



**TYS** 

**STUDENTBYSTIFTELSEN I ÅBO  
ÅRS- OCH HÅLLBARHETS RAPPORT 2020**



## Innehåll

<b>Studentbystiftelsen i Åbo</b>	<b>3</b>
<b>Verksamhetsmiljö och trender</b>	<b>5</b>
<b>Verkställande direktörens översikt</b>	<b>6</b>
<b>Nyckeldata 31.12.</b>	<b>6</b>
<b>Strategi och värden</b>	<b>8</b>
<b>Hållbarhetsansvar i Studentbystiftelsen i Åbo</b>	<b>10</b>
Väsentlighetsanalys	11
FN:s mål för hållbar utveckling	13
Ledning med hållbarhetsansvar	13
Intressentgrupper	14
<b>Genomskinlig och lönsam verksamhet</b>	<b>15</b>
Nyckeltal för temat	18
Mål för 2021 och för åren från och med 2022	19
<b>En arbetsgemenskap som mår bra</b>	<b>21</b>
Nyckeltal för temat	23
Mål för 2021 och för åren från och med 2022	25
<b>Nöjda kunder</b>	<b>28</b>
Nyckeltal för temat	31
Mål för 2021 och för åren från och med 2022	32
<b>Hållbart boende</b>	<b>35</b>
Byggprojekt 2020	36
Nyckeltal för temat	39
Mål för 2021 och för åren från och med 2022	41
<b>Risker och osäkerhetsfaktorer samt sannolik fortsatt utveckling</b>	<b>44</b>
<b>Förvaltning</b>	<b>45</b>
<b>Stiftelsens närståendekrets</b>	<b>46</b>
<b>Balansräkning, resultaträkning och finansieringskalkyl</b>	<b>47</b>
<b>Rapporteringsprinciper</b>	<b>49</b>
<b>GRI-index</b>	<b>50</b>

### Projektledare:

Riikka Ahteela

### Expertgrupp:

Marja Aapalahti, Riikka Ahteela, Aila Kovanen, Paula Saarinen, Tiina Ståhlberg

### Redaktionsråd:

Marja Aapalahti, Riikka Ahteela, Pirjo Lipponen-Vaitomaa, Risto Siilos, Tuula Kanervisto

### Layout:

Kajahdus Oy

### GRI-rapporterings stöd:

Mitopro Oy

### Kontaktinformation och feedback:

Studentbystiftelsen i Åbo

Yo-kylä 12A, 20540 Åbo  
tel. 02 275 0200  
office@tys.fi





# Studentbystiftelsen i Åbo

Studentbystiftelsen i Åbon (TYS) har som stadgeenligt ändamål att sköta om att personer som efter grundskolan fortsätter sina studier vid läroinrättningar i Åboregionen får hyresbostad. Därtill är det stiftelsens ändamål att ombesörja hyresbostäder för utexaminerade och andra unga samt utländska studerande och forskare.

För att uppfylla sitt syfte låter stiftelsen inom sitt verksamhetsområde bygga studentbostäder och vid behov andra byggnader, äger bostadsaktier och fastigheter, ser till att mark reserveras för målgruppens framtida behov, upprätthåller administrativa lokaler avsedda för studentföreningar inom stiftelsens verksamhetsfär och lokaler för studenternas fritidsaktiviteter samt utvecklar sådan service som behövs för trivseln i bostadsområdena. Stiftelsen verkar också på andra sätt för att stärka de sociala och ekonomiska förutsättningarna för personerna inom dess sfär.

## Styrande principer

TYS är en icke-vinstsökande organisation och bygger bostäder med räntestödslån (tidigare aravalån) från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA. TYS har av ARA utnämnts till allmännyttigt samfund. Verksamheten regleras av arava- och räntestödslagstiftningens begränsningar för allmännyttan och av begränsningar för användning och överlåtelse som gäller för stiftelsens objekt.

Utöver lagstiftning definieras verksamheten i stiftelsens stadgar, av direktiven för intern tillsyn och riskhantering, av ARA:s beslut och direktiv samt bland annat av principerna för god hyressed. TYS ingår i Åbo stadskoncern och verksamheten påverkas också av Åbo stads koncerndirektiv och beslut om koncernens samfund.

Verksamheten styrs och utvecklas med hjälp av strategi och värden. Dessutom styrs verksamheten av årliga verksamhetsplaner och budgetar, av olika projekt och åtgärdsprogram samt av avtal. Målrealiseringen följs kontinuerligt upp med rapportering till styrelsen och Åbo stad enligt årsklockan, och externt till intressentgrupperna i års- och hållbarhetsrapporten.





## Förvaltning, organisation och tillsyn

Stiftelsens förvaltning, ekonomi och övriga verksamhet leds av verkställande direktören, som lyder under styrelsen. I ledningsgruppen ingår vid sidan av vd stiftelsens ekonomichef, kundrelations- och kommunikationschef samt fastighetschef. Som ställföreträdare för vd fungerar ekonomichef. Stiftelsens organisation utgörs av tre team: teamen för ekonomitjänst, kundservice och fastighetsservice. Processbeskrivningar har utarbetats för teamens viktigaste interna och inbördes verksamhetsprocesser. Genom att följa nedtecknade processer säkras service av jämn kvalitet, genomskinlighet och god kundupplevelse. Processbeskrivningarna uppdateras årligen som en del av riskhanteringsprocessen.

Styrelsen ansvarar för intern tillsyn. Vid sidan av styrelsen har vd i uppgift att bära helhetsansvaret för hur stiftelsens interna tillsyn är ordnad. Varje förman svarar för att den interna tillsynen är ordnad så att i synnerhet de för respektive enhet uppställda målen kan följas upp, verksamhets- och arbetskedjorna tryggas samt personriskerna och datasäkerhets- och egendomsriskerna undvikas.

Åbo stad utser sju styrelsemedlemmar, TYS hyresgäster två, TYY två och de övriga student- och elevkårerna tillsammans två medlemmar.

Under verksamhetsåret förenklades TYS administrativa struktur genom att stiftelsens stadgar ändrades så att delegationen avskaffas och dess uppgifter i de ändrade stadgarna huvudsakligen överläts på styrelsen. I samband med sitt beslut om stadgeändringen beslutade styrelsen att delegationen, om den godkänner stadgeändringen, i sin dåvarande sammansättning fortsätter som styrelsens intressentgruppsforum under 2021, till utgången av mandatperioden. Intressentgruppsforumet sammankommer på kallelse av styrelsen, det finns inte omnämnt i stiftelsens stadgar och det har ingen formell beslutsmakt. Efter 2021 beslutar styrelsen om intressentgruppsforumen.

Delegationen, och efter stadgeändringen styrelsen, väljer årligen revisorer för granskning av förvaltning och ekonomi. De av delegationen valda revisorerna för 2020 har varit Pekka Thurén CGR (PwC) och på förslag av hyresgästkommittéerna Mikko Haavisto CGR (KPMG).

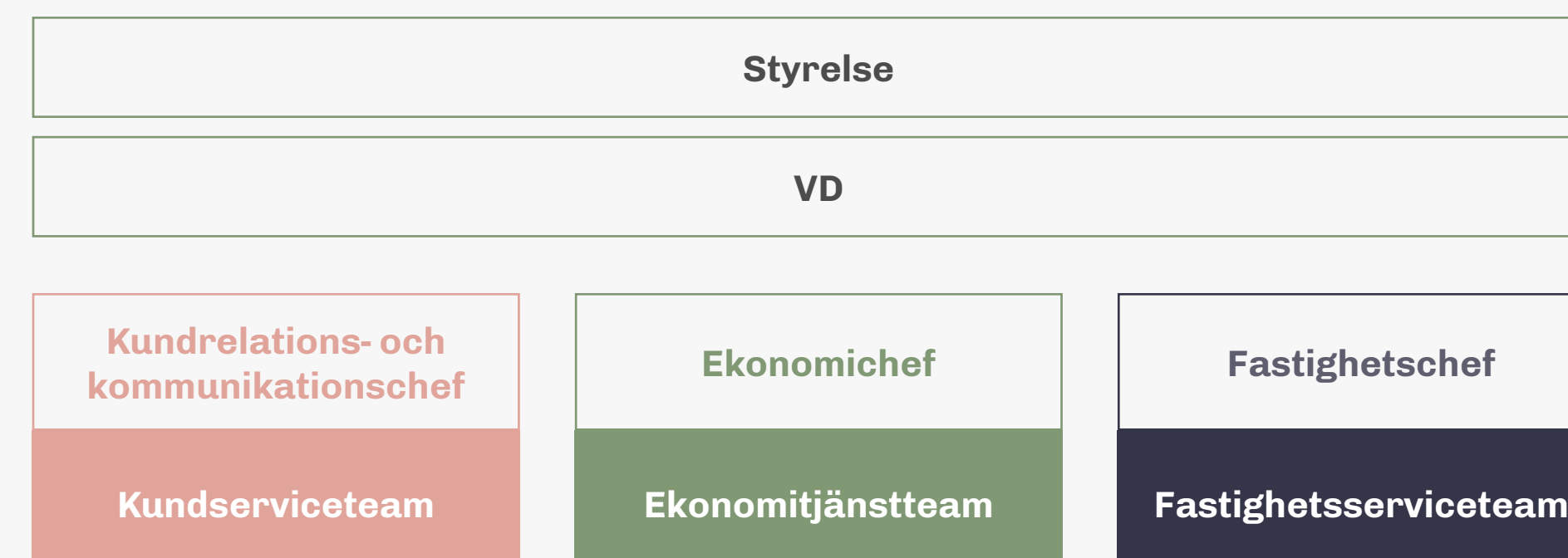
I slutet av denna rapport finns detaljerade uppgifter om medlemmarna i stiftelsens administrativa organ, om förtroendeuppdrag som innehas av stiftelsens medarbetare och om stiftelsens närståendekrets.

## Medlemskap i organisationer

TYS är medlem i studentbostadsförbundet Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry. SOA är en intressebevaknings- och samarbetsorganisation för studentbostadssamfund och äger inte själv några studentbostäder. SOA ry bevakar studentbostadssamfundens allmänna och gemensamma intressen, främjar en uppfyllelse av sina studentbostadspolitiska mål och samverkan mellan sina medlemmar samt stärker

de allmänna förutsättningarna för verksamheten i branschen. SOA är medlem i byggnads- och fastighetsförbundet RAKLI ry, som är en organisation för professionella fastighetsägare, fastighetsplacerare, lokalchefer och byggherrar. Dessutom är TYS medlem i bl.a. Åbo handelskammare, Fastighetsförbundet i Egentliga Finland och Skattebetalarnas centralförbund.

### Studentbystiftelsen i Åbo organisation





# Verksamhetsmiljö och trender

Processen för att uppdatera strategin identifierade följande förändringstrender i verksamhetsmiljön som inverkar på stiftelsens strategi:

- årskullarna krymper
- studiesättet ändras
- identiteten fragmenteras, minoriteter bildas
- klimatförändring, kolneutralitet och -negativitet, hållbar utveckling, cirkulär ekonomi
- urbanisering
- tjänstefiering, sambruk blir vanligare
- ekonomisk stagnation och osäkerhet
- läroinrättningarnas lokaler krymper, samarbete kring lokaler
- potentiella och existerande hyresgäster behöver engageras i idékläckning och planering
- betydelsen av partnerskap växer

Identifierade trender i kundbehovet är i synnerhet växande behov med anknytning till distansstudier, kortvarigt boende och karantänliknande boende och service med koppling till hälsa och säkerhet.

Förändringarna i kundbehov påverkar TYS beslut om bostadstyper och rumsprogram, behovet av flexibel planlösning och konstruktion, koncentrationen till Studentbyområdet, balansen mellan privatliv och gemenskap, antalet och typen av lägenheter som reserveras för internationella utbytesstudenter och behovet av kundservice.

TYS konkurrerar om kunderna med institutionella hyresvärdar, privata hyresvärdar – i synnerhet hyresvärdar i närheten av Studentbyn och campu-

sområdet – och med nya aktörer på marknaden för studentbostäder. Som en följd av den låga räntenivån kan också ägarboende inverka på hur hyresbostäder efterfrågas.

Stiftelsens igenkänningsfaktorer är TYS varumärke, fördelaktig hyra, likasinnat samfund med ensartade behov, bostädernas läge samt ett tryggt och okomplicerat boende.

Igenkänningsfaktorerna kan ytterligare stärkas, i synnerhet genom att satsa på varumärke, samfund, Studentbyns område, kommunikation (datakommunikation och trafik) samt medarbetarnas kompetens och arbetsuppgifter.





## Verkställande direktörens översikt

Studentbystiftelsen i Åbo gjorde 2020, under sitt 54 verksamhetsår, ett funktionellt och ekonomiskt resultat som trots coronapandemin låg rätt nära prognosen.

Liksom överallt i världen var coronapandemin den externa faktor som mest påverkade stiftelsens verksamhet 2020. Dess hälsoverkningar för stiftelsens medarbetare, kunder, samarbetspartner och andra intressentgrupper försökte vi minimera samtidigt som vi så långt som möjligt försökte undvika minskat kapacitetsutnyttjande för bostadsbeståndet och andra negativa följder för stiftelsens verksamhet. Tills vidare bedöms de negativa verkningarna bli en liten nedgång i kapacitetsutnyttjandet och förändringar i arbetsgemenskapens interaktion internt och med intressentgrupperna. En del av dessa förändringar torde bli långvariga eller permanenta och en del är faktiskt positiva. De sistnämnda strävar vi efter att förstärka. Vi utvärderar pandemins verkningar. Ändringar i stiftelsens arbetssätt övervägs och genomförs medan pandemin pågår och efter dess slut.

Under året utförde vi också strategiarbete. Stiftelsens strategi uppdaterades och stadfästes av stiftelsens styrelse under fjärde kvartalet 2020. Uppdateringen medförde ett nytt värde för stiftelsen: hållbarhetsansvar, vilket tydligt framgår också av denna rapport. Hållbarhetsansvar får uttryck bland

annat i att TYS har beredskap för innovationer som främjar hållbara material, energisparande och förnybara energiformer samt investeringar i hållbar utveckling. Strategiuppdateringen identifierade också förändringstrenderna i verksamhetsmiljön, bland dem klimatförändring, kolneutralitet och -negativitet, hållbar utveckling och cirkulär ekonomi samt ekonomisk stagnation och osäkerhet. Uppdateringen medförde inga stora linjeändringar men kommunikationen av den är i fortsättningen lättare och samtidigt, hoppas vi, mer lyssnar-, tittar- och läsarvänlig.

Stiftelsens mission uppdaterades så att den omfattar också miljövänlighet: Studentbystiftelsen i Åbo är en kundfokuserad föregångare som möjliggör ett tryggt, individuellt, miljövänligt och okomplicerat boende för studenter. I TYS vision ingår också att stiftelsen har en solid ekonomi och kan svara på ekonomiska utmaningar på både kort och längre sikt, att den har kolneutralitet 2029 som mål och att den är ansvarstagande och välrenommerad.

Till stiftelsens strategiska målbild för 2030 hör bland annat att TYS är en föregångare i fråga om miljö- och klimatvänligt byggande och underhåll. För att nå dit är ska satsmärken skapas för att uppnå kolneutralitet senast 2029 och lägenhetsspecifika el- och vattenmätare tas i bruk i de hus där detta är möjligt, i samarbete med hyresgästerna.

Ett glädjande nytt initiativ i fråga om hållbarhetsansvar var EU:s projekt Smart Cities and Communities (SCC) Lighthouse, som TYS deltar i. Ett av projektets mål är att skapa modellexempel på klimatsmarta stadsdelar. Projektet namnet är RESPONSE – integRa-tEd Solutions for POSitive eNErgy and reSiliEnt CitiEs. Projektet pågår i fem år av vilka de två första är reserverade för praktiskt genomförande och reserverade tre år för uppföljning. Största delen av de konkreta åtgärderna inom Studentbystiftelsens i Åbo område är inplanerade 2021. Tyysija, som är under uppförande, ingår i RESPONSE-projektets energipositiva område. Tyysija får våren 2022 solpaneler på taket.

### Risto Siilos

VD, Studentbystiftelsen i Åbo





Nyckeldata 31.12	2020	2019	2018
Fastighetsintäkter	27,3 M€	29,7 M€	26,7 M€
Intäkter av lägenhetshyra	26,3 M€	26,4 M€	25,7 M€
Medelhyra	12,80 €/m <sup>2</sup> /mån	12,60 €/m <sup>2</sup> /mån	12,50 €/m <sup>2</sup> /mån
Skötselkostnader i medeltal	7,5 €/m <sup>2</sup> /mån	7,5 €/m <sup>2</sup> /mån	8,0 €/m <sup>2</sup> /mån
Fastighetsreparationskostnader	4,9 M€	4,9 M€	5,4 M€
Låneportfölj	123,7 M€	119,7 M€	126,9 M€
Bruttoinvesteringar	18,6 M€	6,2 M€	16,2 M€
Bostadsyta 31.12.	178 419 m <sup>2</sup>	178 456 m <sup>2</sup>	176 030 m <sup>2</sup>
– Bostadsyta i medeltal under året	178 419 m <sup>2</sup>	180 945 m <sup>2</sup>	176 030 m <sup>2</sup>
Övriga lokaler 31.12.	5 020 m <sup>2</sup>	5 020 m <sup>2</sup>	5 096 m <sup>2</sup>
– Övriga lokaler i medeltal under året	5 020 m <sup>2</sup>	5 954 m <sup>2</sup>	5 878 m <sup>2</sup>
Lägenheter	4 903 st.	4 861 st.	4 726 st.
Boendeplatser	6980 st.	6 932 st.	6 812 st.
Hyresgäster	6 297 pers.	6 439 pers.	6 426 pers.



# Strategi och värden

Styrelsen uppdaterade 2020 stiftelsens strategi och värden. Stiftelsens värden är:

## Hyresgästen i fokus

TYS erbjuder studenterna förmånliga hyresbostäder av god kvalitet.

Stiftelsens verksamhet utgår från studenternas behov.

Stiftelsen stöder hyresgästerna i deras boende och vardagsarrangemang.

TYS värdesätter mångfald bland sina hyresgäster och i sitt samfund samt främjar i sin verksamhet tillgänglighet och jämlikhet.

## Öppenhet och genomskinlighet

TYS väljer hyresgäster på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov, utan att någon diskrimineras.

I början av höstterminen prioriteras nya studenter.

Utgångspunkten för stiftelsens administration och beslut är öppenhet och genomskinlighet.

## Pålitlighet

TYS är en beständig och stabil aktör på bostadsmarknaden.

Stiftelsen är en trygg hyresvärd som bemöter hyresgäster och sökande rättvist.

Stiftelsen är marknadsledare inom studentboende i Åboregionen.

## Innovativitet

Stiftelsen är beredd att utveckla och ta i bruk nya tjänster och digitala lösningar som ger bättre service och förhöjd trivsel i boendet.

## Partnerskap

TYS är en oberoende aktör.

Partnerskapet mellan TYS och dess Intressentgrupper är aktivt och utvecklas ständigt.

Stiftelsen har som mål att läroinrättningarna är framgångsrika och staden attraktiv som studiestad.

Internationalismen är viktig ur TYS, Åbo stads, läroinrättningarnas och studenternas synvinkel.

Partnerskapet gagnar såväl stiftelsen som dess partner.

Stiftelsen är studentens bästa partner i boendet.

## Hållbarhetsansvar

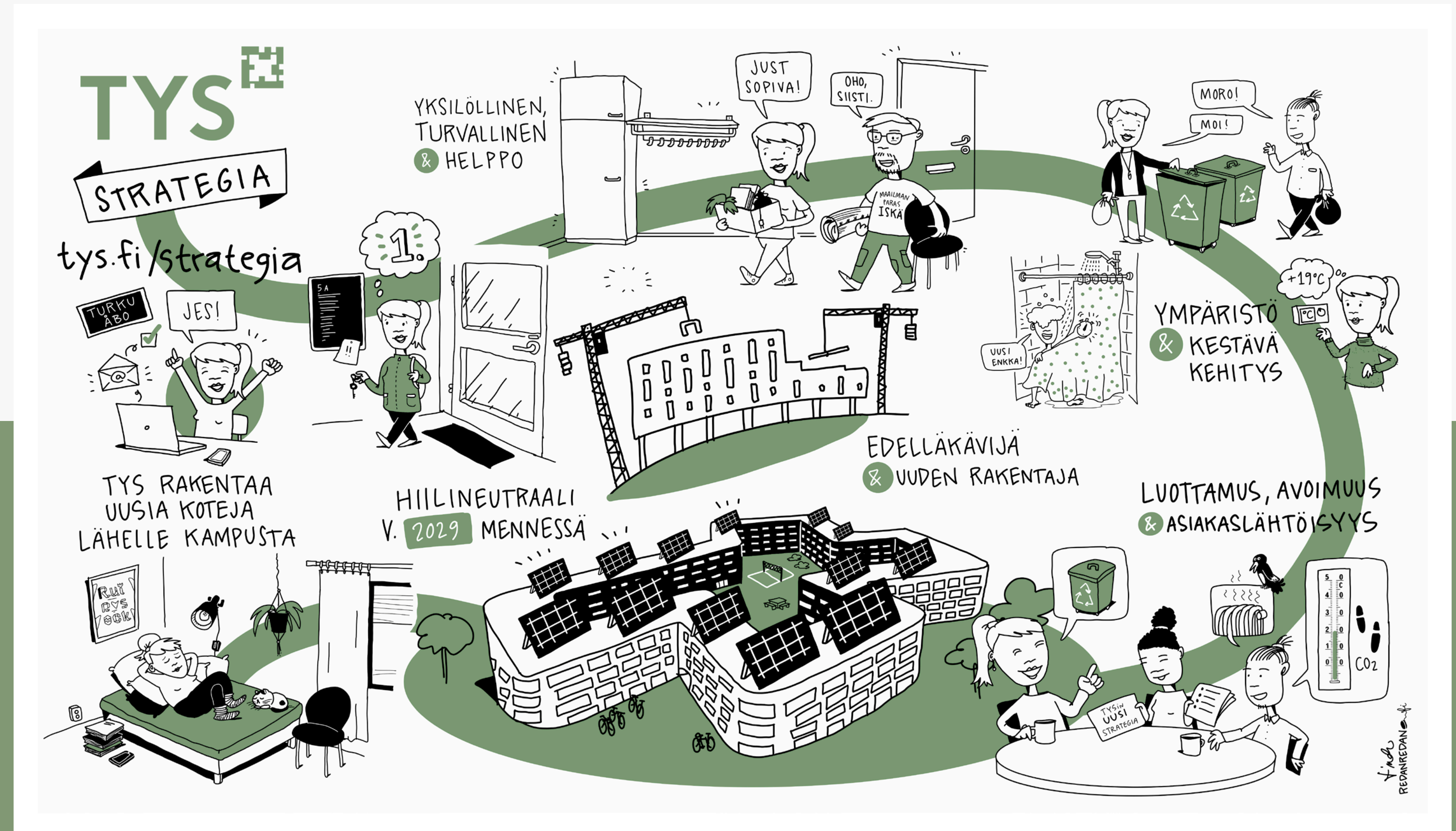
TYS har beredskap för innovationer som främjar användningen av hållbara material, energibesparing och utnyttjande av förnybara energikällor.

