ja tilikauden aikana tehdyllä ravintolatoiminnan palkkojen harmonisoinnilla.

Työsopimukset solmitaan pääosin sopimuspalkkoihin perustuen ja työehdot määräytyvät Yksityisen sosiaalipalvelualan ja Matkailu-, ravintola- ja vapaa-ajanpalveluita koskevien työehtosopimusten mukaan. Säätiöllä ei ole käytössä johdon palkitsemisjärjestelmää eikä lisäeläkejärjestelmää. Toiminnanjohtaja, kiinteistöjohtaja ja talousjohtaja saavat työstään korvauksena kuukausipalkkaa, kokouspalkkiot ja puhelinedun.

Hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja hallituksen jäsenten palkkioista päätetään vuosikokouksessa. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja hallituksen jäsenten palkkioiden suuruutta määriteltäessä käytetään perusteena soveltuvin osin Lahden kaupungin konserniohjetta. Vuonna 2021 hallituksen puheenjohtajalle maksettiin 3 600 euron suuruinen vuosipalkkio ja varapuheenjohtajalle 1 800 euron suuruinen vuosipalkkio. Hallituksen kokouspalkkiot vuonna 2021 olivat yhteensä 11 947,50 euroa.

Säätiö ei ole antanut lainoja tai vakuuksia lähipiirilleen eikä ole tehnyt muitakaan säätiölain tarkoittamia toimia lähipiiriläisten kanssa.

## 4. HUONEISTOT JA ASUKKAAT

Vuokrattavissa olevien asuntojen käyttöaste oli 97,32 %. Asuntojen vuokraustilanne oli hyvä lukuun ottamatta Lepolankadun taloja, joissa tyhjäkäyntiä oli lähinnä 46,0 neliön asunnoissa. Jonotusajat halutuimpiin kohteisiin eivät juuri muuttuneet. Uusille asunnonhakijoille ja jonossa jo ennestään olleille voitiin tarjota asuntoja toiveen mukaisista kohteista vain rajoitetusti. Laaksokadun taloihin ja Palvelukeskus Onnelanpolkuun kohdistui suurin kysyntä.

Vuoden aikana valmistuneeseen Saimaankatu 29 C -senioritaloon asutettiin lokakuusta alkaen kaikkiaan 73 asukasta. Asuntoihin kohdistui yli kolminkertainen määrä hakemuksia asuntojen määrään (64) nähden.

### 4.1 ASUNTOJEN MÄÄRÄ

Säätiöllä oli vuoden 2021 lopulla yhteensä 1181 asuntoa. Lautamiehenkadun myynnin vuoksi säätiön kannasta poistui 40 asuntoa ja Saimaankadun valmistumisen myötä niitä tuli lisää 64. Asuntokannasta yksiöitä oli noin kaksi kolmasosaa, kolmasosa kaksioita ja lisäksi muutamia kolmioita. Lisäksi neljä Lahden kaupungin omistamaa asuntoa oli säätiön hallinnoitavana As. Oy Mattilanmäessä. Näiden asuntojen hallinnoinnista säätiö luopuu asukasvaihdosten yhteydessä ja vuoden vaihteessa asuntoja oli hallinnoitavana enää kolme.

### 4.2 ASUKKAAT JA VUOKRALAISET

Asukkaita oli suorassa vuokrasuhteessa säätiöön, pääosin seniori- ja palvelutaloissa, yhteensä 869.

Muita asukasryhmiä ovat Lahden kaupungin vuokralaisina asunnottomat osoitteessa Sammonkatu 3 (27 asuntoa) sekä vaikeavammaiset Aarrekodissa osoitteessa Hinaajakatu 2. Aarrekodin asukkaiden vuokrasopimukset siirtyivät hyvinvointiyhtymän hallinnoitavaksi, kun koko Hinaajakadun kiinteistö vuokrattiin yhtymälle.

Päijät-Hämeen sosiaalipsykiatrisen säätiön (Mente) kautta mielenterveyskuntoutujien käytössä ovat osoitteet Lepolankatu 10, Lepolankatu 14 B ja Kannuskatu 6 sekä osa Palvelutalo Puntarista. Puntarin 21:sta Menten vuokrattavana olleesta asunnosta viisi siirtyi vuoden lopulla säätiön vuokrattavaksi.

