VUOSIKERTOMUS 2017

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr

SISÄLLYSLUETTELO

Toimitusjohtajan katsaus 3
Taloudellinen kehitys..... 4
Asiakaspalvelu 8
Asiakastyytyväisyys 10
Viestintä ja markkinointi 12
Yhteiskuntavastuu 14
Kiinteistötoiminta 16
Investoinnit 18
Kiinteistönpito.....20
Hallituksen toimintakertomus
ja tilinpäätös 2017.....22

Tampereen
opiskelija-asuntosäätiö sr
TOAS
Y-tunnus 0155634-2

TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS

Graafinen toteutus
Innolink

Painopaikka:
Offset Ulonen Oy, Tampere
Kansi:
Scandia 2000 White
200 g/m²
Sisus:
Scandia 2000 White
150 g/m²

YMPÄRISTÖMERKKI
MILJÖMÄRKT
441 878
Painotuote

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuoden 2017 aikana uudistimme TOASin strategian hallituksen, johtoryhmän ja henkilöstön yhteistyönä meidän strategiaksi, joka näkyy jatkossa pitkän tähtäimen päämäärissä ja arjen pienissä teoissa. Strategiatyön aikana kävimme arvokasta vuoropuhelua taustayhteisöjemme ja sidosryhmiemme kanssa. Kannustavinta oli saada palautetta siitä, että työmme on merkityksellistä, olemme vakaa toimija ja meitä rohkaistiin fiksuihin uudistuksiin tulevaisuudessakin. Vetovoimaisen opiskelijakaupungin kehityksessä TOASilla on keskeinen rooli, josta pidämme vastuullisesti huolta.

Strategiamme luotiin opiskelijalähtöisesti. Päämääristä keskeisin onkin opiskelijan arjen helpottaminen ja sitä mahdollistamaan tarvitaan myös kestävää kasvua. Työyhteisössä painotamme avoimuutta ja osaamista. Kokeilemme rohkeasti, olemme kehittämishaluisia ja toimimme aktiivisesti yhteistyössä kumppaneiden kanssa. Kannattaa käydä kurkkaamassa myös TOASin Youtube-kanavalta strategiavideo, johon kiteytimme tavoitteemme erinomaisesta palvelukokemuksesta, aktiivisesta yhteistyöstä opiskelijan parhaaksi ja kestävästä kasvusta. Meillä on vahva tahto tehdä asioita niin, että TOASilla asumisen aika olisi opiskelijaelämän parasta aikaa.

Säätiöllä on takanaan menestyksekäs ja uudistuneen toiminnan vuosi. Taloudellisesti hyvä tulos saatiin aikaan ilman vuokrankorotuksia ja investoinnit sekä korjaushankkeet toteutuivat suunnitellusti. Uusimman kohteemme valmistuttua Kissanmaalle ylitimme elokuussa 10 000 asuntopaikan rajan. Saavutus oli merkityksellinen säätiön historiassa ja osoittaa toiminnan kasvun jatkumista kaupungin muun kehityksen vauhdissa. Pystyimme asuttamaan edelleen noin neljänneksen tamperelaisista opiskelijoista. Arkeen mahtui vuoden aikana yhteensä 8 700 sisään- ja ulosmuuttoa.

Vuoden 2017 tulos 5,7 miljoonaa euroa oli erinomainen. Kiinteistöjen tuotot kasvoivat 42,7 miljoonaan euroon. TOAS on onnistunut säilyttämään tavoitteensa kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen vuokrauksessa ja pystynyt pitämään vuokratason lähes 20 prosenttia markkinoiden keskivuokrien alapuolella. Opiskelijat valitsivat TOASin erityisesti edullisuuden ja sijainnin perusteella. Muita houkuttelutekijöitä ovat asuntojen helppo saatavuus, TOASin luotettavuus vuokranantajana ja monipuolinen asuntotarjonta. Kilpailu asuntojen vuokrauksessa on kiristynyt. Pystyimme kuitenkin pitämään tyhjäkäytön 3,5 prosentin tasolla ja kokonaisarvosanaksi toiminnastamme kehittämistutkimuksessa saimme asukkailta 8,13 asteikolla 0-10 ja NPS-suositteluindeksi nousi arvoon 53.

Kaavakehityshankkeita on meneillään useita, joista lainvoimaisiksi ei vuoden 2017 aikana valmistunut yhtään, mutta valmistuttuaan ne mahdollistavat TOASin asuntokannan kasvattamisen vuosiksi eteenpäin. Isoin hankkeemme, Hippostalon asemakaavatyö, saatiin vuoden lopussa hyvässä yhteistyössä käyntiin. Yhteistyötä tarvitaan jatkossa yhä monipuolisemmin eri sidosryhmien ja kumppaneiden kanssa, jotta pystymme vastaamaan kasvun haasteisiin luomalla toimivaa kaupunkikuvaa ja houkuttelevaa opiskelija-asumista. Tarvitaan uusia oivalluksia ja ratkaisukeskeisiä päätöksiä sekä rohkeutta soveltaa normeja siten, että aikaansaannoksemme ovat fiksuja ja kestäviä niin ajassa kuin käytössäkin.

TOAS ei jaa tulostaan tai mahdollisesta arvonnoususta saatavaa tuottoa ulos säätiöstä vaan käyttää ylijäämänsä säätiön toiminnan kehittämiseen, jotta jatkossakin pystymme tuottamaan kohtuuhintaisia opiskelija-asumispalveluita tamperelaisille opiskelijoille. Rakentamisen tehokkuusajattelun lisäksi tarvitaan näkökulman laajennusta siihen mitä opiskelija-asumisen viereen ja lähelle sijoittuu. Kumppanuudet ja verkostomainen toiminta ovat yhä keskeisempi osa toimintamme kehittämistä.

Kiristyneestä kilpailusta huolimatta suhtaudumme tulevaisuuteen luottavaisesti. TOASin erityisyytenä tulee edelleen olemaan opiskelijan tarpeet ja niihin vastaaminen. Vaikka yksiöiden kysyntä on ollut viime vuodet kasvussa, haluamme säilyttää monipuolisen asuntotarjonnan ja kantaa huolta yhteisöllisyyden tärkeydestä. Myös erilaiset asumisen lisäpalvelut nostavat päätään.

Työmme jatkuu ja toiminnan aktiivista kehittämistä tarvitaan, jotta pystymme luomaan uusia toimintamalleja opiskelija-asumiseen. Erilaiset monimuotoiset kehittämishankkeet ovat mahdollisuutemme. Tänään ja tulevaisuudessa: Opiskelijalle helppoa asumista kasvaviin tarpeisiin.

Kirsi Koski
Toimitusjohtaja

TALOUDELLINEN KEHITYS

Konsernin ylijäämä pysyi erittäin hyvällä tasolla ollen 5,7 miljoonaa euroa (4,3 vuonna 2016). Se on 13 % kiinteistöjen tuotoista. Ylijäämä ylitti budjetoidun 1,0 miljoonalla eurolla. Merkittävimmät positiiviset erät tulivat alhaisista lämmityskuluista sekä alhaisten markkinakorkojen tasojen kautta.

Investoinneissa oli rauhallisempi vuosi, sillä uusia rakennusprojekteja ei aloitettu. Investointien kokonaismäärä oli 4,0 miljoonaa euroa (23,1), mikä on 1 % taseen arvosta. Lähivuosien toteutetut suuret investoinnit näkyvät kuitenkin monessa konsernin tunnusluvussa. Konsernin rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyivät vakaana. Konsernin kiinteistöjen tuotot nousivat 4 prosentilla 42,7 miljoonaan euroon (41,2). Kasvua tuli asuntovuokratuottoihin uusien asuntojen myötä.

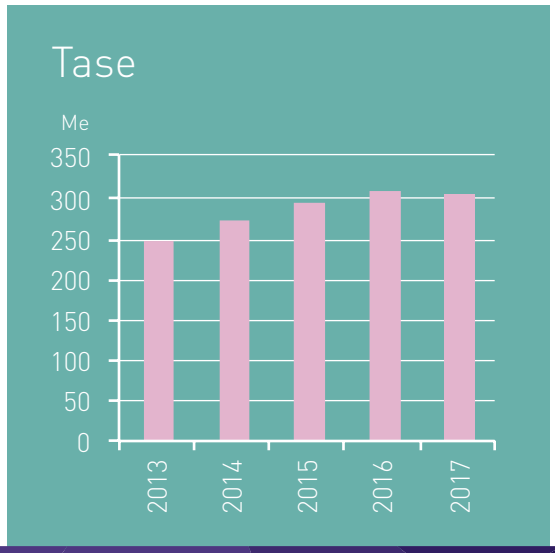
Kiinteistöjen hoitokulut pysyivät ennallaan 21,2 miljoonaa euroa (21,3). Korjauskuluja kirjattiin 5,7 miljoonaa euroa (6,0), mikä oli 1,6 e/m²/kk (1,8). Korjauskulut sisälsivät peruskorjauksia 1,8 miljoonaa euroa. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut laskivat 6,10 euroon/m²/kk (6,31).

Korkojen ja lyhennysten yhteismäärä oli 15,2 (15,9) miljoonaa euroa. Lyhennyksien osuus oli 10,7 (11,2) miljoonaa euroa ja kirjanpidollisia poistoja kirjattiin 11,3 (10,9) miljoonaa euroa. Emoyhtiöllä otettiin käyttöön suunnitelman mukaiset poistot vuonna 2016. Konsernissa tämä käytäntö on ollut jo vuodesta 2008.

Konsernin taseen loppusumma oli 311,5 miljoonaa euroa (314,4). Vähennystä edellisestä vuodesta tuli 1 %. Korollinen vieras pääoma oli 249,6 miljoonaa euroa (257,0) ja vähennystä tuli 3 %. Konsernin omavaraisuusaste oli 17,7 % (15,7).

Vuokrasaamisten määrä kasvoi 217 000 euroon (205 000). Vuokrasaamisten määrä kiinteistöjen tuotoista (0,5 %) on edelleen hyvin pieni. Luottotappiot olivat -15 000 euroa (-8 000) eli vanhoja luottotappioita saatiin perittyä enemmän kuin uusia syntyi. Rahavarat olivat vuoden lopussa 18,4 miljoonaa euroa (12,7).

Vuokrattavia asuntoja oli vuoden lopussa 6 341 kpl (6 284) ja määrä on asuntopaikkoina 10 046 kpl (9 962). Asuntojen kysyntä pysyi samalla tasolla edellisen vuoden kanssa ja käyttöaste oli 96,5 % (96,5). Vuokria ei korotettu vuoden 2017 aikana (2016 +2,0%). Keskivuokra oli vuoden lopussa 11,97 (11,89) euroa/m²/kk. Vuokraan sisältyvät vesi, sauna, talopesula ja laajakaistayhteydet. Kun vuokra oikaistaan vertailukelpoiseksi vapaarahoitteisten markkinavuokrien kanssa, niin vertailussa TOASin keskivuokra on noin 17 % vapaiden markkinoiden keskivuokraa edullisempi.



