KESKI-SUOMEN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

2022

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA

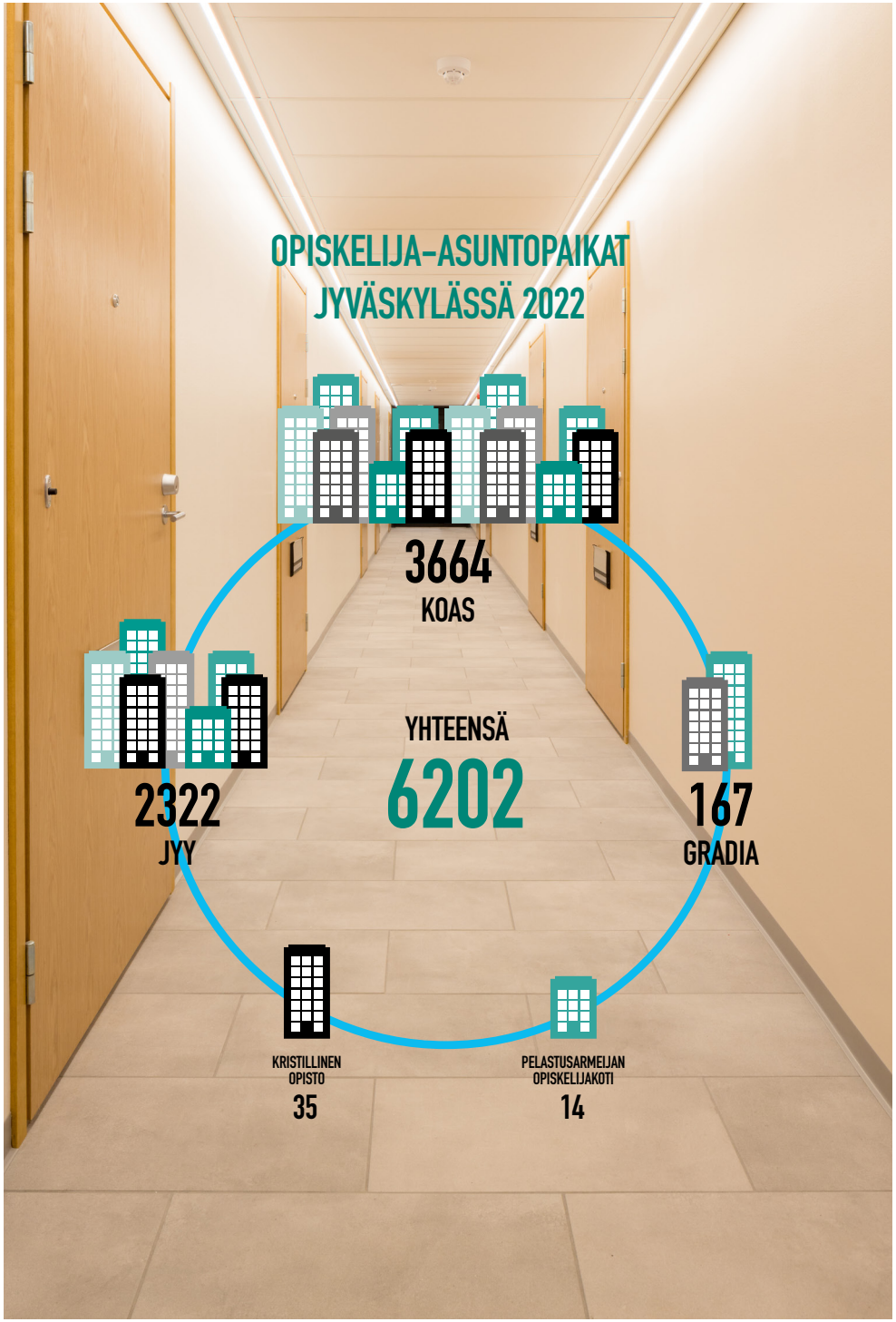
Toiminta säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi

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 nuorison 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 48. 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 6 202 kappaletta. Opiskelijoista asui noin 21 % opiskelija-asunnoissa.



Organisaatio

Koasin henkilöstön määrä oli toimintavuoden aikana keskimäärin 17,9 (edellisvuonna 17,9). Vuokraustoimessa oli 5,3 henkilöä, kiinteistötoimessa 8 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 4,6 henkilöä.

Henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu säätiön yhteisten, tiimi- ja henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

