

Helsingin Seniorisäätiö

Y-Tunnus	1729947-5	Toimitusjohtaja	Taina Mäensivu
Osoite	Schildtinpolku 6 00440 Helsinki	Kirjanpitäjä	Sari Rätty
Puhelin	020 7718 500 020 7718 502		
	www.seniorisaatio.fi taina.maensivu@seniorisaatio.fi		
		Hallituksen puheenjohtaja	Leena Krohn
		Hallituksen jäsen	Hannu Sipilä
		Hallituksen jäsen	Petri Haapanen
		Hallituksen jäsen	Sirkka Lekman
		Hallituksen jäsen	Ritva Sänkiaho
		Hallituksen varajäsen	Päivi Seila
		Hallituksen varajäsen	Jari J. Marjanen
		Hallituksen varajäsen	Liisa Mustajärvi
		Hallituksen varajäsen	Jaana Merenaalto
		Hallituksen varajäsen	Timo Lehtimäki
		Tilintarkastaja	Heidi Vierros, KHT, KPMG Oy Ab
		Tilintarkastaja	Leif-Erik Forsberg, KHT, JHTT, KPMG Oy Ab

Toimintaympäristö ja toiminta

Helsingin Seniorisäätiöllä on vuoden 2011 aikana ollut 4 vanhainkotiä, yhteensä 603 laitosaikasta ja 22 asukasta palveluasunnoissa. Seniorisäätiö ei toimi liiketoimintaperiaatteella, vaan on voittoa tavoittelematon, kaupungin palvelutoimintaan kytkeytyvä vanhushpalveluja tuottava konsernin tytäryhteisö sekä sosiaaliviraston in-house toimija.

Säätiön vanhainkodit:

Antinkoti (97) asukasta, Kannelkoti (132 asukasta), Mariankoti (130 asukasta) ja Pikku-Maria (22 palveluasuntoa) ja Pakilakoti (244 asukasta).

Vanhushpalvelujen rakennemuutos, laitoshoidon purkaminen ja uusien alueellisten palvelukokonaisuuksien luominen vaikuttavat oleellisesti Seniorisäätiön tulevaisuuteen. Seniorisäätiössä rakennemuutos voidaan toteuttaa ainoastaan Säätiön käytössä olevien rakennusten saneerausten yhteydessä. Palveluasumiseen siirtyminen vaatii rakennusten fyysisiä ja toiminnallisia muutoksia. Seniorisäätiön rakennusten peruskorjaustarve on ollut kiireellinen (Kannelkoti, Mariankoti ja Pakilakoti) jo vuosia. Toiminnalliset tarveselvitykset laitosaikasta palveluasumiseen aloitettiin vuoden 2011 lopussa Kannelkodissa.

Samanaikaisesti oli tekeillä Kivikon ruokatehtaan suunnitteluun liittyvä keittiötilojen ja niiden tekniikkaan liittyvä arviointi. Kiinteistöjen huonokuntoisuuteen liittyviä selvityksiä ja korjauksia tehtiin tilakeskuksen toimesta vuonna 2011 runsaasti. Seniorisäätiö myi rakennukset vuoden 2010 lopussa kaupungille, koska ei pystynyt sosiaaliviraston maksamalla hoitovuorokausihinnalla rakennuksiaan kunnostamaan.

Seniorisäätiön vanhainkotien asukkaiden keski-ikä oli 85,3 vuotta (2 vuotta korkeampi kuin valtakunnallisesti vanhainkodeissa). Keskimääräinen hoitoaika oli 2,2 vuotta (1 vuosi lyhyempi kuin muissa vanhainkodeissa). Säätiön asukkaiden laatujärjestelmän RAI-mittariston mukaan Säätiön asukkaiden keskimääräinen kustannuspaino nousi raportointivuonna vuoden alun 1,06:sta 1,07:ään (vanhainkodeissa yleensä 1,03). Kustannuspaino kuvaa sitä, kuinka paljon hoito- ja terapiahenkilöstön aikaa ja apua asukkaat tarvitsevat. Keski-vertosukkaan kustannuspainoa kuvataan luvulla 1,00. Kustannuspaino 1,07 tarkoittaa, että asiakkaat tarvitsevat 7 % enemmän henkilökunnan aikaa kuin keskivertosukkaat.

Seniorisäätiön strategisissa painopisteissä oli nostettu raportointivuoden tavoitteiksi muun muassa asukkaiden kuntoutumista edistävän hoitotyön kehittäminen sekä asukkaiden ravitsemuksen arvioinnin ja kehittäminen.

