



Toimintakertomus ja tilinpäätös 2010



3	Toimitusjohtajan katsaus
4	Hallituksen kertomus säätiön toiminnasta
	Tilinpäätös
10	Tuloslaskelma
11	Tase
12	Rahoituslaskelma
13	Liitetiedot
18	Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus
19	Tilintarkastuskertomus



Otollinen rakennusvuosi hyödynnettiin

Säätiön 36. toimintavuotena rakennettiin voimakkaasti. Muutamaa vuotta aikaisemmin alkanut talouden taantuma on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää, alentanut rakentamisen kustannuksia ja lisännyt valtion tukitoimia vuokra-asuntotuotantoon. Säätiö on ottanut tilaisuudesta vaarin ja jatkanut uusien asuntojen rakennuttamista.

Ydinkeskustaan valmistui uudisrakennushanke – Ratapiha. Taloon tuli pientasuntoja – 181 yksiötä ja 28 kaksiota. Ratapihan uudisrakennus valittiin vuoden 2010 esimerkilliseksi rakennushankkeeksi Keski-Suomessa. Valinnan tekivät Keski-Suomen rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry. KOAS jakaa mielellään kunnian pääsuunnittelija Tommi Luukkosen sekä talon rakentaneen YIT Rakennus Oy:n kanssa. Palkintoa juhlistettiin pystyttämällä taiteilija Samuli Alosen Junamies-patsas Ratapiha-kohteen edustalle.

Taloustutkimus Oy selvitti kuluttajien mielikuvia Jyväskylän seudun suurista vuokranantajista. Kyselytutkimuksen kohderyhmänä olivat 15–79-vuotiaat Jyväskylän ja sen ympäristökuntien asukkaat. KOAS sai parhaan yleisarvosanan tutkituista kuuden vuokranantajan joukosta. Samoin Koasin tunnettavuus oli paras, meidät tuntee 76 % alueen asukkaista.

Näiden kultamitalien jälkeen tunnen ylpeyttä Koasin henkilökunnasta. Kiitos henkilöstölle myös taloudellisesti ja toiminnallisesti onnistuneesta vuodesta 2010.

Matti Tanskanen,
toimitusjohtaja

Yksiöt ja keskusta-asunnot kysytyimpiä

Säätiön tarkoitus

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön tarkoituksena on opiskelijoiden asuntotarpeen tyydyttäminen rakennuttamalla, ylläpitämällä ja vuokraamalla vuokra-asuntoja.

Lisäksi säätiö voi huolehtia jo opintonsa päättäneiden nuorten vuokra-asunnoista sekä harjoittaa ja tukea myös muuta nuorison asuntotilannetta helpottavaa sekä kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa edistävää asuntotuotantoa ja osallistua asumisoikeusasuntojen tuottamiseen. Tilivuosi on säätiön 36. toimintavuosi.

Ympäristötekijät

Säätiö toimii Jyväskylän kaupungissa, jossa opiskelijoita on yhteensä noin 27 000. Yliopistossa opiskelee 14 000, ammattikorkeakoulussa 8 000, ammattiopistossa 4 500 ja muissa oppilaitoksissa 500 opiskelijaa.

Opiskelija-asuntoaikoja Jyväskylässä oli vuodenvaihteessa 6 238 kappaletta. Opiskelijoista asuu täten noin 23 % opiskelija-asunnoissa.

Organisaatio

Vuoden 2010 lopulla säätiön palveluksessa oli 15 henkilöä. Vuokraustoimessa oli 5 henkilöä, kiinteistötoimessa 5,5 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 4,5 henkilöä.

Säätiön toimitusjohtajana toimi Matti Tanskanen, johtoryhmään kuuluivat lisäksi kiinteistöpäällikkö Juha Wennström, talouspäällikkö Riikka Kammonen, asiakkuuspäällikkö Tiia Matilainen ja kiinteistöinsinööri Satu Varstala.