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

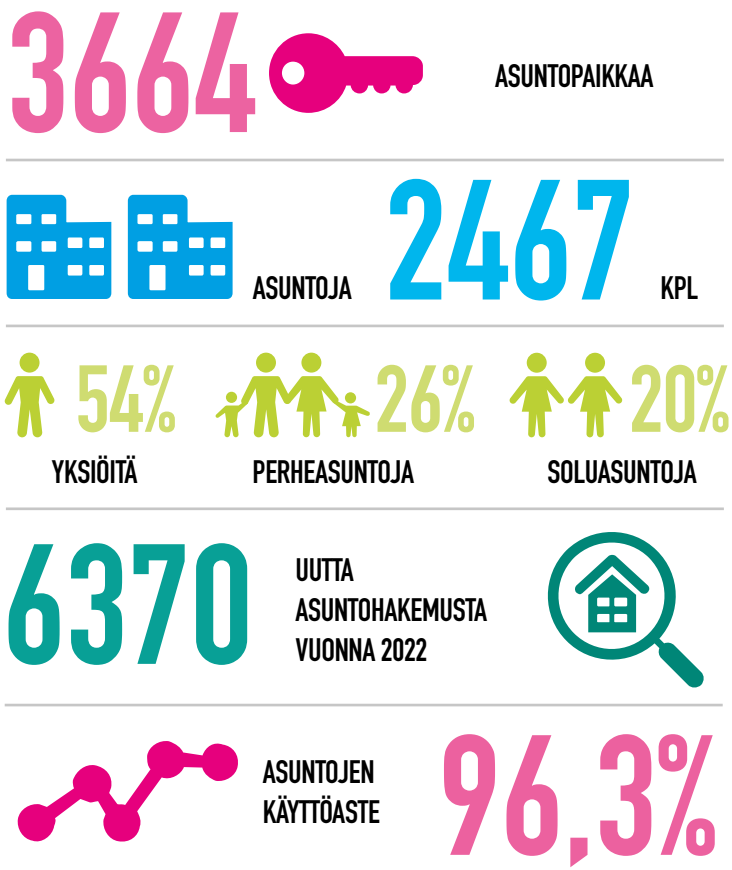
Asuntojen vuokraus

Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 3 664 asuntopaikkaa. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 467 kappaletta. Asunnoista yksiöitä oli 1 330 kpl (54 %), perheasuntoja 638 kpl (26 %) ja soluasuntoja 499 kpl (20 %).

Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 6 370 kappaletta. Hakemusten määrä kasvoi edellisvuodesta 9 prosenttia. Aktiivisten asuntohakemusten (hakemus on voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 1 098 (edellisvuonna 1 099). Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste parani edellisvuodesta 1,8 prosenttiyksikköä ollen 96,3 prosenttia. Vuokralaisten vaihtuvuus kasvoi 56,3 prosenttiin (edellisvuonna 53,6 %).

Asiakastyytyväisyyden seuraamiseksi Koas otti vuoden alusta käyttöön nettosuositteluindeksin (NPS). Toimintavuoden NPS oli 54.

ASUNTOTYYPPIEN JAKAUMA					
	2022	2021	2020	2019	2018
Yksiöt, %	54	53	49	49	43
Perheasunnot, %	26	25	25	25	23
Soluasunnot, %	20	22	26	26	34



VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA					
	2022	2021	2020	2019	2018
Asuntohakemuksia (kpl)	6 370	5 837	5 673	6 503	6 584
Vuokrasopimuksia (kpl)	1 789	1 655	1 741	2 072	2 257
Asuntojen vaihtuvuus (%)	56,3	53,6	59,1	64,7	68,8
Asuntojen käyttöaste (%)	96,3	94,5	93,3	94,1	95,1

Kiinteistöt

Toimintavuoden lopussa säätiö omisti ja hallinnoi 59 (edellisvuonna 58) kerrostaloa. Taloissa oli huoneistoalaa yhteensä 93 363 m2 (90 666 m2) ja 2 467 (2 372) asuntoa. Toimintavuonna valmistui 95 (105) asuntoa. Toimintavuoden aikana rakenteilla tai peruskorjauksessa oli enimmillään 226 (321) asuntoa.

Koas Koppari otettiin käyttöön toimintavuoden tammikuussa. ARA-peruspa-rannushankkeessa kaikki 54 soluasuntoa muuttuivat 72 yksiöksi ja 23 kaksioksi.

Korttelikylän uudisrakennushankkeen rakentaminen oli toimintavuoden lopulla viimeistelyvaiheessa. Ara-hankkeessa kolmeen rakennukseen tulee yhteensä 226 asuntoa, joista yksiöitä on 203 ja kaksioita 23.

Asukkailta ei peritty erillisiä sähkö-, tietoverkko-, vesi- tai pesulamaksuja, joten nämä kulut ovat osana hoitokuluja. Isännöinti ja osa kunnossapitotöistä suoritettiin omalla henkilökunnalla. Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito sekä huolto- ja siivouspalvelut ostettiin kiinteistönhuoltoyhtiöiltä. Kiinteistöhuollossa käytettiin kohteille nimettyjä aluehuoltohenkilöitä.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 1 952 023 € (edellisvuonna 2 142 262 €). Suurimmat menoerät olivat Sillanpään soluasuntojen facelift-remontti 685 000 €, eri kohteiden kylpyhuoneremontit 120 000 €, pihojen kunnostukset 75 000 €, Auvilankujan osittainen viemärien sukitus 50 000 € ja sälekaihdinasennukset 40 000 €.

Energiakulujen, eli lämmön, sähkön ja veden osuus hoitokuluista oli 26 % (edellisvuonna 23 %), yhteensä 2 456 569 € vuodessa (2 397 643 €).

