

# Toimintakertomus ja tilinpäätös 2020

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-11
Tilinpäätös	
Tase	1-2
Tuloslaskelma	3
Rahoituslaskelma	4
Liitetiedot	5-9
Luettelo kirjanpitoKirjoista ja aineistoista	10
Allekirjoitukset	11
Tilinpäätösmerkintä	11

## TOIMINTAKERTOMUS 2020

### Säätiön tarkoitus

Turun Ylioppilaskyläsäätiö on perustettu vuonna 1966. Säätiön sääntöjen mukaan sen päätarkoituksena on huolehtia Turun seudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevien ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Tämän lisäksi säätiön tarkoituksena on huolehtia valmistuneiden ja muiden nuorten sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö hankkii ja rakentaa varojensa mukaan sopivasti sijoitettuja ja kohtuuhintaisia kiinteistöjä ja asuntoja kaikkine tarpeellisine lisätiloineen.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakentaa toimintapiirinsä alueelle opiskelija-asuntoja ja tarvittaessa muitakin rakennuksia, omistaa asunto-osakkeita ja kiinteistöjä, huolehtii maa-alueiden varaamisesta toiminnan kohderyhmän tulevaa tarvetta varten, ylläpitää säätiön toimintapiiriin liittyneiden opiskelijayhdistysten hallinnon tiloja ja opiskelijoiden vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja tiloja ja kehittää asuntoalueiden viihtyvyyden vaatimia palvelumuotoja sekä toimii muullakin tavoin sen toimipiiriin kuuluvien henkilöiden sosiaalisten ja taloudellisten edellytysten parantamiseksi.

### Säätiön toiminnasta

Myös Turun Ylioppilaskyläsäätiön toimintaan vuonna 2020 merkittävimmin vaikuttanut ulkoinen tekijä oli koronapandemia, jonka vaikutuksia säätiön henkilöstön, asukkaiden, asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden ja muiden sidosryhmien terveyteen pyrittiin minimoimaan sekä torjumaan mahdollisuuksien mukaan asuntojen käyttöasteen laskua ja mahdollisia muita negatiivisia vaikutuksia säätiön toimintaan. Toistaiseksi negatiivisten vaikutusten arvioidaan kohdistuneen erityisesti käyttöasteen lievään laskuun sekä työyhteisön sisäisen ja sidosryhmien kanssakäymisen muutoksiin, joista osa jäänee pitkäaikaisiksi tai pysyviksi ja osa on myös positiivisia. Viime mainittuja pyritään vahvistamaan. Pandemian vaikutuksia arvioidaan ja muutoksia säätiön toimintaan harkitaan ja tehdään pandemian kuluessa ja sen jälkeen.

Säätiön strategia päivitettiin ja samalla aiempaa pitkäköö tekstimuotoa lyhennettiin ja strategian visualisointia uudistettiin. Vaikka päivitys ei sisällä suuria linjanmuutoksia, sen kommunikointi on jatkossa helpompaa ja toivottavasti samalla kuulija-, katsoja- ja lukijamyönteisempää.

Vuokralla asumisen suosio on ollut edelleen kasvussa kaikilla suuremmilla kaupunkiseuduilla. Turku on kärjessä vuokralla asuvien kotitalouksien prosentuaalisessa määrässä kaikista kotitalouksista, yksinasuvien prosentuaalisessa osuudessa ja viimeaikaisessa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousussa. Samoista asiakkaista TYS:n kanssa kilpailevat institutionaaliset vuokranantajat, yksityiset vuokranantajat, erityisesti Ylioppilaskylän ja kampusalueen lähellä toimivat vuokranantajat sekä opiskelijavuokramarkkinoille tulevat uudet toimijat. Myös omistusasuminen matalakorkoisten asuntolainojen seurauksena voi vaikuttaa vuokra-asuntojen kysyntään.

Säätiön erottuvuustekijöiksi on tunnistettu TYS:n brändi, edullinen vuokrataso, samanhenkinen yhteisö tarpeineen, asuntojen sijainti sekä asumisen helppous ja turvallisuus.

Säätiö jatkoi vuonna 2020 uudisrakennusohjelmaa aloittamalla keväällä Tyyssija-projektin rakennusvaiheen. Tyyssija sijoittuu Ylioppilaskylän länsipuolelle, ja siihen tulee 186 asuntoa. Valmistuttuaan loppuvuonna 2021 Tyyssija parantaa Ylioppilaskylän ja lähialueiden palvelutarjontaa, kun sen liiketiloihin sijoittuvat lähikauppa K-kylänvalinta, Arkean opiskelijaravintoja, Campus Sportin kuntosali ja TYS:n toimisto. Lisäksi Tyyssijaan tulee tilaa sisälle ja ulos kohtaamiseen ja yhteiseen kanssakäymiseen.

Kiinteistökannan salkutus ja perusparannusstrategia tehtiin toimintavuonna. Ne antavat kokonais kuvan säätiön kiinteistökannasta ja auttavat tulevaisuuden suunnittelussa.

Säätiön hallintorakennetta yksinkertaistettiin vuonna 2020 muuttamalla säätiön sääntöjä niin, että valtuuskunnasta luovuttiin ja sillä olleet tehtävät määrättiin muutetuissa säännöissä pääsääntöisesti hallitukselle. Nykyinen valtuuskunta jatkaa kautensa loppuun vuoden 2021 ajan säätiön sidosryhmäfoorumina.

Turun Ylioppilaskyläsäätiön 54. toimintavuoden toiminnallinen ja talouden tulos oli koronapandemiasta huolimatta varsin lähellä ennakoitua. Säätiön kokonaistuotot olivat tilikaudella noin 27,3 M€. Taseen loppusumma oli noin 169,1 M€. Säätiön lainamäärä toimintavuoden lopussa oli noin 123,7 M€.

## Asuntojen vuokraus

Säätiön asuntoja haki toimintavuonna kaikkiaan 5556 opiskelijaa/opiskelijaperhettä (6428 vuonna 2019) ja uusia vuokrasopimuksia tehtiin 2923 (3123 vuonna 2019) sisältäen sisäiset siirrot. Kaikkiaan säätiöllä oli toimintavuoden päättyessä vuokrattavana 4903 huoneistoa (4861 vuonna 2019), joissa oli tilaa yhteensä 6980 asukkaalle (6932 vuonna 2019). Kokonaismäärään sisältyy 138 nuorisoasuntoa. Vuoden alussa valmistui Kuunsillan peruskorjaus A-E-portaiden osalta. Vuokrattavana olevista asuntopaikoista 56 % oli yhden hengen asunnoissa eli yksioissa tai soluhuoneissa ja 44 % perheasunnoissa. Säätiön asunnoissa asui vuoden lopussa 6297 henkilöä (6439 vuonna 2019).

Säätiön asuntojen taloudellinen käyttöaste oli vuonna 2020 96,3 % (97,1 % vuonna 2019). Aiempaa alhaisempi käyttöaste johtui lähinnä vaihto-opiskelija-asuntojen kasvaneesta tyhjäkäytöstä. Noin puolet kevätlukukauden vaihto-opiskelijoiden sopimuksista päätettiin vallitsevan pandemiatilanteen takia jo huhtikuun loppuun. Lisäksi syksyllä jäi jonkin verran vaihto-opiskelija-asuntoja tyhjäksi, vaikka suurin osa tyhjäksi jääneistä vaihto-opiskelija-asunnoista vuokrattiin uusille tutkinto-opiskelijoille 30.6.2021 saakka. Taloudellisesta tyhjäkäytöstä 42 % muodostui soluasunnoista ja 28 % yhteiskeittiöllisistä yksioista. Vuonna 2020 säätiöllä asui kuukausittain keskimäärin 1347 (1580 vuonna 2019) kansainvälistä tutkinto- ja vaihto-opiskelijaa noin sadasta eri maasta.

Säätiön kiinteistöissä toimi vuoden lopussa kuusi päiväkotia, yksi kauppa, yksi ravintola sekä Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY) alajärjestöineen. Lisäksi TYY on vuokrannut säätiön omistaman Q-talon juhla- ja kerhotilaksi.

Asuntojen vuokrataso pystyttiin pitämään edelleen kohtuullisena. Keskimääräinen vuokra vuonna 2020 oli 12,80 €/as-m<sup>2</sup>/kk sisältäen sähkö- ja vesimaksut sekä tietoverkon (12,60 €/as-m<sup>2</sup>/kk vuonna 2019). Vuodelle 2021 asuntojen vuokria ei korotettu. Joidenkin soluasuntojen vuokria laskettiin.

Vuoden 2020 kokonaistuotot olivat 27,3 M€ (vuonna 2019 29,7 M). Vuoden 2020 vuokratuotot toteutuivat budjetin mukaisesti ja ne olivat yhteensä 26,8 M€ (vuonna 2019 27,0 M€). Vuokratuotoista 26,3 M€ (vuonna 2019 26,4 M) oli asuntojen vuokratuottoja, 0,1 M€ asukkailta perittäviä autopaikka- ja varastovuokria ja 0,4 M€ liiketilojen ja muiden vuokrattavien tilojen vuokratuottoja. Asunnoista saatu vuokrakertymä koko vuodelta oli 12,28 €/as-m<sup>2</sup>/kk (vuonna 2019 12,17 €/as-m<sup>2</sup>/kk). Luottotappioita kirjattiin 38.971 € (vuonna 2019 24.624 €) ja jälkiperintätuottoja oli 12.892 € (vuonna 2019 24.600 €). Vuokrasaamia oli 31.12.2020 yhteensä 237.450 € (31.12.2019 237.526 €).