Asuntojen vuokraus

Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 3 931 asuntopaikkaa. Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste parani edellisvuodesta ollen 96,6 prosenttia. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 139 kappaletta. Asunnoista yksioita oli 536 kpl (25 %), perheasuntoja 596 kpl (28 %) ja soluasuntoja 1 007 kpl (47 %). Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 7 565 kappaletta. Hakemusten määrä kasvoi viisi prosenttia edellisvuodesta. Suurin kysyntä kohdistui yksioihin ja keskustassa oleviin asuntoihin.

OPISKELIJA-ASUNTOPAIKAT JYVÄSKYLÄSSÄ

	2010	2009
KOAS	3 931	3 759
JYY	2 010	1 818
JA0	187	187
Kristillinen opisto	90	94
Pelastusarmeijan opiskelijakoti	14	14
Katolisten sisarten asuntola	9	9
Yhteensä	6 241	5 881

VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA

	2010	2009	2008	2007	2006
Asuntohakemuksia, (kpl)	7 565	7 236	7 116	6 679	6507
Uusia sopimuksia, (kpl)	2 712	2 643	2 648	2 569	2 589
Asuntojen käyttöaste, (%)	96,6	96,4 ¹	96,3 ¹	96,0 ¹	95,3 ¹

(1) lasketatapaa muutettu 2010 ja oikaistu vertailukelpoiseksi

Uudiskohde Ratapiha valmistui elokuussa

Kiinteistöt

Toimintavuoden lopussa säätiö omisti ja hallinnoi yhteensä 75 kerrostaloa. Taloisia oli yhteensä huoneistoalaa 99 256 m². Asuinhuoneistoja oli yhteensä 2 139 kappaletta ja niissä yksittäisiä asutopaikkoja 3 931.

Toimintavuonna valmistui KOAS / Ratapiha-kohteen uudisrakennus. Talossa on 209 asuntoa. Niistä 181 on yksiöitä ja 28 kaksioita. Talo valmistui elokuun lopulla 2010.

Toimintavuonna käynnistettiin KOAS / Laajavuori-kohteen uudisrakentaminen. Taloon tulee 77 asuntoa. Niistä on 44 yksiöitä ja 33 kaksioita. Talo valmistuu syyskuu 2011.

Toimintavuoden aikana päivitettiin säätiön kiinteistöjen PTS-korjaussuunnitelma. Siinä esitetään korjausrakentamisen aikataulu sekä kustannusvaikutukset.

Asukkailta ei peritä erillisiä sähkö-, tietoverkko-, vesi- tai pesulamaksuja, joten nämä kulut ovat osana hoitokuluja. Kiinteistöjen huolto- ja siivouspalvelut hankittiin ostopalveluina kiinteistöhuoltoyhti-

öltä. Isännöinti ja osa kunnossapitotoista suoritettiin omalla henkilökunnalla.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 925 872€ (edellisvuonna 1 180 685 €). Suurimmat menoerät olivat piha-alueiden parantaminen, parvekkeiden korjaus- ja maalaustyöt, vesikattotyöt, julkisivumaalaukset sekä vedensäästöinvestoinnit.

KIINTEISTÖJEN ENERGIAN JA VEDEN KULUTUSTIEDOT

	2010	2009	2008	2007	2006
Lämpö kWh/rm ³	44,3	40,2	38,8	42,1	44,6
Lämpö kWh/rm ³ normeerattu	41,4	42,3	42,8	42,6	45
Sähkö kWh/rm ³	16,9	16,5	16,3	16,4	16,8
Vesi l/asukas/vrk	100	105	109	119	125

HOITOKULUT €/m²/kk

	2010	2009	2008	2007	2006
Hoitokulut yhteensä, eur/m ² /kk	5,68	5,88	5,06	4,72	4,54
Energia ja vesi, eur/m ² /kk	2,03	1,92	1,72	1,66	1,65
Huollon ostopalvelut, eur/m ² /kk	0,97	0,98	0,88	0,82	0,79
Tietoverkkokulut, eur/m ² /kk	0,19	0,19	0,19	0,19	0,21
Korjaukset, eur/m ² /kk	0,79	1,05	0,73	0,68	0,61



