



2023

TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS

KESKI-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA

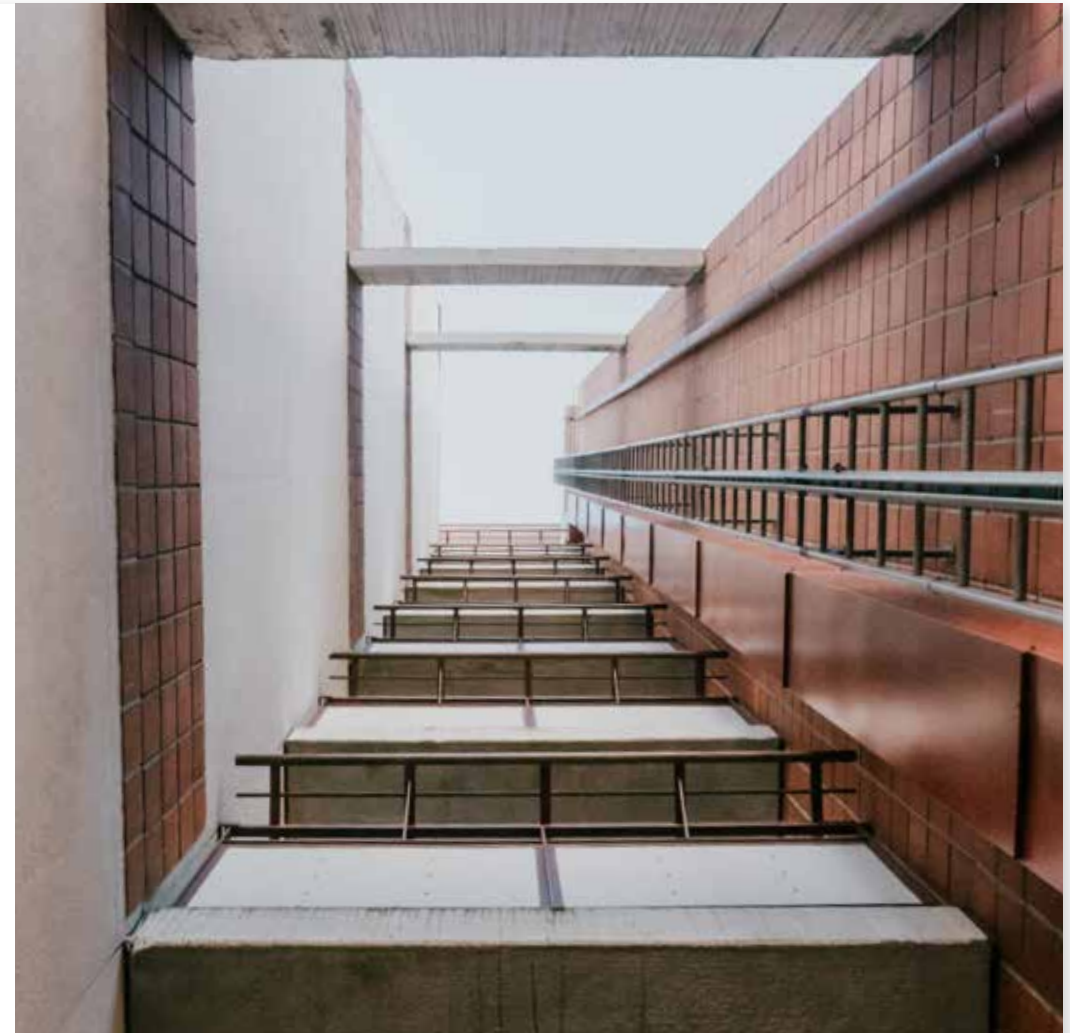
Toiminta säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi (Säätiölaki)

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 omakustannuseriaatetta sekä araa että vapaarahoitteisten asuntojen vuokraamisessa. Koasin vuokrat ovatkin oleellisesti Jyväskylän markkinavuokratasoa alhaisemmat.

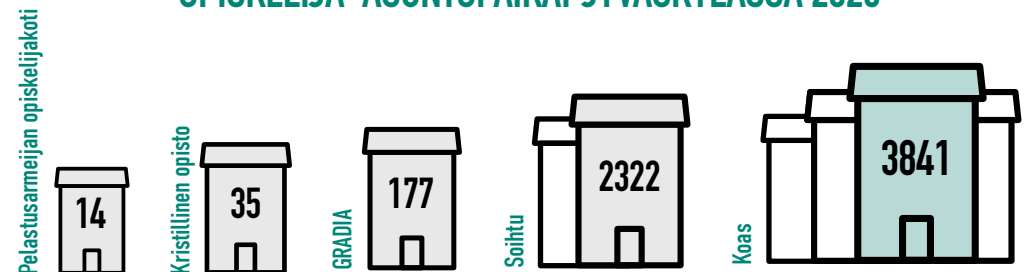
Säätiö voi lisäksi huolehtia jo opintonsa päättäneiden nuorten vuokra-asunnoista sekä harjoittaa ja tukea myös muuta nuorison asuntotilannetta helpottavaa sekä kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa edistävää asuntotuotantoa ja osallistua asumisoikeusasuntojen tuottamiseen. Säätiön määräysvallassa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

Toimintaympäristö (Kirjanpitolaki)

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 6 389 kappaletta. Opiskelijoista noin 21 % asui opiskelija-asunnoissa.



