

VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

Årsberättelse

2021

**Ett år av
utveckling inom
administrationen**





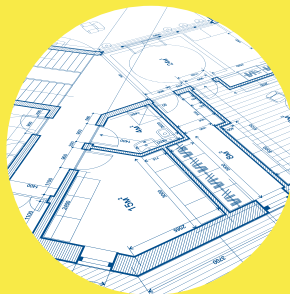
Innehåll

VOAS' höjdpunkter under året	3
VOAS år 2021 i siffror	4
Anpassningsbar vägvisare	5
Ett år av utveckling inom administrationen	6
Ekonomi 2021 i siffror	8
Nya metoder i praktiken – ekonomiförvaltningen 2021	8
Kundbetjäningens år 2021	10
Satsning på säkerhet och funktion i byggnader och på kontoret	12
Vad för år 2022 med sig?	13
VOAS strategi	14

VOAS' höjdpunkter under året



Ett 45 år långt hyresavtal har ingåtts om den nya tomten på adress Wolffskavägen 24



Planeringen av studentbyn på Abborrhvågen fortskred från utkast till förslag



Stiftelsens styrelse beslöt, att VOAS utvecklar ett eget koncept för trivselrenovering



Man beslöt att i Olympiakvarteret ändra om 35 st. två personers boxbostäder till 70 nya ettor

VOAS år 2021 i siffror



Verksamhetsår 49



Hysesgäster
2 297



Hysesintäkter
10.5 milj. euro



Soliditet
49,6 %



Antalet lägenheter
1 685



Bostadsplatser
2 631 st.



Lägenhetsrenoveringar
under året 126 st.



Renoveringskostnader
1.13 milj. euro

Anpassningsbar vägvisare

Jaber McBreen, styrelseordföranden

År 2021 har varit laddat med förväntningar och hopp om bättre, såväl inom stiftelsen som ute i världen. Då vi nu är inne i en lugnare fas har det varit gynnsamt att se i vilken riktning vi som stiftelse är på väg. Branschen tvingar oss att tänka långt in i framtiden; hur ser studerandet ut i framtiden? Hurudana trender inom boendet tar fotfäste?

Under året har vi kommit lite närmare den normala vardagen, och vår verksamhet har krävt endast en rimlig anpassningsförmåga, till exempel gällande kontaktlösheten. För detta får vi tacka både vår yrkeskunniga och flexibla personal och våra pålitliga och samarbetskunniga partners. Tack vare er kan vi lugnt fortsätta arbetet för ett bättre studieboende, med vetskap om att vi är motståndskraftiga nog att klara av oväntade situationer.

Vi har jobbat hårt för att skapa och genomföra trivselrenoveringskonceptet. Vi övergår från att ha granskat en bostad, till en modell, där vi går igenom ett helt objekt åt gången och förverkligar renoveringarna utan att bostäderna står tomma. Detta kommer att leda till renoveringar som är

effektivare, mer ekonomiska och av högre kvalitet, vilket vi väntar oss kommer att synas på medellång sikt som bättre kundnöjdhet. Som resultatet av en effektiv planering kan vi starta arbetet med våra kunniga partners redan under andra hälften av år 2022.

Vad studeranden lär idag, det gör folket i morgon. Som studieboendestiftelse har vi privilegiet att erbjuda hem åt människor som troligtvis tar sina första steg i ett självständigt liv. Detta medför en viss moralisk pedagogisk uppgift, som vi tar emot med öppen famn. Det är vår skyldighet och vår glädje att erbjuda boende, som senare i livet används som måttstock för ett gott boende. Samtidigt kan vi med vår verksamhet inverka på, vad våra hyresgäster väntar sig av sina framtida boendelösningar. Fungerande återvinningspunkter, nära grannsamfund, gemensamma utrymmen av hög kvalitet och möjlighet att påverka gemensamma ärenden - dessa och många andra teman som främjar välmående och ekologi vill vi även i fortsättningen markera i vår verksamhet.



Ett år av utveckling inom administrationen

Marko Ylimäki, verkställande direktör

Ett stort förnyelsearbete gjordes inom stiftelsen år 2021 gällande stiftelsens regler. En regelarbetsgrupp som bestod av stiftelsens styrelsemedlemmar förberedde aktivt stiftelsens nya regler under första hälften av år 2021.