Säätiön asukkaista noin puolet on runsaasti apua tarvitsevia tai täysin autettavia, Pakilakodissa lähes 70 %. Huomattavaa on, että esimerkiksi säännöllinen unilääkkeiden käyttö on Seniorisäätiön vanhainkodeissa huomattavasti vähäisempää kuin vanhainkodeissa yleensä Säätiössä 6 %, yleensä vanhainkodeissa 16%. Rauhoittavia lääkkeitä käytetään Seniorisäätiön vanhainkodeissa myös yli 10 % vähemmän kuin vanhainkodeissa yleensä.

Vuoden 2012 hoitopäivähinta neuvoteltiin marraskuussa 2011. Hoitopäivähinnan määrittelyssä käytettiin RUG-maksujärjestelmää, jossa otetaan huomioon asukkaiden hoitoisuus. Henkilöstömitoituksena käytettiin suositusta 0.6.

Vuosi 2011 oli vapaaehtoistyön vuosi. Säätiössä järjestettiin raportointivuoden aikana 36 musiikkitapahtumaa vapaaehtoisperiaatteella; esiintyjinä olivat Sibeliuskuorosta, Kadetti kuoroon, Kaartin Soittokunnasta Erin Anttilaan ja Pelastusarmeijaan. Lisäksi esimerkiksi Helsingin Kuvataideyhdistys, Suomen Valokuvataiteen Museo ja Helsingin kaupungin museo antoivat oman panoksensa vapaaehtoistoiminnalle Kuvataide-elämyksin ja valokuvanäyttelyin.

Kuluneen vuoden päätavoitteina olivat myös johtamisen ja esimiestyön kehittäminen sekä työhyvinvoinnin parantaminen ja palkitsemisjärjestelmän kokeilu. Kaikissa näissä saatiin tuloksia aikaiseksi.

Yksityisiä sosiaalipalveluita koskeva lakiuudistus tuli voimaan lokakuussa 2011. Lakiuudistus sisältää muun muassa omavalvontasuunnitelman laatimisen 6/2012 mennessä.

Liikevaihto ja tulos

Helsingin kaupunki osti Helsingin Seniorisäätiön kiinteistöt 30.12.2010 hintaan 18,6 miljoonaa euroa.

Kauppakirjan mukaan kauppahinta maksetaan siten, että kaupunki otti vastatakseen Seniorisäätiön kaupankohteeseen kohdistuvat lainat. Loppuosa jäi velaksi, ja se maksetaan 31.12.2030 mennessä.

LIIKEVAIHTO (euroa)	1.1.-30.9.2009	1.1.-30.9.2010	1.1.-30.9.2011	muutos 10-11
Hoitopäivähinta (ke) PAH -paikat	120,33	127,90	120,96	-5,4 %
Hoitopäivämaksut	31 974 276	32 141 300	26 622 695	-17,2 %
Hoitopäivämaksut/Pikku-Maria	907 400	963 600	984 720	2,2 %
Ylipaikkatulot	4 783	0	15 098	
yhteensä	32 886 459	33 104 900	27 622 513	-16,6 %
Muut tuotot	117 869	136 934	130 889	-3,4 %
Yhteensä	33 004 328	33 241 833	27 753 402	-16,5 %

Säätiön tilinpäätöksen tulos 31.12.2011 osoittaa 225 818 euron ylijäämää. Ilman Helsingin kaupungin lainapääomaan lisättyä korkosaamista Säätiön tulos osoittaisi 13 763 euron ylijäämää.

Säätiön taseen loppusumma 31.12.2011 oli 11 211 951 euroa , kun edellisessä tilinpäätöksessä oli 11 649 207 euroa.

Investoinnit

Vuonna 2011 ei tehty investointeja normaalien vuosittain hankittavien apuvälineiden ja kalusteiden lisäksi.

Rahoitus

Raha- ja pankkisaamiset per 31.12.2011 olivat 2 437 708 euroa. Muutosta edelliseen tilinpäätökseen noin -540 000 euroa.

Säätiön maksuvalmius ja vakavaraisuus ovat parantuneet ja velkaantuneisuus pienentynyt. Säätiöllä on pitkäaikaista lainasaamista Helsingin kaupungilta 7 186 581 euroa.

Vastuositoumukset

Säätiöllä oli 31.12.2011 Valtion konttorin Aravalainaa 427.088 euroa.