OPISKELIJA-ASUNTOPAIKAT JYVÄSKYLÄSSÄ 2023



Henkilöstö (Kirjanpitolaki)

Koasin henkilöstön määrä oli toimintavuoden aikana keskimäärin 17,9 (edellisvuonna 17,9). Vuokraustoimessa oli 5 henkilöä, kiinteistötoimessa 7,9 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 5 henkilöä. Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta ja keskimääräinen työsuhteen pituus oli 14 vuotta. Sairauspäiviä oli keskimäärin 3 ja koulutuspäiviä 4 henkilöä kohden vuodessa. 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, kiinteistöjohtaja Satu Varstala, taluspäällikkö Riikka Kammonen, kehittämis- ja viestintäpäällikkö Hilla Hoskonen ja kunnossapitopäällikkö Matti Paananen.

Asuntojen vuokraus (Kirjanpitolaki)

Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 3 841 asuntopaikkaa. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 662 kappaletta. Asunnoista yksioitaita oli 1 533 kpl (58 %), perheasuntoja 652 kpl (24 %) ja soluasuntoja 477 kpl (18 %).

Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 6 531 kappaletta. Hakemusten määrä kasvoi edellisvuodesta 3 prosenttia. Aktiivisten asuntohakemusten (hakemus on voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 1 182 (edellisvuonna 1 098). Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste parani edellisvuodesta 0,1 prosenttiyksikköä ollen 96,3 prosenttia. Vuokralaisten vaihtuvuus pieneni 54,5 prosenttiin (edellisvuonna 56,3 %).

Koas seuraa asiakastytyväisyyttä nettosuositeluindeksin (NPS) avulla. Toimintavuoden NPS oli 58 (edellisvuonna 54).

ASUNTOTYYPPIEN JAKAUMA

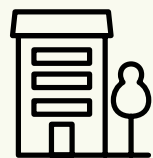
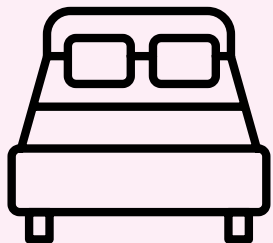
	2023	2022	2021	2020	2019
Yksiot, %	58	54	53	49	49
Perheasunnot, %	24	26	25	25	25
Soluasunnot, %	18	20	22	26	26

VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA

	2023	2022	2021	2020	2019
Asuntohakemuksia (kpl)	6 531	6 370	5 837	5 673	6 503
Vuokrasopimuksia (kpl)	1 985	1 789	1 655	1 741	2 072
Asuntojen vaihtuvuus (%)	54,5	56,3	53,6	59,1	64,7
Asuntojen käyttöaste (%)	96,3	96,2	94,5	93,3	94,1

ASUNTOPAIKKAA

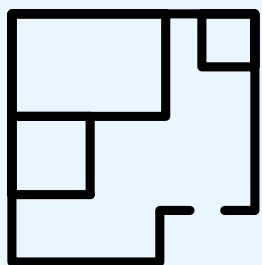
3841



61 TALOA

2662

ASUNTOJA KPL



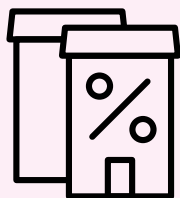
KOAS 2023 LUKUINA



6531 UUTTA

ASUNTOHAKEMUSTA

ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE



96,3%

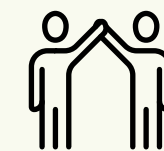
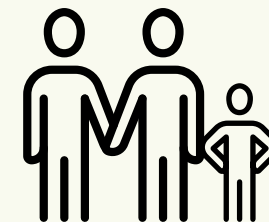


58%

YKSIÖITÄ

PERHEASUNTOJA

24%



18%

SOLUASUNTOJA

Kiinteistöt (Kirjanpitolaki)

Toimintavuoden lopussa säätö omisti ja hallinnoi 61 (edellisvuonna 58) kerrostaloa. Taloissa oli vuokrattavaa huoneistoalaa yhteensä 98 663 m² (93 363 m²) ja 2 662 (2 468) asuntoa. Toimintavuonna valmistui 227 (95) asuntoa. Toimintavuoden aikana rakenteilla tai peruskorjauksessa oli 389 (321) asuntoa.

Korttelikylän uudisrakennushankkeen kolme taloa otettiin käyttöön toimintavuoden aikana. Hankkeeseen valmistui yhteensä 226 asuntoa, joista yksiöitä oli 203 ja kaksioita 23.

Taitoniekantien kahden talon perusparannushanke käynnistyi toimintavuoden kesäkuussa. Ara-hankkeessa talot korjataan uutta vastaaviksi ja soluasunnot muutetaan yksiöiksi ja kaksioiksi.

Tourulan uudisrakennushankkeen rakentaminen käynnistyi toimintavuoden syyskuussa. Hanke oli toimintavuoden lopussa runkovaiheessa. Ara-hankkeessa rakennetaan yhteensä 121 asuntoa, joista yksiöitä 102 ja kaksioita 19.

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 kiinteistöhuoltoyhtiöltä. Kiinteistöhuollossa käytettiin kohteille nimettyjä aluehuoltohenkilöitä.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 1 538 613 € (edellisvuonna 1 952 023 €). Suurimmat menoerät olivat Sillanpään facelift-remontti 960 000 €, Letkutien kylpyhuoneremontit 113 000 € ja sälekaihinasennukset 30 000 €.

