KESKI-SUOMEN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2018

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Säätiön 44. toimintavuosi oli ennätyksellinen rakentamisen huippuvuosi.

Säätiöllä oli toimintavuoden aikana käynnissä kolmen eri uudisrakennuskohteen rakennustyöt. Näistä Kankaantornin ja Seminaarinmäen kohteet valmistuivat toimintavuoden aikana. Harjun kohde valmistuu loppuvuodesta 2019. Parhaimmillaan rakenteilla oli yhtä aikaa Hospan peruskorjauksen kanssa yli 400 asuntoa. Yli 41 000 000 euron investoinnit jakaantuvat useammalle vuodelle.

Koas poisti kesäkuun alusta vakiintuneen vuokravakuusmaksun uusista vuokrasopimuksistaan. Muutoksella asuntojen vuokrauksesta tehtiin entistäkin vaivattomampaa ja samalla Koas halusi osoittaa luottamustaan asukkaitaan kohtaan. Säätiön oma hallintobyrokratiakin helpottui.

Säätiön hallituksen puheenjohtajana on toiminut vuodesta 2004 lähtien Esa Salokorpi. Hänen 15-vuotinen puheenjohtajakautensa päättyi toimintavuoden loppuun. Esitän lämpimät kiitokset Esalle hyvästä yhteistyöstä ja samalla toivotan uuden hallituksen puheenjohtaja Tony Melvillen tervetulleeksi säätiön ruoriin.

Kiitän säätiön henkilöstöä ja hallitusta työntäyteisestä vuodesta ja sidosryhmiä hyvästä yhteistyöstä – rakentamisen ennätyksellisessä määrässä vuosi 2018 jää säätiön historiaan.

Matti Tanskanen
toimitusjohtaja

”Säätiön 44. toimintavuosi oli ennätyksellinen rakentamisen huippuvuosi.

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA

TOIMINTA SÄÄTIÖN TARKOITUKSEN TOTEUTTAMISEKSI

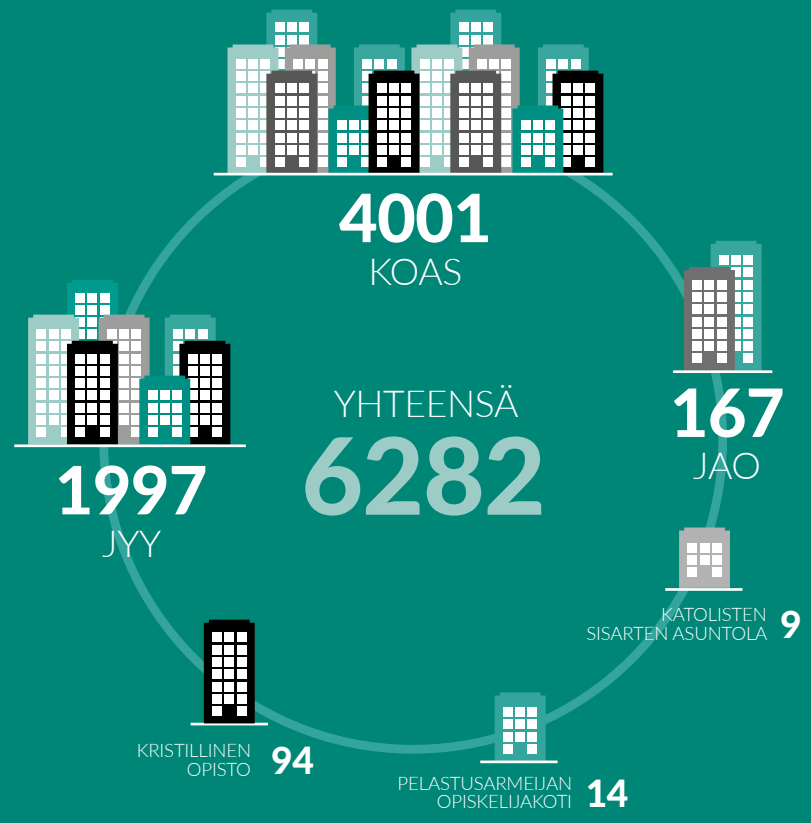
Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr: n tarkoituksena on opiskelijoiden asuntotarpeen tyydyttäminen rakennuttamalla, ylläpitämällä ja vuokraamalla vuokra-asuntoja. Koas on yleishyödyllinen säätiö, joka noudattaa omakustannusperiaatetta sekä ARA -, että vapaarahoitteisten asuntojen vuokraamisessa. Koasin vuokrat ovatkin 10–25 prosenttia Jyväskylän markkinavuokratasoa alhaisemmat.

Säätiö voi lisäksi 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. Säätiön määräysvallassa ei ole muita yhteisöjä eikä säätiöitä. Tilivuosi oli säätiön 44. toimintavuosi.

YMPÄRISTÖTEKIJÄT

Säätiö toimii Jyväskylän kaupungissa, jossa opiskelijoita on yhteensä runsaat 30 000. Yliopistossa opiskelee 15 000 ja ammattikorkeakoulussa 8 500 opiskelijaa. Korkeakoulujen merkitys koko Jyväskylän elinvoimaisuudelle on keskeinen. Koas haluaa korkeakoulujen menestyvän nyt ja tulevaisuudessa. Koas lahjoitti toimintavuonna 20 000 € sekä Jyväskylän ammattikorkeakoulun että Jyväskylän yliopiston varainhankintaan.

Opiskelija-asuntopaikkoja Jyväskylässä oli vuodenvaihteessa käytössä 6 282 kappaletta. Opiskelijoista asuu täten 21 % opiskelija-asunnoissa.



OPISKELIJA-ASUNTOPAIKAT JYVÄSKYLÄSSÄ 2018

ORGANISAATIO

Vuoden 2018 lopulla säätiön vakituisessa palveluksessa oli 16 (edellisvuonna 16) henkilöä. Vuokraustoimessa oli 4 henkilöä, kiinteistötoimessa 8 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 4 henkilöä. Yksi henkilö oli osa-aikaeläkkeellä.

