

KESKI-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

2024



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 omakustannusperiaatetta sekä valtion tukemissa 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 sekä 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 6 453 kappaletta. Opiskelijoista noin 22 % asui opiskelija-asunnoissa.



Pelastusarmeijan opiskelijakoti



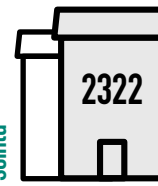
Kristillinen opisto



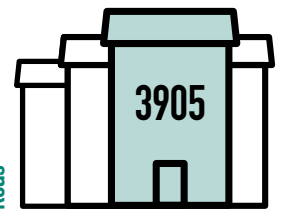
GRADIA



Soitu



Koas



OPISKELIJA-ASUNTOPAIKAT JYVÄSKYLÄSSÄ 2024

Henkilöstö (Kirjanpitolaki)

Koasin henkilöstön määrä oli toimintavuoden aikana keskimäärin 18 (edellisvuonna 17,9). Vuokraustoimessa oli 5,3 henkilöä, kiinteistötoimessa 7,7 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 5 henkilöä. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta ja keskimääräinen työsuhteen pituus oli 14 vuotta. Sairauspäiviä oli keskimäärin 4 ja koulutuspäiviä 3 henkilöä kohden vuodessa. Henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu säätiön yhteisten, tiimien, johtoryhmän sekä myös henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Säätiön toimitusjohtajana toimi Matti Tanskanen, johtoryhmään kuuluivat lisäksi toimitusjohtajan sijainen, asiakkuuspäällikkö Tiia Matilainen, kiinteistöjohtaja Satu Varstala, talouspäällikkö Riikka Kammonen, kehittämis- ja viestintäpäällikkö Hilla Hoskonen ja kunnossapitopäällikkö Matti Paananen.

Asuntojen vuokraus (Kirjanpitolaki)

Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 3 905 asuntopaikkaa. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 703 kappaletta. Asunnoista yksioitaita oli 1 551 kpl (57 %), perheasuntoja 675 kpl (25 %) ja soluasuntoja 477 kpl (18 %).

Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 6 825 kappaletta. Hakemusten määrä kasvoi edellisvuodesta viisi prosenttia. Aktiivisten asuntohakemusten (hakemus on voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 1 096 (edellisvuonna 1 182). Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste parani edellisvuodesta 0,7 prosenttiyksikköä ollen 97,0 prosenttia. Vuokralaisten vaihtuvuus pieneni merkittävästi 47,1 prosenttiin (edellisvuonna 54,5 %).

Koas seuraa asiakastytytyväsyyttä nettosuositelluindeksin (NPS) avulla. Toimintavuoden NPS oli 65 (edellisvuonna 61).

ASUNTOTYYPPIEN JAKAUMA

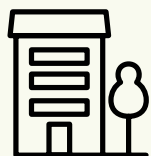
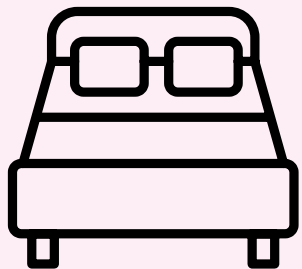
	2024	2023	2022	2021	2020
Yksioit, %	57	58	54	53	49
Perheasunnot, %	25	24	26	25	25
Soluasunnot, %	18	18	20	22	26

VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA

	2024	2023	2022	2021	2020
Asuntohakemuksia, kpl	6 825	6 531	6 370	5 837	5 673
Vuokrasopimuksia, kpl	1 626	1 985	1 789	1 655	1 741
Vaihtuvuus, %	47,1	54,5	56,3	53,6	59,1
Käyttöaste, %	97,0	96,3	96,2	94,5	93,3

ASUNTOPAIKKAA

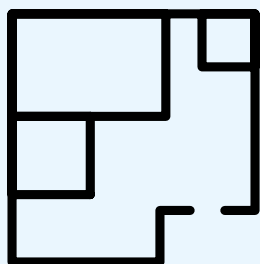
3905



62

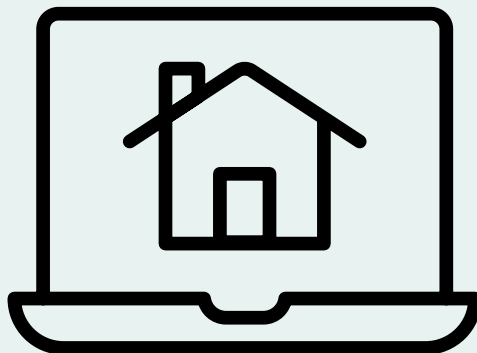
TALOA

2703



ASUNTOJA KPL

KOAS 2024 LUKUINA



6825 UUTTA

ASUNTOHAKEMUSTA

ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE



97,0%

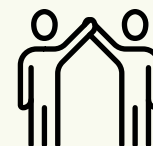
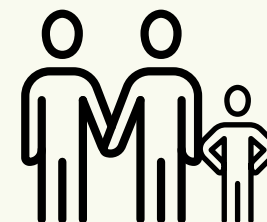


57%

YKSIÖITÄ

PERHEASUNTOJA

25%



18%

SOLUASUNTOJA

Kiinteistöt (Kirjanpitolaki)

Toimintavuoden päättyessä säätiö omisti ja hallinnoi 62 (edellisvuonna 62) taloa. Taloissa oli vuokrattavaa huoneistoalaa yhteensä 101 268 m² (99 501 m²) ja 2 703 (2 662) asuntoa. Toimintavuonna valmistui 41 (227) asuntoa. Toimintavuoden aikana rakenteilla tai peruskorjauksessa oli 242 (389) asuntoa.