Palvelukeskus Onnelanpolun toisen ja kolmannen kerroksen 94:n tehostetun palveluasumisen asunnon palvelutoiminnasta vastaa Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä. Jyränkölän Setlementin vanhusten palveluasumisen yksikkö oli osoitteessa Sammonkatu 3 (27 asuntoa). Lepolankatu 14 E:n tehostetun palveluasumisen toiminnasta vastaa Yrjö & Hanna Säätiön palveluyhtiö Yrjö ja Hanna Kodit. Kiinteistö on vuokrattu Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle, joka vuokraa asunnot ja muut tilat edelleen toimijalle.

Lahden Lähimmäispalvelu ry vuokraa toimistotiloja Laaksokatu 15:sta. Fysikaalinen Hoitopaikka Paavola aloitti toimintansa säätiön Wanhan Herran kuntoutus- ja allastiloissa keväällä 2021. Sivina Kotipalvelut Oy:n toimisto sijaitsee osoitteessa Lepolankatu 14 D. Lisäksi yksittäisiä tiloja oli vuokrattu palveluyrityksille (kampaamo, jalkahoitaja jne.).

### 4.3 ASUNTOJEN HAKEMINEN JA ASUKASVAIHTUVUUS

Toimintavuoden aikana säätiön omista asukkaista kuoli 40 (54) asukasta ja tehostettuun palveluasumiseen tai sairaalahoitoon siirtyi 56 (41) asukasta. Muista syistä muutti säätiöltä pois 30 (33) asukasta. Määräaikaaisia, noin 2-6 kuukautta kestäneitä asunnon vuokrauksia eläkeläisille heidän kodeissaan tehtyjen putkiremonttien ajaksi tehtiin 8.

Asuntoja vapautui yhteensä 153 (246). Hyväksytyjä hakemuksia oli jonossa vuoden lopussa yhteensä 164 (117). Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana yhteensä 416, joista 42 hakemusta oli vaihtohakemuksia jo säätiöllä asuvalta asukkaalta (204).

Vuoden aikana solmittiin kaikkiaan 201 (221) vuokrasopimusta. Asukasvaihtuvuus säätiön suoraan vuokraamissa asunnoissa oli vuoden 2021 aikana 19,66 % (19,05 %).

Asunnot osoitteessa Lautamiehenkatu 9 olivat säätiön vuokrauksessa 30.9.2021 asti. Kiinteistön kaupan toteuduttua vuokralaisten vuokrasopimukset ja vuokravakuudet siirrettiin uuden omistajan haltuun.

### 4.4 KIIINTEISTÖLUETTELO

	Osoite	Valmistunut	Peruskorjaus	Yht.
1	Saimaankatu 29 C	01.10.2021		64
2	Anttilankatu 1	15.11.2017	2017	47
3	Lepolankatu 14 A	01.06.1967	1995	20
4	Lepolankatu 12	01.08.1968	1995	20
5	Lepolankatu 10	01.08.1969	2006	34
6	Lepolankatu 14 B	16.12.1972	2007	33
7	Lepolankatu 14 C	15.12.1973	1999	39
8	Lepolankatu 14 D	15.12.1973	2002	35
9	Kannuskatu 6	01.01.1976	2009	67
10	Huovilankatu 9	01.12.1980	2019	54
11	Huovilankatu 7	18.12.1981	2018	54
12	Elokatu 2	01.09.1984	2020	32
13	Lautamiehenkatu 9	01.02.1989	(myyty 30.9.2021)	
14	Laaksokatu 21	01.09.1993		41
15	Laaksokatu 17	01.09.1993		50
16	Laaksokatu 15	01.05.1995		41
17	Laaksokatu 13	01.08.1998		34
18	Hinaajakatu 2	31.12.2000		34
19	Laaksokatu 19	01.06.2010		36
20	Sammonkatu 2	01.02.2011		104
21	Harjulankatu 1	01.07.2014		228
22	Lepolankatu 14 E	28.12.2015		60
23	Korkeakatu 2	15.12.2016		54

**Yhteensä** **1 181**

## 5. VUOSIKORJAUKSET JA KALUSTON UUSIMINEN

### 5.1 KIIINTEISTÖJEN KORJAUKSET

Vuosikorjauksiin käytettiin yhteensä 1,2 milj. € (1,1 milj. €). Käytössä on ns. konseptiremontti, jolla säätiön vuokrattavien asuntojen tasoa nostetaan muutosten yhteydessä erityisesti niissä kohteissa, joissa joko peruskorjauksesta tai kiinteistön rakentamisesta on kulunut yli 20 vuotta.