Säätiön toimitusjohtajana toimi Matti Tanskanen, johtoryhmään kuuluivat toimintavuoden aikana kiinteistöpäällikkö Satu Varstala, asiakkuuspäällikkö Tiia Matilainen ja talouspäällikkö Riikka Kammonen sekä häntä sijaistanut Anu Nenonen.

ASUNTOJEN VUOKRAUS

Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 4 001 asuntopaikkaa. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 436 kappaletta. Asunnoista yksiöitä oli 1 038 kpl (43 %), perheasuntoja 566 kpl (23 %) ja soluasuntoja 832 kpl (34 %).

Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 6 584 kappaletta. Hakemusten määrä aleni edellisvuodesta 1,9 prosenttia. Suurin kysyntä kohdistui yksiöihin ja keskustassa oleviin asuntoihin. Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste aleni edellisvuodesta ollen 95,1 prosenttia. Kokonaisvaihtuvuus aleni 63,2 prosenttiin.

4001 ASUNTOPAIKKAA

ASUNTOJA **2436** KPL

YKSIÖITÄ **43%** SOLUASUNTOJA **34%** PERHEASUNTOJA **23%**

6584 UUTTA ASUNTO-HAKEMUSTA VUONNA 2018

ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE **95,1%**

ASUNTOTYYPPIEN JAKAUMA

	2018	2017	2016	2015	2014
Yksiöt, %	42,6	37,3	37,3	32,4	32,1
Perheasunnot, %	23,2	24,7	24,7	29,5	26,9
Soluasunnot, %	34,2	38,0	38,0	38,1	41,0

VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA

	2018	2017	2016	2015	2014
Asuntohakemuksia (kpl)	6 584	6 714	7 867	7 840	7 585
Uusia sopimuksia (kpl)	2 257	2 077	2 375	2 262	2 382
Asuntojen käyttöaste (%)	95,1	96,2	95,7	96,5	96,4

KIINTEISTÖT

Toimintavuoden lopussa säätiö omisti ja hallinnoi yhteensä 67 kerrostaloa. Taloissa oli yhteensä huoneistoalaa 99 861 m2.

Toimintavuonna valmistui kaksi uudisrakennuskohdetta. Kankaantorniin, osoitteessa Paperitehtaankatu 5 valmistui yhteensä 117 asuntoa, 101 yksiötä (25–29 m^2) ja 16 kaksiota (36–43 m^2). Talon yhteistilat sijoittuvat rakennuksen alimpaan ja ylimpään kerrokseen. Ylimmässä 16 kerroksessa sijaitsee Lounge oleskelutila saunoineen ja Lyhty-näköalaterassi. Rakennuksessa on huoneistoalaa kaikkiaan 3 424 hym^2. Taloon muuttivat ensiasukkaat syyskuun alusta 2018. Kankaantornin rakentamisesta vastasi KVR-urakoitsijana YIT Rakennus Oy. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Linja Arkkitehdit Oy Oulusta.

Toimintavuonna alkoi ja myös valmistui Seminaarinmäki-kohde, osoitteessa Hämeenkatu 8. Kahteen ARA-rahoitteiseen puukerrostaloon valmistui yhteensä 103 asuntoa, 94 yksiötä (26–33,5 m^2) ja 9 kaksiota (40,5–54 m^2). Yhteistilat, sauna ja lounge sijoittuvat B-talon alakertaan. Rakennuksissa on yhteensä huoneistoalaa 3 176 hym^2. Tilaelementit tuotti Kuhmolainen Elementti Sampo Oy ja pääurakoitsijana toimi JVR-Rakenne Oy. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Verstas Arkkitehdit Oy Helsingistä.

Toukokuussa aloitettiin Harju kohteen rakennustyöt, osoitteeseen Kauppakatu 11b. Pelkistetyt ja klassiset kerrostalot valmistuvat loppuvuodesta 2019. Kahteen kerrostaloon rakennetaan yhteensä 160 asuntoa. Rakennuksissa on yhteensä huoneistoalaa 4 748 hym^2. Yksiöitä on 136 (24-29 m^2) ja 24 kaksiota (37,5-48,5 m^2). Yhteiskäyttötiloihin tulee pesula, kuntosali, sauna ja lounge. Hanke on ARA-rahoitteinen ja sen hankinta-arvo on noin 15 500 000 euroa. Arkkitehtisuunnittelusta vastaa Jyväskyläläinen Arkkitehtipalvelu Oy.

Toimintavuonna peruskorjattiin Hospa-kohteen 3 ja 4-kerros. Hotellina ja pääosin soluasuntoina olleet tilat uusittiin pienasunnoiksi.

Asukkailta ei peritä erillisiä sähkö-, tietoverkko-, vesi- tai pesulamaksuja, joten

nämä kulut ovat osana hoitokuluja. Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito sekä huolto- ja siivouspalvelut ostettiin kiinteistönhuoltoyhtiöiltä. Isännöinti ja osa kunnossapitotöistä suoritettiin omalla henkilökunnalla.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 2 002 130 € (edellisvuonna 1 837 868 €). Suurin menoerä oli Ykköspesän Face Lift-projekti. Asuntojen lattiat, valaisimet, kodinkoneet, hanat ja kaapistojen ovet sekä suurin osa kylpyhuoneista uusittiin kuudessa työpäivässä / asunto. Lisäksi talosaunat, pesulat ja rappukäytävät uudistettiin. Kustannukset olivat 996 000 €.

Muut suurimmat menoerät olivat muut asuntojen sisäremontit 217 000 €, LVI-järjestelmien korjaukset 210 000 €, lukostojen uusimiset 152 000 € ja sähkökorjaukset 141 000 €.

