

**56,55**

hoitokate-%

**5 343**

asuntopaikkaa

**1 271**

perheasuntoa

**96,62**

käyttöaste-%

**8,2**

milj. euroa  
hoitokate

**130 679**

asunoneliöt

**832**

yksiötä

**18**

henkilöä

**14,5**

milj. euroa  
liikevaihto

**2,31**

lainojen  
keskikorko-%

**12,93**

asuntojen painotettu  
keski-ikä

**3 851**

huoneistoa

**39**

toimintavuosi

**7 410**

asuntohakemusta

**92,5**

milj. euroa  
tase

**8,70**

keskineliövuokra

**1 748**

kimppa-asuntoa

**2 346**

uusien  
vuokrasopimuksia

**61**

uutta asuntoa  
Villentalo

**33,46**

omavaraisuusaste -%

## *Toimintakertomus ja tilinpäätös*

### *2010*

**POHJOIS-SUOMEN  
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ**



**PSOAS**



## SISÄLLYSLUETTELO

1 Toimitusjohtajan katsaus .....	2
2 Vuokraustoiminta.....	3
2.1 Asuntojen vuokraus.....	3
2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen .....	3
3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset .....	4
4 Henkilöstö.....	4
5 Talous.....	5
6 Valtuuskunta.....	5
7 Hallitus.....	6
8 Tilintarkastajat .....	6
Tuloslaskelma .....	7
Tase .....	8
Rahoituslaskelma .....	10
Tunnuslukuja .....	11
Liitetiedot .....	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus .....	17
Tilintarkastusmerkintä .....	17

# TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2010

## 1 Toimitusjohtajan katsaus

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö on toiminut sääntöjensä mukaisesti järjestämällä Oulun seudulla toimivien oppilaitosten opiskelijoille ja nuorisolle asuntoja, tukemalla kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa tarjoamalla asuntoja tähän tarkoitukseen ja parantamalla opiskelijoiden sosiaalisia ja taloudellisia opiskeluedellytyksiä.

Ydinliiketoiminta-alueita ovat opiskelija-asuntojen rakennuttaminen, opiskelijakiinteistöjen ylläpito ja opiskelija-asuntojen vuokraus. Hallituksen ja johdon yhteistyönä vuonna 2004 syntynyt liiketoimintojen kehittämisstrategia, jota on päivitetty ja täydennetty vuosittain, toimi viitekehyyksenä vuoden 2010 toiminnalle. Vision ja strategian painopiste on edelleen asiakaspalvelun laadussa ja opiskelija-asumisosaamisen kasvattamisessa. Haluamme tehdä työtä sen eteen, että PSOASilla on hyvä maine opiskelijoiden asumistarpeiden ratkaisijana ja asiakkaillemme on selkeä kuva meistä asumispalvelujen laaja-alaisena asiantuntijaorganisaationa. Tämä näkyy kaikissa asiakaspalvelun ja kiinteistöhuollon toiminnoissa.

Vuoden 2010 elokuussa valmistui uudiskohde Välkylän alueelle. Villentalo nimiseen rakennukseen tuli 61 opiskelija-asuntoa ja alakertaan Oulun kaupungin päiväkotia. Lasareetin saaren alueen uusi asemakaava tarjoaa tilaisuuden rakentaa uusi opiskelijavuokratulo Rauhalan rakennuksen viereen. Rakentaminen aloitetaan yhteistyössä Hartela-Forum Oy:n kanssa välittömästi asemakaavan valmistuttua.

Vuoden 2010 aikana aloitettiin myös Virkakatu 5:n perusparantamisen suunnittelu. Kuluva vuoden aikana perusparannetaan kohteen viisi rakennusta ja piha-alue. Viisi muuta rakennusta korjataan vuoden 2012 aikana. Välkylän pihan kunnostussuunnittelu käynnistyi yhteistyössä VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy:n kanssa.

Talousstrategian tavoitteena on luoda vakautta ja pitkäjänteisyyttä PSOASin taloudenhoitoon. Kestävän kehityksen talousstrategia mahdollistaa ydinliiketoimintojen tasaisen ja vakaan kehittämisen. Talousstrategian keskeinen viesti on "vahva talous". Tähän pyritään hallitulla vuokratasolla, hyvän hoitokatteen säilyttämisellä, tehokkailla päivittäisrutiineilla ja suunnitelmallisella investointipolitiikalla.

