

TOAS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1.–31.12.2022



Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 1.1.–31.12.2022

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 tarkoituksia 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 sosiaalisii

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 nousivat 11 prosentilla 45,5 miljoonaan euroon (41,0 miljoonaa euroa vuonna 2021). Kasvusta 3,1 miljoonaa euroa tuli asuntojen vuokratuottoihin käyttöasteen paranemisen myötä sekä 1,2 miljoonaa euroa muihin kiinteistöjen tuottoihin yhden tontin vuokraoikeuden myynnin seurauksena. Kiinteistöjenvuokraustuotoista 95 % tuli asuntojen vuokrauksesta ja 5 % liiketilöiden vuokrauksesta (95; 5).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 24,1 miljoonaa euroa (22,7) ja hoitokulut nousivat 6 %. Nousuun vaikuttivat erityisesti markkinoillakin yleisesti kohonneet sähkökulut. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 7,1 e/m²/kk (6,8). Kiinteistövero perittiin pääosin yleishyödyllisten yhteisöjen alemmalla veroprosentilla 0,4 % yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 21,4 miljoonaa euroa (18,3). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 5,4 miljoonaa euroa (2,2).

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 288,7 miljoonaa euroa (284,8). Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden n. 500 miljoonaa euroa. Arvio päivitettiin vuonna 2020. Konsernitaseen loppusumma oli 318,1 miljoonaa euroa (318,5). Korollisen vieraan pääoman osuus vähentyi 228,2 miljoonaan euroon (235,7). Konsernin oma pääoma oli 80,7 miljoonaa euroa (75,3) ja omavaraisuusaste 26 % (24 %).

Vuokrasaamisten määrä oli 274.000 (228.000) euroa, joka oli 0,6 % (0,6) kiinteistöjen tuotoista.

Rahoitus

Konsernin ja emosaatiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 16,5 miljoonaa euroa (20,6). Korollinen vieras pääoma, 228,2 miljoonaa euroa, jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 26,3 miljoonaa euroa (11 % lainakannasta), korkotukilainoja 69,9 miljoonaa euroa (31 %) sekä muita rahoituslaitoslainoja 132,0 miljoonaa euroa (58 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 1,9 (1,6). Korollinen vieras pääoma on osittain sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhempiin, on sidottu 30 % (39 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 8,1 (18,5) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 15,6 (14,2) miljoonaa euroa. Valtion avustuksia nostettiin 0,2 miljoonaa euroa.

Investoinnit

Vuoden 2022 investoinnit olivat yhteensä 17,7 (22,8) miljoonaa euroa ja ne tulivat pääosin kolmesta uudisrakennuskohteesta sekä yhdestä peruskorjauskohteesta. Nämä investoinnit rahoitetaan pitkällä korkotukilainoilla. Yhden investoinnin osalta hanke peruttiin ja siihen liittyvät kustannukset 0,2 miljoonaa euroa kirjattiin hallintokuluiksi. Lisäksi aktiivisessa suunnitteluvaiheessa oli seitsemän investointikohdetta. Investointisuunnitelma vuosille 2023-2030 on yhteensä noin 260 miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

TOAS -konsernin päätoimiala on opiskelija-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen opiskelijoille. Tätä toimintaa jatkettiin myös vuonna 2022. Liiketilavuokrauksen osuus oli 5 % vuokratuotoista. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 6519 (6399) kappaletta, ja määrä on asuntopaikkoina laskettuna 10166 (10063) kpl. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 288,7 (284,8) miljoonaa euroa, mikä on 1013 (1031) euroa/huoneistonesto.

Asuntojen kysyntä nousi koronan jälkeen normaalille tasolle ja käyttöaste oli 96,9 % (92,5). Vuokrasopimuksia oli 7700 (6900) kpl ja vaihtuvuus oli 38 % (37). Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 51 % (50).

Vuokria korotettiin 1.1.2022 1,5 %. Keskivuokra oli vuoden lopussa 12,5 (12,3) euroa/m²/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 8,7 – 18,9 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 27 % korkeampi kuin TOASin keskivuokra.