Energiakulujen, eli lämmön, sähkön ja veden osuus hoitokuluista oli 27 % (edellisvuonna 29 %), yhteensä 2 434 920 € vuodessa. Erilaisilla energiansäästötoimilla on vuodesta 2006 lähtien menestyksellisesti alennettu sähkön, lämmön ja veden kulutuksia. Energiansäästötoimilla saavutetaan merkittävä noin 500 000 € laskennallinen säästö vuosittain.

TALOUS

Säätiön kiinteistöjen tuotot olivat tilikaudella 14 195 449 € (edellisvuonna 14 076 945 €). Asuntovuokria korotettiin vuoden aikana 0,93 %. Keskivuokra oli 12,94 €/m²/kk. Alin kohteen keskivuokra oli 10,04 €/m²/kk Roninmäen kohteessa ja ylin 15,80 €/m²/kk uudessa Kankaantornin kohteessa. Vuokraan sisältyivät kaikki asumiskulut; vesi-, sähkö-, pesutupa- ja tietoverkkomaksut.

HOITOKULUT €/m²/kk	2018	2017	2016	2015	2014
Hoitokulut yhteensä, €/m²/kk	7,88	7,84	8,10	6,87	6,60
Energia ja vesi, €/m²/kk	2,15	2,26	2,31	2,20	2,14
Huollon ostopalvelut, €/m²/kk	1,31	1,38	1,35	1,37	1,34
Vuosikorjaukset, €/m²/kk	1,77	1,64	2,01	1,09	1,19

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 8 902 367 € (edellisvuonna 8 772 622 €). Hoitokulut kasvoivat edellisvuodesta 129 745 €, kasvuprosentti oli 1,5 %. Hoitokateprosentti oli 37,1 % (37,5 %). Toimintavuoden hoitokate oli 5 272 867 € (5 283 628 €).

Luottotappioita kirjattiin 18 166 € (edellisvuonna 21 619 €) ja jälkiperintätuottoja kertyi 6 351 € (9 220 €). Vuokrasaamisia oli 102 039 € (104 948 €).

Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat -499 014 € (edellisvuonna -530 648 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 17 362 366 (5 635 000 €). Lainoja lyhennettiin 3 550 866 € (5 685 027 €). Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 19 501 602 € (12 537 621 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 3 867 055 € (3 771 496 €). Tilikauden voitto oli 906 799 € (981 483 €).

KIINTEISTÖJEN TUOTOT TILIKAUDELLA

14 195 449 €

TASEEN LOPPUSUMMA

131 639 504 €

KESKIVUOKRA

12,94 €/m²/kk

VUOKRAAN SISÄLTYVÄT VESI-, SÄHKÖ-, PESUTUPA-, SAUNA- JA TIETOVERKKOMAKSUT

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT

	2018	2017	2016	2015	2014
Hoitokate, %	37,2	37,6	57,3	43,5	44,3
Omavaraisuusaste, %	20,5	22,4	21,8	15,6	15,0
Tulorahoitusprosentti, %	33,6	33,8	53,2	34,2	33,7
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.	21,3	18,4	7,5	17,4	16,6

KIINTEISTÖJEN ENERGIAN JA VEDEN KULUTUSTIEDOT

	2018	2017	2016	2015	2014
Lämpö kWh/rm^3	32,2	32,0	33,0	30,7	33,2
Lämpö kWh/rm^3 normeerattu	33,0	34,0	34,5	34,2	35,5
Sähkö kWh/rm3	15,0	15,6	15,6	15,4	15,6
Vesi l/asukas/vrk	94	98	95	98	96

HALLINTO

Säätiön valtuuskuntaan kuului toimintavuonna 25 jäsentä. Valtuuskuntaan valitsee Jyväskylän kaupunki sekä Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta kahdeksan edustajaa, Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta JAMKO viisi edustajaa, ammattiopiston opiskelijakunta JAMO kaksi edustajaa sekä Asuva kaksi asukasedustajaa. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Eetu Heiska ja varapuheenjohtajana Tuomas Kaleton. Valtuuskunta kokoontui toimintavuonna kaksi kertaa.

Valtuuskunnan valitsemaan hallitukseen kuuluu yhdeksän jäsentä, josta vähintään kahden tulee olla asukastoimikuntien esittämiä asukasedustajia. Säätiössä päätösvaltaa käyttää hallitus.

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa (edellisvuonna 9). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 106 asiasta (108).

Asukkaita edustavat asukastoimikunnat parantavat toiminnallaan kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä sekä toimivat asukasdemokratiaeliminä. Toimikunnat hankkivat yhteisiä käyttötavaroita, huolehtivat yhteistiloista sekä järjestävät asukkaiden tilaisuuksia kuten ostosmatkoja, pihatalkoita ja juhlia. Asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunnan (AsuVa) puheenjohtajana toimi Taina Nuutinen ja sihteerinä Antti Martikainen. Toimintavuoden aikana järjestettiin perinteinen koulutustilaisuus asukastoimikuntien edustajille.

Säätiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Johanna Gråsten.