Vuokrattavia asuntoja oli vuoden lopussa

6341 kpl

Asuntojen käyttöaste oli

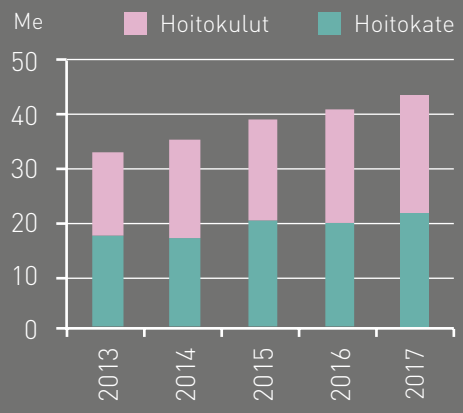
96,5 %

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

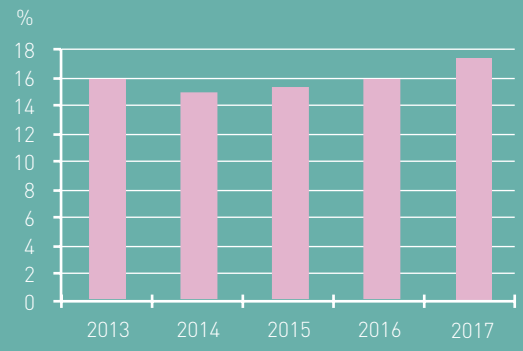
Miljoonaa euroa

	2017	2016	2015	2014	2013
Kiinteistöjen tuotot	42,7	41,2	39,1	35,1	33,0
muutos %	4%	5%	11%	6%	2%
Kiinteistöjen hoitokulut	21,2	21,3	18,8	18,1	15,8
hoitokulut e/m²/kk	6,10	6,31	5,71	5,93	5,37
Hoitokate	21,5	19,9	20,2	17,0	17,2
hoitokate %	50%	48%	52%	48%	52%
Rahoituskulut	15,2	15,9	14,7	15,4	13,5
Tilikauden ylijäämä	5,7	4,3	4,4	1,3	3,0
			8		
Taseen loppusumma	311,5	314,4	301,1	280,4	254,4
Oma pääoma	53,7	48,0	44,5	40,2	38,9
omavaraisuus %	17,7%	15,7%	15,2%	14,8%	15,8%
Vieras pääoma	257,0	265,5	255,7	239,4	214,6
pitkäaik. vieras po / neliöt e	817	862	858	878	769
Maksuvalmius	4,6	2,7	2,6	2,3	3,6
Investoinnit	4,0	23,1	32,1	38,7	25,8
Asuntomäärä	6 341	6 284	5 960	5 784	5 716
yksiöt	3 394	3 352	3 092	2 946	2 894
Asuntopaikat	10 046	9 962	9 574	9 367	9 283
Asuntojen pinta-alat	267 357	264 900	254 267	248 555	246 810
Liiketilojen pinta-alat	25 752	22 707	23 621	10 410	9 992
Käyttöaste	96,5%	96,5%	96,6%	96,4%	97,4%
Keskineliövuokra	11,97	11,89	11,55	11,20	10,86
sis. vesi, sauna, pesula, nettiyhteys					
Kiinteistöjen keski-ikä	15,8	15,0	15,2	14,6	16,1
Henkilöstömäärä	20	20	20	20	18

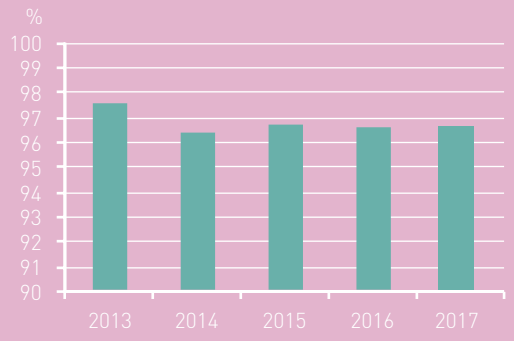
Kiinteistöjen tuotot



Omavaraisuusaste



Käyttöaste



Keskivuokra oli vuoden 2017 lopussa

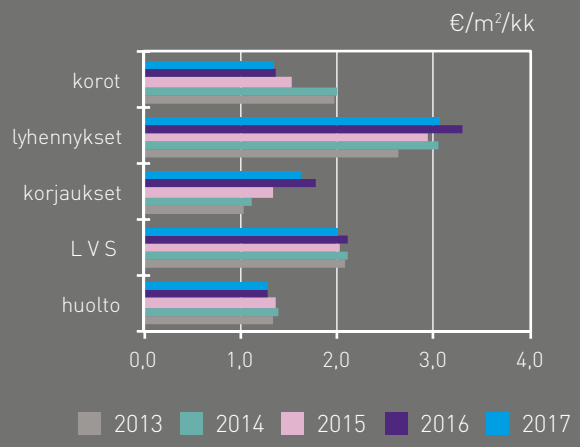
11,97 €/m²/kk

TOASin keskivuoka on noin

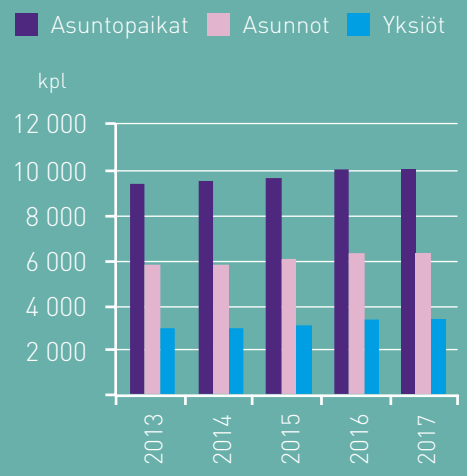
17 %

vapaiden markkinoiden keskivuokraa edullisempi.

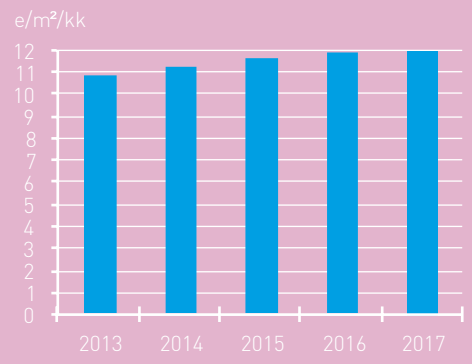
Kiinteistöjen kulueriä



Asuntopaikat, asunnot ja yksiöt



Keskineliövuokra



ASIAKASPALVELU

Asuntojen vuokraus

TOASin asunnoissa voivat asua Tampereella peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevat päätoimiset opiskelijat ja heidän perheensä. Valmistumisen jälkeen asumisoikeutta on yksi vuosi. Asumisoikeuksia tarkistetaan säännöllisesti.

Asuntojen vuokraus tapahtuu TOASin asuntotoimistossa. Vuokrattavana on yli 10 000 asuntopaikkaa. Vuonna 2017 toimistossa solmittiin 4 446 uutta vuokrasopimusta (v. 2016 4 351). Sopimuksia päättyi yhteensä 4 293 kpl (4 247). Vuokrauksen huiput rytmittyvät lukuvuoden mukaan. Vuoden lopussa voimassa olevia vuokrasopimuksia oli 7 522 kpl (7 361).

Keväällä 2017 TOAS sopi kiintiöasuntopaikkamäärät yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen kanssa koskien kansainvälisten opiskelijoiden asuttamista. Sopimus käsitti yhteensä noin 700 valmiiksi kalustettua kiintiöasuntopaikkaa.

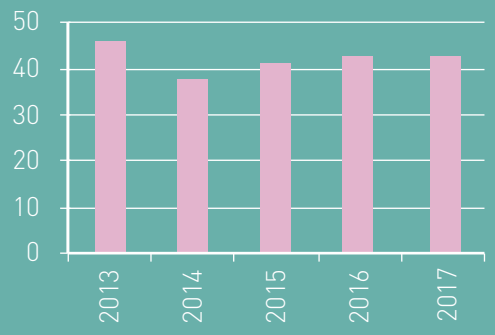
TOAS asutti kesän ja syksyn aikana reilun 700 kansainvälisen opiskelijan lisäksi lähes 2 000 suomalaista opiskelijaa, joista noin puolet oli uusia aloittavia opiskelijoita.

TOASilla tapahtuvista muutoista noin kolmannes on ns. sisäisiä siirtoja eli asukas muuttaa TOASin sisällä toiseen asuntoon. Yleisintä on vaihto soluasunnosta yksiöön. Sisäisten muuttojen määrä on kuitenkin laskenut. Jonotusaikojen lyhennyttyä opiskelijan saama ensiasunto on usein sellainen, jota ei haluta vaihtaa. Vuonna 2017 vaihtuvuus (uudet sopimukset/kaikki sopimukset) oli 44 % (44 %). Uudisrakentamisen ja peruskorjausten myötä vaihtuvuus pienenee. Vaihtuvuuteen ei ole laskettu mukaan sopimuksia, jotka koskivat sisäisiä muuttoja eikä kansainvälisten opiskelijoiden muuttoja. Jos nämäkin muutot lasketaan mukaan, on vaihtuvuus 61 % (61 %).

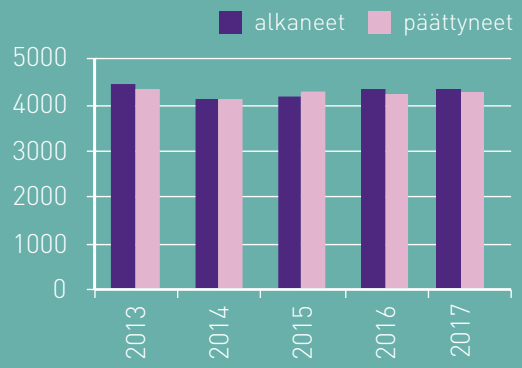
TOASin asunnot ovat kysyttyjä. Vuonna 2017 käsiteltiin yhteensä 9 304 hakemusta (9 803). Keskimäärin uusia hakemuksia tuli kuukaudessa vajaat 800. Hakemusten osalta kesä on kiireisintä aikaa. Hakemuskäsittely on tapahtunut jo useita vuosia sähköisesti.

Asiakaspalvelun kannalta sähköisten palvelujen toimivuus ja monipuolisuus on yhä tärkeämpää. Vuoden 2017 lopussa TOASin sähköiset palvelut kattoivat hakemuksen jättämisen, seuraamisen ja muokkaamisen, irtisanomisilmoituksen ja vikailmoituksen tekemisen sekä huoneistokortin täyttämisen. Vuokrasopimuksen sähköinen allekirjoitus otettiin käyttöön keväällä 2017. Sähköisten palveluiden kehittäminen jatkui koko kuluneen vuoden ja vuoden 2018 alussa otettiin käyttöön asukasportaali (omaTOAS). Sähköisten palveluiden lisäksi

Vaihtuvuus %



Alkaneet/päättyneet sopimukset vuosittain

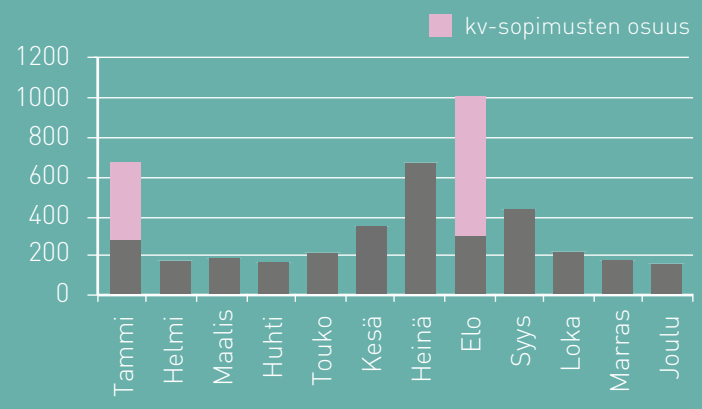


TOAS panostaa myös henkilökohtaiseen palveluun toimistolla, puhelimitse ja sähköpostitse.

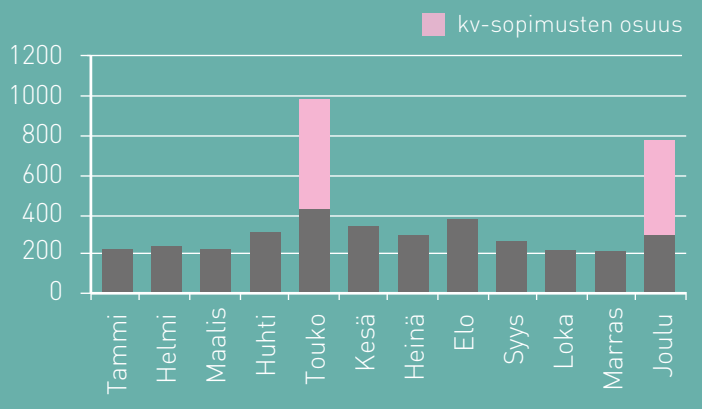
Sähköisistä palveluista huolimatta toimistolla kävijöitäkin riittää. Vuonna 2017 asuntotoimistossa kävi 13 386 asiakasta (14 450). Sähköisiä palveluja käytetään kuitenkin mielellään ja toimistolla kävijöiden määrä on laskusuuntainen. Tämä näkyi erityisesti kesän kävijöiden määrässä eli sopimuksen sähköistä allekirjoitusta käytettiin aktiivisesti. Käydyistä asiakkaista noin 30 % oli kansainvälisiä opiskelijoita.