Konsernirakenne

Konsernin emoyhtiö on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS sr. Konserni koostuu 9 tytäryhtiöstä sekä yhdestä omistusyhteisyydestä. 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 26 henkilöä kokoaikaisesti (v. 2021 25; v. 2020 24). Kollmella henkilöllä oli määräaikainen työsuhteinen. Muut työsuhteet olivat toistaiseksi voimassa. Palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä luontoisetuineen oli 1,5 miljoonaa euroa (1,4; 1,3). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 1,8 miljoonaa euroa (1,5; 1,5).

Henkilöstön keski-ikä oli 42 vuotta (40; 40) ja keskimääräinen palvelusaika 9 vuotta (8; 8). Sairauspäiviä oli keskimäärin 11 (6; 7) henkilöä kohti vuodessa ja koulutuspäiviä 5 (3; 3). Koko henkilöstö on mukana tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2022 perusteella maksettiin tulospalkkiota 77 % (38; 51) 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 12 kertaa ja oli vuonna 2022 seuraava:

Jäsen

Kati Rajala, *puheenjohtaja*
Tuukka Salkoaho, *varapuheenjohtaja*
Harri Airaksinen
Juhana Häme
Sanni Pietilä
Katriina Sark
Anssi Savisaari
Joonas Soukkio
Ilona Taubert

Varajäsen

Tuomas Kauppinen
Maria Päivänen
Vesa-Matti Kangas
Marikki Häme
Katariina Kojo
Ulla Leppänen
Max Liikka
Linda Vallenius
Laura Kaipia

Asukastoimikuntien neuvottelukunta on eri asukastoimikuntien yhteistyöelin, jossa on edustajat kaikista asukastoimikunnista. Puheenjohtajana toimi Ulla Leppänen, varapuheenjohtajana Katriina Sark ja sihteerinä Marikki Häme.

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

Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoa-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2022.

Kokoonpano oli seuraava:

Jäsen

Pekka Kivekäs, *pj*
Antti Markkola
Noora Tapio
Miiä-Hannele Vuori
Lassi Halminen
Tuomas Karvonen
Artturi Lindeman
Mikael Miettinen
Hilla Mäkinen
Eetu Niemi
Miska Puputti
Vili Sipilä

Varajäsen

Risto Masonen
Heidi Ilvonen
Emmi Juolahti
Hannu Merikoski
Vilma Sippola
Anssi Flink
Laura Karintaus
Marika Nuutila
Lauri Ahlqvist
Heidi Riikonen
Mirva Pekkola
Henriina Rantala

Yhteisö

Valtuuskunnan valitsema
Valtuuskunnan valitsema
Valtuuskunnan valitsema
Valtuuskunnan valitsema
TREY
TREY
TREY
TREY
TREY
TREY
TREY
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
Jukka Hulkko	Suvi Välilehto	Tamko
Nita Altun	Joy Duran	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Pauliina Balzar	Aleksi Mattila	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Inna Rokosa	Rasmus Keinänen	Tampereen kaupunki
Tiina Heikkinen	Markus Halla-aho	Tampereen kaupunki
Pertti Iso-Mustajärvi, vpj	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 asumiskäytön energiakulutuksiin sekä talousjätteisiin. Kiinteistöjen lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä. TOASin todellinen lämmönkulutus oli 41.966 MWh (44.461 vuonna 2021; 40.883 vuonna 2020). Veden kulutus oli 431.408 kuutiota (385.055; 380.378) ja sähkön 18.295 MWh (17.756; 17.850). Käytetty sähkö hankitaan kokonaan uusiutuvilla energiamuodoilla (vesi, tuuli ja bio) tuotettuna ja kaukolämpö on lähilämpöä. Energian, veden ja jätteiden 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, metallille, lasille, biojätteelle ja muoville. Useassa kiinteistössä on

tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliöitä.

TOAS on määritellyt itselleen energiajohtamisen mallin, jossa linjataan säätiön toiminnan eri osa-alueille energiajohtamiseen liittyvät energiankulutuksen vähentämistavoitteet sekä toimintatavat. Tavoitteena on 10 % vähennys ostetun energian ominaiskulutukseen vuoteen 2030 mennessä (vertailulukuna tilanne 2020). Yhtenä osana energiajohtamiseen kuuluu hiilijalanjäljen laskenta. Sillä todennetaan päästötilanne sekä mietitään ja valitaan toimintavaihtoehtoja jatkossa. Näillä toimilla TOAS on sitoutunut hiilineutraali Tampere 2030 -hankkeeseen.