HOITOKULUT € / M² / KK	2022	2021	2020	2019	2018
Hoitokulut yhteensä, €/m²/kk	8,32	9,65	7,73	7,92	7,88
Energia ja vesi, €/m²/kk	2,19	2,18	1,99	2,00	2,15
Huollon ostopalvelut, €/m²/kk	1,47	1,37	1,29	1,33	1,31
Vuosikorjaukset, €/m²/kk	1,74	1,95	1,82	1,83	1,77

ENERGIAKULUTUKSET	2022	2021	2020	2019	2018
Lämpö kWh/rm³	27,4	29,7	26,8	30,7	32,2
Lämpö kWh/rm3 normeerattu	29,1	30,1	31,0	32,7	33,0
Sähkö kWh/rm³	14,9	14,6	14,8	14,4	15,0
Vesi l/asukas/vrk	98	97	96	93	94

Talous

Säätiön kiinteistöjen tuotot olivat tilikaudella 15 375 617 € (edellisvuonna 16 852 309 €). Vertailuvuonna myyntivoittokirjaus nosti tuottoja. Asuntovuokria ei toimintavuoden aikana korotettu lainkaan. Keskivuokra oli 13,91 €/m2/kk. Alin kohteen keskivuokra oli 12,05 €/m2/kk Kuokkalan keskustan kohteissa ja ylin 15,90 €/m2/kk Harjun kohteessa. Vuokraan sisältyivät kaikki asumiskulut; vesi-, sähkö-, pesula- ja tietoverkkomaksut.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 9 326 939 € (edellisvuonna 10 613 251 €). Vertailuvuonna rakennusten osto- ja purkukustannukset kasvattivat hoitokuluja. Hoitokulut alenivat edellisvuodesta 1 286 312 €. Hoitokateprosentti oli 39,3 % (36,9 %). Toimintavuoden hoitokate oli 6 041 269 € (6 210 521 €).

Luottotappioita kirjattiin 6 863 € (edellisvuonna 23 477 €) ja jälkiperintätuottoja kertyi 9 191 € (3 776 €). Vuokrasaamisia oli 140 197 € (77 677 €). Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat –927 582 € (edellisvuonna –568 753 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 21 320 000 € (11 693 053 €). Lainoja lyhennettiin 10 789 809 € (3 705 676 €). Pitkäaikaisten lainojen nostoihin ja lyhennyksiin sisältyy yhden 7 320 000 € rahalaitoslainan konvertointi. Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 10 760 287 € (18 502 375 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 4 628 133 € (4 684 330 €). Tilikauden voitto oli 485 553 € (957 437 €).

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT					
	2022	2021	2020	2019	2018
Hoitokateprosentti, %	39,3	36,9	40,2	52,1	37,2
Keskikorko, %	0,91	0,74	0,69	0,67	0,69
Omavaraisuusaste, %	20,7	21,8	22,7	22,3	20,5
Tulorahoitusprosentti, %	33,3	33,5	35,7	49,2	33,6
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.	24,6	20,4	20,4	11,7	21,3

Vastuullisuus

Säätiö tarkastelee vastuullisuutta kokonaisuutena sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuun näkökulmasta. Sosiaalinen vastuu liittyy säätiön 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 2018–2022 yhteensä 63 597 000 €. Säätiön verokädenjälki oli toimintavuonna 4 713 000 €. Koasin verokädenjäljessä on kuvattu olennaiset Koasin maksamat välilliset ja välittömät verot sekä Koasin maksamat työnantajan sosiaalivakuutusmaksut ja työntekijöiden palkoista pidätetyt ennakonpidätykset.

Ympäristövastuun näkökulmasta säätiö on toteuttanut onnistuneesti energiatehokkaita ratkaisuja asuinkohteissa jo yli viidentoista vuoden ajan ja panostanut pitkäjänteiseen kiinteistönhoitoon. Koas on hankkinut uusiutuvaa sähköenergiaa vuoden 2020 alusta alkaen ja Alvan vihreää kaukolämpöä vuoden 2022 alusta alkaen. Lisäksi toimintavuonna säätiö tuotti itse aurinkovoimalalla 15 938 kWh sähköä. Koasin ympäristölupaus löytyy säätiön nettisivujen vastuullisuusosiosta.

Koasin tavoitteena on hiilineutraalius oman toiminnan osalta vuonna 2030. Tavoitetta seurataan hiilijalanjälkilaskennalla. Toimintavuonna säätiön hiilijalanjälki oli 540 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia (edellisvuonna 2 345 t CO2-ekv.). Toimintavuoden hiilijalanjälki pieneni merkittävästi säätiön siirryttyä vihreään kaukolämpöön. Hiilidioksidiekvivalenttitonni (CO2-ekv.) kuvaa säätiön toiminnasta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen ilmastovaikutusta.

Hiilijalanjäljen laskenta toteutettiin Suomen ympäristökeskus SYKEn julkisella Y-HIILARI-työkalulla. Käytetty työkalu perustuu GHG-protokollan Corporate Accounting and Reporting –standardiin. Laskennassa on huomioitu säätiön varsinaisen toiminnan päästöt mukaan lukien säätiön omistamien kiinteistöjen energiankulutus ja jätehuolto, kuljetuskilometrit omilla huoltoajoneuvoilla sekä liikematkustaminen. Laskentaan ei sisälly rakentamisen, remontoimisen, hankintojen, kumppaneiden toiminnan eikä työpaikan ja kodin välisten matkojen päästöjä. Hiilijalanjälkilaskenta toistetaan vuosittain tietoja tarkentaen, ja se on säätiölle tärkeä työkalu omien päästöjen sekä toimenpiteiden vaikutuksen seuraamisessa ja jatkuvan parantamisen periaatteen noudattamisessa.