TOASin asunnoissa asuu yli 10 000 asukasta. Syksyisin saapuu reilu 700 uutta kansainvälistä asukasta.

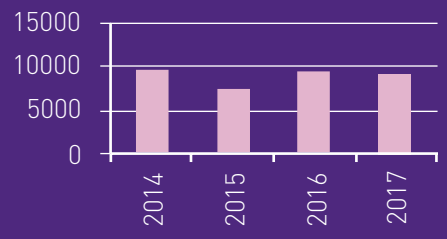
Vuonna 2017 alkaneet sopimukset



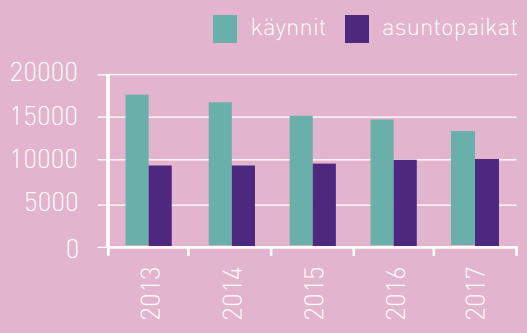
Vuonna 2017 päättyneet sopimukset



Käsitellyt hakemukset vuosittain



Asiakaskäynnit/ asuntopaikat vuosittain



ASIAKASTYYTYVÄISYYS

TOAS mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti. Tavoitteena on siirtyä enenevissä määrin jatkuvaan asiakaspalautteen mittaamiseen. Jatkuvan tutkimustoiminnan lisäksi kerran vuodessa tehdään laajempi kyselytutkimus, jossa kartoitetaan vastaajien mielikuvia TOASin toiminnasta. Kysely lähetettiin asukkaille ja hakijoille (n= 9670) ja vastauksia saatiin yhteensä yli 1988 kpl (vastausprosentti oli 21).

Asiakkaat ovat olleet tyytyväisiä TOASin toimintaan ja asuntoihin. Kyselyssä TOAS sai kaikilta vastaajilta toimintansa kokonaisarvosanaksi 8,09, asteikon ollessa 1 – 10. TOASin kaikkien toiminnantekijöiden yhteenlasketuksi onnistumiskeskiarvosanaksi muodostui 8,07. Parhaiten onnistuneita

Asukkaat ovat tyytyväisiä TOASin toimintaan ja asuntoihin.

89 % mielestä TOASin palvelu vikakorjaustöissä on erittäin tai melko hyvää.

asioita olivat vuokranmaksun vaivattomuus, vuokraan sisältyvät kattavat asumispalvelut, luotettavuus vuokranantajana ja asuntojen hyvä sijainti.

Vuonna 2017 jatkettiin kiinteistönhuolto- ja vikakorjaustöiden onnistumisen seuraamista sähköisen kyselyn avulla. Vikailmoituksen jättäneelle asukkaalle lähti lyhyt sähköinen kysely töiden etenemisestä ja onnistumisesta. Noin 59 % (65 %) vastaajista ilmoitti, että ongelma tai vika on korjattu kolmen päivän sisällä. Tutkimuksen mukaan 89 % (90 %) vastaajista koki saamansa palvelun erittäin tai melko hyväksi. Saatu palaute on tärkeää ja siitä keskustellaan yhteistyötahojen kanssa. Seurantaa tullaan jatkamaan ja tehostamaan vuonna 2018.

Kauppalehden tutkimus- ja analyysiyksikkö Balance Consulting on jälleen luokitellut TOASin taloudellisen suorituskykynsä perusteella menestyjäyritykseksi. Menestyjä-sertifikaatin saaneen yrityksen ominaisuuksia ovat vakiintunut toiminta, vakaa kasvukehitys, hyvä tulos ja kannattavuus, vahva rahoitusrakenne sekä jatkuvan toiminnan turvaava maksuvalmius. TOAS on luokiteltu sekä suomalaisten yritysten että oman toimialansa parhaimpien yritysten joukkoon.

VIESTINTÄ JA MARKKINOINTI

TOASin viestintä on tiedotustoiminnan ja markkinointiviestinnän kokonaisuus, jolla viestitään säätiön tavoitteista ja toiminnasta. Tavoitteena on kertoa erinomaisista opiskelijakodeista ja asumispalveluista.

Markkinoinnissa tuodaan erityisesti esille TOASin strategian mukaisia arvoja: TOAS on opiskelijalähtöinen, vastuullinen ja suuntaa näyttävä. TOASilla asuminen on kohtuuhintaista, helppoa ja luo osaltaan hyvät edellytyksen opiskeluun. TOAS on turvallinen ja luotettava vuokranantaja, joka pitää kiinni annetuista lupauksista ja kohtelee kaikkia tasapuolisesti. TOAS on rohkeasti uutta kokeileva, kehittämishaluinen ja aktiivinen yhteistyökumppani.

Vuoden 2017 aikana on erityisesti panostettu viestintään. TOAS viestii ajankohtaisista asioista asiakkailleen ja yhteistyökumppaneilleen viestintästrategian mukaisesti. Viestintä eri sidosryhmille tapahtuu useiden eri kanavien kautta. Asiakasviestintä painottuu tiedottamiseen asumiseen liittyvistä arkipäivän asioista, mutta pitää sisällään myös markkinointia uusista kohteista ja asumisen lisäpalveluista. Yhteistyökumppaneille viestitään ajankohtaisista asioista ja siten lisätään tietoa TOASista yhteistyökumppanina.

Viestinnän kanavia ovat kotisivut, sähköinen uutiskirje, sähköposti, Facebook, Instagram, Twitter, YouTube, painotuotteet, sidosryhmätapaamiset, medianäkyvyys ja sidosryhmä- ja asiakastutkimukset. Lähes jokaisessa TOAS-talossa toimii asukastoimikunta, jotka yhdessä muodostavat asukastoimikuntien neuvottelukunnan. Neuvottelukunta toimii keskustelufoorumina asukkaiden ja TOASin välillä. TOASin asukkaiden edustajat osallistuvat valtakunnalliseen

Suomen opiskelija-asukkaiden neuvottelukunnan (SOANK) toimintaan.

Kerätyn asiakaspalautteen mukaan TOASin markkinointiviestintään liittyvien toiminnan tekijöiden onnistumisen keskiarvosana oli 7,84. Parhain arvosana viestintätoiminnassa tulee tiedottamisen totuudenmukaisuudesta 8,20.

TOAS näkyy aktiivisesti myös sosiaalisessa mediassa. Siellä pääkanavat ovat Facebook ja Instagram. Kehittämistutkimukseen vastanneista yli puolet ovat sitä mieltä, että TOAS on onnistunut pitämään joko erittäin tai melko hyvin näkyvyyttä sosiaalisessa mediassa. Yli 30 prosentilla vastaajista ei ollut mielipidettä asiaan. Kehitystutkimuksen mukaan noin 75 prosenttia vastaajista on sitä mieltä, että TOASin panostus viestintään nykyisessä määrin on riittävää.

TOASin asukaspäivillä Särkänniemessä kisattiin TOAS Talentti -kykykilpailussa elokuussa 2017.

YHTEISKUNTAVASTUU

TOASin näkökulmasta yhteiskuntavastuu tarkoittaa vastuullista vaikuttamista tamperelaisena yhteiskunnan toimijana. Kaikissa tämän päivän ja tulevaisuutta koskevissa tehtävissä noudatetaan kestävän liiketoiminnan periaatetta ja sitoudutaan toimimaan eettisesti kaikilla yhteiskuntavastuiden osa-alueilla - niin taloudellisen, sosiaalisen kuin ympäristövastuun alueella. TOAS on mukana harmaan talouden torjunnassa mm. käyttämällä tilaajavastuu.fi –palvelua.

Talousvastuu

Yhteiskunnallisesti vastuullinen toiminta luo vahvan perustan taloudelliselle kasvulle. TOAS haluaa varmistaa toimintansa jatkuvuuden ja pyrkii taloudellisiin tuloksiin tavalla, joka tuo opiskelija-asumiselle arvostusta ja mahdollisuuksia, on ympäristön kannalta kestävä ja ottaa vaikutuspiirissään olevat ihmiset huomioon. Säätiön vakaa talous mahdollistaa näihin vaatimuksiin vastaamisen.

Henkilöstövastuu

Henkilöstövastuun keskeisiä osia ovat henkilöstön osaamisen kehittäminen ja työhyvinvointi. TOAS tukee henkilöstön hyvinvointia ja motivaatiota johtamalla henkilöstöä kannustavasti sekä osallistavasti. Työkyvyn ylläpitoon panostetaan järjestämällä TYKY-toimintaa sekä tukemalla liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia. Työnantaja järjestää lakisääteistä työterveyshuoltoa laajemmin työterveyspalveluja. TOASilla toimii myös aktiivinen työsuojelutoimikunta, jonka tehtävänä on työn turvallisuuden ja terveellisyyden edistäminen työpaikalla.

Asiakasvastuu

TOAS kantaa sosiaalista ja yhteiskunnallista vastuuta asukkaistaan. Tärkein tehtävä on järjestää kohtuuhintaisia asuntoja Tampereella opiskeleville. TOAS kantaakin suuren vastuun tarjoamalla asunnon neljäsosalle tamperelaisista opiskelijoista. Tunne asiakkaan arvostamisesta ja huolehtimisesta syntyy ja välittyy hyvien kokemusten ja avoimen vuorovaikutuksen välityksellä. Vuorovaikutusta edistetään muun muassa asukastoimikuntien neuvottelukunnan kanssa käydyillä säännöllisillä yhteistapaamisilla. Luotettavana ja vastuullisena vuokranantajana TOAS pystyy tarjoamaan opiskelijalle kodin koko opiskelujen ajaksi.

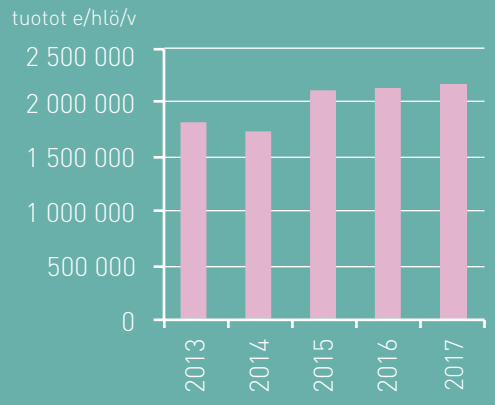
Ympäristövastuu

Ympäristövastuun keskeinen arvo on kestävä elämäntapa, jossa TOAS sitoutuu ympäristöstä huolehtimiseen kiinteistöjen hankinnassa, käytössä ja ylläpidossa. Kestävän elämäntavan toteuttamisessa ja ympäristöasioissa on sitouduttu jatkuvaan parantamiseen ja neuvontaan sekä avoimeen tiedottamiseen. Asukkaita ohjataan muuttamaan kulutustottumuksiaan energiaa säästävämpään asumiseen. Hyvä esimerkki tästä toiminnasta on osallistumisemme Pirkanmaan Jätehuollon järjestämään kilpailuun, jossa taloyhtiöt kisasivat jätteiden määrän vähentämisestä. Kilpailussa TOASin kohteet saivat kaksoisvoiton aktiivisten asukkaiden ansiosta.