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 kysyimmillä alueilla Tampereella. Vanhojen asuntojen osalta on varmistettu hyvä kunto. Alle 20 vuotta vanhoja asuntoja on tällä hetkellä 59 % 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 70 % (61). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty 83 miljoonan euron lainoille.



Lisäksi kaksi suojausta, yhteensä 32 miljoonaa euroa, alkaa vuosina 2024-2025. 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 noin 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 2022:

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokouspalkkioita 556.000 euroa.
- TOASin tilintarkastusyhteisölle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 21.000 euroa.
- TOASin perustajalle Tampereen ylioppilaskunnalle on maksettu 15.000 euroa asukasneuvonnasta, mainos-tilasta ja tapahtumatuista.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.



Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Rauhaniemen uudisrakennusprojekti on käynnistynyt TOASin osalta yhden kerrostalon purkutoimilla.

Tulevaisuuden näkymät

TOASin toiminta säilyy vakaana ja kiinnostus opiskelija-asuntoja kohtaan on edelleen vilkasta. Vuokraasuntomarkkinoiden 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 asumisen palveluihin liittyvinä kuin itse asuntopuunnittelussa. Soluasumisen vähäinen houkuttelevuus aiheuttaa haastetta, mutta talouden epävakauden kasvu yhteiskunnassa on lisännyt edullisimpienkin asuntojen kysyntää. Käyttöasteen palautuminen hyvälle tasolle toi mukanaan ennätyskelliset hakemusmäärät. Kysyntä näyttää jatkuvan korkealla tasolla. Soluasumisen määrän hallittu vähentäminen sekä uusien muotojen tunnistaminen on edennyt suunnitelmista toteutusvaiheeseen peruskorjausten ja uudisrakentamisen yhteydessä.

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, pysytään uusien ideoiden äärellä ja saadaan ajantasaista tutkimustietoa hyödynnettäväksi. Etäopiskelun lisääntyminen merkittävästi haastaa löytämään myös uudenlaisia yhteisöllisyyden muotoja, joita voitaisiin mahdollistaa.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä. Tavoitteena lähitulevaisuudessa on noin 150 uuden asunnon vuosituotanto sekä olemassa olevan asuntokannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Hiilineutraaliustavoitteiden suunnitelmallinen kytkeminen niin uudistuotannon toteutustapoihin kuin peruskorjaushankkeisiin tehdään jalkauttamalla vuonna 2020 tehdyt kestävä kasvun linjaukset eli energiajohtamisen malli. TOASin hallituksen linjauksen mukaisesti puurakentamisen mahdollisuuksia tarkastellaan kaikissa tulevilla hankkeissa. Toistaiseksi on toteutettu kaksi puukerrostalohanketta. Vähähiilinen betoni runkomateriaalina on otettu myös tarkastelun kohteeksi. Kaavakehityksessä on useita kohteita, joista osa on etenemässä suunnitellusti ja osaan liittyy edelleen valittavia viivästyksiä. Näiden kaavakehityshankkeiden edistymiseksi TOAS tekee osaltaan kaiken voitavan.