Talouden kannalta keskeisiä tavoitteita ovat hyvän käyttöasteen ja hoitokatteen säilyttäminen läpi vuoden. Myynnillisesti suurin haaste ajoittuu loppukevään ja kesän kuukausiin. Vapautuvia asuntoja tarjottiin aktiivisesti ja asuntojen käyttöaste saatiin pidettyä hyvällä tasolla läpi vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli konsernissa 96,62 % (v. 2009 95,70 %) eli parempi kuin edellisvuonna. Vallinnut taloustilanne ja opiskelijoiden aiempaa vaikeampi työn saatavuus lisäsivät edullisten opiskelija-asuntojen kysyntää.

PSOASin johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Vuoden aikana jatkettiin vaihtuvakorkoisten lainojen korkosuojaamista. Konsernissa lainojen keskiporko oli 2,31 %, omavaraisuusaste nousi 33,48 %:iin (v. 2009 31,31 %).

Kustannuksista sähkö-, vesi- ja lämmityskustannusten kehittyminen ovat tarkassa seurannassa ja ne nähdään riskitekijöiksi vakaan talouskehityksen kannalta. Sähkön osalta vakautta pyritään rakentamaan usealle vuodelle ulottuvien ostosopimusten avulla. Aktiivinen asukastiedottaminen energiaa ja ympäristöä säästävistä elintavoista nähdään myös erittäin tärkeänä.

Vuokra-asuntojen kysynnän ennustetaan edelleen pysyvän hyvällä tasolla johtuen kansantalouteen liittyvistä epävarmuustekijöistä ja niiden vaikutuksista kuluttajien henkilökohtaiseen talouteen.

Vaikka viitekorot ovat jo vuosia olleet alhaalla, on maailmantaloudessa hyvin paljon epävarmuustekijöitä ja kohonneen inflaation seurauksena odotettavissa korkojen nousua.

Vuoden 2010 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto konsernissa oli 3,1 miljoonaa euroa (v. 2009 3,2 miljoonaa euroa). Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria ei nostettu.

Vuosi 2011 on PSOASin 40-vuotisjuhlavuosi ja juhlavuoden tapahtumien suunnittelu käynnistyi kuluneen vuoden aikana.

## 2 Vuokraustoiminta

### 2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 832 yksiotä, 1 271 perhe- ja 1 748 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5 343.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 410 hakemusta ja uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 161 kpl ja PSOAS-asunnot Oy:lle 185 kpl.

### 2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntotoimistossa työskenteli keskimäärin 7 henkilöä. Asuntojen tarjoaminen toimintavuonna helpottui hieman edellisvuodesta. Yksiöihin kohdistui edelleen runsaasti kysyntää, mutta myös kimppa-asuntojen houkuttelevuus parani yleisen taloustilanteen vuoksi.

Vuoden aikana pyrittiin lisäämään säätön näkyvyyttä erityisesti sähköisissä viestintäkanavissa. Ulkoisen ilmeen rakentamista jatkettiin nettisivuston ja erilaisten painettujen materiaalien uudistuksilla. Myös Facebook sivustoa kehitettiin entisestään ja sitä pyrittiin hyödyntämään aktiivisesti tiedottamisessa.

Syksyllä 2010 lanseerattiin OmaPSOAS järjestelmä, jonka tarkoitus on sekä helpottaa asumispalveluiden varaamista että kehittää asukasviestintää ja tiedottamista. Järjestelmän avulla asukkaat voivat varata sauna- ja pyykkivuoroja, autopaikkoja sekä muita eri kohteissa tarjolla olevia palveluita. OmaPSOAS hyödyntää viestinnässä sähköpostia ja ilmoitustauluja ja sen avulla on mahdollista tehdä alueellisesti kohdennettua asukastiedottamista. Aktiivisia käyttäjiä järjestelmässä on jo yli 3 000 ja päivittäisiä kävijöitä tällä hetkellä noin 750.

