

TOAS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2021



Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.–31.12.2021

Säätiön tarkoitus

Säätiön nimi on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr ja kotipaikka Tampereen kaupunki. Säätiön toissijaisena tunnuksena on TOAS. Säätiön tarkoituksena on huolehtia Tampereen ja Tampereen ympäristökuntien alueella toimivien korkeakoulujen, opistojen ja oppilaitosten opiskelijoiden ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Säätiön tarkoituksena on myös huolehtia vastavalmistuneiden sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta.

Säätiö voi muullakin tavalla osallistua opiskelijoiden sosiaalisten ja taloudellisten opintoedellytysten parantamiseen samoin kuin myös tukea ja suorittaa sellaista tutkimustyötä, mikä lähinnä palvelee näitä tarkoituspereitä sekä pyrkimystä lisätä julkisen vallan osuutta säätiön hallinnossa.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakennuttaa tai hankkii ja ylläpitää laatutasoltaan tarkoituksenmukaisia ja hintatasoltaan kohtuullisia kiinteistöjä ja asuntoja tarpeellisine lisätiloineen. Säätiö voi tarjota myös säätiön tarkoitusten toteuttamiseksi isännöintiin ja rakennuttamiseen liittyviä palveluja Tampereella ja Tampereen ympäristökunnissa.

Säätiö voi huolehtia tarkoituksensa toteuttamiseksi muutenkin opiskelijoiden ja toimintapiiriinsä kuuluvien henkilöiden sosiaalisten ja taloudellisten opintoedellytysten parantamisesta kiinnittämällä huomiota erilaisten virkistys- ja palvelumuotojen järjestämiseen ja kehittämiseen.

Säätiö voi harjoittaa toimintamuotojen rahoittamiseksi kaikkea laillista liiketoimintaa. Säätiö pyrkii sosiaalisiin tavoitteisiinsa pitämällä opiskelijoilta perittävät vuokrat

ja muut maksut niin alhaisina kuin sen asuntojen ja kiinteistöjen asianmukainen hoito ja kehittäminen ja sijainti huomioon ottaen, on mahdollista.

Kiinteistöjen tuotot, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin kiinteistöjen tuotot laskivat 8 prosentilla 41,0 miljoonaan euroon (44,6 miljoonaa euroa vuonna 2020). Laskua tuli asuntojen vuokratuottoihin 0,4 miljoonaa euroa johtuen koronan aiheuttamasta tyhjäkäytön kasvusta sekä 0,7 miljoonaa euroa liiketilavuokratuottoihin, kun Hippotalon vuokraus loppui. Muissa tuotoissa poikkeukselliset myyntituotot pienenevät 2,3 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen vuokraustuotoista tuli 95 % asuntojen vuokrauksesta ja 5 % liiketilojen vuokrauksesta (93; 7).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 22,7 miljoona euroa (21,6) ja hoitokulut nousivat 5 %. Nousuun vaikuttivat eniten korjaus- ja sähkökulut. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 6,8 e/m²/kk (6,4). Kiinteistövero perittiin yleishyödyllisten yhteisöjen alemmalla veroprosentilla 0,4 % yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 18,3 miljoona euroa (23,0). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 2,2 miljoonaa euroa (4,2).

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 284,8 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden n. 500 miljoonaa euroa. Arvio päivitettiin vuonna 2020. Konsernitaseen loppusumma oli 318,5 miljoona euroa (313,4). Kasvua edellisestä vuodesta tuli 2 % (2 %). Korollisen vieraan pääoman osuus lisääntyi 235,7 miljoonaan euroon (231,5). Konsernin oma pääoma oli 75,3 miljoonaa euroa (73,1) ja omavaraisuusaste 24 % (24 %).

Vuokrasaamisten määrä oli 228.000 (201.000) euroa, joka oli 0,6 % (0,5) kiinteistöjen tuotoista.

Rahoitus

Konsernin ja emosaatiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 20,6 miljoonaa euroa (25,6). Rahavaroista 1,2 miljoonaa euroa oli vakuustalletuksena Tampereen kaupungin perimiä maankäyttökorvausmaksuja varten. Korollinen vieras pääoma, 235,7 miljoonaa euroa (231,5), jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 29,3 miljoonaa euroa (12 % lainakannasta), korkotukilainoja 63,3 miljoonaa euroa (27 %) sekä muita rahalaitoslainoja 143,1 miljoonaa euroa (61 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 1,6 (1,5). Korollinen vieras pääoma on osittain sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhempiin, on sidottu 39 % (38 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 18,5 (12,0) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 14,2 (12,6) miljoonaa euroa. Valtion avustuksia nostettiin 2,0 miljoonaa euroa.