## Rahoitus

Säätiön lainamäärä toimintavuoden lopussa oli noin 123,7 M€. Vuoden 2020 aikana maksettiin lainojen lyhennyksiä noin 6,5 M€ (3,04 €/as-m<sup>2</sup>/kk), johon sisältyy 1 M€:n (0,47 €/as-m<sup>2</sup>/kk) ylimääräinen lyhennys. Kaiken kaikkiaan säätiö on maksanut ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vuosien 2014-2020 aikana yhteensä noin 9,4 M€.

Vuoden 2020 aikana nostettiin Kuntarahoituksesta Tyyssijan korkotukilainasta 9 M€. Lainaa oli nostamatta vuoden lopussa 15,7 M€. Tyyssijan korkotukilaina on hyväksytty Kuntarahoituksen yhteiskunnalliseen rahoitukseen. Yhteiskunnallista rahoitusta voidaan myöntää investointihankkeille, joilla on positiivisia vaikutuksia ympäristöönsä ja sen yhteisöön: ne edistävät yhdenvertaisuuden, yhteisöllisyyden, hyvinvoinnin tai alueen elinvoiman toteutumista. Lisäksi vuonna 2020 nostettiin vapaarahoitteinen Tyyssijan säätiön toimitiloja koskeva laina määrältään 1,5 M€.

Lainoista erääntyy velkakirjaehtojen mukaisesti maksettavaksi seuraavalla tilikaudella noin 4,8 M€. Vuodelle 2021 on lisäksi budjetoitu 1 M€ ylimääräinen lainanlyhennys.

#### Säätiön lainat lainatyypeittäin 31.12.2020:

	2020 1000 €	2020 %	2019 %	2018 %	2017 %	2016 %
aravalainat	17.370	14,0 %	16,9 %	19,2 %	25,0 %	26,3 %
korkotukilainat	84.952	68,7 %	64,2 %	61,3 %	49,8 %	47,4 %
muut rahalaitoslainat	13.724	11,1 %	12,0 %	13,0 %	16,9 %	17,6 %
Turun kaupungin lainat	7.606	6,2 %	6,9 %	6,5 %	8,2 %	8,6 %
muut lainat	0		0 %	0 %	0,1 %	0,1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>123.652</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Korollisten lainojen painotettu keskiporkko 31.12.2020 oli 0,56 % (vuonna 2019 0,55 %). Korkokulut olivat noin 1,3 M€ (0,60 €/as-m<sup>2</sup>/kk) kun ne vuonna 2019 olivat noin 1,0 M€ (0,47 €/as-m<sup>2</sup>/kk). Säätiön lainoista oli 31.12.2020 sidottu 26 % (noin 32,7 M€) 3kk tai 6kk euribor-korkoon. Säätiön viimeinen tertiäärilaina määrältään 0,7 M€ erääntyi maksettavaksi vuonna 2020. Tertiäärilainoista on vuonna 2020 veloitettu 4 % korko.

Säätiöllä on rahalaitoksen kanssa tasesuojaukseen perustuva 25 M€:n koronvaihtosopimus. Vuonna 2020 toteutettiin lisäksi uusi 25 M€ korkosuojaus, joka astuu voimaan vuonna 2023. Korkokuluissa on lainojen korkokulujen lisäksi myös korkosuojauksen kulu (0,59 M€ vuonna 2020).

Säätiön 31.12.2020 tilanteen mukaisesta lainakannasta 85 M€ (69 %) on ARA:n päätöksiin perustuvia korkotukilainoja. Korkotukilainojen omavastuukorko vaihtelee 3,4 %:sta 1,7 %:iin.

#### Lyhennysten ja korkojen jakauma €/as-m<sup>2</sup>/kk:

	2020	2019	2018	2017	2016
Lyhennykset	3,04	3,32	3,42	3,49	4,40
Korot	0,60	0,47	0,51	0,61	0,71
<b>Yhteensä</b>	<b>3,64</b>	<b>3,79</b>	<b>3,93</b>	<b>4,10</b>	<b>5,11</b>

Verottaja on myöntänyt 14.2.2017 säätiölle vuosille 2016 - 2020 verohuojennuksen, ja täydentänyt antamaansa päätöstä 9.11.2018 muuttuneilla kiinteistötiedoilla. Uusi verohuojennushakemus on valmisteilla.

#### Ylläpito ja korjaukset

Asuntokohteiden kiinteistöhuolto ja viherpalvelut kilpailutettiin syksyllä 2020 optiokausien päättyessä kiinteistöhuollosta vastanneen ISS Palvelut Oy:n ja viherpalveluista vastanneen Infraroad Oy:n kanssa. Kilpailutuksen yhteydessä sopimussisältöön tehtiin muutoksia ja mm. nurmikoiden leikkuu siirrettiin kiinteistöhuollon sopimuksesta viherpalveluntuottajan sopimukseen.

Hankinnoista julkaistiin ennakoilmoitukset elokuussa 2020 ja varsinaiset hankintailmoitukset lokakuussa. Kiinteistöhuollon hankintailmoitukseen vastasi neljä tarjoajaa, joista kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Arkea Oy. Viherpalveluiden hankintailmoitukseen vastasi seitsemän tarjoajaa, joista kuusi oli tarjouspyynnön mukaisia. Kokonaistaloudellisesti

edullisimman tarjouksen viherpalveluista antoi Infraroad Oy. Sopimukset Arkea Oy:n ja Infraroad Oy:n kanssa aloitettiin 1.12.2020. Uudet sopimukset ovat voimassa toistaiseksi.

Kilpailutusten yhteydessä päivitettiin kiinteistöhuollon sopimukset myös Iltakajon kiinteistöhuollosta vastaavan Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:n ja Auringonnousun kiinteistöhuollosta vastaavan Haritun Huolto Oy:n kanssa. Joulukuun alusta alkaen Haritun Huolto Oy vastaa Auringonnousun kiinteistöhuollosta kokonaisuudessaan viherpalveluita lukuun ottamatta. Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:n sopimukseen sisällytettiin myös kohteen kiinteistöhuollon lisäksi myös viherpalvelut. Uudet sopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Vuonna 2019 alkaneen putkitöiden puitesopimuksen ensisijaisena yhteistyökumppanina jatkoi Arkea Oy ja sähkötöiden puitesopimuksen osalta Paraisten Valo Oy. Sopimukset ovat voimassa toistaiseksi.

Keväällä 2019 käynnistetty TYS:n Tampuuri-järjestelmän mallihuoltokirjan päivitys Vahanen Monitoring Services Oy:n kanssa Talo-2000 standardin mukaiseksi saatiin sisällön osalta valmiiksi syksyllä 2020 ja uudet kiinteistöhuollon ja viherpalveluiden sopimussisällöt ovat uuden standardin mukaiset.

Yo-kylä 20 B:n ja 25 B:n päiväkotij- ja saunarakennusten julkisivujen korjaustyö kilpailutettiin keväällä 2020. Hankintapyyntöön vastasi kolme urakoitsijaa, joista kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Rakennus-Salama Oy, joka toteutti urakan kesällä 2020 (0,3 M€). Julkisivukorjausten yhteydessä päiväkotirakennusten lukitus uusittiin iLoq-lukitukseksi. Kesällä 2020 uusittiin myös Yo-kylä 30 B:n lukitus iLoq-lukitukseksi. Lukitusjärjestelmien päivittämistä jatketaan vuonna 2021.

Pilvilinnan Emmauksenkatu 7:n talojen ikkunoiden uusiminen kilpailutettiin keväällä 2020. Tarjouksen määräaikaan mennessä jätti seitsemän urakoitsijaa. Urakkasopimus solmittiin edullisimman tarjouksen antaneen NCC Suomi Oy:n kanssa ja työt aloitettiin syksyllä 2020 (0,2 € vuonna 2020). Urakka valmistuu keväällä 2021.

Nummenrannassa uusittiin julkisivujen elementtisaumat kolmessa talossa (0,07 M€ vuonna 2020). Työtä jatketaan vuonna 2021. Yo-kylä lännessä tehtiin julkisivujen korjauksia viidessä talossa sekä Yo-kylä lännen kaikkien porrashuoneiden ulko-ovet uusittiin syksyllä 2020 (yhteensä 0,3 M€).

Jätehuollosta vastasi aiempien vuosien tapaan Lassila & Tikanoja Oy. Yo-kylä lännessä syksyllä 2019 käynnistettiin yhteiskeittiöiden kierrätyskokeilu, jonka tarkoituksena oli parantaa asukkaiden kierrätysmahdollisuuksia ja testata, onnistuuko lajittelu yhteiskeittiöissä. Keittiöihin toimitettiin keräysastiat polttokelpoisen jätteen lisäksi muoville, biojätteelle, kartongille, lasille ja metallille. Kokeilu todettiin onnistuneeksi ja kierrätysastiat lisättiin keväällä 2020 kahteen taloon. Kierrätystä laajennetaan keväällä 2021 edelleen neljään taloon. Säätiön asuntokohteiden jätehuolto on toteutettu hiilineutraalisti lokakuusta 2019 alkaen. Jätehuollosta aiheutuvat päästöt kompensoidaan sitomalla niitä vastaava määrä hiiltä ilmakehästä Gold Standard -sertifioitujen metsityshankkeiden kautta. Vuonna 2020 kompensoitava jätehuollon hiilijalanjälki oli 33,86 tonnia. Gold Standard-hankkeet edistävät hiilensidonnan lisäksi myös muita kestäväen kehityksen tavoitteita. Hankkeiden avulla tuetaan esimerkiksi paikallisten työllistymistä sekä vahvistetaan luonnon monimuotoisuutta. Tällä hetkellä hiilijalanjälkeä kompensoidaan Väli-Amerikan sademetsien metsityshankkeella. Palvelun tuottaa jätehuollosta vastaava Lassila & Tikanoja.