Konsernituloslaskelma €

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vastikkeet	22 156	23 317
Asuntovuokrat	38 409 062	35 348 779
Muut vuokrat	2 532 498	2 436 558
Käyttökorvaukset	2 043 757	1 841 655
Muut kiinteistön tuotot	2 497 058	1 337 404
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	45 504 531	40 987 713
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT	-9 000	-19 741
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 745 107	1 616 436
Hallinto	1 566 382	1 237 757
Käyttö ja huolto	1 380 355	1 268 081
Ulkoalueiden hoito	730 979	682 084
Siivous	1 443 902	1 278 551
Lämmitys	3 292 142	3 422 094
Vesi ja jätevesi	1 714 476	1 748 129
Sähkö	3 330 192	2 502 146
Jätehuolto	686 035	663 762
Vahinkovakuutukset	127 141	120 410
Vuokrat	928 248	798 561
Hoitovastikkeet	10 431	11 799
Kiinteistövero	1 419 538	1 146 028
Korjaukset	5 558 809	5 900 710
Muut hoitokulut	192 328	266 620
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	2 846	3 051
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	24 128 913	22 666 218
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	21 384 618	18 341 236
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	10 764 952	11 010 919
Rakennusten koneista ja laitteista	1 364 871	1 455 627
Muista pitkävaikutteisista menoista	251 741	243 475
Poistot yhteensä	12 381 564	12 710 022
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	18 122	80 450
Korkokulut	3 602 168	3 476 240
Muut rahoituskulut	32 310	34 004
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 616 356	-3 429 793
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	2 200	168
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	5 388 898	2 201 589

Konsernitase €

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	6 892 902	7 036 794
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	6 892 902	7 036 794
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	28 617 630	28 617 630
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 324 548	3 221 114
Rakennukset ja rakennelmat	227 803 830	225 896 245
Rakennusten koneet ja laitteet	5 004 325	5 250 211
Muut aineelliset hyödykkeet	151 649	135 497
Keskeneräiset hankinnat	23 755 208	21 692 709
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	288 657 190	284 813 407
SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	651	651
Muut osakkeet ja osuudet	6 028 165	6 031 011
Sijoitukset yhteensä	6 028 816	6 031 662
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	301 578 908	297 881 863
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	273 534	228 053
Muut saamiset, MR	875 817	1 474 599
Siirtosaamiset	79 209	102 589
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 228 559	1 805 241
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	6 875 553	6 884 057
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	8 424 551	11 921 817
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	16 528 662	20 611 114
VASTAAVAA YHTEENSÄ	318 107 570	318 492 978

Konsernitase €

	31.12.2022	31.12.2021
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	53 965 296	51 763 707
Tilikauden voitto/tappio	5 388 898	2 201 589
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	80 701 004	75 312 106
VÄHEMMISTÖOSUUDET		
Vähemmistöosuudet	994 592	996 792
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	192 786 134	197 007 920
Lainat valtiolta	23 364 398	26 284 854
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	216 150 532	223 292 774
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 094 786	9 387 917
Lainat valtiolta	2 920 455	3 042 962
Saadut ennakot	2 707 308	2 605 248
Ostovelat	4 518 742	2 704 882
Muut lyhytaikaiset velat	109 838	101 629
Siirtovelat	910 313	1 048 669
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	20 261 443	18 891 306
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	236 411 974	242 184 080
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	318 107 570	318 492 978

Konsernin rahoituslaskelma €

	2022	2021
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	18 787 328	17 043 228
Korkotuotot	18 122	80 450
Korkokulut	-3 374 071	-3 514 021
Muut rahoituskulut	-32 310	-34 004
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	15 399 069	13 575 654
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	554 520	4 571 507
Korottomien velkojen muutos	1 557 677	-1 266 639
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	17 511 266	16 880 523
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-16 081 454	-27 561 155
Myyntituotot pysyvistä vastaavista	2 434 452	1 294 789
Saatu investointiavustus	185 000	4 788 271
Investoinnit muihin sijoituksiin	11 350	-16 222
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-13 450 652	-21 494 316
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	8 073 000	18 459 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 630 880	-14 243 886
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-7 557 880	4 215 114
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	-3 497 266	-398 679
Rahavarat tilikauden lopussa	8 424 551	11 921 817
Rahavarat tilikauden alussa	-11 921 817	-12 320 496
Rahavarojen muutos	-3 497 266	-398 679

