



**ÄLÄ HUOLI, MYÖ HOIJETAA**  
kotinhoito-, ateriat- ja asumispalvelut ikäihmisille

[www.ipty.fi](http://www.ipty.fi)



**Imatran Palvelutaloyhdistys r.y.**

**TOIMINTASUUNNITELMA JA  
TALOUSARVIO  
VUODELLE 2019**

# TOIMINTASUUNNITELMA JA TALOUSARVIO VUODELLE 2019

<b>Sisällysluettelo</b>	<b>Sivu</b>
Toiminta-ajatus ja arvot	1
Yleistä yhdistyksestä	1
Toimintasuunnitelma vuodelle 2019	2
1 Yhdistyksen talous	2
2 Elinkeinotoiminta	3
2.1 Kiinteistöt	
2.2 Palvelut	
3 Vapaaehtoistoiminta	4
4 Vuokraustoiminta	5
5 Lopuksi	5
Talousarvion yhdistelmä	6

## TOIMINTA-AJATUS JA ARVOT

Yhdistyksen tarkoituksena on edistää vanhusten elämän hyvinvointia sekä turvallisuutta.

Yhdistys tarjoaa laadukkaita asumis-, tuki- ja virkistyspalveluja sekä ylläpitää ja kunnostaa yhdistyksen palvelutaloja vastaamaan ajan vaatimuksia.

Palveluja tuotetaan luotettavasti, täsmällisesti ja oikea-aikaisesti sekä taloudellisesti ja toimintaa jatkuvasti kehittäen.

Toimintaa ohjaavana arvona on arvokkaan vanhuuden kunnioittaminen.

## YLEISTÄ YHDISTYKSESTÄ

Yhdistys tuottaa asumis-, kotihoito- ja tukipalveluja palvelutaloasukkaille sekä rakennuttamansa As Oy Vuoksenkodin sekä joulukuussa valmistuvan palvelutalon Iltatähden asukkaille. Ateria- sekä virike- ja virkistyspalveluja tuotetaan myös muille imatralaisille vanhuksille.

Hoivapalveluja tuotetaan päivittäin klo 7 – 21.

Asiakkaan kannalta merkittävää on se, että yhdistyksen tuottama palvelu tuotetaan sosiaalipalveluna (alv 0 %) ja että siitä voi hakea kotitalousvähennystä yhdistyksen tuottamien siivous- ja kotitalouspalvelujen osalta. Osaan palveluita on mahdollisuus hakea myös palveluseteliä.

Vuosi 2018 on kulunut myös rakentamisen merkeissä. Joulukuun lopulla muuttavat uudet asukkaat yhdistyksen ja Tradekan yhteistyössä rakennettavaan palvelutaloon Poikkivirrankujalle.

Vuosi 2018 on ollut niin toiminnan kuin taloudellisuudenkin kannalta erittäin haasteellinen. Ostopalvelusopimuksen päätyminen on ollut suurempi asia kuin mitä osasimme odottaa. Emme ole saaneet tilalle riittävästi uusia asiakkaita. Kesän ajaksi sovimme pankin kanssa lainojen osalta lyhennysvapautuksen. Näin selvisimme lomapalkkojen ja -rahojen maksusta. Olemme olleet todella tiukoilla. Kulut on yritetty pitää minimissä ja markkinointitoimenpiteitä uusien asiakkaiden saamiseksi on tehty läpi vuoden. Ulkopuolisten asiakkaiden määrä on kuitenkin niin vähäinen, että hallituksemme on tehnyt päätöksen luopua palvelutalojen ulkopuolisille asiakkaille tuotettavista hoiva- ja tukipalveluista.