TYS har beredskap att investera i hållbar utveckling.



Enligt strategin är **missionen** att vara en kundfokuserad föregångare som möjliggör ett tryggt, individuellt, miljövänligt och okomplicerat boende för studenter.

**Visionen** är att vara ett lyssnande och djärvt, kompetent och tryggt samfund som främjar studentens välmående; studentens förstahandsval som hyresvärd och tjänsteleverantör.





# Hållbarhetsansvar i Studentbystiftelsen i Åbo

Studentbystiftelsen i Åbo har under 2020 utarbetat en hållbarhetskartering. Den identifierar verkningarna av TYS verksamhet på samhälle och intressentgrupper samt kartlägger hållbarhetsansvarets nuläge. På basis av hållbarhetskarteringen och med beaktande av verksamhetsmiljöns särdrag har fyra väsentliga hållbarhetsteman identifierats i verksamheten: genomskinlig och lönsam verksamhet, en arbetsgemenskap som mår bra, nöjda kunder och hållbart boende. Dessa hållbarhetsteman täcker aspekterna ekonomiskt ansvar och god förvaltning, socialt ansvar och miljöansvar. Detta är stiftelsens första hållbarhetsrapport. Målet för hållbarhetsrapporteringen är att för stiftelsens intressentgrupper genomskinligt och öppet berätta om verksamheten och dess mål.

betsgemenskap som mår bra, nöjda kunder och hållbart boende. Dessa hållbarhetsteman täcker aspekterna ekonomiskt ansvar och god förvaltning, socialt ansvar och miljöansvar. Detta är stiftelsens första hållbarhetsrapport. Målet för hållbarhetsrapporteringen är att för stiftelsens intressentgrupper genomskinligt och öppet berätta om verksamheten och dess mål.

## Genomskinlig och lönsam verksamhet

TYS verkar ekonomiskt effektivt och lönsamt.

TYS förvaltning är genomskinlig.

TYS är en pålitlig partner.

## En arbetsgemenskap som mår bra

TYS satsar på medarbetarnas kompetensutveckling.

TYS satsar på att medarbetarna ska må bra.

Inom TYS har alla lika möjligheter.

## Nöjda kunder

TYS har förbundit sig till kundorienterad service och till sina servicelöften.

TYS kommunicerar till hyresgästerna i god tid, i rätt tid, och med exakt innehåll.

TYS erbjuder trivsamma bostäder av god kvalitet.

TYS erbjuder sina hyresgäster en möjlighet till kollektivitet.

## Hållbart boende

TYS gör allt för att minska boendets energiförbrukning och kolavtryck, och når kolneutralitet 2029.

TYS satsar på hållbar utveckling.

TYS har omsorg om boendemiljö och säkerhet.

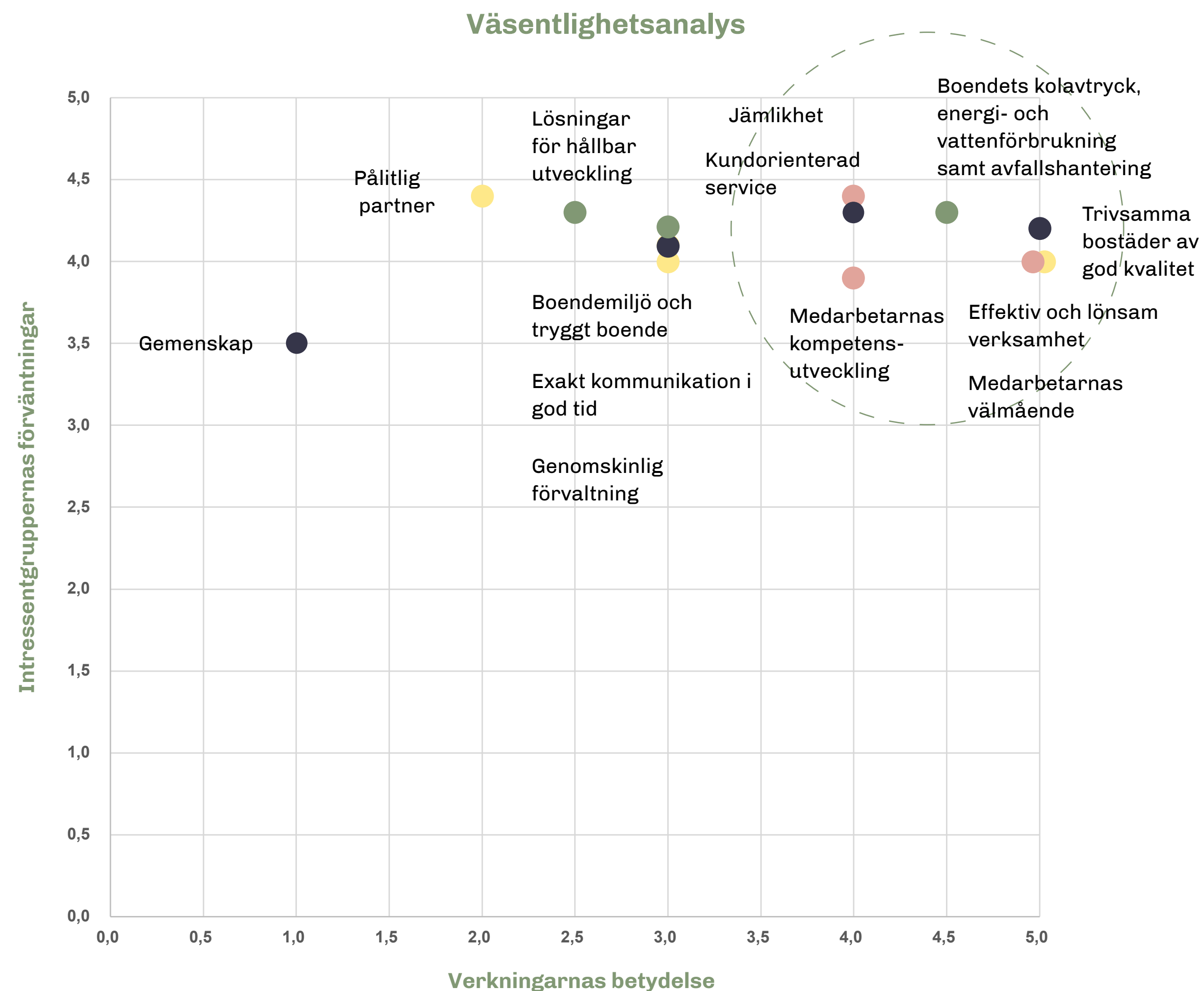


## Väsentlighetsanalys

För att identifiera företagsansvarets viktigaste teman utarbetade stiftelseinterna workshoppar hösten 2020 en Väsentlighetsanalys, med sakkunniga från stiftelsens olika team som deltagare. Väsentlighetsanalysen utgick från hållbarhetskarteringen, som med beaktande av verksamhetsmiljöns särdrag skärskådade de ekonomiska, sociala och miljömässiga verkningarna av TYS verksamhet. Väsentlighetsanalysen identifierade fyra hållbarhetsteman och 13 aspekter samt bedömde verkningarnas signifikans för och intressentgruppernas förväntningar på stiftelsens hållbarhetsansvar, utgående från kontinuerligt samarbete och interaktion med intressentgrupperna. Vidare genomfördes i januari 2021 en intressentgruppsundersökning som siktade på bestyrkning och precisering av hållbarhetsprogrammet. Undersökningen utredde intressentgruppernas förväntningar. Den genomfördes som mejlad enkät och skickades till var tredje (2059) hyresgäst, TYS personal och styrelse samt representanter för intressentgrupper och samarbetspartner. Sammanlagt 134 svar kom in och svarsprocenten blev 5,9 %.

I intressentgruppsenkäten bedömde respondenterna vikten av de utvalda hållbarhetsaspekterna på skalan 1–5. På basis av intressentgruppsenkäten preciserades bedömningen av olika hållbarhetstemas betydelse, till den del den gäller intressentgruppernas förväntningar. Intressentgruppsenkäten lyfte inte fram några sådana återkommande hållbarhetsteman som TYS väsentlighetsanalys inte tidigare skulle ha identifierat. Väsentlighetsmatrisen visualiserar intressentgruppernas förväntningar i fråga om hållbarhetsaspekterna enligt enkätens resultat och verkningarnas betydelse enligt TYS interna workshoppar bedömning. Väsentlighetsanalysens resultat har behandlats och godkänts i stiftelsens ledningsgrupp.

- Genomskinlig och lönsam verksamhet
- En arbetsgemenskap som mår bra
- Nöjda kunder
- Hållbart boende





Mest vikt av TYS väsentliga hållbarhetsaspekter gavs effektiv och lönsam verksamhet, kundorienterad service, trivsamma bostäder av god kvalitet, boendets kolavtryck, energi- och vattenförbrukning och avfallshantering samt personalens kompetensutveckling, välmående och lika möjligheter. Att verksamheten är effektiv och lönsam är ett villkor och en möjliggörare för all annan verksamhet, och viktigt för samtliga intressentgrupper. Skälig hyresnivå och självkostnadsprincipen är en grundprincip för verksamheten. Att servicen ska vara kundorienterad är något som berör alla genom hela organisationen; det möjliggör effektiv verksamhet eftersom kundens behov bemöts på bästa möjliga sätt. Trivsamma bostäder av god kvalitet är TYS huvudprodukt som skapar välfärd i kundens vardag och möjliggör gott boende i olika livssituationer. Att motarbeta klimatförändringen är en av de viktigaste globala utmaningarna och när det gäller att reducera utsläppen har fastigheterna stor betydelse och ger stora möjligheter. Därför är ett av TYS viktigaste hållbarhetsteman att minska boendets kolavtryck. Intressentgrupperna väntar sig att TYS ska satsa på medarbetarnas kompetensutveckling och lika möjligheter men hur personalen mår är också ett viktigt hållbarhetstema: för att kompetensen ska kunna utnyttjas måste medarbetarna må bra!

Av de identifierade väsentliga hållbarhetsaspekterna gavs i väsentlighetsanalysen mindre vikt åt pålitligt partnerskap, kollektivitet och de aspekter som har att göra med boendemiljö och boendesäkerhet. Många teman relaterade till pålitligt partnerskap realiseras i och med att lagen iakttas (bl.a. lagarna om offentlig upphandling och beställaransvar). Om kollektivitet kunde förverkligas i bred skala skulle det ha stor betydelse till exempel för att förebygga marginalisering. För närvarande fäster hyresgäster å andra sidan inte nödvändigtvis särskilt stor betydelse vid kollektiva värden. Boendemiljön har stor betydelse som en del av den allmänna trygghetskänslan. Många teman i anslutning till bostadsområdets säkerhet handlar emellertid om bostadsområden i allmänhet och inte om det enskilda objektet, vilket betyder att TYS inte direkt kan påverka. Å andra sidan kan annat som har att göra med bostadsobjektets säkerhet redan anses hålla god basnivå i Finland, som till exempel standarderna för låsarrangemang och räddningsplanering.

## Mest vikt av TYS väsentliga hållbarhetsaspekter gavs

Effektiv och lönsam verksamhet

Kundorienterad service

Trivsamma bostäder av god kvalitet

Boendets kolavtryck, energi- och vattenförbrukning och avfallshantering samt personalens kompetensutveckling

Välmående och lika möjligheter



## FN:s mål för hållbar utveckling

TYS har förbundit sig till FN:s mål för en hållbar utveckling, som syftar till att på global nivå eliminera extrem fattigdom och till hållbar utveckling på alla områden: såväl ekonomiskt som med tanke på människornas välfärd och miljön.

De globala målen för hållbar utveckling utgår från att hela samhället genom sitt eget agerande kan främja en hållbar utveckling. När hållbarhetsprogrammet formulerades identifierades de för stiftelsens verksamhet viktigaste målen för hållbar utveckling.

## Ledning med hållbarhetsansvar

Stiftelsens styrelse har 2018 godkänt stiftelsens anvisningar för verksamheten. Anvisningarna bottnar i stiftelsens värden och etiska principer. Anvisningarna drar upp de principiella linjerna för TYS hållbarhetsansvar i serviceproduktionen samt i interaktionen inom stiftelsen och med intressentgrupperna och det omgivande samhället.

För verkställighet av strategi och hållbarhetsmål svarar ledningsgruppen enligt sina egna ansvarsområden. En arbetsgrupp för hållbarhetsansvar har inrättats med representanter för stiftelsens personal. Den sammankommer vid behov för att bereda ärenden för ledningsgruppen. Stiftelsens styrelse har under verksamhetsåret informerats om stiftelsens program och mål för hållbarhetsansvar.



3 TERVEYTÄ JA HYVINVOINTIA



### God hälsa och välbefinnande

TYS satsar på att medarbetarna ska må bra och på nöjda kunder.

TYS erbjuder kunderna trivsamma bostäder av god kvalitet.

11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT



### Hållbara städer och samhällen

TYS satsar på hållbar utveckling.

TYS mål är att fungera effektivt och lönsamt.

13 ILMASTOTEKOJA

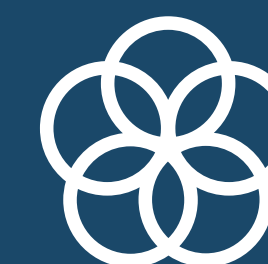


### Bekämpa klimatförändringarna

TYS har kolneutralitet 2029 som mål. TYS satsar på hållbar utveckling och energieffektivitet.

TYS handleder sina hyresgäster till hållbart boende.

17 YHTEISTYÖ JA KUMPPANUUS



### Genomförande och globalt partnerskap

TYS är en pålitlig partner för sina intressentgrupper.

TYS erbjuder hyresgästerna en möjlighet till gemenskap.



## Intressentgrupper

Hållbarhetsarbetet görs alltid i relation till stiftelsens intressentgrupper, eftersom de samhälleliga verkningarna i praktiken är följer för stiftelsens olika intressentgrupper. För att förstå och behärska dessa verkningar krävs kunskap om åsikterna bland de intressentgrupper som utsätts för verkningarna. TYS samarbetar kontinuerligt med sina intressentgrupper. Samarbetet äger rum i det dagliga arbetet med till exempel kundservice och på olika intressentgruppsevenemang.

Teman för hållbarhetsansvar som lyfts fram i interaktionen med intressentgrupper är i synnerhet fortsatt skälig hyresnivå, ökad kunskap bland hyresgästerna om miljöaspekterna och kolneutralitetsmålet och om vilka åtgärder detta kräver samt åtgärder för att kunderna ska vara nöjda och delaktiga och medarbetarna ska må bra.

	Beskrivning av intressentgruppen	Interaktion
Personal	Medarbetarna har en nyckelroll i förverkligandet av TYS verksamhet. Medarbetarna väntar sig att stiftelsen ska satsa på arbetshälsa och kompetensutveckling samt jämlikt bemötande.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teamträffar varje vecka</li> <li>- informations- och diskussionsmöten för medarbetarna i aktuella ämnen</li> <li>- intern kommunikation, intranet och teams</li> <li>- personalenkät och utvecklingssamtal</li> <li>- samarbetskommittén</li> <li>- nyhetsbrev (personalen)</li> </ul>
Kunder (sökande, hyresgäster, övriga hyresgäster)	Kunderna utgör stiftelsens viktigaste intressentgrupp. Kunderna förväntar sig av TYS trivsamma och trygga bostäder och andra utrymmen till skäligt pris och av god kvalitet samt god service. Nöjda kunder är ett av stiftelsens mest väsentliga mål för hållbarhetsansvaret.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kundservice på kansliet, per mejl, per chatt och per telefon</li> <li>- kundenkäter</li> <li>- kommunikation via sociala medier och elektroniskt nyhetsbrev</li> <li>- hyresgästdemokrati och hyresgästkommittéer</li> </ul>
Myndigheter (bl.a. PRH, ARA, Statskontoret)	Myndigheterna har tillsyn över och styr stiftelsens verksamhet. Myndigheterna förväntar sig att TYS i sin verksamhet följer lag och bestämmelser och att verksamheten är genomskinlig.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tjänster för rådgivning och styrning</li> <li>- låneprocesser</li> <li>- årsanmälningar och årsrapportering</li> </ul>
Finansiärer	Finansiärerna spelar en viktig roll som långgivare för stiftelsens nyproduktion och ombyggnad. Finansiärerna väntar sig av TYS pålitlighet och iakttagande av avtal och skyldigheter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- normal bankverksamhet</li> <li>- årlig rapportering om verksamhet och ekonomi, bokslut skickas</li> <li>- nyhetsbrev till intressentgrupper</li> </ul>
Åbo stad	TYS ingår i Åbo stadskoncern. TYS är för staden en bostads- och näringspolitisk partner i realiseringen av stadens strategiska mål.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- samarbete inom stadskoncernen</li> <li>- årsrapportering</li> <li>- styrelsens medlemmar</li> <li>- plan- och byggnadsärenden</li> <li>- nyhetsbrev till intressentgrupper</li> </ul>
Tjänsteleverantörer och övriga samarbetspartner	Tjänsteleverantörer, leverantörer och övriga samarbetspartner är TYS partner i att möjliggöra studentboende av god kvalitet för kunderna. De väntar sig att TYS ska vara en pålitlig partner.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ingår i den dagliga verksamheten</li> <li>- avtal och kvalitetskontroll</li> <li>- direkt personlig kontakt</li> <li>- regelbundna samarbetsdiskussioner med vissa leverantörer</li> <li>- nyhetsbrev till intressentgrupper</li> </ul>
Läroinrättningar	Läroinrättningarna i Åbo ges större dragningskraft av att TYS erbjuder studentboende till skäligt pris och av god kvalitet. TYS stöder läroinrättningarnas strävan efter internationalisering genom att i samarbete med läroinrättningarna ordna boendet för internationella studenter.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkt personlig kontakt</li> <li>- evenemang och mässor</li> <li>- samarbetsmöten</li> <li>- nyhetsbrev till intressentgrupper</li> </ul>
TYY och andra studentkårer	Som stiftelsens grundare har TYY representation i stiftelsens styrelse. Ur de studerandes synvinkel är det ändamålsenligt att koncentrera studentboendet till Studentbyn och campus. Ett kompakt bostadsbestånd möjliggör effektiv användning av gemensamma utrymmen och service i bostädernas närhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- styrelsesamarbete</li> <li>- direkt personlig kontakt</li> <li>- samarbetsmöten</li> <li>- evenemang och mässor</li> <li>- nyhetsbrev till intressentgrupper</li> </ul>



# Genomskinlig och lönsam verksamhet

Hållbarhetstemat "Genomskinlig och lönsam verksamhet" täcker teman förknippade med ekonomisk lönsamhet, god förvaltning och partnerskap. Detta följs i strategin upp med hur bostadskapaciteten utnyttjas. Normalt står lägenhetshyra för c. 97 % av stiftelsens intäkter. Varje förändring i kapacitetsutnyttjandet inverkar därför snabbt på verksamhetens förutsättningar och på möjligheterna att realisera andra strategiska mål och hållbarhetsaspekter. Den ekonomiska utnyttjandegraden 2020 för bostäder blev 96,3 % eller något under målnivån 97%.

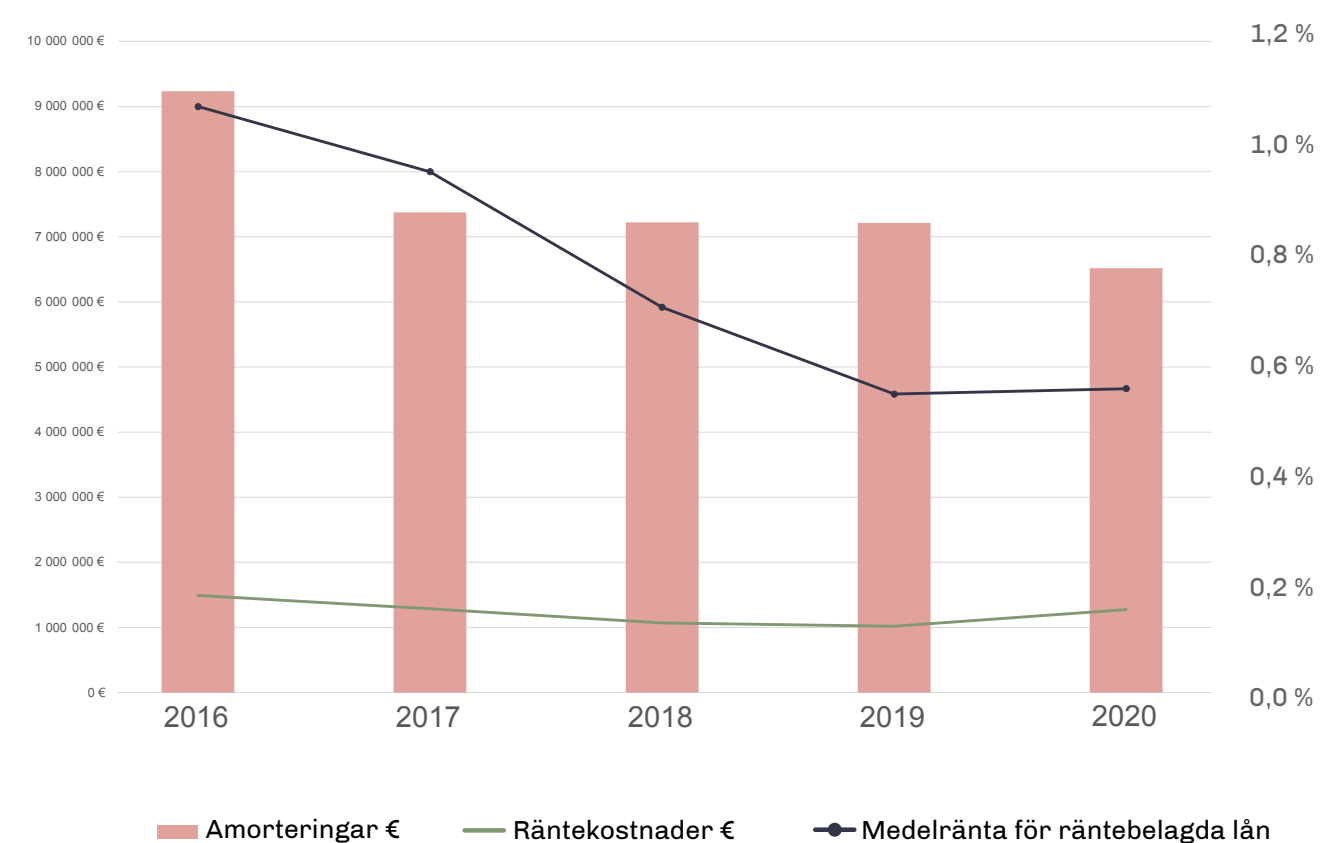
Att kapacitetsutnyttjandet var lägre än tidigare berodde närmast på att bostäderna för utbytesstudenter i högre grad än tidigare stod tomma. Ungefär hälften av vårterminens avtal för utbytesstudenter avslutades redan i slutet av april på grund av rådande coronapandemiläge. Under hösten stod dessutom en del utbytesstudentbostäder tomma. Största delen av de tomma utbytesstudentbostäderna har hyrts ut till nya examensstuderande fram till 30.6.2021. Den ekonomiska tomgången bestod till 42 % av kompislägenheter och till 28 % av ettor med gemensamt kök.