Emosäätiön tuloslaskelma €

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntovuokrat	38 409 062	35 348 779
Muut vuokrat	2 402 873	2 310 668
Käyttökorvaukset	2 038 309	1 836 207
Muut kiinteistön tuotot	2 504 795	1 345 136
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	45 355 039	40 840 790
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	-9 000	-19 741
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	1 745 107	1 616 436
Hallinto	1 551 418	1 224 196
Käyttö ja huolto	1 347 032	1 241 179
Ulkoalueiden hoito	715 328	669 150
Siivous	1 436 229	1 275 607
Lämmitys	3 188 818	3 308 431
Vesi ja jätevesi	1 691 251	1 730 877
Sähkö	3 280 418	2 464 616
Jätehuolto	669 475	645 096
Vahinkovakuutukset	114 439	108 719
Vuokrat ja vastikkeet	1 273 880	1 140 538
Kiinteistövero	1 267 928	997 317
Korjaukset	5 533 785	5 854 902
Muut hoitokulut	179 468	290 149
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	23 994 576	22 567 215
HOITOKATE	21 369 463	18 293 316
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	9 676 054	9 592 123
Koneista ja kalustosta	1 291 415	1 361 001
Muista pitkävaikutteisista menoista	251 741	243 475
Poistot yhteensä	11 219 210	11 196 599
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	17 919	80 450
Korkokulut	3 600 681	3 457 949
Muut rahoituskulut	178 298	177 972
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 761 060	-3 555 472
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	6 389 194	3 541 246

Emosäätiön tase €

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat oikeudet	7 264 510	7 408 403
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 264 510	7 408 403
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	23 817 508	23 817 508
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 036 410	2 932 975
Rakennukset ja rakennelmat	220 692 920	217 696 438
Koneet ja kalusto	8 157 062	8 329 492
Muut aineelliset hyödykkeet	463 387	447 235
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	22 425 848	21 692 709
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	278 593 135	274 916 357
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	45 388 245	45 388 245
Muut saamiset	6 129 575	6 129 575
Sijoitukset yhteensä	51 517 820	51 517 820
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	337 375 466	333 842 580
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	314 213	1 482 052
Lainasaamiset	1 189 534	0
Muut saamiset	872 114	229 817
Siirtosaamiset	78 926	102 589
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 454 788	1 814 458
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	6 875 553	6 884 057
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	8 321 815	11 777 897
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	17 652 155	20 476 413
VASTAAVAA YHTEENSÄ	355 027 621	354 318 993

Emosäätiön tase €

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	92 556 714	89 015 468
Tilikauden ylijäämä	6 389 194	3 541 246
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	120 226 772	113 837 578
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	192 786 134	197 007 920
Lainat valtiolta	22 002 094	24 774 563
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	214 788 227	221 782 483
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 094 786	9 387 917
Lainat valtiolta	2 772 470	2 900 818
Saadut ennakot	2 705 966	2 603 825
Ostovelat	4 431 650	2 670 500
Muut lyhytaikaiset velat	97 436	90 177
Siirtovelat	910 313	1 045 694
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	20 012 621	18 698 932
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	234 800 849	240 481 415
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	355 027 621	354 318 993

Emosäätiön rahoituslaskelma €

	2022	2021
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	18 750 011	16 992 673
Korkotuotot	17 919	80 450
Korkokulut	-3 369 609	-3 495 487
Muut rahoituskulut	-178 298	-177 972
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	15 220 024	13 399 664
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	-640 330	4 543 113
Korottomien velkojen muutos	1 504 097	-1 273 118
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	16 083 791	16 669 659
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-14 752 095	-27 561 155
Myyntituotot pysyvistä vastaavista	2 434 452	1 294 789
Saatu investointiavustus	185 000	4 788 271
Investoinnit muihin sijoitukseen	8 504	-791 829
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-12 124 138	-22 269 924
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	8 073 000	18 459 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15 488 735	-13 278 564
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-7 415 735	5 180 436
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	-3 456 083	-419 829
Rahavarat tilikauden lopussa	8 321 815	11 777 897
Rahavarat tilikauden alussa	-11 777 897	-12 197 726
Rahavarojen muutos	-3 456 083	-419 829



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytä- ja osakkuusyritykset. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan 35 v poistosuunnitelmalla. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyritykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten 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.

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 rahalaitoksissa rahamarkkinasijoituksia, joiden arvo kirjanpidossa 31.12.2022 on 6 875 553 euroa. Sijoitusten markkina-arvo oli tilinpäätöshetkellä 6 489 779 e. Realisoitumatonta arvonalennusta ei ole kirjattu tulosvaikutteisesti johtuen sijoitusvarallisuuden luonteesta. Sijoitukset on tarkoitettu olemaan pitkäaikaisia. Sijoituksista 97 % oli korko- ja yrityslainainstrumenteissa ja 3 % asuntorahastossa.