Man strävade i allt till att skriva så klara, entydiga och transparenta regler som möjligt. Behovet av att gå igenom reglerna hade uppstått, då det hade gått drygt sex år efter att den nya stiftelselagen hade trätt i kraft och verksamheten hade stabiliserats enligt de år 2016 bearbetade reglerna.

Med ett gott samarbete uppstod under vintern och våren en modell, som arbetsgruppen överlät till stiftelsens styrelse i augusti 2021.

En av de centrala förändringarna var att delegationens verksamhet upphörde. Delegationens roll i stiftelsens verksamhet hade blivit mindre i och med den nya stiftelselagen, eftersom den inte längre alls hade någon organstatus. Således hade utnämningen av styrelsens medlemmar blivit den enda egentliga uppgiften.

Enligt stiftelselagen behövs alla bakgrundsorganisationers samtycke till regeländring. Stödet till regeländringen var enhälligt varvid stiftelsens delegations sista möte blev det lagstaddade höstmötet som hölls 29.11.2021.

Bakgrundsorganisationerna utnämner historiskt styrelsens medlemmar direkt till styrelsen för åren 2022-2023. I och med regeländringen utökades styrelsens storlek en aning, dvs. till tio personer.

Efter godkännandet av reglerna uppdaterades även stiftelsens verksamhetsregler samt upphandlingsregler. Således uppdaterades de mest centrala dokument, som styr stiftelsens verksamhet, i sin helhet under år 2021.

” Bakgrundsorganisationerna utnämner historiskt styrelsens medlemmar direkt till styrelsen för åren 2022-2023.



Verksamhetens allmänna bild

Stiftelsens verksamhet fortsatte att vara stabil. Coronan begränsade fortfarande under hela året kundernas och till en del personalens sammanträffanden. I Vasa hölls fortfarande en del av dörrarna till campus stängda, vars effekter även återspeglades på stiftelsens uthyrningsgrad av bostäder.

Den ekonomiska helhetsbilden förblev dock stabil och stiftelsen överskred de uppsatta ekonomiska målen.

Företagssaneringen gällande dotterbolagen som påbörjades år 2019 slutfördes. Även det sista bolaget fusionerades med stiftelsen som planerat sista dagen på året.

Efter årets slut har det partiella avtagandet av coronan redan reflekterats på uthyrningsgraden av stiftelsens bostäder på ett positivt sätt. En återgång till det mera normala har klart börjat.

År 2022 är stiftelsens femtionde verksamhetsår. Året kommer att firas såväl med evenemang för hyresgästerna som med den egentliga festen i november 2022.



De sista ordföranden i
stiftelsens delegation
Sami Korpela och Anssi
Juvela slår med klubban vid
delegationens sista möte
29. november 2021.

Ekonomi 2021 i siffror

<i>Totala intäkter</i>	<i>11 512 t €</i>
<i>Fastighetsbidrag euro</i>	<i>5 287 t €</i>
<i>Fastighetsbidrag %</i>	<i>45,9 %</i>
<i>Balansomslutning</i>	<i>57 587 t €</i>
<i>Investeringar</i>	<i>1 916 t €</i>
<i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	<i>1 601 t €</i>
<i>Soliditet</i>	<i>52 %</i>
<i>Långvarigt främmande kapital</i>	<i>23 379 t €</i>

STIFTELSEN

Ekonomiförvaltningen

Nya metoder i praktiken – ekonomiförvaltningen 2021

År 2021 inom ekonomiförvaltningen var lugnare efter de stora förnyelserna föregående år. Året medförde således inga större förändringar utan vi koncentrerade oss på att förverkliga de nya tillvägagångssätten och fundera ut ännu nödvändiga förbättringar. Utvecklingen av ekonomiförvaltningen är dock en fortgående process.

Överflyttandet av hyresreskontran till det nya operativa systemet Tampuuri inverkade naturligtvis också i sin tur på ekonomin. Systemen "diskuterar" fint med varandra och dataöverföringen från Tampuuri till Lemonsoft lyckades lätt ända från början.

En del av året turades vi om att arbeta på distans, men nu har vi igen återgått till normal dags rytm, förhoppningsvis permanent. I år firar vi stiftelsens 50-årsjubileum, vilket syns i vår verksamhet under året på flera olika sätt.



Vår yrkeskunniga personal klarade av förnyelserna med ett gott samarbete och lyckades betjäna våra hyresgäster utomordentligt och smidigt trots undantagssituationen.

