

KESKI-SUOMEN

OPIKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

2020

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS



KORONAPANDEMIA EI  
TULLUT KELLO KAULASSA.



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Säätiön 46. toimintavuosi oli koronapandemian vuosi.

Koas on koronapandemian aikana toiminut vastuullisesti ja huolehtinut viranomaisten suositusten mukaisesti asiakkaiden, henkilöstön ja kumppaniyritysten henkilöstön terveydestä.

Koronan vaikutukset Koasin toimintaan ovat suhteellisen vähäiset – toiminnot ovat jatkuneet lähes ennallaan. Henkilöstö siirtyi osittain etätöihin ja palvelut toimivat digitaalisissa järjestelmissä. Kiireettömiä korjaus- ja huoltotoimia asutuissa asunnoissa minimoitiin. Vaikka koronakaranteeni hidasti elokuussa Kankaan uudisrakennuskohteen rakentamista niin se valmistui suunnitellusti helmikuussa 2021. Uudis- ja perusparannushankkeiden suunnittelutyöt etenivät aikataulussa. Pandemian taloudellisista vaikutuksista oli Koasille merkittävin kansainvälisten vaihto-opiskelijoiden ennenaikainen lähteminen keväällä ja heidän osittainen puuttuminen koko syyslukukaudelta. Näiden vaikutukset toimintakauden vuokratuottoihin olivat runsaat 200 000 euroa.

Koronapandemia ei tullut kello kaulassa – kuten muutkin kriisit se tuli yllättäen. Lähes kaikkien, sekä yksilöiden ja organisaatioiden, niin myös Koasin selviytymis- ja uusiutumiskyky joutui testiin. Pystyimme ennakoimaan ja toimimaan sujuvasti ja joustavasti koronan keskellä. Olemme oppineet yhdessä. Selviytymisessä meitä auttaa yksi asia. Olen kiitollinen että, Koasin dna:ssa on uudistumishalun lisäksi ollut vahva työntekijöiden itseohjautuvuus, sitoutuneisuus ja yhteisöllisyys.

Kiitän säätiön henkilöstöä ja hallitusta venymisestä poikkeusvuoden aikana!

**Matti Tanskanen**  
toimitusjohtaja

## HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA

### Toiminta säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi

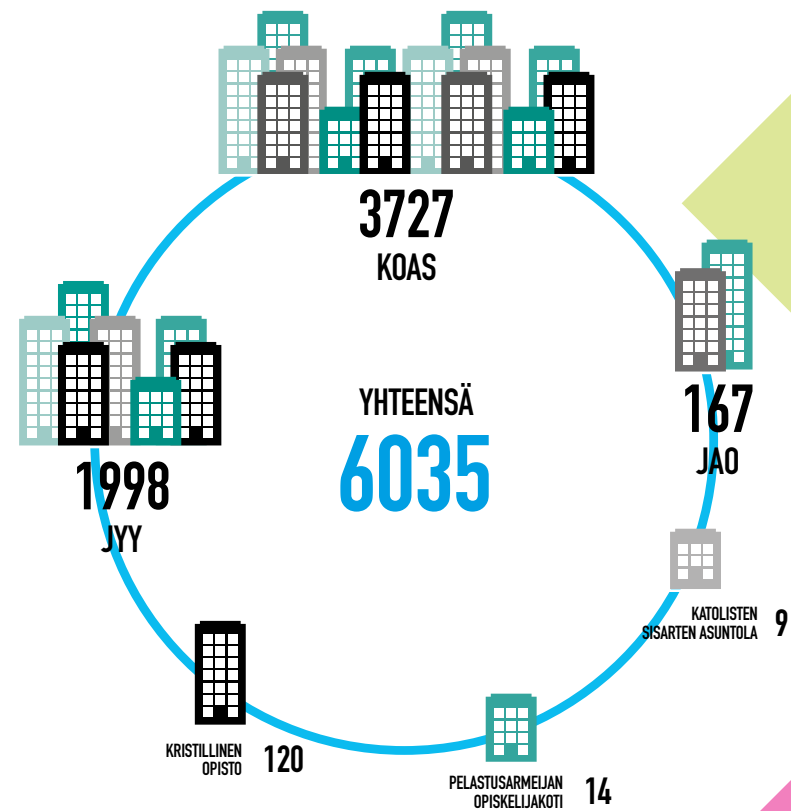
Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n tarkoituksena on opiskelijoiden asuntotarpeen tyydyttäminen. Koas rakennuttaa, ylläpitää ja vuokraa opiskelijoille asuntoja Jyväskylässä. Kaikki toiminta liittyy säätiön tarkoituksen toteuttamiseen. Koas on vuonna 1975 perustettu yleishyödyllinen säätiö, jonka taustalla ovat Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta (JYY) ja Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta JAMKO. Säätiö noudattaa omakustannusperiaatetta sekä ARA-, että vapaarahoitteisten asuntojen vuokraamisessa. Koasin vuokrat ovatkin oleellisesti Jyväskylän markkinavuokratasoa alhaisemmat.

Säätiö voi lisäksi huolehtia jo opintonsa päättäneiden nuorten vuokra-asunnoista sekä harjoittaa ja tukea myös muuta nuorisoon asuntotilannetta helpottavaa sekä kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa edistävää asuntotuotantoa ja osallistua asumisoikeusasuntojen tuottamiseen. Säätiön määräysvallassa ei ole muita yhteisöjä eikä säätiöitä. Koas on jäsenenä Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:ssä. Tilivuosi oli säätiön 46. toimintavuosi.