HALLITUKSEEN KUULUIVAT VUONNA 2018:

Esa Salokorpi, puheenjohtaja
Joonas Haggren
Hannu Järvistö
Taina Nuutinen
Jonna Varsa
Minna Oinas, varapuheenjohtaja
Kalle Jokinen
Mikko Lepo
Roni Sorsa

VALTUUSKUNNAN JÄSENINÄ OLIVAT VUONNA 2018:

JYY
Eetu Heiska, pj
Siiri Haapakoski
Anniina Hartikainen
Taru Kalvi
Sonja Karppinen
Samuel Latvanen
Jussipekka Luukkonen
Kyösti Ylikulju

Jyväskylän kaupunki
Miika Hämynen
Pauliina Jokinen
Eetu Kinnunen
Ilkka Laakso
Priska Lehmuskoski
Juha Penttinen
Annina Pihlajamäki
Agneetta Moisio
23.9.2018 saakka
Tanja Vaskelainen
24.9.2018 lähtien

JAMKO
Tuomas Kaleton, vpj
Aleksi Huttunen
Tuuli Hyttinen
Minttu Kämäräinen
Teemu Oja-Lipasti

AsuVa
Heikki Mylläri
Jasu Pykäri

JAMO
Aino-Maria Mantila
31.7.2018 saakka
Else-Ilona Taipale
31.7.2018 saakka
Seppo Saarela
1.8.2018 lähtien
Angela Caruso
1.8.2018 lähtien

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT JA RISKIT

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ JA SIIHEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA

Jyväskylän korkeakoulujen ja oppilaitosten opiskelijamäärien ja aloituspaikkojen muutokset ovat olleet vähäisiä. Säätiön asuntojen hakijamäärien ja asuntojen taloudellisen käyttöasteen arvioidaan pysyvän edellisvuosien tapaan hyvällä tasolla. Säätiön lähivuosien näkymät ovat vakaat.

Säätiö kartoittaa riskejä vuosittain osana talousarvioprosessia. Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät kysynnän muutoksista johtuvaan asuntojen tyhjäkäyttöön. Toimintavuonna käyttöaste aleni etenkin soluasuntojen osalla. Opiskelijoiden asumistuen muutokset ohjasivat kysyntää kalliimpiin asuntoihin. Asuntojen käyttöastetta, vaihtuvuutta sekä hakijoiden määrää seurataan kuukausittain. Asuntojen vuokrattavuutta varmistetaan rakentamalla haluttuja asuntoja sijainniltaan hyville paikoille ja ylläpitämällä asuntojen ja kiinteistöjen kuntoa säännöllisillä vuosikorjauksilla. Säätiön asuntojen käyttöaste ja siten myös taloudellinen tulos pysynee hyvällä tasolla. Säätiö varautuu tuleviin investointeihin ohjaamalla vuosittaisia voittovaroja investointirahastoon.

Rahoituksen riskeistä merkittävin on korkotason ja marginaalien nousu, joka heikentäisi säätiön taloudellista tulosta. Säätiö on suojautunut korkoriskin osalta lainasalkun hajauttamisella ja suojaamalla osan korkotukilainakannasta. Suurin osa säätiön lainakannasta on arava- ja korkotukilainoja, jotka sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin. Säätiön hallitus on hyväksynyt sijoitussuunnitelman, joka noudattaa ARA: n antamaa ohjetta yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta. Säätiön sijoitustoiminnan tavoitteena on matalalla riskillä vähintään säilyttää varojen reaaliarvo. Vuotuinen tuottotavoite on kaksi prosenttia. Varoja sijoitettaessa noudatetaan erityistä varovaisuutta.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat tulipalo- sekä vesivahinkoriskejä. Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu vakuutuksilla.

LÄHIPIIRITOIMET

YLEISTÄ LÄHIPIIRITOIMISTA KOASISSA

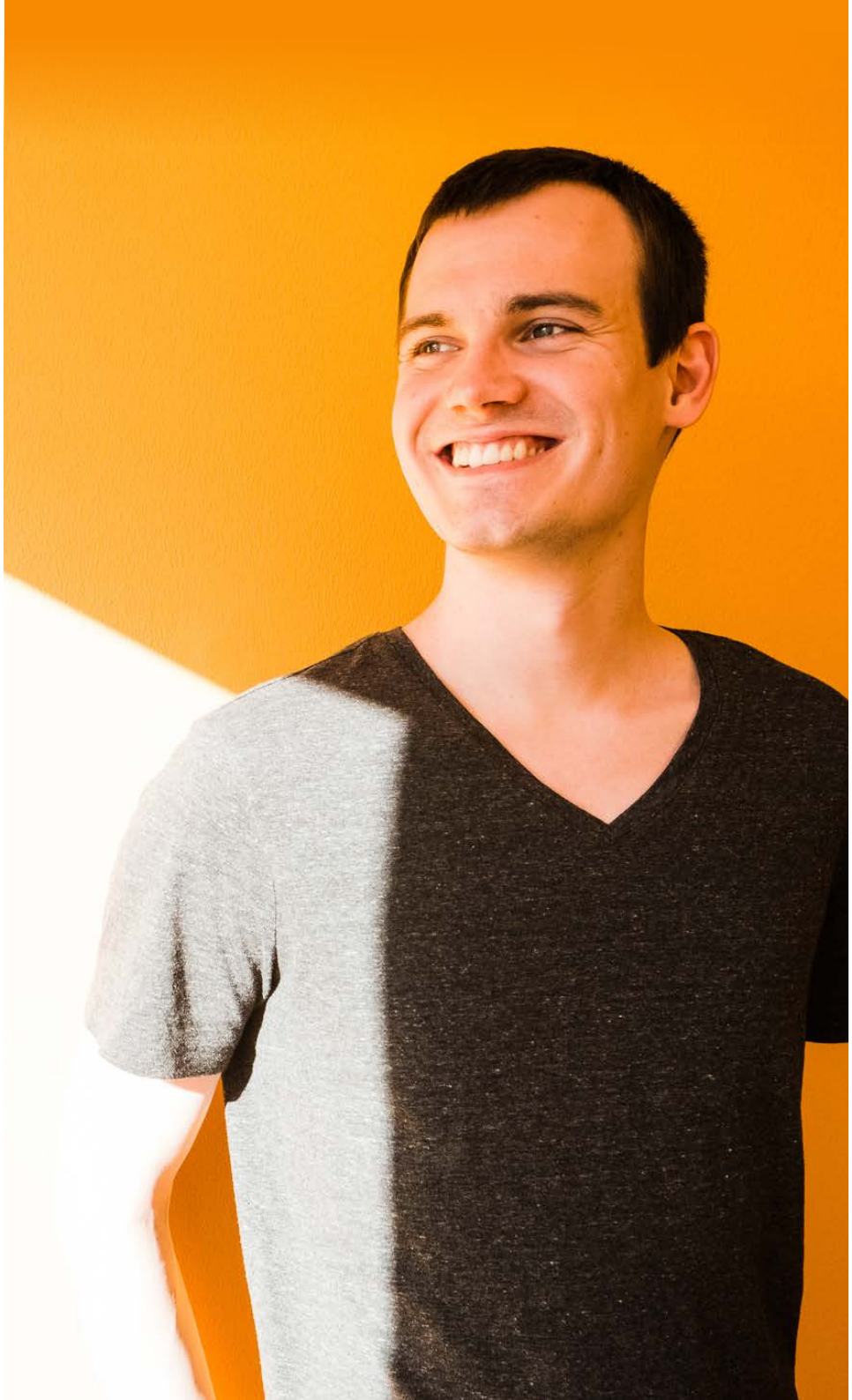
Säätiölaki edellyttää Koasia raportoimaan toimintakertomuksessa suppean lähipiirin kanssa tehdyistä taloudellisista toimista. Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvat perustajat tytäryhteisöineen ja -säätiöineen sekä näiden ja säätiön hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja näiden sijaiset sekä tilintarkastajat. Lisäksi Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvat säätiön johtoryhmään kuuluvat sekä kaikkien edellä mainittujen henkilöiden perheenjäsenet ja näiden määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt.