Toimintavuonna säätiö toteutti Ekokompassi-ympäristöohjelmaa ja otti harppauksia rakennusten elinkaarisuunnittelussa. Ekokompassi toimii säätiön ympäristöjohtamisen työkaluna ja vuosittainen tulosten seuranta on osa ohjelman kriteeristöä.

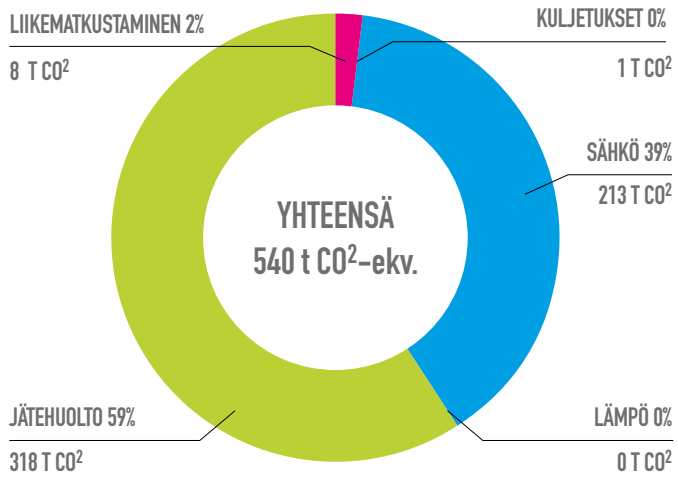
Seuraavat tavoitteet saavutettiin toimintavuonna: Kaiken energian hankinta fossiilittomana, oman sähköntuotannon seuranta, energiatehokkuuden parantaminen kiinteistökannassa ja elinkaariosaamisen lisääminen. Tavoite viestinnän lisäämisestä ympäristövastuuteemoista toteutui melko hyvin sekä uutiskirjeessä että verkkosivuilla.

Kiinteistöjen energiatodistukset päivitettiin toimintavuoden aikana. Toimintavuonna laadittiin lisäksi elinkaari- ja energia-asiat huomioiva suunnitteluohje.

HIILIJALANJÄLKI	2022	2021	2020	2019	2018
Hiilijalanjälki, t CO^2-ekv.	540	2 345	2 406	3 493	3 593
Hiilijalanjälki, kg CO2-ekv./hym^2	5,8	25,6	25,4	37,0	38,2

KOAS HIILIJALANJÄLKI 2022

T CO^2-EKV



Hallinto

Säätiön toimielimiä ovat hallitus ja toimitusjohtaja. Säätiön hallitukseen kuuluu vähintään kahdeksan ja enintään kymmenen jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi on kaksivuotinen. Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta, Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta ja asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunta AsuVa nimeävät kukin kaksi jäsentä hallitukseen. Lisäksi säätiön hallitus voi valita enintään kaksi jäsentä hallitukseen. Puolet hallituksen jäsenistä on vuosittain erovuorossa.

Hallitus valitsee hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan keskuudestaan kalenterivuodeksi kerrallaan.

HALLITUKSEEN KUULUIVAT VUONNA 2022:

Tony Melville, puheenjohtaja
Joonas Haggren
Janita Hietala
Peetu Luiro
Irja Putkuri-Niemistö
Minna Kalliokoski-Oinas, vpj
Eetu Heiska
Hannu Kantonen
Meri Lumela
Katja Tupamäki

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa (edellisvuonna 9). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 103 asiasta (116).

Merkittävimmät asiat olivat solustrategian ja strategisen roadmapin hyväksyminen, ARA:n varaushakemusten jättäminen, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä talousarvion ja toimintasuunnitelman hyväksyminen.

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

Kohteiden 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. Asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunnan (AsuVa) puheenjohtajana toimi Petri Penttinen ja sihteerinä Jenny Riikonen. Toimintavuoden lokakuussa järjestettiin koulutus- ja kehitystilaisuus asukastoimikuntien edustajille.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja siihen vaikuttavista seikoista

Asuntojen vuokrauksen keskeinen riski on kysynnän muutosten vaikutus asuntojen tyhjäkäyttöön. Korona-pandemian vaikutukset Koasin toimintaan ovat poistuneet. Kansainvälisten opiskelijoiden määrät ovat palautuneet entiselleen. Asuntojen taloudellinen käyttöaste on parantunut 1,8 prosenttiyksikköä edellisvuodesta. Kuluvan vuoden osalta arvioidaan käyttöasteen pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen käyttöastetta, vaihtuvuutta sekä hakijoiden määrää seurataan kuukausittain. Asuntojen vuokrattavuutta varmistetaan rakentamalla haluttuja asuntoja sijainniltaan hyville paikoille ja ylläpitämällä asuntojen ja kiinteistöjen kuntoa.

Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on aiheuttanut talouteen yleistä epävarmuutta ja luonut yleiseurooppalaisen energiakriisin. Talouskasvu hidastuu ja inflaatio on kiihtynyt yli 8 prosenttiin. Korkotaso on noussut erittäin nopeasti. Sodalla ei ole ollut suoria vaikutuksia Koasin toimintaan.

Rahoituksen riskeistä merkittävin on korkotason nousu, joka heikentää säätiön taloudellista tulosta. Säätiö on suojautunut korkoriskin osalta lainasalkun hajauttamisella ja 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 säilyttää varojen reaaliarvo. Varoja sijoitettaessa noudatetaan erityistä varovaisuutta.

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

Koasin kiinteistön pihassa vuonna 2013 tapahtunutta liukastumista ja vahinkovakuutusasiaa on käsitelty oikeudessa. Käräjäoikeus on 7.3.2023 antanut ratkaisun vahinkovakuutusasiassa. Koas ja Pohjola Vakuutus Oy velvoitettiin maksamaan yhteisvastuullisesti korvauksia 2 272 279 €, jotka kohdistuvat vakuutusyhtiölle 1 000 000 € saakka ja sen ylimenevältä osalta Koasille. Korvaukset ovat pääasiassa ansionmenetyskorvauksia, joiden maksaminen jatkuisi vuoteen 2054 saakka. Koas ja Pohjola Vakuutus Oy valittavat tuomiosta hovioikeuteen. Hovioikeuden päätös tullee yhden vuoden kuluessa. Päätöksen sisältö ei ole ennustettavissa.

Säätiön lähivuosien toiminnalliset näkymät ovat vakaat. Taloudellisiin näkymiin vaikuttaa korkotason nousu, joka heikentää säätiön taloudellista tulosta. Koasin maksuvalmius ja rahoitustilanne pysyvät hyvinä.

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 2022 kaikkiaan 57 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 2022 on tehty Koasin ja Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä.

Koasilla on ollut tilikauden 2022 lopussa vuokralla 2 467 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 Koasilta 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, rakennuslupamaksuja, sopimuspalkkioita, vuokraa maanvuokrasopimuksista ja markkinointiyhteistyöstä Jyväskylän kaupungille. Näiden normaalien hinnoitteluperusteisten taloudellisten toimien arvo oli toimintavuonna 562 631 euroa.

Koas on ostanut Jyväskylän kaupungin yhtiöiltä sähköä, vettä ja hulevettä, lämpöä ja jätehuoltopalveluita kaupungin yhtiöiden normaalien hinnoitteluperusteiden mukaisesti yhteensä 2 402 679 € arvosta. Koas on perinyt vaihto-opiskelijoiden kiintiötakuumaksuja ja ostanut palveluja Jyväskylän kaupungin yhtiöltä 21 588 €.

Koas on ostanut toiselta perustajaltaan, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta, Jyväskylän ylioppilaslehteä ja mainostilaa. Mainittujen toimien arvo oli toimintavuonna yhteensä 2 200 euroa.

Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Koasin johtoon kuuluvat hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkioita ja lisäksi puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle vuosipalkkiot. Kaksi hallituksen jäsentä on toiminut Jyväskylän kaupungin hallituksen jäseninä. Heille on maksettu säätiön kokouspalkkioita 12 360 €. Säätiön johdolle on maksettu palkkoja ja palkkioita tilikaudella 2022 yhteensä 164 288 euroa. Toimitusjohtajan palkka on esitetty hallituksen palkkioihin yhdistettynä. Johdolle ei ole myönnetty eläkesitoumuksia.

Säätiön hallituksen jäsenistä neljä asui vuokralla Koasin opiskelija-asunnossa. Vuokrasopimusten vuosivuokrien arvo oli yhteensä 26 871 euroa.

Säätiön tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle on maksettu lakisääteisestä tilintarkastuksesta ja lausunnoista palkkioita yhteensä 18 056 euroa.

Säätiön johtoryhmä

Koasin johtoryhmään kuuluville on maksettu palkkoja tilikaudella 2022 yhteensä 282 955 euroa. Palkoissa ei ole mukana toimitusjohtajan palkkaa, joka on esitetty säätiön johdon palkkioita koskevien tietojen yhteydessä.

Perheenjäsenet

Koasin tiedossa ei ole 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

	1.1–31.12.2022	1.1–31.12.2021
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	14 788 208	14 172 122
Muut vuokrat	315 163	276 611
Käyttökorvaukset	132 924	79 728
Muut kiinteistöjen tuotot	139 320	2 323 847
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	**15 375 617**	**16 852 309**
Luottotappiot ja oikaisuerät	-7 408	-28 536
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 217 184	-1 215 155
Hallinto	-163 975	-59 486
Käyttö- ja huolto	-924 595	-816 293
Ulkoalueiden hoito	-331 241	-322 583
Siivous	-395 939	-371 876
Lämmitys	-1 104 441	-1 073 979
Vesi ja jätevesi	-646 437	-642 909
Sähkö	-705 689	-680 754
Jätehuolto	-295 304	-262 424
Vahinkovakuutukset	-222 127	-195 174
Vuokrat	-89 771	-124 434
Kiinteistövero	-547 487	-532 218
Korjaukset	-1 952 023	-2 142 262
Rakennusten purkukustannukset	0	-1 483 876
Muut hoitomenot	-656 708	-619 216
Oman käytön arvonlisävero	-74 011	-70 605
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	**-9 326 939**	**-10 613 251**
HOITOKATE	6 041 269	6 210 521
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-3 747 091	-3 801 859
Rakennusten koneista ja laitteista	-703 435	-718 333
Koneista ja kalustosta	-168 116	-155 980
Muista pitkävaikutteisista menoista	-9 490	-8 156
Poistot yhteensä	**-4 628 133**	**-4 684 330**
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	15 732	14 135
Korkotuotot	110 800	95 555
Muut rahoitustuotot	2 254	165 467
Korkokulut	-1 016 801	-815 955
Muut rahoituskulut	-39 567	-27 957
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-927 582**	**-568 753**
TILIKAUDEN VOITTO	**485 553**	**957 437**