Imatralla tapahtui vuoden 2018 aikana erittäin merkittäviä kiinteistökauppoja. Attendo on tulevaisuudessa iso tekijä Imatralla. Lisäksi sote -muutokset luovat epävarmuutta tulevaisuuden osalta. Myös toiminnan taloudellisuuden haasteet ovat valtavat. Hallitus teki elokuussa päätöksen, että yhdistys etsii itselleen ns. "leveämpiä hartioita". Hallituksen näkemyksen mukaan elämme tällä hetkellä voimakkaassa terveys- ja sosiaalipalvelujen muutoksessa. Tulevaisuudessa kilpailussa pärjää yritykset, jotka pystyvät tuottamaan palvelut joustavasti ja innovatiivisesti. Kannattavuus ja sitä kautta taloudellisuus on haaste, joka varsinkin pienien yritysten osalta on monesti haasteellista saavuttaa. Siksi on vallalla tilanne, että monen pienen toimijan on haettava taloudellista turvaa isompien toimijoiden riittäväällä suuruuden ekonomialla ja pääomalla. Näitä tunnusteluja on tehty nyt syksyn ajan. Tuomme syyskokoukseen viestin käytyjen neuvottelujen kulusta.

Palvelujen tuottaminen kannattavasti on se haaste, jota emme ole osanneet hoitaa. Jos emme saa taaksemme tukea, voi olla, että tulee tilanne, jolloin on järkevämpi muuttaa toimintatapaa niin, että jatkamme kuten alussa, pelkkänä vuokranantajana.

Henkilökuntamme on kuitenkin tehnyt työtä tarmolla ja joustaen. Olemme avoimesti kertoneet henkilökunnallemme toimintamme haasteista, talouden kehityksestä, sekä myös siitä, että haemme taustatukea isommista toimijoista. Meillä on henkilökunnan keskuudessa erittäin hyvä me-henki. Sairauspoissaolot on saatu pidettyä kurissa, vaikka töissä moni joutuu erittäin ”tiukoille”. Työ on monesti niin fyysisesti kuin henkisesti raskasta. Yhteinen tahtotilamme on kuitenkin se, että selviämme tästä tiukasta tilanteesta ja löydämme ratkaisut toiminnan kehittämiseen, selkeyttämiseen sekä taloudellisuuden löytämiseen.

## TOIMINTASUUNNITELMA VUODELLE 2019

Vuosi 2019 on yhdistyksen 49. toiminnallinen vuosi.

Vuode 2019 talousarvio ja toimintasuunnitelma on tehty sen olettamuksen pohjalle, että yhdistys tuottaa sekä asumis- että kotihoito- ja tukipalvelut itse.

### 1 YHDISTYKSEN TALOUS

Yhdistyksen talousarvio jakaantuu elinkeino- ja vuokraus- sekä yleishyödylliseksi toiminnaksi.

Elinkeinotoimintaa on palvelutalojen kiinteistöistä ja palveluista koostuva toiminta. Tästä erotetaan verottajalle kuitenkin yleishyödyllinen toiminta. Elinkeinotoiminnasta erotetaan lisäksi tilinpäätöksessä senioritalossa olevan yhdistyksen omistaman asunnon vuokraustoiminta, joka katsotaan henkilökohtaisen tulonlähteen tuloksi, joka on verotonta. Vuokraustoiminta käsittää Alinankadun toiminnan.

Yhdistyksen tuotot, 3 213 809 €, muodostuvat siten, että palvelujen puolelta tulee 58 % (1 879 562 €) ja kiinteistöjen puolelta 42 % (1 334 247 €). Elinkeinotoiminnasta tulee 99 % tuotoista (3 189 799 €) ja 1 % vuokraustoiminnasta eli Alinankadun vuokraustoiminnasta (24 010 €).

Kulubudjetti on kokonaisuudessaan noin 3,025 milj.€.

Henkilöstökulut ovat yhdistyksemme ylivoimaisesti suurin kuluerä. Palkat ja sosiaalikulut ovat 1,84 milj.€. Yhdistyksen tuotoista kuluu 57,3 % henkilöstökuluihin. Tarkka henkilöstöressurssien suuntaaminen on ehdottoman tärkeätä. Työajan keskittäminen kiirehuippuihin, osa-aikaisuus on arkea jo meilläkin.

