

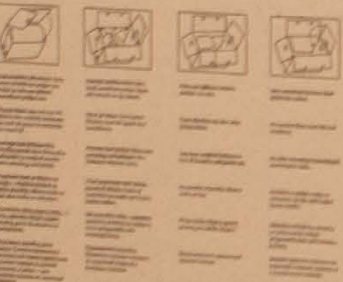
VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

Årsberättelse

2020

Förändringarnas år



Muuttolaatikko | Flyttlåda | Kolimiskast
Pärvačkanäs kaste | Kraustymosi dėžė | Коробка для переезда

Muuttolaatikko | Flyttlåda | Kolimiskast
Pärvačkanäs kaste | Kraustymosi dėžė | Коробка для переезда



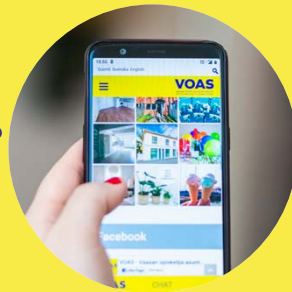
Innehåll

VOAS' höjdpunkter under året	3
VOAS år 2020 i siffror	4
Diginativa i en modernare omgivning nu, i en mera omfattande omgivning i morgon.	5
Året för skapandet av en ny digital arbetsomgivning	6
Ekonomi 2020 i siffror	7
Stabil och under utveckling – ekonomiförvaltningen 2020	7
Kundbetjäningens år 2020	9
Reparationer i fastigheterna och ändringar i arbetsfördelningen – fastigheterna 2020	11
Vad för år 2021 med sig?	12
VOAS strategi	13

VOAS' höjdpunkter under året



Fasadrenovering av
Rådhusgatan 7



Förbättring av
elektronisk service



Förbättring av
säkerheten: iLOQ – lås



Flytt till nya
utrymmen

VOAS år 2020 i siffror



Verksamhetsår 48



Hysesgäster
2 232



Hysesintäkter
10.1 milj. euro



Soliditet
48,2%



Antalet lägenheter
1685



Bostadsplatser
2685 st.



Lägenhetsrenoveringar
under året 230 st.



Renoveringskostnader
1.38 milj. euro

Diginativa i en modernare omgivning nu, i en mera omfattande omgivning i morgon.

Aleksi Sandroos, styrelseordföranden

Under år 2020 skedde tydliga förändringar i studerandens boende, både inom stiftelsen och mitt i världsförändringen. Studiebostaden blev under pandemiåret ett begrepp som kom att omfatta studerandens hem, en plats där studeranden lever, läser, jobbar och spenderar nästan hela sin tid.

Storleken på bostaden samt förbättrande av trivseln betydde mer än någonsin, för vi har aldrig under stiftelsens historia mött en situation där studeranden måste studera nästan uteslutande hemifrån. En del återvände till hemorten, en del flyttade till en större bostad, en del var nöjda med det nuvarande. Situationerna var lika många som det fanns individer, men beläggningsgraden i våra bostäder kollapsade inte, vi kan således vara nöjda.

Digitala system passar bäst till betjäning i studieboetadsärenden, eftersom våra unga kunder i princip är diginativa och kräver förmodligen ingen fysisk kundbetjäningsskontakt, att skriva under kontrakt med kulspetspenna eller att köa till kundbetjäningen. Dessa behov tillmötesgick stiftelsen väl med sina förändringar.

En förändring i samhällets arbetssätt, distansmöjlighet i studier och betoning av gemenskap kommer i framtiden

att återspegla studieboendets situation. Vi bör skapa ett boende där individen har möjlighet till egen ro, bostad och integritet, men å andra sidan även till en verksamhet med gemenskap och säkerhet. Diginativa studerande vill få sin bostad utan fysisk kontakt, men möjlighet till kundbetjäning och särskilt boendeinformation bör erbjudas via nya och innovativa medel.

Samhällets värdebas förändras, och stiftelsen måste hänga med i utvecklingen. En omfattande och jämlik kundservice och fastighetsservice, mera könsneutrala boxbostäder med beaktande av alla kön och möjliggörandet av ett säkert utrymme är utvecklingspunkter i stiftelsens verksamhet i framtiden.