Henkilöstökulujen erittely

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
Palkat	1 459 262	1 348 687	1 459 262	1 348 687
Eläkevakuutusmaksut	245 962	230 852	245 962	230 852
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	39 884	36 896	39 884	36 896
Yhteensä	1 745 107	1 616 436	1 745 107	1 616 436
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	15	15	15	15
Kiinteistö- ja hankekehitysosasto	11	10	11	10
Yhteensä	26	25	26	25
Hallituksen jäsenten palkkiot	34 780	25 580	34 780	25 580
Tilintarkastajien palkkiot				
Tilintarkastus	21 402	24 886	17 608	18 538
Muut palvelut	9 536	0	9 536	0

Poistot

Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu tilinpäätökseenseuraavien perusteiden mukaisesti:

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2022	2021	2022	2021
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. Niiden osuus on 65 %. Näitä taloja sitovat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet				
Menojäännös 1.1.	7 036 794	7 180 687	7 408 403	7 552 296
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	7 036 794	7 180 687	7 408 403	7 552 296
Tilikauden poisto	143 893	143 893	143 893	143 893
Menojäännös 31.12.	6 892 902	7 036 794	7 264 510	7 408 403
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	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	28 617 630	28 617 630	23 817 508	23 817 508
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	3 221 114	3 048 083	2 932 975	2 759 945
Tilikauden lisäys	103 434	173 031	103 434	173 031
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	3 324 548	3 221 114	3 036 410	2 932 975
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös 1.1.	225 896 245	217 721 675	217 696 438	208 103 070
Tilikauden lisäys	12 677 666	22 380 589	12 677 666	22 380 589
Tilikauden lisäys (arvonkorotus)	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	5 130	0	5 130	0
Tilikauden vähennys (avustus)	0	3 180 600	0	3 180 600
Menojäännös ennen poistoja	238 568 782	236 921 663	230 368 974	227 303 059
Tilikauden poistot	10 764 952	11 025 418	9 676 054	9 606 621
Menojäännös 31.12.	227 803 830	225 896 245	220 692 920	217 696 438
RAKENNUSTEN KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös 1.1.	5 250 211	5 573 121	8 329 492	8 557 775
Tilikauden lisäys	1 118 985	1 132 717	1 118 985	1 132 717
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	6 369 196	6 705 838	9 448 477	9 690 492
Tilikauden poistot	1 364 871	1 455 627	1 291 415	1 361 001
Menojäännös 31.12.	5 004 325	5 250 211	8 157 062	8 329 492

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Asfaltointi ja pihatyöt				
Menojäännös 1.1.	135 497	153 240	447 235	464 978
Tilikauden lisäys	124 000	81 840	124 000	81 840
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	259 497	235 080	571 235	546 818
Tilikauden poistot	107 848	99 583	107 848	99 583
Menojäännös 31.12.	151 649	135 497	463 387	447 235
KESKENERÄISET HANKINNAT				
Menojäännös 1.1.	21 692 709	19 492 904	21 692 709	19 492 904
Tilikauden lisäys	2 062 499	2 199 806	733 139	2 199 806
Tlikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös 31.12.	23 755 208	21 692 709	22 425 848	21 692 709

Oma pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
Peruspääoma	168	168	168	168
Rakennusrahasto 1.1.	4 032 038	4 032 038	3 966 091	3 966 091
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Rakennusrahasto 31.12.	4 032 038	4 032 038	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	53 965 296	51 763 707	92 556 714	89 015 468
Vähemmistöosuuden korjaus	0	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	5 388 898	2 201 589	6 389 194	3 541 246
	59 354 194	53 965 296	98 945 909	92 556 714
Oma pääoma yhteensä	80 701 004	75 312 106	120 226 772	113 837 578