Kundbetjäningens år 2021

Årets tema för kundbetjäningen var inläring av nytt, såväl via skolning som genom försök och misstag. Föregående års slit med bytet av operativsystemet blev lyckligtvis belönat, då kundbetjäningens olika processer effektiverades märkbart; t.ex. möjligheten att elektroniskt skriva under och säga upp kontraktet. Förutom att det underlättade kundens utförande av ärenden minskade det också märkbart på det dagliga pappersarbetet. Ett flertal onödiga mappar gick till återvinning, men det var också på tiden att förnya kundservicens redan lite ålderdomliga arbetssätt; vi fick således till en riktig ekologisk- och digital handling på samma gång!

Helt utan problem fungerar inte alltid inläring av nya saker. Under arbetets gång kom vi ner på botten många gånger, då alla faser i processen inte alltid fungerade på ett önskvärt sätt. Otaliga gånger var det dags att samlas och fundera ut hur något problem kunde fixas. Lyckligtvis medför samarbete styrka och det nya systemets knutar öppnades en åt gången, en bit i taget. Vi kan inte nog tacka våra kunder för tålmodet vid små missöden särskilt i början av året. Vi klarade som tur av situationerna till slut, t.om. med ett leende på läpparna.

99 *Årets tema för kundbetjäningen var inläring av nytt, såväl via skolning som genom försök och misstag.*

Vårt nya kontor i centrum startade sin verksamhet för en tid innan koronan lyfte på huvudet igen till hösten. Lyckligtvis hade bostadsbyrån kvar i minnet fjolårets lärdom av den lyckade distansmodellen, där man får det dagliga arbetet, jämte nyckelhämtning, att rulla utan kontakter. Tyvärr ekade campusområdets korridorer tomma ännu på hösten, då vi var redo att öppna vårt kontor CampusVOAS, som är beläget i Vasa universitets utrymmen i Brändö. Vi fick dock en behändig tillfällig distansarbetsplats och nu hörs lyckligtvis redan ett glatt pladdrande i korridorerna.

Vi ville förbättra vår anträffbarhet bland studerande, så nu sköts även bostadsärenden enkelt i samband med föreläs-

ningar, på CampusVOAS, i den omedelbara närheten av högskolorna i Vasa.

Inom kundbetjäningen vill vi även i fortsättningen se till, att hjälp i bostadsärenden finns på ett telefonsamtals avstånd; vare sig det är fråga om en säkring som gått, en rinnande köskran eller frågor gällande en bostad. Hoppas det nya året för med sig flera bekanta och trygga möten såväl på bostadsbyrån, på campus som i studiebostäderna. Härliga vanliga vardag och vardagliga sysslor – här kommer vi!



Boendeservice i närheten av studerandens vardag – CampusVOAS startade i Brändö campusområde i september 2021.

CampusVOAS
Årsvår – Öppettid
11.30-15.30
För fler frågor kontakta oss

Satsning på säkerhet och funktion i byggnader och på kontoret

Ett av de mest arbetsamma projekten på fastighetssidan år 2021 var att gräva i arkiven och leta fram ritningarna till hundra hus och sorteringen samt digitaliseringen av dem.

Inga större byggnadsprojekt förverkligades under år 2021, men planeringen för omändringen av 35 st. boxbostäder till ettors samt planeringen av nybygget på Wolffskavägen 24 påbörjades under hösten då ARA beviljat dessa ett preliminärt räntestödslån samt biståndsreservation.

Under år 2021 började vi även mera systematiskt underhålla byggnadernas teknik och förbättra säkerheten i husen. De flesta byggnader fick nya taksäkerhetsprodukter installerade och även korridorernas belysning och infoskyltar förbättrades. Även VOAS kontor utvidgades till bostaden bredvid; i och med detta fick vi dusch och en extra utgång.

Under sommaren satsade vi också på att sätta gårdsplanerna i skick, t.ex. i Puuvilla och i Olympiakvarteret. I början av oktober började Lassila & Tikanoja och Are som servicebolag i fastigheterna i centrum. Övriga fastigheter sköts av Luotsi Kiinteistöpalvelut.

Den dagliga nyckelrumban underlättades av tre uppdateringspunkter för nycklar, där t.ex. målaren kan uppdatera nyckeln till bostaden som skall målas, utan att behöva besöka kontoret.