Koasin perustajista ovat yhä olemassa Jyväskylän kaupunki ja Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta. Näiden perustajayhteisöjen konserneihin kuului tilikaudella 2018 kaikkiaan 55 yhteisöä ja säätiötä.

Koasin lähipiiriin kuuluu laaja joukko ihmisiä, yhteisöjä ja säätiöitä. Koasissa tehdään vuosittain merkittävä määrä erilaisia taloudellisia toimia. Edellä mainituista johtuen on mahdollista, että seuraavana esitetyissä lähipiiritoimissa ei ole mukana kaikkia taloudellisia toimia, joita tilikaudella 2018 on tehty Koasin ja Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä. Koasilla on ollut tilikauden 2018 lopussa vuokralla 2 436 asuntoa. On mahdollista, että Koasin lähipiiriin kuuluvia on asunut tilikaudella Koasin asunnossa. Vuokrasopimuksia ei ole käyty yksityiskohtaisesti läpi lähipiiritoimien selvittämiseksi.

Koasin lähipiiriin kuuluva opiskelija voi vuokrata Koasista asunnon samoilla ehdoilla ja samalla hinnalla, millä vuokrasopimus tehtäisiin lähipiiriin kuulumattoman opiskelijan kanssa.

Koas voi jakaa stipendejä ja apurahoja Koasin tarkoitusta edistävään tutkimus- ja kehitystoimintaan. Stipendejä ja apurahoja voidaan myöntää Koasin lähipiiriin kuuluville samoilla ehdoilla, mitä niitä myönnettäisiin lähipiiriin kuulumattomalle henkilölle.



KOASIN PERUSTAJAT JA PERUSTAJIEN MÄÄRÄYSVALLASSA OLEVAT YHTEISÖT JA SÄÄTIÖT

Koas on maksanut kiinteistöveroa, vuokraa maanvuokrasopimuksista, rakennuslupamaksuja sekä markkinointikuluja Valon kaupunki-tapahtumasta Jyväskylän kaupungille. Näiden normaalien hinnoitteluperusteisten taloudellisten toimien arvo oli toimintavuonna 663 991 euroa.

Koas on ostanut Jyväskylän kaupungin yhtiöiltä sähköä, vettä ja hulevettä, lämpöä, jätehuoltopalveluita, pysäköintioikeuksia, remonttipalveluja ja lunastanut kaavan velvoittamia pysäköintipaikkoja kaupungin yhtiöiden normaalien hinnoitteluperusteiden mukaisesti yhteensä 2 754 830 € arvosta.

Koas lahjoitti Jyväskylän ammattikorkeakoulun varainhankintaan 20 000 €. Koas on perinyt vaihto-opiskelijoiden kiintiötakuumaksuja Jyväskylän kaupungin yhtiöltä 22 122 €.

Koas tilasi toiselta perustajaltaan, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta, Jyväskylän ylioppilaslehteä sekä hankki mainostilaa lehden lisäksi myös ylioppilaskunnan kalenterista ja on tukenut ylioppilaskunnan vuosijuhlia. Mainittujen toimien arvo oli toimintavuonna yhteensä 2 810 euroa.

HALLITUKSEN JÄSENET, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJA

Koasin johtoon kuuluvat hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkioita ja lisäksi puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle vuosipalkkiot Jyväskylän kaupungin kokouspalkkio-ohjesäännön mukaisesti.

Säätiön johdolle on maksettu palkkoja ja palkkioita tilikaudella 2018 yhteensä 152 514 euroa. Toimitusjohtajan palkka on esitetty hallituksen palkkioihin yhdistettynä. Johdolle ei ole myönnetty eläkesitoumuksia.

Säätiön hallituksen jäsenistä kolme asui vuokralla Koasin opiskelija-asunnossa. Vuokrasopimusten vuosivuokrien arvo oli yhteensä 16 991 euroa.

Säätiön tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle on maksettu tilintarkastuspalkkiota yhteensä 16 820 euroa.

SÄÄTIÖN JOHTORYHMÄ

Koasin johtoryhmään kuuluville on maksettu palkkoja tilikaudella 2018 yhteensä 228 761 euroa. Palkoissa ei ole mukana toimitusjohtajan palkkaa, joka on esitetty hallituksen jäsenten palkkioita koskevien tietojen yhteydessä.