## Året 2020

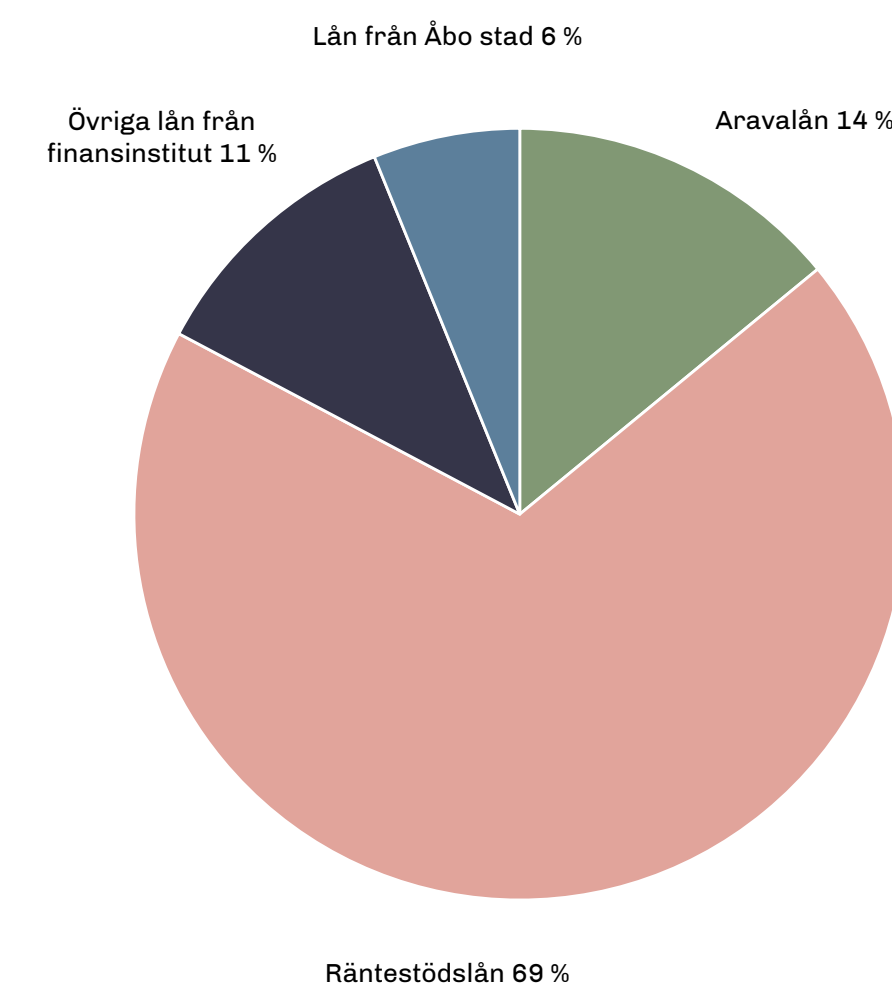
De sammanlagda intäkterna 2020 var 27,3 M€ (år 2019 29,7 M). Hyresintäkterna för 2020 realiserades enligt budget och var sammanlagt 26,8 M€ (år 2019 27,0 M€). Av hyresintäkterna var 26,3 M€ (år 2019 26,4 M) intäkter av lägenhetshyra, 0,1 M€ av hyresgästerna uppbyren hyra för bilplatser och förråd och 0,4 M€ hyra för affärs- och andra uthyrda lokaler. De influtna hyresmedlen för hela året motsvarade 12,28 €/b-m2/mån. (år 2019 12,17 €/b-m2/mån.). Den genomsnittliga hyran för stiftelsens studentbostäder 2020 var 12,80 €/b-m2/mån. inklusive el- och vattenavgift och datanät (12,60 €/b-m2/mån. 2019). Lägenhetshyrorna har inte höjts för 2021. För vissa kompislägenheter sänktes hyran.

Under 2020 lyfte vi 9 M€ av räntestödslånet för Tyysisja från Kuntarahoitus. Av lånet återstod vid årets utgång 15,7 M€ att lyfta. Räntestödslånet för Tyysisja har av Kuntarahoitus godkänts som ett samhälleligt investeringsprojekt. Samhällelig investering kan beviljas för investeringsprojekt med positiv inverkan på miljö och samhälle: de främjar jämställdhet, gemenskap, välbefinnande eller regional livskraft. Därtill lyftes 2020 ett fritt finansierat lån på 1,5 M€ avsett för stiftelsens kontorslokaler i Tyysisja.

## Låneamortering och räntekostnad



## Lån enligt lånetyp 2020





## TYS verkar ekonomiskt lönsamt och effektivt

Den ekonomiskt effektiva och lönsamma verksamheten kulminerar i självkostnadshyra för stiftelsens lägenheter, en effektiv uthyrningsprocess och aktiv skötsel av fastighetsbestånd och lånestock. Organisationsformen och verksamhetsområdet innebär i sig att TYS bär betydande ansvar för det omgivande samhället genom att producera studentboende till skäligt pris.

Utgångspunkten för vad som innebär skäligt pris är den lagstadgade självkostnadsprincipen för hyresbestämning; av hyresgäster får hyra uppbäras till högst det belopp som utöver övriga intäkter behövs för finansieringen av bostäderna och lokaler i anslutning till dem samt utgifterna för god fastighetshållning. Hur självkostnadsprincipen förverkligas följer vi upp genom efterhandskalkylering enligt ARA:s direktiv. Inför framtida utgifter förbereder vi oss genom att via hyrorerna avsätta medel i enlighet med ARA:s direktiv och regelverk. Första skedet av ombyggnadsprojektet för Kuunsilta har finansierats med medel som avsatts genom hyrorerna.

Målet är enligt strategin att hyresnivån ska hålla sig 15–20 % under marknadshyrorna. Vi följer aktivt med hur målet förverkligas. På uppdrag av TYS jämförde KTI Kiinteistö Oy 2019 stiftelsens hyresnivå med marknadshyrorna i Åbo. Jämförelsen visade att skillnaden i kvadratmeterhyra mellan TYS hyresavtal och referenshyrorerna i genomsnitt var c. –17%.

Skillnaderna i totalhyra var ännu större. Utöver sådana breda jämförelser som vi beställer utifrån gör vi regelbundet våra egna undersökningar av den fria marknadens hyresnivåer, i synnerhet i närheten av Studentbyn. I hyran för stiftelsens lägenheter ingår el, vatten, internet och bastuturer.

Lånestocken följer vi aktivt med. År 2014 konverterades annuitetslån till ett värde av c. 25 miljoner euro. Konverteringen gav en ränteinbesparing som vid utgången av 2020 var över 4 M; pengar som har kunnat användas för låneamortering.

*I låneamorteringar betalades under 2020 c. 6,5 M€ (3,04 €/b-m<sup>2</sup>/mån.), inklusive en extra amortering på 1 M (0,47 €/b-m<sup>2</sup>/mån.). Åren 2014–2020 har extra amorteringar gjorts för sammanlagt c. 9,4 M€.*

På grund av rådande marknadsläge har den genomsnittliga räntan för lånestocken sjunkit med flera procentenheter. Det vägda medeltalet för räntebelagda lån 31.12.2020 var 0,56 %. Stiftelsens lån uppgick vid utgången av 2020 till c. 123,7 M€.

Stiftelsens verksamhet styrs av planen för ombyggnads- och nybyggnadsprojekt som regelbundet uppdateras. År 2020 utarbetades en ombyggnadsstrategi och i förberedelserna för denna ingick en bred konditionsbedömning. Det senaste ombyggnadsobjektet var ombyggnaden av trappuppgångarna A–E i Kuunsilta; arbetet slutförs 2021. Vid både nybyggnad och ombyggnad är det viktigt att projekten motsvarar efterfrågan och hyresgästernas behov.

## Förvaltningen är genomskinlig

Genomskinlig förvaltning betyder att resurserna används på ett ansvarsfullt sätt och att verksamheten motsvarar kraven på god förvaltning. Nybyggnad och ombyggnad finansieras med räntestödslån och investeringsbidrag från ARA, alltså med offentliga medel. En stor del av hyresgästerna får bostadsbidrag av Fpa.

*Vår avsikt är att 2021 kalkylera skattesparet. Med hjälp av skattesparet går det att räkna ut vad verksamheten innebär för samhället i form av skatteintäkter och avgifter av skattenatur.*

I samband med ombyggnad omprövas också rumsprogrammet, som vid behov kan ändras så att det bättre motsvarar hyresgästernas behov. Enligt strategin är nybyggnadsmålet för TYS i medeltal 150 nya studentbostäder per år. Det senaste byggobjektet Aitiopaikka med 255 lägenheter färdigställdes 2019. Under byggnad är Tyyssija som får 186 lägenheter.

Beskattarens beslut om nedsatt skatt på fastighetsintäkt av uthyrningsverksamhet, som stiftelsen åtnjuter i sin egenskap av allmännyttigt samfund, gäller för närvarande till utgången av 202. En ny ansökan om skattenedsättning är under arbete.

I verksamheten har under 2020 inte påträffats vare sig missbruk, försummelse eller oetiskt agerande.



## TYS är en pålitlig partner

TYS iakttar i sin verksamhet lagen om beställansvar och lagen om offentlig upphandling.

Externa tjänster upphandlas för service, underhåll, städning och reparation av fastigheter och uteområden samt för nybyggnad och ombyggnad. Dessutom upphandlas många andra sakkunnigtjänster, till exempel IT-tjänster. År 2020 köpte stiftelsen produkter och tjänster av c. 300 olika leverantörer. Inköp som överskrider anskaffningstaket konkurrensutsätts i enlighet med lagen om offentlig upphandling. För mindre inköp av produkter och tjänster som underskrider upphandlingslagens anskaffningsgränser strävar vi efter att begära in offerter från fler än en leverantör.

För TYS fastighetsunderhåll ansvarar sedan 1.12.2021 Arkea Oy som sedan 2019 också har fungerat som samarbetspartner inom ramen för ramavtalet om rörarbeten. Servicefirmorna Haritun Huolto Oy och Akseli Kiinteistöpalvelut Oy sköter underhållet för två bostadsobjekt. Pargas Ijus Ab har på basis av ett ramavtal hand om allt elarbete. Dessa företag är alla leverantörer med hemort inom regionen Egentliga Finland. Av de 10 största leverantörerna av reparationsarbete i stiftelsens fastigheter har 6 hemort inom Egentliga Finland.

*I stiftelsens fastigheter och i uppgifter med anknytning till dessa har under året uppskattningsvis c. 800 personer arbetat med bl.a. underhåll, service, städning och på byggplatserna som anställda hos leverantörer av tjänster, material och sakkunnigtjänster.*

För TYS är det viktigt att avtal om tjänster och entreprenader motsvarar behov och är rätt dimensionerade. Det är ofta dyrare att göra en tilläggsbeställning än att inkludera arbetet i avtalet. För att spara resurser är det också viktigt att det beställda arbetet är korrekt dimensionerat så att inget onödigt eller överflödigt arbete utförs eller beställs.





## Nyckeltal för temat

### Produktion och fördelning av direkt ekonomiskt mervärde

Intressentgrupper	ingående penningströmmar	2020	2019	2018
Kunder	Intäkter av lägenhetshyra	26 294 051,41 €	26 433 138,24 €	25 705 379,03 €
Kunder	Övriga hyresintäkter	542 820,67 €	542 181,09 €	546 956,00 €
Kunder	Bruksavgifter och övriga intäkter (ej intäkt av fastighetsförsäljning)	483 101,61 €	487 963,59 €	410 234,46 €
Realisering	Intäkter av fastighetsförsäljning	0,00 €	2 217 165,53 €	0,00 €
Finansiärer	Utdelning, ränta och övriga finansiella intäkter	257 927,75 €	270 795,39 €	329 960,19 €
Finansiärer	Uttagna lån	10 500 000,00 €	0,00 €	23 926 000,00 €

Intressentgrupper	Utgående penningströmmar	2020	2019	2018
Personal	Löner, arvoden och övriga personalkostnader	-1 306 184,57 €	-1 307 760,35 €	-1 284 077,05 €
Personal	Arbetsgivaravgifter (pensionsförsäkringspremier, lönebikostnader)	-263 507,11 €	-234 837,27 €	-298 974,63 €
Offentlig sektor	Skatter (fastighetsskatt, mervärdesskatt på eget bruk, inkomstskatt)	-875 489,12 €	-916 242,52 €	-910 195,94 €
Tjänster och material	Inköpta produkter och tjänster, kostnader för fastighetsskötsel och reparation)	-14 035 637,03 €	-14 186 656,29 €	-14 862 027,34 €
Investeringar	Nybyggnads-, ombyggnads- och övriga investeringar (brutto)	-18 631 987,03 €	-6 210 431,74 €	-16 260 659,34 €
Finansiärer	Ränte- och finansiella kostnader (inkl. värdeminskning)	-1 407 367,20 €	-974 535,12 €	-1 364 380,83 €
Finansiärer	Återbetalning av lån	-6 515 917,35 €	-7 211 766,75 €	-7 960 147,70 €

Understöd som erhållits av staten	2020	2019	2018
ARA investeringsunderstöd för specialgrupper	0,00 €	0,00 €	2 685 555,00 €
EU-stöd, Response-projektet (förskottsbetalningar)	101 112 €	0,00 €	0,00 €

	2020	2019	2018
Korruptionsincidenter och av dem föranledda åtgärder	inga fall	inga fall	inga fall

	2020	2019	2018
Juridiska åtgärder som vidtagits mot organisationen för konkurrenshämmande aktiviteter	inga fall	inga fall	inga fall

	2020	2019	2018
Bostadsbeståndets ekonomiska utnyttjandegrad	96,3 %	97,10 %	97,60 %

Avsättning för framtida skötsel- och reparationskostnader	2020	2019	2018
Avsatt kumulativt belopp 31.12	5 527 048,91 €	4 840 883,61 €	5 787 714,25 €
Avsatt belopp 1.1–31.12	1 093 000,00 €	1 060 000,00 €	700 000,00 €
Av det avsatta beloppet användes 1.1–31.12	-406 834,70 €	-2 006 830,64 €	0,00 €

Lånestock	2020	2019	2018
Lån euro/b-m2 31.12	693	671	721
Lånestockens medelränta 31.12	0,56 %	0,55 %	0,71 %
Extra låneamorteringar 1.1–31.12	1 000 000,00 €	2 090 666,09 €	1 000 000,00 €



## Mål för 2021 och för åren från och med 2022

**Genomskinlig och lönsam verksamhet**

En arbetsgemenskap som mår bra

Nöjda kunder

Hållbart boende

**Strategiskt nyckeltal:**

Bostads-beståndets utnyttjande-grad mål: minst 97%

Hållbarhets-aspekt	Innehåll	Mål och åtgärder 2021	Mål och åtgärder 2022 →
TYS verkar ekonomiskt effektivt och lönsamt	Bostäder till skäligt pris	TYS bostadshyror är 15–20 % lägre än marknadshyrorna, hyresjämförelse beställs	TYS lägenhetshyror är 15–20 % lägre än marknadshyrorna, kontinuerlig uppföljning av marknadshyror.
	Avsättning för framtida kostnader	Uträkning av självkostnadshyra och efterhandskalkyl för rapportering om hur självkostnadsprincipen förverkligas, 2021 behöver ingen avsättning göras eller användas.	Årlig uträkning av självkostnadshyra och efterhandskalkyl för rapportering om hur principen om självkostnadshyra förverkligas, avsättning och användning av medel enligt budget varje år.
	Hållbar lånestock	Aktiv uppföljning av lånestockens nyckeltal, extra amorteringar på 1M€ enligt budget.	Aktiv uppföljning av lånestockens nyckeltal, extra amorteringar enligt årlig budget, vid behov konkurrensutsättning i samband med räntestjustering.
	Planmässiga ny- och ombyggnadsprojekt som svarar mot efterfrågan	Ombyggnadsstrategi: ombyggnad av Kuunsilta	Ombyggnadsstrategin genomförs, investerings-/kassaflödeskalkyler för ombyggnadsprojekt.
TYS förvaltning är genomskinlig	Ansvarsfull användning av medel	Planering och genomförande av skattespårskalkyl för 2021.	Årlig kalkyl av skattespåret.
	Genomskinlig verksamhet	Rapportering av eventuella oegentligheter i samband med redogörelsen för intern tillsyn och riskhantering.	Rapportering av eventuella oegentligheter i samband med redogörelsen för intern tillsyn och riskhantering. Rapporteringsprocessen utvecklas.
	God förvaltningssed	Genomgång av anvisningarna för verksamheten, vid behov uppdatering samt konkretisering och kommunikation till medarbetarna.	Genomgång av verksamhetsanvisningarna, vid behov uppdatering, kommunikation till medarbetarna.
TYS är en pålitlig partner	Bekämpning av grå ekonomi	Verksamheten följer lagen om offentlig upphandling och lagen om beställansvar.	Verksamheten följer lagen om offentlig upphandling och lagen om beställansvar, eventuella lagändringar beaktas i verksamheten.
	Anvisningar för verksamheten	Verksamhetsanvisningarna kommuniceras till samarbetspartner.	Verksamhetsanvisningarna kommuniceras till samarbetspartner.
	Service- och entreprenadavtal som svarar mot efterfrågan	Existerande serviceavtal går igenom innan avtalsperioden löper ut. Genomgång av avtal som gäller tillsvidare planeras.	Planmässig genomgång av avtal, ändringar beaktas i nya avtal.



## Kuntarahoitus valde ut Tyyssija som projekt för finansiering med nytt samhälleligt masskuldebrev

Stiftelsen inledde 2020 bygget av bostadsobjektet Tyyssija. Projektet har planerats och förbetrats länge och fick nu äran att finnas med bland de projekt som Kuntarahoitus har valt ut för samhällelig finansiering.

När Kuntarahoitus vann anbudstävlingen om finansiering av Tyyssija erbjöd sig enligt TYS ekonomichef **Tuula Kanervisto** en möjlighet att få del av Kuntarahoitus samhällelige finansiering. Kuntarahoitus är ett av kommunerna, Keva och staten samägt finansinstitut som erbjuder mångsidiga finansieringstjänster för kommunsektorn och för social bostadsproduktion.

"Kuntarahoitus föreslog att lånet för Tyyssija skulle tas med i det nya programmet för samhällelig finansiering, eftersom Tyyssija utmärkt väl skulle fylla kriterierna. Detta visade sig vara ett för stiftelsen intressant alternativ så vi beslutade ansöka. Till vår lycka godkändes vår ansökan", säger Kanervisto.

Sammanlagt sex finansieringsobjekt valdes i första omgången. Kapitalet för finansieringsobjekten kommer från masskuldebrev som Kuntarahoitus emitterar och placerare kan placera i. TYS fick sammanlagt 22,7 miljoner euro i samhällelig finansiering, vilket är hela lånefinansieringen. Därtill fick stiftelsen fyra miljoner euro i statligt investeringsbidrag för att bygga Tyyssija.

### Inte bara pengar

Projekt som finansieras med Samhällelig finansiering måste ingå i något av delområdena inom referensramen för Kuntarahoitus samhällelige finansiering. Dessa delområden är boende, hälsa och skola. Projekten ska främja jämställdhet, gemenskap, hälsa eller livskraft i kommuner eller kommundelar.

Tyssija ansågs fylla dessa kriterier alldeles utmärkt väl. I sitt finansieringsbesked beskriver Kuntarahoitus Tyyssija som ett i sin helhet ambitiöst projekt för hållbar utveckling, med mångsidiga element av betydelse för miljö och gemenskap. Med hjälp av kollektivt och högklassigt studentboende stöder projektet ungdomarna i ett kritiskt övergångsskede av deras liv, vilket skapar förutsättningar för en aktiv och hälsosam vardag som förebygger marginalisering.

*"Det är fint att finnas med bland de första samfunden vars projekt ansågs vara av samhällelig betydelse".*

Kanervisto konstaterar att finansieringen är ett erkännande inte bara för Studentbystiftelsens i Åbo strategi och byggprojektet Tyyssija, utan också för stiftelsens övriga mål. Tyyssija fungerar som ett exempel och kan sporra också andra aktörer till samhälleligt betydelsefulla projekt.

Kuntarahoitus listade det samhällelige finansiering för det första sociala obligation till Nasdaq Helsinki obligationsmarknaden i september 2020.

Nasdaq gratulerade Kuntarahoitus och de samhällelige finansiering projekt på skylt i Times Square, New York.