Energiakulujen, eli lämmön, sähkön ja veden osuus hoitokuluista oli 30 % (edellisvuonna 26 %), yhteensä 2 803 121 € vuodessa (2 456 569 €).



HOITOKULUT € / M² / KK

	2023	2022	2021	2020	2019
Hoitokulut yhteensä, €/m ² /kk	7,97	8,32	9,65	7,73	7,92
Energia ja vesi, €/m ² /kk	2,36	2,19	2,18	1,99	2,00
Huollon ostopalvelut, €/m ² /kk	1,41	1,47	1,37	1,29	1,33
Vuosikorjaukset, €/m ² /kk	1,30	1,74	1,95	1,82	1,83

ENERGIAKULUTUKSET

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämpö kWh/rm ³	27,0	27,4	29,7	26,8	30,7
Lämpö kWh/rm ³ normeerattu	26,7	29,1	30,1	31,0	32,7
Sähkö kWh/rm ³	14,5	14,9	14,6	14,8	14,4
Vesi l/asukas/vrk	97	98	97	96	93

Talous (Kirjanpitolaki)

Säätiön kiinteistöjen tuotot kasvoivat 11,2 prosentilla ja olivat tilikaudella 17 092 681 € (edellisvuonna 15 375 617 €). Asuntovuokria korotettiin toimintavuoden aikana neljällä prosentilla. Keskivuokra oli 14,61 €/m²/kk. Alin kohteen keskivuokra oli 12,53 €/m²/kk Kuokkalan keskustan kohteissa ja ylin 16,58 €/m²/kk uudessa Korttelikylän kohteessa. Vuokraan sisältyivät kaikki asumiskulut; vesi-, sähkö-, pesula- ja tietoverkkomaksut.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 9 450 776 € (edellisvuonna 9 326 939 €). Hoitokulut kasvoivat edellisvuodesta 123 837 €. Hoitokateprosentti oli 44,7 % (39,3 %). Toimintavuoden hoitokate oli 7 628 536 € (6 041 269 €).

Luottotappioita kirjattiin 11 238 € (edellisvuonna 6 863 €) ja jälkiperintätuottoja kertyi 8 252 € (9 191 €). Vuokrasaamisia oli 143 057 € (140 197 €). Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat -2 458 730 € (edellisvuonna -927 582 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 6 310 495 € (21 320 000 €). Lainoja lyhennettiin 5 611 908 € (10 789 809 €). Pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiin sisältyy 2 000 000 €:n suuruinen ylimääräinen lyhennys yhteen rahoituslainaan. Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 6 392 375 € (10 760 287 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 5 106 583 € (4 628 133 €). Tilikauden voitto oli 63 222 € (485 553 €).

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT

	2023	2022	2021	2020	2019
Hoitokateprosentti, %	44,7	39,3	36,9	40,2	52,1
Keskikorko, %	2,23	0,91	0,74	0,69	0,67
Omavaraisuusaste, %	20,7	20,7	21,8	22,7	22,3
Tulorahoitusprosentti, %	30,2	33,3	33,5	35,7	49,2
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.	24,5	24,6	20,4	20,4	11,7



Vastuullisuus (Kirjanpitolaki)

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 2019–2023 yhteensä 48 219 000 €. Säätiön verokädenjälki oli toimintavuonna 4 059 000 €. Koasin verokädenjäljessä on kuvattu olennaiset Koasin maksamat välilliset ja välittömät verot sekä Koasin maksamat työnantajan sosiaalivakuutusmaksut ja työntekijöiden palkoista pidätetyt ennakonpidätykset.

Ympäristönäkökulmaan liittyvät kiinteästi rakennusten energiatehokkuus, elinkaariasiat sekä säätiön ympäristöohjelma. Koasin ympäristölupaus löytyy säätiön nettisivujen vastuullisuusosioista.

Koas on panostanut energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamiseen ja pitkäjänteiseen kiinteistöhoitoon jo parikymmentä vuotta. Lisäksi säätiö on hankkinut päästötöntä sähköenergiaa vuoden 2020 alusta alkaen ja Alvan vihreää kaukolämpöä vuoden 2022 alusta alkaen. Toimintavuonna säätiö tuotti itse aurinkovoimalla 16 128 kWh sähköä.

Toimintavuonna säätiö teetti ensimmäisen rakennushankkeen elinkaaren aikaisen ympäristövaikutusten arviointilaskelman rakenteilla olevalle uudiskohteelle Koas Tourulalle. Elinkaariarvio toteutettiin rakennuslupavaiheessa ja sillä pyritään vastaamaan rakentamisen ympäristöhaasteisiin sekä valmistautumaan tulevaan Maankäyttö- ja rakennuslakimuutokseen, jossa elinkaariarvio on mahdollisesti rakennusluvan ehtona. Elinkaariarviossa tuodaan näkyväksi ja vertailtavaksi rakentamisen, rakennusmateriaalien valmistuksen, rakennuksen käytön ja purkamisen elinkaaren aikaiset päästöt.