PERHEENJÄSENET

Hallituksen jäsenen opiskeleva tytär on asunut Koasin asunnossa, samoilla ehdoilla ja samalla vuokralla kuin muutkin lähipiiriin kuulumattomat opiskelijat. Koasin tiedossa ei ole muita taloudellisia toimia lähipiiriin kuuluvien perheenjäsenten kanssa. Lähipiirin laajuudesta johtuen mahdollista on ainakin se, että joku Koasin lähipiiriin kuuluvan perheenjäsen on vuokralla Koasin omistamassa opiskelija-asunnossa.

LÄHIPIIRIIN KUULUVIEN IHMISTEN MÄÄRÄYSVALLASSA OLEVAT YHTEISÖT JA SÄÄTIÖT

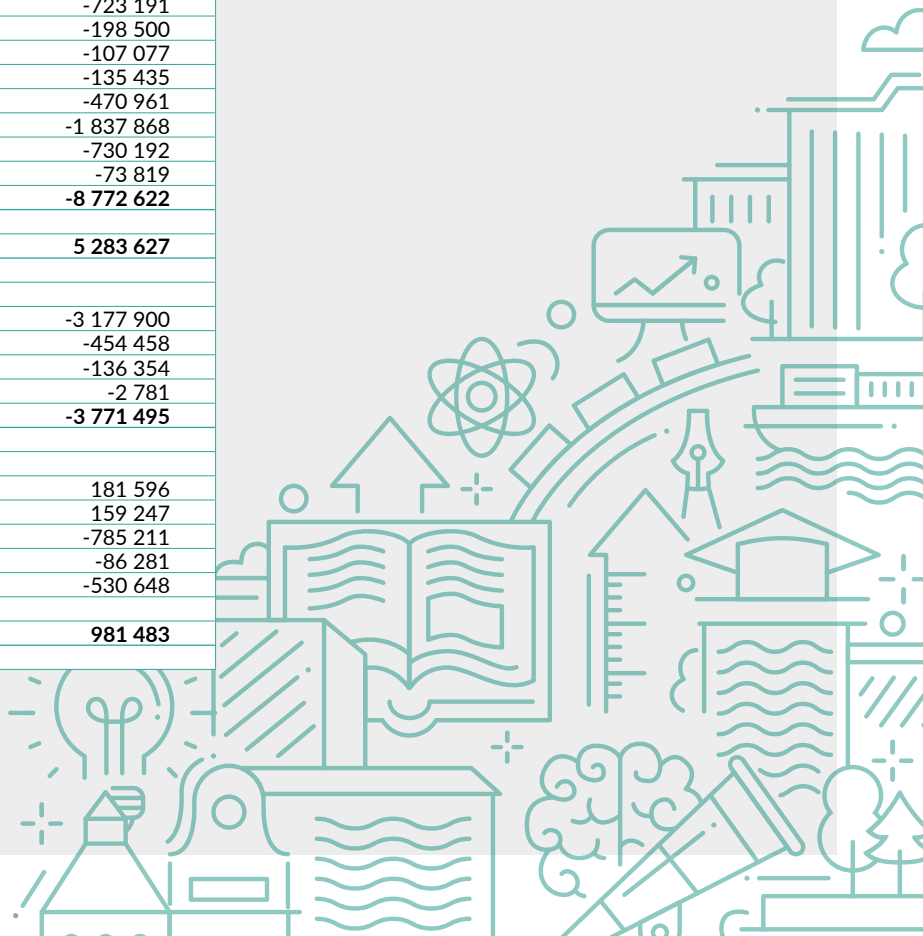
Koasin tiedossa ei ole taloudellisia toimia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräysvallassa olevien yhteisöjen tai säätiöiden kanssa.

ANNETUT LAINAT, VASTUUT JA VASTUUSITOUMUKSET

Koasista ei ole annettu lainoja, vastuita tai vastuusitoumuksia lähipiiriin kuuluville.

TULOSLASKELMA

	1.1–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	13 709 463	13 542 882
Muut vuokrat	274 475	305 797
Käyttökorvaukset	125 219	125 618
Muut kiinteistöjen tuotot	86 290	102 647
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	**14 195 448**	**14 076 944**
Luottotappiot ja oikaisuerät	-20 214	-20 695
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 091 246	-1 105 735
Hallinto	-71 592	-44 511
Käyttö- ja huolto	-812 816	-882 477
Ulkoalueiden hoito	-294 345	-295 292
Siivous	-369 219	-360 951
Lämmitys	-1 136 916	-1 101 616
Vesi ja jätevesi	-633 144	-704 990
Sähkö	-664 859	-723 191
Jätehuolto	-211 988	-198 500
Vahinkovakuutukset	-121 459	-107 077
Vuokrat	-140 085	-135 435
Kiinteistövero	-510 211	-470 961
Korjaukset	-2 002 129	-1 837 868
Muut hoitomenot	-771 448	-730 192
Oman käytön arvonlisävero	-70 902	-73 819
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	**-8 902 366**	**-8 772 622**
HOITOKATE	**5 272 867**	**5 283 627**
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3 258 396	-3 177 900
Rakennusten koneista ja laitteista	-464 974	-454 458
Koneista ja kalustosta	-141 192	-136 354
Muista pitkävaikutteisista menoista	-2 491	-2 781
Poistot yhteensä	**-3 867 054**	**-3 771 495**
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	120 545	181 596
Muut rahoitustuotot	34 581	159 247
Korkokulut	-609 062	-785 211
Muut rahoituskulut	-45 077	-86 281
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-499 013	-530 648
TILIKAUDEN VOITTO	**906 798**	**981 483**