### Toimintaympäristö

Säätiö toimii Jyväskylän kaupungissa, jossa opiskelijoita on yhteensä runsaat 30 000. Yliopistossa opiskelee 15 000 ja ammattikorkeakoulussa 8 500 opiskelijaa. Lisäksi Gradiassa sekä eräissä pienemmissä oppilaitoksissa opiskelee tuhansia opiskelijoita. Opiskelija-asuntopaikkoja Jyväskylässä oli vuodenvaihteessa käytössä 6 035 kappaletta. Opiskelijoista asui täten runsaat 20 % opiskelija-asunnoissa.

### OPISKELIJA-ASUNTOPAIKAT JYVÄSKYLÄSSÄ 2020



## Organisaatio

Vuoden 2020 lopulla säätiön vakituksessa palveluksessa oli 16 (edellisvuonna 16) henkilöä. Vuokraustoimessa oli 4 henkilöä, kiinteistötoimessa 7 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 5 henkilöä.

Säätiön toimitusjohtajana toimi Matti Tanskanen, johtoryhmään kuuluivat lisäksi toimitusjohtajan sijainen, asiakkuuspäällikkö Tiia Matilainen, kiinteistöpäällikkö Satu Varstala, talouspäällikkö Riikka Kammonen ja 1.10. alkaen kehittämis- ja viestintäpäällikkö Hilla Hoskonen.

## Asuntojen vuokraus



Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 3 727 asuntopaikkaa. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 402 kappaletta. Asunnoista yksiöitä oli 1 176 kpl (49 %), perheasuntoja 590 kpl (25 %) ja soluasuntoja 636 kpl (26 %).

Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 5 673 kappaletta. Hakemusten määrä aleni edellisvuodesta 12,8 prosenttia. Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste aleni edellisvuodesta 0,8 prosenttiyksikköä ollen 93,3 prosenttia. Vuokralaisten vaihtuvuus aleni 59,1 prosenttiin (edellisvuonna 64,7 %).

ASUNTOTYYPPIEN JAKAUMA					
	2020	2019	2018	2017	2016
Yksiöt, %	48,9	48,9	42,6	37,3	37,3
Perheasunnot, %	24,6	24,6	23,2	24,7	24,7
Soluasunnot, %	26,5	26,5	34,2	38,0	38,0

3727  ASUNTOPAIKKAA

 ASUNTOJA **2402** KPL

 **49%**  **26%**  **25%**  
YKSIÖITÄ SOLUASUNTOJA PERHEASUNTOJA

**5673** UUTTA ASUNTOHAKEMUSTA VUONNA 2020 

 ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE **93,3%**

VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA					
	2020	2019	2018	2017	2016
Asuntohakemuksia (kpl)	5 673	6 503	6 584	6 714	7 867
Vuokrasopimuksia (kpl)	1 741	2 072	2 257	2 077	2 375
Asuntojen vaihtuvuus (%)	59,1	64,7	68,8	67,0	73,0
Asuntojen käyttöaste (%)	93,3	94,1	95,1	96,2	95,7

## Kiinteistöt

Toimintavuoden lopussa säätiö omisti ja hallinnoi 62 (edellisvuonna 62) kerrostaloa. Taloissa oli huoneistoalaa yhteensä 94 782 m<sup>2</sup> (94 782 m<sup>2</sup>) ja 2 402 (2 402) asuntoa. Toimintavuonna valmistui 0 (160) asuntoa ja myytiin 0 (194) asuntoa. Toimintavuoden aikana rakenteilla oli enimmillään 105 (265) asuntoa.

Koas Kangas-kohde oli toimintavuoden lopussa viimeistelyvaiheessa. Pääura-koitsijana toimii Rakennusliike Lapti Oy. Yhteistyössä JASO:n kanssa toteutettava monisukupolvikohde valmistui helmikuussa 2021. Koasin rakennusosan puolelle valmistui 105 asuntoa, joissa on huoneistoalaa 2 949 hym<sup>2</sup>. Yksiöitä valmistui 91 kappaletta (22,5 - 27,5m<sup>2</sup>) ja kaksioita 14 kpl (34-43,5 m<sup>2</sup>).

Asukkailta ei peritä erillisiä sähkö-, tietoverkko-, vesi- tai pesulamaksuja, joten nämä kulut ovat osana hoitokuluja. Isännöinti ja osa kunnossapitotoista suoritettiin omalla henkilökunnalla. Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito sekä huolto- ja siivouspalvelut ostettiin kiinteistöhuoltoyhtiöiltä. Syyskuussa kiinteistöhuollossa siirryttiin nimettyihin aluehuoltohenkilöihin. He toimivat vain Koasilla ja itselleen nimetyissä kiinteistöissä. Huoltohenkilöt ovat jatkuvasti ajan tasalla omien kiinteistöjensä tilanteesta ja tulevat tutuiksi myös asukkaille.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 2 070 165 € (edellisvuonna 2 072 477 €). Suurin menoerä, 865 000 € oli Auvilankujan Face Lift -projekti, joka jatkuu kuluvanakin vuonna. Asuntojen lattiat, valaisimet, kodinkoneet, hanat ja kaapistojen ovet sekä kylpyhuoneet uusittiin. Lisäksi toteutettiin lounge ja talosauna sekä uudistettiin pesula ja rappukäytävät. Suurimmat menoerät olivat Face Liftin lisäksi muut asuntojen sisäremontit 404 000 €, parvekekorjaukset 192 000 €, ikkuna- ja ovikorjaukset 168 000, sähkökorjaukset 104 000 € ja kattokorjaukset 101 000 €.