Investoinnit

Vuoden 2021 investoinnit olivat yhteensä 22,8 (19,0) miljoonaa euroa ja ne tulivat pääosin neljästä uudisrakennuskohteesta sekä yhdestä peruskorjauskohteesta. Nämä investoinnit rahoitetaan pitkällä korkotukilainoilla. Lisäksi aktiivisessa suunnitteluvaiheessa oli seitsemän investointikohdetta. Näiden kaikkien investointien yhteenlaskettu investointiarvo on noin 310 miljoonaa euroa ja investointien arvioidaan toteutuvan seuraavan 10 vuoden aikana.

Asuntovuokraus

TOAS-konsernin päätoimiala on opiskelija-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen opiskelijoille. Tätä toimintaa jatkettiin myös vuonna 2021. Liiketilavuokrauksen osuus oli 5 % vuokratuotoista. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 6399 (6186) kappaletta, ja määrä on asuntopaikkoina laskettuna 10063 (9765) kpl.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 284,8 (274,6) miljoonaa euroa, mikä on 1031 (971) euroa/huoneistoneeliö.

Asuntojen kysyntä putosi normaalista (96-97%) koronapandemian vaikutuksesta ja käyttöaste oli 92,5 % (93,5). Tyhjäkäyttö lisääntyi erityisesti soluasunnoissa. Vuokrasopimuksia oli 6900 (6800) kpl ja vaihtuvuus oli 37 % (37). Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 50 % (51).

Vuokria ei korotettu vuonna 2021. Keskivuokra oli vuoden lopussa 12,3 (12,2) euroa/m²/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 8,6–18,6 e/m²/kk. Vuokraan sisältyvät vesi, sauna, talopesula sekä laajakaistayhteydet. Kun vuokra oikaistaan vertailukelpoiseksi vapaarahoitteisten markkinavuokrien kanssa, niin vertailussa vapaiden markkinoiden keskivuokra Tampereella (Tilastokeskuksen tilastojen perusteella) on noin 25 % korkeampi kuin TOASin keskivuokra.

Konsernirakenne

Konsernin emoyhtiö on Tampereen opiskelija-asunto-äätiö TOAS sr. Konserni koostuu 9 tytäryhtiöstä sekä yhdestä omistusyhteisyrityksestä. Kaikki konsernin yhtiöt toimivat TOASin omistusosuuksiltaan opiskelija-asuntojen vuokrauksessa, rakennuttamisessa, omistamisessa ja hallinnoinnissa. Tytäryhtiöistä 7 kpl on TOASin kokonaan omistamia.

Henkilöstö

Emosaatiön palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 25 henkilöä kokoaikaisesti (v. 2020 24; v. 2019 23). Kaksi henkilöä oli äitiyslomasijaisina ja lisäksi kahdella henkilöllä oli määräaikainen työsopimus. Muut työsuhteet olivat toistaiseksi voimassa. Palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä luontoisetuineen oli 1,4 miljoonaa euroa (1,3; 1,2). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 1,5 miljoonaa euroa (1,5; 1,6).

Henkilöstön keski-ikä oli 40 vuotta (40; 41) ja keskimääräinen palvelusaika 8 vuotta (8; 8). Sairauspäiviä oli keskimäärin 6 (7; 5) henkilöä kohti vuodessa ja koulutuspäiviä 3 (3; 5). Koko henkilöstö on mukana

tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2021 perusteella maksettiin tulospalkkiota 38 % (51; 64) kuukauden palkasta.

Johtoryhmä oli viisijäseninen ja siihen kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi palvelu-, kiinteistö-, hankekehitys- ja talousjohtaja.

Hallinto

Säätiölain mukaan vastuullisena elimenä TOASilla toimii hallitus.

TOASin hallituksessa on yhdeksän jäsentä. Hallitus kokoontui 11 kertaa ja oli vuonna 2021 seuraava:

<u>Jäsen</u>	<u>Varajäsen</u>
Kati Rajala, <i>puheenjohtaja</i>	Tuomas Kauppinen
Tuukka Salkoaho, <i>varapuheenjohtaja</i>	Maria Päivänen
Harri Airaksinen	Vesa-Matti Kangas
Tomi Hyppänen	Kirsi Rossi
Jerkko Hietanen	Juhana Häme
Sanni Pietilä	Katariina Kojo
Katriina Sark	Ulla Leppänen
Anssi Savisaari	Max Liikka
Ilona Taubert	Laura Kaipia

Asukastoimikuntien neuvottelukunta on eri asukastoimikuntien yhteistyöelin, jossa on edustajat kaikista asukastoimikunnista. Puheenjohtajana toimi Ulla Leppänen, varapuheenjohtajana Juhana Häme ja sihteerinä Pauliina Baltzar.

Tilintarkastajana toimi Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajanaan KHT JHT Mari Säynätjoki.



Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoo-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2021.