Alhainen korkotaso toi ennakoitua paremman tuloksen



Talous

Säätiön kiinteistöjen tuotot olivat tilikaudella 12 234 552 €, mikä on 167 180 € ja 1,4 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Asuntovuokria korotettiin toimintavuoden aikana 1,9 %. Keskivuokra oli 10,44 €/ m²/kk. Alin perittävä kohteen keskivuokra oli 8,68 €/m²/kk Myllyjärven ja Roninmäen kohteissa ja ylin 14,20 €/m²/kk keskustan Ratapiha-kohteessa. Vuokraan sisältyvät vesi-, sähkö-, pesutupa-, sauna- ja tietoverkkomaksut.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 6 582 655 €, hoitokulut pienenevät edellisvuodesta 20 524 €. Hoitokateprosentti parani, ollen 46,1 % (45,1 %). Toimintavuoden hoitokate oli 5 637 031 €, (edellisvuonna 5 443 273 €).

Luottotappioita kirjattiin 20 935 € (27 812 €) ja jälkiperintätuottoja kertyi 5 412 € (4 720 €). Vuokrasaamisia oli 97 991 € (99 385 €).

Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat -1 485 426 € (-2 388 575 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 7 607 403 € (13 898 638 €). Lainoja lyhennettiin 3 174 144 € (5 758 609 €). Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 6 452 482 € (15 773 463 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 3 758 373 € (2 683 653 €). Tilikauden voitto oli 393 230 € (371 044 €). Säätiön voitto toteutui ennakoitua parempana koska yleinen korkotaso pysyi alhaisena.

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT

	2010	2009	2008	2007	2006
Hoitokate, %	46,0	45,1	47,1	50,2	50,5
Omavaraisuusaste, %	9,0	9,0	9,8	8,9	7,7
Tulorahoitusprosentti, %	33,9	25,3	29,7	30,1	31,5
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, vuotta	18,7	24,0	19,1	18,6	19,1

Vaikuttamisen paikka

Hallinto

Säätiön valtuuskuntaan kuului toimintavuonna 24 jäsentä. Valtuuskuntaan valitsee Jyväskylän kaupunki sekä Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta kahdeksan edustajaa, Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta JAMKO viisi edustajaa sekä ammattiopiston opiskelijakunta JAMO yhden edustajan. Asukastoimikunnat valitsevat kaksi edustajaa. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Hanna Plattonen ja varapuheenjohtajana Markku Ikkala. Valtuuskunta kokoontui toimintavuonna kaksi kertaa.

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kuusi kertaa (edellisvuonna 13). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 56 asiasta (98). Hallituksen taloustyöryhmä kokoontui kaksi kertaa ja kiinteistötyöryhmä kaksi kertaa.

Asukkaita edustavat asukastoimikunnat parantavat asumisviihtyvyyttä sekä toimivat asukasdemokratia eliminä. Toimikunnat hankkivat yhteisiä käyttötavaroita, huolehtivat yhteistiloista sekä järjestävät asukkaiden yhteisiä tilaisuuksia kuten pihatalloita ja pikkujouluja. Asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunnan (AsuVa) puheenjohtajana toimi Bela Pavelka ja sihteerinä Riku Kallio sekä Lasse Saarinen.

Säätiön tilintarkastajina ovat toimineet KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Pertti Keskinen sekä Oy Audiator Yhtiötarkastus Ab päävastuullisena tilintarkastajana HTM, JHTT Veikko Heikkinen.