Energiakulujen, eli lämmön, sähkön ja veden osuus hoitokuluista oli 25,8 % (edellisvuonna 25,3 %), yhteensä 2 267 883 € vuodessa (2 271 911 €). Erilaisilla energiansäästötoimilla on vuodesta 2006 lähtien menestyksellisesti alennettu sähkön, lämmön ja veden kulutuksia.

HOITOKULUT €/M <sup>2</sup> / KK					
	2020	2019	2018	2017	2016
Hoitokulut yhteensä, €/m <sup>2</sup> /kk	7,73	7,92	7,88	7,84	8,10
Energia ja vesi, €/m <sup>2</sup> /kk	1,99	2,00	2,15	2,26	2,31
Huollon ostopalvelut, €/m <sup>2</sup> /kk	1,29	1,33	1,31	1,38	1,35
Vuosikorjaukset, €/m <sup>2</sup> /kk	1,82	1,83	1,77	1,64	2,01

KIINTEISTÖJEN ENERGIAN JA VEDEN KULUTUSTIEDOT					
	2020	2019	2018	2017	2016
Lämpö kWh/rm <sup>3</sup>	26,8	30,7	32,2	32,0	33,0
Lämpö kWh/rm <sup>3</sup> normeerattu	31,0	32,7	33,0	34,0	34,5
Sähkö kWh/rm <sup>3</sup>	14,8	14,4	15,0	15,6	15,6
Vesi l/asukas/vrk	96	93	94	98	95

## Talous

Säätiön kiinteistöjen tuotot olivat tilikaudella 14 716 747 € (edellisvuonna 18 772 994 €). Vertailuvuonna solukohteen myyntivoittokirjaus nosti tuottoja poikkeuksellisen suureksi. Asuntovuokria ei toimintavuoden aikana korotettu lainkaan. Keskivuokra oli 13,67 €/m<sup>2</sup>/kk. Alin kohteen keskivuokra oli 11,20 €/m<sup>2</sup>/kk Toritien kohteessa ja ylin 15,90 €/m<sup>2</sup>/kk Harjun kohteessa. Vuokraan sisältyivät kaikki asumiskulut; vesi-, sähkö-, pesutupa- ja tietoverkkomaksut.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 8 788 583 € (edellisvuonna 8 984 682 €). Hoitokulut vähenivät edellisvuodesta 196 098 €, muutosprosentti oli -2,2 %. Hoitokateprosentti oli 40,2 % (52,1 %). Toimintavuoden hoitokate oli 5 903 722 € (9 774 077 €)

Luottotappioita kirjattiin 20 375 € (edellisvuonna 13 807 €) ja jälkiperintä-tuottoja kertyi 4 516 € (8 091 €). Vuokrasaamia oli 91 266 € (124 795 €).

Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat -646 565 € (edellisvuonna -537 047 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 3 050 000 € (10 969 000 €). Lainoja lyhennettiin 3 726 196 € (4 459 451 €). Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 5 089 567 € (9 827 773 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 4 758 188 € (4 502 462 €). Tilikauden voitto oli 498 967 € (4 734 568 €).

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT					
	2020	2019	2018	2017	2016
Hoitokate, %	40,2	52,1	37,2	37,6	57,3
Keskikorko, %	0,69	0,67	0,69	0,90	1,14
Omavaraisuusaste, %	22,7	22,3	20,5	22,4	21,8
Tulorahoitusprosentti, %	35,7	49,2	33,6	33,8	53,2
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.	20,4	11,7	21,3	18,4	7,5





## Vastuullisuus

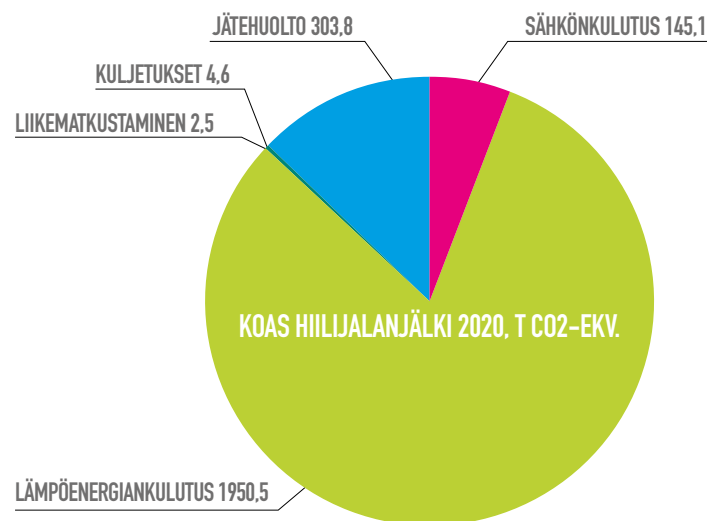
Säätiö tarkastelee vastuullisuutta kokonaisuutena sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuun näkökulmasta. Säätiön sosiaalinen vastuu liittyy sen yleishyödyllisen toiminnan tarkoitukseen opiskelijoiden kohtuuhintaisen asumisen sekä asukasdemokratian mahdollistajana. Taloudellisesta näkökulmasta säätiö työllistää suoraan ja välillisesti ja tuottaa toiminnallaan taloudellista aktiivisuutta paikallisesti. Koas on investoinut vuosina 2016 – 2020 yhteensä 48 163 000 €. Säätiön verojalanjälki oli toimintavuonna 3 527 000 €. Ympäristövastuun näkökulmasta säätiö on toteuttanut onnistuneesti energiatehokkaita ratkaisuja asuinkohteissa jo viidentoista vuoden ajan, panostanut pitkäjänteiseen kiinteistönhoitoon ja hankkinut uusiutuvaa sähköenergiaa toimintavuoden alusta alkaen. Lisäksi säätiö tuottaa itse aurinkovoimalalla 17 690 kWh sähköä.