Kokoonpano oli seuraava:

Jäsen	Varajäsen	Yhteisö
Pekka Kivekäs, pj	Risto Masonen	Valtuuskunnan valitsema
Antti Markkola	Heidi Ilvonen	Valtuuskunnan valitsema
Noora Tapio	Emmi Juolahti	Valtuuskunnan valitsema
Miia-Hannele Vuori	Hannu Merikoski	Valtuuskunnan valitsema
Lassi Halminen	Vilma Sippola	TREY
Tuomas Karvonen	Anssi Flink	TREY
Artturi Lindeman	Laura Karintaus	TREY
Mikael Miettinen	Marika Nuuttila	TREY
Hilla Mäkinen	Lauri Ahlqvist	TREY
Eetu Niemi	Heidi Riikonen	TREY
Miska Puputti	Mirva Pekkola	TREY
Vili Sipilä	Henriina Rantala	TREY
Iiris Taubert	Maria Roivas	TREY
Olga Teräväinen	Riku Väisänen	TREY
Hanna Vähävuori	Ville Kumpulainen	TREY
Liisa Äijälä	Otto Haarala	TREY
Hanna Ojaniemi	Mikko Wrightson	Tamko
Joonas Soukkio	Suvi Väililehto	Tamko
Mikko Alitalo	Lassi Myllynen	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Pauliina Balzar	Aleksi Mattila	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Inna Rokosa	Rasmus Keinänen	Tampereen kaupunki
Tiina Heikkinen	Markus Halla-aho	Tampereen kaupunki
Pertti Iso-Mustajärvi	Taina Vimpari	Tampereen yliopisto
Laura Lalu	Kati Toikkanen	Tampereen yliopisto
Peer Haataja	Antti Eskelinen	Tampereen kauppakamari
Elina Hykkönen	Marko Koskinen	Pirkanmaan liitto

Taustayhteisöt

Tampereen ylioppilaskunta (TREY)
Tampereen ammattikorkeakoulun opiskelijakunta (Tamko)
Tampereen kaupunki
Tampereen yliopisto
Tampereen Kauppakamari
Pirkanmaan Liitto

Ympäristövaikutukset

TOASin toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennusten käytönaikaiseen energian- ja vedenkulutukseen, talousjätteisiin sekä uudis- ja perusparannusten hanketoiminnan aiheuttamiin päästöihin. Kiinteistöjen lämmitysmuotona käytetään pääsääntöisesti kaukolämpöä sekä kasvavassa määrin kiinteistöillä maa- ja ilmalämpöpumpputekniikalla tuotettua lämpöä. TOASin todellinen lämmönkulutus oli 44.350 MWh (40.883 vuonna 2020; 45.181 vuonna 2019). Veden kulutus oli 390.143 kuutiota (380.378; 390.491) ja sähkön 17.653 MWh (17.850; 18.037).

Käytetty sähkö hankitaan kokonaan kotimaisilla uusiutuvilla energialähteillä (vesi, tuuli ja bio) tuotettuna ja kaukolämpö on uusiutuvilla, puuperäisillä energialähteillä tuotettua lähilämpöä. Kiinteistöjen lämmitysten ohjauksessa huomioidaan huonelämpötilat, sääennuste ja huipputeho. Sääjärjestelmien avulla säästetään energiaa ja leikataan tehohuippuja asumisolosuhteet huomioiden.

Jätettä syntyy pääasiassa asumisen talousjätteistä. Kiinteistöille on järjestetty sekajätteiden keruun lisäksi astiat muoville, biojätteelle, paperille, pahville, metallille ja lasille. Useassa kiinteistössä on tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliöitä. Asukkaita on kannustettu talousjätteiden määrän vähentämiseen kampanjoiden ja kannustepalkkioiden avulla.

Energiajohtamisen mallin mukaiset toimintatavat ovat osa säätiön toimintaa. Malli antaa tavoitteet ja työkalut energiankulutuksen ja jätteiden vähentämiseksi sekä toiminnasta aiheutuvan hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Nämä tavoitteet ja työkalut on asetettu myös uudishankkeisiin ja peruskorjaushankkeisiin.

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 95 %). 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 asuntoja on tällä hetkellä 62 % 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 61 % (62). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty 81 miljoonan euron lainoille. Lisäksi kaksi suojausta, yhteensä 32 miljoonaa euroa, alkaa vuosina 2022-2024. Tehdyt suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 145 miljoonaa euroa. Suojauksissa euribor-sidonnainen laina on muutettu kiinteäkorkoiseksi. 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.

Kaavoitusriskit

Uudisrakennusprojekteja ja kiinteistöjen kehitysprojekteja on eri kehitysvaiheissa yli kymmenen kappaletta. Näiden toteutumisessa säätiön suunnitelmien mukaisesti sisältyy kaavoituksellisia riskejä. Suurimpana riskinä aikatauluriskin lisäksi on se, toteutuuko uudelleenkaavoituksessa säätiön tavoitteet vain osin tai että keskeisiä tavoitteita jää toteutumatta. Aikatauluriskinä ovat kaavoituksen etenemisen hitaus ja täysin ennakoimattomat viiveet tai etenemisen pysähtymisen määräämättömäksi ajaksi sekä valitusten aiheuttamat viiveet. Ajalliset viiveet voivat olla useita vuosia. Tätä riskiä pyritään pienentämään aktiivisilla neuvotteluilla viranomaisten kanssa ja sillä, että projekteja on pidettävä käynnissä aktiivisina useita eri vaiheissaan.