### 5.2 KIIINTEISTÖHUOLTOYHTIÖT JA SIIVOUSPALVELUT

Säätiön oma kiinteistöjen huoltohenkilöstö toimi Laaksokadun ja Elokadun sekä Saimaankadun kiinteistöissä. Kiinteistöissä, joissa ei ole säätiön omaa kiinteistöhoitajaa, huollon on hoitanut ISS Palvelut Oy ja Sol Palvelut Oy. ISS Palvelut Oy ja Sol Palvelut Oy hoitivat myös säätiön oman huollon sijaisuudet sekä työajan ulkopuolisen päivystyksen.

Kiinteistön Lautamiehenkatu 9 siivouksen on hoitanut ISS Palvelut Oy. Oksman Ky on hoitanut osoitteiden Kannuskatu 6, Huovilankatu 7-9, Anttilankatu 1, Korkeakatu 2, Laaksokatu 13, 15, 17, 19 ja 21, Elokatu 2, Harjulankatu 1, Lepolankatu 10 ja 12, Lepolankatu 14 A, B, C, D, Hinaajakatu 2 ja Sammonkatu 3, samoin kuin Ravintola Wanhan Herran, Ravintola Onnin ja Ravintola Lepolan sekä säätiön toimiston siivouksen.

## 6. TALOUS

### Säätiön tuotot jakautuivat seuraavasti:

Kiinteistöt	9.914.534 €
Ravintolat	1.890.439 €
Rahoitus	58.280 €
<hr/>	
Yhteensä	11.863.253 €

Säätiön ylijäämä vuonna 2021 oli 1,4 milj. €, edellisvuonna ylijäämä oli 1,3 milj. €. Tilikauden ylijäämä sisälsi edellisvuoden tapaan tavanomaisesta toiminnasta poikkeavan tuoton yhden asuinkeuhkon myynnistä. Tästä myyntituotosta puhdistettu ylijäämä oli 45 t €.

Kiinteistökannasta tehtiin lainojen lyhennysten suuret poistot, määrältään 1,9 milj. € (3 % poistopohjasta). Koneista ja kalustosta tehtiin 25 % menojäännöspoisto.

Rakennusten vuosikorjauksiin käytettiin 151 t € edellisvuotta enemmän (14 %). Vuonna 2021 maksettiin korkoja 720 t € ja edellisvuonna 724 t €. Korkojen määrä ei noussut lainakannan kasvusta huolimatta, koska uusien lainojen korot aktivoitiin tilikaudella taseeseen rakennusaikaisiksi korkoiksi.

Tilikaudella säätiön vastattavaksi tuli rakennushankkeita varten otettuja lainoja yhteensä 8,3 milj. €, ja lainoja lyhennettiin 1,9 milj. eurolla. Lainakanta kasvoi 6,3 milj. eurolla. Lainoja oli tilikauden lopussa 79,2 milj. €.

Taseen loppusumma oli 86 milj. € eli 10 % (7,6 milj. €) suurempi kuin edellisenä vuonna johtuen pääasiassa Saimaankatu 29 C:n ja Rantakartanon (Kyösti Kallion katu 7) rakennushankkeiden aktivoineista. Rakennushankkeiden vähennykseksi kirjattiin tilikaudella saadut avustukset. STEA:n Elokatu 2:een myönnettyä



peruskorjauksen perustamismenoihin myönnettyä avustusta saatiin tilikaudella 300 t €. Elokadun kohteeseen myönnetty avustus on määrältään 1,1 milj. € ja sitä on jäljellä myöhemmille tilikausille 58 t €. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA:lta saatiin vuonna 2021 avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi kohteissa Saimaankatu 29 C ja Kyösti Kallion katu 7. ARA-avustuksia saatiin yhteensä 1,7 milj. € ja niitä on jäljellä tuleville tilikausille 2,4 milj. €.

Asuntojen talokohtaisilla asuin-m<sup>2</sup>:llä painotettu keskivuokra oli 14,01 €/m<sup>2</sup>.

## 7. TIEDOTTAMINEN

Säätiön asukkaille ja sidosryhmille suunnattu asukaslehti Lastu ilmestyi kaksi kertaa. Säätiön www-sivut ovat osoitteessa [www.lvas.fi](http://www.lvas.fi). Lisäksi säätiöllä ja Ravintola Wanhalla Herralla sekä Lounasravintola Puntarilla on omat Facebook -profiilit, joiden käyttöä on aktivoitu.

## 8. RAVINTOLATOIMINTA

Vuoden aikana on ravintolatoimintaan kohdistunut rajoituksia, joista aukioloon, asiakasmääriin ja kokoon-tumisrajoituksiin liittyvät ovat vaikuttaneet toimintaan ravintolakohtaisesti.

