

50

VOAS

1972-2022

Årsberättelse

2022

Firandet av jubileumsåret
i början av en ny
strategisk period



Innehåll

VOAS årets höjdpunkter	3
Studentboendet formas idag för framtiden	4
VOAS-stiftelsen förnyas sig – vi satsar på gemenskap och trivsel	5
VOAS strategi	6
Ekonomi 2022	7
Nya sätt att agera praktiskt – ekonomiadministration 2022	7
VOAS kundservice år 2022:	9
Glad att träffa invånarna igen ansikte mot ansikte	9
Smidighet i bostadsrenoveringar med konceptet för trivselrenoveringar	11

VOAS årets höjdpunkter



Utveckling av boendekommittéer

Hyresgästerna är en nyckelfaktor i utvecklingen av gemenskap. Verksamheten bör vara öppen och anpassad efter hyresgästernas önskemål – vi erbjuder de nödvändiga ramarna!



Trivselrenovering

Genom trivselrenovering förnyar vi vårt bostadsbestånd snabbt och enhetligt – och hyresgästen får snabbt en nyrenoverad bostad.



50-årsjubileum

År 2022 var fullt av festligheter! Vi firade vår halvsekelresa tillsammans med våra hyresgäster och andra studerande.



Förtjänstfullt arbete

Vi belönade våra förtjänstfulla arbetstagare med förtjänstmedaljer för sina år på VOAS:
Anna-Majja Ampiala 40 år
Annika Strandberg 30 år
Susanna Eerola 35 år

Studentboendet formas idag för framtiden

Jaber McBreen, ordförande

Under år 2022 har vi äntligen kunnat rikta vårt fokus från den akuta coronapandemin till framtiden som professionella inom studentboendet. Pandemin lärde oss att det är allt vanligare att kräva att en bostad snabbt ska kunna förvandlas till ett kontor. Även om effekterna på våra arbetsvanor var mindre dramatiska än vad som förutsågs i de mest drastiska scenarierna, har förändringar skett.

Under året har vi utvecklat ett koncept för förbättring av trivseln och det första projektet har redan genomförts. Samtidigt har vi lagt ner mycket arbete på att planera reoveringarna på rätt sätt inför framtiden, både vad gäller omfattningen och tidsplanen. Detta innebär att vi redan år 2023 har tydliga steg att ta för en effektiv underhållning av vårt fastighetsbestånd i framtiden.

I slutet av året uppdaterade vi vår strategi till att motsvara verkligheten efter corona. Utöver energieffektivitet har boendets gemenskap och tjänstefiering blivit större teman. Vi vet att boende handlar om mycket mer än bara en medelstor etta med möjlighet till matlagning. I framtiden kommer vi djärvt att pröva våra vingar på tjänster fokuserade kring boendet tillsammans med våra bostadsaktörer.

Som tur är kräver dagens studenter miljövänliga återvinningsstationer och smidiga lösningar för klädservice. Vårt uppdrag är att tänka stort tillsammans och skapa mervärde för VOAS-boendets invånare. Vi kommer tillsammans att begrunda om det behövs fler gemensamma utrymmen och vilken användargrupp som skulle passa – ett bostadsområde, en byggnad eller en våning. Kan vi ordna en parkturnering varje vecka på sommaren?

Förra året kom vi på tanken att erbjuda bostäder som senare i livet kan fungera som en måttstock för god boendestandard. Denna tanke sammanfattas nu också i vår mission: "Studieboende som lämnar goda minnen!"

” Vårt uppdrag är att tänka större tillsammans och skapa mervärde för VOAS-boendets invånare.





VOAS-stiftelsen förnyas sig – vi satsar på gemenskap och trivsel

Marko Ylimäki, VD

Stiftelsen har genomgått en stark förnyelseperiod under de senaste tre åren. Åren 2020–2022 var en tid för digitalisering av verksamheten och utveckling av arbetsmetoder. Under dessa år placerades också hyresgästen mer i centrum för verksamhetsutvecklingen. Målet år 2019 var att vara en ”ungdomlig femtioåring”. Dessa strategiska mål uppnåddes. Tack vare vår personal som var engagerad i strategin och styrelsen som stod stadigt bakom strategiska beslut.

Som strategiska prioriteringar för nutiden och den närmaste framtiden letar vi efter och skapar svar på globala megatrender som utmanar bostadssituationen. Framtiden skapas med dagens handlingar. Genom att betona gemenskap i boende, serviceorienterat boende och en miljöansvarig verksamhet tror vi att vi kommer att vara en eftertraktad hyresvärd också i framtiden. En internt enhetlig stiftelse är också viktig för externa hyresgäster och samarbetspartners. Vi har investerat mycket i våra anställdas välbefinnande och arbetsförmåga. Att samarbeta och gå i samma riktning är absoluta värden i vårt dagliga arbete.