Taitoniekantien perusparannushankkeen kaksi taloa otettiin käyttöön toimintavuoden heinäkuussa. Valtion tukea saaneessa hankkeessa talot korjattiin uutta vastaaviksi ja soluasunnot muutettiin yksiöiksi ja kaksioiksi.

Tourulan uudisrakennushanke oli toimintavuoden päättyessä valmistumassa. Valtion tukea saaneessa hankkeessa rakennettiin yhteensä 121 asuntoa, joista yksiöitä 102 ja kaksioita 19.

Säätiö osti Asunto Oy Jyväskylän TupasVillan koko osakekannan tammikuussa 2024. Koasin hallinnoima asunto-osakeyhtiö rakennutti vapaarahoitteista opiskelija-asuintaloa Jyväskylän keskustaan, Kauppatie 13 sisäpihalle. Sykekohteeseen valmistuu 80 asuntoa, joista yksiöitä 68, kaksioita kuusi ja kolmioita kuusi kappaletta. Asunto-osakeyhtiö fuusioitiin säätiöön 31.12.2024.

Asukkailta ei peritty erillisiä sähkö-, tietoverkko-, vesi- tai pesulamaksuja, joten nämä kulut ovat osana hoitokuluja. Poikkeuksena lainmuutoksen myötä Taitoniekantien kohteessa asukkaat maksoivat vedestä kulutuksen mukaan. Isännöinti ja osa kunnossapitotöistä suoritettiin omalla henkilökunnalla.

Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito sekä huolto- ja siivouspalvelut ostettiin kiinteistöhuoltoyhtiöiltä. Kiinteistöhuollossa käytettiin kohteille nimettyjä aluehuoltohenkilöitä.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 1 002 349 € (edellisvuonna 1 538 613 €). Suurimmat menoerät olivat Letkutien kylpyhuoneremontit 269 000 € ja ilmanvaihokanavien nuohoukset 40 000 €.

Energiakulujen, eli lämmön, sähkön ja veden osuus hoitokuluista oli 27 % (edellisvuonna 30 %), yhteensä 2 906 354 € vuodessa (2 803 121 €).



Kuva: Rami Saarikorpi "Molekyyli" Valon Kaupunki 2024

HOITOKULUT € / M² / KK

	2024	2023	2022	2021	2020
Hoitokulut yhteensä, €/m ² /kk	8,85	7,97	8,32	9,65	7,73
Energia ja vesi, €/m ² /kk	2,41	2,36	2,19	2,18	1,99
Huollon ostopalvelut, €/m ² /kk	1,51	1,41	1,47	1,37	1,29
Vuosikorjaukset, €/m ² /kk	0,83	1,30	1,74	1,95	1,82

ENERGIAKULUTUKSET

	2024	2023	2022	2021	2020
Lämpö, kWh/r ³	26,5	27,0	27,4	29,7	26,8
Lämpö normeerattu, kWh/r ³	26,8	26,7	29,1	30,1	31,0
Sähkö, kWh/r ³	15,2	14,7	14,9	14,6	14,8
Vesi, l/asukas/vrk	104	99	98	97	96

Talous (Kirjanpitolaki)

Säätiön kiinteistöjen tuotot kasvoivat 4,5 prosentilla ja olivat tilikaudella 17 853 850 € (edellisvuonna 17 092 681 €). Asuntovuokria korotettiin toimintavuoden aikana 2,7 prosentilla. Keskivuokra oli 15,05 €/m²/kk. Alin kohteen keskivuokra oli 12,89 €/m²/kk ja korkein 17,05 €/m²/kk. Vuokraan sisältyivät kaikki asumiskulut; vesi-, sähkö-, pesula- ja tietoverkkomaksut. Vesi laskutettiin kulutuksen mukaisesti ainoastaan Taitoniekantien kohteessa.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 10 666 181 € (edellisvuonna 9 450 776 €). Hoitokulut kasvoivat edellisvuodesta 1 215 405 €. Hoitokateprosentti oli 40,2 % (44,7 %). Toimintavuoden hoitokate oli 7 158 902 € (7 628 536 €).