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	62	1 001
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**62**	**1 001**
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	17 082 901	17 082 901
Liittymismaksut	2 138 603	2 138 603
Rakennukset ja rakennelmat	105 175 591	108 665 006
Rakennusten koneet ja laitteet	3 995 383	4 679 425
Koneet ja kalusto	415 106	347 557
Muut aineelliset hyödykkeet	67 343	75 894
Keskeneräiset hankinnat	18 649 610	8 402 057
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**147 524 540**	**141 391 446**
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	780 231	780 231
Sijoitukset yhteensä	**780 231**	**780 231**
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**148 304 834**	**142 172 679**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	140 197	77 677
Siirtosaamiset	47 615	40 198
Muut saamiset	6 874	289 509
Saamiset yhteensä	**194 686**	**407 385**
Rahoitusomaisuusarvopaperit	5 619 507	4 436 441
Rahat ja pankkisaamiset	8 336 226	4 691 652
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**14 150 421**	**9 535 479**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**162 455 255**	**151 708 159**

TASE

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	245 591	245 591
Muut rahastot	21 111 764	21 111 764
Edellisten tilikausien voitto	11 728 358	10 770 920
Tilikauden voitto	485 553	957 437
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**33 579 677**	**33 094 124**
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	120 209 039	111 592 198
Pitkäaikainen yhteensä	**120 209 039**	**111 592 198**
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 611 908	3 698 559
Saadut ennakot	203 887	190 041
Ostovelat	1 852 514	2 345 711
Siirtovelat	864 526	597 234
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	133 701	190 291
Lyhytaikainen yhteensä	**8 666 538**	**7 021 837**
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**128 875 578**	**118 614 035**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**162 455 255**	**151 708 159**

RAHOITUSLASKELMA

	2022	2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	15 229 128	14 596 172
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 550 323	-9 941 086
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	5 678 804	4 655 085
Saadut korko- ja rahoitustuotot	128 787	275 158
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-791 080	-777 922
= Liiketoiminnan rahavirta (A)	**5 016 511**	**4 152 321**
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-10 760 287	-18 502 375
Myyntituotto aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	83 969	2 269 726
= Investointien rahavirta (B)	**-10 676 318**	**-16 232 648**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	21 320 000	11 693 053
Lyhytaikaisen velan muutos	-42 743	-57 676
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-10 789 809	-3 705 676
= Rahoituksen rahavirta C	**10 487 447**	**7 929 699**
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	4 827 639	-4 150 627
Rahat tilikauden alussa	9 128 094	13 278 721
Rahat tilikauden lopussa	13 955 734	9 128 094
Muutos	**4 827 639**	**-4 150 627**

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vertailukelpoisuutta koskevat tiedot

Säätiö on muuttanut tilikaudella poistosuunnitelmaansa pidentämällä vuodesta 2000 alkaen otettujen uudisrakennusten tasapoistoa 45 vuodesta 50 vuoteen. Mikäli nyt päättyneen tilikauden poistot olisi laskettu aikaisempaa periaatetta noudattaen, olisivat poistot 236 146 € kirjattua suuremmat.

Vertailukaudella muihin kiinteistöjen tuottoihin on kirjattu 2 255 312 € myyntituottoa kiinteistön myynnistä.

Kiinteistöjen hoitokuluihin on kirjattu vertailukaudella 1 483 876 € rakennuksen ostostosta ja purkamisesta.

Muihin rahoitustuottoihin on kirjattu vertailukaudella myyntivoittoa 149 394 € osakemyynnistä.

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.

Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Korttelikylän hanke eteni tilikaudella viimeistelyvaiheeseen. Ensimmäiset asukkaat pääsivät muuttamaan A ja C-taloihin 1.1.2023. Viimeinen talo valmistuu vuonna 2023. Hankkeen kustannukst sisältyvät keskeneräisiin hankintohin 31.12.2022. Poistot aloitetaan vuonna 2023.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin kpl		
Vuokraustoimi	5,3	5,0
Kiinteistötoimi	8,0	7,9
Hallinto- ja talous	4,6	5,0
Yhteensä	**17,9**	**17,9**
Vakituisen henkilöstön keski-ikä	43 v.	42 v.
Henkilöstökulut €		
Palkat ja palkkiot	984 109	979 909
Eläkekulut	176 621	159 895
Henkilösivukulut	56 452	75 349
Henkilöstökulut yhteensä	**1 217 184**	**1 215 155**
Luontaisetuja €	60 428	58 475