Enskilda bostadsrenoveringar utfördes i 124 bostäder. Därtill utvecklades VOAS bostadskoncept, där invånarnas önskemål beaktades i bostädernas färg, material och utrustning. I och med detta gjorde vi ett avtal med Novafloor om en vinylplanka som designats endast för VOAS bruk.

99 *Under år 2021 började vi även mera systematiskt underhålla byggnadernas teknik och förbättra säkerheten i husen.*



Vad för år 2022
med sig?

50
VOAS
1972-2022

År 2022 firar vi stiftelsens 50-års jubileum. Det syns i vår verksamhet förutom i själva festen dessutom också t.ex. i evenemang som anordnas för hyresgästerna. År 2022 börjar vi arbetet för att introducera trivselrenoveringskonceptet, och tack vare det uppnår vi renoveringsresultat som är effektivare, av högre kvalitet och förmånligare. Boendenöjdheten är viktigast, således satsar vi på välbefinnande i boendelösningar: återvinningspunkter, grannsamfund och gemensamma utrymmen av bra kvalitet utvecklas i samarbete med våra hyresgäster.

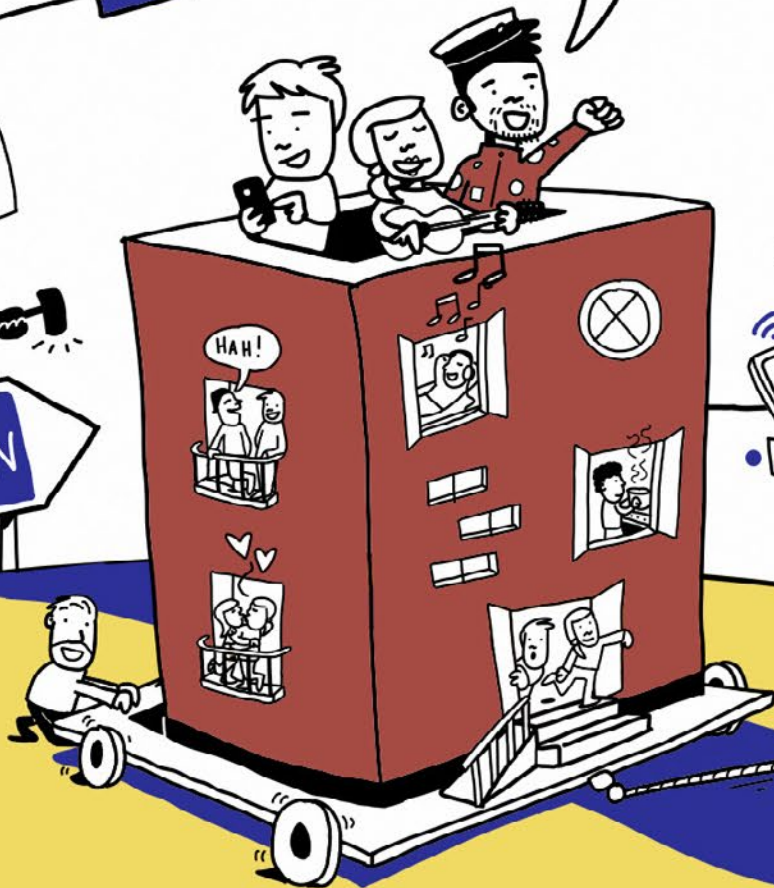
STUDIEBOENDE
SOM GER DIG
GODA MINNEN

1.

BOSTÄDER FÖR
STUDERANDE OCH
UTBYTESSTUDERANDE

STIFTELSEN
VASA STUDIE-
BOSTÄDER!

FRAMTIDEN



DIGITALISERING

PARTNERSKAP

FASTIGHETS-
FÖRVALTNING

DE BOENDES ERFARENHETER
& KOSTNADEFFEKTIVITET

SÄTTET ATT BEMÖTA
KUNDERNA

EXPERIMENT

Vår
VISION:

VI VILL VARA
FÖREGÅNGARE
FÖR MÅNGFALDIGA
BOENDEKONCEPT I FINLAND
OCH ERBJUDA

LANDETS BÄSTA SERVICE
I STUDIEBOENDE

OCH AFFÄRS-
UTRYMMEN
OCKSÅ!

2.

VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

  voasvaasa  VOAS www.voas.fi