Kiinteistöjen hoitokulut (sisältäen asunnot ja muut tilat) olivat yhteensä noin 16,5 M€ eli 7,5 €/m<sup>2</sup>/kk (vuonna 2019 noin 16,6 M€, 7,5 €/m<sup>2</sup>/kk). Kaiken kaikkiaan kiinteistöjen hoitokulut toteutuivat noin 2 M€ talousarviossa arvioitua pienempinä. Suurimmat budjetin alitukset toteutuivat korjauskuluissa (336 000 €), käytössä ja huollossa (274 000 €), lämmityksessä (288 000 €), vedessä (131 000 €), sähkössä (238 000 €) sekä hallinnossa (205 000 €). Tuloslaskelmaan kirjatut korjauskulut olivat yhteensä 4,9 M€, josta asuntojen korjaukset (muut kuin Kuunsillan hanke) olivat noin 1,9 M€.

## Uudiskohteet ja perusparannukset

Uudiskohde Tyyssijan rakennusurakan urakkasopimus allekirjoitettiin Peab Oy:n kanssa maaliskuussa 2020. Hankkeen rakennuslupa tuli lainvoimaiseksi maaliskuussa ja rakennustyöt aloitettiin huhtikuussa. Urakka valmistuu loppuvuodesta 2021. Hankkeen pääsuunnittelijana toimii SIGGE

Arkkitehdit Oy, rakennesuunnittelijana A-insinöörit Suunnittelu Oy, LVIA-suunnittelijana LVI-Soisalo Oy ja sähkösuunnittelijana Karawatski Oy. Projektin kosteuskoordinaattorina toimii Sitowise Oy. Tyyssijan ensimmäiseen kerrokseen sijoittuviin liiketiloihin sijoittuu TYS:n toimiston lisäksi lähikauppa K-Kylänvalinta, Arkean opiskelijaravintola sekä Campus Sportin kuntosali.

Uudiskohde Kylänkulman kaavoitukseen liittyvää suunnittelua jatkettiin vuonna 2020. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehtikilpailun voittanut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Kohteen suunnittelu on toteutettu arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuen. Kylänkulman kaavoituksen odotetaan valmistuvan kesällä 2021. Rakennushanke kilpailutettaneen syksyllä 2021.

Kuunsillan A-E portaiden korjaustyöt saatiin päätökseen keväällä 2020. Kuunsillan hanke A-E portaiden osalta on rahoitettu varautumisina kerätyillä vuokratuotoilla. Vuoden 2020 osalta kustannukset olivat 0,4 €, josta 0,18 M€ on tuloslaskelmaan korjauskuluksi kirjattuna ja 0,22 € taseeseen aktivoituna investointina. Kuunsillan F-X-portaiden peruskorjaushanke toteutetaan korkotukilainalla vuonna 2021.

Säätiön bruttoinvestoinnit vuonna 2020 olivat 18,6 M€ (6,2 M€ vuonna 2019) josta suurin osa (17,9 M€) oli Tyyssijan uudisrakentamista, Kuunsillan A-E portaiden peruskorjausta (0,2 M€) sekä Kylänkulman suunnittelukustannuksia (0,1 M€).

## Vastuullisuus

Säätiössä on vuoden 2020 aikana valmisteltu vastuullisuuskartoitusta ja käynnistetty työ säätiön vastuullisuusohjelman laatimiseksi. Säätiön vastuullisuusohjelma kattaa taloudellisen vastuun ja hyvän hallinnon, sosiaalisen vastuun sekä ympäristövastuun näkökulmat. Vastuullisuuteen liittyvien aiheiden tunnistaminen on tehty säätiön vastuullisuuskartoituksessa, jossa selvitettiin laajasti eri lähteistä säätiön toiminnan taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristövaikutuksia. Näistä on valittu vastuullisuusohjelman teemat huomioiden erityisesti TYS:n arvot, strategia ja toimintatavat. Lisäksi teemojen valinnassa on huomioitu säätiön yleishyödyllisyys, säätiön sidosryhmien odotukset pohjautuen jatkuvaan vuorovaikutukseen sekä säätiön toimintaympäristö ja rooli Turun kaupunkikonserniin kuuluvana yhteisönä. Vuorovaikutus säätiön sidosryhmien kanssa on jatkuvaa ja sitä tapahtuu mm. asiakaspalvelussa, oppilaitosyhteistyössä sekä viestinnässä.

TYS:n toiminnasta on tunnistettu seuraavat vastuullisuusteemat: läpinäkyvä ja kannattava toiminta, hyvinvoiva työyhteisö, tyytyväiset asukkaat sekä kestävä asuminen. Säätiön ensimmäinen vastuullisuusraportti vuodelta 2020 on tarkoitus julkaista keväällä 2021. Vastuullisuusohjelman työstämistä jatkettiin alkuvuodesta 2021 toteutetulla sidosryhmätutkimuksella.

## Response-projekti

Tammikuussa 2020 jätettiin Turun ja Dijonin kaupungin yhteinen hakemus Euroopan Unionin Smart Cities and Communities (SCC) Lighthouse -projektiin, jossa yhtenä tavoitteena on luoda malliesimerkkejä ilmastopositiivisista kaupunginosista. Hakemuksen projektinimeksi valittiin RESPONSE- integRatEd Solutions for POSitive eNergy and reSilient CitiEs. Huhtikuussa saatiin päätös, jossa hakemuskonsortio kutsuttiin rahoitusneuvotteluihin. Neuvottelut saatiin päätökseen syksyllä ja hanke aloitettiin 1.10.2020. Projektin kesto on viisi vuotta (60kk), joista ensimmäiset kaksi vuotta on varattu hankkeen toteutuksille ja loput kolme vuotta toteutusten seurannalle. Pääosa Turun Ylioppilaskyläsäätiön alueella tehtävistä toteutuksista ajoittuu vuodelle 2021. Tyyssijan rakennus on osa RESPONSE:n energiapositiivista aluetta ja sen katolle asennetaan aurinkopaneelit keväällä 2022.

Response-projektista on tiedotettu asukkaita asukasuutiskirjeessä ja sähköpostitse. Lisäksi järjestettiin yhteistyössä asukkaiden osallistamista koskevaa osaa koordinoivan Turun Ammattikorkeakoulun kanssa kaksi virtuaalista asukastilaisuutta ja projektille perustettiin oma verkkosivu säätiön verkkosivuille.

## Viestintä ja sidosryhmäsuhteet

TYS käynnisti asiakastyytyväisyyden parantamiseen tähtäävän kehityshankkeen, jonka tavoitteena on siirtyminen jatkuvaan mittaamiseen. Hanke mahdollistaa palautteiden entistä reaaliaikaisemman seurannan ja nopeamman reagoinnin mahdollisiin ongelmatilanteisiin. Ensimmäisenä toimenpiteenä toteutettiin tekstiviesteillä tapahtuva asiakastyytyväisyyden mittaaminen asunnoissa tapahtuvien huoltokäyntien jälkeen. Vuoden aikana kehittämisprojekti laajentui sisään- ja poismuuttoon ja mittauksessa otettiin käyttöön mobiilivastausnäkyvä. Projekti laajenee asumisen aikaisen tyytyväisyyden mittaamiseen vuoden 2021 alussa.

Markkinointiviestinnässä lisättiin visuaalisuutta ja otettiin uusi markkinointikanava käyttöön. Kesän aikana tehtiin kohde- ja alue-esittelyvideot kaikista asuntokohteista ja niiden lähipalveluista. TYS lähti mukaan lähes kaikissa turkulaisissa korkeakouluissa käytössä olevaan TUUDO-applikaatioon. Applikaatioon on lisätty tietoa TYS:n vapaana olevista asunnoista ja asuntohausta. Applikaation kautta opiskelijat, jotka jo asuvat säätiön asunnossa, voivat kirjautua myös asukassivuilleen. TYS osallistui alkukesästä Suomen opiskelija-asunnot ry:n järjestämään Suomen kaunein opiskelijakoti-kilpailuun. Valtakunnallisen kilpailun voitti Ylioppilaskylän länsipuolen kaksio.

Vuoden aikana panostettiin kestäväan kehitykseen, energiansäästöön liittyvään viestintään ja osallistuttiin erilaisiin energiatehokkuuteen liittyviin projekteihin. Loka-joulukuussa asukkaille kohdistetun viestinnän teemana oli kestävä kehitys, ja eri kanavissa kerrottiin laajasti mm. kierrätyksestä ja energiansäästöstä. TYS osallistui vuoden aikana Turun yliopiston psykologian laitoksen nytky-menetelmällä toteutettuun tutkimukseen. Kyseessä oli asukkaiden vedenkulutuksen vähentämiseen pyrkivä emotionaalisiin viesteihin perustuva tutkimus, joka aloitettiin vuonna 2019 ja se jatkui toukokuulle 2020. Lisäksi syksyllä asukkailla oli mahdollisuus osallistua LudoCraft-pelistudion kehittämän HeatSeeker-pelin pilotointiin. Pelin tavoitteena oli lisätä asukkaiden keskuudessa ymmärrystä ja läpinäkyvyyttä siitä, kuinka kaukolämpö toimii ja miten asukas voi itse vaikuttaa asumisestaan aiheutuviin ympäristövaikutuksiin. Peli oli toteutettu yhteistyössä Turku Energian ja muiden kaukolämpöyhtiöiden kanssa.