# En arbetsgemenskap som mår bra

Hållbarhetstemat "En arbetsgemenskap som mår bra" omfattar organisationen och personalen: kompetensutveckling, välbefinnande och lika möjligheter för medarbetarna. En arbetsgemenskap som mår bra gör sitt till för att möjliggöra effektiv verksamhet, god kundupplevelse, förverkligade servicelöften och andra realiserade hållbarhetsteman. Enligt strategin följs detta upp genom att medarbetarna får betygsätta sin arbetsplats. Målet är att mer än 85 % av medarbetarna ska ge vitsordet berömlig eller god (4–5, skalan 1–5). I senaste personalenkät i början av 2021, då medarbetarna bedömde stiftelsens verksamhet under 2020, gav 55 % av de svarande vitsordet berömlig eller god, medelvitsordet blev 3,75.

PERSONALFÖRDELNING	2020	2019	2018
Personalstyrka i medeltal under året	24 pers.	24 pers.	25 pers.
Personal sammanlagt 31.12. inkl. alla varav kvinnor % varav män %	22 pers. 73% 27%	23 pers. 70% 30%	22 pers. 68% 32%
Fast anställda på heltid (31.12.) varav kvinnor % varav män %	21 pers. 71% 29%	22 pers. 68% 32%	21 67% 33%
Fast anställda på deltid (31.12.)	-	-	-
Visstidsanställda på heltid (31.12.) varav kvinnor % varav män %	1 pers. 100 % -	1 pers. 100 % -	-
Visstidsanställda på deltid (31.12.)	-	-	-
Sommararbetare sammanlagt under året varav kvinnor % varav män %	5 pers. 60 % 40 %	5 pers. 40 % 60 %	6 pers. 67 % 33 %

## Året 2020

Studentbystiftelsen i Åbo hade 2020 en fast anställd personalstyrka som vid årets utgång uppgick till 21 personer; en färre än föregående år. Med uthyrningstjänster arbetar dessutom en person på längre visstidskontrakt. En person avgick 2020 med pension. Av de fast anställda medarbetarna var 15 kvinnor och 6 män. Medelåldern var vid årets slut 49 år, alltså ett år mer än 2019. Av de fast anställda medarbetarna arbetade 7 med bygg- och underhållsservice, 8 med uthyrnings-, boende- och kommunikationsservice samt 6 med ekonomitjänster och förvaltning. Sommartid och som rusningshjälp arbetade dessutom visstidsanställda personer i korta arbetsförhållanden.

För hela personalen var den genomsnittliga tiden i stiftelsens tjänst 10,5 år. Av medarbetarna har 5 varit i stiftelsens tjänst i mindre än 5 år, sex personer mer än 10 år.

Under normala förhållanden har medarbetarna haft möjlighet att arbeta på distans 3 dagar per månad. På grund av coronapandemin har största delen av personalen från mitten av mars 2020 i huvudsak arbetat hemifrån, när arbetsuppgifterna så tillåter. Under 2020 inträffade inga arbetsolyckor.

Arbetet på att utveckla den interna kommunikationen fortsatte med en enkät om intern information i december 2020. I slutet av året fattades beslut om att också förenhetliga kanalerna för intern information. Ändringarna och de åtgärder som enkäten gav upphov till kommer att genomföras under 2021.



# 22

Personal sammanlagt



Kvinnor 16 pers.  
Män 6 pers.

# 5

Sommar-  
arbetare  
sammanlagt

### Personal i olika uppgifter



Genomsnittliga tiden i stiftelsens tjänst

# 10,5 år





## TYS satsar på kompetensutveckling

I verksamheten tas hänsyn till olika bakgrund, kompetens och färdigheter. Medarbetarnas kompetensutveckling konkretiseras i satsningar på kurser och på kompetensutveckling som en del av det dagliga arbetet.

*Under 2020 deltog personalen i kurser som sammanlagt motsvarade 61 arbetsdagar vilket betyder i medeltal 2,9 dagar/person (109 dagar 2019, 5 dagar/person). Antalet kursdagar påverkades särskilt mycket av coronaviruspandemin som ledde till att vissa kurser ställdes in. För medarbetarna ordnades under året också utbildning i kundservice, en kurs i svenska och en föreläsning av en näringsterapeut.*

Varje förman håller årligen utvecklingssamtal med sina medarbetare enligt ett särskilt schema. Utvecklingssamtalen berör hela den fast anställda och långvarigt visstidsanställda personalen. Därtill är det meningen att avslutande samtal ska hållas med sommararbetarna när arbetsförhållandet upphör. I 2020 års kriterier för resultatlön ingick att stiftelsens medarbetare skall bekanta sig med sina kollegers arbetsuppgifter genom intervjuer via Teams.

## TYS satsar på medarbetarnas arbetshälsa

Via personalenkäten följer vi på basis av flera mätare med hur personalen mår. Ungefär hälften av de svarande gav i personalenkäten 2021 vitsordet berömlig eller god (4–5, på skalan 1–5) för arbetsmotivation, för hur arbetet uppskattas och för arbetsklimatet. Nästan alla svarande upplevde att distansarbetet har fungerat väl eller mycket väl för arbetsgemenskapen.

*Medarbetarna har inflytande över stiftelsens verksamhet till exempel vid team- eller personalmöten och inte minst genom kanalen för initiativ och via samarbetskommittén. I intranet finns ett formulär som medarbetare kan använda för att lämna in initiativ och förslag om hur stiftelsens verksamhet kunde utvecklas. Förslag kan lämnas anonymt.*

Stiftelsen har en samarbetskommitté med uppgift att behandla ärenden som enligt lag ska hanteras i samarbete. I samarbetskommittén ingår ekonomichef som ordförande samt en av medarbetarna genom val utsedd arbetarskyddsfullmäktig och två vice fullmäktige. På inbjudan deltar dessutom vid behov

arbetarskyddschefen i samarbetskommitténs sammanträden. Kommittén sammanträder regelbundet och protokollen finns i intranet för medarbetarna att läsa. Under 2020 sammanträdde samarbetskommittén fyra gånger.

## Lika möjligheter för alla

En viktig del av TYS hållbarhetsansvar är att vårda sig om jämlikhet och jämställdhet. Nolltolerans råder i fråga om osakligt bemötande, arbetsplatsmobbing och alla former av diskriminering. Några diskrimineringsfall har inte förekommit under 2020.

Kriterierna för resultatlön är de samma för alla personalgrupper. Hela den fastanställda personalen samt visstidsanställda medarbetare som hela året har arbetat på heltid får resultatlön på villkor att arbetsförhållandet är i kraft till utgången av mars månad året efter bonusåret. För medarbetarna gäller gemensamma spelregler som utarbetades 2019. Avsikten är att uppdatera och visualisera spelreglerna i form av en rumstavla för hela personalen och att avtala om praxis i de fall då spelreglerna inte iakttas.

*En viktig del av TYS hållbarhetsansvar är att vårda sig om jämlikhet och jämställdhet. Nolltolerans råder i fråga om osakligt bemötande, arbetsplatsmobbing och alla former av diskriminering.*



## Nyckeltal för temat

Arbetsrelaterade olycksfall	2020	2019	2018
Olycksfall som lett till döden eller mer än 6 månaders frånvaro	inget fall	inget fall	inget fall
Övriga arbetsolycksfall	inget fall	1 st.	4 st.
Entreprenörers arbetsolycksfall på byggplatserna för stiftelsens ombyggnads- och nybyggnadsprojekt	1 st.	inget fall	inget fall

Fortbildningsdagar per person, årsmedeltal	2020	2019	2018
Externt ordnad fortbildning (fast anställd personal 31.12)	<p>Kursdagar s:a 61 d Kursdagar s:a 2,9 d/pers.</p> <p>i) Kön Kvinnor 3,9 d/pers Män 0,5 d/pers.</p> <p>II) Personalgrupper Ledningsgrupp 4,1 d/pers. Övrig personal 2,6 d/pers.</p> <p>III) Team Ekonomitjänst o förvaltning 4,1 d/pers. kundservice 2,7 d/pers. Fastighetstjänster 2,1 d/pers.</p>	<p>Kursdagar s:a 109 d Kursdagar s:a 5,0 d/pers.</p> <p>i) Kön Kvinnor 5,0 d/pers Män 4,0 d/pers.</p> <p>II) Personalgrupper Ledningsgrupp 8,3 d/pers. Övrig personal 4,2 d/pers.</p> <p>III) Team Ekonomitjänst o förvaltning 7,0 d/pers. kundservice 4,8 d/pers. Fastighetstjänster 3,6 d/pers.</p>	<p>Kursdagar s:a 89 d Kursdagar s:a 4,2 d/pers.</p> <p>i) Kön Kvinnor 4,2 d/pers Män 2,3 d/pers.</p> <p>II) Personalgrupper Ledningsgrupp 6,0 d/pers. Personal 3,8 d/pers.</p> <p>III) Team Ekonomitjänst o förvaltning 5,2 d/pers. kundservice 5,0 d/pers. Fastighetstjänster 2,9 d/pers.</p>
Vilken andel av den fast anställda personalen (31.12) har deltagit i externt ordnad fortbildning?	67 %	73 %	86 %
Av stiftelsen ordnade kurser och utvecklingsdagar	Språkkurser i svenska 10 x 1,5 h, Taljudokurs för kundservice (0,5 d), Kurs i näringsterapi (0,5 d)	För hela personalen två utvecklingsdagar för arbetsgemenskap (2x0,5 d), teamspecifika kurser i arbetsgemenskap (2x0,5 d)	Säkerhetsutbildning, fortbildning i användningen av programvara



Mångfald inom förvaltning och personalgrupper	2020	2019	2018
Delegationen (31.12)	46 personer I) Kön kvinnor 42 % män 58 % II) Ålder under 30 år 47 % 30–50 år 40 % över 50 år 13 %	46 personer I) Kön kvinnor 41 % miehiä 59 % II) Ålder under 30 år 46 % 30–50 år 41 % över 50 år 13 %	46 personer I) Kön kvinnor 37 % miehiä 63 % II) Ålder under 30 år 26 % 30–50 år 59 % över 50 år 15 %
Styrelsen (31.12)	13 personer I) Kön kvinnor 46 % män 54 % II) Ålder under 30 år 15 % 30–50 år 77 % över 50 år 8 %	13 personer I) Kön kvinnor 38 % män 62 % II) Ålder under 30 år 15 % 30–50 år 77 % över 50 år 8 %	13 personer I) Kön kvinnor 46 % män 54 % II) Ålder under 30 år 23 % 30–50 år 62 % över 50 år 15 %
Ledningsgruppen (31.12)	4 personer I) Kön kvinnor 50 % män 50 % II) Ålder under 30 år - % 30–50 år - % över 50 år 100 %	4 personer I) Kön kvinnor 50 % män 50 % II) Ålder under 30 år - % 30–50 år - % över 50 år 100 %	4 personer I) Kön kvinnor 50 % män 50 % II) Ålder under 30 år - % 30–50 år - % över 50 år %
Fast anställd personal (31.12)	21 personer I) Kön kvinnor 71 % män 29 % II) Ålder under 30 år - % 30–50 år 52 % över 50 år 48 %	22 personer I) Kön kvinnor 68 % män 32 % II) Ålder under 30 år - % 30–50 år 50 % över 50 år 50 %	21 personer I) Kön kvinnor 67 % män 33 % II) Ålder under 30 år 5 % 30–50 år 43 % över 50 år 52 %

Personalens allmänna vitsord för arbetsplatsen	2020	2019	2018
Personalens allmänna vitsord för arbetsplatsen	3,75 (skala 1–5)	4 (skala 1–5)	ingen personalenkät gjordes

Sjukfrånvaro	2020	2019	2018
Sjukfrånvaro/d	159 dagar	208 dagar	124 dagar
Sjukfrånvaroprocent (sjukfrånvaro/hela arbetsdagar)	2,86 %	3,61 %	2,25 %



## Mål för 2021 och för åren från och med 2022

Hållbarhets-aspekt	Innehåll	Mål och åtgärder 2021	Mål och åtgärder 2022 →	
<p><b>Genomskinlig och lönsam verksamhet</b></p> <p><b>En arbetsgemenskap som mår bra</b></p> <p><b>Nöjda kunder</b></p> <p><b>Hållbart boende</b></p>	TYS satsar på kompetensutveckling	Mångsidig personalstruktur	Personalstrukturen rapporteras årligen.	
		Kompetensutveckling inom arbetsgemenskapen	Utvecklingssamtal, planmässiga läges- och utvärderingssamtal.	Utvecklingssamtal, planmässiga läges- och utvärderingssamtal.
		Fortbildning för medarbetarna	Fortbildningsdagar: i genomsnitt 3 kursdagar/pers.	Fortbildningsdagar: i genomsnitt 3 kursdagar/pers.
<p><b>Strategiskt nyckeltal:</b></p> <p>Personalens allmänna vitsord för arbetsplatsen</p> <p>Mål &gt; 85 % berömlig/god (4–5 på skalan 1–5)</p>	TYS satsar på att medarbetarna ska må bra.	Medarbetarnas arbetshälsa	Personalenkät genomförs, resultaten analyseras och åtgärder planeras.	
		Sjukfrånvaro och arbetsolyckor bland personalen	Årlig rapportering av sjukfrånvarodagar och arbetsolyckor, målet är noll olycksfall.	Årlig rapportering av sjukfrånvarodagar och arbetsolyckor, målet är noll olycksfall.
		Tidigt ingripande	Handlingsmodellen för tidigt ingripande går igenom och uppdateras.	Handlingsmodellen för tidigt ingripande uppdateras vid behov.
		Personalinflytande	Inlämnade initiativ är synliga för hela personalen.	Uppföljning i realtid av hur inlämnade initiativ handläggs.
<p>Hos TYS har alla lika möjligheter.</p>		Nolltolerans för osakligt bemötande, arbetsplatsmobbing och diskriminering.	Nolltolerans för osakligt bemötande, arbetsplatsmobbing och all diskriminering. Frågor om osakligt bemötande ska ingå i personalenkät och utvecklingssamtal. Handlingsplanen vid observerade fall kommuniceras till personalen.	
		Sporrande och genomskinlig lönesättning	Resultatlön gäller för alla fast anställda medarbetare.	Resultatlön gäller för alla fast anställda medarbetare.
		Gemensamma spelregler efterlevs	En uppdatering av spelreglerna inleds med tanke på det nya kansliet. Nuvarande gemensamma spelregler visualiseras och kommuniceras till personalen.	Spelreglerna uppdateras på det nya kansliet, plan och nedskrivna handlingsmodell vid brott mot spelreglerna.



## Stiftelsens kundservice betjänade smidigt också på distans under coronapandemin

**När coronavirusepidemin i mars 2020 slog till mot Finland övergick stiftelsens personal i praktiken helt och hållet till distansarbete. Också de som arbetar på bostadsbyrån övergick till att betjäna hyresgästerna på distans. Stiftelsens bostadsbyrå begränsade både öppethållning och service. Erfarenheterna under året visar att det går bra att sköta kundservice på distans – hemifrån eller från sommarstugan.**

Under pandemin har stiftelsens bostadsbyrå varit öppen endast för kunder som har bokat tid för att avhämta nycklar och underteckna hyresavtal. All annan kundservice har man strävat efter att sköta via elektroniska kanaler. Av bostadsbyråns personal har endast två personer per dag varit på plats, mot tidigare sex.

Två gånger i veckan betjänar hyresgästdisponenten **Anita Nurmi** numera hyresgästerna på kansliet. Hon säger att distansarbetet och coronan har förändrat hennes egen vardag ganska lite. Redan före coronan sköttes en stor del av kundservicen per telefon, per mejl eller i webbsajtens chatt.

”Som regel sköter jag samma uppgifter under distansdagarna som normalt på kontoret. Under dagens lopp tar jag emot lägenhetsuppsägningar, postar brev på hyresgästkommittéernas vägnar, kommunicerar med kommittéerna och svarar när hyresgästerna ringer, mejlar och chattar”, säger Anita.

### Teamet och arbetsgemenskapen viktiga också vid distansarbete

Trots att man på grund av distansarbetet inte längre träffar sina arbetskamrater så ofta och det inte förekommer så mycket spontan kommunikation säger Anita att kundserviceteamets samarbete har fungerat riktigt bra. Vid behov får man alltid stöd av kollegerna.

”Inom teamet har vi hört av oss till varandra på Teams och det går snabbt att få svar också på knepiga frågor från arbetskamraterna. Under denna exceptionella tid har det visat sig att man smidigt kan sköta allt möjligt på digital väg”, säger Anita.

Efter övergången till distansarbete införde stiftelsen en virtuell kafferast varje dag kl. 14. Då kan medarbetarna få kaffesällskap via Teams. Anita berättar att ett besök på kansliet i alla fall gör det uppenbart att arbetskamrater och personlig kontakt har sin betydelse.

”Det är alltid härligt att träffa arbetskamraterna på kontoret. Visst kan man skvallra med kollegerna under en virtuell kafferast men det blir inte av att prata med andra om sådant som rör en själv – inte lika mycket som live, säger Anita.





### Motionssällskapet där hemma

Anitas 15-åriga jackrusselterrier Neville eller Nellu har också märkt av en skillnad i vardagen. Enligt Nellus åsikt är mattes distansarbete inte enbart av godo.

"Jag är inte helt säker på om Nellu uppskattar mitt distansarbete eller om hon blir stressad av det. Ibland tycks Nellu vara förvånad över att jag är hemma och hon blir lite utmattad av att hela dagen tvingas vakta både mig och min man som också arbetar hemifrån. När det har varit distansarbete flera dagar i sträck orkar hon inte mera utan lägger sig att sova i knuten längst bort där hon inte kan se mig", säger Anita med ett skratt.

Nellu ser i alla fall till att matte inte slarvar med pausgymnastiken. Anita berättar att hon säkert skulle röra sig mer på kansliet än hemma, om det inte var för Nellu.

*"På kontoret är det naturligt att röra på sig i arbetet, eftersom man till exempel måste gå till ytterdörren för att betjäna kunder. Hemma sköter Nellu om min pausgymnastik för hon vill komma ut på gården 15–20 gånger om dagen. Det betyder att jag också hemma ideligen går till ytterdörren för att släppa ut hunden, och in".*

### Distansarbete på sommarstugan

Distansarbete behöver inte alltid göras hemifrån. Ibland har Anita tagit arbetsstationen med sig till stugan i Södra Österbotten.

"Efter årsskiftet har jag för det mesta varit hemma men i fjol arbetade jag också på distans från stugan. Maken och jag satt mitt emot varandra vid matbordet och jobbade. Det var roligt att tekniken också på stugan fungerade utan problem", säger Anita.

Distansarbetet har gett mer frihet i vardagen och mer tid, eftersom arbetsresorna föll bort. Före coronan brukade Anita arbeta på distans ungefär en dag per månad men framöver tror hon att det blir mer.

"Det blir mer fritid när arbetsresorna inte tar sammanlagt en och en halv timme per dag. Det gör att det är lättare att orka med arbetet. När arbetsdagen är slut kan man bara lyfta datorn åt sidan och direkt övergå till att sköta sina egna sysslor. När undantagsförhållanden en dag ger plats för ett mer normalt tillstånd vill jag ha fler distansdagar än före coronan, men jag vill också arbeta på kontoret. Denna exceptionella tid har visat att det går bra att arbeta också annanstans ifrån", säger Anita.





# Nöjda kunder

I det tredje identifierade hållbarhetstemat "Nöjda kunder" ingår kundrelaterade aspekter: kundservice och servicelöften, kommunikation, bostadskvalitet och trivsel samt kollektivitet eller gemenskap. I strategin följs detta upp genom servicelöften. Stiftelsens servicelöften publicerades år 2018.



5 556  
ansökte om bostad



4 903  
uthyrningsbara lägenheter



6 297  
hyresgäster



1 347  
internationella examens- och  
utbytesstudenter

## Stiftelsens servicelöften

För dig som söker bostad	För hyresgästen	Till den som flyttar ut
<ul style="list-style-type: none"><li>– vi letar tillsammans efter en lämplig bostad åt dig</li><li>– när du ansöker om bostad svarar vi på ditt meddelande senast följande arbetsdag</li><li>– vår servicerådgivare hjälper dig välja rätt bostad för din situation</li><li>– höstens nya studerande får ett bostadserbjudande senast inom tre månader, om sökanden inte har begränsat sina önskemål</li><li>– om det finns lediga lägenheter får du ett bostadserbjudande direkt</li><li>– du kan sköta nästan alla som har med hyrandet av en bostad att göra elektroniskt</li><li>– våra kriterier för valet av hyresgäst är öppna och transparenta</li><li>– vi är ett tryggt och säkert val för dig som inleder dina studier</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– vi svarar på ditt meddelande senast nästa arbetsdag</li><li>– vi betjänar dig personligen: i kundtjänsten, i chatten, i sociala medier, per telefon, textmeddelande, e-post och via hyresgästsidorna</li><li>– vi garanterar dig möjligheten till en bostad för hela studietiden</li><li>– våra bostadshyror är 15–20 % lägre än hyror för motsvarande bostäder till samma villkor på den privata marknaden i regionen</li><li>– vi har förbundit oss till hållbar utveckling i fråga om bygge och underhåll</li><li>– vi planerar och bygger bostäder för studerande</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– du kan bo kvar i ett år efter utexaminering</li><li>– vi återbetalar garantihyran inom sex månader efter avtalets utgång, på villkor att inget behöver utredas</li></ul>

## Året 2020

Under 2020 ansökte sammanlagt 5556 studenter/studentfamiljer (6428 år 2019) hos stiftelsen om bostad. Interna flyttningar medräknade skrevs 2923 (3123 år 2019) nya hyreskontrakt. Vid verksamhetsårets utgång hade stiftelsen sammanlagt 4903 uthyrningsbara lägenheter (4861 år 2019), med plats för sammanlagt 6980 hyresgäster (6932 år 2019). I det totala antalet ingår 138 ungdomsbostadsplatser. Av de uthyrningsbara boendeplatserna fanns 56 % i bostäder för en person, alltså ett eller rum i kompislägenheter, och 44 % i familjebostäder. Vid utgången av året bodde 6297 personer (6439 år 2019) i stiftelsens bostäder.

I medeltal 1347 (1580 år 2019) internationella examens- och utbytesstudenter från omkring etthundra länder bodde 2020 i stiftelsens bostäder.



## TYS har förbundit sig till kundorienterad service och till sina servicelöften

Målet är att nå potentiella kunder, att känna till kundernas behov, att svara mot efterfrågan med lämpliga bostäder och att vara studentens förstahandsval. Kundnöjdheten har vi följt upp med hjälp av en årlig bred kundnöjdhetsundersökning och månatliga enkäter om utflyttning. År 2020 inleddes ett omfattande utvecklingsprojekt med sikte på bättre kundnöjdhet. Avsikten är att övergå till kontinuerlig mätning som gör det möjligt att följa upp återkopplingen närmare realtid och att snabbare reagera på problem.