Koasin tavoitteena on hiilineutraalius vuonna 2030. Tavoitetta seurataan hiilijalanjälkilaskennalla. Toimintavuonna säätiön hiilijalanjälki oli 2 406 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, (edellisvuonna 3 493 t CO<sub>2</sub>-ekv.). Hiilijalanjälki pieneni edellisvuodesta 31 % pääsääntöisesti uusiutuvan sähkön ansiosta. Hiilidioksidiekvivalenttitonni kuvaa säätiön toiminnasta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen ilmastovaikutusta.

HIILIJALANJÄLKI			
	2020	2019	2018
Hiilijalanjälki, t CO <sub>2</sub> -ekv.	2406	3493	3593
Hiilijalanjälki, kg CO <sub>2</sub> -ekv./hym <sup>2</sup>	25,4	37,0	38,2

Hiilijalanjäljen laskenta toteutettiin yhteistyössä Jyväskylän yliopiston ympäristöjohtamisen maisteriopiskelijoiden kanssa Suomen ympäristökeskus SYKEN julkisella Y-HIILARI-työkalulla. Käytetty työkalu perustuu GHG-protokollan Corporate Accounting and Reporting –standardiin. Laskennassa on otettu huomioon säätiön varsinaisen toiminnan päästöt mukaan lukien energiankulutus ja kotitalousjätteen määrä kaikissa säätiön omistamissa taloissa, kuljetuskilometrit omilla huoltoajoneuvoilla sekä liikematkustaminen. Laskentaan ei sisälly rakentamisen, remontoimisen, tavarahankintojen, kumppaneiden toiminnan eikä työpaikan ja kodin välisten matkojen päästöjä. Säätiön hiilijalanjälki on täten arvio eikä sitä ole auditoitu tai muulla tavalla todennettu kolmannella osapuolella. Hiilijalanjälkilaskenta toistetaan vuosittain tietoja tarkentaen. Arvio hiilijalanjäljestä on säätiölle tärkeä työkalu omien päästöjen vähentämisessä ja jatkuvan parantamisen periaatteen noudattamisessa.

Toimintavuonna säätiö teki sopimuksen Ekokompassi-ympäristöohjelman laatimisesta ja tulee näin ollen jatkossa käyttämään laatimaansa ympäristöohjelmaa ympäristöjohtamisen työkaluna.





## Hallinto

Uudet säätiön säännöt astuivat voimaan 19.2.2020. Valtuuskunta lakkautettiin ja säätiön päättävä toimielin on hallitus. Aikaisempina vuosina valitut hallituksen jäsenet jatkavat oman toimikautensa loppuun asti. Yhden jäsenen tehtävän tultua avoimeksi kesken toimikauden, hallitus täydensi sääntöjen mukaisesti itse itseään jäsenen jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Toimintavuoden aikana sidosryhmät valitsivat ensimmäisen kerran suoraan hallituksen jäsenet vuonna 2021 alkavalle kaksivuotiselle toimikaudelle. Jyväskylän kaupunki nimesi yhden jäsenen, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta yhden jäsenen, Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta yhden jäsenen, AsuVa yhden jäsenen ja säätiön hallitus valitsi yhden jäsenen.

### HALLITUKSEEN KUULUIVAT VUONNA 2020:

Tony Melville, puheenjohtaja	Katja Lappalainen
Minna Oinas, varapuheenjohtaja	Meri Lumela, 10.3.2020 lähtien
Joonas Haggren	Juulia Saukkonen
Kalle Jokinen	Roni Sorsa
Hannu Järvistö	



**Tony Melville**  
hallituksen puheenjohtaja

KIINTEISTÖJEN TUOTOT TILIKAUDELLE

14 716 747 €

TASEEN LOPPUSUMMA

141 827 388 €

KESKIVUOKRA

13,67 €/m<sup>2</sup>/kk

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

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa (edellisvuonna 8). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 106 asiasta (98). Merkittävimmät asiat olivat tilinpäätöksen ja talousarvion hyväksyminen, Kopparin perusparannushankkeen käynnistäminen sekä Korttelikylähankkeeseen liittyvien tonttien ja Musiikkikampuksen rakennuksen ostopäätökset.