Aravalainan vakuutena ovat As Oy Kuparitie 6 osakkeet. Säätiöllä ei ole muita pantattuja vastuita. Vuonna 2011 maksettiin lainanlyhennyksiä 64359 euroa ja lainankorkoja 12 437 euroa. Uusia lainoja ei nostettu vuonna 2011.

Riskit

Seniorisäätiön perustehtävään, toimintaan liittyviä riskejä sekä talouteen liittyviä riskejä kartoitetaan säännöllisesti. Merkittäviä riskejä ovat:

- Vanhuspalvelustrategian mukaan laitospaikkoja ollaan merkittävästi vähentämässä ja siirtymässä palveluasumiseen. Tällä rakenteellisella muutoksella Säätiön laitospaikat vähenevät merkittävästi, kun palveluasumisen kriteerit vaativat suurempia asuinhuoneita kuin laitosasuminen. Jos asukasmäärä pienenee, vähenevät säätiön tulot. Asukaspaiikkojen määrän vähentäminen on saatava tehdä hallitusti, jotta hoitopaikkatulot ja Säätiön kulut pysyvät tasapainossa.

- Rakenteellinen muutos on liitettävä rakennusten saneerausten yhteyteen. Laitospaikkojen vähentäminen tai rakennemuutos ilman rakennusten saneerausta aiheuttaa muuten Säätiölle taloudellisten vaikeuksien lisäksi imagollisia ongelmia. Imagolliset ongelmat vaikuttavat henkilökunnan saantiin ja palveluntuottajana Säätiön luotettavuuteen jos asukkaiden maksujärjestelmää muutetaan ilman rakennusten peruskorjausta laitoksesta palveluasumiseen.
- Kiinteistöjen saneerausten viivästyminen: vuosia odotettujen rakennussaneerausten viivästyminen aiheuttaa asukasviivästyvyydelle, asukasturvallisuudelle, hoidon laadulle ja henkilöstön hyvinvoinnille merkittäviä riskejä.
- Turvatekniikan vanhanaikaisuus aiheuttaa asukkaille turvallisuusriskin. Hoitajakutsujärjestelmä vaatii ensimmäiseksi uusimista riskien pienentämiseksi.
- Osaavan, koulutetun ja sitoutuneen hoitohenkilöstön saaminen: Sairaanhoidajan palkka on kaupungin omissa vastaavissa laitoksissa 150 euroa suurempi kuin Seniorisäätiössä. Säätiön on vaikea pysyä palkkakehityksessä perässä, koska Säätiön palkka-budjetti on niin tiukka.

Henkilöstö

Säätiöllä oli 500 vakinaista toimea. Työhyvinvoinnin parantaminen ja palkitsemisjärjestelmän kehittäminen ja kokeilu olivat Seniorisäätiön raportointia koskevan vuoden tavoitteita. Työhyvinvoinnin parantamisessa erityisesti Tuottavuus Talkoot – hankkeen loppuun saattaminen sekä varhaisen tuen mallin kehittäminen veivät paljon aikaa ja resursseja.

Seniorisäätiön palkitsemisjärjestelmän kehittäminen ja kokeilu onnistui ja sitä päätettiin jatkaa. Seniorisäätiöllä ei ole tulospalkkaa, mutta sen sijaan Säätiössä aloitettiin palkitsemisjärjestelmän kokeilu ajalla 1.4.2011- 31.12.2011.

Sairauspoissaoloja ja työterveydenhuollon kustannuksia seurattiin kuukausittain. Varhaisen tuen toimintamalli kehitettiin ja otettiin käyttöön.

Helsingin Seniorisäätiö on monikulttuurinen työntekijä. Noin 10 % henkilöstöstä on maahanmuuttajataustaisia. Koulutusta järjestettiin Seniorisäätiön sisällä lähinnä hoitotyön sisältöön, henkilöstöhallintoon, rekrytointiin ja esimiestyöhön liittyen.

Toimintavuonna järjestettiin työsuojelu – ja neuvottelukuntavaalit.

Yhteistyö muiden tytäryhteisöjen kanssa

Seniorisäätiön hallituksen puheenjohtaja, toiminnanjohtaja sekä muu toimiva johto osallistuivat lukuisiin konsernin järjestämiin koulutustilaisuuksiin ja tapaamisiin, joissa verkostoituminen tytäryhteisöjen muihin toimitusjohtajiin mahdollistui.