Vieras pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	157 093 912	154 269 103	157 093 912	154 269 103
Lainat valtiolta	13 314 540	15 554 299	12 562 825	14 796 225
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
	170 408 452	169 823 402	169 656 737	169 065 328
VELAT				
SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Ostovelkoja, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion hoitokuluja	0	0	0	0
SIIRTOVELAT				
Lomapalkkavelka	201 920	190 992	201 920	190 992
Korkojaksotusvelka	567 886	339 789	567 886	336 815
Muut siirtovelat	140 506	517 888	140 506	517 888
	910 313	1 048 669	910 313	1 045 694

Sijoitukset ja rahoitusomaisuus

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Toasin omistusosuus	Toasilla kirjanpitoarvo	yhtiön oma pääoma	tilikauden tulos
Asunto Oy Tampereen Hennansampo	100,0 %	16 753 520	16 686 221	-11
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	1 818 143	1 389 112	-2
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	2 412 978	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 127 437	10 756
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	2 119 100	1 245 386	-373 360
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 788 900	-53
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 342	0
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 138 580	1 155 108	-185 145
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 047 375	-24 518
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.		45 388 245		
OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ				
Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	494 514	-7 469
Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.				

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ	EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021
Myyntisaamiset Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion isännöinti	441	4 828
Kiinteistö Oy Pinninkatu 47, Toas maksanut hankkeen kuluja v. 2018-2021	40 323	1 249 176
	40 764	1 254 004
LAINASAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ		
Koy Pinninkatu 47 maankäyttösopimus	1 189 534	0

Vakuudet

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN				
Lainat rahoituslaitoksilta	199 037 715	203 039 062	199 037 715	203 039 062
Annetut kiinnitykset	354 735 193	352 312 883	351 735 193	349 312 883
Lainat valtiolta	26 284 854	29 327 816	24 774 563	27 675 381
Annetut kiinnitykset	110 938 794	106 253 178	107 144 646	102 459 030
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	465 673 987	458 566 061	458 879 839	451 771 913
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 843 205	3 356 775	2 843 205	3 356 775
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	18 185 224	16 367 081	18 185 224	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 on suojattu. Suojauksia on tehty lainojen korkojen vakauttamiseksi pitkällä aikavälillä. Lainoja on korkosuojattu koronvaihtosopimuksilla. Suojattujen lainojen pääoma on 83,1 Me. Lisäksi on tehty tulevaisuudessa, vuosina 2024-2025, 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 3-30 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidonnainen laina muutettu kiinteäkorkoiseksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on -0,28 Me.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2022	2021	2022	2021
LEASINGVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	105 092	121 122	105 092	121 122
Myöhemmin maksettavat	174 581	136 453	174 581	136 453
	279 673	257 575	279 673	257 575
VUOKRATONTTIEN MAANVUOKRAVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	904 277	888 023	904 277	888 023
Myöhemmin maksettavat	39 665 290	39 710 727	39 665 290	39 710 727
	40 569 567	40 598 750	40 569 567	40 598 750