*År 2020 resulterade 60 % av våra bostadserbjudanden i avtal vilket vittnar om att merparten av de sökande har kunnat få en sådan bostad som de har ansökt om. Vi har satsat hårt på att digitalisera uthyrningsprocessen. De elektroniska tjänsterna blir år för år bättre.*

Kunderna får likvärdig service oberoende av kön, ålder, nationalitet eller annan bakgrund. Valet av hyresgäster är baserat på ARA:s anvisningar.

## TYS kommunicerar till hyresgästerna i god tid, i rätt tid, och med exakt innehåll

För TYS är det viktigt att kommunicera till kunderna i god tid. Detta förutsätter dels att hela personalen är engagerad i kundkommunikationen, dels ökad insikt om att kommunikationen ska ske i rätt tid och om hela kommunikationsprocessen. Informationen måste löpa internt om det ska lyckas att informera kunderna i rätt tid. Kommunikationen följs i fortsättningen upp genom en särskild enkät om informationen. Tillräcklig uppmärksamhet ska fästas vid kommunikationens innehåll för att innehållet ska bli exakt och begripligt samt motsvara kundens behov. Också detta följer vi upp i informationsenkäten.

*Under 2020 informerade vi aktivt kunderna om coronapandemin och de förändringar i stiftelsens verksamhet som den orsakat. Vi gav också anvisningar om hur man skyddar sig mot virussmitta. Kommunikationen skedde brett på webbsajten, per mejl och i sociala medier. Detta informationsarbete fortsätter så länge undantagsförhållandena det kräver. Dessutom satsade vi på kommunikation om hållbar utveckling och energisparande.*

I samband med att bygget av Tyysijä inleddes i april 2020 fick invånarna i området ett informationsblad om projektet och dessutom mejl med information. På stiftelsens webbsajt inrättades en egen sajt för projektet. Dessutom skickades ett pressmeddelande om byggprojektet till medierna. Informationen fortsätter under 2021.







## TYS kan erbjuda trivsamma bostäder av god kvalitet

Trivsamma bostäder av god kvalitet konkretiseras i uppföljningen av underhållets kvalitet samt i satsningar på reparationer och på att i reparationsverksamheten beakta hyresgästernas förslag.

Vi följer med hur problemen, alltså felanmälningarna, åtgärdas. Under 2020 lanserade vi en handlingsmodell som innebär att kunden, efter att felanmälan är slutkitterad, tillfrågas om hur processen förlöpte ur kundens synvinkel sett. Tanken är att öka genomskinligheten i fråga om hur servicebesöken lyckas och den vägen utveckla servicefunktionerna. Efter servicebesöket får hyresgästen per sms en fråga om besöket. Sms:et uppmanar till utvärdering av servicebesöket på skalan 1–10 och till öppen feedback. Den feedback vi får handläggs och vi reagerar så snabbt som möjligt på avvikande feedback.

*Vid sidan av ombyggnadsprojektet repareras och upprustas lägenheter enligt behov, till exempel mellan två hyresgäster.*

Förslag om reparationer samlas årligen in från hyresgästkommittéerna i samband med att budgeten uppgörs. Två hyresgästkommittéer avgav 2020 utlåtanden om 2021 års budget men några reparationsförslag inkom inte denna gång från hyresgästkommittéerna. Hyresgästerna anhängiggör reparationsbehov också via felanmälningar men dessa kan tillsvidare inte statistikföras.

## TYS erbjuder sina hyresgäster möjlighet till kollektivitet

*Gemenskap är en viktig del av studentboendet. Kollektiviteten och hyresgästernas möjligheter till inflytande kommer till uttryck bland annat i gemensamma utrymmen, genom hyresgästdemokratin och i samband med evenemang för hyresgäster och Intressentgrupper.*

TYS har gemensamma utrymmen som tvättstugor, klubbrom och bastur. Vi satsar på att utveckla dessa. När pandemi-läget lättar kommer vi bland annat att utrusta de gemensamma köken med spelkonsoler för att användningen ska bli mer mångsidig.

Hyresgästdemokratin förverkligas dels via hyresgästkommittéer och hyresgästkommittéernas delegation, dels i form av olika evenemang i TYS-regi. Hyresgästkommittéerna ordnade bland annat diverse evenemang och hade hand om utlåningen av bostadsobjektets gemensamma låneutrustning.



## Nyckeltal för temat

Hur servicelöften realiserar / svarstider	2020	2019	2018
Sökanden får svar senast följande arbetsdag	99,20 %	94,2 %	inga data
Hyresgästen får svar senast följande arbetsdag	99,20 %	94,2 %	inga data
Ny sökande får erbjudande inom tre månader, om sökanden inte har begränsande önskemål	100 %	100,0 %	inga data
Garantihyran återbetalas inom en månad efter avtalets utgång, om inget behöver utredas	100 %	100,0 %	inga data

Kundorienterad service	2020	2019	2018
Andel godkända erbjudanden	60,20 %	65 %	67,70 %
Genomsnittlig boendetid	2 år 3 mån.	2 år 2 mån.	2 år 2 mån.
Omsättning	46 %	42 %	40 %

Handläggning av felanmälningar	2020	2019	2018
Antal felanmälningar (fastighetsservice)	8696 st	8870 st	13 406 st
Responstid vid felanmälan (fastighetsservice)	4,8 d *	2,6 d	2,6 d
Kundnöjdhet efter slutkittering av felanmälan	8,94	inga data	inga data

\* Pga corona avtalades sgs alla besök enkom med kunden vilket förlängde leveranstiden

Lägenhetsrenovering, antal	2020	2019	2018
Lägenhetsrenovering €/b-m <sup>2</sup> /mån.	1,0 €/b-m <sup>2</sup> /mån.	1,7 €/b-m <sup>2</sup> /mån.	1,1 €/b-m <sup>2</sup> /mån.

Hyresgästkommittéernas verksamhet	2020	2019	2018
Hyresgästkommittéer som har använt sina anslag	12/ 18 av kommittéerna dvs 67 %	17/ 19 av kommittéerna dvs 84 %	14/ 18 av kommittéerna dvs 78 %
Penningmedel som använts för hyresgästdemokrati, sammanlagt och €/ hyresgäst	27 901,48 €, i medeltal 4,4 €/ hyresgäst	43 543,16 €, i medeltal 6,8 €/ hyresgäst	42 666,22 €, i medeltal 6,6 €/ hyresgäst



# Mål för 2021 och för åren från och med 2022

**Genomskinlig och lönsam verksamhet**

**En arbetsgemenskap som mår bra**

**Nöjda kunder**

**Hållbart boende**

**Strategiskt nyckeltal:**

**Servicelöften**

Målet är att servicelöften realiserar till minst 97%

Hållbarhets-aspekt	Innehåll	Mål och åtgärder 2021	Mål och åtgärder 2022 →
TYS har förbundit sig till kundorienterad service och till sina servicelöften.	Kännedom om kundernas behov och förmåga att svara mot dessa	Kundnöjdheten genomförs och resultaten behandlas, kundnöjdhet > 4, föreställningen om TYS-bostädernas skick och kvalitetsnivå 4, villighet att rekommendera en TYS bostad för kompisen > 98 %	Kundnöjdheten genomförs och resultaten behandlas, kundnöjdhet > 4, föreställningen om TYS-bostädernas skick och kvalitetsnivå 4, villighet att rekommendera en TYS bostad för kompisen > 98 %
	Nå potentiella kunder, studentens förstahandsval	Genomsnittlig boendetid mer än 2 år, omsättning på samma nivå som under de föregående åren (med beaktande av eventuella uppsägningar på grund av ombyggnad) och andelen godkända erbjudanden minst 50 %.	Genomsnittlig boendetid mer än 2 år, omsättning på samma nivå som under de föregående åren (med beaktande av eventuella uppsägningar på grund av ombyggnad) och andelen godkända erbjudanden minst 50 %.
	Diskrimineringsfria kriterier för val av hyresgäster och diskrimineringsfri kundservice	TYS grunder för val av hyresgäster, inklusive de av ARA definierade urvalskriterierna, förtydligas och förklaras på webbsajten samt eventuellt annan kommunikation. I kommunikation om kundservice ska feedback från kundnöjdheten med tillhörande åtgärder lyftas fram.	TYS grunder för val av hyresgäster, inklusive de av ARA definierade urvalskriterier, förtydligas och förklaras på webbsajten samt eventuellt annan kommunikation. I kommunikation om kundtjänsten ska feedback från kundnöjdheten med tillhörande åtgärder lyftas fram.
TYS kommunicerar till hyresgästerna i god tid, i rätt tid och informationen är till sitt innehåll exakt.	Kommunikation i god tid och i rätt tid Exakt information om det som ska kommuniceras	Informationsenkät riktad till hyresgästerna lanseras.	Informationsenkät: vitsord för TYS kommunikation och definition av målvärde.
		Uppföljning av hur års-klockan efterlevs.	Uppföljning av hur års-klockan iakttas
		Fler automatiska meddelanden i Tampuuri.	Automatmeddelanden i Tampuuri, uppdateras vid behov.
		Anvisningar för personalen om hur information till hyresgästerna utarbetas, med precisering av tidsgränser, ansvarsfördelning och kommunikationskanaler för hyresgästinformation och reparations- och underhållsinsatser (med undantag för nödfall).	Anvisningar för personalen om information till hyresgästerna utarbetas, med precisering av tidsgränser, ansvarsfördelning och kommunikationskanaler för hyresgästinformation och reparationsinsatser (med undantag för nödfall). Vid behov uppdateras anvisningarna.
TYS kan erbjuda trivsamma bostäder av god kvalitet.	Underhållets kvalitet, problemlösning, felanmälningar	Responstid för felanmälningar till fastighetsservice 2 d, nöjdhet med fastighetsservice efter servicebesöket > 9	Responstid för felanmälningar till fastighetsservice 2 d, nöjdhet med fastighetsservice efter servicebesöket > 9
	Lägenhetsrenovering	Antal lägenhetsrenoveringar enligt budget, 2021 0,81 €/b-m <sup>2</sup> /mån.	Antal lägenhetsrenoveringar enligt årets budget.
	Reparation på hyresgästens initiativ	Reparationer på hyresgästens initiativ, i samband med budgetberedningen samlas förslag in från hyresgästkommittéerna.	Planering av hur reparationsbehov anhängiggjorda via felanmälan ska följas upp (klassificering av felanmälningar), insamlingen och behandlingen av hyresgästkommittéernas reparationsönskemål utvecklas.
TYS erbjuder sina hyresgäster möjlighet till kollektivitet.	Hyresgästens möjligheter till inflytande	Hyresgästkommittéerna: merparten av bostadsobjekten har fungerande kommittéer, hyresgästmöte i regi av TYS där ingen kommitté finns.	Hyresgästkommittéerna: merparten av bostadsobjekt har fungerande kommittéer och hyresgästmöte i regi av TYS där ingen kommitté finns
	Gemensamma utrymmen	Gemensamma utrymmen utvecklas (om pandemiläget så tillåter): upprustning av gemensamma kök (väst) och tvättstuga (Pilvilinna) och bättre trivsamhet. Planering av åtgärder som tillåter samtliga hyresgäster i bostadsobjektet att påverka klubbbrummens inredning. Bokningsrutiner för gemensamma utrymmen utvecklas och förenhetligas. Gemensamma utrymmen i Tyssija planeras.	Ändringar i lagen om samförvaltning beaktas. Kollektiva utrymmen utvecklas i olika bostadsobjekt. Planering av åtgärder som tillåter samtliga hyresgäster i bostadsobjektet att påverka klubbbrummens inredning. Bokningsrutinerna för gemensamma utrymmen utvecklas och förenhetligas.
	Evenemang för hyresgäster och intressentgrupper	Kunddelaktighet, minst två evenemang per år utöver normal verksamhet och hyresgästdemokrati.	Kunddelaktighet, minst två evenemang per år utöver normal verksamhet och hyresgästdemokrati.



## Enkäter ger bättre service i samarbete med hyresgästerna

Under 2020 började en alldeles ny sorts enkäter som handlar om boendet droppa in i mobiler och mejl hos TYS hyresgäster. Bakgrunden var ett utvecklingsprojekt som hade börjat redan 2019 och som fortsätter under 2021. Nu utvecklas tjänsterna i samarbete med stiftelsens egna erfarenhetsexperten, hyresgästerna.

TYS beslutade 2019 om ett omfattande projekt som syftar till kontinuerlig mätning av hur pass nöjda hyresgästerna är. Tidigare hade stiftelsen en gång i året mejlat en kundnöjdhetenkät till hela kåren av hyresgäster. I samband med in- och utflyttning mejlades särskilda enkäter till dem som flyttat. Projektet leds av stiftelsens IT-koordinator **Tiina Ståhlberg** som berättar att man ville utveckla kundnöjdhetsmätningen för att återkopplingen från hyresgästerna bättre skulle kunna utnyttjas.

"Tidigare gick vi en gång i året igenom resultatet av kundnöjdhetenkäten och inflyttningenkäten. Den gamla modellen innebar att de frågor som väcktes i enkäten redan kunde vara föråldrade när de skulle tas till behandling. Vi reagerade inte på återkopplingen när saken var aktuell. Vi ville få fram en modell där mätningen görs så ofta att vi kan åtgärda problem medan de är akuta", säger Ståhlberg.

### Helt ny enkät

Utvecklingsarbetet inleddes med lanseringen av en helt ny typ av enkät. Den gäller genomförda och slutkvitte-

rade servicebesök. Med början i mars 2020 skickas till hyresgästens mobil ett sms med en fråga om besöket. Frågan besvaras med en numerisk utvärdering av hur besöket lyckades. Dessutom kan öppen feedback skickas.

"Vi valde servicen som ämne för den första enkäten eftersom den är viktig för hyresgästerna och med tanke på boendetrivseln och lägenheternas skick", säger Ståhlberg.

Därefter togs i slutet av sommaren 2020 en sms-enkät i bruk. Den skickas varje månad till in- och utflyttande hyresgäster. Enkäten besvaras på webben via en länk i sms:et. Under resten av året förbereddes en mer omfattande månatlig hyresgästnöjdhetenkät som togs i bruk i början av 2021.

"I stället för den gamla enkäten om hyresgästnöjdhet som skickades till hyresgästerna en gång i året har vi nu en ny enkät som varje månad skickas till en tolfteedel av hyresgästerna. I enkäten ingår allmänt boenderelaterade frågor om kundservice, kommunikation, service, lägenhetens skick, underhållet i området, hyresnivån. Var och en av våra hyresgäster får enkäten en gång i året", säger Ståhlberg.

Denna enkät skickas liksom den gamla till hyresgästerna per mejl. Enligt Ståhlberg är orsaken att följebrevet till enkäten är så långt. Hyresgästerna hade också vant sig vid att få hyresgästnöjdhetenkäten per mejl. Svares-





formen valdes med tanke på det för hyresgästerna enklaste, tydligaste och effektivaste sättet att svara; alla ska kunna göra sig hörda, så heltäckande som möjligt.

"In- och utflyttningsenkäterna och serviceenkäten valde vi att skicka ut och få besvarade per sms. Textmeddelanden går i allmänhet bättre fram, folk får en massa mejl och de försvinner lätt i massan och kan dessutom hamna bland skräpposten. På ett sms reagerar man oftast direkt. Men enkäten för kontinuerlig mätning mejlar vi ut på grund av att följebrevet och själva enkäten är ganska långa. I ett mejl är det lättare att förklara för hyresgästerna vad det handlar om och hur de kan svara", säger Ståhlberg.

### Värdefull öppen feedback

Ståhlberg berättar att det har kommit in glädjande många svar på enkäterna och dessutom alldeles särskilt värdefull feedback. Serviceenkäten 2020 besvarades av 20 procent, inflyttningsenkäten av 29 procent och utflyttningsenkäten av 16 procent av mottagarna.

"Vi har fått mycket öppen feedback och det är fint att folk orkar skriva den. Det är oerhört värdefullt för oss. Beträffande feedback om service är det trevligt att många har gett också positiv feedback om servicemännen. Den kan vi vidarebefordra direkt till den person som utförde arbetet. Det är också viktigt att hyresgästerna ger ett numeriskt omdöme. För vissa delområden i enkäterna har vi numeriska mål och enkäterna ger oss medeltal som vi kan använda för att mäta hur vi har lyckats", säger Ståhlberg.

Analysen av enkätresultaten har också förbättrats. Nu går vi igenom resultaten varje månad och till exempel serviceenkätens resultat studeras också tillsammans med företagen som har utfört arbetet. Detta gäller i synnerhet för fastighetsservice och

då tittar vi till och med på medelvärdet för varje enskild serviceman. Det finns nämligen definierade gränsvärden för servicen som de ska nå upp till.

"Resultaten av de andra enkäterna går vi igenom en gång i månaden. Ur dem plockar vi upp olika saker som ska utvecklas eller repareras och sätter dem på vår arbetslista. Vi får reda på sådant som måste skötas genast, till exempel när det finns en felfunktion i en fastighet. Feedbacken sammanställs till mer omfattande rapporter som vi publicerar", säger Ståhlberg.

På basis av feedback har ändringar och reparationer gjorts. Bland annat reparerades nyckellådan vid TYS bostadsbyrå på basis av sådan feedback.

### Fler enkäter, mer genomskinlighet

Framöver blir det några enkäter till, till exempel om hyresgästdemokrati och kommunikation. Vi har försökt differentiera enkäterna så att antalet frågor som ska besvaras på en gång inte blir alltför stort. På det sättet kan enkäter användas för att fråga brett om sådant som hyresgästerna upplever som viktigt, i sin roll som hyresgäster. Handläggningen av feedback ska ännu vidareutvecklas.

"Ju fler frågor, desto snabbare tröttnar respondenten. Mot slutet kommer det till exempel mindre öppen feedback på frågorna. Därför gör vi nu fler enkäter. Vi vill också göra handläggningen av kundernas feedback mer genomskinlig. Nu undersöker vi olika alternativ för en effektiv fortsatt behandling av sådana utvecklingsobjekt som lyfts fram genom enkäterna och för hur den fortsatta handläggningen av feedbacken skulle kunna övervakas", säger Ståhlberg.

Ståhlberg hoppas att hyresgästerna också i fortsättningen flitigt svarar på alla enkäter.

"Hyresgästerna är erfarenhetsexperter på att bo i TYS lägenheter. Återkoppling från dem är av största vikt för att vi kontinuerligt ska kunna utveckla verksamheten. Genom enkäterna kan hyresgästerna göra sina röster hörda och vi får samlad feedback som kan behandlas. Genom enkäterna kan vi i samarbete med hyresgästerna förbättra stiftelsens service", säger Ståhlberg.

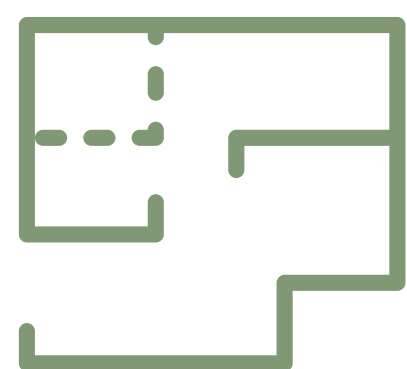




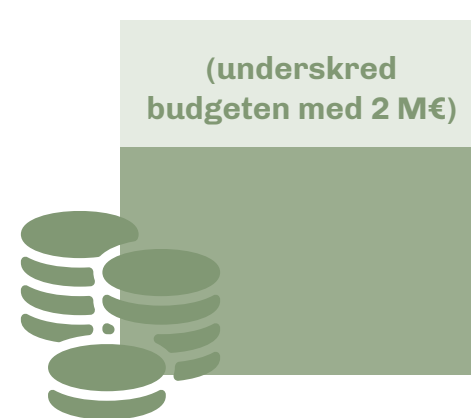
# Hållbart boende

Hållbarhetstemat "Hållbart boende" handlar om boendets miljöaspekter: energi- och vattenförbrukning, energiförbrukningens utsläpp, avfallshantering, investeringar i hållbar utveckling samt boendets trivsel- och säkerhetsaspekter. Den strategiska mätaren för hållbart boende är boendets kolavtryck som grundar sig på energiförbrukning och utsläppskompenserad avfallshantering för stiftelsens fastigheter. Stiftelsen har i sin strategi skrivit in kolneutralitet 2029 som mål. Avsikten är att under 2021 utföra en efterhandskalkyl av kolavtrycket, justera och precisera kolneutralitetsmålet samt utarbeta en vägkarta för hur kolneutralitet ska uppnås.

## Kostnaderna för fastighetsskötsel 2020



7,5 € / m<sup>2</sup> / mån



cirka 16,5 M€

## Året 2020

Kostnaderna för fastighetsskötsel (inkl. bostäder och övriga utrymmen) var 2020 sammanlagt c. 16,5 M€ eller 7,5 €/m<sup>2</sup>/mån. (2019 c. 16,6 M€, 7,5 €/m<sup>2</sup>/mån.). Allt som allt underskred de realiserade kostnaderna för fastighetsskötsel budgeten med c. 2 M€.

Under 2020 konkurrensutsattes fastighetsskötseln och grönområdestjänsterna för stiftelsens bostadsobjekt. Optionsperioderna i de tidigare gällande avtalen, med ISS Palvelut OY för fastighetsservice, och Infraroad Oy för grönområdestjänster, hade då löpt ut. Bland fyra anbudsgivare som svarade på meddelandet om upphandling valdes Arkea Oy, som hade gett det totalekonomiskt mest förmånliga anbudet. Bland sju anbudsgivare som svarat på meddelandet om upphandling av grönområdestjänster valdes Infraroad Oy vars anbud för grönområdestjänster var det totalekonomiskt mest fördelaktiga. De nya avtalen med Arkea Oy och Infraroad Oy trädde i kraft 1.12.2020 och gäller tillsvidare. I samband med konkurrensutsättningen uppdaterades också avtalen med Akseli Kiinteistöpalvelut Oy om fastighetsskötseln för Iltakajo och motsvarande avtal med Haritun Huolto Oy för Auringonnousu.

Stiftelsens bruttoinvesteringar 2020 var 18,6 M€ (6,2 M€ 2019), varav största delen (17,9 M€) gick till nybyggnad av Tyysija, ombyggnad av trapporna A-E i Kuunsilta (0,2 M€) och planering av Kylänkulma (0,1 M€).