Valtuuskunnan jäseninä ovat vuonna 2010 olleet:

JYY	Jyväskylän kaupunki
Hanna Plattonen, pj	Markku Ikkala, vpj
Diarra Fatim	Jukka Torikka
Juho Suortti	Virve Särkkä
Heidi Hummastenniemi	Kea Tossavainen
Eemeli Jokinen	Olli Rundgren
Joel Lehtonen	Kirsi-Mari Hardy
Michael Vanamo	Leena Kaskivaara
Kati Reinikka	Hannu Murisoja
JAMKO	AsuVa
Jari-Pekka Kankaanpää	Risto Retkin
Topi Pynnönen	Bela Pavelka
Ville Westerback	
Meri Lampinen	JAMO
Henna Saarela	Veronica Markkanen

Valtuuskunnan valitsemaan hallitukseen kuuluu yhdeksän jäsentä, josta vähintään kahden tulee olla asukastoimikuntien esittämiä asukasedustajia. Hallitukseen kuuluivat vuonna 2010:

Esa Salokorpi, puheenjohtaja	Eino Nissinen, varapuheenjohtaja
Anna-Mari Heino	Mikko Lepo
Jarno Parttimaa	Kosti Pynnönen
Minna Oinas	Mika Sikanen
Karoliina Väinikainen	

Riskit

Tulevaisuuden näkymät ja riskit

Jyväskylän asema opiskelukaupunkina säilyy. Hallitus seuraa korkeakoulujen kehitystä, opiskelijamäärien ja aloituspaikkojen muutoksia. Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät kysynnän muutoksista johtuvaan asuntojen tyhjäkäyttöön. Säätiön käyttöaste on parantunut ja hakijoiden määrä on kasvanut.

Koasin tuloksen ennakoidaan parantuvan vakaasti. Käyttöaste pysynee lähivuosina hyvällä tasolla. Vuokrattavuutta varmistee-

taan rakentamalla uusia taloja vain sijainniltaan hyvälle paikoille ja luopumalla vanhoista sijainniltaan huonoista kiinteistöistä. Säätiö varautuu tuleviin rakennushankkeisiin ohjaamalla vuosittaisia voittovaroja investointirahastoon.

Korkotason vaihtelu on merkittävä epävarmuustekijä ja taloudelliseen tulokseen vaikuttava tekijä. Säätiö on suojautunut korkoriskin osalta lainasalkun hajauttamisella ja suojaamalla osan markkinaehtoisesta

lainakannasta. Suurin osa lainakannasta on arava- ja korkotukilainoja, jotka sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin.

Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vahinkovakuutusriskit on suojattu vakuutuksilla.



Tutkimus- ja kehitystoiminta

Jyväskylän yliopiston kauppakorkeakoulun opiskelija käynnisti laskentatoimeen liittyvän tutkimuksen. Tutkimuksen työnimenä on: "Liikehuoneistojen muuttaminen alvilliseksi ja sen taloudelliset vaikutukset". Alustavan aikataulun mukaan työ saadaan valmiiksi vappuun 2011 mennessä.

Asiakastyytyväistutkimuksen työkaluksi on hankittu ZEF-ohjelma, jota käytetään myös muihin arviointiprojekteihin. Tutkimus- ja kehitystoiminnan menot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.