Henkilöriskit

Henkilöriskinä on vaihtuvuus ja avainhenkilöiden irtisanoutuminen. Vaihtuvuus on pysynyt terveellä tasolla ja siihen on varauduttu myös varahenkilöjärjestelmällä. Avainhenkilöiden sitouttamista on toteutettu mm. kannustamalla koulutuksiin ja pitämällä työnantajan tarjoamat työsuhte-edut työntekijälle mielekkäinä.

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 kuuluvalla 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 myymiä, jos ehdot ovat tavanomaisia ja hinnoittelu markkinahintaista.

Lähipiiritoimien raportointi vuodelta 2021:

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokouspalkkioita 529.000 euroa.
- TOASin tilintarkastusyhteisölle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 25.000 euroa.
- TOASin perustajalle Tampereen ylioppilaskunnalle on maksettu 19.000 euroa asukasneuvonnasta, mainos-tilasta ja tapahtumatuista.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antamassa hyväksytyt päätöksen Hippoksen hankintavastuuta, joten sen toteutus on myötätulessa. Sen sijaan Ranta-Tampellan osalta on tulossa kielteinen päätös, jonka takia kohteen toteutus TOASille peruuntuu.

Helmikuussa 2022 alkaneet Venäjän sotatoimet Ukrainassa tuovat määrittelemätöntä epävakautta maailmantalouteen. Vaikutuksista nähtävillä on jo materiaalien saatavuuden ja kustannusten nousun ongelmat. Nämä vaikuttavat uudishankkeiden ja peruskorjaushankkeiden käynnistämiseen.

Tulevaisuuden näkymät

TOASin toiminta säilyy vakaana ja kiinnostus opiskelija-asuntoja kohtaan on edelleen vilkasta. Tähän ajankohtaan liittyy kuitenkin poikkeuksellisen paljon epävarmuustekijöitä moneen eri osa-alueeseen. Vuokra-asuntomarkkinoiden monipuolinen tarjonta aiheuttaa kilpailua vuokra-asukkaista. Tässä kilpailussa pärjääminen vaatii toimintaympäristön tuntemusta ja myös muutosten hallintaa. Tämä korostaa TOASin toiminnan ja investointien ennakkosuunnittelujen tärkeyttä.

Palvelukokemukseen tulee toimintaympäristön muuttuessa erilaisia sekä uusia muotoja ja tarpeita. Etäopiskelun lisääntymisen vaikutukset on tärkeä tunnistaa niin asumisenpalveluihin liittyvinä kuin itse asunosuunnittelussa. Soluasumisen vähäinen houkuttelevuus haastaa myös pitkään korkealla tasolla pysyneen käyttöasteen. Soluasumisen määrän hallittu vähentäminen sekä uusien muotojen tunnistaminen vaatii panostusta juuri nyt.

Hyvin hoidettuna monipuolinen opiskelija-asuntotarjonta tukee Tampereen oppilaitosten ja kaupungin vetovoimaisuutta ja kansainvälistymistä. Tiivistynyt yhteistyö yliopiston ja ammattikorkeakoulun kanssa on yhä tärkeämpi yhteistyömuoto. Samalla kun mahdollistetaan opiskelijoiden osallistumisen toimintamme kehittämiseen, pysymme uusien ideoiden äärellä ja saamme ajantasaista tutkimustietoa hyödynnettäväksemme. Etäopiskelun lisääntyminen merkittävästi haastaa meidät löytämään myös uudenlaisia yhteisöllisyyden muotoja, joita voisimme mahdollistaa.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä. Tavoitteena lähitulevaisuudessa on noin 150 uuden asunnon vuosituotanto sekä olemassa olevan asuntokannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Epävarmuustekijänä epävakautta liittyy investointeihin. Materiaalien saatavuusongelmat ja hintojen nousupaineet aiheutuvat poikkeuksellisesta maailmantalouden tilanteesta.

Hiilineutraaliustavoitteiden suunnitelmallinen kytkeminen niin uudistuotannon toteutustapoihin kuin peruskorjaushankkeisiinkin tehdään jalkauttamalla vuonna 2020 tehdyt kestävä kasvun linjaukset eli energiajohtamisen malli. TOASin hallituksen linjauksen puurakentamisen mahdollisuuksien tarkastelusta tulevissa hankkeissa eteni konkreettisesti jo toisen puukerrostalon toteutukseen. Kaavakehityksessä on useita kohteita, joihin on tullut valitettavia viivästyksiä muun muassa valitusten kautta. Näiden kaavakehityshankkeiden edistyminen on keskeistä ja välttämätöntä.