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

Eri kohteissa toimivat asukastoimikunnat parantavat kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä sekä toimivat asukasdemokratiaeliminä. Toimikunnat hankkivat yhteisiä käyttötavaroita, huolehtivat yhteistiloista sekä järjestävät asukkaiden tilaisuuksia kuten retkiä, peli-iltoja ja juhlia. Korona-aikana yhteisiä tapahtumia ei ole voitu juurikaan järjestää, mutta asukastoimintaa on jatkettu etäyhteyksien välityksellä. Asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunnan (AsuVa) puheenjohtajana toimi Petri Penttinen ja sihteerinä Kimmo Höylä. Toimintavuoden alussa ennen koronaa järjestettiin perinteinen koulutustilaisuus asukastoimikuntien edustajille.

### **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja siihen vaikuttavista seikoista**

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät kysynnän muutoksista johtuvaan asuntojen tyhjäkäyttöön. Koronapandemian vaikutukset kansainvälisten opiskelijoiden määrään ja soluasuntojen kysynnän väheneminen laskivat toimintavuonna säätiön asuntojen taloudellista käyttöastetta. Kuluvan vuoden osalta arvioidaan käyttöasteen nousevan. Asuntojen käyttöastetta, vaihtuvuutta sekä hakijoiden määrää seurataan kuukausittain. Asuntojen vuokratavuutta varmistetaan rakentamalla haluttuja asuntoja sijainniltaan hyvillä paikoilla ja ylläpitämällä asuntojen ja kiinteistöjen laatua.



Rahoituksen riskeistä merkittävin on korkotason ja marginaalien nousu, joka heikentäisi säätiön taloudellista tulosta. Säätiö on suojautunut korkoriskin osalta lainasalkun hajauttamisella ja tulevaisuudessa alkavalla korkosuojauksella. 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. Varoja sijoitettaessa noudatetaan erityistä varovaisuutta.

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

Säätiön lähivuosien toiminnalliset ja taloudelliset näkymät ovat vakaat huolimatta koronapandemiasta. Koronan taloudelliset vaikutukset säätiön toimintaan riippuvat korkeakoulujen päätöksistä kansainvälisten opiskelijoiden ottamisesta. Syksyn 2021 osalta näitä päätöksiä ei vielä ole tehty. Säätiön talous on kunnossa ja tulos pysynee hyvällä tasolla. Säätiö varautuu tuleviin investointeihin ohjaamalla vuosittaisia voittovaroja investointirahastoon. Koasin maksuvalmius ja rahoitustilanne pysyvät hyvinä.

### **Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen**

Säätiö käynnisti Koppari kohteen perusparannushankkeen kuluvan vuoden tammikuussa. Kohde on muuttovalmis joulukuussa 2021. ARA-hankkeen urakoitsijana toimii Peab Oy. Korttelikylän rakennushanke käynnistyy kuluvan vuoden keväällä. Säätiö on ostanut tontit helmikuussa ja Musiikkikampuksen rakennuksen tammikuussa 2021.

Säätiö osti tammikuussa 2021 Kuokkalasta omalla tontilla olevan 684 m<sup>2</sup> varastorakennuksen. Hallinta- ja omistusoikeus siirtyy 1.5.2021. Säätiö remontoi hallin omaan käyttöön huollon toimi- ja varastotilaksi.



## 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 2020 kaikkiaan 60 yhteisöä ja säätiötä.

Koasin lähipiiriin kuuluu laaja joukko ihmisiä, yhteisöjä ja säätiöitä. Koasissa tehdään vuosittain merkittävä määrä erilaisia taloudellisia toimia. Onkin mahdollista, että seuraavana esitetyissä lähipiiritoimissa ei ole mukana kaikkia taloudellisia toimia, joita tilikaudella 2020 on tehty Koasin ja Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä.

Koasilla on ollut tilikauden 2020 lopussa vuokralla 2 402 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 kiinteistövero, vuokraa maanvuokrasopimuksista sekä rakennuslupamaksuja Jyväskylän kaupungille. Näiden normaalien hinnoittelu- perusteisten taloudellisten toimien arvo oli toimintavuonna 588 314 euroa.

Koas on ostanut Jyväskylän kaupungin yhtiöiltä sähköä, vettä ja hulevettä, lämpöä ja jätehuoltopalveluita kaupungin yhtiöiden normaalien hinnoitteluperusteiden mukaisesti yhteensä 2 166 198 € arvosta. Koas on perinyt vaihto-opiskelijoiden kiintiötakuumaksuja Jyväskylän kaupungin yhtiöltä 43 391 €.

Koas tilasi toiselta perustajaltaan, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta, Jyväskylän ylioppilaslehteä sekä hankki mainostilaa lehden lisäksi myös ylioppilaskunnan kalenterista. Mainittujen toimien arvo oli toimintavuonna yhteensä 1 610 euroa.

### **Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja**

Koasin johtoon kuuluvat hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkioita ja lisäksi puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle vuosipalkkiot. Säätiön johdolle on maksettu palkkoja ja palkkioita tilikaudella 2020 yhteensä 151 249 euroa. Toimitusjohtajan palkka on esitetty hallituksen palkkioihin yhdistettynä. Johdolle ei ole myönnetty eläkesitoumuksia.

Säätiön hallituksen jäsenistä kaksi asui vuokralla Koasin opiskelija-asunnossa. Vuokrasopimusten vuosivuokrien arvo oli yhteensä 8 932 euroa.