PSOAS oli edellisvuosien tapaan mukana aloittavien opiskelijoiden Abi-päivillä yliopistolla ja Eteenpäin Koulutus- ja työelämä -messuilla. Toimintavuonna PSOAS julkaisi myös oman asiakaslehden.

Tulevan vuoden haasteina asuntotoimistossa nähdään kimppa-asumisen houkuttelevuuden lisääminen ja korkean käyttöasteen ylläpitäminen kevään ja kesän aikana. Tähän pyritään tuomalla nuorille selvemmin esiin yhdessä asumisen edut, asukkaiden aktiivisella opastuksella sekä kiinnittämällä erityistä huomiota kiinteistöjen siisteyteen.

### 3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset

Rakennuttamisen ja kiinteistöjen ylläpidon osalta PSOAS haluaa tuottaa asumisviihtyvyydeltään, turvallisuudeltaan ja maisemaltaan hyvää kaupunkirakennetta. Viestimme myös asiakkaillemme, että vastuu elinympäristön parantamisesta kuuluu meille kaikille.

Opiskelija-asuntojen lisärakentaminen perustuu opiskelija-asumistarpeeseen. Määräviä tekijöitä ovat mm. Oulun seudun opiskelijamäärien muutokset, Oulun houkuttelevuus opiskelupaikkakuntana kotimaisille sekä ulkomaalaisille opiskelijoille ja alueen vuokra-asuntotuotanto tarkastelujaksolla. Soluasuntojen asteittainen muuttaminen yksiöiksi ja kaksioiksi vähentää asuinpaikkoja ja tämän vuoksi uudisrakentaminen on tarpeellista.

Vuoden 2009 kesällä käynnistyi Väkkylän alueelle uuden opiskelijavuokratalon rakentaminen ja Villentalo nimen saanut rakennus valmistui elokuussa 2010. Väkkylän asemakaava mahdollistaa tulevinakin vuosina lisärakentamista. Rakentamisen yhteydessä tehdään alueesta viihtyisämpi ja kehitetään liikennejärjestelyjä. Pihasuunnittelu käynnistyi syksyllä 2010 ja yhteistyökumppaniksi valittiin VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy.

Domus Botnican liikesiiven suunnittelua jatkettiin Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n kanssa. Toivonsaaren asemakaavan vahvistuminen syksyllä 2010 mahdollistaa projektin rakentamisen aloittamisen vuoden 2012 aikana.

Kiinteistöjen hoidon tehokkuuden lisäämiseen tähtäävä sähköinen huoltokirjaprojekti saatiin valmiiksi kuluneen vuoden aikana.

Energian ja veden säästöön kiinnitettiin huomiota vaihtamalla vanhoja vesilaitteita uusiin vettä säästäviin malleihin ja lisäämällä kiinteistöjen energiankulutusseuranta. Näihin asioihin tullaan kiinnittämään erityishuomio tulevinakin toimintavuosina mm. lisäämällä kiinteistöjen automaatioastetta. Kiinteistöjen etäkäytön suunnittelu käynnistyi syksyllä ARE Oy:n toimiessa konsulttina.

Asukkaille tarjottavien Internet-palvelujen nähdään tärkeänä oheispalveluna ja yhteistyö jatkui DNA Palvelut Oy:n kanssa. Palvelujen nimi on CampusNet.

Alueisännöinnin piiriin kuului toimintakertomusvuoden aikana kaikki PSOASin omat asunto-kohteet sekä tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen. Asunto- paikkoja näissä kohteissa oli vuoden lopussa 5 343 kpl.

### 4 Henkilöstö

Vuonna 2010 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 18 henkilöä.

Tekninen valvoja Reijo Suomela palkittiin Keskuskauppakamarin kultaisella ansiomerkillä 30 vuotta kestäneestä työsuhteesta ja kirjanpitäjä Teija Lilleberg pronssisella ansiomerkillä 10 vuotta kestäneestä työsuhteesta.

## 5 Talous

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö –konserniin kuuluvat emoyhtiö PSOASin lisäksi tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen. Lisäksi konserniin kuuluu osakkuusyritys Kiinteistö Oy Puistomanne.