Konsernituloslaskelma €

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vastikkeet	23 317	25 262
Asuntovuokrat	35 348 779	35 775 015
Muut vuokrat	2 436 558	3 188 854
Käyttökorvaukset	1 841 655	1 979 012
Muut kiinteistön tuotot	1 337 404	3 632 809
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	40 987 713	44 600 950
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	-19 741	-2 249
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 616 436	1 551 309
Hallinto	1 237 757	1 286 363
Käyttö ja huolto	1 268 081	1 441 591
Ulkoalueiden hoito	682 084	611 613
Siivous	1 278 551	1 326 011
Lämmitys	3 422 094	3 145 971
Vesi ja jätevesi	1 748 129	1 727 323
Sähkö	2 502 146	1 978 016
Jätehuolto	663 762	664 527
Vahinkovakuutukset	120 410	119 497
Vuokrat	798 561	766 170
Hoitovastikkeet	11 799	85 101
Kiinteistövero	1 146 028	1 123 670
Korjaukset	5 900 710	5 020 914
Muut hoitokulut	266 620	580 569
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	3 051	164 357
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	22 666 218	21 593 002
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	18 341 236	23 010 197
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	11 010 919	13 757 374
Rakennusten koneista ja laitteista	1 455 627	1 602 612
Muista pitkävaikutteisista menoista	243 475	239 648
Poistot yhteensä	12 710 022	15 599 634
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	80 450	3 467
Korkokulut	3 476 240	3 202 232
Muut rahoituskulut	34 004	14 087
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 429 793	-3 212 851
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	168	0
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	2 201 589	4 197 712

Konsernitase €

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	7 036 794	7 180 687
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 036 794	7 180 687
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	28 617 630	28 617 630
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 221 114	3 048 083
Rakennukset ja rakennelmat	225 896 245	217 721 675
Rakennusten koneet ja laitteet	5 250 211	5 573 121
Muut aineelliset hyödykkeet	135 497	153 240
Keskeneräiset hankinnat	21 692 709	19 492 904
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	284 813 407	274 606 652
SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	651	136 037
Muut osakkeet ja osuudet	6 031 011	5 898 677
Sijoitukset yhteensä	6 031 662	6 034 713
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	297 881 863	287 822 053
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	228 053	201 455
Muut saamiset, MR	1 474 599	6 125 017
Siirtosaamiset	102 589	16 072
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 805 241	6 342 544
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	6 884 057	6 897 228
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	11 921 817	12 320 496
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 611 114	25 560 268
VASTAAVAA YHTEENSÄ	318 492 978	313 382 321

Konsernitase €

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	4 032 038	4 032 038
Muut rahastot	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien voitto/tappio	51 763 707	47 570 823
Tilikauden voitto/tappio	2 201 589	4 197 712
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	75 312 106	73 115 345
VÄHEMMISTÖOSUUDET		
Vähemmistöosuudet	996 792	996 960
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	197 007 920	187 988 991
Lainat valtiolta	26 284 854	29 959 951
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	223 292 774	217 948 942
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 387 917	9 753 483
Lainat valtiolta	3 042 962	3 806 114
Saadut ennakot	2 605 248	2 508 480
Ostovelat	2 704 882	3 032 498
Muut lyhytaikaiset velat	101 629	90 811
Siirtovelat	1 048 669	2 129 687
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	18 891 306	21 321 074
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	242 184 080	239 270 016
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	318 492 978	313 382 321

Konsernin rahoituslaskelma €

	2021	2020
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	17 043 228	19 288 391
Korkotuotot	80 450	3 467
Korkokulut	-3 514 021	-3 274 734
Muut rahoituskulut	-34 004	-14 087
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	13 575 654	16 003 038
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	4 571 507	-6 014 249
Korottomien velkojen muutos	-1 266 639	1 991 145
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	16 880 523	11 979 934
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-27 561 155	-19 706 893
Myyntituotot pysyvistä vastaavista	1 294 789	3 584 542
Saatu investointiavustus	4 788 271	1 142 460
Investoinnit muihin sijoituksiin	-16 222	-4 448 132
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-21 494 316	-19 428 023
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18 459 000	12 000 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 243 886	-12 613 148
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	4 215 114	-613 148
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	-398 679	-8 061 237
Rahavarat tilikauden lopussa	11 921 817	12 320 496
Rahavarat tilikauden alussa	-12 320 496	-20 381 733
Rahavarojen muutos	-398 679	-8 061 237