Entreprenadavtalet med byggentreprenören Peab Oy för nybyggnadsobjektet Tyysija undertecknades i mars 2020. Bygglovets för projektet trädde i kraft i mars och byggarbetet inleddes i april. Entreprenaden slutförs i slutet av 2021. Huvudplanerare är SIGGE Arkitekter Ab, konstruktionsplanerare A-insinööri Suunnittelu Oy, VVS-planerare LVI-Soisalo Oy och elplanerare Karawatski Oy. Sitowise Oy är fuktkoordinator för projektet. Affärslokalerna i Tyysijas första våning kommer att disponeras av TYS kansli, närbutikerna K-Kylänvalinta, Arkeas studentrestaurang och konditionssalen Campus Sport.

Planering i anslutning till planläggningen av nybyggnadsobjektet Kylänkulma fortsatte under 2020. Huvudplanerare är Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy som vann arkitekttävlingen. Objektet har planerats utgående från det vinnande förslaget. Detaljplanen för Kylänkulma väntas bli klar sommaren 2021. Byggnadsprojektet torde kunna konkurrensutsättas i början av 2022.

Reparationen av trapporna A-E i Kuunsilta kunde slutföras våren 2020. Ombyggnaden av trapporna F-X i Kuunsilta genomförs med räntestödslån 2021.



## Byggprojekt 2020



Entreprenadavtalet med byggentreprenören Peab Oy för nybyggnadsobjektet Tyysija undertecknades i mars 2020.

Bygglovets för projektet trädde i kraft i mars och byggarbetet inleddes i april. Entreprenaden slutförs i slutet av 2021.

Huvudplanerare är SIGGE Arkitekter Ab, konstruktionsplanerare A-insinööri Suunnittelu Oy, VVS-planerare LVI-Soisalo Oy och elplanerare Karawatski Oy. Sitowise Oy är fuktkoordinator för projektet. Affärslokalerna i Tyysijas första våning kommer att disponeras av TYS kansli, närbutiken K-Kylänvalinta, Arkeas studentrestaurang och konditionssalen Campus Sport.



Hösten 2020 påbörjades fönsterrenoveringen i Pilvilinnas husen vid Emmausgatan 7. Entreprenaden slutförs våren 2021.

I Nummenranta förnyades fasadernas elementsömmar på tre byggnader. Arbetet fortsätter år 2021.

I Studentbyn väst renoverades fasaderna på fem hus. Ytterdörrarna till samtliga trappuppgångar i Studentbyn väst byttes ut hösten 2020.

Planering i anslutning till planläggningen av nybyggnadsobjektet Kylänkulma fortsatte under 2020.

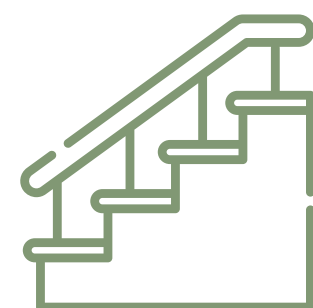
Huvudplanerare är Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy som vann arkitekttävlingen. Objektet har planerats utgående från det vinnande förslaget.

Detaljplanen för Kylänkulma väntas bli klar sommaren 2021. Byggnadsprojektet torde kunna konkurrensutsättas i början av 2022.

2020

2021

Reparationen av trapporna A–E i Kuunsilta slutförs på våren 2020. Ombyggnaden av trapporna F–X i Kuunsilta genomförs med räntestödslån 2021.



Fasaderna på daghems- och bastubyggnaderna vid Studentbyn 20 B och 25 B renoverades under sommaren 2020.



Under året 2020 konkurrensutsattes fastighetsskötseln och grönområdestjänsterna för stiftelsens bostadsobjekt. De nya avtalen trädde i kraft 1.12.2020





## TYS gör sitt bästa för att minska energiförbrukningen och boendets kolavtryck, och uppnår kolneutralitet 2029

Ett av de viktigaste hållbarhetsmålen för TYS är att motverka klimatförändringen. En stor del av fastigheternas utsläpp kommer av energiförbrukning och avfallshandling. TYS strävar efter att minska fastigheternas energiförbrukning och kolavtryck och öka användningen av förnybar energi. Av stor betydelse är att hyresgästerna handleds till att handla ansvarsfullt i sitt vardagliga boende. TYS informerar ständigt om vikten av att spara energi och vatten samt sortera avfall.

*Stiftelsen köper fjärrvärme och el av Åbo Energi. Enligt Åbo Energi kom 2020 c. 80 % av fjärrvärmens och elen från förnybara energikällor.*

Från och med oktober 2019 är avfallshandlingen för stiftelsens alla bostadsobjekt (med undantag för Auringonnousu och Iltakajo) kolneutral, det vill säga avfallshandlingens utsläpp har kompenseras. Utsläppen från avfallshandlingen kompenseras genom att binda motsvarande mängd kol ur atmosfären via Gold Standard-certifierade projekt för skogsplantering. Dessa projekt främjar inte bara kolbindning utan också andra mål för hållbar utveckling. Bland annat får lokalbefolkningen arbete och den biologiska mångfalden främjas. För närvarande kompenseras kolavtrycket genom trädplanteringsprojekt i Centralamerikas regnskogar. Tjänsteleverantör är Lassila & Tikanoja som ansvarar för avfallshandlingen. Kolavtrycket av 2020 års avfallshandling var 34 CO<sub>2</sub>-ekv. Ton. Hela årets utsläpp

kompsenseras.

Hyresgästerna uppmuntras till avfallsåtervinning med hjälp av information om bland annat källsortering och återvinning. Källsorteringsförsöket som hösten 2019 startade i de gemensamma köken i Studentbyn väst fortsatte under 2020. Meningen var att ge hyresgästerna bättre möjligheter till återvinning och att testa om källsorteringen kan lyckas i gemensamma kök. Köken utrustades med insamlingskärl, inte bara för brännbart avfall utan också för plast, bioavfall, kartong, glas och metall. Försöket konstaterades ha varit framgångsrikt och våren 2020 fick ytterligare två hus kärl för källsortering. Våren 2021 ska fyra hus till utrustas för källsortering.

TYS ökar hyresgästens medvetenhet om sin vattenförbrukning genom att installera lägenhetsspecifika vattenmätare med display för konsumtionsavläsning. Ändringen av energieffektivitetslagen betyder att också TYS stegvis kommer att övergå till lägenhetsspecifik fakturering av vattenförbrukning, vilket lagen förutsätter.





## TYS satsar på hållbar utveckling

Tekniska lösningar för en hållbar utveckling får uttryck bland annat i solpanelsinvesteringar och i att hållbarheten beaktas vid ombyggnad och nybyggnad. Vid årsskiftet 2018–019 färdigställdes Aitiopaikka som på taket har mer än 500 solpaneler. Ikituuri och Haliskylä har i stället bergvärme. Under byggnad är Tyysija som får solpaneler och bland annat en laddningsstation för elbilar.

TYS uppmuntrar sina kunder till hållbara trafikval, så som att cykla eller utnyttja kollektivtrafik och bildelning. Inom Studentbyområdet står två externa leverantörer till tjänst med bilpool. I närheten av de fastigheter som ligger i Studentbyn och i centrum finns cykelstationer i regi av Åbo regiontrafik Föli. Fastigheterna i Studentbyn, Halinen och centrum ligger inom de kommersiella elsparksaktörernas verksamhetsområde.

Tillsvidare går det inte att på ett tillförlitligt sätt uppskatta klimatverkningarna av TYS egen verksamhet, som till exempel av arbetsresor, ICT och material. Meningen är att inleda en kartläggning av dessa klimatverknings genom att till exempel utreda möjligheterna att delta i något miljöprogram.

## TYS har omsorg om boendemiljö och säkerhet

En viktig del av boendet är att bostäder och bostadsområden upplevs som trygga. Vi förnyar stegvis låssystemen i fastigheterna.

*Räddningsplanerna för TYS samtliga fastigheter uppdaterades 2019. Räddningsplanerna finns till påseende för varje hyresgäst i hyresgästens egna elektroniska tjänster. Säkerheten i bostadsmiljön sköter TYS om bland annat genom bevakning.*

TYS satsar på arkitektoniskt intressanta nybyggen och fäster tillbörlig uppmärksamhet vid betydande och skyddade objekt. De färdiga byggnaderna Ikituuri och Aitiopaikka, Tyysija, som är under uppförande, och Kylänkulma, som är under planering, har i offentligheten betecknats som exempel på wow-arkitektur. Av TYS fastighetsbestånd finns Studentbyns västra del, Studenthusen samt Auranhelmi på RKY-område (byggda kulturmiljöer av riksintresse). Vid sidan av historiska och arkitektoniska värden är det alltid viktigt att beakta hyresgästernas boendebehov och önskemål.

## RESPONSE-projekt

I januari 2020 lämnade städerna Åbo och Dijon in en gemensam ansökan till Europeiska unionens projekt Smart Cities and Communities (SCC) Lighthouse. Ett av projektets syften är att skapa modellexempel på klimatpositiva stadsdelar. Ansökan fick projektnamnet RESPONSE – integRatEd Solutions for POSitive eNergy and reSilient CitiEs.

I april kom beslutet där konsortiet bakom ansökan inbjöds till förhandlingar om finansieringen. Förhandlingarna slutfördes i höstas och projektet körde igång 1.10.2020.

Projekttiden är fem år (60 mån.) av vilka de två första är reserverade för verkställighet och de återstående tre åren för uppföljning. Största delen av de konkreta åtgärderna inom Studentbystiftelsens i Åbo område kommer att genomföras under 2021.

Bland annat installeras solpaneler på Studentbyn 5C och Nummenranta. Byggnaden Tyysija ingår i RESPONSE:s energipositiva område och på dess tak installeras solpaneler våren 2022.



## Nyckeltal för temat

Organisationens egen energiförbrukning	2020	2019	2018
Fastigheternas värmeenergiförbrukning MWh	29 770	32 917	32 118
Fastigheternas elenergiförbrukning MWh	9 756	9 687	11 562
Fastigheternas sammanlagda energiförbrukning	39 527	42 604	43 680
Andelen förnybar energi	El från solpanelerna 170,72 MWh, varav egen förbrukning 159,69 MWh. Av värmen från Åbo Energi 80 % förnybar. Av elen från Åbo Energi c. 80 % förnybar.	El från solpanelerna 160,87 MWh, varav egen förbrukning 147,38 MWh. Av värmen från Åbo Energi 61 % förnybar. Av elen från Åbo Energi c. 65 % förnybar.	Av värmen från Åbo Energi 50 % förnybar. Av elen från Åbo Energi c. 54 % förnybar.

Energiintensitet	2020	2019	2018
Area för uthyrning (bostäder och lokaler), årsmedeltal	183 439	185 899	180 908
Fastigheternas värmeenergiförbrukning, årsmedeltal kWh/m <sup>2</sup>	162,3	177,1	177,5
Fastigheternas elenergiförbrukning, årsmedeltal kWh/ m <sup>2</sup>	53,2	52,1	63,9

Vattenförbrukning	2020	2019	2018
Vattenförbrukning totalt	338.090 m <sup>3</sup>	330.800 m <sup>3</sup>	331.498 m <sup>3</sup>
Antal personer (31.12)	6297	6439	6426
Vattenförbrukning, medeltal l/cap/d	147	141	141

Utsläpp scope 2	2020	2019	2018
Utsläpp av köpt värmeenergi	Åbo Energis utsläppskoefficient 71 kg CO <sub>2</sub> /MWh, CO <sub>2</sub> -utsläpp 480 ton	Åbo Energis utsläppskoefficient 95 kg CO <sub>2</sub> /MWh, CO <sub>2</sub> -utsläpp 906 ton	Åbo Energis utsläppskoefficient 146 kg CO <sub>2</sub> /MWh, CO <sub>2</sub> -utsläpp 1688 ton
Utsläpp av köpt elenergi	Åbo Energis utsläppskoefficient 50 kg CO <sub>2</sub> /MWh CO <sub>2</sub> -utsläpp 480 ton	Åbo Energis utsläppskoefficient 95 kg CO <sub>2</sub> / MWh CO <sub>2</sub> -utsläpp 906 ton	Åbo Energis utsläppskoefficient 146 kg CO <sub>2</sub> / MWh CO <sub>2</sub> -utsläpp 1 688 ton



Avfallsmängd	2020	2019	2018
Avfall sammanlagt	1 660,71 tkg	1592,34 tkg	1 645,51 tkg
Brännbart avfall	725,41 tkg	739,48 tkg	741,06 tkg
Insamlingspapper	242,35 tkg	244,34 tkg	386,72 tkg
Kartong	201,66 tkg	168,96 tkg	131,94 tkg
Bioavfall	193,47 tkg	151,41 tkg	138,92 tkg
Plastförpackningar	108,65 tkg	99,57 tkg	54,97 tkg
Övrigt (bl.a. glas och metall)	189,17 tkg	188,58 tkg	191,90 tkg

Avfall för återvinning	2020	2019	2018
Återvinningsgrad för avfall	100 %	100 %	100 %
Avfall till materialåtervinning	56 %	54 %	54 %

Minskad vattenförbrukning	2020	2019	2018
Display visar vattenförbrukning, % av bostäderna	13 %	14 %	7 %
Fakturering enligt förbrukning, % av bostäderna	0 %	0 %	0 %

Låssystem	2020	2019	2018
iLoq, % av bostäderna	54 %	54 %	38 %

Bostadsobjekt utsatta för ofog	2020	2019	2018
TYS gjort brottsanmälan	6 kpl	8 kpl	1 kpl



## Mål för 2021 och för åren från och med 2022

Genomskinlig och lönsam verksamhet

En arbetsgemenskap som mår bra

Nöjda kunder

Hållbart boende

### Strategiskt nyckeltal:

Boendets kolavtryck

Kolavtryck och vägkarta för kolneutralitet 2021, målet kolneutralitet 2029.

Hållbarhets-aspekt	Innehåll	Mål och åtgärder 2021	Mål och åtgärder 2022 →
TYS gör sitt bästa för att minska energiförbrukningen och boendets kolavtryck, och uppnår kolneutralitet 2029.	Energiförbrukning	Aktiv och regelbunden uppföljning av fastigheternas energiförbrukning. Målet är att den genomsnittliga energiförbrukningen på lång sikt minskar.	Aktiv och regelbunden uppföljning av fastigheternas energiförbrukning. Målet är att den genomsnittliga energiförbrukningen på lång sikt minskar.
	Användningen av förnybar energi	Mängden och andelen förnybar energi växer år för år. Solpaneler på kvarteret Studentbyn 5, Nummenranta och Tyyssija 2021. Utredning om växande andel förnybar energi.	Mängden och andelen förnybar energi växer år för år. Uppföljning av åtgärderna inom Response-projektet. Kartläggning av nya tekniska lösningar, analys och ibruktagande av tillämplig teknik.
	Energiförbrukningens klimatverkningar	Kolavtrycket av fastigheternas energiförbrukning kalkyleras, kolneutralitetsvägkarta, val av samarbetspartner. Projektet genomförs.	Kolavtrycket av fastigheternas energiförbrukning kalkyleras årligen och åtgärderna som förutsätts av kolneutralitetsvägkartan genomförs.
	Återvinning Avfallsmängd och avfallsutsläpp	Uppföljning av avfallsmängder och återvinningsgrad, om volymen växer försöker vi reagera. Fortsatt kompensation av avfallsutsläpp.	Uppföljning av avfallsmängder och återvinningsgrad, om volymen växer försöker vi reagera. Fortsatt kompensation av avfallsutsläpp.
	Vattenförbrukning	Åtgärder för att begränsa vattenförbrukningen, lägenhetsspecifika mätare installeras i Tyyssija och Kuunsilta.	Åtgärder för att begränsa vattenförbrukningen, lägenhetsspecifika mätare installeras i nybyggen och vid ombyggnad.
Försök med förbrukningsbaserad fakturering för ett utvalt objekt.		Förbrukningsbaserad fakturering införs för Kylänkulma och andra utvalda objekt.	
TYS satsar på hållbar utveckling.	Investeringar i hållbar utveckling	Tekniska lösningar och andra åtgärder för hållbar utveckling enligt Response-projektet (t.ex. mätarinstallationer, tak- och fönsterrenovering).	Tekniska lösningar för hållbar utveckling enligt Response-projektet, lönsamhet och återbetalningstid kalkyleras. Livscykelutsläpp utreds för utvalt objekt.
	Transport och parkering	Förutsättningarna för bil-, cykel- och elsparkspooler stärks (t.ex. verksamhetsområdet). Cykelställningar förnyas och utökas enligt behov. Elbilsaddning vid Aitiopaikka och Tyyssija.	Förutsättningarna för bil-, cykel- och elsparkspooler stärks (t.ex. verksamhetsområdet). Cykelställningar förnyas och utökas enligt behov.
	Klimatverkningar-na av stiftelsens verksamhet	Utredning av hur kansliets/arbetsplatsens/organisationens miljöverkningar kan utvärderas, färdiga koncept för miljöprogram studeras. Tidtabellen beaktar nya kansliet.	Eventuella beslut om anslutning till ett miljöprogram och tidtabell för detta med beaktande av nya kansliet.
TYS har omsorg om boendemiljö och säkerhet.	Tryggt boende	Utbyte av låssystem fortsätter, i budgeten Auranhelmi och kvarteret Studentbyn 4.	Utbytet av låssystem fortsätter enligt planen för periodiska reparationer.
	Boendemiljöns säkerhet	Uppföljning av ofogsfrekvensen. Vid behov mera bevakning. Enligt strategin har nyproduktionen sin tyngdpunkt inom campus (inkl. Studentbyn). Nybygget Tyyssija mitt i Studentbyn blir färdigt i slutet av 2021.	Uppföljning av ofogsfrekvensen. Vid behov mera bevakning. Enligt strategin har nyproduktionen sin tyngdpunkt inom campus (inkl. Studentbyn). Nybygget Kylänkulma torde 2022 komma igång i utkanten av Studentbyn öst.
	Historiska och arkitektoniska objekt	Arkitektoniska och historiska objekt: Tyyssija byggs och Kylänkulma planeras. Medverkan i planläggningen av gamla staden i Åbo.	Arkitektoniska och historiska objekt: Kylänkulma byggs. Medverkan i planläggningen av gamla staden i Åbo.



## Hyresgästerna knuffades till att spara på vattnet i ett forskningsprojekt som psykologiska institutionen vid Åbo universitet och TYS genomförde i samarbete

**Mellan oktober 2019 och april 2020 fick en del av hyresgästerna i TYS-komplexen Aitiopaikka, Haliskylä och Studenthusen mejl om sin egen vattenförbrukning. Dessa mejl ingick i ett forskningsprojekt som Åbo universitet och TYS genomförde för att med beteendevetenskapliga metoder påverka bostadsobjektens hyresgäster till att använda mindre vatten.**

Undersökningen hade sitt ursprung i att specialforskarna **Nils Sandman** och Jarno Tuominen vid Åbo universitets psykologiska institution ville undervisa om nudging, en metod som redan i tio års tid har väckt intresse ute i världen. Nudging är engelska för att ge någon en knuff, att vänligt putta någon i rätt riktning. Metoden handlar om att påverka folks beslut eller val utan att lägga till eller ta bort några valalternativ. I stället arrangeras valsituationen så att det blir rätt att göra rätt.

"Jarno och jag funderade på att kursen kanske skulle fungera mycket bättre om vi kunde göra något i praktiken med studenterna. Jag läste TYS strategi och märkte att stiftelsen kanske skulle ha intresse av att delta i en undersökning", säger Sandman.

På gemensamma träffar diskuterade TYS och kursens studerande vilket delområde av boendet som skulle vara bäst lämpat för nudging. Valet föll på energiförbrukning, närmare bestämt vattenförbrukningen. Samma typ av nudging i syfte att förändra energiförbrukningen hade tidigare genomförts i Singapore och USA, också där så att knuffarna bestod av information. Valet styrdes också av att TYS i Aitiopaikka, Haliskylä och Studenthusen

hade lägenhetsspecifika vattenmätare som gjorde det möjligt att observera den enskilda hyresgästens vattenförbrukning.

"Om man snabbt vill testa en metod, som under den här studieperioden, är det bra att göra något som någon annan redan har prövat på. Interventionsforskningen ute i världen har tidigare byggt undersökningar där den egna konsumtionen jämförs med grannarnas konsumtion med hjälp av meddelanden. Det var därför logiskt att välja detta ämne", säger Sandman.

### Positiv förändring var målet

Vid nudging är tanken att målgruppen ska fås att göra sådana val som de i princip vill göra men som lätt lämnas ogjorda. Det finns många olika sätt att försöka åstadkomma en förändring men i detta försök föll valet på meddelanden som skickas till hyresgästerna.

"Idén med nudging är att förändringen ska bygga på forskning och att målet är något sådant som personerna som är föremål för interventionen själva gärna skulle främja. Före den egentliga interventionen genomförde vi en liten enkät bland TYS hyresgäster för att ta reda på om det är förenligt med deras värden att spara energi. Svaret var jakande", säger Sandman.

När nudgingen realiserades fick en tredjedel av hyresgästerna i TYS Aitiopaikka, Haliskylä och Studenthusen månatliga meddelanden som berättade om deras vattenförbrukning hade ökat eller minskat jämfört med





föregående månad, och var de stod i jämförelse med grannarna. Meddelandet innehöll också månadens tips om hur man kan spara på vatten. En tredjedel av hyresgästerna fick inget meddelande alls och en tredjedel fick bara tipset om att spara vatten. Sandman säger att studenterna var en mycket lämplig grupp för denna undersökning.

"Det är lätt att ta med studenter i en undersökning för de kan antas vara bekanta med olika undersökningar och kanske också har deltagit i någon. Situationen var i den meningen speciell att vi inte inbjöd folk att delta utan vi gjorde ett urval som vi började skicka mejl till. Den som ville kunde skriva ut sig från postningslistan. Jag tror att studenter accepterar den här metoden och tycker den är intressantare och trevligare än någon annan grupp kanske skulle göra. Undersökningen godkändes också av Åbo universitets etiska kommitté", säger Sandman.