Tuotoista 16,4 % (527 803 €) menee kiinteistöjen hoitokuluihin. Mitään suuria investointeja ei vuonna 2019 ole mahdollisuus tehdä. Kiinteistöihin liittyviä kuluja tulee joka tapauksessa, koska varsinkin vanhimmissa kiinteistöissämme joudutaan yhä useammin asukkaan muuttotilanteessa teettämään koko asuntoa kattava remontti. Kauppakadun palvelutalon putkistoremonttia suunnitellaan toteutettavaksi lähivuosina. Keskuskeittiölle hankitaan uusi uuni, jonka investointi on noin 15 000 euroa.

Ostoihin kuluu noin 251 100 euroa. Muita toiminnan kuluja arvioidaan olevan noin 368 625 euroa, joista kiinteistöpuolelle kirjattavia käyttökorvauksia on 79 375 euroa. Tämä kirjaus näkyy kiinteistöpuolelle tulona.

Lainojen lyhennykset ovat yhteensä noin 180 694 euroa ja korot 36 188 euroa.

Jos suunnitellut lainanlyhennykset otetaan talousarviossa kuluna huomioon, elinkeinotoiminnan tulokseksi muodostuu 34 241 euroa voittoa, vuokraustoiminnan 19 458 euroa tappiota sekä vapaaehtoistoiminnan 6 508 euroa tappiota. Yhteensä yhdistyksen talousarvio jää positiiviseksi 8 275 euroa.

## 2 ELINKEINOTOIMINTA

### 2.1 Kiinteistöt

Yhdistys omistaa neljä vanhusten palvelutaloa, joissa on vuokra-asuntoja yhteensä 177 sekä yhden asuin- ja liike lahjoituskiinteistön, jossa on viisi vuokrattavaa asuntoa ja yksi liikehuoneisto ja jonka toiminta katsotaan vuokraustoiminnaksi. Lisäksi yhdistyksellä on yksi omistusosake ja autokatospaikka As Oy Imatran Vuoksenkodissa sekä joulukuussa valmistuvassa palvelutalossa, Kiinteistö Oy Imatran Seniorikoti Iltatähdessä 20 asuntoa. Yhdistys tuottaa isännöinti- ja kiinteistönhoitopalveluja As Oy Imatran Vuoksenkodille ja Kiinteistö Oy Imatran Seniorikoti Iltatähdelle.

Palvelutalot on aikanaan rakennettu aravatuotantona, mutta Kauppakadun palvelutalo on jo vapautunut rajoitteista.

Kiinteistöjen tuottoja on yhteensä noin 1 334 247 €. Vuokraustoiminnan tuottoja on tästä noin 24 000 €.

Palvelutalojen asuntojen vuokrankorotus on noin 7,6-7,9 %. Neliövuokra riippuen talosta tulee olemaan 12,60 – 13,50 €/m<sup>2</sup>. Vuokrankorotuksen vaikutus on noin euron neliötä kuukaudessa.

Vesimaksu nousee 13,50 €:sta 18 €:oon. Korotus on iso, mutta todellinen veden kustannus on huomattavasti tätäkin suurempi. Taksa tulee pikkuhiljaa saada lähemmäksi todellisia veden kuluja.

Senioritalossa (As oy Imatran Vuoksenkoti) yhdistyksen omistaman asunnon (56,5 m<sup>2</sup>) vuokraa nostetaan 3,6 %:lla ja autokatoksen vuokraa 4,3 %:lla.

Vuokrankorotukset johtuvat kiinteistöjen hoitoon, huoltoon ja korjauksiin liittyvien kustannusten noususta.

Uusilta asukkailta vaaditaan vuokratakuu. Lisäksi vaadimme heiltä laajennetun kotivakuutuksen.

Perusmaksu 2019 on 54,55 €/kk yksin asuvalta ja 66,70 €/kk pariskunnalta. Hintoja nostettiin noin kahdella prosentilla. Perusmaksulla katetaan talojen yhteisten tilojen kuluja.