TULOSLASKELMA

	1.1. – 31.12.2010	1.1. – 31.12.2009
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	11 787 269	11 412 368
Muut vuokrat	320 234	339 731
Käyttökorvaukset	94 079	94 871
Muut kiinteistöjen tuotot	32 969	220 401
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	12 234 552	12 067 372
Luottotappiot ja oikaisuerät	-14 865	-20 918
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-728 816	-733 934
Hallinto	-24 089	-45 966
Tietoverkkokulut	-218 671	-224 425
Käyttö- ja huolto	-569 107	-534 641
Ulkoalueiden hoito	-238 365	-237 751
Siivous	-325 265	-338 586
Lämmitys	-1 126 857	-980 224
Vesi ja jätevesi	-494 889	-511 253
Sähkö	-731 990	-671 553
Jätehuolto	-143 340	-141 635
Vahinkovakuutukset	-59 558	-58 657
Vuokrat	-208 924	-214 330
Kiinteistövero	-308 006	-236 079
Korjaukset	-925 872	-1 180 685
Muut hoitomenot	-424 210	-433 088
Oman käytön arvonlisävero	-54 691	-60 365
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	-6 582 655	-6 603 180
HOITOKATE	5 637 031	5 443 273
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3 213 323	-2 061 685
Rakennusten koneista ja laitteista	-459 095	-539 915
Koneista ja kalustosta	-76 870	-74 048
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 084	-8 004
Poistot yhteensä	-3 758 373	-2 683 653
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	25 205	28 895
Korkokulut	-1 505 342	-2 412 879
Muut rahoituskulut	-5 290	-4 591
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 485 426	-2 388 575
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	393 230	371 044
TILIKAUDEN VOITTO	393 230	371 044

TASE

	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	19 771	27 647
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	19 771	27 647
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	5 969 960	5 969 960
Liittymismaksut	980 659	767 045
Rakennukset ja rakennelmat	74 427 267	66 288 147
Rakennusten koneet ja laitteet	1 370 023	1 312 518
Koneet ja kalusto	174 940	231 559
Keskeneräiset hankinnat	1 361 352	7 012 987
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	84 284 202	81 582 218
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	4 767	5 103
Muut sijoitukset	0	33 637
Sijoitukset yhteensä	4 767	38 741
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	84 308 741	81 648 606
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	112 984	99 385
Siirtosaamiset	28 950	35 145
Muut saamiset	3 577	21 525
Saamiset yhteensä	145 511	156 056
Rahat ja pankkisaamiset	3 430 679	1 316 125
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 576 191	1 472 182
VASTAAVAA YHTEENSÄ	87 884 932	83 120 788
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	245 591	245 591
Muut rahastot	5 511 764	5 311 764
Edellisten tilikausien voitto	1 717 374	1 546 329
Tilikauden voitto	393 230	371 044
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 876 370	7 483 139
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	74 749 889	70 199 569
Eläkelainat	23 153	24 895
Pitkäaikainen yhteensä	74 773 042	70 224 464
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 054 532	3 169 851
Saadut ennakot	99 381	93 714
Ostovelat	566 896	559 449
Siirtovelat	456 782	601 280
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	1 057 926	988 888
Lyhytaikainen yhteensä	5 235 519	5 413 184
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	80 008 562	75 637 649
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	87 884 932	83 120 788

RAHOITUSLASKELMA

	2010	2009
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	12 220 953	12 260 766
Maksut liiketoiminnan kuluista	-6 557 247	-6 399 882
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	5 663 705	5 860 883
Saadut korkotuotot	25 205	28 895
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-1 663 813	-2 508 439
= Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 025 097	3 381 339
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 452 482	-12 615 298
Myyntituotto muista sijoituksista	33 973	0
= Investointien rahavirta (B)	-6 418 508	-12 615 298
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	7 607 403	13 898 638
Lyhytaikaisen velan lisäys	74 705	-8 044
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-3 174 144	-5 758 609
= Rahoituksen rahavirta C	4 507 964	8 131 983
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	2 114 553	-1 101 974
Rahat tilikauden alussa	1 316 125	2 418 100
Rahat tilikauden lopussa	3 430 679	1 316 125
Muutos	2 114 553	-1 101 974

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Investointiavustusten kirjauskäyttöä on muutettu vuodesta 2002 alkaen. Avustukset kirjataan hankintameno vähennykseksi, kun ne aikaisemman käytännön mukaisesti on kirjattu omaan pääomaan rakennusrahastoon.