Tyysijän rakennustöiden alkaessa alueen asukkaille lähetettiin projektin vaiheista infolehtinen ja sähköpostitiedotteita. Projektille perustettiin myös oma verkkosivu säätiön verkkosivuille. Lisäksi rakennusprojektista viestittiin medialle lehdistötiedotteella. Tiedottamista jatketaan vuoden 2021 aikana.

Sosiaalisen median kanavien kehittämistä jatkettiin vuoden mittaan. Marraskuussa 2019 Instagramiin siirretyn asukasbloggaritoiminnan kehittämistä jatkettiin vuoden 2020 aikana ja kokeilu todettiin onnistuneeksi. TYS:n kaikkien sosiaalisen median kanavien seuraajamäärä ja vuorovaikutusprosentti kasvoivat vuoden aikana selkeästi. Alkusyksystä otettiin käyttöön uusi Meltwaterin mediaseuranta. Samalla mediaseurantaa laajennettiin myös sosiaalisen median kanaviin.

Turun kaupungin Rakennus- ja lupalautakunta määräsi asukastoimikunnan aloitteesta ja säätiön hakemuksesta tupakointikiellon Haliskylän parvekkeille.

Vuoden aikana TYS esittäytyi oppilaitosten pop up -tapahtumissa sekä osallistui Study-in-Turku – messuille. Valtakunnallisille Studia-messuille osallistuttiin virtuaalisesti. Uusia tapahtumia olivat valtakunnalliset Opopäivät sekä marraskuussa verkossa järjestetty turkulaisille toisen asteen opiskelijoille suunnattu Hakijan päivä. Lisäksi jatkettiin yritys yhteistyötä Turun yliopiston ylioppilaskunnan ja Turun kauppakorkeakoulun kanssa sekä solmittiin yhteistyösopimus Turun ammattikorkeakoulun opiskelijakunnan kanssa. Yhteistyötä Turun kaupungin kanssa jatkettiin vuokraamalla kesällä asuntoja Turun kaupungin kesäteekkariprojektille sekä Opiskelijakaupunki Turku -projektin puitteissa.

Asukkaita ja henkilöstöä informoitiin aktiivisesti koronapandemiasta ja sen vuoksi säätiön toimintaan tehdyistä muutoksista sekä ohjeistettiin virukselta suojautumisessa. Viestintää tehtiin laajasti verkkosivuilla sähköpostitse ja sosiaalisessa mediassa. Tiedottamista jatketaan aktiivisesti niin kauan kuin poikkeustilanne vaatii.



Sisäisen viestinnän kehittämistä jatkettiin toteuttamalla sisäisen viestinnän kysely joulukuussa 2020. Vuoden lopulla päätettiin yhtenäistää myös sisäisen viestinnän kanavia. Muutokset ja kyselyn perusteella toteutettavat toimenpiteet toteutetaan vuoden 2021 aikana.

## Organisaatio

Turun Ylioppilaskyläsäätiön vakituisen henkilöstön määrä oli vuoden lopussa 21 henkilöä, mikä oli yksi vähemmän kuin edellisvuonna. Lisäksi vuokrauspalveluissa työskentelee yksi henkilö pidempiaikaisena määräaikaisena työntekijänä. Yksi henkilö jäi eläkkeelle vuonna 2020. Vakituudesta henkilöstöstä 15 oli naisia ja 6 miehiä ja keski-ikä vuoden lopussa oli 49 vuotta eli yksi vuosi enemmän kuin vuonna 2019. Vakituudesta henkilöstöstä 7 työskenteli rakennuttamis- ja kunnossapitopalveluissa, 8 vuokraus-, asumis- ja viestintäpalveluissa sekä 6 talouspalveluissa ja hallinnossa. Kesäaikana ja ruuhka-apulaisina oli lisäksi lyhytaikaisissa työsuhteissa määräaikaisia työntekijöitä.

Koko henkilöstön keskimääräinen palvelusaika säätiössä oli 10,5 vuotta. Säätiön henkilöstöstä 5 henkilöä on ollut säätiön palveluksessa alle 5 vuotta, kuusi henkilöä yli 10 vuotta.

Henkilöstökulut olivat liikevaihdosta 5,7 % (5,2 % vuonna 2019). Sairauspoissaoloprosentti oli 2,86 % vuonna 2020 (3,61 % vuonna 2019). Koulutuspäiviä ulkopuolisen tahon järjestämissä koulutuksissa oli yhteensä 61 päivää vuonna 2020 eli keskimäärin 2,9 päivää/henkilö (109 päivää vuonna 2019, 5 päivää/henkilö). Koulutuspäivien määrään vaikutti erityisesti koronaviruspandemia, jonka vuoksi koulutuksia peruttiin jonkin verran. Lisäksi vuonna 2020 TYS järjesti henkilöstölle asiakaspalvelukoulutusta, ruotsin kielikoulutusta ja ravitsemusterapeutin luennon. Vuonna 2020 ei tapahtunut työtaturmia. Henkilöstökysely tehtiin alkuvuodesta 2021. Henkilöstön antama yleisarvosana TYS:istä työpaikkana oli 3,75 asteikolla 1-5.

Normaalioloissa säätiön henkilöstöllä on ollut mahdollisuus tehdä etätöitä 3 päivää kuukaudessa. Maaliskuun 2020 puolivälistä alkaen koronapandemian vuoksi valtaosa henkilöstä on työtehtävien niin salliessa työskennellyt pääosin etätöissä.

## Riskit ja epävarmuustekijät sekä arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Turun Ylioppilaskyläsäätiön toiminnassa merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat asuntojen käyttöasteen lasku ja muutokset asuntojen kysynnässä, yleinen korkotason nousu yhdistettynä mittaviin investointeihin, ARA-rahoituksen saatavuus sekä säätiön operatiivisessa toiminnassa kriittiset verkkoyhteydet ja tietojärjestelmien toimivuus.

Koronapandemian vaikutuksia säätiön henkilöstön, asukkaiden, asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden ja muiden sidosryhmien terveyteen pyritään minimoimaan sekä torjumaan mahdollisuuksien mukaan asuntojen käyttöasteen laskua ja mahdollisia muita negatiivisia vaikutuksia säätiön toimintaan. Toistaiseksi negatiivisten vaikutusten arvioidaan kohdistuneen erityisesti käyttöasteen lievään laskuun sekä työyhteisön sisäisen ja sidosryhmien kanssakäymisen muutoksiin, joista osa jäänee pitkäaikaisiksi tai pysyviksi ja osa on myös positiivisia. Viime mainittuja pyritään vahvistamaan. Pandemian vaikutuksia arvioidaan ja muutoksia säätiön toimintaan harkitaan ja tehdään pandemian kuluessa ja sen jälkeen.

Kiinteistösijoittajien tulo opiskelija-asuntomarkkinoille vaikuttaa väistämättä TYS:n asemaan vuokranantajana ja kilpailutilanteeseen kun markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa. Samoista asiakkaista TYS:n kanssa kilpailee institutionaaliset vuokranantajat, yksityiset vuokranantajat, erityisesti Ylioppilaskylän ja kampusalueen lähellä toimivat vuokranantajat sekä opiskelijavuokramarkkinoille tulevat uudet toimijat. Myös omistusasuminen matalakorkoisten asuntolainojen seurauksena voi vaikuttaa vuokra-asuntojen kysyntään. Opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin on vähentänyt edullisimpien asuntojen kysyntää, ja soluasuntojen sekä yhteiskeittiöllisten yksöiden kysyntä on laskenut.

Säätiön keskustasta kauempana sijaitsevat edullisemmat soluasunnot ovat kuitenkin olleet kysytyjä erityisesti kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden keskuudessa. Osalle ETA-alueen ulkopuolelta tuleville kansainvälisille tutkinto-opiskelijoille otettiin lukukausimaksut käyttöön syksyllä 2017. Nämä opiskelijat hakevat yleensä edullisinta asumisvaihtoehtoa, jollaisia säätiön tarjoamat soluasunnot ovat. Tästä huolimatta solujen tyhjäkäytöstä aiheutuva taloudellinen vajaakäyttö on noin puolet koko taloudellisesta vajaakäytöstä. Vaihto-opiskelija-asuntoihin sisältyy suurempi vajaakäyttöriski kuin muiden opiskelijoiden asuntoihin. Koronaviruspandemian pitkittyessä säätiön asunnoissa asuvien vaihto-opiskelijoiden ja muiden kansainvälisten opiskelijoiden maahan saapuminen voi olla epävarmaa ja aiheuttaa siten tyhjäkäyttöä asunnoissa.

Valtion päätökset investointien avustamisessa tai lainaehdoissa vaikuttavat rakentamisen hintaan ja sitä kautta vuokratasoon. Opiskelija-asunnoille myönnettävät investointiavustukset ovat 1.11.2019 alkaen lakimuutoksen myötä enintään 15 % (aiemmin 10 %) rakennuskustannuksista. Investointiavustuksella katetaan rakennushankkeen omarahoitusosuus. Korkeamman avustuksen myötä lainan osuus hankkeissa pienenee.

Säätiöllä on suunnitteilla mittavia investointeja lähivuosien aikana. Uudisrakentamisen laadunhallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta välttyttäisiin rakennusvirheiden aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta tulevaisuudessa. Säätiön kiinteistökannan vanhetessa on riskinä, että perusparannuksia voidaan joutua toteuttamaan suunniteltua aikaisemmin. Kiinteistökannan salkutus ja perusparannusstrategia on tehty toimintavuoden aikana. Nopeasti nouseva lainamäärä yhdistettynä korkojen nousuun lisääisi rahoituskustannuksia merkittävästi. Korkotason ennustetaan kuitenkin pysyvän hyvin matalana vielä usean vuoden ajan. Korkoriskeihin on varauduttu korkosuojauksella ja hajauttamalla säätiön lainat eri korkosidonnaisuuksiin. Vajaa puolet lainoista on sidottu euribor-korkoihin. Arava- ja vuosimaksulainojen korot Valtiokonttori määrittelee vuosittain, vuosimaksulainojen korkoon vaikuttaa elinkustannusindeksin muutokset. Osa säätiön korkotukilainoista on kiinteäkorkoisia.