Eniten yhteistyötä on tehty Palveluasunnot Oy:n, UMO:n ja Oulunkylän kuntoutussairaala-säätiön kanssa vuonna 2011.

Merkittävät tapahtumat yhteisön toiminnassa raportointijaksolla ja tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2011 Seniorisäätiössä päästiin kehittämään varsinaista toimintaa, verrattuna vuoteen 2010, jolloin resurssit menivät Osmonkallion alasajoon ja kiinteistöjen myyntiin.

Perustehtävän, vanhustenhoidon kehittämisessä painotettiin kuntoutumista edistävän hoitotyön ja ravitsemuksen kehittämistä. Molempiin perustettiin omat työryhmät, joiden työn edistymistä seurattiin aktiivisesti. Edelleen hoitotyön ja tukipalvelujen yhteistyön kehittäminen oli yksi tavoitteista ja siinä edistyttiin tavoitteiden mukaisesti.

Johtamisen ja esimiestyön kehittämistä jatkettiin. Johtamisstrategiassa on kirjattu eri esimiestasoisille kuuluvat asiat, toimivalta ja vastuut sekä arviointi ja toiminnan kehittäminen. Koko Säätiötä koskevat linjaukset ja pelisäännöt auttavat tavoitteen, oikeudenmukaisen ja tasapuolisen johtamisen saavuttamista. Koko johtamisen ja esimiestyön tavoitteena on asukkaiden hyvinvointi. Työhyvinvoinnin ja palkitsemisen kehittäminen oli yksi toimintavuoden tavoitteista. Hyvä palaute kannustaa jatkamaan työtä.

Säätiön tietosuojaa kehitettiin. Säätiössä nimettiin tietosuojavastaava ja tietosuojajärjestelmä lain edellyttämällä tavalla. Rekisteriselosteet on laadittu ja tietosuojaohjeet on päivitetty, henkilökohtaiset käyttäjätunnukset on otettu käyttöön.

Helsingin kaupunki suunnitteli Kivikon ruokatehdasta kevästä 2011 asti. Seniorisäätiö osallistui siihen aktiivisesti.

TUNNUSLUVUT		2011	2010
Toiminnan laajuus			
Liikevaihto	euroa	27 622 513	33 104 900
Liikevaihto/henkilö	euroa	55 245	60 967
Liikevaihdon muutos %	%	-16,6	0,7
Investoinnit	euroa	148 511	-18 597 207
Taseen loppusumma	euroa	11 211 952	11 649 207
Henkilöstökulut	euroa	23 061 333	24 987 823
Henkilöstökulut liikevaihdosta %	%	83,5	75,5
Henkilöstö keskimäärin		500	543
Kannattavuus			
Liikevoitto	%	0	2,5
Oman pääoman tuotto	%	3,8	8,5
Sijoitetun pääoman tuotto	%	3,9	7,1
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste	%	55	51
Maksuvalmius			
Quick ratio (0,5-1,0 tyydyttävä, > 1,0 hyvä)		2,06	1,89
Current ratio (< 1 heikko, 1 -2 tyydyttävä, > 2 hyvä)		2,09	1,92

Tilinpäätöksen analyysi

Liikevaihto laskussa

Säätiön liikevaihto oli 27,6 miljoonaa euroa vuonna 2011. Liikevaihto laski 16,6 % edelliseen vuoteen nähden.

Kokonaiskulut laskivat 15,2 % ollen 27,8 miljoonaa euroa. Kaikki kuluerät laskivat vuoden 2011 aikana, merkittävin niistä oli henkilöstökulut, joissa laskua noin 7 % (1,9 miljoonaa euroa). Henkilöstökuihin alentavasti vaikuttaa Osmonkallion alasajo.

Kiinteistöjen siirto kaupungille alensi sekä liikevaihtoa että kuluja. Säätiön käyttöomaisuusinvestoinnit vuonna 2011 olivat 148 511 euroa.

Kannattavuus heikkenee

Säätiön liiketappio vuonna 2011 oli - 12 114 euroa (vuosi 2010: liikevoitto oli 815 085 euroa). Helsingin Seniorisäätiö on voittoa tavoittelematon yhteisö.

Vakavaraisuus on hyvä

Säätiön vakavaraisuus omavaraisuusasteella mitattuna oli hyvä vuonna 2011, ollen 55 %.