Tuloksen ja taseen vertailukelpoisuus

Poistoihin on kirjattu Tuomiojärven talon purkamisen vuoksi 583 979 € poisto. Vertailuvuonna muihin kiinteistöjen tuottoihin on kirjattu 198 332 € käyttöomaisuuden myyntituottoa Kangaslammen kohteen myynnistä. SOA Oy:n toimintaa jatkaa SOA ry. ja osakeyhtiö on lakkautettu. Tästä johtuen sijoituksissa on vähennystä 33 973 €.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Henkilöstöä koskevat liitetiedot

Henkilöstö keskimäärin kpl	2010	2009
Vuokraustoimi	5,5	5,5
Kiinteistötoimi	5,5	5
Hallinto- ja talous	4,5	4
Yhteensä	15,5	14,5
<hr/>		
Vakituisen henkilöstön keski-ikä	48 v.	49v.
<hr/>		
Henkilöstökulut euroa	2010	2009
Palkat ja palkkiot	576 303	569 070
Eläkekulut	118 219	134 226
Henkilösivukulut	34 294	30 638
Henkilöstökulut yhteensä	728 816	733 934
Luontaisetuja	26 874	27 436

SELVITYS POISTOJEN PERUSTEISTA

Käyttöomaisuuden hankintameno on poistettu seuraavalla tavalla.

	2010	2009
Aineettomat oikeudet, tasapoisto	4 v.	4 v.
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset, menojäännöspoisto	3,4 %	2,5 - 2,9 %
Rakennelmat, tasapoisto	5 v.	5 v.
Rakennusten koneet ja laitteet, menojäännöspoisto	25 %	25 %
Aktivoidut korjausmenot	10 v.	10 v.
Koneet ja kalusto	4-5 v.	4-5 v.
Poistot euroa		
Aineettomat oikeudet	9 084	8 004
Rakennukset ja rakennelmat	3 213 323	2 061 685
Rakennusten koneet ja laitteet	459 095	539 915
Koneet ja kalusto	76 870	74 048
Poistot yhteensä	3 758 373	2 683 653

Tasetta koskevat liitetiedot

Käyttöomaisuuden muutokset €	2010	2009
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Menojäännös 1.1.	27 647	18 455
Lisäys	1 207	17 196
Tilikauden poisto	-9 084	-8 004
Menojäännös 31.12.	19 771	27 647
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	19 771	27 647

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet		
Menojäännös 1.1.	5 969 960	4 512 731
Lisäys	0	1 664 100
Vähennys	0	-206 871
Menojäännös 31.12.	5 969 960	5 969 960

	2010	2009
Liittymismaksut		
Menojäännös 1.1.	767 045	767 045
Lisäys	213 613	710
Menojäännös 31.12.	980 659	767 045
Rakennukset ja rakennelmat		
Menojäännös 1.1.	66 288 147	65 040 781
Lisäys	11 352 443	6 612 449
Vähennys	0	-3 303 398
Tilikauden poisto	-3 213 323	-2 061 685
Menojäännös 31.12.	74 427 267	66 288 147
Rakennusten koneet ja laitteet		
Menojäännös 1.1.	1 312 518	1 408 610
Lisäys	516 600	474 626
Vähennys	0	-30 803
Tilikauden poisto	-459 095	-539 915
Menojäännös 31.12.	1 370 023	1 312 518
Koneet ja kalusto		
Menojäännös 1.1.	231 559	137 702
Lisäys	20 252	167 904
Tilikauden poisto	-76 870	-74 048
Menojäännös 31.12.	174 940	231 559
Keskeneräiset hankinnat		
Menojäännös 1.1.	7 012 987	175 801
Tilikauden lisäys	6 521 966	14 073 311
Tilikauden vähennys	-12 173 601	-7 236 125
Menojäännös 31.12.	1 361 352	7 012 987
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	84 284 202	81 582 218

Sijoitukset €	kpl	2010	2009
Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy	16	2 691	2 691
Sulun Kiinteistönhoito Oy	7	117	117
Auvilankujan Paikotusyhtiö	16	1 076	1 076
Veturitallin Parkki Oy	14	882	882
Suomen opiskelija-asunnot Oy		0	336
Pääomatodistus, Suomen opiskelija-asunnot Oy		0	33 637
Sijoitukset yhteensä		4 767	38 741