Luottotappioita kirjattiin 26 955 € (edellisvuonna 11 238 €) ja jälkiperintätuottoja kertyi 9 241 € (8 252 €). Vuokrasaamisia oli 136 952 € (143 057 €). Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat -2 917 090 € (edellisvuonna -2 458 730 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 16 613 251 € (6 310 495 €). Lainoja lyhennettiin 3 812 270 € (5 611 908 €). Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 26 412 584 € (6 392 375 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 5 146 603 € (5 106 583 €). Tilikauden tappio oli -904 791 € (63 222 €).

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT

	2024	2023	2022	2021	2020
Hoitokateprosentti, %	40,2	44,7	39,3	36,9	40,2
Keskikorko, %	2,52	2,23	0,91	0,74	0,69
Omavaraisuusaste, %	19,0	20,7	20,7	21,8	22,7
Tulorahoitusprosentti, %	23,8	30,2	33,3	33,5	35,7
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.	32,8	24,5	24,6	20,4	20,4



Koas Tourula



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, sekä tuottaa toiminnallaan taloudellista aktiivisuutta paikallisesti. Koas on investoinut vuosina 2020–2024 yhteensä 67 157 000 €. Säätiön verokädenjälki oli toimintavuonna 8 009 490 €. 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, elinkaariajattelu sekä säätiön ympäristöohjelma. Koasin ympäristölupaus löytyy säätiön nettisivujen vastuullisuusosiosta.

Koas on panostanut energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamiseen ja pitkäjänteiseen kiinteistönhoitoon 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 22 808 kWh (edellisvuonna 16 128 kWh) sähköä.



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 säätiö teetti ensimmäisen kerran hiilijalanjälkilaskennan ulkoisella toimijalla (Green Carbon Oy). Edeltävinä vuosina laskenta on suoritettu säätiön omin voimin Y-Hiilari-työkalun avulla. Ulkoisen konsultin avulla laskennassa tulivat huomioitua entistä paremmin Scope 3 ryhmän päästöt, kun aikaisempina vuosina laskenta on kattanut pääosin vain Scope 1- ja scope 2 -ryhmien päästöt.

Kokonaisuudessaan Koasin hiilijalanjälki oli 4 593 tonnia, josta suoria päästöjä (Scope 1) oli 14 tonnia, ostetun energian päästöjä (Scope 2) 0 tonnia ja hankinta sekä toimitusketjujen epäsuoria päästöjä (Scope 3) 4 578 tonnia. Vuoden 2023 laskennassa päästöt olivat 713 tonnia. Päästöjen kasvu selittyy laskentamenetelmän vaihtumisella ja Scope 3 -ryhmän päästöjen entistä tarkemmalla huomioimisella. Käytetty laskentatapa perustuu GHG-protokollan Corporate Accounting and Reporting -standardiin.

KUINKA PALJON ON YKSI TONNI CO₂e PÄÄSTÖJÄ?

- 1 tonni CO₂e päästöjä vastaa ~7000 kilometrin ajoa autolla. *
- Suomalaisen vuosittaiset keskipäästöt ovat 10 tonnia CO₂e. **

Lähteet: * Traficom 2024, ** Sitra 2018

PÄÄSTÖT NUMERAINA

4593 CO₂e

KOKONAISPÄÄSTÖT

269 CO₂e

PÄÄSTÖT / milj. €

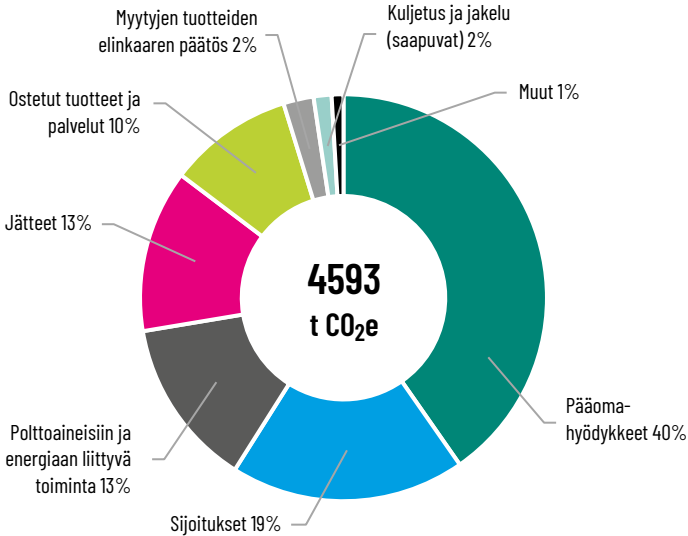
255 CO₂e

PÄÄSTÖT / työntekijä

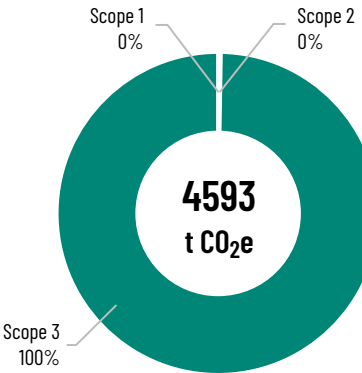
KOASIN HIILIJALANJÄLKI 2024 / SCOPE 1-3

Koas on selvittänyt aiheuttamansa ilmastovaikutuksen laskemalla hiilijalanjälkensä vuodelle 2024. Laskenta on suoritettu GHG-protokollan mukaisesti. Laskennan tavoitteena oli luoda selkeä käsitys Koas:n päästölähteistä. Näin vähennystoimenpiteet osataan kohdistaa mahdollisimman tehokkaasti tulevaisuudessa.