TOAS Emosäätiön tuloslaskelma €

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntovuokrat	35 348 779	35 775 015
Tilavuokrat	2 310 668	3 042 531
Käyttökorvaukset	1 836 207	1 973 564
Muut kiinteistön tuotot	1 345 136	3 640 391
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	40 840 790	44 431 501
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-19 741	-2 249
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 616 436	1 551 309
Hallinto	1 224 196	1 273 810
Käyttö ja huolto	1 241 179	1 410 025
Ulkoalueiden hoito	669 150	604 724
Siivous	1 275 607	1 319 996
Lämmitys	3 308 431	3 056 983
Vesi ja jätevesi	1 730 877	1 707 399
Sähkö	2 464 616	1 946 808
Jätehuolto	645 096	647 622
Vahinkovakuutukset	108 719	106 159
Vuokrat ja vastikkeet	1 140 538	1 152 610
Kiinteistövero	997 317	997 347
Korjaukset	5 854 902	4 985 111
Muut hoitokulut	290 149	580 764
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	22 567 215	21 340 668
HOITOKATE	18 293 316	23 093 082
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	9 592 123	12 338 577
Rakennusten koneista ja laitteista	0	1 484 915
Koneista ja kalustosta	1 361 001	16 455
Muista pitkävaikutteisista menoista	243 475	239 648
Poistot yhteensä	11 196 599	14 079 595
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	80 450	3 467
Korkokulut	3 457 949	3 178 792
Muut rahoituskulut	177 972	151 035
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 555 472	-3 326 360
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	3 541 246	5 687 127

TOAS Emosäätiön tase €

	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat oikeudet	7 408 403	7 552 296
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 408 403	7 552 296
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	23 817 508	23 817 508
Kiinteistöjen liittymismaksut	2 932 975	2 759 945
Rakennukset ja rakennelmat	217 696 438	208 103 070
Koneet ja kalusto	8 329 492	8 557 775
Muut aineelliset hyödykkeet	447 235	464 978
Ennakkomaksut ja keskenkäydyt hankinnat	21 692 709	19 492 904
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	274 916 357	263 196 180
SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	45 388 245	44 583 245
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	231 550	231 550
Muut osakkeet ja osuudet	5 898 026	5 898 026
Sijoitukset yhteensä	51 517 820	50 712 820
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	333 842 580	321 461 295
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	228 048	201 455
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 254 004	1 257 914
Muut saamiset	229 817	4 876 275
Siirtosaamiset	102 589	16 072
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 814 458	6 351 716
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	6 884 057	6 897 228
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	11 777 897	12 197 726
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 476 413	25 446 670
VASTAAVAA YHTEENSÄ	354 318 993	346 907 966

TOAS Emosäätiön tase €

	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	89 015 468	83 328 342
Tilikauden ylijäämä	3 541 246	5 687 127
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	113 837 578	110 296 332
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	197 007 920	187 988 991
Lainat valtiolta	24 774 563	28 307 516
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	221 782 483	216 296 507
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 387 917	8 923 482
Lainat valtiolta	2 900 818	3 670 793
Saadut ennakot	2 603 825	2 507 062
Ostovelat	2 670 500	3 003 414
Muut lyhytaikaiset velat	90 177	88 712
Siirtovelat	1 045 694	2 121 665
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	18 698 932	20 315 127
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	240 481 415	236 611 634
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	354 318 993	346 907 966

TOAS Emosäätiön rahoituslaskelma €

	2021	2020
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	16 992 673	19 536 889
Korkotuotot	80 450	3 467
Korkokulut	-3 495 487	-3 251 053
Muut rahoituskulut	-177 972	-151 035
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	13 399 664	16 138 267
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	4 543 113	-6 026 972
Korottomien velkojen muutos	-1 273 118	2 002 634
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	16 669 659	12 113 930
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-27 561 155	-19 581 726
Myyntituotot pysyvistä vastaavista	1 294 789	3 584 542
Saatu investointiavustus	4 788 271	1 142 460
Investoinnit muihin sijoituksiin	-791 829	-4 963 269
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-22 269 924	-19 817 993
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18 459 000	12 000 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-13 278 564	-12 379 556
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	5 180 436	-379 556
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	-419 829	-8 083 620
Rahavarat tilikauden lopussa	11 777 897	12 197 726
Rahavarat tilikauden alussa	-12 197 726	-20 281 346
Rahavarojen muutos	-419 829	-8 083 620



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös:

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytä- ja osakkuusyrietykset. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Raken- nuksiin kohdistetut erät poistetaan 35 v poistosuunnitel- malla. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyrietykset on yhdistetty pää- omaosuusmenetelmällä. Konsernin omistususuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tulok- sesta on esitetty hoitokuluissa.

Konsernissa poistot on oikaistu kaikista yhtiöistä tehdyiksi suunnitelman mukaisesti alkaen 1.1.2008. Emosäätiössä siirryttiin suunnitelman mukaisiin pois- toihin 1.1.2016 alkaen. Poistoaikoina on määritelty, että uudisrakennus on poistettu 45 v päästä alkuperäisestä valmistumisesta ja peruskorjaukset 30 v päästä alkupe- räisestä valmistumisesta.

Pääosa hoitokuluista kirjataan konsernin emosäätiön TOASin tuloslaskelmaan. Vastaavasti konsernin sisäiset maksetut vastikkeet pysyvät pienenä.