Saamiset €	2010	2009
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	86 779	89 408
Liiketilojen vuokrasaamiset	11 211	9 976
Muut saamiset	22 953	31 856
Ennakolta maksetut tonttivuokrat	24 567	24 814
Yhteensä	145 511	156 056

Oma pääoma €	2010	2009
Peruspääoma 1.1. ja 31.12.	8 409	8 409
Rakennusrahasto 1.1. ja 31.12.	2 319 723	2 319 723
Arvonkorotusrahasto 1.1.	245 591	334 731
Vähennys	0	-89 139
Arvonkorotusrahasto 1.12.	245 591	245 591
Tonttirahasto 1.1.	1 640 673	1 758 404
Vähennys	0	-117 731
Tonttirahasto 1.12.	1 640 673	1 640 673
Lahjoitusrahasto 1.1. ja 31.12.	1 367	1 367
Investointirahasto 1.1.	1 350 000	950 000
Lisäys, siirto voittovaroista	200 000	400 000
Investointirahasto 31.12.	1 550 000	1 350 000
Edellisten tilikausien voitto	1 917 374	1 946 329
Vähennys, siirto investointirahastoon	-200 000	-400 000
Voitto tilikaudelta	393 230	371 044
Yhteensä voittovarot	2 110 604	1 917 374
Oma pääoma yhteensä	7 876 370	7 483 139

Lainat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

Pitkäaikainen vieras pääoma €	2010	2009
Lainat eri luottolaitoksilta	65 480 716	58 620 022

MUUT LIITETIEDOT

Vakuudet ja annetut vastuusitoumukset €	2010	2009
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	32 301 109	26 165 122
Annetut kiinnitykset	48 183 824	43 135 908
Eläkelainat	23 153	24 895
Annetut kiinnitykset	201 822	201 822
Lainat Jyväskylän kaupungilta	0	0
Annetut kiinnitykset	1 463 232	1 463 232
Lainat valtiokonttorilta	45 459 247	47 204 29
Annetut kiinnitykset	88 583 316	88 583 316
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	138 432 194	133 384 278
Kiinnitykset vapaana		
Koasin hallussa	1 386 000	1 256 600
Valtiokonttoriin talletettuna	3 699 047	2 452 163
Taseeseen sisällyttämättömät vastuut €	2010	2009
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	144 381	150 628
Myöhemmin maksettavat	223 825	343 746
Annetut pankkitakaukset	0	75 250
Luettelo käytetyistä kirjanpitoKirjoista ja tositelajeista		
Päivä- ja pääkirja	Atk-tallenteena ja tulosteena	
Muistiotositteet	Paperitositteena	
Tasekirja	Sidottu	
Osto- ja myyntitositteet	Atk-tallenteena	

AVANTIETOJA

Avaintietoja	2010	2009	2008	2007	2006
Liikevaihto (1000 eur)	12 234	12 067	11 522	11 371	10 994
Taseen loppusumma (1000 eur)	87 876	83 120	74 678	71 713	73 343
Investoinnit (1000 eur)	6 418	12 615	5 228	361	255
Rakennusten määrä vuoden lopussa (kpl)	75	75	78	78	78
Rakennustilavuus vuoden lopussa (m ³)	419 593	400 123	421 663	419 693	419 693
Asuntoala vuoden lopussa (m ²)	99 256	95 313	100 191	97 522	97 522
Asuinhuoneistoja vuoden lopussa (kpl)	2 139	1 975	2 089	2 076	2 076
Asuntopaikkoja vuoden lopussa (kpl)	3 931	3 759	3 954	3 950	3 950
Asuntohakemuksia (kpl)	7 565	7 236	7 116	6 679	6 507
Uusia vuokrasopimuksia (kpl)	2 712	2 643	2 648	2 569	2 589
Keskivuokra (eur/m ² /kk)	10,44	10,25	9,81	9,81	9,52
Asuntojen käyttöaste (%)	96,6	96,4	96,3	96	95,3
Henkilökunnan määrä	15	13	13	14	16