### Emotionell knuff

Enligt Sandman valdes innehållet i meddelandena så att det ur mottagarens synvinkel var maximalt tydligt samtidigt som det innehöll psykologiska tilläggsknep. "Vi tog med information om huruvida personen hade förbrukat mer, lika mycket eller mindre än grannen. Människans sociala natur innebär nämligen att ingen gärna vill förbruka mer än grannen eller på något annat sätt stå i ofördelaktig dager jämfört med gruppen. Dessutom tog vi med flera grafiska element, rött, grönt och gult ljus, alltså bekanta kulturella symboler som berättar om det går bra eller dåligt", förklarar Sandman.

Beroende på mottagarens vattenförbrukning innehöll meddelandet också en glad, neutral eller ledsen vattendroppe. Sandman förklarar att det här var ett emotionellt tilläggsknep som syftade till att via känsloreaktioner förmå försökspersonen att ändra sitt beteende.

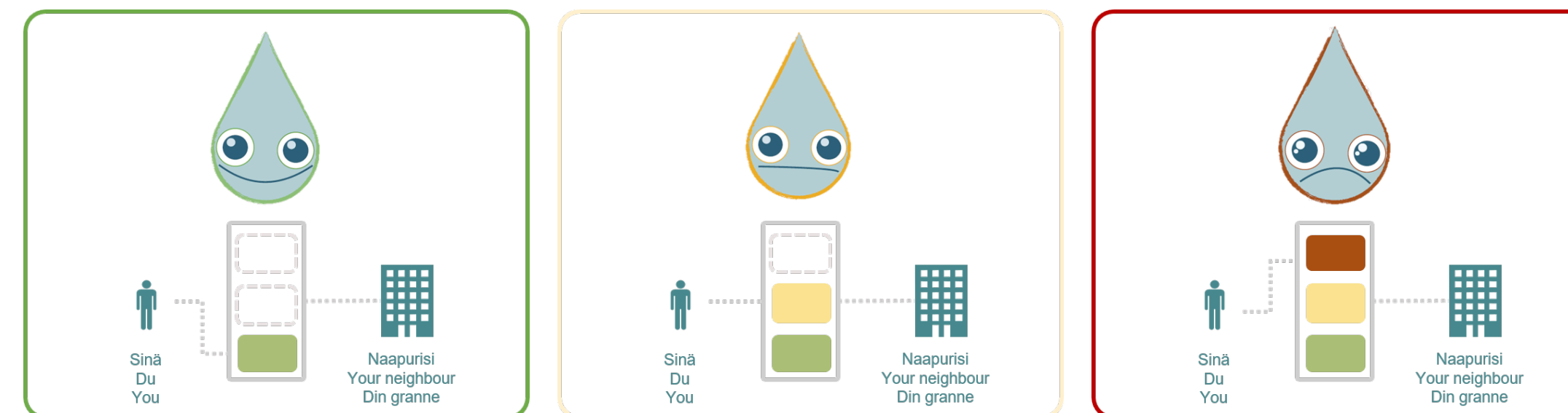
"Människor reagerar alltid svagt emotionellt när de ser en glad eller ledsen gubbe, egentligen var som helst. Emojin i mejlet gav emotionell belöning. Detta kan ge motivation att ändra sitt beteende för att få en annan typ av belöning. Denna teknik används också till exempel på hastighetsdisplayer där överhastighet kan ge ledsen gubbe", säger Sandman.

Meddelandena mejlades till hyresgästerna eftersom detta var ett kostnadseffektivt och enkelt sätt. Vi ville ha en heltäckande observationsperiod eftersom vattenförbrukningen varierar med årstiderna. De första mejlen skickades i oktober 2019 och de sista i maj 2020. Sandman berättar att mejlen också var undersökningens svaga punkt.

"Mejlen var ett lätt sätt att kontakta hyresgästerna men samtidigt var de lätta att strunta i. Det skulle säkert ha varit effektivare att skicka brev eller att konstruera någon sorts meddelande som skulle ha varit mer fysiskt och mindre lätt att missa", säger Sandman.

### Väggkost för bredare samhällslig forskning

Efter de sista mejlen har forskningsgruppen analyserat undersökningens resultat. Allt tyder på att de personer som fick mejl minskade sin vattenförbruk-



ning. Eftersom urvalet var litet och meddelandena var mejl som kunde förbigås ser försöket emellertid ut att inte besitta tillräcklig statistisk kraft för att ge tillförlitligt besked om förändrat beteende. Coronan som slog till mot Finland i mars 2020 försvårar också analysen av undersökningens resultat.

"Coronasituationen slog till under vår uppföljningsperiod och tog oss med överraskning. Coronan tycktes inte ha någon betydande inverkan, men den måste beaktas i analysen av resultaten eftersom den kan ha ändrat studenternas sätt att vara i sina bostäder. De kanske tog sig någon annanstans eller också vistades de mer i bostaden", säger Sandman. Forskningsgruppen ska fortsätta sin analys för att utreda vilka individer som öppnade och läste sina meddelanden och om dessa individer blev tydligare påverkade av nudgingen. Materialet behandlas anonymiserat så forskarna vet inte vilka hyresgäster som var med i undersökningen, bara vilka meddelanden de har fått och hur mycket vatten de har förbrukat. Materialet ska ge upphov till en vetenskaplig artikel och en pro gradu-avhandling.

Sandman berättar att den nudging som genomfördes tillsammans med TYS också har påverkat en förestående undersökning. Han ingår i ett konsortium som professor Paula Salo leder: "Ilmastotuuppaus:

Kasviuonepäästöjen vähentäminen ja hiilinielujen vahvistaminen yhteisöllisesti käyttäytymistieteellisin ohjausekeinoin", (sv. ungefär Klimatknuffen: kollektivt minskade växthusgasutsläpp och stärkta kolsänkor genom beteendevetenskaplig styrning) och som 2020 av Rådet för strategisk forskning beviljades flera miljoner euro i sex års finansiering för ett projekt som undersöker hur man med beteendevetenskapens hjälp kan motverka klimatförändringen. I projektet medverkar Åbo universitet, Institutet för välfärd och hälsa, Östra Finlands universitet, Pellervo ekonomiska forskningsinstitut och Finlands miljöcentral.

"Den nudging vi genomförde med TYS var en ytterst värdefull piloterfarenhet för oss forskare och vi kommer att utnyttja det vi lärde oss i en undersökning som gagnar det finländska samhället i större skala. Inom konsortiet kommer vi att genomföra storskalig nudging med anknytning till bland annat kollektivtrafik och skogsbruk. Dessutom utför projektet teoretisk forskning", säger en glad Sandman.



# Risker och osäkerhetsfaktorer samt sannolik fortsatt utveckling

De största riskerna och osäkerhetsfaktorerna i Studentbystiftelsens i Åbo verksamhet är minskat kapacitetsutnyttjande och förändringar i bostadsefterfrågan, stigande allmän räntenivå i kombination med omfattande investeringar, tillgången på ARA-finansiering samt de för stiftelsens operativa verksamhet kritiska nätförbindelserna och datasystemens funktion.

Vi försöker minimera coronapandemins hälsoverkningar för stiftelsens medarbetare, hyresgäster, kunder, samarbetspartner och andra intressentgrupper. Så gott det går vill vi också avvärja ett minskat utnyttjande av bostadskapaciteten och eventuella andra negativa verkningar på stiftelsens verksamhet. Tillsvidare är vår bedömning att de negativa verkningarna i synnerhet har varit ett svagt sjunkande kapacitetsutnyttjande och ändrade former för interaktion inom arbetsgemenskapen och med intressentgrupperna. Av dessa ändringar torde en del bli långvariga eller permanenta och till en del är de också positiva. De sistnämnda strävar vi efter att förstärka. Pandemins verkningar utvärderas och ändringar i stiftelsens verksamhet övervägs och genomförs under pågående pandemi och efter dess slut.

Fastighetsplaceringarnas intåg på studentbostadsmarknaden inverkar obönhörligt på TYS ställning som hyresvärd och på konkurrensläget genom att utbudet av hyresbostäder till marknadspris ökar.

TYS konkurrenter – om samma kunder – är institutionella hyresvärdar, privata hyresvärdar, i synnerhet hyresvärdar i närheten av Studentbyn och campus, samt nya aktörer på studentbostadsmarknaden. Som en följd av att räntan på bostadslån är låg kan också ägarboendet påverka efterfrågan på hyresbostäder. Genom att studerande numera omfattas av allmänt bostadsbidrag har efterfrågan minskat på de allra billigaste bostäderna. Efterfrågan på kompislägenheter och ettor med gemensamt kök har minskat.

Stiftelsens kompislägenheter på längre avstånd från centrum har trots allt varit efterfrågade, i synnerhet bland internationella examensstuderande. Hösten 2017 togs terminsavgifter i bruk för en del internationella examensstuderande från utanför EES-området. Dessa studenter söker i allmänhet det billigaste alternativet för sitt boende, och det är stiftelsens kompislägenheter. Detta till trots står kompislägenheterna för ungefär hälften av hela det ekonomiska underutnyttjandet. Bostäder för utbytesstuderande är förknippade med en större risk för underutnyttjande än bostäder för andra studenter. Om coronaviruspandemin blir utdragen är det osäkert om utbytesstuderande och andra internationella studerande som bor i stiftelsens bostäder alls kommer till Finland, vilket leder till tomgång i bostäderna.

Statliga beslut om investeringsstöd eller lånevillkor inverkar på byggkostnaderna och därigenom på hy-

resnivån. Genom en lagändring får det investeringsstöd som beviljas för studentbostäder från och med 1.11.2019 vara högst 15 % (tidigare 10 %) av byggkostnaderna. Investeringsbidraget ska täcka självfinansieringsandelen för byggprojektet. Högre bidrag betyder mindre lån för projektet.

Stiftelsen planerar för stora investeringar under de närmaste åren. Vid nybyggnad måste kvalitetskontrollen vara särskilt noggrann, för att extra utgifter längre fram på grund av byggfel ska kunna undvikas. Med tilltagande ålder för stiftelsens fastighetsbestånd föreligger risk för att ombyggnad blir nödvändig tidigare än planerat. Under verksamhetsåret har portföljer skapats av fastighetsbeståndet och en ombyggnadsstrategi har utarbetats. En snabbt växande lånesumma i kombination med räntehöjning skulle kännbart öka byggkostnaderna. Räntorna antas stanna kvar på mycket låg nivå i flera år till. Ränteskydd och varierande räntebindningstid för stiftelsens lån ger oss beredskap inför ränterisker. Mindre än hälften av lånen är bundna vid euribor-räntor. Räntan för Arava-annuitetslån fastslås årligen av Statskontoret, annuitetslånets ränta påverkas av ändringar i levnadskostnadsindex. En del av stiftelsens räntestödslån har fast ränta.

Enligt gällande Arava- och räntestödslagstiftning ska stiftelsen göra åtskillnad mellan reglerad uthyrning till självkostnadspris och övrig uthyrningsverksamhet. I den sistnämnda kategorin ingår både

bostadsobjekt, som antingen är eller har blivit fria från ARA-begränsningar, och övrig uthyrning av till exempel affärslokaler. Intäkterna av uthyrning till självkostnadspris får inte användas för att stödja övrig uthyrning. Den övriga uthyrningsverksamheten ska täcka sina egna kostnader. Under de närmaste åren blir det möjligt att ansöka om befrielse från begränsningar för några av stiftelsens bostadsobjekt.

Fungerande nätförbindelser och datasystem är av kritisk betydelse för stiftelsens operativa verksamhet. Stiftelsen har en reservförbindelse för sin nätförbindelse. Så gott som alla stiftelsens datasystem är molntjänster vilket betyder att programvaruleverantörerna snabbt kan åtgärda eventuella störningar.

Medarbetarna får kontinuerlig fortbildning för att kompetensen ska hålla jämn takt med utvecklingen. Stiftelsens riskkartläggning har också beaktat att stiftelsens image kan försvagas om till exempel bostäder, bostadsområden och servicekvalitet försämras eller på grund av negativ publicitet som beror på något annat.



# Förvaltning

## Styrelsen

Väljande samfund	Medlem sedan 1.1.2020 (närvaro vid möten)
Åbo stad	Pasi Ahola, ordf. 10/10
Åbo stad	Janika Takatalo I vice ordf. 10/10
Åbo stad	Matti Ahrelma 9/10
Åbo stad	Essi Karvonen 9/10
Åbo stad	Petra Peltonen 9/10
Åbo stad	Juha Rantasaari 9/10
Åbo stad	Janne Salakka 9/10
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Rauli Elenius II vice ordf. 10/10
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Jesse Huovinen 10/10
Associerade finskspr. studentkårer	Jukka-Pekka Salmela 30.9.2020 till 2/10
Associerade finskspr. studentkårer	Henna Reponen från 1.10.2020 3/10
Associerade svenskspr. studentkårer	Riina Forsman 9/10
Hyresgästkommittéernas delegation/stiftelsens delegation	Tero Ahlgren 10/10
Hyresgästkommittéernas delegation/stiftelsens delegation	Anu Peuralahti 9/10

Styrelsen sammanträdde 10 gånger under året.  
Vid mötena behandlades 107 ärenden.

## Förtroendeuppdrag

Vd Risto Siilos var medlem i styrelsen för Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, medlem i regiondelegationen för Åbo YH och Bryggman-stiftelsens delegation samt ålderman för den 199 nationella försvarskursen.

Underhållschefen Janne Karesto var medlem i styrelsen för Haritun Huolto Oy.

## Förvaltning och ledning

Stiftelsens verkställande direktör var vice härads- hövding Risto Siilos. Ekonomichef och verkställande direktörens ställföreträdare var ekon.kand. Tuula Kanervisto, kundrelations- och kommunikationschef pol.mag. Pirjo Lipponen-Vaitomaa och fastighetschef byggmästaren Ismo Aaltonen.

## Delegationen

Väljande samfund	Medlem sedan 1.1.2020
Åbo stad	Niko Aaltonen, p
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Laura Liljenbäck vpj
Åbo stad	Teemu Ellä
Åbo stad	Antti Grönlund
Åbo stad	Tuuli Halonen
Åbo stad	Henri Hautamäki
Åbo stad	Noora Hännikkälä
Åbo stad	Matilda Isotalo-Paananen
Åbo stad	Heidi Kaarnikko
Åbo stad	Katri Kallio
Åbo stad	Aleksi Kajavalta
Åbo stad	Amro el-Khatib
Åbo stad	Miika Koski
Åbo stad	Eveliina Kunttu
Åbo stad	Ville Kurtti
Åbo stad	Arttu Minkkinen
Åbo stad	Juhana Mustonen
Åbo stad	Sonja Raitamäki
Åbo stad	Pekka Rantala
Åbo stad	Tessi Rantanen
Åbo stad	Kati Saarinen
Åbo stad	Rasmus Salminen
Åbo stad	Olli Siilos
Åbo stad	Miika Tiainen
Åbo stad	Arvi Tolvanen
Åbo yrkesinstitut	Päivi Lehtinen
Elevkåren vid Åbo yrkeshögskola (TUO)	Mikke Kuula
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Mikael Dahlström
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Anna-Liisa Hautajärvi
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Anni Mylläri
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Olli-Pekka Paasivirta
Studentkåren vid Åbo universitet (TYU)	Iina Ryhtä
Representant för TYS hyresgäster	Robin Nyman
Representant för TYS hyresgäster	Niko Suojama
Åbo Akademis Studentkår	Kati Systä
Åbo yrkeshögskola	Tiina Venho
Stiftelsen för Åbo Akademi Styrelsen	Marian Westerlund
Åbo Akademi	Ken Snellman
Turun Suomalainen Yliopistoseura r.y.	Ville Pitkänen
Åbo universitet	Päivi Mikkola
Åbonejdens andelsbank	Petteri Rinne
Sparbanksförbundet	Jussi Hakala
Åbo handelskammare	Jyrki Meri
Egentliga Finlands förbund	Heikki Saarento
Studentkåren Novium	Sharie Sveholm

Delegationen sammanträdde två gånger, till vårmöte 15.4.2020 och höstmöte 17.11.2020.



# Stiftelsens närståendekrets

## Till den i stiftelselagen avsedda närståendekretsen för Studentbystiftelsen i Åbo hör

- Studentkåren vid Åbo universitet, som Studentbystiftelsens i Åbo grundare
- Åbo stad med dottersamfund, som utövare av bestämmande inflytande i Studentbystiftelsen i Åbo
- medlemmar och ersättare i Studentbystiftelsens i Åbo styrelse och delegation och i ovannämnda samfunds styrelser, delegationer och representantskap, samfundens verkställande direktörer och deras ersättare samt ansvariga bolagsmän och revisorer och deras familjemedlemmar
- medlemmar av stiftelsens ledningsgrupp med familjemedlemmar
- samfund och stiftelser där ovan nämnda personer har bestämmande inflytande

## Incidenter i närståendekretsen

Stiftelsens bostäder har kunnat hyras ut också till personer som hör till närståendekretsen. I samtliga fall har uthyrningen skett i enlighet med normalt förfarande vid val av hyresgäst, normala urvalskriterier och normal prissättning.

Vid hyresgästval följer vi arava- och räntestödslagstiftningen, miljöministeriets direktiv och stiftelsens grunder för bostadstilldelning. Studentbostäder är avsedda för personer som tar del av sådan utbildning som berättigar till studiestöd enligt lagen om studiestöd. Inför valet av hyresgäster ska den bostadssökande redogöra för sin studieplats, sitt behov av studentbostad, sina inkomster och sin förmögenhet. Hyresgäster till studentbostäderna väljs på basis av den information som angetts på ansökningsblanketten. Bostadsbehov är tyngsta kriterium vid val av hyresgäst; studerande som flyttar in från

annan ort kan ges företräde. Till studentbostäder som finansierats med ARA-stöd kan också utländska examensstuderande och utbytesstudenter söka.

Beslut om val av hyresgäst skickas regelbundet till Åbo stads fastighetsverk för tillsyn i efterhand. Hyror för samtliga bostäder kan ses på webbsajten [www.tys.fi](http://www.tys.fi).

Studentkåren vid Åbo universitet (TYY) har av stiftelsen hyrt lokaler i Studenthusen. För dessa lokaler betalar TYY en hyra som motsvarar driftskostnaderna. Dessutom har TYY hyrt in sig i Q-huset som stiftelsen köpte 2017. TYY erlägger gängse hyra för lokalen.

Åbo stad har av stiftelsen hyrt daghemslokaler. För lokalerna betalas gängse hyra.

Vid anskaffning iakttas lagen om offentlig upphandling. Stiftelsen har 2020 haft kommersiella relationer med Åbo stadskoncerns dottersamfund enligt följande:

- Oy Turku Energia–Åbo Energi Ab och Turku Energia Sähköverkot Oy/fjärrvärme och el
- Turun Vesihuolto Oy/fastigheternas vatten och avlopp
- Åbo stad/ytvattenavgifter
- Åbo stad stadsmiljöförvaltningen/tomtarronden, planläggning och byggnadstillsyn, utvecklingskostnadsersättning
- Åbo stads centralförvaltning/garantiprovision vid proprieborgen
- Turku Touring Oy/guidning
- Turku Science Park Ab/uthyrning av bostäder för sommarteknologer
- Arkea Oy/underhåll och reparation av vatten- och avloppssystem, fastighetsskötsel
- Egentliga Finlands räddningsverk/brandinspektion

Anskaffningen av tjänster från instanser som tillhör stiftelsens närståendekrets har varit marknadsmässig, på sedvanliga villkor.

Stiftelsen har långfristiga lån från Åbo stad. Som säkerhet för lånen har Åbo stad fått fastighetsinteckningar i pant. Till Åbo stad förpantade fastighetsinteckningar står också som säkerhet för den proprieborgen som staden gett som säkerhet för hyresavtalen och konversionslånet. För vissa avtal om tomtarronde har i pengar fastställd säkerhet ställts.

Informationen om stiftelseledningens löner och arvoden presenteras bland noterna till bokslutet. Stiftelsen har inte gett penninglån till personer inom närståendekretsen; för deras räkning har inte heller ställts säkerhet eller ingåtts andra ansvarsförbindelser.