Konsernin liikevaihto oli 14,5 miljoonaa euroa, PSOASin liikevaihto oli 12,7 miljoonaa euroa. Hoitokate konsernissa oli 8,2 miljoonaa euroa eli 56,6 % liikevaihdosta, PSOASilla 6,7 miljoonaa euroa, 52,8 % liikevaihdosta. Tilikauden voitto konsernissa oli 3,1 milj. euroa, PSOASilla 3,0 miljoonaa euroa.

Hoitokuluissa lämmityskulut nousivat edellisvuodesta koko konsernissa 13,6 %, PSOASilla 17,3 % tavallista kylmempien talvikuukausien ja kaukolämmön hinnan nousun vuoksi. Kiinteistöverot nousivat konsernissa 30 %, PSOASilla lähes 33 % edellisvuodesta. Suurin yksittäinen kuluerä sekä konsernissa että PSOASilla oli korjauskulut, mihin konsernitasolla käytettiin lähes 1,3 miljoonaa euroa ja PSOASilla 1,1 miljoonaa euroa. Veden säästöön on kiinnitetty huomioita viime vuosien aikana vaihtamalla vanhoja vesilaitteita uusiin vettä säästäviin malleihin.

## 6 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Tuure Karppimaa ja varapuheenjohtajana Ilari Nisula. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Valtuuskunnan jäsenet vuonna 2010

varsinainen jäsen	varajäsen	yhteisö
<b>Toimikausi 2009 – 2010</b>		
Jarno Rasinkangas	Matti Vapa	OYY
Tuure Karppimaa	Juha Korhonen	OYY
Ilari Nisula	Olli Mäkäräinen	OYY
Samira Fahim	Noora Vaarala	OYY
Jussi Kurttila	Sampo Rissanen	OYY
Kaisa Vainio	Mirjam Uusitalo	OYY
Vilho Lantto	Harri Haapasalo	Oulun yliopistoseura ry
Markku Mäkelä	Jonne Hiltunen	asukkaiden edustaja
<b>Toimikausi 2010 – 2011</b>		
Heikki Hartikka	Joonas Kauppila	OYY
Tuomas Aarni	Marjo Karppinen	OYY
Janne Tolppanen	Jonne Kettunen	OYY
Erkka Hautamäki	Elina Honkala	OYY
Heikki Niemi	Noora Kangas	OYY
Ville Marttila	Tiina Takalokastari	OYY
Seppo Eriksson	Petri Aarnio	Oulun yliopisto
Kari-Pekka Kronqvist	Marja-Leena Olsbo-Rusanen	Oulun kaupunki
Heidi Wikman	Juha Hyvärinen	asukkaiden edustaja

## 7 Hallitus

Hallitukseen kuuluu yksitoista jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi on kolme vuotta.

Hallituksen jäsenet vuonna 2010

### Toimikausi 2008 - 2010

Mikko Paakkolanvaara

Juha Mäkitalo

Mika Liuska

Paavo Sorvisto

asukkaiden edustaja

Oulun kaupunki

### Toimikausi 2009 - 2011

Heidi Vatja, puheenjohtaja

Tero Rasmus, varapuheenjohtaja

Anu Soikkeli

Oulun yliopisto

### Toimikausi 2010 - 2012

Mari-Leena Talvitie

Paavo Väätäinen

Heikki Riitahuhta

Milja Seppälä

Oulun kaupunki

asukkaiden edustaja

Hallituksen puheenjohtajana toimi Heidi Vatja ja varapuheenjohtajana Tero Rasmus. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa.