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Jyväskylässä 22. päivänä maaliskuuta 2011

Esa Salokorpi
Mikko Lepo
Kosti Pynnönen
Matti Tanskanen, toimitusjohtaja

Joonas Könttä
Minna Oinas
Karoliina Vainikainen

Anna-Mari Heino
Sasa Sokka
Jarno Parttimaa

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

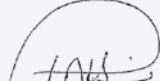
Jyväskylässä 19. huhtikuuta 2011

KPMG Oy Ab



Veikko Heikkinen
HTM, JHTT

Oy Audiator Yhtiötarkastus Ab



Pertti Keskinen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön valtuuskunnalle

Olemme tilintarkastaneet Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

Hallitus vastaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä säätiölain edellyttämistä seikoista. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnitellamme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai säätiön toimihenkilöt syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus säätiötä kohtaan, taikka rikkoneet säätiölakia tai säätiön sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan hankintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on säätiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet, mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

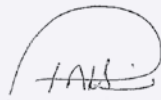
Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina. Säätiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta.

Jyväskylä 19.4.2011
Oy Audiator Yhtiötarkistus Ab

KPMG Oy Ab



Veikko Heikkinen
HTM, JHTT



Pertti Keskinen
KHT

Tavintie 3 D 38
40400 Jyväskylä

Kiväärיתהאankatu 8 A
40100 Jyväskylä

Samuli Alosen Junamies-patsas KOAS/Ratapihalle

Uuden palkitun KOAS Ratapiha- opiskelija-asuntokohteen edustalle on toteutettu taideteos. Teos on nimeltään ”Junamies”. Patsas paljastettiin 14.1.2011.

Veistoksen on tehnyt jyvaskyläläinen kuvanveistäjä Samuli Alonen. Junamies-patsaan tilaajina ovat Ratapiha-hankkeen toteuttajatahot: Arkkitehtipalvelu Oy, YIT Rakennus Oy ja Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö.

Patsaan materiaalina on Corten-teräs. Korkeutta kokonaisuudella on n. 3,5 metriä. Veistoksessa teräksinen ihmisfiguuri kannattelee kädessään junanlähettäjän valaistua lyhtyä. Junamies seisoo sille rakennetun viisi metrisen rautatien päällä. Teos on tyyliunnaltaan samanlaisella tekniikalla valmistettu kuin matkakeskuksen edessä oleva ”Cityhirvi”. Taitelija Samuli Alonen toteaa

- Junamies seisoo tukevasti tuulessa ja sen tarkoitus tuoda opiskelija-asukkaiden lisäksi valoa muillekin kaupunkilaisille.

Junamiehestä tulee pysyvä maamerkki näkyvälle tulevan Veturitallin kulttuurikeskuksen edustalle ja KOAS Ratapiha-kohteen pihalle. Koasin toimitusjohtaja Matti Tanskanen:

- Ratapiha on talona näyttävä ja siten sopiva ympäristö taideteokselle. Pimeällä valaistu patsas täydentää hyvin koko talon valaistusta.

Ratapiha-talon pääsuunnittelijan Tommi Luukkosen mielestä Junamies patsaan ajatus pohjautuu Jyvaskylän kaupungin arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan. Suunnittelussa pyritään vahvistamaan taiteen ja arkkitehtuurin yhteistyön muotoja.

- Arkkitehtuuri on taidetta ja taiteen tuominen rakennuksen yhteyteen täydentää kokonaisuutta ja on kokonaisuudessa tärkeä yksityiskohta. Opiskelija-asumisen yhteyteen taide myös sopii hyvin, toteaa Luukkonen.