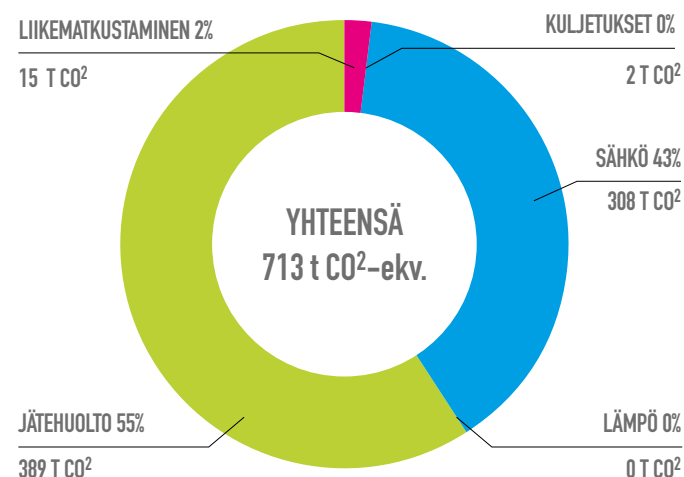
Ekokompassi-ympäristöohjelma toimii säätiön ympäristöjohtamisen työkaluna. Niin ympäristöohjelmassa kuin Koasin strategiassa vuosille 2019–2025 on asetettu tavoitteeksi hiilineutraalius oman toiminnan osalta vuoteen 2030 mennessä. Tavoitetta seurataan arvioimalla Koasin toiminnan kasvihuonekaasupäästöt vuosittain. Toimintavuonna säätiön arvioitu hiilijalanjälki oli 713 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia (edellisvuonna 540 t CO²-ekv.).

Toimintavuoden hiilijalanjälki kasvoi sähkönkulutuksen, liikematkustamisen, jätehuollon ja kunnossapitotyön kuljetusmäärien päästöjen kasvun takia. Koasin yhteenlaskettu sähkönkulutus ylitti säätiön hankkiman päästöttömän alkuperätkuutodennetun sähkön osuuden, joten noin 500 MWh sähköä on laskettu energiviraston jäännösjakauman päästökertoimen mukaisesti varmentamattomana, mikä nostaa päästömäärää.

Hiilijalanjäljen arvio toteutettiin Suomen ympäristökeskus SYKEN julkisella Y-HIILARI-laskentatyökalulla. 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 säätiön omilla huoltoajoneuvoilla sekä liikematkustaminen. Laskentaan ei sisälly rakentamisen, remontoimisen, hankintojen, kumppaneiden toiminnan eikä työpaikan ja kodin välisten matkojen päästöjä. Hiilijalanjälkiarvio toistetaan vuosittain tietoja tarkentaen, ja se on säätiölle tärkeä työkalu omien päästöjen sekä toimenpiteiden vaikutusten seuraamisessa ja jatkuvan parantamisen periaatteen noudattamisessa.

HIILIJALANJÄLKI					
	2023	2022	2021	2020	2019
Hiilijalanjälki, t CO ² -ekv.	713	540	2 345	2 406	3 493
Hiilijalanjälki, kg CO ² -ekv./hym ²	7,2	5,8	25,6	25,4	37,0

KOASIN OMAN TOIMINNAN HIILIJALANJÄLKI 2023 (t CO²-ekv)



- **JÄTEHUOLTO**
jätteiden käsittelyn ja kuljetuksen päästöt
- **SÄHKÖ**
hankitun sähkön kulutuksen ja tuotannon päästöt
- **LIIKEMATKUSTAMINEN**
matkat eri kulkuneuvoilla, majoittuminen
- KULJETUKSET**
Koasin omalla kalustolla
- LÄMPÖ**
hankitun lämpöenergian kulutuksen ja tuotannon päästöt

Hallinto (Kirjanpitolaki)

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 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.



Koasin vuoden 2023 hallitus. Kuvasta puuttuu Heikki Mylläri.

HALLITUKSEEN KUULUIVAT VUONNA 2023:

Tony Melville, puheenjohtaja
Joonas Haggren
Lauri Kujala
Meri Lumela
Jenny Riikonen, 11.9. saakka
Heikki Mylläri, 11.9. alkaen

Minna Kalliokoski-Oinas, vpj
Eetu Heiska
Peetu Luiro
Irja Putkuri-Niemistö
Seija Takanen



KIINTEISTÖJEN TUOTOT TILIKAUDELLE

17 092 681 €

TASEEN LOPPUSUMMA

162 922 870 €

KESKIVUOKRA

14,61 €/m²/kk

VUOKRAAN SISÄLTYYVÄT VESI-, SÄHKÖ-,
PESULA- JA TIETOVERKKOMAKSUT

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa (edellisvuonna 8). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 79 asiasta (103).