TOASin toiminnan periaatteita ovat energian ja materiaalien käytön minimointi, jätteiden synnyn välttäminen ja niiden hyödyntämisen maksimointi, säästeliäs vedenkäyttö ja mahdollisimman haitattomien jätevesien muodostuminen, ilmaan kohdistuvien päästöjen minimointi ja luonnonarvojen suojeleminen. TOASin kuluttama sähköenergia on hankittu kokonaisuudessaan uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotetuilla energiamuodoilla (vesi ja bio). Tavoite on asumisviihtyvyydeltään, turvallisuudeltaan ja maisemaltaan hyvän kaupunkirakenteen tuottaminen.

TOASin toimisto on useiden vuosien ajan edistänyt toiminnallaan ympäristöystävällistä työskentelyä. TOASin toimistolla on WWF:n myöntämä Green Office- merkki ja sen mukaista toimintaa jatketaan aktiivisesti.

Henkilöstön tuottavuus



TOASin tärkein tehtävä on järjestää kohtuuhintaisia asuntoja Tampereella opiskeleville.

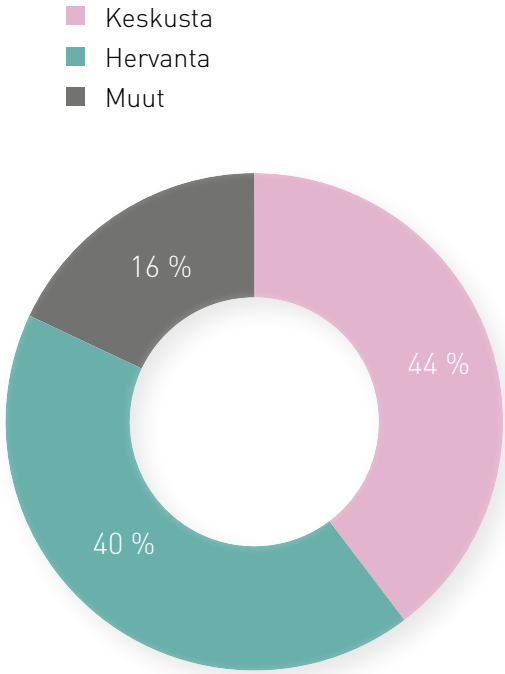
TOAS lisää vuosittain asuntojensa määrää keskimäärin 150 asunnon verran.

KIINTEISTÖTOIMINTA

TOASilla on Tampereella merkittävä asema pitkäjänteisenä toimijana, joka aktiivisesti rakennuttaa opiskelijoille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Opiskelija-asuntojen tulee olla lähellä oppilaitoksia tai kaupungin keskustaa sekä hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella. TOASin kiinteistöstrategian mukaisesti asuntojen nettomäärää lisätään vuosittain keskimäärin 150 asunnon verran. TOASin kiinteistöjen lisäämisen painopistealueita ovat laajennettu Tampereen keskusta-alue sisältäen Kalevan ja Iidesrannan alueet sekä Hervannan kaupunginosa. Tampereen keskustassa ja Hervannassa on paljon kysyntää pienistä asunnoista, joiden kokonaisvuokra ei kohoa opiskelija-asukkaiden ulottumattomiin.

TOASin kiinteistöt on jaettu neljään eri kiinteistöryhmään. Niissä kiinteistöjen kilpailukykyä, asuntojen haluttavuutta ja kysyntää arvioidaan kiinteistömarkkinoilla. Pääosa kiinteistömassasta kuuluu ryhmään "pidettävät". Tämä ryhmä muodostaa sijaintinsa, teknisten ja muiden laadullisten

Kiinteistöt alueittain



ominaisuuksien kautta vankan perustan TOASin asuntokannalle sekä toiminnallisesti että taloudellisesti. Muut kiinteistöryhmät ovat "selvitettävät", "kehitettävät" ja "realisoitavat" kiinteistöt. Kiinteistöjen sijoittumista ryhmittelyssä arvioidaan ja tarkastellaan vuosittain, koska vuokra-asuntojen markkinatilanne, kaupunkirakenteen muutokset ja tiivistyminen täydennyskaavoituksen myötä vaikuttavat kohteen haluttavuuteen tulevaisuudessa.

Yksittäinen kiinteistö tarvitsee tietyin aikavälein suunnitelmallisia pieniä jaksottaisia korjauksia ja myös mittavampia isompia peruskorjauksia säilyttääkseen haluttavuutensa opiskelijoiden asuintalokohteena. Suurten ja kalliiden korjausten yhteydessä mietitään ja arvioidaan eri asuntotyyppien (soluasunnot, yksiöt, perheasunnot) sopivuutta kysyntään ja kiinteistön sijaintiin nähden. Vaihtoehtona voidaan päätyä myös kiinteistön purkamiseen tai myymiseen.

INVESTOINNIT

Uudisrakentaminen

Elokuussa 2017 Kissanmaan toisessa vaiheessa valmistui 78 uutta asuntoa. Uudet asunnot ovat pääosin yksiöitä. Kissanmaalla rakennettiin kokeiluna uudenlaisia isoja kimppa-asuntoja. Näissä huoneistoissa asukkailla on omat huoneet ja näiden yhteydessä oma wc- ja pesutila. Olohuone, keittiö ja ruokailutila ovat yhteisiä.

Kissanmaalla opiskelija-asumisen kaavamääräys mahdollisti autopaikkojen sijoittamisen tontin piha-alueelle. Uusissa kaavamääräyksissä on huomioitu myös polkupyöräpaikkojen mitoitus. Toimivat polkupyörien säilytysmahdollisuudet ovat erityisen tärkeitä opiskelijoille.

Peruskorjaukset

Vuonna 2016 kesäkuussa aloitettu Lukonmäessä sijaitsevan Lukonkruutin korjaukset saatiin valmiiksi syksyllä. Kaikissa kohteen 141 asunnossa tehtiin pesuhuoneiden ja pintojen ylläpitokorjaukset. Huoneistojakauma säilytettiin alkuperäisen mukaisena. Samassa yhteydessä korjattiin rakennusten julkisivuja, talojen välisiä putkilinjoja ja piha-alueita. Korjaukset tehtiin kolmessa vaiheessa, mikä mahdollisti kohteen sisäiset muutot.

Toisena peruskorjauksena suoritettiin Uuden Domuksen julkisivu- ja ikkunaremontti. Talon julkisivu sai korjauksen myötä modernin ilmeen ja samalla siitä tuli energiatehokkaampi.

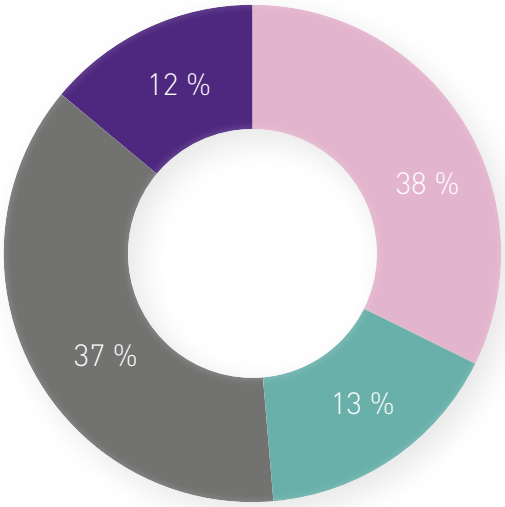
Kissanmaalle valmistui 78 uutta asuntoa elokuussa 2017.

Kiinteistökehittäminen

Kaavakehityshankkeita oli meneillään seitsemän, joista lainvoimaisiksi ei vuoden 2017 aikana valmistunut yhtään, mutta valmistuttuaan ne mahdollistavat TOASin asuntokannan kasvattamisen vuosiksi eteenpäin. Meneillään olevista hankkeista suurimman, Hippostalon, asemakaavatyö saatiin käyntiin vuoden lopulla ja tavoitteena on valmis kaava vuoden 2018 aikana. Nykyisessä muodossaan toimistokiinteistönä Hippostalon vuokrausta jatkettiin aiempaan tapaan.

Peruskorjaustilanne

- Uudet 2000–2017
- 90-luku
- Peruskorjattu 1990–2017
- Ei peruskorjattu



Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoden lopulla Rauhaniemen ja Pappilan kaavat, joissa molemmissa uusi kaava sisältää sekä opiskelija-asumista että muuta asumista. Tuomiokirkonkadulla oleva City liitettiin korttelisuunnitelmatyöhön, jonka valmistuminen siirtyi vuodelle 2018. Cityn osalta tavoitteena on rakentaa nykyisen paikalle uusia opiskelija-asuntoja. Samoin kohteet Ilmari Itsenäisyydenkadulla ja Pinnikatu 47 ovat kaavoituksen kautta kehitettäviä kohteita niin, että nykyisten rakennusten tilalle tehdään uutta tehokasta ja toimivaa opiskelija-asumista. Myös Lukonmäessä Lukonkruuti ja Lukonkierikka ovat kaavakehityskohteita. Niissä asemakaavatyötä vietiin eteenpäin siten, että tulevaisuudessa tonteille tulisi opiskelija-asumisen lisäksi muutakin asumista.

Uudiskohteissa tavoittelemme uudenlaisia energiaratkaisuja ja autottomia taloja. Autopaikkojen sijaan haluamme panostaa toimiviin polkupyörien säilytystiloihin. TOASin erityisyytenä tulee edelleen olemaan opiskelijan tarpeet ja niihin vastaaminen. Vaikka yksiöiden kysyntä on ollut viime vuodet kasvussa, haluamme säilyttää monipuolisen asuntotarjonnan myös uudiskohteissa.

Peltolammilla sijaitsevan Reinolan mahdollista myyntiä valmisteltiin. ARA myönsi kohteen vapautuksen aravarajoituksista joulukuussa 2017. Myynnistä saatavat tuotot tulee käyttää olemassa olevien valtion tukemin asuntojen peruskorjauksiin.

KIINTEISTÖNPITO

Huolto ja siivous

Huolto- ja siivouspalvelut hankittiin aikaisempien vuosien tapaan ostopalveluina. TOAS jatkaa yhteistyötä kilpailutettujen huolto- ja siivouspalveluyritysten kanssa. Huollon ja siivouksen toiminnan ja palvelun laatua kehitettiin yhdessä kumppaneiden kanssa. Aktiivinen yhteistyö- ja yhteydenpito sekä laadunvalvonta ohjaavat toimintaa kiinteistöjen ylläpidon sujuvuuden varmistamiseksi. Kaikki huolto- ja siivoussopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmien valvomo- ja etähallintapalvelut järjesteltiin ja kilpailutettiin uudelleen. Palveluun sisällytettiin uutena kokonaisuutena myös energianhallintapalvelut. Tällä varmistetaan kiinteistöjen laitteiden energiatehokas toiminta.

Kiinteistöjen käyttö- ja huoltokustannukset, sisältäen ulkoalueiden huollot, olivat vuonna 2017 1,9 miljoonaa euroa (1,8 vuonna 2016) ja siivouskustannukset 1,3 miljoonaa euroa (1,3).

Asunnontarkastus

Asunnontarkastuspalvelut hankitaan myös ostopalveluina siivousyrityksiltä aikaisempien vuosien tapaan. Palveluntarjoajat vaihtuivat useissa kohteissa. Vaihdoksilla pyrittiin parantamaan toiminnan laatua. Asunnontarkastustoiminnan aktiivista kehitystyötä jatketaan erityisesti asuntojen siisteystason parantamiseksi.

Ylläpitokorjaukset

Toimintaa ohjataan sähköisen toiminannanohjausjärjestelmän kautta. Se toimii työkaluna toiminnassa asukkaiden, asunnontarkastajien, kiinteistönhuollon ja muiden sopimuskumppaneiden kanssa. Järjestelmään kertyy vuodessa yli 20 000 tapahtumaa. Järjestelmän kautta saadun informaation avulla voidaan seurata, raportoida ja kehittää kiinteistöjen ylläpitotoimintaa. Pääosa ylläpitokorjausten vuosisopimustoimittajista säilyi ennallaan ja heidän kanssaan on yhteistyössä jatkettu toiminnan kehittämistä.