Voimassaolevan arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisesti säätiön tulee pitää erillään rajoitusten alainen omakustannusvuokraustoiminta ja muu vuokraustoiminta. Muu vuokraustoiminta käsittää sekä ARA-rajoituksista vapaat ja vapautuneet asuntokohteet että muun vuokraustoiminnan kuten liiketilat. Omakustannusvuokraustoiminnan tuottoja ei saa käyttää muun vuokraustoiminnan tukemiseen vaan muun vuokraustoiminnan tuottojen tulee kattaa omat kulunsa. Säätiön asuntokohteista on mahdollista lähivuosina hakea rajoituksista vapaaksi muutama kohde.

Säätiön operatiivisessa toiminnassa on kriittistä toimivat verkkoyhteydet sekä tietojärjestelmät. Säätiöllä on verkkoyhteyden varayhteys. Lähes kaikki säätiön tietojärjestelmät ovat pilvipalveluita, jolloin ohjelmistotoimittajat pystyvät korjaamaan mahdolliset häiriötilanteet nopeasti.

Henkilöstöä koulutetaan säännöllisesti, jotta osaaminen on ajantasaista. Säätiön riskikartoituksessa on myös huomioitu säätiön imagon heikkeneminen esim. asuntojen, asuinalueiden ja palvelun laadun heikkenemisen tai muista syistä johtuvan negatiivisen mediajulkisuuden kautta.

## Hallinto

Säätiön hallintorakennetta yksinkertaistettiin muuttamalla säätiön sääntöjä niin, että valtuuskunnasta luovuttiin ja sillä olleet tehtävät määrättiin muutetuissa säännöissä pääsääntöisesti hallitukselle. Päättyessään sääntömuutoksesta hallitus päätti, että mikäli valtuuskunta hyväksyy sääntömuutoksen, jatkaa nykyinen valtuuskunta kautensa loppuun vuoden 2021 ajan säätiön sidosryhmäfoorumina. Sidoryhmäfoorumi kokoontuu hallituksen kutsusta, sitä ei mainita säätiön säännöissä eikä sillä ole muodollista päätösvaltaa. Säätiön yhteistyöfoorumeista vuoden 2021 jälkeen päättää säätiön hallitus. Valtuuskunta antoi voimassa olleissa säännöissä tarkoitetun suostumuksen sääntömuutokselle 17.11.2020.

## Valtuuskunta

Valinnan tehnyt yhteisö	Jäsen 1.1.2020 alkaen
Turun kaupunki	Niko Aaltonen, pj
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Laura Liljenbäck vpj
Turun kaupunki	Teemu Ellä
Turun kaupunki	Antti Grönlund
Turun kaupunki	Tuuli Halonen
Turun kaupunki	Henri Hautamäki
Turun kaupunki	Noora Hännikkälä
Turun kaupunki	Matilda Isotalo-Paananen
Turun kaupunki	Heidi Kaarnikko
Turun kaupunki	Katri Kallio
Turun kaupunki	Aleksi Kajavalta
Turun kaupunki	Amro el-Khatib
Turun kaupunki	Miika Koski
Turun kaupunki	Eveliina Kunttu
Turun kaupunki	Ville Kurtti
Turun kaupunki	Arttu Minkkinen
Turun kaupunki	Juhana Mustonen
Turun kaupunki	Sonja Raitamäki
Turun kaupunki	Pekka Rantala
Turun kaupunki	Tessi Rantanen
Turun kaupunki	Kati Saarinen
Turun kaupunki	Rasmus Salminen
Turun kaupunki	Olli Siilos
Turun kaupunki	Miika Tiainen
Turun kaupunki	Arvi Tolvanen
Turun ammatti-instituutti	Päivi Lehtinen
Turun AMK:n opisk.kunta (TUO)	Mikke Kuula
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Mikael Dahlström
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Anna-Liisa Hautajärvi
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Anni Mylläri
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Olli-Pekka Paasivirta
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Iina Ryhtä
TYSSin asukkaiden edustaja	Robin Nyman
TYSSin asukkaiden edustaja	Niko Suojama
Åbo Akademis Studentkår	Kati Systä
Turun ammattikorkeakoulu	Tiina Venho
Stiftelsen för Åbo Akademi Styrelsen	Marian Westerlund
Åbo Akademi	Ken Snellman
Turun Suomalainen Yliopistoseura r.y.	Ville Pitkänen
Turun Yliopisto	Päivi Mikkola
Turun Seudun Osuuspankki	Petteri Rinne
Säästöpankkiliitto	Jussi Hakala
Turun kauppakamari	Jyrki Meri
Varsinais-Suomen liitto	Heikki Saarento
Studentkåren Novium	Sharie Sveholm

Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa, kevätkokoukseen 15.4.2020 ja syyskokoukseen 17.11.2020.

## Hallitus

Valinnan tehnyt yhteisö	Jäsen 1.1.2020 alkaen (läsnäolo kokouksissa)
Turun kaupunki	Pasi Ahola, pj 10/10
Turun kaupunki	Janika Takatalo I vpj 10/10
Turun kaupunki	Matti Ahrelma 9/10
Turun kaupunki	Essi Karvonen 9/10
Turun kaupunki	Petra Pelttonen 9/10
Turun kaupunki	Juha Rantasaari 9/10
Turun kaupunki	Janne Salakka 9/10
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Rauli Elenius II vpj 10/10
Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)	Jesse Huovinen 10/10
Liittyneet suomenk. ylioppilaskunnat	Jukka-Pekka Salmela 30.9.2020 saakka 2/10
Liittyneet suomenk. ylioppilaskunnat	Henna Reponen 1.10.2020 alkaen 3/10
Liittyneet ruotsink. ylioppilaskunnat	Riina Forsman 9/10
As.toimikunt. neuvottelukunta/säätiön valtuuskunta	Tero Ahlgren 10/10
As.toimikunt. neuvottelukunta/säätiön valtuuskunta	Anu Peuralahti 9/10

Hallitus kokoontui vuoden aikana 10 kertaa. Kokouksissa käsiteltiin 107 asiaa.

Hallitus on asettanut

- työvaliokunnan (hallituksen puheenjohtaja Pasi Ahola, 1. varapuheenjohtaja Janika Takatalo, 2. varapuheenjohtaja Rauli Elenius, valtuuskunnan puheenjohtaja Niko Aaltonen ja toimitusjohtaja Risto Siilos), joka kokoontui 9 kertaa
- sijoitustyöryhmän (hallituksen 2. varapuheenjohtaja Rauli Elenius, hallituksen jäsen Matti Ahrelma, hallituksen jäsen Essi Karvonen, toimitusjohtaja Risto Siilos ja talousjohtaja Tuula Kanervisto), joka kokoontui 3 kertaa.

### **Luottamustoimet**

Toimitusjohtaja Risto Siilos oli Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n hallituksen, Turun AMK:n alueneuvottelukunnan ja Bryggman-säätiön valtuuskunnan jäsen sekä valtakunnallisen maanpuolustuskurssi 199:n oltermanni.

Kunnossapitopäällikkö Janne Karesto oli Haritun Huolto Oy:n hallituksen jäsen.

### **Tilintarkastajat**

Säätiön valtuuskunnan vuodeksi 2020 valitsemina tilintarkastajina toimivat Pekka Thurén KHT (PwC) ja asukastoimikuntien neuvottelukunnan ehdottomana Mikko Haavisto KHT (KPMG).

### **Hallinto ja johto**

Säätiön toimitusjohtajana toimi varatuomari Risto Siilos. Talousjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena toimi KTK Tuula Kanervisto, asiakkuus- ja viestintäjohtajana VTM Pirjo Lipponen-Vaitomaa ja kiinteistöjohtajana RKM Ismo Aaltonen.

### **Säätiön lähipiiri**

Turun Ylioppilaskyläsäätiön säätiölain tarkoittamaan lähipiiriin kuuluvat

- Turun Ylioppilaskyläsäätiön perustajataho Turun yliopiston ylioppilaskunta
- Turun Ylioppilaskyläsäätiössä määräysvaltaa käyttävä Turun kaupunki tytäryhteisöineen
- Turun Ylioppilaskyläsäätiön hallituksen ja valtuuskunnan sekä edellä mainittujen yhteisöjen hallitusten, valtuustojen ja edustajistojen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja heidän sijaiset sekä vastuunalaiset yhtiömiehet ja tilintarkastajat sekä näiden perheenjäsenet
- säätiön johtoryhmän jäsenet sekä näiden perheenjäsenet
- edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt

### **Lähipiiritapahtumat**

Säätiön asuntoja on voitu vuokrata myös lähipiiriin kuuluville henkilöille. Kaikissa tapauksissa vuokraus on tapahtunut normaalien asukasvalintamenettelyjen ja -kriteerien sekä hinnoittelun mukaisesti.

Asukasvalinnassa noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädäntöä, ympäristöministeriön ohjeita ja säätiön asunnonjakoperusteita. Opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat opintotukilain mukaiseen opintotukeen oikeuttavan koulutukseen. Opiskelija-asuntoa hakevien on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä opiskelupaikka, opiskelija-asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinnat opiskelija-asuntoihin tehdään hakulomakkeella ilmoitettujen tietojen perusteella. Asunnontarve on painavin peruste asukasvalinnoissa, ja muualta muuttaville opiskelijoille voidaan antaa etusija. ARA:n tuella rahoitettuihin opiskelija-asuntoihin voivat hakea asumaan myös ulkomaiset tutkinto-opiskelijat ja vaihto-opiskelijat.