Omavaraisuusaste on ollut vuosina 2006-2009 välttävä, mutta kaupungin ja säätiön välinen kiinteistökauppa vuonna 2010 kohensi säätiön omavaraisuutta vieraan pitkäaikaisen pääoman supistumisen myötä. Tappiopuskureita säätiöllä oli tilikauden 2011 lopussa 6,1 miljoonaa euroa. Säätiön suhteellinen velkaantuneisuus oli 18 % liikevaihdosta.

KUSTANNUSRAKENNE	2007	2008	2009	2010	2011
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	30 388 207	31 663 504	33 004 328	33 241 834	27 757 113
	%	%	%	%	%
Ainekulut %	10,4	10,2	11,3	11,2	11,7
Henkilökulut %	77,9	78,1	77,2	75,2	83,1
Muut kulut %	7,1	7,3	7,5	7,9	4,5
Käyttökate %	4,7	4,4	3,9	5,7	0,8
Osinko- ja rahoitustuotot %	0,6	0,6	0,2	0,2	0,9
Rahoituskulut %	2,0	2,0	1,5	1,1	0,1
Verot %		0,0			
Rahoitustulos %	3,3	3,0	2,7	4,7	1,6
Poistot %	3,4	3,4	3,3	3,2	0,8
Nettotulos %	-0,1	-0,4	-0,6	1,5	0,8
Satunn tuotot/kulut %			-0,0	-1,5	
Kokonaistulos %	-0,1	-0,4	-0,6	0,0	0,8

Velkaantuneisuus on laskenut merkittävästi vuosiin 2006-2009 verrattuna, jolloin se oli keskimäärin 61 % liikevaihdosta.

Vuoden 2011 lopussa säätiöllä oli vierasta pitkäaikaista lainaa 393 044 euroa. Merkittävää muutosta vuoteen 2010 ei ole. Vuonna 2009 vieraan pitkäaikaisen lainan määrä oli noin 12 miljoonaa euroa. Vieraan pääoman pienentyminen johtui siitä, että kiinteistökaupan yhteydessä Helsingin kaupunki otti vastatakseen kaupan kohteeseen kohdistuneet lainat, pääomaltaan 11 625 473 euroa.

Maksuvalmius on hyvä

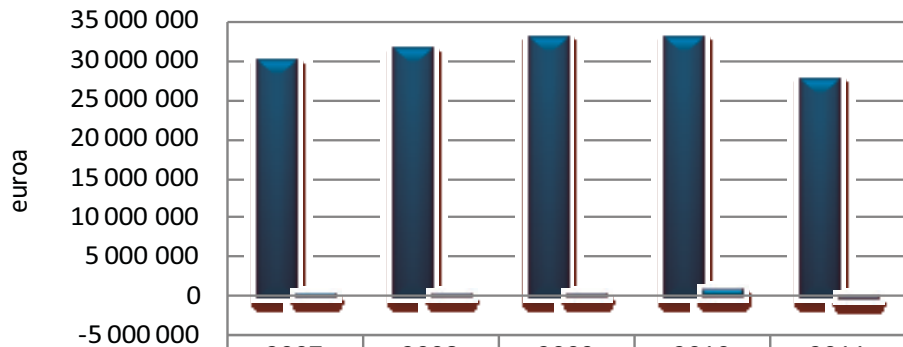
Säätiön pitkän ja lyhyen aikavälin maksuvalmius oli vuonna 2011 hyvä ja maksuvalmius koehenki hiukan edelliseen vuoteen nähden.

Säätiön likvidit kassavarat laskivat hiukan edellisen vuoden tasolta ollen 2,4 miljoonaa euroa (vuosi 2010: 2,9 miljoonaa euroa). Säätiön kassalikviditeetillä pystytään tilinpäätöstilanteen 2011 mukaan kattamaan noin 32 päivän toimintakulut.

Henkilöstö

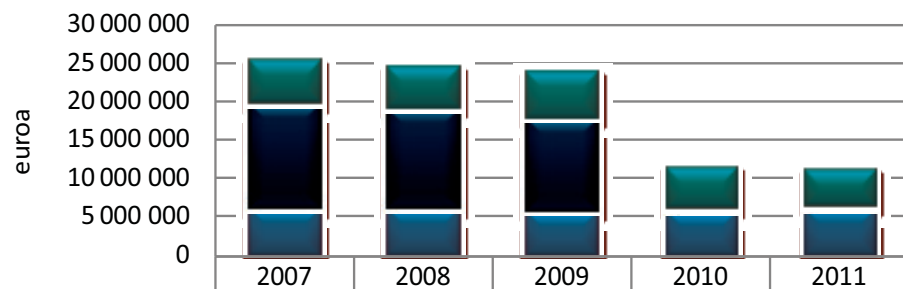
Säätiön palveluksessa vuonna 2011 oli keskimäärin 500 henkilöä. Vuonna 2010 työntekijöitä oli 543. Luvussa on mukana vain vakinaiset työntekijät. Liikevaihtoa per henkilö vuonna 2011 kertyi 55 245 euroa. Vastaava luku edellisellä vuonna oli 60 967 euroa.