# Balansräkning, resultaträkning och finansieringskalkyl

Balansräkning	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>		
<b>BESTÅENDE AKTIVA</b>		
Immateriella tillgångar		
Övriga immateriella tillgångar	23 820,48	91 846,57
Immateriella tillgångar sammanlagt	23 820,48	91 846,57
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden	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
Byggnader och markanläggningar	114 890 893,27	121 399 778,01
Maskiner och inventarier	1 274 958,32	1 606 956,60
Övriga materiella tillgångar	411 087,35	268 261,05
Förhandsbetalningar och oavslutade anskaffningar	20 097 995,61	2 175 954,38
Materiella tillgångar sammanlagt	158 274 524,42	147 087 979,91
Placeringar		
Övriga aktier och andelar	4 462,79	4 462,79
Övriga fordringar	571,84	571,84
Placeringar sammanlagt	5 034,63	5 034,63
Bestående aktiva sammanlagt	158 303 379,53	147 184 861,11
<b>RÖRLIGA AKTIVA</b>		
Fordringar		
Kortfristiga fordringar		
Utestående fastighetsintäkter	233 731,95	233 880,13
Fordringar på företag inom koncernen	34 718,21	31 446,23
Övriga fordringar	26,08	29,54
Resultatregleringar	107 364,82	71 884,70
Kortfristiga fordringar sammanlagt	375 841,06	337 240,60
Finansiella värdepapper		
Övriga värdepapper	5 561 916,44	4 907 350,92
Finansiella värdepapper sammanlagt	5 561 916,44	4 907 350,92
Kassa och bank	4 898 872,08	11 242 514,39
Rörliga aktiva sammanlagt	10 836 629,58	16 487 105,91
<b>Aktiva sammanlagt</b>	<b>169 140 009,11</b>	<b>163 671 967,02</b>

Balansräkning	31.12.2020	31.12.2019
<b>Passiva</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Grundkapital	2 522,82	2 522,82
Övriga fonder	24 275 587,19	24 275 587,19
Balanserad över-/underskott	15 909 771,71	10 959 800,51
Räkenskapsperiodens över-/underskott	2 172 905,66	4 949 971,20
Eget kapital sammanlagt	42 360 787,38	40 187 881,72
<b>FRÄMMANDE KAPITAL</b>		
Långfristigt främmande kapital		
Lån från finansinstitut	106 386 469,00	101 193 018,22
Erhållna förskott	2 504,49	2 504,49
Skulder hos företag inom koncernen	12 496 005,18	13 015 474,36
Långfristigt främmande kapital sammanlagt	118 884 978,67	114 210 997,07
Kortfristigt främmande kapital		
Lån från finansinstitut	4 249 599,24	4 273 715,03
Erhållna förskott	339 580,56	281 906,64
Leverantörsskulder	397 364,45	432 825,97
Skulder hos företag inom koncernen	1 149 845,13	1 818 995,63
Övriga skulder	1 132 515,05	1 818 660,77
Resultatregleringar	625 338,63	646 984,19
Kortfristigt främmande kapital sammanlagt	7 894 243,06	9 273 088,23
Främmande kapital sammanlagt	126 779 221,73	123 484 085,30
<b>Passiva sammanlagt</b>	<b>169 140 009,11</b>	<b>163 671 967,02</b>



Resultaträkning	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
<b>Fastighetsintäkter</b>		
Hyror	26 836 872,08	26 975 319,33
Bruksavgifter	247 538,14	259 929,12
Övriga intäkter	235 563,47	2 445 200,00
<b>Fastighetsintäkter sammanlagt</b>	<b>27 319 973,69</b>	<b>29 680 448,45</b>
<b>Kreditförluster och korrigeringsposter</b>	<b>-26 036,64</b>	<b>-16,95</b>
<b>Kostnader för fastighetsskötsel</b>		
Personalkostnader	-1 569 691,68	-1 542 597,62
Förvaltning	-791 404,83	-780 292,87
Drift och service	-1 376 125,39	-1 450 723,96
Skötsel av uteområden	-687 440,00	-662 392,14
Städning	-513 936,34	-510 643,07
Värme	-2 480 565,90	-2 642 077,67
Vatten och avlopp	-1 237 868,42	-1 249 867,39
El	-1 141 393,21	-1 061 499,70
Avfallshantering	-545 959,05	-538 587,14
Skadeförsäkringar	-123 182,59	-116 381,56
Arrende	-228 102,13	-223 230,26
Fastighetsskatt	-755 366,90	-801 358,72
Reparationer	-4 874 009,46	-4 886 887,76
Övriga skötselkostnader	-35 649,71	-64 072,77
Mervärdesskatt	-112 195,72	-108 667,53
<b>Kostnader för fastighetsskötsel sammanlagt</b>	<b>-16 472 891,33</b>	<b>-16 639 280,16</b>
<b>TÄCKNINGSBIDRAG</b>	<b>10 821 045,72</b>	<b>13 041 151,34</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-7 490 774,11</b>	<b>-7 381 224,14</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Utdelningsintäkter	38 645,34	34 709,43
Ränteintäkter	164 298,89	156 257,28
Övriga finansiella intäkter	54 983,52	79 828,68
Värdeminskningar	6 009,80	133 927,39
Räntekostnader	-1 274 004,95	-1 018 149,74
Övriga finansiella kostnader	-139 372,05	-90 312,77
<b>Finansiella intäkter och kostnader sammanlagt</b>	<b>-1 149 439,45</b>	<b>-703 739,73</b>
<b>ÖVER-/UNDERSKOTT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER</b>	<b>2 180 832,16</b>	<b>4 956 187,47</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Direkta skatter	-7 926,50	-6 216,27
<b>RÄKENSKAPSPERIODENS ÖVER-/UNDERSKOTT</b>	<b>2 172 905,66</b>	<b>4 949 971,20</b>

Finansieringskalkyl	2020	2019
<b>Hysesverksamhet, penningström</b>		
Täckningsbidrag	10 821 045,72	13 041 151,34
Korrigeringar	0,00	-2 242 165,53
Utdelningsintäkter	38 645,34	34 709,43
Ränteintäkter	164 298,89	156 257,28
Övriga finansiella intäkter	54 983,52	79 828,68
Räntekostnader	-1 274 004,95	-1 018 149,74
Övriga finansiella kostnader	-139 372,05	-90 312,77
Direkta skatter	-7 926,50	-6 216,27
<b>Penningström före ändring av driftskapital</b>	<b>9 657 669,97</b>	<b>9 955 102,42</b>
<b>Ändring i finansiella värdepapper ökning-/minskning+</b>	<b>-648 555,72</b>	<b>-266 648,71</b>
<b>Driftskapitalets ändring</b>		
Kortfristiga fordringar ökning-/minskning+	-38 600,46	-16 151,33
Kortfristiga skulder ökning+/minskning-	-688 946,22	-553 780,11
<b>Hysesverksamhet, penningström</b>	<b>8 281 567,57</b>	<b>9 118 522,27</b>
<b>Investeringar, penningström</b>		
Investeringar i materiella och immateriella tillgångar	-18 609 292,53	-6 175 739,83
Fastighetsförsäljning	0,00	3 496 414,00
<b>Investeringar, penningström</b>	<b>-18 609 292,53</b>	<b>-2 679 325,83</b>
<b>Finansiering, penningström</b>		
Långfristiga lån, uttag	10 500 000,00	0,00
Återbetalning av lån	-6 515 917,35	-7 211 766,75
<b>Finansiering, penningström</b>	<b>3 984 082,65</b>	<b>-7 211 766,75</b>
<b>Finansiella resurser, ändring</b>	<b>-6 343 642,31</b>	<b>-772 570,31</b>
<b>Finansiella resurser vid räkenskapsperiodens ingång</b>	<b>11 242 514,39</b>	<b>12 015 084,70</b>
<b>Finansiella resurser vid räkenskapsperiodens utgång</b>	<b>4 898 872,08</b>	<b>11 242 514,39</b>
<b>Finansiella resurser, ändring</b>	<b>-6 343 642,31</b>	<b>-772 570,31</b>



# Rapporteringsprinciper

Studentbystiftelsens i Åbo hållbarhetsrapport har utarbetats enligt internationell GRI (Global Reporting Initiative)- standard, tillämplighetsnivå Core. I enlighet med GRI-regelverket presenterar rapporten det allmänna basinnehållet och de väsentliga hållbarhetsområdena på basis av Väsentlighetsanalysen. Dessutom rapporteras uppgifter i anslutning till stiftelsens egna hållbarhetsaspekter i enlighet med de allmänna rapporteringsprinciperna för GRI-standard. De väsentliga temaspecifika standarderna finns presenterade i GRI-index. Beskrivningen av ledningens ansats täcker dessa teman. Rapporten är inte externt bestyrkt.

Informationen i rapporten gäller Studentbystiftelsens i Åbo organisation och de fastigheter som stiftelsen äger eller hyr.

Fastigheternas förbrukning av värme- och elenergi har rapporterats på basis av data från energiuppföljningen för fastigheterna. Energiintensiteten har kalkylerats på basis av årsmedeltalet för den uthyrningsbara arean i varje fastighet, inklusive bostäder och övriga uthyrningsbara lokaler. Energiförbrukningens utsläpp av växthusgaser (scope 2) har kalkylerats på basis av fastigheternas ovan nämnda energiförbrukning och de utsläppskoefficienter för el och fjärrvärme som Åbo Energi har uppgett.

Fastigheternas vattenförbrukning har kalkylerats på basis av fastighetsspecifika mätningsdata för vattenförbrukning. I vattenförbrukningen ingår vattenförbrukningen i affärslokaler och övriga utrymmen. Den genomsnittliga vattenförbrukningen per hyresgäst har kalkylerats på basis av antalet hyresgäster 31.12.

Merparten av avfallet från stiftelsens fastigheter är vanligt hushållsavfall. Avfallsmängder och avfallshandlingens kompenserade utsläpp baseras på sedvanliga data från tjänsteleverantören (Lassila & Tikanoja) om fastigheternas avfallskärl. Avfallshandlingen för Auringonnousu och Iltakajo ingår i objektens fastighetsserviceavtal och mängderna för dessa objekt ingår alltså inte i Lassila & Tikanojas rapportering, och inte heller utsläppskompensationen för avfallshandlingen. Utsläppskompensationen började i oktober 2019. Separatinsamlingar, till exempel avfallsflak, har inte beaktats vid kalkyleringen av total avfallsmängd. Avfallsmängden kalkyleras vanligen utgående från avfallskärlens medelvikt; vid alla objekt vägs kärlet inte i samband med avfallsinsamlingen. För närvarande är det endast en del av avfallskärlet som tillåter att avfallet vägs i samband med tömningen. I rapporten ingår inte avfall efter reparations-, ombyggnads- och nybyggnadsarbete eller rivningsavfall. Handlingen av sådant avfall sköter entreprenören om.

Fortbildning har rapporterats som kursdagar med en halv dags exakthet. I nyckeltalen står extern utbildning för ett fysiskt fortbildningsarrangemang eller ett webinarium som stiftelsens medarbetare har deltagit i och för vilket deltagaravgift har betalats. Till fortbildning räknas också sådan utbildning som leder till examen och som genomförs på arbetstid (t.ex. högre YH-examen). Gratiswebbinarier eller korta infoträffar inkluderas inte i nyckeltalet för fortbildning. Med fortbildning i stiftelsens egen regi avses kurser med utomstående utbildare. Kalkylen av kursdagar i medeltal per person räknar med antalet fast anställda 31.12, i enlighet med GRI-standard 102-8.

Det rapporterade antalet felanmälningar och responstiden gäller fastighetsservice.

Data för rapporten samlas in av stiftelsens sakkunniggrupp, för koordinering svarar stiftelsens controller Riikka Ahteela. Stiftelsens kommunikationskoordinator Marja Aapalahti har skrivit temaartiklarna och sammanställt rapporten.



# GRI-index

## GRI 102: Generella upplysningar 2016

	GRI-standard	Rapporteringsinnehåll	Referens
Organisationsprofil	102-1	Den rapporterade organisationens namn	Studentbystiftelsen i Åbo – Turun Ylioppilaskyläseätiö sr
	102-2	Affärsmodell, varumärken, produkter och/eller tjänster	Studentbystiftelsen i Åbo , Styrande principer s. 3
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	Åbo
	102-4	Verksamhetens lokalisering	Åbo
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	Stiftelse, Åbo stad utövar bestämmande inflytande
	102-6	Marknadsområde	Åbo, Studentbystiftelsen i Åbo , Styrande principer s. 3, Tabell "Nyckeltal" s. 7 och Nöjda hyresgäster/Året 2020 s. 28
	102-7	Organisationens storlek	Tabell "Nyckeltal" s. 7, Förvaltning, organisation och tillsyn s.4 och Nöjda hyresgäster/Året 2020 s. 28
	102-8	Anställda och andra arbetstagare	Förvaltning, organisation och tillsyn s.4 och Pålitlig partner s. 17, En arbetsgemenskap som mår bra s. 21
	102-9	Leverantörskedja	Pålitlig partner s. 17
	102-10	Förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Stadgeändring s.4
	102-11	Försiktighetsprincipen	Stiftelsen tillämpar försiktighetsprincipen i sin verksamhet. Försiktighetsprincipen utgör en del av stiftelsens riskhantering
	102-12	Externa initiativ	FN:s principer för hållbar utveckling
	102-13	Medlemskap i organisationer	Medlemskap i organisationer s. 4
Strategi	102-14	Uttalande från ledningen	Verkställande direktörens översikt s. 6
	102-15	Främsta risker och möjligheter	Väsentlighetsanalys s. 11, Verksamhetsmiljö och trender s. 5, Risker och osäkerhetsfaktorer samt sannolik fortsatt utveckling s. 44
Etik och integritet	102-16	Värderingar, principer, normer och standarder	Åbo, Studentbystiftelsen i Åbo , Styrande principer s. 3 och Strategi och värdent s. 8, Ledning med hållbarhetsansvar s. 13
Förvaltning	102-18	Styrningsstruktur	Förvaltning, organisation och tillsyn s. 4, rapportens förteckning över medlemmar och bakgrundsorganisationer s. 45
Intressent-engagemang	102-40	Intressentgrupper	Intressentgrupper s. 14
	102-41	Kollektivavtal	Kollektivavtal Avaintes för AVAINTA Arbetsgivarna
	102-42	Identifiering och val av intressentgrupper	Intressentgrupper s. 14
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Intressentgrupper s. 14
	102-44	Väsentliga områden som lyfts av intressenter och hantering av dessa	Intressentgrupper s. 14
Rapporterings-principer	102-45	Enheter som ingår i koncernbokslutet	Rapporteringsprinciper s. 49
	102-46	Process för att definiera rapportinnehåll och avgränsningar	Väsentlighetsanalys s. 11 och Rapporteringsprinciper s. 49
	102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Rapporteringsprinciper s. 49
	102-48	Justering av tidigare information	ingen tidigare hållbarhetsrapport
	102-49	Väsentliga förändringar	ingen tidigare hållbarhetsrapport
	102-50	Redovisningsperiod	kalenderår/räkenskapsperiod 1.1–31.12.2020
	102-51	Datum för senaste redovisning	TYS första hållbarhetsrapport, ingen tidigare hållbarhetsrapport
	102-52	Redovisningscykel	Kalenderår, räkenskapsperiod
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	Kontaktuppgifter s. 2
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	Denna rapport har utarbetats enligt GRI standard, tillämplighetsnivå Core
	102-55	GRI-index	GRI-index s. 50
	102-56	Extern bestyrkande	Rapporten är inte externt bestyrkt

## GRI 103: Ledningens ansats 2016

	Rapporteringsinnehåll	Referens
103-1	Väsentliga frågor och avgränsningar	Rapporteringsprinciper s. 49
103-2	Ledningens ansats och dess delkomponenter	Ledning med hållbarhetsansvar s. 13, Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 15 och mål s. 19, En arbetsgemenskap som mår bra s. 21 och mål s. 25 Nöjda kunder s. 28 och mål s. 32 Hållbart boende s. 35 och mål s. 41
103-3	Utvärdering av ledningens arbete	Ledning med hållbarhetsansvar s. 13, Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 15 och mål s. 19, En arbetsgemenskap som mår bra s. 21 och mål s. 25 Nöjda kunder s. 28 och mål s. 32 Hållbart boende s. 35 och mål s. 41



## GRI 200: Standarder för ekonomiskt ansvar

	GRI-standard	Rapporteringsinnehåll	Referens	
<b>Ekonomiskt resultat</b>	GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat ekonomiskt värde	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18
		201-4	Erhållet statsstöd	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18, Förvaltningen är genomskinlig s. 16
<b>Anskaffningspraxis</b>	GRI 204: Anskaffningspraxis 2016	204-1	Lokala leverantörers andel av anskaffningarna	TYS är en pålitlig partner s. 17 och Hållbart boende/Året 2020 s. 35
<b>Anti-korruption</b>	GRI 205: Anti-korruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruption	Ledning med hållbarhetsansvar s. 13, Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 19
		205-3	Korruptionsincidenter och av dem föranledda åtgärder	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18
<b>Konkurrenshämmande aktiviteter</b>	GRI 206: Konkurrenshämmande aktiviteter 2016	206-1	Juridiska åtgärder som vidtagits mot organisationen	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18
<b>Studentbystiftelsens i Åbo egna temaspecifika nyckeltal / ekonomiskt ansvar</b>	Temaspecifika nyckeltal för Studentbystiftelsen i Åbo/ekonomiskt ansvar	TYS	Ekonomisk utnyttjandegrad för bostäderna	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18
		TYS	Avsättning	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18
		TYS	Lånestock	Nyckeltal / Genomskinlig och lönsam verksamhet s. 18

## GRI 300: Standarder för miljöansvar

	GRI-standard	Rapporteringsinnehåll	Referens	
<b>Energi</b>	GRI 302: Energi 2016	302-1	Organisationens egen energiförbrukning	Nyckeltal / Hållbart boende s. 39
		302-3	Energiintensitet	Nyckeltal / Hållbart boende s. 39
<b>Vatten</b>	GRI 303: Vatten 2018	303-1	Färskvattenuttag per källa	ingen verksamhet på vattenkritiska områden
		303-2	Vattenpåverkan	inte relevant
		303-3	Vattenuttag totalt	Nyckeltal / Hållbart boende s. 39
		303-5	Vattenförbrukning	Nyckeltal / Hållbart boende s. 39
<b>Utsläpp</b>	GRI 305: Utsläpp 2016	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Nyckeltal / Hållbart boende s. 39
<b>Avloppsvatten och avfall</b>	GRI 306: Avloppsvatten och avfall 2020	306-1	Vattenutsläpp per kvalitet och destination	TYS gör sitt bästa för att minska energiförbrukningen s. 37, Rapporteringsprinciper s. 49
		306-2	Typ av avfall och hanteringsmetod	TYS gör sitt bästa för att minska energiförbrukningen s. 37, Rapporteringsprinciper s. 49
		306-3	Total avfallsmängd	Nyckeltal / Hållbart boende s. 40
		306-4	Mängden avfall till återvinning	Nyckeltal / Hållbart boende s. 40
<b>Temaspecifika nyckeltal för Studentbystiftelsen i Åbo/ miljöansvar</b>	Temaspecifika nyckeltal för Studentbystiftelsen i Åbo/miljöansvar	TYS	Tekniska lösningar för hållbar utveckling	TYS satsar på hållbar utveckling s. 38
		TYS	Minskad vattenförbrukning	Nyckeltal / Hållbart boende s. 40
		TYS	Låssystem, modernt iLoq% av bostäderna	Nyckeltal / Hållbart boende s. 40
		TYS	Mängden ofog vid objekten, antalet brottanmälningar från TYS	Nyckeltal / Hållbart boende s. 40



		GRI-standard	Rapporteringsinnehåll	Referens
<b>Arbetshälsa och arbetssäkerhet</b>	GRI 403: Arbetshälsa och arbetssäkerhet 2018	403-1	Styrning för hälsa och säkerhet	Träff med företagshälsovården kring arbetshälsan en gång i året. När förhållandena förändras och alltid vid behov med 3–5 års mellanrum bedömer företagshälsovården i en arbetsplatsredogörelse arbetssäkerheten och arbetsförhållandena för medarbetarna och arbetslokalerna.
		403-2	System för tillbudsrapportering	Tillbörlig uppmärksamhet fästs vid arbetssäkerheten. Merparten av stiftelsens arbete är kontorsarbete. Stiftelsen har två egna servicemän som utför service- och reparationsarbete i fastigheterna. I fastighetsserviceteamets arbetsuppgifter ingår besök på byggplatser och i fastigheter.
		403-3	Företagshälsovård	För stiftelsens företagshälsovård står Terveystalo. Företagshälsovården täcker lagstadgad företagshälsovård med tyngdpunkten i att förebygga arbetsrelaterade risker och skador för hälsan. För fast anställda och långvariga (efter 6 mån. oavbruten anställning) visstidsanställda medarbetare täcker företagshälsovården dessutom preventiv bashälsovård och sjukvård på företagshälsovårdens basnivå samt laboratorie- och röntgenundersökningar.
		403-4	Facklig samverkan relaterat till hälsa och säkerhet	Personalen har regelbundet informerats om företagshälsovårdens innehåll och om försäkringsskyddet.
		403-5	Utbildning i hälsa och säkerhet	På basis av data om sjukfrånvaro kan på antingen arbetsgivarens eller arbetstagarens initiativ ordnas förhandlingar om arbetshälsan, i syfte att stödja arbetstagaren till att klara av arbetet. Tre av stiftelsens anställda har genomgått utbildning för Arbetssäkerhetskort och Hetaarbetscertifikat.
		403-6	Friskvård	Hälsogranskning görs när arbetsförhållandet inleds, med regelbundna mellanrum och för definierade åldersgrupper samt som slutgranskning vid pensionering. Granskning av arbetsförmågan kan göras för att bedöma hälsotillståndet som eventuellt påverkar arbetsförmågan. Utöver lagstadgad olycksfallsförsäkring har stiftelsen tecknat sjukkostnadsförsäkring, fritidsolycksfallsförsäkring och reseförsäkring för fastanställda och långvariga (efter 6 mån. oavbruten anställning) visstidsanställda medarbetare. Försäkringarna har tecknats hos Fennia och If.
		403-7	Förebyggande och riskbegränsande åtgärder i direkt samband med affärsförbindelser	Som bilaga till anbudsunderlaget fogar TYS alltid beställarens säkerhetsdokument, vilket stipuleras i arbetarskyddslagen. Dokumentet redogör för sådana särdrag hos objektet som inverkar på arbetarsäkerheten och för eventuellt förekommande skadliga ämnen. Därtill utarbetar huvudentreprenören ett eget säkerhetsdokument som tar upp säkra arbetsmetoder osv. Under sin tid på byggarbetsplatsen gör entreprenören varje vecka en säkerhetsrund på arbetsplatsen och registrerar eventuellt förekommande avvikelser. På större byggarbetsplatser görs en TR-mätning, på mindre säkerhetsrund. Arbetarsäkerheten är alltid ett av ärendena på byggplatsmötets agenda. Då går man igenom alla olycksfall och incidenter som eventuellt har inträffat på arbetsplatsen.
		403-9	Olyckor och allvarliga tillbud	Nyckeltal / En arbetsgemenskap som mår bras. 23
<b>Fortbildning</b>	GRI 404: Fortbildning 2016	404-1	Fortbildning medeltal h/cap/a	Nyckeltal / En arbetsgemenskap som mår bras. 23
		404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	Lika möjligheter för alla s. 22 (resultatlön), TYS satsar på medarbetarnas kompetensutveckling s. 22 (utvecklingssamtal)
<b>Mångfald och jämlikhet</b>	GRI 405: Mångfald och jämlikhet 2016	405-1	Mångfald i styrgrupper och bland medarbetare	Nyckeltal / En arbetsgemenskap som mår bras s. 24
<b>Likabehandling</b>	GRI 406: Likabehandling 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	Lika möjligheter för alla s. 22
<b>Temaspecifika nyckeltal för Studentbystiftelsen i Åbo / socialt ansvar</b>	Temaspecifika nyckeltal för Studentbystiftelsen i Åbo/socialt ansvar	TYS	Medarbetarnas allmänna vitsord för arbetsplatsen	Nyckeltal / En arbetsgemenskap som mår bras s. 24
		TYS	Sjukfrånvaro och andel av arbetstiden	Nyckeltal / En arbetsgemenskap som mår bras s. 24
		TYS	Servicelöftesrealisering/ svarstid	Nyckeltal / Njöda kunder s. 31
		TYS	Kundorienterad service	Nyckeltal / Njöda kunder s. 31
		TYS	Handläggning av felanmälningar	Nyckeltal / Njöda kunder s. 31
		TYS	Lägenhetsrenoveringar	Nyckeltal / Njöda kunder s. 31
		TYS	Hyresgästkommittéernas verksamhet	Nyckeltal / Njöda kunder s. 31