TASE

	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	13 914	15 281
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**13 914**	**15 281**
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	12 560 217	12 343 217
Liittymismaksut	1 741 376	1 414 290
Rakennukset ja rakennelmat	96 568 466	80 620 295
Rakennusten koneet ja laitteet	4 249 914	2 575 266
Koneet ja kalusto	350 260	438 235
Keskeneräiset hankinnat	6 433 562	8 876 578
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**121 903 798**	**106 267 883**
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	403 867	4 767
Sijoitukset yhteensä	**403 867**	**4 767**
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**122 321 579**	**106 287 932**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	102 038	104 947
Siirtosaamiset	90 219	90 192
Muut saamiset	11110	18 462
Saamiset yhteensä	**203 368**	**213 603**
Rahoitusomaisuusarvopaperit	3 931 514	5 878 009
Rahat ja pankkisaamiset	5 183 042	3 725 846
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**9 317 925**	**9 817 459**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**131 639 504**	**116 105 392**

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	245 591	245 591
Muut rahastot	18 461 764	17 961 764
Edellisten tilikausien voitto	7 282 207	6 800 723
Tilikauden voitto	906 798	981 483
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**26 904 771**	**25 997 972**
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	97 010 576	84 111 234
Pitkäaikainen yhteensä	**97 010 576**	**84 111 234**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 459 451	3 547 292
Saadut ennakot	167 940	180 911
Ostovelat	2 058 531	819 781
Siirtovelat	389 680	428 533
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	648 553	1 019 664
Lyhytaikainen yhteensä	**7 724 156**	**5 996 184**
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**104 734 732**	**90 107 419**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**131 639 504**	**116 105 392**

RAHOITUSLASKELMA

	2018	2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	14 185 944	14 069 168
Maksut liiketoiminnan kuluista	-7 688 173	-8 465 587
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	6 497 770	5 603 581
Saadut korko- ja rahoitustuotot	155 126	340 844
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-681 325	-873 575
= Liiketoiminnan rahavirta (A)	**5 971 571**	**5 070 849**
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19 501 601	-12 537 621
Pysyvien vastaavien sijoitukset	-399 100	0
Myyntituotto aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	12 413	0
= Investointien rahavirta (B)	**-19 888 288**	**-12 537 621**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	17 362 366	5 635 000
Lyhytaikaisen velan lisäys	-384 082	9 696
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-3 550 865	-5 685 027
= Rahoituksen rahavirta (C)	**13 427 417**	**-40 330**
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	-489 299	-7 507 101
Rahat tilikauden alussa	9 603 856	17 110 958
Rahat tilikauden lopussa	9 114 557	9 603 856
Muutos	**-489 299**	**-7 507 101**

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenoon. Investointeihin saadut avustukset kirjataan hankintamenon vähennykseksi.

Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt koronvaihtosopimukset ilmoitetaan liitetiedoissa. Koronvaihtosopimuksiin perustuvilla korkotuotoilla ja -kuluilla oikaistaan suojattavan erän korkoja.

Rakennusaikaiset korot aktivoidaan ja kirjataan poistoiksi samassa ajassa kuin lainalla rahoitettu rakennuskohde. Aktivoidut korkomenot vuodesta 2000 lähtien ilmoitetaan taseen liitetiedoissa.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	2018	2017
Henkilöstö keskimäärin kpl		
Vuokraustoimi	4,7	4,7
Kiinteistötoimi	8,1	8,1
Hallinto- ja talous	4,1	4,1
Yhteensä	**16,9**	**16,9**
Vakituisen henkilöstön keski-ikä	45 v.	43 v.
Henkilöstökulut €	2018	2017
Palkat ja palkkiot	878 863	896 374
Eläkekulut	165 107	147 030
Henkilösivukulut	47 276	62 331
Henkilöstökulut yhteensä	**1 091 246**	**1 105 735**
Luontaisetuja €	54 464	47 745

TOIMIELINTEN JÄSENTEN PALKAT JA PALKKIOT €	2018	2017
Hallitus	26 935	25 241
Valtuuskunta	1 840	1 620
	28 775	**26 861**

SELVITYS POISTOJEN PERUSTEISTA	2018	2017
Käyttöomaisuuden hankintameno on poistettu seuraavalla tavalla.		
Aineettomat oikeudet, tasapoisto	4 v.	4 v.
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset, menojäännöspoisto		
Rakennukset, uudet tasapoisto	45 v.	45 v.
Rakennukset, pp tasapoisto	30 v.	30 v.
Väestönsuojat, menojäännöspoisto	5%	5%
Rakennelmat, tasapoisto	5 v.	5 v.
Rakennusten koneet ja laitteet, menojäännöspoisto	15%	15%
Aktivoidut korjausmenot	10 v.	10 v.
Koneet ja kalusto	4-5 v.	4-5 v.
Poistot €	2018	2017
Aineettomat oikeudet	2 491	2 781
Rakennukset ja rakennelmat	3 258 396	3 177 900
Rakennusten koneet ja laitteet	464 974	454 458
Koneet ja kalusto	141 192	136 354
Poistot yhteensä	**3 867 054**	**3 771 495**

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET €	2018	2017
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Menojäännös 1.1.	15 281	17 903
Lisäys	1 124	159
Tilikauden poisto	-2 491	-2 781
Menojäännös 31.12.	**13 914**	**15 281**
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**13 914**	**15 281**
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Menojäännös 1.1.	12 343 217	8 602 177
Lisäys	217 000	3 741 040
Menojäännös 31.12.	**12 560 217**	**12 343 217**
Liittymismaksut		
Menojäännös 1.1.	1 414 290	1 414 290
Lisäys	327 086	0
Menojäännös 31.12.	**1 741 376**	**1 414 290**
Rakennukset ja rakennelmat		
Menojäännös 1.1.	80 620 295	83 732 687
Lisäys	19 206 567	65 507
Tilikauden poisto	-3 258 396	-3 177 900
Menojäännös 31.12	**96 568 466**	**80 620 295**
Rakennusten koneet ja laitteet		
Menojäännös 1.1.	2 575 266	3 029 725
Lisäys	2 139 621	0
Tilikauden poisto	-464 974	-454 458
Menojäännös 31.12.	**4 249 914**	**2 575 266**
Koneet ja kalusto		
Menojäännös 1.1.	438 235	356 040
Lisäys	101 103	218 549
Vähennys	-47 886	0
Tilikauden poisto	-141 192	-136 354
Menojäännös 31.12.	**350 260**	**438 235**
Keskeneräiset hankinnat		
Menojäännös 1.1.	8 876 578	364 214
Tilikauden lisäys	19 475 344	8 512 363
Tilikauden vähennys	-21 918 360	0
Menojäännös 31.12	**6 433 562**	**8 876 578**
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**121 903 798**	**106 267 883**