TOIMIELINTEN JÄSENTEN PALKAT JA PALKKIOT €	2022	2021
Hallitus	25 620	26 560
	25 620	**26 560**

SELVITYS POISTOJEN PERUSTEISTA	2022	2021
Käyttöomaisuuden hankintameno on poistettu seuraavalla tavalla.		
Aineettomat oikeudet, tasapoisto	4 v.	4 v.
Rakennukset ja rakennelmat		
Rakennukset, uudet v.-2000, tasapoisto	45 v.	45 v.
Rakennukset, uudet v. 2000-, tasapoisto	50 v.	45 v.
Rakennukset, pp tasapoisto	30 v.	30 v.
Väestönsuojat, menojäännöspoisto	5 %	5 %
Rakennelmat, tasapoisto	5 v.	5 v.
Rakennelmat, tasapoisto	15 %	15 %
Aktivoidut korjausmenot	10 v.	10 v.
Koneet ja kalusto	3-5 v.	3-5 v.
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v.	10 v.
Poistot €		
Aineettomat oikeudet	939	1 066
Rakennukset ja rakennelmat	3 747 091	3 801 859
Rakennusten koneet ja laitteet	703 435	718 333
Koneet ja kalusto	168 116	155 980
Muut aineelliset hyödykkeet	8 550	7 090
Poistot yhteensä	**4 628 133**	**4 684 330**

KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET €	2022	2021
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Menojäännös 1.1.	1 001	2 068
Tilikauden poisto	-939	-1 066
Menojäännös 31.12.	**62**	**1 001**
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**62**	**1 001**
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Menojäännös 1.1.	17 082 901	13 924 936
Lisäys	0	3 246 263
Vähennys	0	-88 298
Menojäännös 31.12.	**17 082 901**	**17 082 901**
Liittymismaksut		
Menojäännös 1.1.	2 138 603	1 968 449
Lisäys	0	170 154
Menojäännös 31.12.	**2 138 603**	**2 138 603**
Rakennukset ja rakennelmat		
Menojäännös 1.1.	108 665 006	99 876 228
Lisäys	257 675	13 320 570
Vähennys	0	-729 932
Tilikauden poisto	-3 747 091	-3 801 859
Menojäännös 31.12.	**105 175 591**	**108 665 006**

KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET €	2022	2021
Rakennusten koneet ja laitteet		
Menojäännös 1.1.	4 679 425	4 162 197
Lisäys	19 393	1 236 017
Vähennys	0	-456
Tilikauden poisto	-703 435	-718 333
Menojäännös 31.12.	**3 995 383**	**4 679 425**
Koneet ja kalusto		
Menojäännös 1.1.	347 557	318 233
Lisäys	238 020	212 143
Vähennys	-2 354	-26 840
Tilikauden poisto	-168 116	-155 980
Menojäännös 31.12.	**415 106**	**347 557**
Muut aineelliset hyödykkeet		
Menojäännös 1.1.	75 894	47 938
Tilikauden lisäys	0	35 046
Tilikauden poisto	-8 550	-7 090
Menojäännös 31.12.	**67 343**	**75 894**
Keskeneräiset hankinnat		
Menojäännös 1.1.	8 402 057	7 274 350
Tilikauden lisäys	10 510 008	16 099 997
Tilikauden vähennys	-262 455	-14 972 290
Menojäännös 31.12	**18 649 610**	**8 402 057**
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**147 524 540**	**141 391 446**

	2022	2021
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, 1921 kpl	775 464	775 464
Sijoitukset yhteensä	**780 231**	**780 231**
Saamiset €		
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	112 249	61 485
Liiketilojen vuokrasaamiset	17 399	16 191
Kiintiöpaikkojen vuokrasaamiset	10 547	0
Korkojaksotussaamiset	47 615	40 198
Vakuustuskorvaukset	0	42 211
Energia-avustus	0	207 999
Muut saamiset	6 874	39 298
Yhteensä	**194 686**	**407 385**
Rahoitusomaisuusarvopaperit Rahoitusomaisuusarvopapereiden markkina-arvo 31.12.2022 oli 5 466 546 €. Rahoitusomaisuusarvopapereiden hankinta-arvo oli 5 762 395 €. Hankintahinnan ja markkina-arvon ero oli 295 848 €.		
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.	17 150 000	16 950 000
Lisäys, siirto voittovaroista	0	200 000
Investointirahasto 31.12.	17 150 000	17 150 000
Edellisten tilikausien voitto	11 728 358	10 970 920
Vähennys, siirto investointirahastoon	0	-200 000
Voitto tilikaudelta	485 553	957 437
Yhteensä voittovarat	12 213 912	11 728 358
Oma pääoma yhteensä	**33 579 677**	**33 094 124**