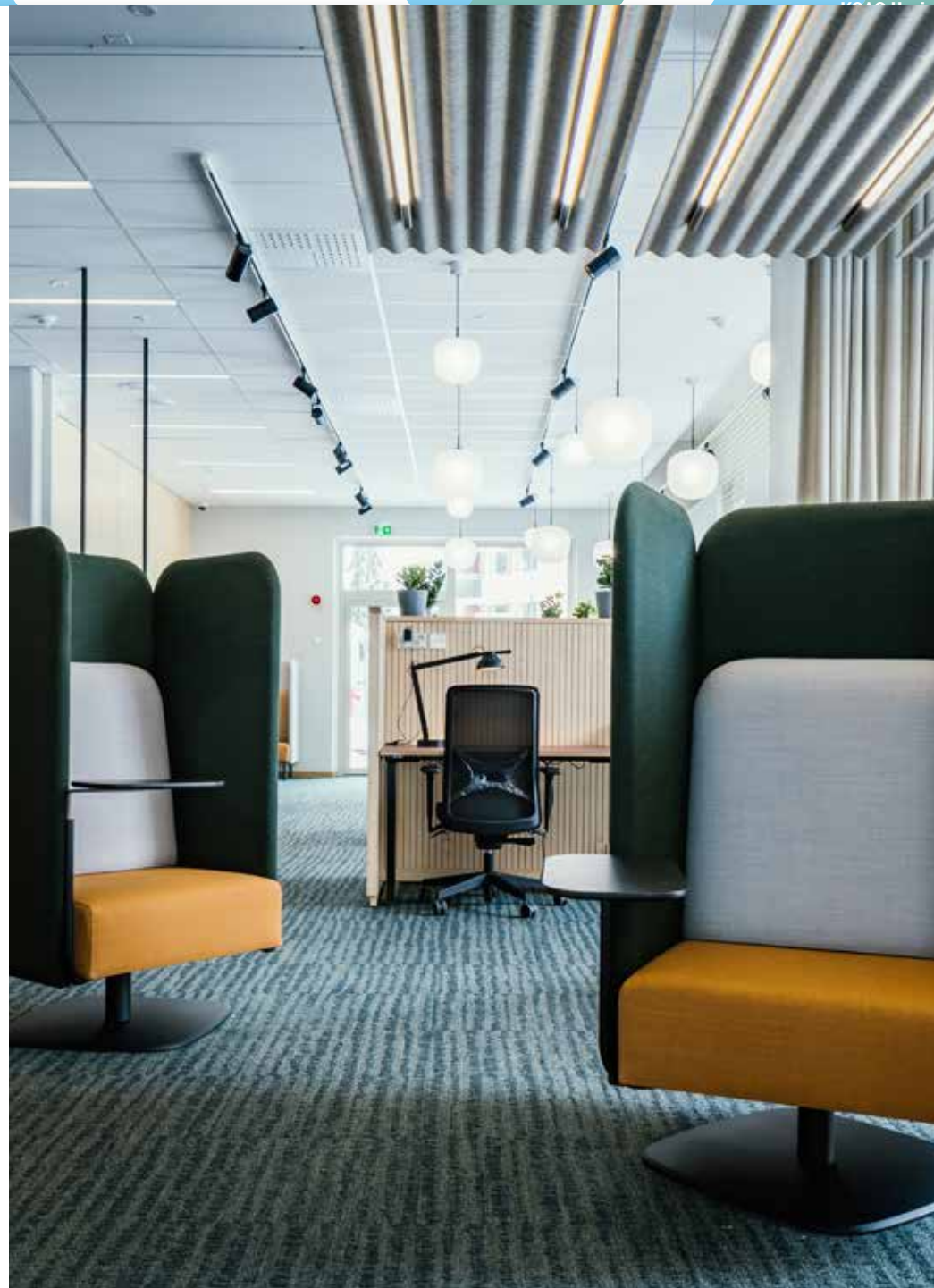
Merkittävimmät asiat olivat poistosuunnitelman muuttaminen, ylimääräinen 2 000 000 € lainan lyhentäminen, Taitoniekantien perusparannus- ja Tourulan sekä Sykkeen uudisrakennushankkeiden käynnistämiset ja niiden lainapäätökset, Tourulan tontin osto, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosisikastusten 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 sekä Karel Parkkola. Toimintavuoden helmikuussa järjestettiin koulutus- ja kehitystilaisuus asukastoimikuntien edustajille.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden jälkeen (Kirjanpitolaki)

Koas on ostanut Asunto Oy Jyväskylän TupasVillan koko osakekannan tammi-kuussa 2024. Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa vapaarahoitteen opiskelija-asuintalon Jyväskylän keskustaan. Säätiö selvittää mahdollisuutta asunto-osakeyhtiön fuusioimiseen säätiöön.



Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja siihen vaikuttavista seikoista (Kirjanpitolaki)

Asuntojen vuokrauksen keskeinen riski on kysynnän muutosten vaikutus asuntojen tyhjääkäyttöön. Asuntojen taloudellinen käyttöaste on parantunut edellisvuodesta. Kuluvan vuoden osalta arvioidaan käyttöasteen pysyvän hyvällä tasolla. Asuntojen käyttöastetta, vaihtuvuutta sekä hakijoiden määrää seurataan kuukausittain. Asuntojen vuokrattavuutta varmistetaan rakentamalla haluttuja asuntoja sijainniltaan hyvillä paikoilla ja ylläpitämällä asuntojen ja kiinteistöjen kuntoa.

Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on aiheuttanut talouteen epävarmuutta. Talouskasvu on hidastunut. 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 Aran 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 vahinkokorvausasiaa on käsitelty oikeudessa. Käräjäoikeus on 7.3.2023 antanut ratkaisun vahinkokorvausasiassa. Koas ja Pohjola Vakuutus Oy veloitettiin 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 ovat valittaneet tuomiosta hovioikeuteen, jonka käsittely alkaa huhtikuussa 2024.

Valtioneuvoston päätökset leikata arava- ja kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa rajoittavat säätiön mahdollisuuksia uudishankkeisiin. Säätiön lähivuosien toiminnalliset näkymät ovat edelleen vakaat. Taloudellisiin näkymiin vaikuttaa eniten yleinen korkotaso, jonka vaihtelu heijastuu suoraan säätiön taloudelliseen tulokseen. Koasin maksuvalmius pysyy hyvänä.