Under 2023 färdigställs stiftelsens första trivselrenovering i historien. Det är ett innovativt sätt att renovera en lägenhet så att hyresgästen inte behöver flytta under renoveringen. För att utveckla gemenskapen skapar vi tillsammans med våra hyresgäster ett helt nytt VOAS Study & Chill-koncept under 2023. Som ett synligt bevis på detta, kommer ett fullständigt renoverat utrymme att stå till förfogande för stiftelsens hyresgäster i vårt kontors omedelbara närhet på hösten. Baserat på feedbacken om det framtida utrymme kommer vi att utveckla konceptet för områden där vi har en betydande andel hyresgäster under den nuvarande strategiska perioden. Stort tack till våra aktiva boendekommittéer för att ha skapat detta koncept.

” Att samarbeta och gå i samma riktning är absoluta värden i vårt dagliga arbete.

VÅR MISSION:

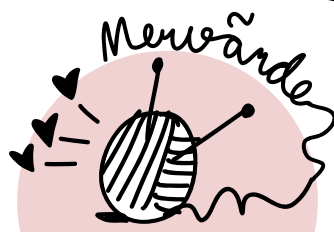
STUDIEBOENDE
SOM LÄMNAR
GODA MINNEN



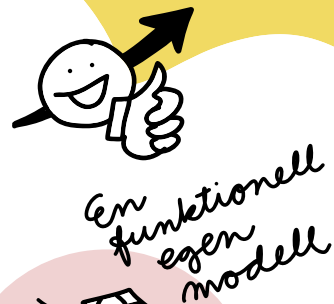
VÅR VISION:

BLAND DE BÄSTA
I FINLAND INOM
GEMENSKAPLIGT BOENDE,
UTVECKLING AV SERVICE &
ENERGIEFFEKTIVITET

→ 2026!



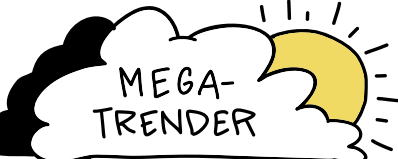
GEMENSKAPSANDA
I BOENDET



SERVICE FÖR
BOENDE

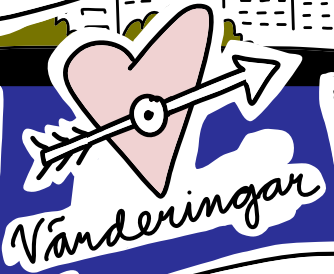


ANSVAR FÖR
NATUREN



KUNDFOKUS

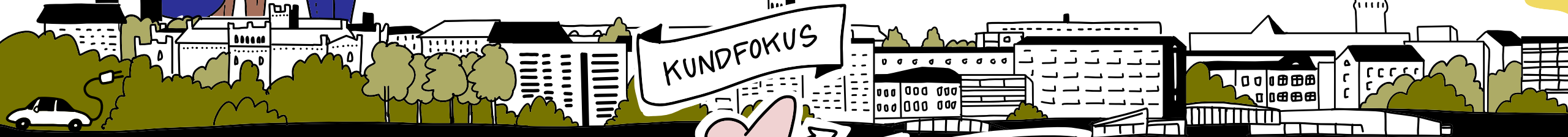
EFFEKTIVITET



SAMARBETE

ANSVAR

VOAS



Ekonomi 2022

<i>Totala intäkter</i>	<i>10 392</i>
<i>Driftsöverskott euro</i>	<i>4 069</i>
<i>Driftsöverskott %</i>	<i>39,2 %</i>
<i>Balansomslutning</i>	<i>57 468</i>
<i>Investeringar</i>	<i>3 901</i>
<i>Resultat efter skatt</i>	<i>1 100</i>
<i>Soliditetsgrad</i>	<i>53,9 %</i>
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>22 195</i>

STIFTELSEN

Ekonomiadministration

Nya sätt att agera praktiskt – ekonomi- administration 2022

Under 2022 genomförde vi beprövade sätt att agera inom ekonomin och gjorde små förnyelser. Liksom föregående år genomförde vi en fusion där ägandet av ett annat dotterbolag överfördes helt till VOAS. Följande nyckeltal visar att VOAS ekonomi är på en stabil grund.



Satsningen på personalens välbefinnande syns i vår vardag. Vårt engagerade och starka team rör sig tillsammans mot nya mål!

VOAS kundservice år 2022: Glad att träffa invånarna igen ansikte mot ansikte

I kundservicen fick vi äntligen möjlighet att träffa våra invånare ansikte mot ansikte igen efter ett par års undantagsförhållanden. Mötena har gett oss mycket liv och glädje i vår vardag!