## 8 Tilintarkastajat

Varsinaiset

KHT Tapio Raappana

KHT Jari Karppinen

Varatilintarkastajat

KHT Pirkko Lauste

KHT Rauno Sipilä

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2009
<b>LIIVEVAIHTO</b>				
Vuokrat	14 427 763,80	14 169 831,44	12 551 463,02	12 245 714,27
Käyttökorvaukset	119 824,03	102 770,21	109 691,60	90 236,24
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>14 547 587,83</b>	<b>14 272 601,65</b>	<b>12 661 154,62</b>	<b>12 335 950,51</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>487 093,69</b>	<b>671 931,67</b>	<b>366 863,82</b>	<b>380 993,60</b>
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	614 823,28	652 594,88	614 513,28	652 394,88
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	131 219,53	130 366,07	131 219,53	130 366,07
Muut henkilösivukulut	15 699,55	19 850,97	15 699,55	19 850,97
	-761 742,36	-802 811,92	-761 432,36	-802 611,92
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot	-3 661 658,09	-3 298 978,74	-2 598 531,37	-2 596 133,79
<b>Muut kulut</b>				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	194 886,08	142 166,24	91 666,33	74 082,08
Käyttö ja huolto	547 914,27	538 921,28	465 014,67	443 513,36
Ulkoalueiden huolto	80 928,83	21 703,15	64 733,06	15 422,91
Siivous	395 177,12	391 279,57	324 574,86	317 864,51
Lämmitys	1 197 366,46	1 053 853,89	981 998,50	837 131,83
Vesi ja jätevesi	576 992,61	593 582,28	486 586,99	488 416,54
Sähkö	448 576,72	463 401,38	299 657,49	289 279,42
Jätehuolto	164 251,28	151 266,97	129 864,66	118 515,35
Vahinkovakuutukset	56 233,39	53 787,84	48 670,12	44 322,04
Vuokrat	540 102,32	470 495,70	1 050 850,55	978 662,55
Kiinteistövero	249 926,03	192 219,29	198 793,59	149 803,89
Korjaukset	1 264 867,88	1 160 744,19	1 108 989,17	1 010 960,70
Muut hoitokulut	316 584,55	294 881,67	313 741,82	292 724,64
	-6 033 807,54	-5 528 303,45	-5 565 141,81	-5 060 699,82
Luottotappiot	-12 247,60	-7 003,76	-12 247,60	-6 382,11
	-6 046 055,14	-5 535 307,21	-5 577 389,41	-5 067 081,93
<b>LIIVEVOITTO</b>	<b>4 565 225,93</b>	<b>5 307 435,45</b>	<b>4 090 665,30</b>	<b>4 251 116,47</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	7 860,00	6 288,00	7 182,50	5 746,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	98 631,28	117 645,51	83 236,80	105 212,01
Korkokulut	-1 411 854,80	-2 023 411,73	-1 218 215,53	-1 656 586,12
Muut rahoituskulut	-10 055,53	-7 749,75	-8 703,28	-6 338,84
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-15 022,02	-10 547,99		
	-1 330 441,07	-1 917 775,96	-1 136 499,51	-1 551 966,95
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>3 234 784,87</b>	<b>3 389 659,50</b>	<b>2 954 165,79</b>	<b>2 699 149,52</b>
<b>Tuloverot</b>				
Tilikauden verot		-14,48		
Laskennalliset verot	-84 926,97	-190 672,30		
	-84 926,97	-190 686,78		
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>3 149 857,90</b>	<b>3 198 972,72</b>	<b>2 954 165,79</b>	<b>2 699 149,52</b>

## TASE

## Konserni

## Emoyhtiö

VASTAAVAA	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	23 088,98	18 994,18	23 088,98	18 994,18
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	896 648,70	636 420,20	896 648,70	597 420,20
Liittymismaksut	852 131,86	849 745,51	685 993,16	636 524,22
Rakennukset ja rakennelmat	74 472 925,23	73 448 238,34	58 613 834,27	56 205 592,13
Koneet ja kalusto	903 610,87	734 350,34	661 214,11	415 761,25
Muut aineelliset hyödykkeet	370 952,62	676 098,17	323 676,45	280 747,06
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	57 814,49	2 099 072,81	57 814,49	2 099 072,81
	77 554 083,77	78 443 925,37	61 239 181,18	60 235 117,67
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	273 819,49	288 841,51	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet	415 681,63	416 186,19	414 661,59	415 166,15
Muut saamiset	0,00	58 865,77	0,00	58 865,77
	689 501,12	763 893,47	2 442 865,54	2 502 235,87
Pysyvät vastaavat yhteensä	78 266 673,87	79 226 813,03	63 705 135,70	62 756 347,72
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 895,52	76 895,52		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	66 248,11	74 093,49	56 750,16	59 098,75
Muut saamiset	12 390 000,00	9 312 059,12	11 440 000,00	7 810 000,00
Siirtosaamiset	35 429,13	35 467,54	34 188,59	22 964,93
	12 491 677,24	9 421 620,15	11 530 938,75	7 892 063,68
Rahat ja pankkisaamiset	1 695 560,29	109 248,30	134 283,61	27 104,16
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	14 264 133,05	9 607 763,97	11 665 222,36	7 919 167,84
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>92 530 806,92</b>	<b>88 834 577,00</b>	<b>75 370 358,06</b>	<b>70 675 515,56</b>