Liikevaihdon ja liikevoiton/ -tappion kehitys



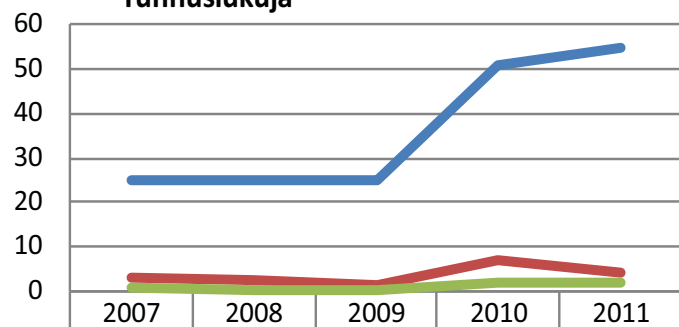
Liikevaihto	30 188 529	31 526 169	32 886 459	33 104 900	27 622 513
Liikevoitto / - tappio	401 692	330 730	207 163	815 085	-12 114

Pääomarakenne



Lyhytaikaiset velat	5 502 998	5 449 338	6 063 110	5 288 363	4 686 144
Pitkäaikaiset velat	13 670 217	13 019 697	12 116 919	450 698	393 044
Muut erät	0	0	0	0	0
Oma pääoma	6 290 277	6 138 820	5 907 620	5 910 147	6 132 764

Tunnuslukuja



Omavaraisuusaste -%	25	25	25	51	55
Sijoitetun pääoman tuotto -%	2,90	2,70	1,60	7,10	3,90
Maksuvalmius	0,49	0,47	0,47	1,89	2,06

TULOSLASKELMA (euroa)	Tilinpäätös 31.12.2011	Tilinpäätös 31.12.2010
Liikevaihto	27 622 513	33 104 900
Muut tuotot	134 600	136 934
Aineet, tarvikkeet	-3 245 706	-3 737 273
Palveluostot	-834 430	-1 201 748
Henkilöstökulut	-23 061 333	-24 987 823
Poistot	-220 518	-1 071 601
Muut kulut	-407 240	-1 428 303
Liikevoitto/-tappio	-12 114	815 085
Rahoitustuotot	261 372	53 779
Rahoituskulut	-23 441	-365 107
Voitto ennen satunnaiseriä	225 818	503 757
Satunnaiset tuotot	0	0
Satunnaiset kulut	0	-500 099
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja	225 818	3 659
Verot	0	0
Poistoeron muutos	0	0
Varausten muutos	0	0
Rahastojen muutos	0	0
Tilikauden tulos/tappio	225 818	3 659
TASE (euroa)	Tilinpäätös 31.12.2011	Tilinpäätös 31.12.2010
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	4 506	6 008
Aineelliset hyödykkeet	441 294	511 799
Sijoitukset	980 079	980 079
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 425 879	1 497 886
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	131 278	137 332
Saamiset	7 217 086	7 035 714
Rahoitusarvopaperit	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	2 437 708	2 978 276
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 786 072	10 151 321
Vastaavaa yhteensä	11 211 952	11 649 207
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Osakepääoma	25 228	25 228
Arvonkorotusrahasto	0	0
Muut omat rahastot	8 813 738	8 816 939
Ed tilikausien voitto/tappio	-2 932 020	-2 935 679
Tilikauden voitto/tappio	225 818	3 659
Oma pääoma yhteensä	6 132 764	5 910 147
Poistoero	0	0
Vapaaehtoiset varaukset	0	0
Pakolliset varaukset	0	0
Vieras pääoma		
Vieras pääoma, pitkäaikainen	393 044	450 698
Vieras pääoma, lyhytaikainen	4 686 144	5 288 363
Vieras pääoma yhteensä	5 079 188	5 739 060
Vastattavaa yhteensä	11 211 952	11 649 207