#### **Uusi palvelutalo – Kiinteistö Oy Imatran Seniorikoti Iltatähti**

Joulukuun lopulla 2018 pääsevät asukkaat muuttamaan uuteen palvelutaloon. Talo rakennetaan puoliiksi Tradeka-yhtiöt Oy:n kanssa. Taloon tulee 35 yksiötä ja 5 kaksiota. Talo on juridisesti keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joten kumpikin osakas maksaa hoito- ja rahoitusvastiketta yhtiölle huoneistoneliöiden mukaan. Vuokratuotot suunnataan kummallekin osakkaalle kuukausittain. Vuokratuottoja tulee talosta noin 120 000 vuodessa ja perusmaksuja reilut 12 000 euroa. Palvelutalon rakentamista varten on yhdistys nostanut 1 000 000 euron lainan. Lainaa lyhennetään vuoden 2019 aikana noin 29 000 euroa sekä korkoja lähes 16 000 euroa. Tradekan jäsenyydestä on hyötyä asukasvalinnassa sekä talon valmistuttua ruokaravintolassa tarjottavassa lounaan hinnassa. Yhdistys tuottaa yhtiölle isännöinnin ja kiinteistönhoidon. Talon asukkaille yhdistys tuottaa hoiva- ja tukipalvelut. Taloon muuttaville tulee muiden yhdistyksen palvelutalojen tapaan vähintään perushoiva, joka tarkoittaa päivittäistä 10 minuutin käyntiä.

#### **Senioritalo Asunto Oy Imatran Vuoksenkoti**

Talo sijaitsee aivan uuden rakenteilla olevan palvelutalon vastapäätä. Taloyhtiö toimii

hallinnollisesti itsenäisenä asunto-osakeyhtiönä. Yhdistys omistaa talosta yhden asunnon ja autokatospaikan, joita se vuokraa. Taloyhtiö ostaa kiinteistönhoito- ja isännöintipalvelut yhdistykseltä. Tärkeää osaa isännöinnissä näyttelee sosiaalinen isännöinti, jota yhdistys hoitaa. Taloon on saatu aikaan sosiaalinen, yhteisöllinen sekä erittäin toimiva ja virikkeellinen ilmapiiri. Lisäksi yhdistys tarjoaa senioritalon asukkaille erilaisia hoiva- ja tukipalveluja. Vuosi vuodelta on palvelujen tarve kasvanut.

## 2.2 Palvelut

Yhdistys tuottaa kotihoito- ja tukipalveluja palvelutalojen sekä Vuoksenkodin ja Iltatähden asukkaille. Ateriapalveluja tuotetaan em. asiakkaiden lisäksi sosiaalipalveluna muille imatralaisille vanhuksille kuljetusaterioiden muodossa.

Palvelujen osalta kertyy tuottoja yhteensä 1 879 562 €. Tästä 39,7 % tulee ateriapalveluista (746 300 €) ja loput 60,3 %kotihoitopalveluista (1 133 262 €).

Lounasravintolat ovat arkisin avoinna kaikille Pasinkujan, Kauppakadun ja vuonna 2019 myös Iltatähden palvelutaloissa. Tuotamme pienimuotoisesti myös pitopalvelua. Erityisesti leivonnaisemme ovat saaneet suuren suosion.

Hoivan osalta on asukkaiden mahdollisuus hakea Eksotelta tuetun asumisen palveluseteliä ja aterioiden osalta ateriaturkea.

Asiakaskohtainen joustavuus niin hoiva- kuin tukipalvelujen tuottamisessa on ehdottoman tärkeää.

Yhdistyksellä on omat ISO-9001:2008 mukaiset ateriapalvelun, kotihoidon ja lääkehoidon laadunhallintajärjestelmät. Tähän kuuluu olennaisena osana laatukäsikirjat, omavalvontasuunnitelmat, asiakastytyväisyyskyselyt jne.

Ateriapalvelun hinnat nousevat 0 – 2,2 ja hoiva- ja tukipalvelujen 0 – 11,3 prosenttia.

Sotainvalidien osalta sotainvalidi itse saa päättää keneltä palvelun ostaa. Me tuotamme palvelun ja laskutamme ne sitten Eksotelta, joka taas saa velkoa ne Valtiokonttorilta. Kriteerit hyväksytyistä palveluista ovat tiukenneet huomattavasti. Sotainvalideja, joille tuotamme palveluita, on enää viisi.