### 8.1 RAVINTOLA WANHA HERRAN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Ravintola Wanha Herra on kaikille avoinna oleva lounas-, kokous- ja tilausravintola, joka on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa hyvinvointikeskusta. Kulunut vuosi oli 28. toimintavuosi.

Ravintola tuottaa kotiateriapalvelua Lahden ja Hollolan alueelle n. 15-17 kilometrin säteellä Wanhan Herran sijainnista. Ateriapalvelua tuotetaan myös Lahden kaupungin palveluseteliasiakkaille. VetreaElo Veikko -asumisyksikköön toimitettiin puolihoidoateriat huhtikuun loppuun asti. Aterioiden kuljetuksen on hoitanut Kodinhoito Lempi Oy.

Keittiö- ja asiakastiloissa tehtiin remontti kesä-elokuussa ja tänä aikana tuotettiin kotiateriapalvelut sekä noutolounas omille asukkaille, ravintolan muuten ollessa suljettuna.

#### 8.1.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Ravintola Wanha Herrassa työskenteli ravintolapäällikkö, kahdeksan kokoaikaista ja kaksi osa-aikaista työntekijää. Osa-aikaisena keittiöapulaisena oli työharjoittelija Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän kautta. Opiskelijoita ei ollut.

### 8.2 LOUNASRAVINTOLA PUNTARIN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Lounasravintola Puntari on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa Palvelutalo Puntaria. Kulunut vuosi oli ravintolan 11. toimintavuosi.

Lounasravintola Puntari on kaikille avoinna oleva lounasravintola, jossa on mahdollisuus järjestää yksityislaisuuksia aukioloajan ulkopuolella. Viikonloppuisin ja arkipäivinä ravintola toimii vain tilauksesta.

Tammikuusta 2021 alkaen Puntari on tuottanut ateriat Jyränkölän Setlementti ry:n Lehmuskoti Puntarin tehostetun palveluasumisen ja palveluasumisen asukkaille. Ateriat valmistetaan keittiössä arkisin, viikonloppujen ja pyhäpäivien ateriat toimitetaan ryhmäkoteihin jäädytettynä ennakoon.

### 8.2.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Lounasravintola Puntari työllisti ravintolapäällikön ja yhden osa-aikaisen henkilön. Kuluneena vuonna ravintolassa oli työssäopijana yksi henkilö.

### 8.3 LOUNASKAHVILA ONNIN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Lounaskahvila Onni on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa Palvelukeskus Onnelanpolkua. Lounaskahvila Onni aloitti toimintansa 1.7.2014. Onni on kaikille avoin lounaskahvila, joka tarjoaa arkisin lounasta ja kahvilapalveluita. Onni tuottaa täysihoidoateriapalveluita Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän palveluasumisen yksiköille vuoden jokaisena päivänä.

Viikonloppuisin ja arkipäivinä ei tarjolla lounasta, mutta silloin on mahdollista ostaa keittoannoksia mukaan ja käyttää kahvilapalveluita. Lounasaterioita toimitetaan talon asukkaille erillisveloituksesta myös kotiin. Onnin tiloissa järjestetään satunnaisesti yksityistilaisuuksia.

### 8.3.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Lounaskahvila Onni työllisti vakinaisesti ravintolapäällikön ja kolme henkilöä sekä osa-aikaisesti yhden henkilön. Opiskelijoita vuonna 2021 ei ollut.

### 8.4 LOUNASKAHVILA LEPOLAN TOIMINTA-AJATUS JA PALVELUT

Lounaskahvila Lepola aloitti toimintansa 15.1.2016. Lounaskahvila Lepola on osa Lahden vanhusten asuntosäätiön omistamaa, Lahden kaupungille vuokrattua palvelukeskusta. Tehostetun palveluasumisen toiminnasta vastaa Yrjö & Hanna Kodit Oy, jonka noin kuudellekymmenelle asukkaalle keittiö valmistaa ja toimittaa täysihoidoateriat (täysihoidoateria sisältää aamupalan, lounaan, päiväkahvin, päivällisen ja iltapalan). Ateriat valmistetaan keittiössä arkisin, jolloin aamupuuro, lounas ja päivällinen toimitetaan lämpimänä. Viikonloppu ja pyhäpäivien ateriat toimitetaan ryhmäkoteihin jäädytettynä ennakoon.