## TASE

## Konserni

## Emoyhtiö

VASTATTAVAA	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma				
Peruspääoma	1 850,07	1 850,07	1 850,07	1 850,07
Lahjoitusrahasto	8 409,40	8 409,40	8 409,40	8 409,40
	10 259,47	10 259,47	10 259,47	10 259,47
Muut rahastot				
Rakennusrahasto	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08
Rauhala-rahasto	187 529,54	187 529,54	187 529,54	187 529,54
Asuntostipendirahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20
Edellisten tilikausien voitto	20 131 394,96	16 932 553,64	18 547 795,16	15 848 645,64
Tilikauden voitto	3 149 857,90	3 198 972,72	2 954 165,79	2 699 149,52
Oma pääoma yhteensä	27 767 902,53	24 618 176,02	25 988 610,62	23 034 444,83
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>	3 198 426,07	3 198 426,07		
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Eläkevaraus	185 394,50	197 088,00	185 394,50	197 088,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	55 175 950,40	54 397 371,88	44 667 477,07	42 724 139,97
Laskennallinen verovelka	663 064,80	472 392,48		
	55 839 015,20	54 869 764,36	44 667 477,07	42 724 139,97
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 149 435,38	3 383 996,70	2 408 408,24	2 629 435,38
Saadut ennakot	109 531,36	85 992,94	100 879,10	77 922,90
Ostovelat	242 424,29	346 207,22	243 009,80	289 333,62
Muut velat	1 302 524,34	1 282 747,99	1 145 506,54	1 100 950,04
Siirtovelat	651 226,28	661 505,40	631 072,19	622 200,82
Laskennallinen verovelka	84 926,97	190 672,30		
	5 540 068,62	5 951 122,55	4 528 875,87	4 719 842,76
Vieras pääoma yhteensä	61 379 083,82	60 820 886,91	49 196 352,94	47 443 982,73
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>92 530 806,92</b>	<b>88 834 577,00</b>	<b>75 370 358,06</b>	<b>70 675 515,56</b>

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2010	1.1. - 31.12.2009	1.1. - 31.12.2010	1.1. - 31.12.2009
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Liikevoitto	4 565 226	5 307 435	4 090 665	4 251 116
Oikaisut*	-710 353	-542 478	-11 694	-18 123
Poistot	3 661 658	3 298 979	2 598 531	2 596 134
Käyttöpääoman muutos	-45 949	176 598	21 185	23 842
Satunnaiset tuotot				
Saadut osingot	7 861	6 288	7 183	5 746
Saadut korot	98 631	117 646	83 237	105 212
Tilikauden verot	0	-14		
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 577 073</b>	<b>8 364 454</b>	<b>6 789 108</b>	<b>6 963 927</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-2 945 230	-2 753 690	-3 547 319	-2 420 708
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-2 945 230</b>	<b>-2 753 690</b>	<b>-3 547 319</b>	<b>-2 420 708</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 039 989	-2 239 983	-2 713 690	-1 981 733
Pitkäaikaisten lainojen nostot	4 436 000		4 436 000	
Maksetut korot	-1 335 826	-1 859 933	-1 226 919	-1 662 925
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>60 185</b>	<b>-4 099 916</b>	<b>495 391</b>	<b>-3 644 658</b>
<b>Rahavirrat yhteensä</b>	<b>4 692 028</b>	<b>1 510 848</b>	<b>3 737 179</b>	<b>898 561</b>
Rahavarat 1.1.	9 409 248	7 903 301	7 837 105	6 938 545
myydyn tytäryhtiön vaikutus muutos	-15 717	-4 901		
fuusiossa siirtyneet rahavarat	4 692 028	1 510 848	3 737 179	898 561
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>14 085 560</b>	<b>9 409 248</b>	<b>11 574 285</b>	<b>7 837 105</b>

\* konsernin rahoituslaskelma laadittu yksittäisten konserniyhtiöiden rahoituslaskelmien yhdistelmänä, oikaisuna konsernitilinpäätöksen sisäiset eliminoinnit, emoyhtiössä oikaisuna etueläkevarauksen muutos.