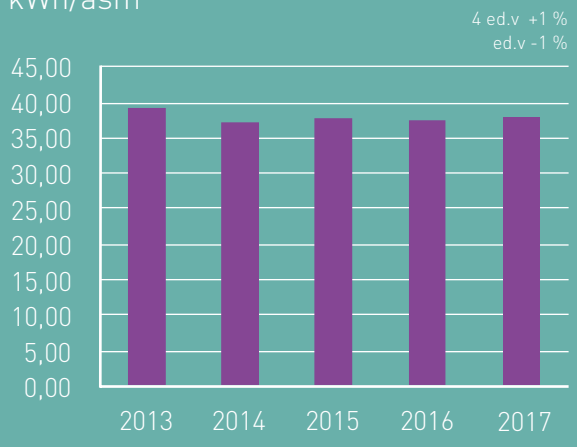
Vuosikorjauksiin käytettiin yhteensä 5,6 miljoonaa euroa (6,0). Suurimpina erinä olivat suunnitelmalliset PTS-korjaukset 1,2 miljoonaa euroa ja sisäpuolisten tilojen korjaukset, joissa huoneisto- ja pesutilakorjauksiin käytettiin 2,0 miljoonaa euroa (2,2). Kiinteistöjen koneiden ja laitteiden korjausiin ja hankintoihin käytettiin 1,3 miljoonaa euroa (1,7).

Vuosikorjauksiin käytettiin yhteensä

5,6 miljoonaa euroa.

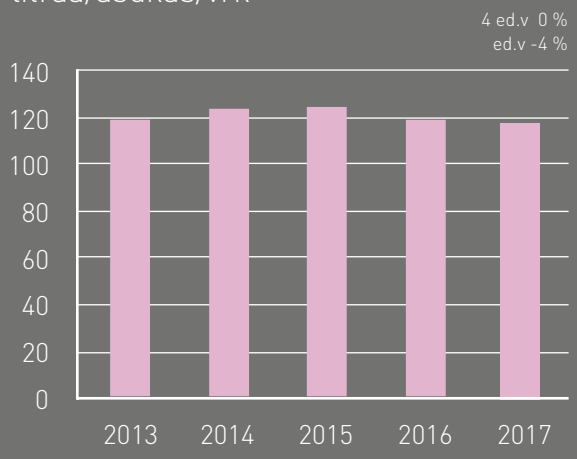
Lämmön normitettu kulutus

kWh/asm^3



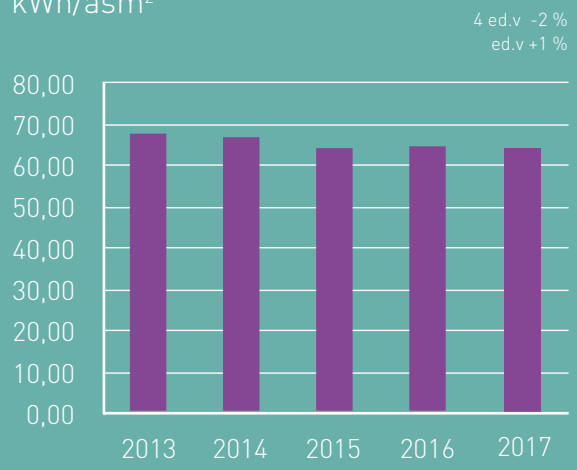
Veden kulutus

litraa/asukas/vrk



Sähkön kulutus

kWh/asm^2



Lämmitysenergian, veden ja sähkön kulutukset

Kiinteistönpidon suurimmat kustannukset muodostuivat lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista. Yhteensä näiden kolmen kulutuslajin kustannukset vuonna 2017 olivat 6,9 miljoonaa euroa (lämpö 3,5; vesi 1,5; sähkö 1,9). Laskua oli 0,2 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen (7,1) verrattuna. Säästöt tulivat lämmityskustannuksista. Suurin osa näistä kustannuksista on sellaisia, joita ei voi kilpailuttaa, vaan hinta määritellään palvelun toimittajan toimesta.

Lämmitysenergian kokonaiskulutus oli 47 529 MWh (48 085) eli kulutus väheni yhden prosentin. Normitettuna lämpöenergiankulutus nousi edelliseen vuoteen verrattuna kaksi prosenttia. Veden kokonaiskulutus oli 415 638 m3 (424 315), jossa laskua oli kaksi prosenttia. Kulutus asukasmäärään suhteutettuna tyhjäkäyttö huomioiden oli 120 l/hlö/vrk. Sähköenergian kokonaiskulutus oli 18 367 MWh (18 055) ja nousua oli kaksi prosenttia.

Lämmitystä optimoidaan huonelämpötiloihin ja sääennusteeseen perustuvalla säätöjärjestelmällä, joka on asennettu valtaosaan kiinteistöistä. Optimoinnin avulla pyritään takaamaan tasaiset sisälämpötilaolosuhteet ja säästämään lämpöenergiaa. 2017 syksyllä on käynnistetty yhdessä Tampereen Sähkölaitoksen kanssa kaukolämmön kysynnänjousto -pilottihanke 11 kohteessa. Hankkeen tarkoituksena on taata hyvä asumismukavuus asunnoissa, säästää lämmitysenergiaa ja leikata lämpöenergian kulutushuippuja.

Sähköenergia hankitaan markkinasähkönä pörssistä ja hankintaa suojataan. TOASin käyttämä sähkö hankitaan kokonaan uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettuna. Puolet ostettavasta sähköstä on tuotettu vesivoimalla ja puolet bioenergialla. Sähkönkulutuksesta noin 75 prosenttia tulee asunnoissa käytetystä sähköstä, jolloin asukkaiden vaikutus lopulliseen kulutukseen on suuri.

Lisäksi, suunnitelmallisia vedensäästötoimenpiteitä on jatkettu kiinteistöissä aktiivisesti. Vedenkulutuksen pieneneminen vähentää myös kaukolämmön kulutusta, sillä 35-40 prosenttia lämmitysenergiasta kuluu käyttöveden lämmittämiseen.

Asukkaita ohjataan opastamalla ja kannustamalla energian ja veden käytössä säästäväisempään suuntaan. Asukkaille suunnatun vedensäästökampanjan myötä suuri osa säästyneistä kustannuksista ohjattiin hyväntekeväisyyteen.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.1.- 31.12.2017

Kiinteistöjen tuotot, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin kiinteistöjen tuotot nousivat 4 prosentilla 42,7 miljoonaan euroon (41,2 miljoonaa euroa vuonna 2016). Kiinteistöjen tuotoista tuli 91 % asuntojen vuokrauksesta ja 9 % liiketilojen vuokrauksesta (92; 8).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 21,2 miljoona euroa (21,3) ja hoitokulut laskivat 1 %. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 6,10 e/m²/kk (6,31). Kiinteistöveroa perittiin sekä emosäätiöltä että tytäryhtiöiltä yleishyödyllisten yhteisöjen alemmalla veroprosentilla 0,3 %. Hoitokate oli 21,5 miljoona euroa (19,9). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 5,7 miljoonaa euroa (4,3). Emoyhtiöllä otettiin käyttöön suunnitelman mukaiset poistot vuonna 2016. Konsernissa tämä käytäntö on ollut jo vuodesta 2008.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 279 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden noin 1,5 kertaa suurempi. Arvio päivitettiin vuonna 2015. Konsernitaseen loppusumma oli 311,5 miljoona euroa (314,4). Pienennystä edellisestä vuodesta tuli 1 % (+4 %). Korollisen vieraan pääoman osuus vähentyi 249,6 miljoonaan euroon (257,0). Konsernin oma pääoma oli 53,7 miljoonaa euroa (48,0) ja omavaraisuusaste 17,7 % (15,7 %).

Vuokrasaamisten määrä oli 217 000 (205 000) euroa, joka oli 0,5 % (0,5) kiinteistöjen tuotoista.

Rahoitus

Konsernin ja emosäätiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 17,1 miljoonaa euroa (12,7). Korollinen vieras pääoma, 249,6 miljoonaa euroa (257,0), jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 45,0 miljoonaa euroa (18 % lainakannasta), korkotukilainoja 38,5 miljoonaa euroa (15 %) sekä muita rahalaitoslainoja 166,1 miljoonaa euroa (67 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 1,7 (1,7). Korollinen vieras pääoma on pääasiassa sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhyempiin, on sidottu 32 % (35 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 3,8 (20,8) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 10,7 (11,2) miljoonaa euroa.

Investoinnit

Vuoden 2017 investoinnit olivat yhteensä 4,0 (23,1) miljoonaa euroa ja ne tulivat yhdestä uudisrakennuskohteesta ja yhdestä peruskorjauksesta. Uudisrakennuskohde rahoitettiin vapaarahoitteisella lainalla ja peruskorjaus kassavaroilla. Vuoden 2017 lopussa keskeneräisinä olevia investointeja ei ollut.

Asuntovuokraus

TOAS-konsernin päätoimiala on opiskelija-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen opiskelijoille. Tätä toimintaa jatkettiin myös vuonna 2017. Liiketilavuokrauksen osuus oli 9 % tuotoista, mutta tämä osuus puolittuu, kun Hippostalon uudisprojekti käynnistyy noin vuonna 2020. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 6 341 (6 284) kappaletta ja määrä on asuntopaikkoina laskettuna 10 046 (9 962) kpl. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 278,9 (286,0) miljoonaa euroa, mikä on 958 (994) euroa/huoneistoneliö.

Asuntojen kysyntä pysyi vakaana ja käyttöaste oli 96,5 % (96,5). Vuokrasopimuksia oli 7 522 (7 361) kpl ja vaihtuvuus oli 44 (44) %. Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 61 % (61).

Vuokria ei korotettu vuonna 2017 (2,0). Keskivuokra oli vuoden lopussa 11,97 (11,89) euroa/m²/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 8,45-18,32 e/m²/kk. Vuokraan sisältyvät vesi, sauna, talopesula ja laajakaistayhteydet. Kun vuokra oikaistaan vertailukelpoiseksi vapaarahoitteisten markkinavuokrien kanssa, niin vertailussa vapaiden markkinoiden keskivuokra Tampereella (Tilastokeskuksen tilastojen perusteella) on noin 17 % korkeampi kuin TOASin keskivuokra.

Vuonna 2017 konsernin kiinteistöjen tuotot nousivat 4 %.

Konsernirakenne

Konsernin emoyhtiö on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS. Konserni koostuu 25 tytäryhtiöstä sekä kahdesta omistusyhteysyrityksestä. Kaikki konsernin yhtiöt toimivat tai tulevat toimimaan TOASin omistusosuuksiltaan opiskelija-asuntojen vuokrauksessa, rakennuttamisessa, omistamisessa ja hallinnoinnissa. Tytäryhtiöistä 23 kpl on TOASin kokonaan omistamia.

Konsernirakenteen yksinkertaistamiseksi aloitettiin tytäryhtiöiden fuusioprosessi. Fuusiossa 17 emoyhtiö TOASin täysin omistamaa yhtiötä fuusioidaan emoyhtiöön. Tällä ei muuteta toiminnallisia vuokrausasioita, mutta päästään keventämään hallintoa merkittävästi. Fuusion suunniteltu toteutumisaikataulu on toukokuu 2018.

Henkilöstö

Emosäätiön palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 20 henkilöä (v. 2016 20; v. 2015 20). Kaikki nämä työsuhteet olivat toistaiseksi voimassaolevia. Maksettujen palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä oli 983 000 euroa (975 000; 933 000). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 1,2 miljoonaa euroa (1,4; 1,3).

Henkilöstön keski-ikä oli 39 vuotta (40; 39) ja keskimääräinen palvelusaika 9 vuotta (9; 8). Sairauspäiviä oli keskimäärin 5 (5; 9) henkilöä kohti vuodessa ja koulutuspäiviä 5 (4; 5). Koko henkilöstö on mukana tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2017 perusteella maksettiin tulospalkkiota 61 % (48; 87) kuukauden palkasta.

Johtoryhmä oli viisijäseninen ja siihen kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi asiakaspalvelu-, kiinteistö-, rakennuttaja- ja talouspäällikkö.