Lepolassa on ollut tarjolla noutolounas maanantaista perjantaihin klo 11-11:30. Halutessaan lounaan voi nauttia myös kahvilassa. Lounaskahvila on ollut ulkopuolisilta suljettuna 13.3.2020 lähtien koronasta johtuen.

### 8.4.1 HENKILÖKUNTA JA OPISKELIJAT

Lounaskahvila Lepolassa työskenteli vuoropäällikkö, kokki sekä ravintolatoiminnan johtaja tarvittaessa.

## 9. ASUKASOHJAUS

Lahden vanhusten asuntosäätiöllä toimi vuoden aikana kolme päätoimista asukasohjaajaa.

### 9.1 ASUKASOHJAUKSEN TARKOITUS

Säätiön asukasohjaus koostuu asukkaiden asumisneuvonnasta, palveluohjauksesta, ryhmätoiminnan organisoinnista, yhteistyöstä, vertaisohjaajien tukemisesta, tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämisestä, harjoittelijoiden ohjauksesta, oppilaitos- ja sidosryhmäyhteistyöstä, asukasdemokratian edistämisestä sekä asukastoimikuntien tukemisesta.

### 9.2 TOIMINTA YHTEISTYÖKUMPPANEIDEN KANSSA

Monipuolisen ryhmä- ja virkistystoiminnan tuottamiseksi sekä asukkaiden hyvinvoinnin lisäämiseksi asukasohjaajat toimivat itse järjestämänsä toiminnan lisäksi yhteistyössä usean eri tahon, kuten seurakuntien, Lahden ammattikorkeakoulun, Koulutuskeskus Salpauksen, Lahden Lähimmäispalvelun, Päijät-Hämeen sosiaalipsykiatrisen säätiön (Mente), Yrjö ja Hanna -säätiön, PalveluSantran, Osuuskunta Rattaaan, Inkeri-projektin, Lahden kaupunginorkesterin, Kumppanuusverkoston, Lahden Eläkkeensaajat ry:n, Jyränkölän settlementin, Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän psykososiaalisten palveluiden, vanhuspalveluiden, kulttuuritoimen ja liikuntapalveluiden kanssa.

### 9.3 OPISKELIJAT ASUKASOHJAUKSESSA

Säätiön asukasohjaajilla on toimintavuoden aikana ollut ohjauksessaan 5 (2) opiskelijaharjoittelijaa Koulutuskeskus Salpauksesta.

### 9.4 VUOSITILASTOJA

#### **Ryhmätoimintaa asukkaille**

Asukkaat kokoontuivat vuoden aikana säännöllisesti seitsemällätoista kerhohuoneella. Asukasohjaajan ryhmätapaamisia ja tilaisuuksia taloilla järjestettiin 187 (176) kertaa.

Asukkaiden omia säännöllisiä tiedotteilla ilmoitettuja ryhmiä ja tilaisuuksia järjestettiin taloilla 1927 (1239) kertaa. Asukkaiden vapaamuotoiset ryhmät olivat tauolla kevään tiukimpien kokoontumisrajoitusten aikana. Syksyllä asukkaat tapasivat toisiaan omissa ryhmissään useimmilla taloilla kokoontumisrajoitukset huomioiden. Yhteistyökumppaneiden ohjaamia ryhmiä ja tilaisuuksia taloilla järjestettiin 142 (260) kertaa.

Koronan takia jatkuneiden kokoontumisrajoitteiden vuoksi säännöllinen ryhmätoiminta oli edelleen aiempia vuosia merkittävästi vähäisempää.

#### **Asumisneuvonta ja palveluohjauskäynnit**

Poikkeusvuonna asumisneuvontaa annettiin kotikäyntien lisäksi aiempaa enemmän puhelimitse. Asukasohjaajat tekivät kuitenkin asumisneuvontakäyntejä myös asukkaiden koteihin yhteensä 174 (181). Asumisneuvontaa tehtiin mm. asumisturvallisuuteen ja lisääntyneeseen palvelutarpeeseen perustuvista syistä.

#### **Asukasdemokratia**

Vuonna 2021 toiminnassa oli kuusi asukastoimikuntaa ja tämän lisäksi taloilla oli viisi asukasedustajaa. Asukastoimikuntien puheenjohtajat ja säätiön edustajat kokoontuivat nk. puheenjohtajien kokoukseen vuoden aikana viisi kertaa. Lisäksi taloilla järjestettiin syksyn budjettikokoukset, joissa käytiin läpi talojen ja taloryhmien talouden kokonaisuutta, korjauksia sekä vuokrien muutoksia.