PÄÄSTÖT / PÄÄSTÖLÄHDE



PÄÄSTÖT / SCOPE



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.



Kuvassa 2024 hallitus.

HALLITUKSEEN KUULUIVAT VUONNA 2024:

Tony Melville, puheenjohtaja
Joonas Haggren
Meri Lumela
Irja Putkuri-Niemi
Charles Silvennoinen

Minna Kalliokoski-Oinas, vpj
Lauri Kujala
Heikki Mylläri
Juulia Saukkonen
Seija Takanen

An advertisement for KOAS housing. The background is a photograph of a modern brick building with large windows. In the foreground, a person wearing a yellow jacket and a white cap is walking past a wall with the word 'KOAS' in large white letters. The advertisement text is overlaid on the image in a white box with a green border.

KIINTEISTÖJEN TUOTOT TILIKAUDELLA

17 853 850 €

TASEEN LOPPUSUMMA

176 551 541 €

KESKIVUOKRA

15,05 €/m²/kk

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

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yksitoista kertaa (edellisvuonna 8). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 90 asiasta (79).

Merkittävimmät asiat olivat päätökset Ainolankaaren perusparannushankkeesta, toimintaympäristö- ja skenaarioanalyysin toteuttamisesta, tytäryhteisö As Oy Jyväskylän Tupasvillan sulauttamisesta säätiöön, sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen ja osavuosikatsausten 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 Karel Parkkola. Toimintavuoden tammikuussa järjestettiin koulutus- ja kehitystilaisuus asukastoimikuntien edustajille.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden jälkeen (Kirjanpitolaki)

Verohallinto hyväksyi 14.4.2025 säätiön hakemuksen yleishyödyllisen yhteisön verohuojennuksesta verovuosille 2024–2028.



Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja siihen vaikuttavista seikoista (Kirjanpitolaki)

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

Rahoituksen riskeistä merkittävin on yleisen korkotason nousu, joka heikentäisi säätiön taloudellista tulosta. Säätiö on suojautunut korkoriskin osalta lainasalkun hajauttamisella ja korkosuojauksella. Suurin osa säätiön lainakannasta on korkotukilainoja, jotka sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin.

Säätiön hallitus on hyväksynyt sijoitussuunnitelman, joka noudattaa valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen 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.

Vuonna 2013 tapahtunutta liukastumisesta johtuvaa vahingonkorvausasiaa on käsitelty eri oikeusasteissa. Vaasan hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Säätiö on kirjannut kaikki käräjä- ja hovioikeuden tuomioiden mukaiset korvaus- ja oikeudenkäyntikulut korkoineen toimintavuoden kuluksi. Pääasiassa vuoteen 2054 saakka maksettavista korvauksista Pohjola Vakuutus Oy maksaa 1 000 000 € saakka ja ylimenevän osan Koas. Toimintavuoden tulokseen kirjattiin kuluksi 1 447 162,84 € ja siirtovelkoihin tulevana vuosina maksettavaa 1 402 485,25 €. Siirtovelka on esitetty pitkäaikaisissa veloissa, koska Koasin maksuvelvollisuus alkaa sen jälkeen, kun Pohjola on suorittanut oman maksuvelvollisuutensa. Korkein oikeus myönsi Koasille valitusluvan korvausvaatimusten vanhentumisen osalta. Korkeimman oikeuden päätös tulee vuoden 2025 aikana.

Valtioneuvoston päätökset leikata erityisryhmien investointiavustusta rajoittavat säätiön mahdollisuuksia etenkin uudishankkeisiin. Säätiön lähivuosien toiminnalliset näkymät ovat kuitenkin vakaat. Taloudellisiin näkymiin vaikuttavat positiivisesti sekä yleisen korkotason aleneminen että käyttöasteen paraneminen.

Koas Syke



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 2024 kaikkiaan 53 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 2024 on tehty Koasin ja Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä.

Koasilla on ollut tilikauden 2024 lopussa vuokralla 2 703 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 2024 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 658 289 euroa.

Koas on ostanut Jyväskylän kaupungin yhtiöiltä sähkönsiirtoa, vettä ja hulevettä, lämpöä ja jätehuoltopalveluita kaupungin yhtiöiden normaalien hinnoitteluperusteiden mukaisesti yhteensä 2 733 142 € arvosta. Koas on perinyt vaihto-opiskelijoiden kiintiötakuumaksuja Jyväskylän kaupungin yhtiöltä 78 682 €.