KOAS Syke työmaa, talvi 2024

LÄHIPIIRITOIMET (Säätiölaki)

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 2023 kaikkiaan 54 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 2023 on tehty Koasin ja Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä.

Koasilla on ollut tilikauden 2023 lopussa vuokralla 2 662 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. Vuonna 2023 ei ole jaettu lähipiirille stipendejä eikä apurahoja.



Koasin perustajat ja perustajien määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt

Koas on maksanut kiinteistövero, rakennuslupamaksuja, sopimuspalkkioita, vuokraa maanvuokrasopimuksista ja markkinointiyhteistyöstä Jyväskylän kaupungille. Näiden normaalien hinnoitteluperusteisten taloudellisten toimien arvo oli toimintavuonna 697 768 euroa.

Koas on ostanut Jyväskylän kaupungin yhtiöltä tontin ja tontin määräosan, sähkönsiirtoa, vettä ja hulevettä, lämpöä ja jätehuoltopalveluita kaupungin yhtiöiden normaalien hinnoitteluperusteiden mukaisesti yhteensä 3 586 151 € arvosta. Koas on perinyt vaihto-opiskelijoiden kiintiötakuumaksuja ja ostanut palveluja Jyväskylän kaupungin yhtiöltä 28 869 €.

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 12 520 €. Säätiön johdolle on maksettu palkkoja ja palkkioita tilikaudella 2023 yhteensä 167 932 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 20 569 euroa.

Säätiön tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle on maksettu lakisäateisistä tilintarkastuksesta ja lausunnoista 20 104 euroa ja muista neuvontapalveluista palkkioita 28 257 euroa.

Säätiön johtoryhmä vasemmalta:

Matti Paananen, Tiia Matilainen, Matti Tanskanen, Riikka Kammonen ja Hilla Hoskonen >

Säätiön johtoryhmä

Koasin johtoryhmään kuuluville on maksettu palkkoja tilikaudella 2023 yhteensä 390 792 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, vastuuta tai vastuusitoumuksia lähipiiriin kuuluville.





Koas Sillanpää, facelift



Koas Kotiraide, lounge



Koas Korttelikylä, aula



Koas Korttelikylä, aula



Koas Taitoniekantie, peruskorjaus



Koas Taitoniekantie, peruskorjaus



Koas Kotiraide

TULOSLASKELMA

	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	16 509 217	14 788 208
Muut vuokrat	349 854	315 163
Käyttökorvaukset	167 314	132 924
Muut kiinteistöjen tuotot	66 293	139 320
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	17 092 681	15 375 617
Luottotappiot ja oikaisuerät	-13 368	-7 408
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 241 948	-1 217 184
Hallinto	-159 808	-163 975
Käyttö- ja huolto	-883 275	-924 595
Ulkoalueiden hoito	-351 245	-331 241
Siivous	-432 805	-395 939
Lämmitys	-1 170 600	-1 104 441
Vesi ja jätevesi	-768 955	-646 437
Sähkö	-863 564	-705 689
Jätehuolto	-315 043	-295 304
Vahinkovakuutukset	-187 914	-222 127
Vuokrat	-37 871	-89 771
Kiinteistövero	-641 368	-547 487
Korjaukset	-1 538 613	-1 952 023
Muut hoitomenot	-777 315	-656 708
Oman käytön arvonlisävero	-80 444	-74 011
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	-9 450 776	-9 326 939
HOITOKATE	7 628 536	6 041 269
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-4 084 366	-3 747 091
Rakennusten koneista ja laitteista	-845 633	-703 435
Koneista ja kalustosta	-167 969	-168 116
Muista pitkävaikutteisista menoista	-8 613	-9 490
Poistot yhteensä	-5 106 583	-4 628 133
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	21 277	15 732
Korkotuotot	269 014	110 800
Muut rahoitustuotot	19 319	2 254
Korkokulut	-2 749 128	-1 016 801
Muut rahoituskulut	-19 213	-39 567
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 458 730	-927 582
TILIKAUDEN VOITTO	63 222	485 553

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	0	62
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0	62
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	18 129 786	17 082 901
Liittymismaksut	2 418 851	2 138 603
Rakennukset ja rakennelmat	119 250 619	105 175 591
Rakennusten koneet ja laitteet	4 967 688	3 995 383
Koneet ja kalusto	453 960	415 106
Muut aineelliset hyödykkeet	58 792	67 343
Keskeneräiset hankinnat	3 530 696	18 649 610
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	148 810 395	147 524 540
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	780 231	780 231
Sijoitukset yhteensä	780 231	780 231
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	149 590 627	148 304 834
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	143 057	140 197
Siirtosaamiset	162 805	47 615
Muut saamiset	62 008	6 874
Saamiset yhteensä	367 871	194 686
Rahoitusomaisuusarvopaperit	4 228 541	5 619 507
Rahat ja pankkisaamiset	8 735 830	8 336 226
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 332 243	14 150 421
VASTAAVAA YHTEENSÄ	162 922 870	162 455 255

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	245 591	245 591
Muut rahastot	21 111 764	21 111 764
Edellisten tilikausien voitto	12 339 285	11 728 358
Tilikauden voitto	63 222	485 553
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	33 768 274	33 579 677
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	122 707 264	120 209 039
Pitkäaikainen yhteensä	122 707 264	120 209 039
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 812 270	5 611 908
Saadut ennakot	174 663	203 887
Ostovelat	1 238 727	1 852 514
Siirtovelat	1 125 756	864 526
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	95 914	133 701
Lyhytaikainen yhteensä	6 447 332	8 666 538
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	129 154 596	128 875 578
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	162 922 870	162 455 255