## 3 VAPAAEHTOISTOIMINTA

Tuki- ja hoitopalvelujen lisäksi yhdistys järjestää virike- ja virkistyspalveluja. Nämä palvelut ovat erittäin tärkeitä ikäihmisille. Palveluja järjestetään yhdistyksen omana toimintana, yhteistyössä yhdistyksen yhteisöjäsenten sekä muiden vanhustyötä tekevien yhteistyökumppaneiden kanssa. Palvelut on tarkoitettu palvelutalojen asukkaille sekä lähialueiden vanhuksille. Ilmoitamme tapahtumista säännöllisesti paikallisessa lehdessä. Näin haluamme varmistaa, että mahdollisimman moni ulkopuolinenkin ikäihminen löytäisi meidän virkistystapahtumamme ja saisi näin iloa elämäänsä sosiaalisen kohtaamisen merkeissä. Myös omille asukkaillemme ulkopuolisten ihmisten kohtaaminen on erittäin tärkeätä. On hyvin tärkeätä, että informoimme riittävästi asukkaitamme tapahtumista, joita järjestetään kerhohuoneissamme. Huomattavaa on, ettemme enää pysty hakemaan asukkaita tilaisuuksiin, koska paikalla ei välttämättä ole kuin yksi työntekijä.

Annamme mahdollisuuksien mukaan myös erilaisten ulkopuolisten kerhojen ja järjestöjen järjestää kerhojaan ja kokouksiaan kerhohuoneissamme. Yleishyödyllinen, mahdollisimman monia tahoja hyödyntävä toiminta on tärkeä osa toimintaamme.

#### 4 VUOKRAUSTOIMINTA

Yhdistys omistaa myös Saareksiinmäen kaupunginosassa Alinankadulla sijaitsevan asuin- ja liikeyhdistyksen. Talon ovat yhdistykselle lahjoittaneet (1.12.1994) Helvi ja Martti Auvinen elinikäistä asumisoikeutta vastaan. Talo on rakennettu vuonna 1959 ja siinä on seitsemän asuntoa, joista viittä vuokrataan sekä kaksi liikeyhdistystä (28,6 ja 39,0 m<sup>2</sup>), joista vain toista vuokrataan. Asuntojen sekä liikeyhdistysten kunto on melko huono ja siksi näistä tiloista ei saa ns. markkinavuokraa. Talousarviossa on Alinankadun toiminta esitetty kohdassa vuokraustoiminta. Kohteen vuokria korotetaan 1.3.2019 lähtien 2 %. Alinankadun asuin- ja liikeyhdistyksen vuokriin ei sähkö kuulu. Alinankadun kiinteistö on tuloksellisesti raskas yhdistykselle. Vuonna 2019 tulee Alinankadun kiinteistöistä arviolta 19 458 euron tappiot.

#### 5 LOPUKSI

Tuotamme laadukkaita asumis-, ateria-, hoiva-, tuki- ja virkistyspalveluja sekä ylläpidämme ja kunnostamme omistamiemme palvelutaloja ajan vaatimusten mukaisiksi. Kehitämme ja sopeutamme toimintojamme aina kulloisenkin ajan tarpeiden mukaisiksi. Käytännössä tämä tarkoittaa toiminnan mukauttamista yhdistyksen kannattavuus huomioiden vastaamaan mahdollisimman hyvin imatralaisten vanhusten tarpeita. Uskomme, että yhä yksilöllisemmät asiakaskohtaiset ratkaisut palvelujen osalta ovat vastaus tulevaisuuden ikäihmisen tarpeisiin. Lisäksi erilaiset palvelusetelit määrittelevät toimintatapojamme.