Koas on ostanut toiselta perustajaltaan, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta, Jyväskylän ylioppilaslehteä ja mainostilaa sekä JYY:n yhtiöiltä palveluja 4 243 € arvosta.

Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Koasin johtoon kuuluvat hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkioita ja lisäksi puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle vuosipalkkiot. Kaksi säätiön hallituksen jäsentä on toiminut Jyväskylän kaupungin hallituksen jäseninä. Heille on maksettu säätiön kokouspalkkioita 13 680 €. Säätiön johdolle on maksettu palkkoja ja palkkioita tilikaudella 2024 yhteensä 177 544 euroa. Toimitusjohtajan palkka on esitetty hallituksen palkkioihin yhdistettynä. Johdolle ei ole myönnetty eläkesitoumuksia.

Säätiön hallituksen jäsenistä kolme asui vuokralla Koasin opiskelija-asunnossa. Vuokrasopimusten vuosivuokrien arvo oli yhteensä 16 467 euroa.

Säätiön tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle on maksettu lakisääteisestä tilintarkastuksesta ja lausunnoista 26 016 euroa ja muista neuvontapalveluista palkkioita 19 656 euroa.

Säätiön johtoryhmä vasemmalta:

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

Säätiön johtoryhmä

Koasin johtoryhmään kuuluville on maksettu palkkoja tilikaudella 2024 yhteensä 359 975 euroa. Palkkoissa 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.

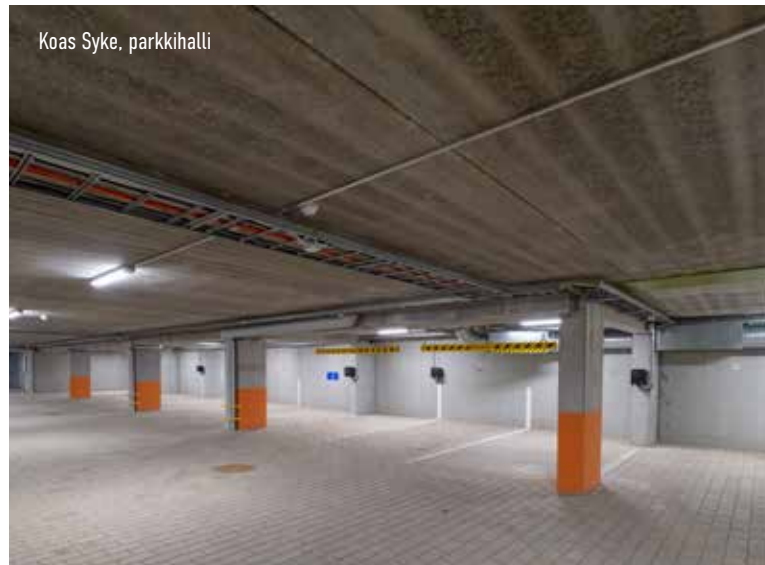
Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset

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





Koas Korttelikylä



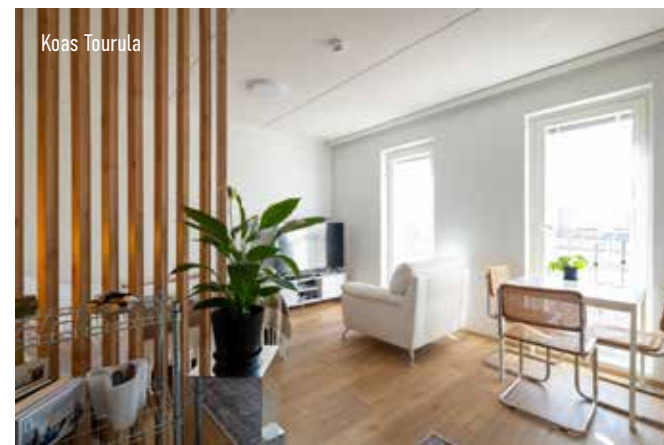
Koas Syke, parkkihalli



Koas Tourula



Koas Syke



Koas Tourula



Koas Tourula



Koas Taitoniekantie



Koas Taitoniekantie, lounge & study

TULOSLASKELMA

	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	17 211 005	16 509 217
Muut vuokrat	367 882	349 854
Käyttökorvaukset	167 798	167 314
Muut kiinteistöjen tuotot	107 162	66 293
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	17 853 850	17 092 681
Luottotappiot ja oikaisuerät	-28 766	-13 368
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 271 680	-1 241 948
Hallinto	-214 530	-159 808
Käyttö- ja huolto	-956 691	-883 275
Ulkoalueiden hoito	-382 968	-351 245
Siivous	-476 288	-432 805
Lämmitys	-1 273 543	-1 170 600
Vesi ja jätevesi	-782 603	-768 955
Sähkö	-850 207	-863 564
Jätehuolto	-325 358	-315 043
Vahinkovakuutukset	-168 574	-187 914
Vuokrat	-28 348	-37 871
Kiinteistövero	-646 966	-641 368
Korjaukset	-1 002 349	-1 538 613
Muut hoitomenot	-2 209 739	-777 315
Oman käytön arvonalisävero	-76 331	-80 444
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	-10 666 181	-9 450 776
HOITOKATE	7 158 902	7 628 536
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-4 203 448	-4 084 366
Rakennusten koneista ja laitteista	-768 761	-845 633
Koneista ja kalustosta	-165 842	-167 969
Muista pitkävaikutteisista menoista	-8 550	-8 613
Poistot yhteensä	-5 146 603	-5 106 583
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	24 151	21 277
Korkotuotot	204 928	269 014
Muut rahoitustuotot	10 392	19 319
Korkokulut	-3 141 246	-2 749 128
Muut rahoituskulut	-15 316	-19 213
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 917 090	-2 458 730
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	-904 791	63 222

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	20 899 978	18 129 786
Liittymismaksut	2 583 259	2 418 851
Rakennukset ja rakennelmat	132 417 966	119 250 619
Rakennusten koneet ja laitteet	5 339 379	4 967 688
Koneet ja kalusto	609 607	453 960
Muut aineelliset hyödykkeet	50 241	58 792
Keskeneräiset hankinnat	8 848 408	3 530 696
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	170 748 841	148 810 395
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	780 231	780 231
Sijoitukset yhteensä	780 231	780 231
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	171 529 073	149 590 627
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	136 952	143 057
Siirtosaamiset	194 605	162 805
Muut saamiset	20 998	62 008
Saamiset yhteensä	352 556	367 871
Rahoitusomaisuusarvopaperit	2 148 204	4 228 541
Rahat ja pankkisaamiset	2 521 706	8 735 830
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 022 467	13 332 243
VASTAAVAA YHTEENSÄ	176 551 541	162 922 870

TASE

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	918 057	245 591
Muut rahastot	21 111 764	21 111 764
Edellisten tilikausien voitto	12 402 508	12 339 285
Tilikauden voitto	-904 791	63 222
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	33 535 948	33 768 274
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	135 641 087	122 707 264
Muut pitkäaikaiset velat	1 402 485	0
Pitkäaikainen yhteensä	137 043 572	122 707 264
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 679 427	3 812 270
Saadut ennakot	244 662	174 663
Ostovelat	990 618	1 238 727
Siirtovelat	978 689	1 125 756
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	78 621	95 914
Lyhytaikainen yhteensä	5 972 020	6 447 332
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	143 015 593	129 154 596
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	176 551 541	162 922 870

RAHOITUSLASKELMA

	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Myynnistä saadut maksut	17 832 138	17 089 820
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 525 054	-10 312 874
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	8 307 085	6 776 945
Saadut korko- ja rahoitustuotot	239 472	309 611
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-3 309 938	-2 442 492
= Liiketoiminnan rahavirta (A)	5 236 620	4 644 063
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 412 584	-6 392 375
Myyntituotto aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	27 816	0
= Investointien rahavirta (B)	-26 384 767	-6 392 375
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16 613 251	6 310 495
Lyhytaikaisen velan muutos	52 706	-67 011
Oman pääoman muutos	0	125 373
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-3 812 270	-5 611 908
= Rahoituksen rahavirta C	12 853 686	756 949
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	-8 294 460	-991 362
Rahat tilikauden alussa	12 964 371	13 955 734
Rahat tilikauden lopussa	4 669 911	12 964 371
Muutos	-8 294 460	-991 362

TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vertailukelpoisuutta koskevat tiedot

Vuonna 2013 tapahtunutta liukastumisesta johtuvaa vahingonkorvausasia on käsitelty eri oikeusasteissa. Vaasan hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomioita. Säätiö on kirjannut kaikki käräjä- ja hovioikeuden tuomioiden mukaiset korvaus- ja oikeudenkäyntikulut toimintavuoden kuluksi. Pääasiassa vuoteen 2054 saakka maksettavista korvauksista Pohjola Vakuutus Oy maksaa 1 000 000 € saakka ja ylimenevän osan Koas. Toimintavuoden tulokseen kirjattiin kuluksi 1 447 162,84 € ja siirtovelkoihin tulevana vuosina maksettavaa 1 402 485,25 €. Siirtovelka on esitetty pitkäaikaisissa veloissa, koska Koasin maksuvelvollisuus alkaa sen jälkeen, kun Pohjola on suorittanut oman maksuvelvollisuutensa. Korkein oikeus myönsi Koasille valitusluvan vanhentumisen osalta. Korkeimman oikeuden päätös tulee vuoden 2025 aikana.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

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

Rakennusaikaiset korot aktivoidaan ja kirjaan poistoiksi samassa ajassa kuin lainalla rahoitettu rakennuskohde.