RAHOITUSLASKELMA

	2023	2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	17 089 820	15 229 128
Maksut liiketoiminnan kuluista	-10 312 874	-9 550 323
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	6 776 945	5 678 804
Saadut korko- ja rahoitustuotot	309 611	128 787
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-2 442 492	-791 080
= Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 644 063	5 016 511
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 392 375	-10 760 287
Myyntituotto aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0	83 969
= Investointien rahavirta (B)	-6 392 375	-10 676 318
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 310 495	21 320 000
Lyhytaikaisen velan muutos	-67 011	-42 743
Oman pääoman muutos	125 373	0
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-5 611 908	-10 789 809
= Rahoituksen rahavirta C	756 949	10 487 447
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	-991 362	4 827 639
Rahat tilikauden alussa	13 955 734	9 128 094
Rahat tilikauden lopussa	12 964 371	13 955 734
Muutos	-991 362	4 827 639

TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

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 rakennus-kohde.

Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Säätiö osti Asunto Oy Jyväskylän TupasVillan koko osakekannan tammikuussa 2024. Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa vapaarahoitteisen opiskelija-asuintalon Jyväskylän keskustaan. Säätiö selvittää mahdollisuutta asunto-osakeyhtiön fuusioimiseen säätiöön.

LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	2023	2022
Henkilöstö keskimäärin kpl		
Vuokraustoimi	5,0	5,3
Kiinteistötoimi	7,9	8,0
Hallinto- ja talous	5,0	4,6
Yhteensä	17,9	17,9
Vakituisen henkilöstön keski-ikä	43 v.	43 v.
Henkilöstökulut €		
Palkat ja palkkiot	1 009 595	984 109
Eläkekulut	187 507	176 621
Henkilösivukulut	44 844	56 452
Henkilöstökulut yhteensä	1 241 948	1 217 184
Luontaisetuja €	65 990	60 428

TOIMIELINTEN JÄSENTEN PALKAT JA PALKKIOT €	2023	2022
Hallitus	25 620	26 560
	25 620	26 560

SELVITYS POISTOJEN PERUSTEISTA	2023	2022
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.	50 v.
Rakennukset, pp tasapoisto	30 v.	30 v.
Väestönsuojat, menojäännöspoisto	5 %	5 %
Rakennelmat, tasapoisto	5 v.	5 v.
Rakennelmat, tasapoisto	15 %	15 %
Aktivoitujen korjausmenot	10 v.	10 v.
Koneet ja kalusto	3-5 v.	3-5 v.
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v.	10 v.
Poistot €		
Aineettomat oikeudet	62	939
Rakennukset ja rakennelmat	4 084 366	3 747 091
Rakennusten koneet ja laitteet	845 633	703 435
Koneet ja kalusto	167 969	168 116
Muut aineelliset hyödykkeet	8 550	8 550
Poistot yhteensä	5 106 583	4 628 133

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

KÄYTTÖMAISUUDEN MUUTOKSET €	2023	2022
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Menojäännös 1.1.	62	1 001
Tilikauden poisto	-62	-939
Menojäännös 31.12.	0	62
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0	62
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Menojäännös 1.1.	17 082 901	17 082 901
Lisäys	1 046 884	0
Menojäännös 31.12.	18 129 786	17 082 901
Liittymismaksut		
Menojäännös 1.1.	2 138 603	2 138 603
Lisäys	280 247	0
Menojäännös 31.12.	2 418 851	2 138 603
Rakennukset ja rakennelmat		
Menojäännös 1.1.	105 175 591	108 665 006
Lisäys	18 159 394	257 675
Tilikauden poisto	-4 084 366	-3 747 091
Menojäännös 31.12.	119 250 619	105 175 591

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

KÄYTTÖMAISUUDEN MUUTOKSET €	2023	2022
Rakennusten koneet ja laitteet		
Menojäännös 1.1.	3 995 383	4 679 425
Lisäys	1 817 939	19 393
Tilikauden poisto	-845 633	-703 435
Menojäännös 31.12.	4 967 688	3 995 383
Koneet ja kalusto		
Menojäännös 1.1.	415 106	347 557
Lisäys	206 824	238 020
Vähennys	0	-2 354
Tilikauden poisto	-167 969	-168 116
Menojäännös 31.12.	453 960	415 106
Muut aineelliset hyödykkeet		
Menojäännös 1.1.	67 343	75 894
Tilikauden poisto	-8 550	-8 550
Menojäännös 31.12.	58 792	67 343
Keskeneräiset hankinnat		
Menojäännös 1.1.	18 649 610	8 402 057
Tilikauden lisäys	4 887 037	10 510 008
Tilikauden vähennys	-20 005 951	-262 455
Menojäännös 31.12	3 530 696	18 649 610
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	148 810 392	147 524 540