Palvelujen tuottaminen edellyttää tehokasta, osaavaa, ihmisläheiseen sekä laadukkaaseen toimintaan sitoutuvaa henkilökuntaa. Tulevaisuudessa kyky itsenäiseen ja joustavaan työskentelyyn on erittäin tärkeitä. Ateriapalvelussa ja kotihoitopalveluissa laadunhallintajärjestelmien avulla sekä henkilöstölle järjestettävällä koulutuksella tuetaan laadukasta ja asiakaslähtöistä palvelutuotantoa. Yhdistys on panostanut henkilöstön koulutukseen sekä ammattitaitojen ylläpitämiseen ja kehittämiseen. Koulutusvastaavana yhdistyksessä toimii hoivapalvelupäällikkö Tytti Nykänen, joka tekee ehdotukset koulutusten osalta toiminnanjohtajalle.

Uusien työntekijöiden ja sijaisten osalta suoritamme tehtävään perehdyttämisen oman perehdyttämisooppaamme mukaisesti. Lisäksi käytössämme on päihitteiden työpaikka- ja varhaisen puuttumisen malli – toimintamallit. Työturvallisuuden lisäämiseksi käytämme työturvallisuuden ja läheltä piti -tilanteiden kirjaamiskäytäntöä. Kaikki kirjatut tilanteet käsitellään työsuojelutoimikunnan kokouksissa. Yhdistyksen toimintaa ohjaa myös sen oma henkilöstöpolitiinen ohjelma, tasa-arvosuunnitelma sekä koulutussuunnitelma.

Tiimiorganisaatiomallin mukaan meillä on palvelujen osalta oma ateriapalvelutiimi sekä kotihoitotiimit siten, että Pasinkujan ja Kauppadun palvelutaloissa on omat tiimit ja kolmas kotihoidontiimi on Peltolankadun, Veteraanitalon sekä uuden palvelutalon Iltatähden ja sotainvalidien yhteistiimi. Henkilökunnalle tehdään työtyytyväisyyskysely myös vuonna 2019. Jokaisen työntekijän kanssa käydään henkilökohtaiset arviointi- ja kehityskeskustelut.

Kaikkia yhdistyksen toimintoja ja palveluja arvioidaan jatkuvasti ja niiden taloudellisuutta sekä kannattavuutta seurataan tarkasti. Myös toiminnan rahoitus pohja on pystyttävä turvaamaan ja siksi etsimme mahdollista kumppania. Tämän edellytyksenä on tehokas, osaava ja laadukkaaseen toimintaan tähtäävä palveluorganisaatio.

Myös yhteistyö eri tahojen kanssa on tärkeitä (Eksote, koulut yms.)

Kehitämme omia palvelujamme ja etsimme jatkuvasti uusia palvelumuotoja. Meidän on löydettävä ne tarpeet, joita tämän hetken ja tulevaisuuden ikäihminen tarvitsee.

Alla talousarvio vuodelle 2019, joka on eritelty elinkeino-, vuokraus- ja yleishyödylliseen toimintaan. Taulukossa myös talousarvio vuodelle 2018 sekä toteutuma vuodelta 2017.

TALOUSARVIO 2019	Elinkeino toiminta	Vuokraustoiminta	Yleishyödyllinen toiminta	Talousarvio 2019	Talousarvio 2018	Toteutunut 2017
<b>TUOTOT</b>	3 189 790	24 010	0	3 213 800	3 045 340	3 012 183
%-osuus tulosta	98,3	0,7				
<b>KULUT</b>						
Henkilöstökulut	1 814 304	23 312	3 008	1 841 124	1 663 933	1 953 410
Muut kulut	1 124 373	19 655	3 500	1 147 528	1 148 066	1 150 111
Korot	36 188	-	-	36 188	19 450	20 024
Poistot						95 370
<b>TULOS</b>	<b>214 935</b>	<b>-19 458</b>	<b>- 6 508</b>	<b>188 970</b>	<b>213 851</b>	<b>- 207 793</b>
Asuntotaxavarausmuutos						178 190
Lainanlyhennykset	180 594	-	-	180 594	214 140	
<b>TULOS</b>	<b>34 241</b>	<b>-19 458</b>	<b>- 6 508</b>	<b>8 275</b>	<b>279</b>	<b>- 29 603</b>