Fuusio

Säätiö osti Asunto Oy Jyväskylän TupasViljan koko osakekannan tammikuussa 2024. Koasin hallinnoima asunto-osakeyhtiö rakennutti vapaarahoitteista opiskelija-asuin-

taloa Jyväskylän keskustaan, Kauppakatu 13 sisäpihalle. Syke- kohteeseen valmistuu 80 asuntoa, joista yksiöitä 68, kaksioita kuusi jakolmioita kuusi kappaletta. Asunto-osakeyhtiö fuusioitiin säätiöön 31.12.2024.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Verohallinto hyväksyi 14.4.2025 säätiön hakemuksen yleishyödyllisen yhteisön verohuojennuksesta verovuosille 2024-2028.

LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT	2024	2023
Henkilöstö keskimäärin kpl		
Vuokraustoimi	5,3	5,0
Kiinteistötoimi	7,7	7,9
Hallinto- ja talous	5,0	5,0
Yhteensä	18,0	17,9
Vakituisen henkilöstön keski-ikä	44 v.	43 v.
Henkilöstökulut €		
Palkat ja palkkiot	1 022 271	1 009 595
Eläkekulut	202 522	187 507
Henkilösivukulut	46 886	44 844
Henkilöstökulut yhteensä	1 271 680	1 241 948
Luontaisetuja €	73 750	65 990

TOIMIELINTEN JÄSENTEN PALKAT JA PALKKIOT €	2024	2023
Hallitus	30 440	25 620
	30 440	25 620

SELVITYS POISTOJEN PERUSTEISTA	2024	2023
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 %
Aktivoituneet korjausmenot	10 v.	10 v.
Koneet ja kalusto	3-5 v.	3-5 v.
Muut aineelliset hyödykkeet	10 v.	10 v.
Poistot €		
Aineettomat oikeudet	0	62
Rakennukset ja rakennelmat	4 203 448	4 084 366
Rakennusten koneet ja laitteet	768 761	845 633
Koneet ja kalusto	165 842	167 969
Muut aineelliset hyödykkeet	8 550	8 550
Poistot yhteensä	5 146 603	5 106 583

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

KÄYTTÖMAISUUDEN MUUTOKSET €	2024	2023
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Menojäännös 1.1.	18 129 786	17 082 901
Lisäys	2 770 192	1 046 884
Menojäännös 31.12.	20 899 978	18 129 786
Liittymismaksut		
Menojäännös 1.1.	2 418 851	2 138 603
Lisäys	164 408	280 247
Menojäännös 31.12.	2 583 259	2 418 851
Rakennukset ja rakennelmat		
Menojäännös 1.1.	119 250 619	105 175 591
Lisäys	17 370 795	18 159 394
Tilikauden poisto	-4 203 448	-4 084 366
Menojäännös 31.12.	132 417 966	119 250 619
Rakennusten koneet ja laitteet		
Menojäännös 1.1.	4 967 688	3 995 383
Lisäys	1 140 452	1 817 939
Tilikauden poisto	-768 761	-845 633
Menojäännös 31.12.	5 339 379	4 967 688
Koneet ja kalusto		
Menojäännös 1.1.	453 960	415 106
Lisäys	346 987	206 824
Vähennys	-25 498	0
Tilikauden poisto	-165 843	-167 969
Menojäännös 31.12.	609 607	453 960
Muut aineelliset hyödykkeet		
Menojäännös 1.1.	58 792	67 343
Tilikauden poisto	-8 550	-8 550
Menojäännös 31.12.	50 241	58 792
Keskeneräiset hankinnat		
Menojäännös 1.1.	3 530 696	18 649 610
Lisäys	24 148 134	4 887 037
Tilikauden poisto	-18 830 422	-20 005 951
Menojäännös 31.12.	8 848 408	3 530 696
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	170 748 841	148 810 395

	2024	2023
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
Veturitalin Parkki Oy, 14 kpl	882	882
Kankaan Palvelu Oy, 1921 kpl	775 464	775 464
Sijoitukset yhteensä	780 231	780 231
Saamiset €		
Asuinhuoneistojen vuokrasaamiset	108 337	122 365
Liiketilojen vuokrasaamiset	27 950	20 383
Kiintiöpaikkojen vuokrasaamiset	664	309
Korkojaksotussaamiset	162 135	162 805
Vakuutussaamiset	32 470	0
Muut saamiset	20 998	62 008
Yhteensä	352 556	367 871
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden markkina-arvo 31.12.2024 oli 2 099 611 €.		
Rahoitusomaisuusarvopapereiden hankinta-arvo oli 2 162 602 €.		
Hankintahinnan ja markkina-arvon ero oli 62 990 €.		
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
Tilikauden lisäys	672 465	0
Arvonkorotusrahasto 31.12.	918 057	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	12 402 508	12 213 912
Oman pääoman oikaisu	0	125 373
Voitto/tappio tilikaudelta	-904 791	63 222
Yhteensä voittovarot	11 497 717	12 402 508
Oma pääoma yhteensä	33 535 948	33 768 274

Vanha arvonorotus perustuu vyöhykehintaan. TupasVillalta siirtynyt arvonorotus perustuu tontin arvoon kauppahetkellä.