	2023	2022
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	122 365	112 249
Liiketilojen vuokrasaamiset	20 383	17 399
Kiintiöpaikkojen vuokrasaamiset	309	10 547
Korkojaksotussaamiset	162 805	47 615
Muut saamiset	62 008	6 874
Yhteensä	367 871	194 686
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden markkina-arvo 31.12.2023 oli 4 165 619 €.		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden hankinta-arvo oli 4 262 352 €.		
Hankintahinnan ja markkina-arvon ero oli 96 733 €.		
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. ja 31.12.	17 150 000	17 150 000
Edellisten tilikausien voitto	12 213 912	11 728 358
Oman pääoman oikaisu (aktivointien oikaisu)	125 373	0
Voitto tilikaudelta	63 222	485 553
Yhteensä voittovarot	12 402 508	12 213 912
Oma pääoma yhteensä	33 768 274	33 579 677

	2023	2022
Edellisten tilikausien voitossa on huomioitu yhden kohteen aktivoitien oikaisu 125 373 € vuodelta 2018. Aran antaman ohjeen mukaan on oikaistu aiemmin kuluksi kirjattua osuutta hankkeen kustannuksista aktivoitavan hankintamenon lisäykseksi. Aktivoinnin lisäys poistetaan rakennuksen jäljellä olevan poistoajan mukaan.		
Lainat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Lainat eri luottolaitoksilta	116 032 059	104 328 761
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erässä "Rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:		
Aktivoidut korkomenot €		
Aktivoitu tilikaudella	66 680	81 150
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	876 747	843 660
Siirtovelat €		
Korkojaksotusvelka	816 056	490 207
Henkilöstökulujen jaksotukset	274 432	327 872
Asukastoimikuntien siirtomääräraha	20 888	31 124
Muut siirtovelat	14 379	15 321
Yhteensä	1 125 756	864 526

MUUT LIITETIEDOT

	2023	2022
Vakuudet ja annetut vastuusitoumukset €		
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	115 918 126	113 307 034
Annetut kiinnitykset	208 589 636	188 046 186
Lainat valtiokonttorilta	10 601 408	12 513 913
Annetut kiinnitykset	45 883 380	49 226 030
Lainat yhteensä	126 519 534	125 820 948
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	254 473 016	237 272 216
Kiinnitykset vapaana		
Koasin hallussa	17 595 915	17 595 915
Valtiokonttoriin talletettuna	2 725 826	2 826 626
Lainat rahoituslaitoksilta sisältävää 3 521 256 € suuruisen rahoitusluoton, jonka osavakuudeksi on tehty jälkipanttaussopimus. Jälkipantatun kiinnityksen määrä on 3 692 565 €, joka sisältyy Valtiokonttorille annettuihin kiinnityksiin.		
Taseeseen sisällyttömät vastuut €		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	14 809	24 712
Myöhemmin maksettavat	18 871	33 681
Yhteensä	33 681	58 393
Tonttivuokravastuut		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	2 233	2 069
Myöhemmin maksettavat	668 849	54 681
Yhteensä	671 083	56 751

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 4 637 €.

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 31.12.2023 on 742 322 €.

Lähipiiritoimet

Lähipiiritoimet on esitetty toimintakertomuksen lähipiiritoimia koskevassa osuudessa.

Riita-asiat ja oikeusprosessit

Säätiöllä käräjäoikeudessa käsitellyssä olleesta vahinko- korvausasiasta 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 1 356 804 €, josta on maksettu 39 483 €. Suoritus on käsitelty saatavissa, koska vielä ei ole tiedossa jääkö kulu Koasin kuluksi. Säätiön puolustusasianajan kulut on kirjattu kuluksi. Säätiö on valittanut tuomiosta hovioikeuteen. Hovioikeuden käsittely alkaa huhtikuussa 2024, josta tullee päätös touku- kuussa 2024. Koska hovioikeuden päätöksen sisältö ei ole ennustettavissa, kirjanpitoon ei ole tehty kuluvarauksia.

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.

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Säätiö varautuu perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ara-kohteiden vuokrissaan. Säätiöllä on käytettävissä 31.12.2023 näihin kustannuksiin 3 483 361 €.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 16. päivänä huhtikuuta 2024

Tony Melville	Heikki Mylläri
Minna Kalliokoski-Oinas	Juulia Saukkonen
Joonas Haggren	Charles Silvennoinen
Lauri Kujala	Seija Takanen
Meri Lumela	Matti Tanskanen
Irja Putkuri-Niemistö	toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä 24. päivänä huhtikuuta 2024

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.-31.12.2023. 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tietyn seikan painottaminen — Riita-asiat ja oikeusprosessit

Kuten tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa riidat ja oikeusprosessit todetaan, säätiöllä kärjäoikeuden käsittelyssä olleesta vahinkovakuutusasiasta on tullut päätös 7.3.2023. Kärjäoikeus tuomitsi maksamaan korvauksia 2 272 279 €, jotka kohdistuvat vakuutusyhtiölle 1 000 000 € saakka ja ylimenevältä osalta säätiölle. Koasin osuus korvauksista ja oikeudenkäyntikuluista korkoineen on 1 356 804 €. Säätiö on valittanut tuomiosta hovioikeuteen. Hovioikeuden käsittely alkaa huhtikuussa 2024, josta tulee päätös toukokuussa 2024. Koska hovioikeuden päätöksen sisältö ei ole ennustettavissa, kirjanpitoon ei ole tehty kuluvarauksia. Lausuntonamme ei ole mukautettu tämän seikan osalta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan säätiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 lausuntonme. 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 lausuntonme 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 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 vastaa 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 vastaa 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 24. huhtikuuta 2024

KPMG OY AB

Johanna Gråsten

KHT