	2018	2017
Sijoitukset €		
Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy, 16 kpl	2 691	2 691
Sulun Kiinteistönhoito Oy, 7 kpl	117	117
Auvilankujan Paikoitusyhtiö, 16 kpl	1 076	1 076
Veturitallin Parkki Oy, 14 kpl	882	882
Kankaan Palvelu Oy, 988 kpl	399 100	0
Sijoitukset yhteensä	**403 867**	**4 767**
Saamiset €		
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	89 997	80 999
Liiketilojen vuokrasaamiset	12 041	23 421
Kiintiöpaikkojen vuokrasaamiset	0	526
Korkojaksotussaamiset	44 869	63 132
Ennakolta maksetut tonttivuokrat	27 336	27 060
TyEL-vakuutussaaminen	6 554	0
Vakuutussaamiset	11 458	0
Muut saamiset	11 110	18 462
Yhteensä	**203 368**	**213 603**
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden markkina-arvo 31.12.2018 oli 3 966 754 €.		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden hankinta-arvo oli 4 023 348 €.		
Hankintahinnan ja markkina-arvon ero oli 56 593 €.		
Oma pääoma €		
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. ja 31.12.	245 591	245 591
Tonttirahasto 1.1. ja 31.12.	1 640 673	1 640 673
Lahjoitusrahasto 1.1. ja 31.12.	1 367	1 367
Investointirahasto 1.1.	14 000 000	7 000 000
Lisäys, siirto voittovaroista	500 000	7 000 000
Investointirahasto 31.12.	14 500 000	14 000 000
Edellisten tilikausien voitto	7 782 207	13 800 723
Vähennys, siirto investointirahastoon	-500 000	-7 000 000
Voitto tilikaudelta	906 798	981 483
Yhteensä voittovarat	**8 189 006**	**7 782 207**
Oma pääoma yhteensä	**26 904 771**	**25 997 972**

	2018	2017
Lainat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Pitkäaikainen vieras pääoma €		
Lainat eri luottolaitoksilta	84 741 862	70 184 998
Koronvaihtosopimukset €		
Korkosuojattuja lainoja yhteensä	967 080	1 087 965
Korkosuojausten markkina-arvo	20 128	62 550
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erässä ”Rakennukset ja rakennelmat” muodostuu seuraavasti:		
Aktivoidut korkomenot €		
Aktivoitu tilikaudella	39 163	2 713
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	824 662	816 501
Siirtovelat €		
Korkojaksotusvelka	138 453	165 638
Lomapalkkavelka sosiaalikuluineen	184 727	183 322
TyEL-maksuvelka	0	7 827
Asukastoimikuntien siirtomääräraha	8 979	11 212
Muut siirtovelat	57 520	60 532
Yhteensä	**389 680**	**428 533**

MUUT LIITETIEDOT

	2018	2017
Vakuudet ja annetut vastuusitoumukset €		
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	79 584 895	63 408 799
Annetut kiinnitykset	121 257 622	89 997 622
Lainat valtiokonttorilta	21 885 132	24 249 727
Annetut kiinnitykset	75 477 277	75 477 277
Lainat yhteensä	101 470 027	87 658 527
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	**196 734 899**	**165 474 899**
Kiinnitykset vapaana		
Koasin hallussa	638 400	638 400
Valtiokonttoriin talletettuna	5 520 529	5 520 529
Lainat rahoituslaitoksilta sisältää 4 508 049 € suuruisen rahoitus-luoton, jonka osavakuudeksi on tehty vuonna 2015 jälkipanttaus-sopimus. Jälkipantattujen kiinnitysten yhteismäärä on 2 230 800 €, jotka sisältyvät valtiokonttorille annettuihin sekä talletettuihin kiinnityksiin.		
Taseeseen sisältymättömät vastuut €		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	78 620	64 776
Myöhemmin maksettavat	90 971	60 757

ALV-PALAUTUSVASTUU

Säätiö on velvollinen tarkistamaan v. 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2024. Vastuun enimmäismäärä on 27 827,19 €.

TULEVAISUUDESSA ALKAVA KORONVAIHTOSOPIMUS

Säätiö on tehnyt 20 000 000 € suuruisen koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan vuonna 2021. Suojauksen markkina-arvo 31.12. 2018 on -882 219,12 €.

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Päivä- ja pääkirja	Atk-tallenteena
Muistiotositteet	Paperitositteena
Toimintakertomus ja tilinpäätös	Sidottu
Osto- ja myyntitositteet	Atk-tallenteena
Liitetietotositteet	Paperitositteena

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 26. päivänä maaliskuuta 2019

Tony Melville

Minna Oinas

Hannu Järvistö

Mikko Lepo

Kalle Jokinen

Joonas Haggren

Taina Nuutinen

Renne Hirsimäki

Roni Sorsa

Matti Tanskanen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä 11. huhtikuuta 2019

KPMG Oy Ab

Johanna Gråsten
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0174752-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2018. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia säätiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan säätiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen . Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä säätiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei säätiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen

kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 §:n edellyttämistä seikoista.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritetut palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö on suorittanut sen toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Jyväskylässä 11. huhtikuuta 2019

KPMG OY AB

Johanna Gråsten, KHT