Hallinto

Säätiölain mukaan vastuullisena elimenä TOASilla toimii hallitus. Toiminnassa mukana oleva valtuuskunta on pääasiassa neuvoa-antava yhteistoimintaelin. TOASin säännöt uudistettiin 2016. Samassa yhteydessä TOASin virallisesta nimestä poistui "seudun" -sana ja nykyinen virallinen nimi on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr. Muutokset sääntöihin olivat pääasiassa hallinnollisia ja säätiön tarkoitus ja toiminta säilyivät ennallaan.

TOASin hallituksessa on yhdeksän jäsentä. Hallitus kokoontui 11 kertaa ja oli vuonna 2017 seuraava:

Jäsen	Varajäsen
Kati Rajala, pj	Ilona Uusitalo
Jyrki Laiho, varapj	Vesa-Matti Kangas
Olga Haapa-aho	Mikael Malkamäki
Jukka Koivisto	Tuomas Hirvonen
Ville Kukko	Tuukka Tapper
Sonja Myllymäki	Mirva Niinivaara
Atte Nikkilä	Hanna Immonen
Sanni Pietilä	Emmi Venäläinen
Tuukka Salkoaho	Maria Päivänen

Rakennustoimikunta toimii hallituksen valmistelevana elimenä. Rakennustoimikunta kokoontui 4 kertaa ja oli vuonna 2017 seuraava:

Jyrki Laiho, pj	TOASin hallitus
Olga Haapa-aho	TOASin hallitus
Suvi Mäkeläinen	Tamy
Ilona Taubert	Tamy
Paawo Tawast	TTYY
Verna Hahtola	TTYY
Jussi Lehtonen	asukastoimikuntien neuvottelukunta
Sofia Iskala	asukastoimikuntien neuvottelukunta
Petri Mattila	asukastoimikuntien neuvottelukunta varajäsen

Asukastoimikuntien neuvottelukunta on eri asukastoimikuntien yhteistyöelin, jossa on edustajat kaikista asukastoimikunnista. Puheenjohtajana toimi Atte Nikkilä, varapuheenjohtajana Petri Mattila ja sihteerinä Ville Vuorio.

Tilintarkastajina toimi Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajanaan KHT Frans Kärki. Asukkaiden valitsemana valvojana toimi Tilintarkastus Lamberg Oy vastuullisena valvojanaan Hannu Lamberg HT.

Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoa-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2017.

Kokoonpano oli seuraava:

Jäsen	Varajäsen	Yhteisö
Pekka Kivekäs, pj	Risto Masonen	Valtuuskunnan valitsema
Taina Vimpari, varapj	Eini Mäkelä	Tampereen yliopisto
Niina Jurva	Kalle Honkanen	Valtuuskunnan valitsema
Anniina Tirronen	Lotta Perämaa	Valtuuskunnan valitsema
Miia-Hannele Vuori	Hannu Merikoski	Valtuuskunnan valitsema
Mikko Aaltonen	Janne Kajander	Tamy
Oona Haimi	Suvi Mäkeläinen	Tamy
Katariina Kojo	Soile Koski-Aho	Tamy
Venla Monter	Olli-Jussi Ruotsalainen	Tamy
Ville Rantala	Mikko Lampo	Tamy
Linda Riihimäki	Outi Lehtonen	Tamy
Julius Tavasti	Sanni Lehtinen	Tamy
Iina Vilen	Ilona Taubert	Tamy
Verna Hahtola	Riku Vääriskoski	TTYY
Juha Köykkä	Mari Saarinen	TTYY
Jani Patrakka	Aleksi Jokela	TTYY
Lauri Sahramaa	Marko Hakkarainen	TTYY
Hanna Turpeinen	Tiia Lempinen	Tamko
Pyry Turja	Samu Johansson	Tamko
Mikko Alitalo	Suvi Myllyniemi	Asukastoimikuntien neuvottelukunta
Sofia Iskala	Petri Mattila	Asukastoimikuntien neuvottelukunta
Inna Rokosa	Jenni Pellinen	Tampereen kaupunki
Jarno Lahtinen	Riina-Eveliina Eskelinen	Tampereen kaupunki
Mikko Markkola	Päivi Mäntysaari	Tampereen yliopisto
Tiina Holopainen	Antti Eskelinen	Tampereen kauppakamari
Marko Koskinen	Jouni Koskela	Pirkanmaan liitto

Taustayhteisöt

Tampereen yliopiston ylioppilaskunta (Tamy)
Tampereen teknillisen yliopiston ylioppilaskunta (TTYY)
Tampereen ammattikorkeakoulun opiskelijakunta (Tamko)
Tampereen kaupunki
Tampereen yliopisto
Tampereen Kauppakamari
Pirkanmaan Liitto

Ympäristövaikutukset

TOASin toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennusten asumiskäytön energiakulutuksiin ja talousjätteisiin. Kiinteistöjen lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä. TOASin lämmönkulutus oli 47 529 MWh (48 085 vuonna 2016; 41 827 vuonna 2015). Veden kulutus oli 415 638 kuutiota (424 315; 425 197) ja sähkön 18 367 MWh (18 055; 17 453). Käytetty sähkö hankitaan kokonaan uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettuna. Vuoden 2017 osalta puolet ostettavasta sähköstä on tuotettu vesivoimalla ja puolet bioenergialla. Energian ja veden kulutuksen vähentämiseen liittyen on otettu mukaan myös asukkaat kannustepalkkioiden avulla. Käytössä on myös lämpötilaennusteisiin perustuvat lämmönsäätöjärjestelmät. Tällä pyritään

optimoimaan lämmityksen tehoa sekä asumismukavuutta. Jätettä syntyy pääasiassa asumisen talousjätteistä. Kiinteistöihin ja asuntoihin on järjestetty sekajätteiden keruun lisäksi astiat paperille, pahville ja biojätteelle. Useassa kiinteistössä on tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliöitä.

Riskienhallinta

Riskienhallinnassa on oleellista riskien tunnistaminen, arviointi ja hallinta tavoitteiden mukaisesti. Osana riskienhallintaa säätiön taloutta ja toimintaa on analysoitu ulkopuolisen arvioitsijan toimesta.

Toiminnalliset riskit

Merkittävin toiminnallinen riski liittyy asuntojen käyttöasteeseen. Tavoitteena on ylläpitää korkeaa käyttöastetta (yli 97 %). Käyttöasteen säilyttäminen korkeana vaatii investointien kohdistamista kysynnän mukaisille alueille sekä kysynnän mukaisten asuntotyyppien hankkimista. Toiminnassa täytyy ottaa huomioon toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset kysyntään. 84 % asunnoista sijaitsee kysytyimmillä alueilla Tampereella. Vanhojen asuntojen osalta on varmistettu hyvä kunto. Alle 20 vuotta vanhoja tai peruskorjattuja asuntoja on tällä hetkellä 63 % asunnoista asuntoneliöiden perusteella laskettuna.

Rahoitukselliset riskit

Investoinnit tehdään pääasiassa vieraalla pääomalla, joten lainasalkun hajautus ja suojaus on tärkeää. Hajautusta on tehty ottamalla lainaa valtion lisäksi seitsemältä rahoituslaitokselta. Lainojen suojausta ylläpidetään valtion aravalainoilla, valtion takaamilla korkotukilainoilla sekä rahoituslaitoslainojen sitomisella pitkiin viitekorkoihin. Suojaustaso oli vuoden lopussa 68 % (65). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty 59,0 miljoonan euron lainoille. Lisäksi kolme suojausta yhteensä 53,8 miljoonaa euroa alkaa vuosina 2021-2026. Näissä kolmessa suojauksessa on voimassa suojaustaso nousevalle pääomalle ja suurimmillaan nämä suojaukset ovat 100 miljoonaa euroa vuonna 2033. Suojauksissa euribor-sidonnainen laina on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Näihin koronvaihtosopimuksiin sisältyy myös pankkien myöhempiä oikeuksia swaptiona 30,0 miljoonan euron arvosta. Rahoituksen saatavuuden riskiä on vähennetty kasvattamalla omavaraisuutta.

Vahinkoriskit

Kiinteistöihin liittyvät vahinkoriskit on suojattu omaisuusvakuutuksilla. Myös toiminnan vastuut, vuokrauksen keskeytyminen, ajoneuvot, tapaturmat ja matkat ovat vakuutettu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Henkilöriskit

Henkilöriskinä on vaihtuvuus ja avainhenkilöiden irtisanoutuminen. Vaihtuvuus on pysynyt terveellä tasolla ja siihen on varauduttu myös varahenkilöjärjestelmällä.

Lähipiiritoimet

TOASin lähipiiri on laaja ja lähipiirillekin voidaan vuokrata asuntoja. Lähipiirin määritelmän laajuudesta johtuen näitä vuokrasopimuksia ei pystytä kattavasti raportoimaan. Asunnonvuokrauksen periaatteet ovat lähipiirille samat kuin kaikille muillekin säätiön asukkaille eikä lähipiiriin kuuluvalle anneta taloudellista etuutta. Asukkaan täytyy olla opiskelija ja hänen täytyy maksaa asunnosta normaalisti määritelty vuokra.

Lähipiiriin kuuluvien tai heidän määräysvallassaan olevien yhtiöiden kanssa voidaan tehdä markkinaehtoisia palvelujen tai tavaroiden ostamisia tai myymisiä, jos ehdot ovat tavanomaisia ja hinnoittelu markkinahintaista.

Lähipiiritoimien raportointi vuodelta 2017

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokous palkkioita 429 000 euroa.
- TOASin tilintarkastajille ja valvojalle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 36 000 euroa sekä muusta tarkastuksesta ja konsultoinnista 39 000 euroa.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

TOAS suunnittelee Reinola -nimisen talokohteen myyntiä.

Tulevaisuuden näkymät

Opiskelija-asuntojen kysyntä Tampereella säilyy edelleen vilkkaana ja TOASin käyttöaste korkeana. Tampereen vuokra-asuntomarkkinoilla on lukuisia vireitä toimijoita ja se aiheuttaa kilpailua vuokra-asukkaista. Tämä korostaa entisestään TOASin toiminnan ja investointien ennakkosuunnittelujen tärkeyttä. Käyttöön on otettava myös uusia palvelu- ja markkinointikeinoja asuntojen vuokrauksen varmistamiseksi. Tärkeässä roolissa ovat tiivis yhteydenpito niin asukkaisiin kuin myös hakijoihin sekä näkyminen sosiaalisessa mediassa. Asunnon saanti opiskeluajaksi on tärkeä kriteeri myös tulevaisuudessa opiskelupaikkaa valittaessa. Hyvin hoidettuna monipuolinen opiskelija-asuntotarjonta tukee Tampereen oppilaitosten ja kaupungin vetovoimaisuutta ja kansainvälistymistä.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä. Tavoitteena lähitulevaisuudessa on noin 150 uuden asunnon vuosituotanto ja olemassa olevan asuntokannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Säätiö pyrkii tehostamaan nykyisten tonttiensa käyttöä täydennysrakentamisella. Säätiö pyrkii hankkimaan tontteja tai kiinteistöjä kysynnän mukaisilta alueilta.