Vakuudet

Muut annetut vastuusitoumukset

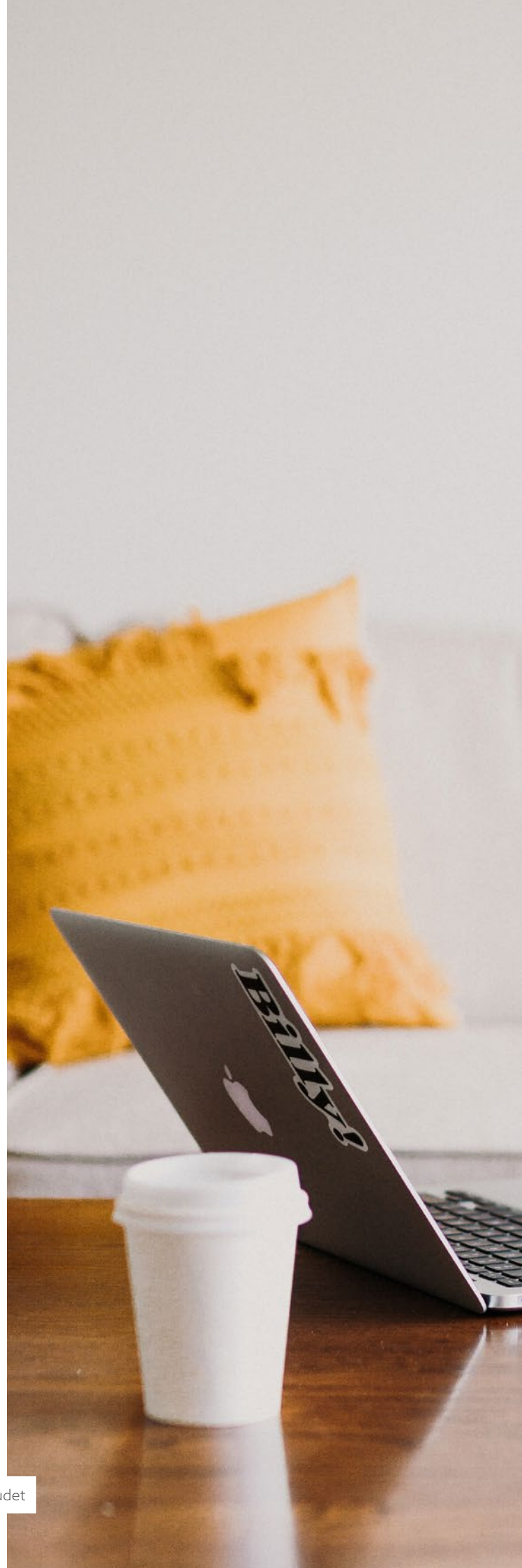
Sitouduttu urakkasopimusten mukaisiin suorituksiin:

Hippos	80 500 000
Rauhaniemi	7 150 000
	87 650 000

ALV palautusvastuu

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

Pekola, liikehuoneisto	6 144	v. 2015 - 2025
Espantorni, liikehuoneisto	129 266	v. 2015 - 2025
Saaranpytinki, liikehuoneisto	44 311	v. 2016 - 2026
Kissanmaa, liikehuoneisto	119 312	v. 2016 - 2026
Pirjonsampo, liikehuoneisto	55 178	v. 2016 - 2026
Hennansampo, liikehuoneisto	123 472	v. 2020 - 2030
	477 685	



Käytetyt kirjanpitokirjat

Päivä- ja pääkirja
Ostoreskontra
Vuokrareskontra
Lainareskontra
Tilinpäätös
Tase-erittely

Sähköisenä
Sähköisenä
Sähköisenä
Sähköisenä
Sidottuna
Sidottuna

Emosäätion kirjanpidon tositteet

	Tositelajit	Tositienrot/kpl
Nordea FI4320461800041279	tiliotteiden not	1-253
Pohjola FI2250000120295836	tiliotteiden not	1-253
Pohjola FI9750000120295844	tiliotteiden not	1-253
Aktia FI2940550011024664	tiliotteiden not	1-253
Ålandsbanken FI7766010001138130	tiliotteiden not	1-252
Danske FI8880001400992781	tiliotteiden not	1-194
Handelsbanken FI2531313001005578	tiliotteiden not	1-189
Tiliotteiden tapahtumat	Pankki	1-50364
Ostolaskut	Ostolasku	23300-53741
Ostoreskontramaksut	Ostosuoritus	1-18195
Muistiotositteet	Muut	1-207
Tuodut tapahtumat	Tuodut tapahtumat	1-32
Jaksotukset	Jaksotukset	1-258
Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	Autom. tilinpäätöskirjaukset	1-2
Liitetietositteet		1-9

Konserni eliminointiyhtiön tositteet

	Tositelajit	Tositienrot/kpl
Konsernin muistiotositteet	Muut	1

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2022 allekirjoitukset

Tampereella 27. päivänä maaliskuuta 2023

Kati Rajala

Otto Haarala

Harri Airaksinen

Juuso Laukkanen

Juhana Häme

Joonas Soukkio

Sanni Pietilä

Kirsi Koski, *toimitusjohtaja*

Ilona Taubert

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.-31.12.2022. 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 lausuntonne 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 virheellisyyttä.

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 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, suunnitteleme 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 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, 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 merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

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

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa 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 5. huhtikuuta 2023
KPMG Oy Ab

Mari Säynätjoki
KHT, JHT

T O  S

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