Suojaamistarkoituksessa tehtiin koronavaihtosopimuk- siin ei sovelleta käyvän arvon laskentaa. Koronvaihto- sopimuksista kirjataan tilikauden tulokseen tilikaudelle kohdistuva osuus korkojen erotuksesta. Korkojohdan- naisista ei tehdä muita kirjauksia, koska koronavaihtoso- pimukset on tarkoitettu pidettäväksi sopimuskauden loppuun.

TOASilla on rahalaitoksissa rahamarkkinasijoituksia, joi- den arvo kirjanpidossa 31.12.2021 on 6 884 057 euroa. Sijoituksista 97 % oli korkoinstrumenteissa ja 3 % asuntorahastossa.

Henkilöstökulujen erittely

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2021	2020	2021	2020
Palkat	1 348 687	1 319 086	1 348 687	1 319 086
Eläkevakuutusmaksut	230 852	205 548	230 852	205 548
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	36 896	26 675	36 896	26 675
Yhteensä	1 616 436	1 551 309	1 616 436	1 551 309
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	15	15	15	15
Kiinteistö- ja hankekehitysosasto	10	9	10	9
Yhteensä	25	24	25	24
Hallituksen jäsenten palkkiot	25 580	26 680	25 580	26 680
Tilintarkastajien palkkiot				
Tilintarkastus	24 886	20 195	18 538	13 888
Muut palvelut	0	0	0	0

Poistot

Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu tilinpäätökseenseuraavien perusteiden mukaisesti:

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2021	2020	2021	2020
Tonttien vuokraoikeudet					
Rakennukset	sumupoisto	45 v	45 v	45 v	45 v
Peruskorjaukset	sumupoisto	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	
	2021	2020	2021	2020
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet				
Menojäännös 1.1.	7 180 687	7 324 580	7 552 296	7 696 189
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	7 180 687	7 324 580	7 552 296	7 696 189
Tilikauden poisto	143 893	143 893	143 893	143 893
Menojäännös 31.12.	7 036 794	7 180 687	7 408 403	7 552 296
MAA-ALUEET				
Hankintameno 1.1.	28 617 630	28 617 630	23 817 508	23 817 508
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys (arvonmuutos)	0	0	0	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	28 617 630	28 617 630	23 817 508	23 817 508
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	3 048 083	3 048 083	2 759 945	2 759 945
Tilikauden lisäys	173 031	0	173 031	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	3 221 114	3 048 083	2 932 975	2 759 945
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös 1.1.	217 721 675	231 123 621	208 103 070	220 211 387
Tilikauden lisäys	22 380 589	355 427	22 380 589	230 260
Tilikauden lisäys (arvonkorotus)	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys (avustus)	3 180 600	0	3 180 600	0
Menojäännös ennen poistoja	236 921 663	231 479 049	227 303 059	220 441 647
Tilikauden poistot	11 025 418	13 757 374	9 606 621	12 338 577
Menojäännös 31.12.	225 896 245	217 721 675	217 696 438	208 103 070
RAKENNUSTEN KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös 1.1.	5 573 121	6 956 538	8 557 775	9 839 950
Tilikauden lisäys	1 132 717	219 196	1 132 717	219 196
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	6 705 838	7 175 734	9 690 492	10 059 146
Tilikauden poistot	1 455 627	1 602 612	1 361 001	1 501 370
Menojäännös 31.12.	5 250 211	5 573 121	8 329 492	8 557 775

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2021	2020	2021	2020
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Asfaltointi ja pihatyöt				
Menojäännös 1.1.	153 240	248 995	464 978	560 732
Tilikauden lisäys	81 840	0	81 840	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	235 080	248 995	546 818	560 732
Tilikauden poistot	99 583	95 755	99 583	95 755
Menojäännös 31.12.	135 497	153 240	447 235	464 978
KESKENERÄISET HANKINNAT				
Menojäännös 1.1.	19 492 904	1 503 093	19 492 904	1 503 093
Tilikauden lisäys	2 199 806	17 989 810	2 199 806	17 989 810
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös 31.12.	21 692 709	19 492 904	21 692 709	19 492 904

Oma pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2021	2020	2021	2020
Peruspääoma	168	168	168	168
Rakennusrahasto 1.1.	4 032 038	4 032 037	3 966 091	3 966 091
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Rakennusrahasto 31.12.	4 032 038	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	51 763 707	47 570 825	89 015 468	83 328 342
Vähemmistöosuuden korjaus	0	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	2 201 589	4 197 712	3 541 246	5 687 127
	53 965 296	51 768 537	92 556 714	89 015 468
Oma pääoma yhteensä	75 312 106	73 115 345	113 837 578	110 296 332