Deltagande, möjlighet till att bli hörd och förstådd är möjligheter som bör synas i stiftelsens verksamhet. Boendeverksamheten bör genuint tilltala hyresgästerna och erbjuda möjligheter till att delta i stiftelsens utveckling. Även intressenternas och hela stadens möjlighet att inverka på framtidens VOAS är betydande. Tillsammans gör vi studieboendet i Vasa bättre.



Året för skapandet av en ny digital arbetsomgivning

Marko Ylimäki, verkställande direktör

I strategin, som stiftelsens styrelse bekräftade i november 2019, för åren 2020–2022, betonas förändring. Under strategiperioden utvecklas stiftelsens verksamhetsprocess från traditionell till digital. Den världsomfattande corona pandemin snabbade på och konkretiserade på många olika sätt nödvändigheten och betydelsen av dessa förändringar, även inom VOAS organisation. Ett arbete på flera olika platser och en revolution inom arbetet med stora världsomfattande megatrender skapar vissa förutsättningar för de olika system som används i arbetet.

Under år 2020 etablerades ekonomiförvaltningens nya arbetsmetoder och redovisningssystemet till att bli helt digitalt. Vi beslöt att dra nytta av distansarbetet under corona pandemin och startade även en digitalisering av uthyrnings- och faktureringsprocessen. En varm junidag höll vi startpalaver för projektet tillsammans med distributionskonsulten.

Med hjälp av möten varje vecka, personalens fina engagemang och en kunnande partner, fick vi i huvudsak i bruk det nya systemet som planerat 4.1.2021. Stiftelsens tusentals hyresräkningar skickades första gången elektroniskt mellan jul och nyår 2020.

Corona pandemin inverkade också negativt på verksamheten. Utbytesstuderanden kallades tillbaka till sina hemländer mitt under den planerade utbytesperioden våren 2020. Även inhemska studeranden flyttade troligtvis till sina hemorter tidigare under våren och i slutet av år 2020. Corona pandemins inverkan på höjningen av stiftelsens tomgångsprocent var år 2020 drygt tre procentenheter. Oberoende av detta uppnådde stiftelsen alla, för sin verksamhet ställda finansiella mål.

Under år 2020 förverkligades en länge planerad fusion av två enskilda fastigheter i bolagagsform, vilka nu är i stiftelsens direkta ägo. Dessutom avskaffades ett länge oanvänt bolag genom likvidationsförfarande. Avsikten med förändringarna var att förenkla stiftelsens administration och genom detta ge mera arbetstid till att möta och betjäna kunder ännu bättre.

När man ser i backspegeln skapades under år 2020 en digital verksamhetsgrund för hela stiftelsens verksamhet. Tidsenliga arbetsredskap skapar förutsättningar för en kostnadseffektiv verksamhet för år och årtionden framåt, nästan oberoende av tid och plats.



Ekonomi 2020 i siffror

<i>Totala intäkter</i>	<i>10 626 t €</i>
<i>Fastighetsbidrag euro</i>	<i>4 556 t €</i>
<i>Fastighetsbidrag %</i>	<i>42,9 t €</i>
<i>Balansomslutning</i>	<i>56 935 t €</i>
<i>Investeringar</i>	<i>1 394 t €</i>
<i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	<i>2 222 t €</i>
<i>Soliditet</i>	<i>49,8 %</i>
<i>Långvarigt främmande kapital</i>	<i>24 374 t €</i>

STIFTELSEN


Ekonomiförvaltningen

Stabil och under utveckling – ekonomiförvaltningen 2020

I början av år 2020 togs Lemonsoft-programmet i bruk. Samtidigt blev inköpsfakturorna elektroniska, vilket avsevärt har underlättat bokföring av fakturorna samt gransknings- och godkänningsprocessen.

Med hjälp av det nya datasystemet i ekonomiförvaltningen har vi uppdaterat helhetsbilden av den ekonomiska situationen under räkenskapsperioden. Till detta har vi kommit genom att skapa principer för riktandet av stiftelsens kostnader. I bruktagandet av bokföringsprogrammet för anläggningstillgångar som en del av digitaliseringen möjliggjorde bland annat månatliga avskrivningar. Även administrationskostnader och en stor hop andra märkbara kostnader riktas nu månatligen till alla kostnadsplatser.