Asukasvalintapäätökset toimitetaan säännöllisesti Turun kaupungin kiinteistölaitokselle jälkikäteisvalvontaa varten. Kaikkien asuntojen vuokrat ovat nähtävissä säätiön internetsivuilla [www.tys.fi](http://www.tys.fi).

Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYO) on vuokrannut säätiöltä Ylioppilastaloista tiloja. Näistä tiloista TYO maksaa hoitokuluvuokraa. Lisäksi TYO on vuokralla säätiön vuonna 2017 hankkimassa Q-talossa. TYO maksaa tiloista käypää vuokraa.

Turun kaupunki on vuokrannut säätiöltä tiloja päiväkotitoimintaa varten. Tiloista maksetaan käypää vuokraa.

Hankinnoissa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista. Säätiöllä on vuonna 2020 ollut Turun kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen kanssa kaupallisia toimia seuraavasti:

- Oy Turku Energia-Åbo Energi Ab ja Turku Energia Sähköverkot Oy/kaukolämpö ja sähkö
- Turun Vesihuolto Oy/kiinteistöjen vesi ja jätevesi
- Turun kaupunki/hulevesimaksut
- Turun kaupunki kaupunkiympäristötoimiala/tonttivuokrat, kaavoitus ja rakennusvalvonta, maankäyttösopimuskorvaus
- Turun kaupunki keskushallinto/omavelkaisen takauksen takausprovisio
- Turku Touring Oy/opastukset
- Turku Science Park Oy/kesäteekkariasuntojen vuokraus
- Arkea Oy/vesi- ja viemärijärjestelmien kunnossapito- ja korjauspalvelut, kiinteistöhoitopalvelut
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/palotarkastukset

Säätiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta hankitut palvelut ovat olleet markkinaehtoisia ja tavanomaisin ehdoin hankittuja.

Säätiöllä on pitkäaikaisia lainoja Turun kaupungilta. Lainojen vakuutena on Turun kaupungille pantattuja kiinteistökiinnityksiä. Turun kaupungille pantattuja kiinteistökiinnityksiä on lisäksi vuokrasopimusten sekä konversiolainan vakuudeksi annetun omavelkaisen takauksen vakuutena. Joidenkin tonttivuokrasopimusten vakuutena on rahamääräisiä vakuuksia.

Tiedot säätiöjohdon palkoista ja palkkioista on esitetty tilinpäätöksen liitetietojen yhteydessä. Säätiö ei ole antanut lähipiiriläisille rahalainoja eikä heidän puolestaan ole annettu vakuuksia tai muita vastuusitoumuksia.

## Sisällysluettelo

Tilinpäätös	
Tase	1-2
Tuloslaskelma	3
Rahoituslaskelma	4
Liitetiedot	5-9
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	10
Allekirjoitukset	11
Tilinpäätösmerkintä	11

<b>Tase</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>V a s t a a v a a</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	23 820,48	91 846,57
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	23 820,48	91 846,57
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Maa-alueet	20 119 684,79	20 119 684,79
Liittymismaksut	1 405 025,08	1 405 025,08
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	74 880,00	112 320,00
Maa- ja vesialueet	21 599 589,87	21 637 029,87
Rakennukset ja rakennelmat	114 890 893,27	121 399 778,01
Koneet ja kalusto	1 274 958,32	1 606 956,60
Muut aineelliset hyödykkeet	411 087,35	268 261,05
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	20 097 995,61	2 175 954,38
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	158 274 524,42	147 087 979,91
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	4 462,79	4 462,79
Muut saamiset	571,84	571,84
Sijoitukset yhteensä	5 034,63	5 034,63
Pysyvät vastaavat yhteensä	158 303 379,53	147 184 861,11
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	233 731,95	233 880,13
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	34 718,21	31 446,23
Muut saamiset	26,08	29,54
Siirtosaamiset	107 364,82	71 884,70
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	375 841,06	337 240,60
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	5 561 916,44	4 907 350,92
Rahoitusarvopaperit yhteensä	5 561 916,44	4 907 350,92
Rahat ja pankkisaamiset	4 898 872,08	11 242 514,39
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	10 836 629,58	16 487 105,91
<b>V a s t a a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>169 140 009,11</b>	<b>163 671 967,02</b>

<b>Tase</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Vastattavaa</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	2 522,82	2 522,82
Muut rahastot	24 275 587,19	24 275 587,19
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	15 909 771,71	10 959 800,51
Tilikauden yli/alijäämä	2 172 905,66	4 949 971,20
Oma pääoma yhteensä	42 360 787,38	40 187 881,72
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	106 386 469,00	101 193 018,22
Saadut ennakot	2 504,49	2 504,49
Velat saman konsernin yrityksille	12 496 005,18	13 015 474,36
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	118 884 978,67	114 210 997,07
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 249 599,24	4 273 715,03
Saadut ennakot	339 580,56	281 906,64
Ostovelat	397 364,45	432 825,97
Velat saman konsernin yrityksille	1 149 845,13	1 818 995,63
Muut velat	1 132 515,05	1 818 660,77
Siirtovelat	625 338,63	646 984,19
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 894 243,06	9 273 088,23
Vieras pääoma yhteensä	126 779 221,73	123 484 085,30
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>169 140 009,11</b>	<b>163 671 967,02</b>



<b>Tuloslaskelma</b>	<b>1.1.2020 - 31.12.2020</b>	<b>1.1.2019 - 31.12.2019</b>
<b>Kiinteistön tuotot</b>		
Vuokrat	26 836 872,08	26 975 319,33
Käyttökorvaukset	247 538,14	259 929,12
Muut tuotot	235 563,47	2 445 200,00
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>27 319 973,69</b>	<b>29 680 448,45</b>
<b>Luottotappiot ja oikaisuerät</b>	<b>-26 036,64</b>	<b>-16,95</b>
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>		
Henkilöstökulut	-1 569 691,68	-1 542 597,62
Hallinto	-791 404,83	-780 292,87
Käyttö ja huolto	-1 376 125,39	-1 450 723,96
Ulkoalueiden hoito	-687 440,00	-662 392,14
Siivous	-513 936,34	-510 643,07
Lämmitys	-2 480 565,90	-2 642 077,67
Vesi ja jätevesi	-1 237 868,42	-1 249 867,39
Sähkö	-1 141 393,21	-1 061 499,70
Jätehuolto	-545 959,05	-538 587,14
Vahinkovakuutukset	-123 182,59	-116 381,56
Vuokrat	-228 102,13	-223 230,26
Kiinteistövero	-755 366,90	-801 358,72
Korjaukset	-4 874 009,46	-4 886 887,76
Muut hoitokulut	-35 649,71	-64 072,77
Arvonlisävero	-112 195,72	-108 667,53
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-16 472 891,33</b>	<b>-16 639 280,16</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>10 821 045,72</b>	<b>13 041 151,34</b>
<b>Poistot</b>	<b>-7 490 774,11</b>	<b>-7 381 224,14</b>
<b>Rahoitustuotot ja kulut</b>		
Osinkotuotot	38 645,34	34 709,43
Korkotuotot	164 298,89	156 257,28
Muut rahoitustuotot	54 983,52	79 828,68
Arvon alentumiset	6 009,80	133 927,39
Korkokulut	-1 274 004,95	-1 018 149,74
Muut rahoituskulut	-139 372,05	-90 312,77
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-1 149 439,45</b>	<b>-703 739,73</b>
<b>YLI-ALIJÄÄMÄ ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>2 180 832,16</b>	<b>4 956 187,47</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Välittömät verot	-7 926,50	-6 216,27
<b>TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>2 172 905,66</b>	<b>4 949 971,20</b>

## Rahoituslaskelma

**2020**
**2019**
**Vuokraustoiminnan rahavirta**

Hoitokate	10 821 045,72	13 041 151,34
Oikaisut	0,00	-2 242 165,53
Osinkotuotot	38 645,34	34 709,43
Korkotuotot	164 298,89	156 257,28
Muut rahoitustuotot	54 983,52	79 828,68
Korkokulut	-1 274 004,95	-1 018 149,74
Muut rahoituskulut	-139 372,05	-90 312,77
Välittömät verot	-7 926,50	-6 216,27

**Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta**
**9 657 669,97**
**9 955 102,42**
**Rahoitusarvopaperien muutos lisäys-/vähennys+**
**-648 555,72**
**-266 648,71**
**Käyttöpääoman muutos**

Lyhytaikaisten saamisten lisäys-/vähennys+	-38 600,46	-16 151,33
Lyhytaikaisten velkojen lisäys+/vähennys-	-688 946,22	-553 780,11

**Vuokraustoiminnan rahavirta**
**8 281 567,57**
**9 118 522,27**
**Investointien rahavirta**

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-18 609 292,53	-6 175 739,83
Kiinteistöjen myynti	0,00	3 496 414,00

**Investointien rahavirta**
**-18 609 292,53**
**-2 679 325,83**
**Rahoituksen rahavirta**

Pitkäaikaisten lainojen nostot	10 500 000,00	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-6 515 917,35	-7 211 766,75

**Rahoituksen rahavirta**
**3 984 082,65**
**-7 211 766,75**
**Rahavarojen muutos**
**-6 343 642,31**
**-772 570,31**
**Rahavarat tilikauden alussa**
**11 242 514,39**
**12 015 084,70**
**Rahavarat tilikauden lopussa**
**4 898 872,08**
**11 242 514,39**
**Rahavarojen muutos**
**-6 343 642,31**
**-772 570,31**

## Liitetiedot

2020

2019

### TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tilikautta koskevat tiedot ovat vertailukelpoisia edellisen tilikauden tietojen kanssa.