Vieras pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2021	2020	2021	2020
YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	154 269 103	150 195 363	154 269 103	150 195 363
Lainat valtiolta	15 554 299	18 367 354	14 796 225	17 273 178
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
	169 823 402	168 562 717	169 065 328	167 468 541
VELAT				
SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Ostovelkoja, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion hoitokuluja	0	0	0	0
SIIRTOVELAT				
Lomapalkkavelka	190 992	168 478	190 992	168 478
Korkojaksotusvelka	339 789	377 570	336 815	374 352
Muut siirtovelat	517 888	1 583 639	517 888	1 578 835
	1 048 669	2 129 687	1 045 694	2 121 665

Sijoitukset ja rahoitusomaisuus

OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Toasin omistusosuus	Toasilla kirjanpitoarvo	yhtiön oma pääoma	tilikauden tulos
Asunto Oy Tampereen Hennansampo	100,0 %	16 753 520	16 686 232	148
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	1 818 143	1 389 113	0
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	2 412 978	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 116 681	0
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	2 119 100	1 618 746	5 446
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 788 953	-137
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 342	0
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 138 580	1 340 253	-372 574
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 071 893	-1 393
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		45 388 245		

OSUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ

Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	501 982	-7 944
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.				

EMOSÄÄTIÖ

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

	2021	2020
Myyntisaamiset Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion isännöinti	4 828	6 738
Vakuustalletus maankäyttökorvausta varten Kiinteistö Oy Pinninkatu 47	1 249 176	1 251 176
	1 254 004	1 257 914

Vakuudet

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2021	2020	2021	2020
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN				
Lainat rahoituslaitoksilta	203 039 062	197 742 474	203 039 062	196 912 473
Annetut kiinnitykset	352 312 883	305 345 689	349 312 883	302 345 689
Lainat valtiolta	29 327 816	33 766 065	27 675 381	31 978 309
Annetut kiinnitykset	106 253 178	111 427 021	102 459 030	107 632 873
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	458 566 061	416 772 710	451 771 913	409 978 562
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 356 775	3 870 345	3 356 775	3 870 345
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	16 367 081	16 367 081	16 367 081	16 367 081
MUUT ANNETUT VAKUUDET				
Vuokranmaksun vakuudeksi	1 976 618	1 976 618	1 976 618	1 976 618

Johdannaisopimukset

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 81,2 Me. Lisäksi on tehty tulevaisuudessa, vuosina 2022-2024, alkavia suojia, joiden suojattu alkupääoma on 32,5 Me. Tehdyt suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 145,0 miljoonaa euroa. Suojausten kestot ovat 4-29 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidonnainen laina muutettu kiinteä-korkoiseksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on -45,1 Me.

Sähkön hintaa on suojattu johdannaisilla seuraavasti: Vuonna 2022 ostettavasta sähköstä on suojattu 22 %. Suojaukset koskevat 4 400 MWh sähkön ostoa ja sähkösuojausten markkina-arvo on +0,1 Me.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2021	2020	2021	2020
LEASINGVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	121 122	99 324	121 122	99 324
Myöhemmin maksettavat	136 453	104 449	136 453	104 449
	257 575	203 773	257 575	203 773
VUOKRATONTTIEN MAANVUOKRAVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	888 023	875 815	888 023	875 815
Myöhemmin maksettavat	39 710 727	40 048 704	39 710 727	40 048 704
	40 598 750	40 924 519	40 598 750	40 924 519

Vakuudet

Muut annetut vastuusitoumukset

Sitouduttu urakkasopimusten ja kauppakirjojen mukaisesti suorituksiin:

Lumipuu	3 300 000
Männikkö	2 400 000
	5 700 000

ALV palautusvastuu

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

Ninansampo, liikehuoneisto	6 223	v. 2013 - 2022
Pekola, liikehuoneisto	8 193	v. 2015 - 2025
Espantorni, liikehuoneisto	172 355	v. 2015 - 2025
Saaranpytinki, liikehuoneisto	73 852	v. 2016 - 2026
Kissanmaa, liikehuoneisto	149 141	v. 2016 - 2026
Pirjonsampo, liikehuoneisto	68 973	v. 2016 - 2026
Hennansampo, liikehuoneisto	138 906	v. 2020 - 2030

617 643



Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2021 allekirjoitukset

Tampereella 29. päivänä maaliskuuta 2022

Kati Rajala

Tuukka Salkoaho

Harri Airaksinen

Joonas Soukkio

Sanni Pietilä

Katriina Sark

Anssi Savisaari

Juhana Häme

Ilona Taubert

Kirsi Koski, *toimitusjohtaja*

Tilintarkastuskertomus

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0155634-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2021. 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 perustelut

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 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 ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

– Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski

siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

– Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön 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 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 aiheutta 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, rakennetta 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 suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkitävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 §:n edellyttämistä seikoista.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritetut palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisö ja -säätiö ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Tampereella 12. huhtikuuta 2022

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab

Mari Säynätjoki
KHT, JHT

TOAS

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr
Iidesaukio 1, PL 423, 33101 Tampere | toas.fi