KONSERNITULOSLASKELMA €

	31.12.2017	31.12.2016
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vastikkeet	13 025	24 177
Asuntovuokrat	36 367 909	35 140 613
Muut vuokrat	4 022 376	3 755 103
Käyttökorvaukset	2 249 153	2 204 597
Muut kiinteistön tuotot	53 361	60 221
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	**42 705 824**	**41 184 711**
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT	**-14 935**	**-8 091**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 176 076	1 178 991
Hallinto	1 050 278	1 210 501
Käyttö ja huolto	1 289 541	1 256 122
Ulkoalueiden hoito	620 809	575 514
Siivous	1 279 690	1 252 086
Lämmitys	3 518 890	3 687 628
Vesi ja jätevesi	1 547 782	1 545 920
Sähkö	1 931 921	1 906 358
Jätehuolto	637 045	643 156
Vahinkovakuutukset	155 806	152 532
Vuokrat	679 563	560 305
Hoitovastikkeet	134 805	135 382
Kiinteistövero	901 549	737 738
Korjaukset	5 691 286	5 968 966
Asukaspalvelut	736 183	717 512
Muut hoitokulut	-139 865	-214 856
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	12 352	18 909
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	**21 223 710**	**21 332 762**
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	**21 497 049**	**19 860 040**
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	9 704 651	9 361 976
Rakennusten koneista ja laitteista	1 339 607	1 297 981
Koneista ja kalustosta	43 633	55 359
Muista pitkävaikutteisista menoista	209 708	203 266
Poistot yhteensä	**11 297 598**	**10 918 581**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot	0	0
Korkotuotot	20 649	23 782
Korkokulut	4 553 392	4 614 168
Muut rahoituskulut	12 401	39 706
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-4 545 144**	**-4 630 092**
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	**5 102**	**0**
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	**5 659 409**	**4 311 367**

KONSERNITASE €

	31.12.17	31.12.16
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	7 607 135	7 745 796
	7 607 135	**7 745 796**
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	25 463 259	25 463 259
Kiinteistöjen liittymismaksut	2 986 693	2 850 460
Rakennukset ja rakennelmat	240 474 285	239 973 420
Rakennusten koneet ja laitteet	8 840 532	8 284 828
Koneet ja kalusto	190 207	202 491
Muut aineelliset hyödykkeet	414 702	416 349
Keskeneräiset hankinnat	544 277	8 818 008
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**278 913 955**	**286 008 814**
SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	1 959 494	1 971 846
Muut osakkeet ja osuudet	5 496 574	5 496 574
Sijoitukset yhteensä	**7 456 068**	**7 468 420**
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**293 977 158**	**301 223 030**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	217 363	204 857
Muut saamiset, MR	209 647	110 114
Siirtosaamiset	7 884	196 564
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**434 894**	**511 535**
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	**898 954**	**922 936**
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	**16 193 175**	**11 778 685**
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHT.	**17 527 023**	**13 213 157**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**311 504 180**	**314 436 186**

KONSERNITASE €

	31.12.17	31.12.16
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Ylikurssirahasto	500 796	500 796
Rakennusrahasto	4 032 037	4 032 037
Muut rahastot	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien voitto/tappio	26 183 584	21 872 217
Tilikauden voitto/tappio	5 659 409	4 311 367
Oma pääoma yhteensä	**53 690 599**	**48 031 190**
VÄHEMMISTÖOSUUDET	**861 238**	**866 340**
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	195 971 017	200 880 559
Lainat valtiolta	41 563 993	45 003 453
Muut pitkäaikaiset velat	429 000	649 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**237 964 010**	**246 533 012**
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 667 962	7 610 748
Lainat valtiolta	3 439 460	3 517 087
Saadut ennakot	3 065 248	3 007 486
Ostovelat	1 650 684	2 594 503
Velat omistusyhteysyrityksille	0	0
Muut lyhytaikaiset velat	351 480	633 590
Siirtovelat	1 813 499	1 642 229
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**18 988 333**	**19 005 644**
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**256 952 343**	**265 538 656**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**311 504 180**	**314 436 186**

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA €

	2017	2016
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	21 509 401	19 888 408
Osinkotuotot	0	0
Korkotuotot	20 649	23 782
Korkokulut	-4 464 781	-4 614 168
Muut rahoituskulut	-12 401	-39 706
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	**17 052 868**	**15 258 316**
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Korottomien saamisten muutos	76 641	581 174
Korottomien velkojen muutos	-953 515	233 970
Vuokraustoiminnan rahavirta	**16 175 993**	**16 073 460**
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 064 078	-22 401 560
Saadut avustukset valtiolta / kunnalta	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	23 982	-747 120
Investointien rahavirta	**-4 040 096**	**-23 148 680**
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 799 336	20 815 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11 520 744	-11 240 810
Rahoituksen rahavirta	**-7 721 408**	**9 574 190**
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	**4 414 489**	**2 498 970**
Rahavarat tilikauden lopussa	16 193 175	11 778 685
Rahavarat tilikauden alussa	-11 778 685	-9 279 715
Rahavarojen muutos	**4 414 489**	**2 498 970**

TOAS EMOSÄÄTIÖN TULOSLASKELMA €

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntovuokrat	36 367 909	35 140 613
Tilavuokrat	3 901 122	3 677 853
Tonttivuokrat	105 636	105 636
Käyttökorvaukset	2 242 811	2 199 037
Muut kiinteistön tuotot	61 076	67 708
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	**42 678 554**	**41 190 847**
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT	**-14 935**	**-8 091**
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 176 076	1 178 991
Hallinto	1 038 024	1 195 873
Käyttö ja huolto	1 260 485	1 228 163
Ulkoalueiden hoito	609 895	566 801
Siivous	1 276 476	1 250 421
Lämmitys	3 418 614	3 582 439
Vesi ja jätevesi	1 530 330	1 530 033
Sähkö	1 896 141	1 873 348
Jätehuolto	620 710	627 475
Vahinkovakuutukset	99 157	98 242
Vuokrat	229 054	366 875
Hoitovastikkeet	1 112 895	996 345
Kiinteistövero	543 248	470 123
Korjaukset	5 604 362	5 924 766
Asukaspalvelut	735 659	716 988
Muut hoitokulut	-114 374	-195 235
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	**21 036 752**	**21 411 649**
HOITOKATE	**21 656 737**	**19 787 289**
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	4 626 852	4 652 737
Rakennusten koneista ja laitteista	492 643	565 830
Koneista ja kalustosta	35 947	45 752
Muista pitkävaikutteisista menoista	12 120	12 120
Poistot yhteensä	**5 167 563**	**5 276 440**
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot	0	0
Korkotuotot	20 504	22 871
Korkokulut	4 369 243	4 409 173
Muut rahoituskulut	607 094	704 223
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-4 955 833**	**-5 090 524**
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	**11 533 341**	**9 420 325**

TOAS EMOSÄÄTIÖN TASE €

	31.12.17	31.12.16
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	9 860 942	9 860 942
Kiinteistöjen liittymismaksut	1 608 206	1 608 206
Rakennukset ja rakennelmat	79 173 584	82 163 904
Rakennusten koneet ja laitteet	2 938 338	3 206 370
Koneet ja kalusto	159 464	164 063
Muut aineelliset hyödykkeet	16 600	28 720
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	544 277	1 509 990
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**94 301 411**	**98 542 194**
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	214 081 107	210 803 808
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	1 854 900	1 854 900
Muut osakkeet ja osuudet	5 496 574	5 496 574
Sijoitukset yhteensä	**221 432 580**	**218 155 282**
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	**315 733 991**	**316 697 476**
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	217 363	204 857
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 911	4 948
Muut saamiset, MR	204 316	104 761
Siirtosaamiset	5 155	196 524
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**433 744**	**511 090**
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	**898 954**	**922 936**
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	**15 997 829**	**11 396 172**
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	**17 330 527**	**12 830 198**
VASTAAVAA YHTEENSÄ	**333 064 518**	**329 527 673**

TOAS EMOSÄÄTIÖN TASE €

	31.12.17	31.12.16
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	56 267 822	46 847 497
Tilikauden ylijäämä	11 533 341	9 420 325
Oma pääoma yhteensä	**89 082 027**	**77 548 686**
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	183 890 831	188 488 699
Lainat valtiolta	34 288 852	37 335 594
Lainat saman konsernin yrityksiltä	7 120 288	7 202 962
Muut pitkäaikaiset velat	429 000	649 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**225 728 971**	**233 676 255**
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 356 288	7 308 974
Lainat valtiolta	3 046 741	3 132 222
Lainat saman konsernin yrityksiltä	82 674	82 674
Saadut ennakot	3 056 003	2 997 481
Ostovelat	1 628 233	2 573 934
Velat saman konsernin yrityksille	6 833	15 761
Muut lyhytaikaiset velat	328 449	616 970
Siirtovelat	1 748 298	1 574 717
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**18 253 520**	**18 302 733**
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	**243 982 491**	**251 978 987**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	**333 064 518**	**329 527 673**

TOAS EMOSÄÄTIÖN RAHOITUSLASKELMA €

	2017	2016
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	21 656 737	19 787 289
Osinkotuotot	0	0
Korkotuotot	20 504	22 871
Korkokulut	-4 278 322	-4 409 173
Muut rahoituskulut	-607 094	-704 223
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	**16 791 825**	**14 696 765**
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Korottomien saamisten muutos	77 346	373 542
Korottomien velkojen muutos	-969 974	224 847
Vuokraustoiminnan rahavirta	**15 899 197**	**15 295 154**
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-926 780	-1 948 770
Saadut avustukset valtiolta/kunnalta	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 253 316	-21 271 456
Investointien rahavirta	**-4 180 096**	**-23 220 225**
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 799 336	20 815 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 916 779	-10 689 953
Rahoituksen rahavirta	**-7 117 443**	**10 125 047**
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	**4 601 657**	**2 199 976**
Rahavarat tilikauden lopussa	15 997 829	11 396 172
Rahavarat tilikauden alussa	-11 396 172	-9 196 196
Rahavarojen muutos	**4 601 657**	**2 199 976**

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös
Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytär- ja osakkuusyritykset. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Kohdistettuja eriä oli 31.12.2017 maa-alueissa 747 258 euroa, tonttien vuokraoikeuksissa 4 183 922 euroa ja rakennuksissa 8 015 726 euroa. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan 35 v poistosuunnitelmalla ja tontin vuokraoikeuksiin kohdistetut erät tontin vuokrasopimuksen voimassaolon mukaisesti. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyritykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty hoitokuluissa.

Konsernissa poistot on oikaistu kaikista yhtiöistä tehdyiksi suunnitelman mukaisesti alkaen 1.1.2008. Emosäätiössä siirryttiin suunnitelman mukaisiin poistoihin 1.1.2016 alkaen. Poistoaikoina on määritelty, että uudisrakennus on poistettu 45 v päästä alkuperäisestä valmistumisesta ja peruskorjaukset 30 v päästä alkuperäisestä valmistumisesta. Siirryttäessä suunnitelman mukaisiin poistoihin emosäätiössä 2016, kirjattiin 787 030 euroa ylimääräisiä kertapoistoja rakennuksiin, kun poistoajat muutettiin vastaamaan konsernissa tehtyjä suunnitelman mukaisia poistoja. Kertapoistot oikaistiin pois tuloslaskelman tulosvaikutteisista poistoista vähentämään oman pääoman edellisten tilikausien voittoja, jotta ne eivät heikennä tilikauden tuloksen vertailtavuutta.

Konsernilla rakennusaikaisia korkoja on tilikaudella aktivoitu rakennushankkeisiin 69 708 euroa. Pääosa hoitokuluista kirjataan konsernin emosäätiön TOASin tuloslaskelmaan. Vastaavasti konsernin sisäiset maksetut vastikkeet pysyvät pienenä.

Suojaamistarkoituksessa tehtyihin koronvaihtosopimuksiin ei sovelleta käyvän arvon laskentaa. Koronvaihtosopimuksista kirjataan tilikauden tulokseen tilikaudelle kohdistuva osuus korkojen erotuksesta. Korkojohdannaisista ei tehdä muita kirjauksia, koska koronvaihtosopimukset on tarkoitettu pidettäväksi sopimuskauden loppuun.

TOASilla on Ålandsbankenissa sijoitussalkku, jonka arvo kirjanpidossa 31.12.2017 on 898 954 euroa. Salkun sijoituksista 78 % oli korkoinstrumenteissa, jotka jakautuivat keskipitkän ja pitkän koron rahastoihin sekä yrityslainoihin. Salkusta 22 % on sijoitettuna asuntorahastoon.