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on kirjattu taseeseen alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Saamiset on arvostettu nimellisarvoon, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoon.

### TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Suunnitelman mukaiset poistot

Poistosuunnitelma on ollut voimassa 1.1.2017 alkaen. Uudisrakennusten poisto-aika on 50 vuotta ja perusparannusten poisto-aika on 30 vuotta. Rakennusteknisten laitteiden/raskaiden koneiden ja laitteistöjen menojäännöspoisto on 10-25%. Koneiden ja kaluston menojäännöspoisto on 25%. Muiden aineettomien hyödykkeiden poisto on viiden vuoden tasapoisto. Asfaltoinnin ja muiden aineellisten hyödykkeiden poisto on kymmenen vuoden tasapoisto.

#### Rahoitustuotot- ja kulut

Korkotuotot muilta	164 298,89	156 257,28
Osinkotuotot muilta	38 645,34	34 709,43
Muut rahoitustuotot muilta	54 983,52	79 828,68
	257 927,75	270 795,39
Korkokulut Turun kaupungille	92 366,64	101 772,28
Korkokulut muille	1 181 638,31	916 377,46
Korkokulut yhteensä	1 274 004,95	1 018 149,74
Muut rahoituskulut muille	78 001,45	18 712,27
Muut rahoituskulut Turun kaupunki	61 370,60	71 600,50

### TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Pysyvät vastaavat

##### Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	4 075 250,80	4 075 250,80
Vähennykset	-41 490,09	0,00
Hankintameno 31.12.	4 033 760,71	4 075 250,80
Kertyneet poistot 1.1.	-3 983 404,23	-3 855 519,00
Tilikauden poistot	-68 026,09	-127 885,23
Vähennykset	41 490,09	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-4 009 940,23	-3 983 404,23
Aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	23 820,48	91 846,57

##### Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet 1.1.	8 127 885,63	8 067 060,91
Lisäykset	0,00	208 119,00
Vähennykset	0,00	-147 294,28
Hankintameno 31.12.	8 127 885,63	8 127 885,63
Maa-alueiden arvonorotukset		
Arvonorotukset 1.1.	11 991 799,16	11 991 799,16
Arvonorotukset 31.12.	11 991 799,16	11 991 799,16
Maa-alueet 31.12.	20 119 684,79	20 119 684,79

##### Liittymismaksut 1.1.

Liittymismaksut (ei erittelyä liittymälajeittain) 1.1.	1 191 878,56	1 191 878,56
Liittymismaksut (ei erittelyä liittymälajeittain) 31.12.	1 191 878,56	1 191 878,56
Vesiliittymämaksut 1.1.	182 909,06	0,00
Lisäykset	0,00	182 909,06
Vesiliittymämaksut 31.12.	182 909,06	182 909,06

##### Lämpöliittymämaksut 1.1.

Lämpöliittymämaksut 1.1.	30 237,46	0,00
Lisäykset	0,00	30 237,46
Lämpöliittymämaksut 31.12.	30 237,46	30 237,46
Liittymismaksut 31.12.	1 405 025,08	1 405 025,08

	2020	2019
Kiinteistöjen vuokraoikeudet 1.1.	187 200,00	187 200,00
Hankintameno 31.12.	187 200,00	187 200,00
Kertyneet poistot 1.1.	-74 880,00	-37 440,00
Tilikauden poistot	-37 440,00	-37 440,00
Kertyneet poistot 31.12.	-112 320,00	-74 880,00
Kiinteistöjen vuokraoikeudet 31.12.	74 880,00	112 320,00
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	222 845 473,32	202 314 574,22
Lisäykset	440 627,21	23 314 697,30
Vähennykset	0,00	-2 783 798,20
Hankintameno 31.12.	223 286 100,53	222 845 473,32
Kertyneet poistot 1.1.	-101 445 695,31	-96 400 455,08
Tilikauden poistot	-6 949 511,95	-6 733 126,65
Vähennykset	0,00	1 687 886,42
Kertyneet poistot 31.12.	-108 395 207,26	-101 445 695,31
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	114 890 893,27	121 399 778,01
Koneet ja kalusto 1.1.	12 026 830,88	11 525 149,03
Lisäykset	93 145,92	689 471,31
Vähennykset	-40 065,79	-187 789,46
Hankintameno 31.12.	12 079 911,01	12 026 830,88
Kertyneet poistot 1.1.	-10 419 874,28	-10 101 296,38
Tilikauden poistot	-402 449,70	-460 633,04
Vähennykset	17 371,29	142 055,14
Kertyneet poistot 31.12.	-10 804 952,69	-10 419 874,28
Koneet ja kalusto 31.12.	1 274 958,32	1 606 956,60
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	295 437,57	201 384,81
Lisäykset	176 172,67	94 052,76
Hankintameno 31.12.	471 610,24	295 437,57
Kertyneet poistot 1.1.	-27 176,52	-5 037,30
Tilikauden poistot	-33 346,37	-22 139,22
Kertyneet poistot 31.12.	-60 522,89	-27 176,52
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	411 087,35	268 261,05
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1.	2 175 954,38	20 485 009,53
Vähennykset	-124 000,00	-22 548 520,81
Lisäykset	18 046 041,23	4 239 465,66
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	20 097 995,61	2 175 954,38
Arvonkorotukset		
Maa-alueiden arvoon sisältyy vuosina 1975 ja 1977 tehdyt 11 991 799,16 euron arvonkorotukset.		
<i>Vaihtuvat vastaavat</i>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	3 717,83	3 645,85
Muut saamiset	31 000,38	27 800,38
Saamiset saman konsernin yrityksiltä yhteensä	34 718,21	31 446,23
Muut saamiset	26,08	29,54
Siirtosaamiset		
Korkosaamiset	37 350,51	17 062,50
Muut siirtosaamiset	70 014,31	54 822,20
Siirtosaamiset yhteensä	107 364,82	71 884,70
TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT		
<i>Oma pääoma</i>		
Peruspääoma	2 522,82	2 522,82
Muut rahastot		
Rakennusrahasto	2 821 912,42	2 821 912,42
Arvonjärjestelyrahasto	8 158 674,77	8 158 674,77
Asuintalorahasto	13 295 000,00	13 295 000,00
Muut rahastot yhteensä	24 275 587,19	24 275 587,19
Edellisten tilikausien ylijäämä		
Saldo 1.1.	10 959 800,51	9 498 256,82
Edell. tilikauden ylijäämän siirto	4 949 971,20	1 461 543,69
Saldo 31.12.	15 909 771,71	10 959 800,51
Tilikauden yli-/alijäämä	2 172 905,66	4 949 971,20
Oma pääoma yhteensä	42 360 787,38	40 187 881,72

	2020	2019
<i>Vieras pääoma</i>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat		
Lainat rahoituslaitoksilta	82 596 771,86	76 830 321,86
Lainat valtiolta	6 277 733,66	8 181 289,15
Lainat Turun kaupungilta	9 823 210,98	10 514 540,86
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat yhteensä	98 697 716,50	95 526 151,87
Pitkäaikainen vieras pääoma saman konsernin yrityksiltä		
Lainat Turun kaupungilta	12 496 005,18	13 015 474,36
Pitkäaikainen vieras pääoma muilta		
Saadut ennakot	2 504,49	2 504,49
Lainat muilta luotonantajilta	95 849 221,02	88 225 882,98
Lainat valtiolta	10 537 247,98	12 967 135,24
Pitkäaikainen vieras pääoma muilta yhteensä	106 388 973,49	101 195 522,71
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	118 884 978,67	114 210 997,07
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma</i>		
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille		
Lainat Turun kaupungilta	519 469,18	1 185 252,34
Ostovelat saman konsernin yrityksille	617 445,71	620 622,90
Korkovelka saman konsernin yrityksille	12 930,24	13 120,39
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille yhteensä	1 149 845,13	1 818 995,63
Lyhytaikaiset velat muille		
Saadut ennakot	339 580,56	281 906,64
Lainat muilta luotonantajilta	2 826 661,96	2 886 026,29
Lainat valtiolta	1 422 937,28	1 387 688,74
Ostovelat	397 364,45	432 825,97
Muut velat	1 132 515,05	1 818 660,77
Siirtovelat	625 338,63	646 984,19
Lyhytaikaiset velat muille yhteensä	6 744 397,93	7 454 092,60
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 894 243,06	9 273 088,23
Siirtovelat		
Siirtovelat lyhytaikaiset	124 000,00	248 000,00
Henkilösivukuluihin liittyvät velat	28 616,23	17 139,42
Korkovelat	122 951,58	123 859,94
Lomapalkkavelka	208 413,91	203 631,97
Muut siirtovelat	141 356,91	54 352,86
Siirtovelat yhteensä	625 338,63	646 984,19

#### JOHDANNAISET

Pitkäaikaisten lainojen korkosuojauksista on sovittu rahalaitoksen kanssa seuraavasti:

25 M€:n määräisellä (vv.2014–2044) kynnyksellisellä koronvaihtosopimuksella (TYS 1). Koronvaihtosopimuksen markkina-arvo on sopimuksen odotettujen korkovirtojen nykyarvo, joka asiakkaan osalta on kiinnitetty 12.9.2019 asti kiinteään 0,20% p.a. tasoon. 13.9.2019 alkaen korkotaso on kiinnitetty 1,87% p.a., paitsi tilanteessa, jossa kolmen kuukauden euribor -viitekorko ylittää 5% p.a., korkojakson vaihtuva korko on viitekorko vähennettynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Pankin sovellettava viitekorko on kolmen kuukauden euribor. Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2020 oli -12 227 508,73 € ja

25 M€:n määräisellä (vv. 2023–2038) kynnyksellisellä koronvaihtosopimuksella (TYS 2). Koronvaihtosopimuksen markkina-arvo on sopimuksen odotettujen korkovirtojen nykyarvo, joka asiakkaan osalta on kiinnitetty 12.3.2023 alkaen 12.9.2038 asti. Mikäli korkojaksolle määriteltä viitekorko alittaa tai on yhtä suuri kuin 3.00 % p.a., korkojakson vaihtuva korko on 0.135 % p.a., muutoin viitekorko vähennettynä 0.50 prosenttiyksiköllä. Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2020 oli -1 240 312,58 €.