	2022	2021
Lainat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Pitkäaikainen vieras pääoma €		
Lainat eri luottolaitoksilta	104 328 761	115 026 690
Yhteen rahalaitoslainaan, jonka pääoma tilinpäätöshetkellä on 16 176 127 € tehdään 2 000 000 € ylimääräinen lainanlyhennys 27.3.2023. Ylimääräinen lyhennys on esitetty lyhytaikaisessa velassa 31.12.2022. **Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erässä ”Rakennukset ja rakennelmat” muodostuu seuraavasti:**		
Aktivoidut korkomenot €		
Aktivoitu tilikaudella	81 150	11 073
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	843 660	793 164
Siirtovelat €		
Korkojaksotusvelka	490 207	224 918
Henkilöstökulujen jaksotukset	327 872	313 692
Asukastoimikuntien siirtomääräraha	31 124	37 069
Muut siirtovelat	15 321	21 554
Yhteensä	**864 526**	**597 234**

	2022	2021
Vakuudet ja annetut vastuusitoumukset €		
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	113 307 034	100 609 706
Annetut kiinnitykset	188 046 186	185 315 386
Lainat valtiokonttorilta	12 513 913	14 681 050
Annetut kiinnitykset	49 226 030	61 695 601
Lainat yhteensä	125 820 948	115 290 757
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	**237 272 216**	**247 010 987**
Kiinnitykset vapaana		
Koasin hallussa	17 595 915	9 019 978
Valtiokonttoriin talletettuna	2 826 626	5 969 007
Lainat rahoituslaitoksilta sisältävää 3 563 878 € suuruisen rahoitusluoton, jonka osavakuudeksi on tehty jälkipanttaussopimus. Jälkipantatun kiinnityksen määrä on 3 692 565 €, joka sisältyy Valtiokonttorille annettuihin kiinnityksiin.		
Taseeseen sisältymättömät vastuut €		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	24 712	81 846
Myöhemmin maksettavat	33 681	48 259
Yhteensä	58 393	130 106
Tonttivuokravastuut		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	2 069	1 957
Myöhemmin maksettavat	54 681	53 674
Yhteensä	56 751	55 632

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 9 275,72 €.

Koronvaihtosopimukset

Säätiön lainasalkkua on suojattu koronvaihtosopimuksella, joka on astunut voimaan vuonna 2021. Suojauksen laskennallinen pääoma on 20 000 000 €. Suojaus on voimassa 23.9.2039 saakka. Suojauksen markkina-arvo 31.12.2022 on 948 442,29 €.

Lähipiiritoimet

Lähipiiritoimet on esitetty toimintakertomuksen lähipiiritoimia koskevassa osuudessa.

Riita-asiat ja oikeusprosessit

Säätiöllä käräjäoikeudessa käsittelyssä olleesta vahinkovakuutusasiasta on tullut päätös 7.3.2023. Käräjäoikeus tuomitsi maksamaan korvauksia 2 272 279 €, jotka kohdistuvat vakuutusyhtiölle 1 000 000 € saakka ja ylimenevältä osalta säätiölle. Koasin osuus korvauksista ja oikeudenkäyntikuluista korkoineen on 1 353 887 €. Käräjäoikeuden tuomio ei ole lainvoimainen. Säätiö tulee valittamaan tuomiosta hovioikeudelle sekä hakemaan täytäntöönpanon keskeyttämistä. Koska lopputulosta on vaikea ennustaa, kirjanpitoon ei ole tehty kuluvarauksia asiaan liittyen.

Luovutus- ja muut rajoitukset

Säätiö noudattaa Arava- ja korkotukilainan säännöksiä. Koasin omistamat ARA-asuntokohteet, joihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoitukset, ovat seuraavat: Palstatie 4, Palstatie 3, Ykköspesä, Taitoniekantie, Etelä-Kekkola, Ristonmaa, Ainola, Humppa, Letkut, Auvilankuja, Myllyjärvi, Tango, Sillanpää, Rantapolku, Laajavuori, Veturi, Ratapiha, Kotiraide, Heikinsilta, Seminaarinmäki, Harju, Kangas ja Korttelikylä.

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 12. päivänä huhtikuuta 2023

Tony Melville

Minna Kalliokoski-Oinas

Joonas Haggren

Eetu Heiska

Lauri Kujala

Peetu Luiro

Meri Lumela

Irja Putkuri-Niemistö

Jenny Riikonen

Seija Takanen

Matti Tanskanen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä 24. päivänä huhtikuuta 2023

KPMG Oy Ab

Johanna Gråsten
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Keski-Suomen opiske|ija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0174752-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.—31 .12.2022. 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 tilintarkastustavannmukaisia 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.

Tietyn seikan painottaminen — Riita-asiat ja oikeusprosessit

Kuten tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa ”riita-asiat ja oikeusprosessit” todetaan, käräjäoikeus on tuominnut säätiön 7.3.2023 maksamaan korvauksia vahinkovakuutusasiasta ja että säätiön osuus korvauksista ja oikeudenkäyntikuluista korkoineen on 1.353.887 euroa. Liitetiedoissa todetaan myös, että säätiö tulee valittamaan tuomiosta hovioikeudelle ja koska lopputulosta on vaikea ennustaa, kirjanpitoon ei ole tehty varausta asiaan liittyen. Lausuntoamme ei ole mukautettu tämän seikan osalta.

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 va|vonnasta 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 perustue 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 24. huhtikuuta 2023

KPMG OY AB

Johanna Gråsten, KHT