HENKILÖSTÖKULUJEN ERITTELY

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
PALKAT	983 149	975 488	983 149	975 488
Eläkevakuutusmaksut	175 062	177 747	175 062	177 747
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	17 865	25 756	17 865	25 756
Yhteensä	**1 176 076**	**1 178 991**	**1 176 076**	**1 178 991**
HENKILÖSTÖN KESKIM. LUKUMÄÄRÄ				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	14	13	14	13
Kiinteistöosasto	6	7	6	7
Yhteensä	**20**	**20**	**20**	**20**
HALLITUKSEN JÄSENTEN PALKKIOT	**26 200**	**25 385**	**26 200**	**25 385**
TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT				
tilintarkastus	**36 061**	**30 949**	**26 784**	**22 443**
muut palvelut	39 326	6 329	39 326	6 329

POISTOT

Poistot on kirjattu tilinpäätökseen seuraavien perusteiden mukaisesti.

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2017	**2016**	**2017**	**2016**
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	3 v	3 v	3 v	3 v
Rakennukset	sumu/menojään.poisto	45 v	45 v	45 v	45 v
Peruskorjaukset	sumu/menojään.poisto	30 v	30 v	30 v	30 v
Rakennusten koneet ja laitteet	menojään.poisto	15 %	15 %	15 %	15 %
Koneet ja kalusto	menojään.poisto	20 %	20 %	20 %	20 %
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10 v	10 v	10 v	10 v

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet on osittain hankittu arava- ja korkotukilainoilla. Näitä taloja sitovat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet				
Menojäännös 1.1.	7 745 796	7 884 457	0	0
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	7 745 796	7 884 457	0	0
Tilikauden poisto	138 661	138 661	0	0
Menojäännös 31.12.	**7 607 135**	**7 745 796**	**0**	**0**
MAA-ALUEET				
Hankintameno 1.1.	25 463 259	25 386 715	9 860 942	9 860 942
Tilikauden lisäys	0	76 544	0	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	**25 463 259**	**25 463 259**	**9 860 942**	**9 860 942**
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	2 850 460	2 598 955	1 608 206	1 608 206
Tilikauden lisäys	136 233	251 505	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	**2 986 693**	**2 850 460**	**1 608 206**	**1 608 206**
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös 1.1.	239 973 420	216 444 049	82 163 904	87 311 136
Tilikauden lisäys	10 205 516	33 946 984	1 636 533	292 535
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	250 178 936	250 391 033	83 800 437	87 603 671
Tilikauden poistot	9 704 651	10 417 613	4 626 852	5 439 767
Menojäännös 31.12.	**240 474 285**	**239 973 420**	**79 173 584**	**82 163 904**
RAKENNUSTEN KONEET JA LAITTEET				
Menojäännös 1.1.	8 284 828	7 647 956	3 206 370	3 567 375
Tilikauden lisäys	1 895 311	1 934 853	224 611	204 825
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	10 180 139	9 582 809	3 430 981	3 772 200
Tilikauden poistot	1 339 607	1 297 981	492 643	565 830
Menojäännös 31.12.	**8 840 532**	**8 284 828**	**2 938 338**	**3 206 370**

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös 1.1.	202 491	257 850	164 063	209 815
Tilikauden lisäys	31 349	0	31 349	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	233 840	257 850	195 412	209 815
Tilikauden poistot	43 633	55 359	35 947	45 752
Menojäännös 31.12.	**190 207**	**202 491**	**159 464**	**164 063**
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Asfaltointi ja pihatyöt				
Menojäännös 1.1.	416 349	399 534	28 720	40 840
Tilikauden lisäys	57 280	69 299	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	473 629	468 833	28 720	40 840
Tilikauden poistot	58 927	52 485	12 120	12 120
Menojäännös 31.12.	**414 702**	**416 349**	**16 600**	**28 720**
KESKENERÄISET HANKINNAT				
Menojäännös 1.1.	8 818 008	22 439 144	1 509 990	58 580
Tilikauden lisäys	6 022 366	20 114 241	2 885 148	4 198 144
Tlikauden vähennys	14 296 097	33 735 378	3 850 861	2 746 734
Tlikauden vähennys (alv-saam.)	0	0	0	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
Menojäännös 31.12.	**544 277**	**8 818 008**	**544 277**	**1 509 990**

OMA PÄÄOMA

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
Peruspääoma	168	168	168	168
Ylikurssirahasto 1.1.	500 796	500 796	0	0
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Ylikurssirahasto 31.12.	500 796	500 796	0	0
Rakennusrahasto 1.1.	4 032 037	4 032 037	3 966 091	3 966 091
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Rakennusrahasto 31.12.	4 032 037	4 032 037	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto 1.1.	17 314 604	17 314 604	17 314 604	17 314 604
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Investointirahasto 31.12.	17 314 604	17 314 604	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	26 183 585	22 659 248	56 267 823	47 634 527
Ylim. sumupoistojen oikaisu	0	-787 030	0	787 030
Tilikauden ylijäämä	5 659 409	4 311 367	11 533 341	9 420 325
	31 842 994	26 183 585	67 801 164	56 267 823
Oma pääoma yhteensä	**53 690 599**	**48 031 190**	**89 082 027**	**77 548 686**

VIERAS PÄÄOMA

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
YLI 5 VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	162 211 121	167 224 301	152 202 231	156 924 817
Lainat valtiolta	28 755 480	31 457 970	22 615 226	25 137 758
Lainat saman konsernin yrityksiltä			6 703 792	6 820 786
	190 966 601	**198 682 271**	**181 521 249**	**188 883 361**
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Lyhytaikaiset velat			6 833	15 761
LAINAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ				
Pitkäaikaiset lainat			7 120 288	7 202 962
Lyhytaikaiset lainat			82 674	82 674
MUUT VELAT				
Pitkäaikaiset velat	429 000	649 000	429 000	649 000
Lyhytaikaiset velat	220 000	592 459	220 000	592 459

SIJOITUKSET JA RAHOITUSOMAISUUS

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

	Toasin omistusosuus	Toasilla kirjanpitoarvo	yhtiön oma pääoma	tilikauden tulos
As Oy Tampereen Espantorni	100,0 %	23 472 848	23 411 671	-434
As Oy Tampereen Herrainpuisto	100,0 %	6 568 996	6 565 821	-40
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	1 818 143	1 389 140	-580
As Oy Tampereen Kissanmaankatu 20	100,0 %	27 590 717	23 023 800	-6 496
As Oy Tampereen Liljanterassit	100,0 %	4 634 812	4 611 927	-2 004
As Oy Tampereen Ninansampo	100,0 %	17 823 221	17 651 080	-42 864
As Oy Tampereen Onkiniemen Rantalinna	100,0 %	4 647 588	4 383 829	-3 299
As Oy Tampereen Pellavapää	100,0 %	9 288 311	9 265 517	-128
As Oy Tampereen Pianpytinki 1	100,0 %	6 717 642	6 717 514	0
As Oy Tampereen Pianpytinki 2	100,0 %	6 748 945	6 748 817	0
As Oy Tampereen Pirjonsampo	100,0 %	9 605 398	9 603 205	2 014
As Oy Tampereen Saaranpytinki	100,0 %	8 441 457	8 439 791	-267
As Oy Tampereen Velinterassit 1	100,0 %	7 138 202	7 087 458	-3 879
As Oy Tampereen Velinterassit 2	100,0 %	7 246 170	7 205 464	-3 573
As Oy Tampereen Willa Espa	100,0 %	8 241 033	8 230 248	-125
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	2 412 978	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 116 681	0
Koy Jarinsampo	100,0 %	4 694 286	4 576 496	-13 005
Koy Pekolantalot	100,0 %	18 561 495	11 677 783	-10
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	1 224 100	612 039	-60 400
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 790 620	0
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 346	0
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 138 580	3 925 769	-8 347
Koy Toastalot	100,0 %	14 920 261	6 533 439	-611 921
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 087 054	-42 408
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		**214 081 106**		

OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ

Koy Tampereen Hämeenkatu 11	33,4 %	1 623 350	5 132 478	13
Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	531 995	-4 007
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		**1 854 900**		

	EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ		
Lyhytaikaiset saamiset	6 911	4 948

VAKUUDET

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN				
Lainat rahoituslaitoksilta	83 975 662	86 075 588	71 583 802	73 381 954
Annetut kiinnitykset	122 951 866	124 633 548	83 171 061	84 852 743
Lainat valtiolta	45 003 453	48 520 540	37 335 594	40 467 815
Annetut kiinnitykset	115 217 027	115 217 027	98 768 286	98 768 286
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	**238 168 893**	**239 850 575**	**181 939 347**	**183 621 029**
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA				
Lainat rahoituslaitoksilta	121 251 788	122 415 720	121 251 788	122 415 720
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	172 255 597	170 936 442	172 255 597	170 936 442
MUUT ANNETUT VAKUUDET				
Vuokranmaksun vakuudeksi	1 700 559	1 700 559	335 333	335 333

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Hallituksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti lainojen korkoja ja sähkön ostohintaa on suojattu. Suojauksia on tehty lainojen korkojen ja sähkön hinnan vakauttamiseksi pitkällä aikavälillä.

Lainoja on korkosuojattu koronvaihtosopimuksilla. Suojattujen lainojen pääoma on 59,0 Me. Lisäksi on tehty tulevaisuudessa, vuosina 2021-2026, alkavia suojia, joiden suojattu pääoma nousee asteittain 100 Me:een asti. Suojausten kestot ovat 8-29 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidonnainen laina muutettu kiinteäkorkoiseksi.

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on -7,7 Me. Näihin koronvaihtosopimuksiin sisältyy pankkien myöhempiä oikeuksia swaptioina 30,0 Me arvosta.

Sähkön hintaa on suojattu johdannaisilla seuraavasti: Vuonna 2018 ostettavasta sähköstä on suojattu 47 %, ja vuoden 2019 23 %. Suojaukset koskevat 15 300 MWh sähkön ostoa ja sähkösuojausten markkina-arvo on -0,04 Me.

MUUT ANNETUT VASTUUSITOUMUKSET

Sitouduttu urakkasopimusten ja kauppakirjojen mukaisiin suorituksiin:

Pysäköintiosakkeet	
Pysäköintiosakkeet, Tieteen Parkki	220 000
Pysäköintiosakkeet, Keskus Parkki	429 000
YHTEENSÄ	**649 000**

ALV PALAUTUSVASTUU

Rakennuksen hankintamenoon sisältyvästä arvonlisäverosta on saatu palautusta.Alv-palautus kohdistuu liiketiloihin, jotka täytyy pitää arvonlisäverollisessa käytössä 10 vuotta.

Jarinsampo, liikehuoneisto	1 749	v. 2009 - 2018
Forum, liikehuoneisto	75 120	v. 2011 - 2021
Willa Espa, liikehuoneisto	39 681	v. 2011 - 2020
Ninansampo, liikehuoneisto	31 117	v. 2013 - 2022
Pekola, liikehuoneisto	16 385	v. 2015 - 2025
Espantorni, liikehuoneisto	344 710	v. 2015 - 2025
Saaranpytinki, liikehuoneisto	132 934	v. 2016 - 2026
Kissanmaa, liikehuoneisto	268 453	v. 2016 - 2026
Pirjonsampo, liikehuoneisto	124 151	v. 2016 - 2026
	1 034 301	

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN 2017 ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella 23. päivänä maaliskuuta 2018

Kati Rajala
Tuukka Salkoaho
Harri Airaksinen
Olga Haapa-Aho
Jerkko Hietanen
Jukka Koivisto
Ville Kukko
Sanni Pietilä
Kirsi Rossi
Kirsi Koski, toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto
Olemme tilintarkastaneet Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0155634-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

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

Lausunnon perustelu
Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia säätiöstä sekä sen tytäryhteisöistä ja -säätiöistä 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 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 virheellisyyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan säätiön ja konsernin 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 tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

— Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

— Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä säätiön tai konsernin 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 tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennet-ta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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 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 säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Tampereella 9. huhtikuuta 2018

Tilintarkastuyhtiö KPMG Oy Ab

Frans Kärki

KHT

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr
PL 423, 33101 Tampere
0800 95560
www.toas.fi
asuntotoimisto@toas.fi