	2020		2019	
<b>VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT</b>				
	2020		2019	
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön	Kiinnitykset	Lainat	Kiinnitykset	Lainat
Rahoituslaitokset	122 951 246	86 401 763	93 951 246	76 791 809
Valtiokonttori	67 729 814	11 960 185	67 729 814	14 354 824
Turun kaupunki delegointivuosisimaksulainat	20 457 000	5 409 448	20 457 000	5 914 380
Turun kaupunki velkajärjestelysopimus	353 193	7 606 026	353 193	7 606 026
<b>Yhteensä</b>	<b>211 491 254</b>	<b>111 377 423</b>	<b>182 491 254</b>	<b>104 667 040</b>
<b>Muut velat</b>				
Konversiolaina (TOP, vakuus Turun kaupungin omavelkainen takaus)		12 274 120		14 320 100
Tertiärilainat Turun kaupungilta		0		680 320
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>12 274 120</b>	<b>0</b>	<b>15 000 420</b>
<b>Muut kiinnitykset</b>				
Turun kaupunki omavelkaisen takauksen vakuutena	41 943 432		41 943 432	
Turun kaupunki vuokrasopimusten vakuutena	196 943		196 943	
Vapaana Turun kaupungin hallussa	2 949 915		2 949 915	
Vapaana omassa hallussa	48 388 394		48 388 394	
Vapaana Valtiokonttorin hallussa	370 012		1 109 212	
<b>Yhteensä</b>	<b>93 848 697</b>	<b>0</b>	<b>94 587 897</b>	<b>0</b>
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>305 339 950</b>	<b>123 651 543</b>	<b>277 079 150</b>	<b>119 667 460</b>

#### Eläkevastuut

Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiössä on vapaaehtoinen Sesam ryhmäeläkevakuutus, joka on otettu säätiön palvelukseen ennen 1.3.2005 tulleille työntekijöille. Säätiön palvelukseen ennen 1.3.2005 tulleilla työntekijöillä on mahdollisuus jäädä nykyisten säännösten mukaiselle täydelle työeläkkeelle 63 vuotta täytettyään. Vuoden 2017 alusta voimaan tulleen eläkemuuoksen johdosta täyden työeläkkeen lakiperusteinen ikä on vuoden 1954 jälkeen syntyneillä yli 63 vuotta. Tämä erotus katetaan vapaaehtoisella ryhmäeläkevakuutuksella.

#### Leasingvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat leasingvuokravastuut	15 166,57	6 026,40
Arvioidut myöhemmin maksettavat leasingvuokravastuut (sopimuksen päättymisajankohtaan asti)	11 104,25	0,00

#### Vuokravastuut

Säätiöllä on vuokrattuna pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla useita tontteja Turun kaupungilta. Vuokrasopimukset on aikoinaan tehty pääsääntöisesti 45-50 vuodeksi, lisäksi säätiöllä on vuokrattuna parkkialuetontti lyhyemmäksi määräajaksi 6kk molemminpuolisella irtisanomisajalla. Sopimuksista aiheutuva vuokravastuu säätiölle on 31.12.2020 tilinpäätöksessä yhteensä 2 715 180,97 euroa. Säätiöllä on vuokrattuna kaksi väliaikaistilaa Tyyssijan rakennustöiden ajaksi. Sopimuksista aiheutuva vuokravastuu säätiölle on 31.12.2020 tilinpäätöksessä yhteensä 93 744,00 euroa.

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	204 825,11	195 629,97
Myöhemmin maksettavat	2 604 099,86	2 627 097,40
	2 808 924,97	2 822 727,37

#### Muut vastuut

Säätiön omistamiin vuokratalokiinteistöihin kohdistuvat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11-15 §:ssä säädetyt rajoitukset. ARA-vuokra-asuntoja eli aravavuokrataloja ja -asuntoja sekä korkotukilain nojalla tuettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.

#### Saadut vakuudet

Helsingin OP Pankki Oyj, vuokratkausi 578800-90129252, Pilke Päiväkodit Oy 1840113-6	3 530,00
Nordic Guarantee Insurance Ltd, takuuaajan takaus 10251596, Consti Korjausrakentaminen Oy, Kuunsilta A-E perusparannus, 31.1.-2021-30.4.2022	35 140,00
YIT Oyj 0112650-2, takuuajainen takaussitoutumus nro YIT11755 Aitiopaikka, vakuusaika 7.2.2019-8.5.2021	388 100,00
Atradius Crédito y Caución S.A., takuuaajantakaus B422042, Yo-kylä 1 A-D, 2 A Elementtisaumojen uusinta, betonipaukkaus ja impre, 16.11.2020-15.2.2023	1 723,89
Atradius Crédito y Caución S.A., takuuaajantakaus B419024, Yo-kylä 1A-D, 2A Julkisivujen betonikorjaus, impregnointityöt, saum	8 619,45
Tryg Garanti, takaussitoutumus 513460/6506962/1, 17.9.2020-31.3.2021 Pilvilinnan ikkunoiden uusiminen	29 975,00
Tryg Garanti, takaussitoutumus 565486/6475668/1, Tyyssija, vakuutusaika 2.4.2020-31.3.2022	2 320 806,00
Liedon Säästöpankki, urakka-/hankintakaus 430904-72018902 Rakennus-Salama Oy, Yo-kylä 20B, 25B päiväkotirakennusten julkisivujen korj. ja ikkunoiden ja ovien uusiminen, 8.6.2020-4.1.2023	278 814,00

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIITETIEDOT TILINTARKASTAJAN PALKKIOISTA</b>		
Tilintarkastuksesta on maksettu palkkioita tilikaudella		
Tilintarkastus	36 002,20	24 221,91
Muut palvelut	36 170,79	0,00
	<b>72 172,99</b>	<b>24 221,91</b>

**LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ**

Vakituisen henkilökunnan määrä tilikauden lopussa oli 21. Keskimäärin henkilöstön määrä tilikauden aikana oli 24.

Palkat ja palkkiot	892 406,68	904 698,55
Palkat ja palkkiot toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä	364 617,89	353 816,43
Palkat ja palkkiot hallituksen jäsenet	35 400,00	40 125,37
Palkat ja palkkiot valtuuskunnan jäsenet	13 760,00	9 120,00
Eläkevakuutusmaksut	227 062,88	201 420,58
Muut henkilösivukulut	36 444,23	33 416,69
	<b>1 569 691,68</b>	<b>1 542 597,62</b>

**KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

Turun Ylioppilaskyläsäätiö kuuluu Turun kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätösasiakirjat ovat Turun kaupungin keskushallinnon talouden vastuualueella, Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku.

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös ja tase-erittelyt yhtenä niteenä  
 Pää- ja päiväkirjat sähköisenä tallenteena koko tilikaudelta  
 Ostoreskontra sähköisenä tallenteena  
 Vuokrareskontra sähköisenä tallenteena  
 Palkkakirjanpito paperitulosteena/sähköisenä tallenteena  
 Lainareskontra sähköisenä tallenteena  
 Käyttöomaisuuskirjanpito sähköisenä tallenteena

## Tositteiden lajit ja säilytystapa

TA	Vuokrareskontra Tampuuri	Sähköisenä tallenteena
KA	Kassatositteet Wintime	Paperitositteina/sähköisenä tallenteena
TITO	Pankkitositteet Basware/Banking/Wintime	Paperitositteina/sähköisenä tallenteena
ET	Sähköiset ostolaskut Festum	Sähköisenä tallenteena
OM	Ostomaksut Wintime	Sähköisenä tallenteena
PA	Palkkalaskenta Personec W	Paperitositteina/sähköisenä tallenteena
LP	Lomapalkkavaraustositteet Personec W	Sähköisenä tallenteena
LA	Lainat Pandia	Sähköisenä tallenteena
MU	Muistiotositteet Wintime	Paperitositteina/sähköisenä tallenteena
JA	Jaksotustositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
PO	Käyttöomaisuustositteet Assets	Sähköisenä tallenteena
AU	Automaattikirjaustositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
ARA	Jälkilaskelmatositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
	Liitetietositteet	Sähköisenä tallenteena



# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Turussa 18. päivänä maaliskuuta 2021

Pasi Ahola, puheenjohtaja

Tero Ahlgren

Matti Ahrelma

Rauli Elenius

Riina Forsman

Jesse Huovinen

Essi Karvonen

Petra Peltonen

Anu Peuralahti

Juha Rantasaari

Henna Reponen

Janne Salakka

Janika Takatalo

Risto Siilos, toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 7. päivänä huhtikuuta 2021

Mikko Haavisto, KHT  
Kpmg Oy Ab  
Linnankatu 26 C  
20100 Turku

Pekka Thurén, KHT  
PricewaterhouseCoopers Oy  
Läntinen Rantakatu 7  
20100 Turku