Allt som allt underlättade och förenklade bytet av datasystem många saker. Bokföringen är uppdaterad och pålitlig varje månad.

A group of nine people, seven women and two men, are standing on a balcony. They are all wearing face masks. The balcony has a metal railing. In the background, there is a large window with white icons of houses, keys, and furniture. The scene is brightly lit, suggesting it is daytime.

På kontoret har man lyckats bemöta pandemiårets utmaningar och utvecklat nya sätt att betjäna kunderna.

Kundbetjäningens år 2020

Inom kundbetjäningen var vi tvungna att fundera på omorganisering av verksamheten i och med förändringarna som våren förde med sig. Mycket snart efter att coronasituationen försämrades övergick vi i kundbetjäningen till endast elektroniska servicekanaler, med beaktande av personalens, intressegruppernas och framför allt kundernas hälsa. Hämtning av nycklar till bostäderna kunde ordnas med hjälp av ett tidsbokningssystem utan behov till social kontakt. Dessutom var kontorets nyaste förstärkning, Vilja-boten anträffbar via vår internet-sida utanför vårt kontors öppethållningstider. Skolningen av Vilja och den förlängda provotiden fortsätter dock fortfarande.

Under sommarmånaderna startade bostädernas uthyrningsprocess som vanligt då coronasituationen såg ut att lugna ner sig. Således öppnades också kontorets kundservice för nyckelhämtning under sommarmånaderna och början av hösten, genom att följa riksomfattande rekommendationer. Kunderna betjänades en i gången och det fanns desinfektionsmedel samt ansiktsmasker på kontoret. Dessutom installerades separata skyddsplex vid kundbetjäningsskivorna. I sin helhet fungerade kundserviceprocessen med den här metoden klanderfritt, eftersom vi fortfarande poängterade användning av elektroniska servicekanaler.


” Vi får snart avnjuta frukten av arbetet, då det nya operativa systemet möjliggör ett nytt sätt att arbeta och betjäna kunder.

I början av hösten blåste nya vindar också i det dagliga rutinarbetet, då införandet av det nya operativa systemet vid årsskiftet började närma sig. Hela kontorets personal hade en stor arbetsbörda framför sig, då alla giltiga hyreskontrakt (ung. 2800 stycken) och annan grundläggande data skulle föras manuellt över till det nya systemet.

Den statistiska arbetsställningen med värk i nacke och skuldror samt copy+paste tangentkombinationen blev alla bekanta med. Alldeles utan problem fortskred inte heller den här processen, men å andra sidan blev personalens problemlösningsfärdighet bättre och bättre för var dag. Lyckligtvis får vi snart njuta av arbetets frukter då bytet av det operativa systemet möjliggör ett nytt sätt att arbeta och betjäna kunder.

Från kundernas synvinkel blir det lättare att sköta ärenden, eftersom det nya systemet möjliggör bl.a. elektronisk underskrift och uppsägning av hyreskontraktet samt möjlighet att själv modifiera bostadsansökan. I kontorsarbetet kan även många rutinarbeten och rapporteringar automatiseras.

Vår kundservice har från och med våren turats om så att hälften varit på kontoret och andra hälften jobbat på distans. På detta sätt har vi kunnat säkra vår serviceförmåga genom ovissa tider. Bostadsbyrån fortsätter fortfarande på samma sätt i de elektroniska kanalerna kommande år 2021, och hoppas att situationen normaliseras och att vi kan önska våra kunder välkomna till vårt nya kontor i Hartmansgränd, ansikte mot ansikte eller mask mot mask.



Utvecklingen av ett nytt bostadskoncept förbättrar effektiviteten och samordnar bostädernas trivsel. Utvecklingsarbetet pågår kommande år.