	2024	2023
Lainat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Lainat eri luottolaitoksilta	116 198 432	116 032 059
Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erässä "Rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:		
Aktivoidut korkomenot €		
Aktivoitu tilikaudella	203 874	66 680
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	1 046 838	876 747
Siirtovelat €		
Korkojaksotusvelka	662 682	816 056
Henkilöstökulujen jaksotukset	262 200	274 432
Asukastoimikuntien siirtomääräraha	19 258	20 888
Muut siirtovelat	34 548	14 379
Yhteensä	978 689	1 125 756

MUUT LIITETIEDOT

	2024	2023
Vakuudet ja annetut vastuusitoumukset €		
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	130 412 144	115 918 126
Annetut kiinnitykset	217 482 201	208 589 636
Lainat valtiokonttorilta	8 908 370	10 601 408
Annetut kiinnitykset	36 659 956	45 883 380
Lainat yhteensä	139 320 515	126 519 534
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	254 142 157	254 473 016
Kiinnitykset vapaana		
Koasin hallussa	17 595 915	17 595 915
Valtiokonttoriin talletettuna	2 473 826	2 725 826
Taseeseen sisältymättömät vastuut €		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	14 749	14 809
Myöhemmin maksettavat	4 121	18 871
Yhteensä	18 871	33 681
Tonttivuokravastuut		
Alkaneelta tilikaudelta maksettavat	2 276	2 233
Myöhemmin maksettavat	667 664	668 849
Yhteensä	669 941	671 083

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 0 €.

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 31.12.2024 on 977 220,93 €.

Lähipiiritoimet

Lähipiiritoimet on esitetty toimintakertomuksen lähipiiritoimia koskevassa osuudessa.

Riita-asiat ja oikeusprosessit

Vuonna 2013 tapahtunutta liukastumisesta johtuvaa vahingonkorvausasiaa on käsitelty eri oikeusasteissa. Korkein oikeus myönti Koasille valitusluvan korvausvaatimusten vanhentumisen osalta. Korkeimman oikeuden päätös tulee vuoden 2025 aikana.

Luovutus- ja muut rajoitukset

Säätiö noudattaa arava- ja korkotukilainan säännöksiä.

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Säätiö varautuu perusparannus-, ylläpito ja hoitokustannuksiin valtion tukemien kohteiden vuokrissa. Säätiöllä on käytettävissä 31.12.2024 näihin kustannuksiin 1 633 528 €.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

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

Koasin omistamat valtion tulokset asuntokohteet, joihin liittyy käyttö- ja luovutusrahoituksia

Kohde	Käyttö- ja luovutusrajoitukset voimassa	Investointi-avustus €	Avustuksen palautusvastuu voimassa
Ykköspesä	07.10.2032		
Palstatie 4	12.09.2036		
Palstatie 3	10.09.2037		
Letkut	03.12.2037		
Myllyjärvi	04.02.2039	697 248 €	13.08.2029
Ainola	13.05.2042		
Auvilankuja	03.07.2042		
Humppa	07.11.2042		
Sillanpää	25.05.2044		
Etelä-Kekkola	29.04.2045	653 825 €	15.04.2035
Tango	06.06.2046		
Ristonmaa I	09.08.2046		
Ristonmaa II	27.08.2047		
Veturi	24.10.2047		
Rantapolku	14.08.2048		
Ratapiha	21.07.2049	1 505 097 €	17.12.2029
Laajavuori	12.08.2050	604 490 €	01.09.2030
Koppiari	20.05.2051	947 895 €	29.06.2041
Kotiraide	16.05.2052	1 996 300 €	31.05.2032
Heikinsilta	03.09.2055	967 960 €	10.09.2035
Seminaarinmäki	02.05.2058	1 205 262 €	15.05.2038
Harju	30.08.2058	1 552 120 €	31.08.2038
Kangas	14.11.2059	1 541 745 €	20.01.2040
Korttelikylä	15.06.2061	3 548 205 €	13.10.2041
Taitoniekantie	06.06.2063	695 957 €	31.01.2044
Tourula	30.06.2063	2 307 791 €	04.12.2043
		18 223 895 €	

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 29. päivänä huhtikuuta 2025

Tony Melville	Irja Putkuri-Niemistö
Teemu Vasama	Juulia Saukkonen
Joonas Haggren	Charles Silvennoinen
Henri Kivistö	Seija Takanen
Lauri Kujala	Matti Tanskanen
Meri Lumela	toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä 6. päivänä toukokuuta 2025

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.-31.12.2024. 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 tilintarkas tustavan mukaisia velvollisuuksiimme 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 soveltuviin tapauksiin 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 tilintarkas tustavan 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 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.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota. Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toiminta kertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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 tili kaudella 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 6. toukokuuta 2025

KPMG OY AB



Johanna Gråsten

KHT