Högskolornas återgång till närundervisning lockade studenter till Vasa, och vi fick rekordmånga bostadsansökningar under våren och sommaren. Förutom nybörjande studenter sökte nu också andra- och tredjeårsstudenter, som tidigare främst hade studerat på distans, sin första bostad i Vasa. För första gången på årtal befann vi oss i en situation där det fanns färre lediga lägenheter än sökande. Förutom de mycket populära ettorna gick även alla kollektivboenden snabbt åt. Kundservicen hade fullt upp hela våren, sommaren och början av hösten.

Gemenskapen i boendet är också ett viktigt tema inom kundservicearbetet. Vi har fördjupat samarbetet med

” Rekordmånga bostadsansökningar höll kundserviceteamet upptagna.

boendekommittéerna och systematiskt strävat till att öka invånarnas gemenskap. Vi erbjöd till exempel invånarna för första gången möjligheten att använda odlingslådor, och de boende i pilotprojektet bildade en liten grupp entusiastiska trädgårdsmästare.

VOAS 50-årsjubileum syntes genom hela året också inom kundservicen. I början av hösten besökte vi Vasa Campus Festival för att träffa våra nuvarande och framtida invånare och fira med dem. Vi lät också invånarna designa ett VOAS-halarmärke till firandet av jubileumsåret.

Vi vill nå våra nuvarande och framtida invånare så effektivt som möjligt, så vi började använda TikTok som en ny kommunikationskanal i början av året. Innehållsproduktionen har hanterats av utvalda studenter som på videor har behandlat ämnen som rör boende och studentliv.

Kundserviceteamet har haft ett händelserikt och givande år, och vi fortsätter med samma energi mot nya möten!



Boendekommittéerna spelar en nyckelroll i stödet av gemenskap. Genom gemenskapen utvecklas också husens och områdenas skick och trivsel när invånarna aktivt är med i att utveckla boendet.

Smidighet i bostadsrenoveringar med konceptet för trivselrenoveringar

Teppo Rasku, fastighetschef

VOAS enhetliggör och förnyar sin bostadsstock genom att årligen utföra flera lägenhetsrenoveringar. För att effektivt kunna förnya bostäderna måste renoveringen planeras noggrant. Här hjälper oss konceptet för trivselrenoveringar, som HOAS har använt framgångsrikt sedan 2015.

Målet med trivselrenoveringskonceptet är att renovera lägenheten snabbt och smidigt utan att invånaren behöver flytta ut under renoveringsperioden. På så sätt får invånaren en förnyad bostad utan besväret att byta lägenhet och även uthyrningsgraden förblir hög trots renoveringar.

I en renovering enligt konceptet förnyas lägenhetens ytor och möbler. I en omfattande trivselrenovering där badrummet också förnyas, tar en lägenhetsrenovering cirka 12 arbetsdagar. Renoveringsobjekten har slitna ytor och möbler, men husen bör vara i gott tekniskt skick, och det är inte värt att göra sådana reparationer i en byggnad där exempelvis en rörrenovering kommer att genomföras inom de närmaste åren.


För att effektivt kunna genomföra renoveringen måste material väljas noggrant och arbetet planeras tillsammans med

entreprenören, så att alla har klara riktlinjer för vad som ska göras och på vilken tidsplan. Leveranssäkerheten från leverantörerna har också en betydande roll för renoveringens framgång.

Invånarna informeras i god tid och en informationsbok delas ut, där det bland annat informeras om vad man ska ta hänsyn till när renoveringen närmar sig. Dessutom startas en Facebook-grupp för frågor och snabb information till invånarna. Invånarna får också besöka en färdig modellägenhet före renoveringen.

” En bra information är avgörande för renoveringens framgång ur invånarens perspektiv.



A modern bathroom with white wall tiles, a wooden vanity, a shower, and a toilet. The vanity is light-colored wood with two drawers and a white countertop. The shower has a chrome showerhead and a handheld shower wand. The toilet is white. The floor is covered in grey square tiles with a central drain.

I trivselreoveringen är arbetet noga planerat och entreprenören har klara riktlinjer för vad som ska göras och på vilken tidsplan. För reovering av våtutrymmen används lösningar som möjliggör snabba framsteg utan långa torktider.

Vad för år 2023

med sig?

Under 2023 får vi möjlighet att tydliggöra vår långsiktiga fastighetsstrategi och investeringsprogram för kommande årtionde. Vi satsar på att utveckla gemenskapsfrämjande utrymmeslösningar tillsammans med våra invånare.

VOAS

*Studieboende som
lämnar goda minnen*



voasvaasa



VOAS

www.voas.fi