Säätiön tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle on maksettu tilintarkastus-palkkioita yhteensä 14 617 euroa.

### **Säätiön johtoryhmä**

Koasin johtoryhmään kuuluville on maksettu palkkoja tilikaudella 2020 yhteensä 237 764 euroa. Palkoissa ei ole mukana toimitusjohtajan palkkaa, joka on esitetty säätiön johdon palkkioita koskevien tietojen yhteydessä.

### **Perheenjäsenet**

Koas on maksanut 2 000 € esiintymispalkkion erään johtoryhmän jäsenen tyttäreille. Koasin tiedossa ei ole muita taloudellisia toimia lähipiiriin kuuluvien perheenjäsenten kanssa. Lähipiiri on laaja, joten mahdollista on lisäksi se, että joku Koasin lähipiiriin kuuluvan perheenjäsen on vuokralla Koasin omistamassa opiskelija-asunnossa.

### **Lähipiiriin kuuluvien 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.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	14 310 394	14 115 703
Muut vuokrat	262 145	254 267
Käyttökorvaukset	91 567	103 276
Muut kiinteistöjen tuotot	52 639	4 299 746
<b>Kiinteistöjen tuotot yhteensä</b>	<b>14 716 747</b>	<b>18 772 994</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät	-24 441	-14 234
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 102 671	-1 129 997
Hallinto	-68 848	-50 141
Käyttö- ja huolto	-792 381	-811 079
Ulkoalueiden hoito	-306 778	-326 386
Siivous	-366 206	-364 530
Lämmitys	-976 768	-1 089 142
Vesi ja jätevesi	-607 726	-585 308
Sähkö	-683 389	-597 459
Jätehuolto	-243 939	-239 939
Vahinkovakuutukset	-148 964	-126 717
Vuokrat	-155 224	-148 866
Kiinteistövero	-526 989	-540 627
Korjaukset	-2 070 165	-2 072 477
Muut hoitomenot	-663 187	-828 205
Oman käytön arvonlisävero	-75 342	-73 801
<b>Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä</b>	<b>-8 788 583</b>	<b>-8 984 682</b>
HOITOKATE	5 903 722	9 774 077
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3 869 661	-3 690 947
Rakennusten koneista ja laitteista	-734 318	-654 684
Koneista ja kalustosta	-149 415	-154 175
Muista pitkävaikutteisista menoista	-4 793	-2 654
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>-4 758 188</b>	<b>-4 502 461</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	9 827	9 658
Korkotuotot	100 011	100 528
Muut rahoitustuotot	11 131	41 559
Korkokulut	-734 516	-659 317
Muut rahoituskulut	-33 019	-29 476
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-646 565</b>	<b>-537 047</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>498 967</b>	<b>4 734 568</b>

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	2 068	4 338
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2 068</b>	<b>4 338</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	13 924 936	13 924 936
Liittymismaksut	1 968 449	1 968 449
Rakennukset ja rakennelmat	99 876 228	103 404 576
Rakennusten koneet ja laitteet	4 162 197	4 893 976
Koneet ja kalusto	318 233	395 037
Muut aineelliset hyödykkeet	47 938	0
Keskenäiset hankinnat	7 274 350	2 651 709
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>127 572 334</b>	<b>127 238 685</b>
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	780 231	780 231
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>780 231</b>	<b>780 231</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>128 354 634</b>	<b>128 023 255</b>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	91 266	124 795
Siirtosaamiset	87 804	69 155
Muut saamiset	14 961	22 176
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>194 032</b>	<b>216 127</b>
Rahoitusomaisuusarvopaperit	5 109 563	4 114 134
Rahat ja pankkisaamiset	8 169 158	9 769 323
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>13 472 754</b>	<b>14 099 585</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>141 827 388</b>	<b>142 122 841</b>

	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	245 591	245 591
Muut rahastot	20 911 764	18 911 764
Edellisten tilikausien voitto	10 471 952	7 737 384
Tilikauden voitto	498 967	4 734 568
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>32 136 686</b>	<b>31 637 718</b>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	103 597 704	104 305 232
<b>Pitkäaikainen yhteensä</b>	<b>103 597 704</b>	<b>104 305 232</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 705 676	3 674 344
Saadut ennakot	153 223	172 776
Ostovelat	1 496 412	1 472 116
Siirtovelat	452 900	440 697
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	284 785	419 955
<b>Lyhytaikainen yhteensä</b>	<b>6 092 998</b>	<b>6 179 889</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>109 690 702</b>	<b>110 485 122</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>141 827 388</b>	<b>142 122 841</b>



## RAHOITUSLASKELMA

	2020	2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Myyntistä saadut maksut	14 750 275	14 516 876
Maksut liiketoiminnan kuluista	-8 793 646	-9 539 107
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	5 956 629	4 977 769
Saadut korko- ja rahoitustuotot	120 970	151 746
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-761 850	-674 003
<b>= Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>5 315 749</b>	<b>4 455 511</b>
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 089 567	-9 827 773
Pysyvien vastaavien sijoitukset	0	-376 364
Myyntituotto aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0	4 233 361
<b>= Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-5 089 567</b>	<b>-5 970 776</b>
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 050 000	10 969 000
Lyhytaikaisen velan muutos	-154 722	-223 761
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-3 726 196	-4 459 450
Oman pääoman muutos	0	-1 621
<b>= Rahoituksen rahavirta C</b>	<b>-830 918</b>	<b>6 284 165</b>
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	-604 736	4 768 900
Rahat tilikauden alussa	13 883 458	9 114 557
Rahat tilikauden lopussa	13 278 721	13 883 458
<b>Muutos</b>	<b>-604 736</b>	<b>4 768 900</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Vertailukelpoisuutta koskevat tiedot

Vertailukaudella muihin kiinteistöjen tuottoihin on kirjattu 4 233 361 € myyntituottoa kiinteistöjen myynnistä.

### Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuun. Investointeihin saadut avustukset kirjataan hankintamenuun vähennykseksi. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehdyt

koronvaihtosopimukset ilmoitetaan liitetiedoissa. Koronvaihtosopimuksiin perustuvilla korkotuotoilla ja -kuluilla oikaistaan suojattavan erän korkoja. Rakennusaikaiset korot aktivoidaan ja kirjataan pois-toiksi samassa ajassa kuin lainalla rahoitettu raken-nuskohde.

### Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Koronapandemian kokonaisvaikutukset säätiön toimintaan ovat jääneet vähäiseksi. Pandemian kesto

ja rajoitustoimenpiteiden laajuus voivat lisätä vuokra-asuntomarkkinoiden häiriöitä, jotka voivat vaikuttaa vuokralaisten vaihtuvuuteen ja säätiön vuokrausasteeseen. Lisäksi rakennushankkeiden aikataulut voivat pitkittyä. Rahoitusmarkkinoiden kiristyminen voi nostaa säätiön korkotasoa. Säätiön johto ja hallitus seuraavat pandemiatilannetta ja ryhtyvät tilanteen mukaisiin toimenpiteisiin.

## LIITETIEDOT

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	2020	2019
Henkilöstö keskimäärin kpl		
Vuokraustoimi	4,5	4,9
Kiinteistötoimi	8	8
Hallinto- ja talous	5	4,4
<b>Yhteensä</b>	<b>17,5</b>	<b>17,3</b>
Vakituisen henkilöstön keski-ikä	43 v.	44 v.
Henkilöstökulut €		
Palkat ja palkkiot	914 962	911 861
Eläkekulut	142 173	160 390
Henkilösivukulut	45 534	57 745
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>1 102 671</b>	<b>1 129 997</b>
Luontaisetuja €	56 807	56 297

TOIMIELINTEN JÄSENTEN PALKAT JA PALKKIOT €	2020	2019
Hallitus	24 160	25 300
Valtuuskunta	160	1 680
	<b>24 320</b>	<b>26 980</b>

SELVITYS POISTOJEN PERUSTEISTA	2020	2019
Käyttöomaisuuden hankintameno on poistettu seuraavalla tavalla.		
Aineettomat oikeudet, tasapoisto	4 v.	4 v.
Rakennukset ja rakennelmat		
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	3-5 v.	4-5 v.
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v.	
Poistot €		
Aineettomat oikeudet	2 270	2 654
Rakennukset ja rakennelmat	3 869 661	3 690 947
Rakennusten koneet ja laitteet	734 318	654 684
Koneet ja kalusto	149 415	154 175
Muut aineelliset hyödykkeet	2 523	
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>4 758 188</b>	<b>4 502 461</b>

## TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

KÄYTTÖMAISUUDEN MUUTOKSET €	2020	2019
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Menojäännös 1.1.	4 338	13 914
Lisäys	0	3 007
Vähennys	0	-9 928
Tilikauden poisto	-2 270	-2 654
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>2 068</b>	<b>4 338</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2 068</b>	<b>4 338</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Menojäännös 1.1.	13 924 936	12 560 217
Lisäys	0	1 559 144
Vähennys	0	-194 425
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>13 924 936</b>	<b>13 924 936</b>
Liittymismaksut		
Menojäännös 1.1.	1 968 449	1 741 376
Lisäys	0	243 391
Vähennys	0	-16 318
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>1 968 449</b>	<b>1 968 449</b>
Rakennukset ja rakennelmat		
Menojäännös 1.1.	103 404 576	96 568 466
Lisäys	341 312	11 729 906
Vähennys	0	-1 202 849
Tilikauden poisto	-3 869 661	-3 690 947
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>99 876 228</b>	<b>103 404 576</b>

KÄYTTÖMAISUUDEN MUUTOKSET €	2020	2019
Rakennusten koneet ja laitteet		
Menojäännös 1.1.	4 893 976	4 249 914
Lisäys	2 539	1 301 791
Vähennys	0	-3 045
Tilikauden poisto	-734 318	-654 684
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>4 162 197</b>	<b>4 893 976</b>
Koneet ja kalusto		
Menojäännös 1.1.	395 037	350 260
Lisäys	72 611	213 000
Vähennys	0	-14 047
Tilikauden poisto	-149 415	-154 175
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>318 233</b>	<b>395 037</b>
Muut aineelliset hyödykkeet		
Menojäännös 1.1.	0	0
Tilikauden lisäys	50 462	0
Tilikauden poisto	-2 523	0
<b>Menojäännös 31.12.</b>	<b>47 938</b>	<b>0</b>
Keskeneräiset hankinnat		
Menojäännös 1.1.	2 651 709	6 433 562
Tilikauden lisäys	4 987 740	9 713 899
Tilikauden vähennys	-365 098	-13 495 752
<b>Menojäännös 31.12</b>	<b>7 274 350</b>	<b>2 651 709</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>127 572 334</b>	<b>127 238 685</b>

## TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2020	2019
<b>Sijoitukset €</b>		
Jyväseudun 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, 1921 kpl	775 464	775 464
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>780 231</b>	<b>780 231</b>
<b>Saamiset €</b>		
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	73 893	103 304
Liiketilojen vuokrasaamiset	14 613	18 102
Kiintiöpaikkojen vuokrasaamiset	2 759	3 387
Korkojaksotussaamiset	60 182	41 500
Ennakolta maksetut tonttivuokrat	27 621	27 655
Muut saamiset	14 961	22 176
<b>Yhteensä</b>	<b>194 032</b>	<b>216 127</b>
<b>Rahoitusomaisuusarvopaperit</b>		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden markkina-arvo 31.12.2020 oli 5 403 209 €.		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden hankinta-arvo oli 5 219 445 €.		
Markkina-arvon ja hankintahinnan ero oli 183 764 €.		
<b>Oma pääoma €</b>		
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.	14 950 000	14 500 000
Lisäys, siirto voittovaroista	2 000 000	450 000
Investointirahasto 31.12.	16 950 000	14 950 000
Edellisten tilikausien voitto	12 471 952	8 189 006
Oman pääoman oikaisu (saatu palautus)	0	22 354
Oman pääoman oikaisu (poistojen oikaisu)	0	-23 976
Vähennys, siirto investointirahastoon	-2 000 000	-450 000
Voitto tilikaudelta	498 967	4 734 568
Yhteensä voittovarot	10 970 920	12 471 952
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>32 136 686</b>	<b>31 637 718</b>

	2020	2019
Lainat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma €</b>		
Lainat eri luottolaitoksilta	90 699 688	85 063 631
<b>Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erässä "Rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:</b>		
<b>Aktivoidut korkomenot €</b>		
Aktivoitu tilikaudella	9 645	45 538
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	815 182	838 356
<b>Siirtovelat €</b>		
Korkojaksotusvelka	158 929	153 243
Lomapalkkavelka sosiaalikuuluineen	197 834	195 442
Asukastoimikuntien siirtomääräraha	25 916	13 687
Muut siirtovelat	70 221	78 325
<b>Yhteensä</b>	<b>452 900</b>	<b>440 697</b>

## MUUT LIITETIEDOT

	2020	2019
Vakuudet ja annetut vastuusitoumukset €		
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	90 302 275	88 493 511
Annetut kiinnitykset	128 346 386	117 856 386
Lainat valtiokonttorilta	17 001 104	19 486 065
Annetut kiinnitykset	64 883 301	64 883 301
Lainat yhteensä	107 303 380	107 979 576
<b>Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä</b>	<b>193 229 687</b>	<b>182 739 687</b>
Kiinnitykset vapaana		
Koasin hallussa	8 990 378	3 371 636
Valtiokonttoriin talletettuna	7 362 278	12 981 020
Lainat rahoituslaitoksilta sisältää 4 462 282 € suuruisen rahoitusluoton, jonka osavakuudeksi on tehty vuonna 2015 jälkipanttaus-sopimus. Jälkipantattujen kiinnitysten yhteismäärä on 2 230 800 €, jotka sisältyvät valtiokonttoriin talletettuihin kiinnityksiin.		
Taseeseen sisällyttömät vastuut €		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	86 795	81 591
Myöhemmin maksettavat	87 755	99 958
Yhteensä	174 551	181 549
Tonttivuokravastuut		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	53 069	58 947
Myöhemmin maksettavat	1 206 511	1 449 995
Yhteensä	1 259 580	1 508 942

### Alv-palautusvastuu

Säätiö on velvollinen tarkistamaan v. 2015 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonnäisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2024. Vastuun enimmäismäärä on 18 551,46 €.

### Tulevaisuudessa alkava koronvaihtosopimus

Säätiö on jatkanut vuonna 2019 tilikaudella 2016 tehtyä 20 000 000 € suuruista koronvaihtosopimusta, joka astuu voimaan vuonna 2021. Suojauksen markkina-arvo 31.12.2020 on -5 502 762,46 €.

### Riita-asiat ja mahdolliset oikeusprosessit

Säätiöllä on haastehakemus vahinkovakuutusasiassa, jonka käsittely on vireillä.

### Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päivä- ja pääkirja  
Muistiotositteet  
Toimintakertomus ja tilinpäätös  
Osto- ja myyntitositteet  
Liitetietositteet

Atk-tallenteena  
Paperitositteena  
Sidottu  
Atk-tallenteena  
Paperitositteena

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 30. päivänä huhtikuuta 2021

Tony Melville

Katja Lappalainen

Minna Oinas

Meri Lumela

Joonas Haggren

Juulia Saukkonen

Janita Hietala

Roni Sorsa

Hannu Kantonen

Matti Tanskanen  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä 7. huhtikuuta 2021

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.-31.12.2020. Tilinpäätös sisältää taaseen, 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, 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. Virheellisyksiä 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 virheellisuuden 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.
- 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 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 suunnittelusta 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 suoritettut 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 7. huhtikuuta 2021

KPMG OY AB



Johanna Gråsten, KHT