Reparationer i fastigheterna och ändringar i arbetsfördelningen – fastigheterna 2020

De största projekten, som VOAS fastighetsavdelning åtog sig år 2020, var A-husets linjesanering i Linna, ytreparationer i bostäderna och ombyggnaden i affärslokalen, fasadrenovering i B-huset på Fast. Ab Rådhusgatan 7 samt renoveringen av VOAS´ kontor på Hartmansgränd 4. Linna är favorit bland utbytesstuderande, rummen är följaktligen möblerade och har nu även en uppsättning glas, tallrikar och bestick. Vid fasadrenoveringen av B-huset på Rådhusgatan 7, byttes de gamla fönstren mot nya mindre fönster, vilket medförde en synbar förändring av fastigheten och bostäderna mot gatan blev mera boendevänliga. I samband med renoveringen ökades ventilationen i mellantaket och husets grund samt värmeisoleringen förbättrades.

Den tomma affärslokalen på Hartmansgränd renoverades till ett kompakt kontor för VOAS. Affärslokalen fick på utsidan obehindrad ingång och ett glasskydd. Det satsades på god inomhusluft och akustik i kontorslokalen.

iLoq-systemet tillfördes resten av VOAS´ fastigheter (16 fastigheter), och det underlättar märkbart kontrollen av

” Den tomma affärslokalen på Hartmansgränd renoverades till ett kompakt kontor för VOAS.

nycklarna. Även eParking-systemet som infördes år 2019 utvidgades till de mindre objekten på Brändö.

I fastighetsavdelningens arbetsfördelning och personal skedde förändringar, så att Reetta Hietaharju blev fastighetschef från början av året. Luotsi servicebolag tog på hösten hand om servicen av VOAS-fastigheternas husteknik samt 2/3 av bostadsgranskningarna. I början av november började som ny anställd fastighetsingenjör Anneli Lehto, vars huvudsakliga uppgift är att utveckla VOAS´ bostadskoncept.

VOAS utför årligen ung. 200–250 renoveringar i enskilda

bostäder. År 2020 utfördes de flesta bostadsrenoveringarna i Olympia II, Ahvenranta, Siksak, Kulmahovi och P-huset. Vid den av renoveringarna växlar från byte av golvmaterial och målning ända till badrums- och köksrenoveringar. Med tiden har det uppstått en egen stil vad gäller bostadsrenoveringar, vilket vi strävar till att effektivisera genom att utveckla ett eget bostadskoncept. På detta sätt samordnas också trivseln i bostäderna.

VOAS´ koncept medför systematik, klarhet och förhoppningsvis även ekonomiska besparingar för ombyggnaderna. Utvecklingsarbetet påbörjades i slutet av år 2020 genom att kartlägga nuläget och operatörerna omkring bostadsrenoveringarna. Utvecklingen av ett eget koncept och nya experiment fortsätter under det kommande året 2021.

Det nya Tampuuri-programmet ämnat för fastighetsadministrationen fick vi öva oss på i slutet av året. Den officiella introduktionen skedde genast vid årsskiftet. Med hjälp av programmet kan bl.a. flyttgranskningar och arbetsbeställningar registreras digitalt via mobil direkt från fastigheten.

Vad för år 2021
med sig?

År 2020 var året med stora förändringar och startandet av flera utvecklingsprojekt. År 2021 kommer stiftelsen, enligt sin strategi, att genomföra de förändringar som gjorts. Det enda större projektet år 2021 är utvecklingen av bostadskonceptet tillsammans med våra hyresgäster. Under resten av året strävar vi också till att utföra en kostnadseffektivare och ännu effektivare renovering av lägenheterna. I detta arbete använder vi Lean-metoden.

STUDIEBOENDE
SOM GER DIG
GODA MINNEN

STIFTELSEN
VASA STUDIE-
BOSTÄDER!

1.

BOSTÄDER FÖR
STUDERANDE OCH
UTBYTESSTUDERANDE



FRAMTIDEN

- EXPERIMENT
- SÄTTET ATT BEMÖTA KUNDERNA
- DE BOENDES ERFARENHETER & KOSTNADEFFEKTIVITET
- FASTIGHETS-FÖRVALTNING
- PARTNERSKAP
- DIGITALISERING

OCH AFFÄRS-
UTRYMMEN
OCKSÅ!

2.

Vår
VISION:

VI VILL VARA
FÖREGÅNGARE
FÖR MÅNGFALDIGA
BOENDEKONCEPT I FINLAND
OCH ERBJUDA
**LANDETS BÄSTA SERVICE
I STUDIEBOENDE**



VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

  voasvaasa

www.voas.fi