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Hoitokate-%	56,55 %	60,30 %	52,83 %	55,51 %
Tulos ennen sat.eriä, tpsiiroja ja veroja (% tuotoista)	21,52 %	22,68 %	22,68 %	21,22 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,07 %	5,37 %	5,84 %	6,31 %
Vesi ja energia % tuotoista	14,79 %	14,12 %	13,57 %	12,70 %
Nettokorot % tuotoista	8,73 %	12,80 %	8,71 %	12,25 %
Lainojen keskiporko-%	2,31 %	3,41 %	2,65 %	3,57 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	470	450	412	405
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	12,93	12,19	13,41	12,71
Omavaraisuusaste-%	33,46 %	31,31 %	34,48 %	32,59 %
Maksuvalmius, quick ratio**	5,93	3,71	5,50	3,79
<b>Toiminnalliset tunnusluvut *</b>				
Asuntojen käyttöaste, %	96,62 %	95,70 %	96,07 %	95,29 %
Keskineliövuokra €/asm2/kk	8,70	8,64	8,66	8,62
Rakennustilavuus, m3	593 331	577 851	522 747	507 267
Asuntoala, m2	130 679	128 328	114 258	111 907
Huoneistoja, kpl ***	3 851	3 823	3 449	3 421
Asuntopaikkoja, kpl	5 343	5 283	4 712	4 652

\* emoyhtiön luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

\*\* lyhytaikainen vieras pääoma ei sisällä lainojen lyhennyksiä

\*\*\* yksi perheasunto = yksi huoneisto, yksiö = yksi huoneisto, yksi kimppekämpähuone = yksi huoneisto

# POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

## LIITETIEDOT

### 1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

#### 1.1. Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiö Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön ja tytäryhtiöiden PSOAS-asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen sekä osakkuusyhtiö Kiinteistö Oy Puistomannen kesken. PSOAS-asunnot Oy:n tytäryhtiö Kiinteistö Oy Kemin Lippulaiva myytiin 31.5.2010, yhtiö ei sisälly enää vuoden 2010 konsernitilinpäätökseen, vertailuvuoden luvuissa yhtiö on mukana. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmää käyttäen.

#### 1.2. Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Tilikaudella tehdyt poistot rakennuksista ovat 4 %, koneista ja kalustosta 25 % jäännösarvoista. Muusta käyttöomaisuudesta jatkettiin entisen käytännön mukaisesti mm. aloitettuja tasa-poistomenetelmiä. Konsernitilinpäätöksen rakennusten arvoon sisältyy myös tilinpäätöksessä syntyneet konserniaktiiva.

#### 1.3. Eläkkeet

Emoyhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna. Lisäksi henkilökunnalle on otettu etueläkevakuutus, joka mahdollistaa henkilön eläkkeellejäännin 63 -vuotiaana. Tästä johtuva eläkevastuu esitetään pakollisena eläkevarauksena, varauksen pienenemisestä johtuva tuotto sisältyy muihin tuottoihin.

2. Tuottojen jaottelu	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Vuokraustoiminta	14 547 587,83	14 272 601,65	12 661 154,62	12 335 950,51
Muut tuotot	487 093,69	671 931,67	366 863,82	380 993,60
Yhteensä	15 034 681,52	14 944 533,32	13 028 018,44	12 716 944,11

### 3. Henkilöstö

#### Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot

Hallitus ja toimitusjohtaja	112 889,92	111 448,72	112 579,92	111 248,72
Henkilöstön määrä keskimäärin	18	17	18	17

### 4. Poistot

Aineettomista hyödykkeistä	5 510,28	5 146,50	5 510,28	5 146,50
Rakennuksista ja rakennelmista	2 965 812,20	2 892 804,38	2 362 104,67	2 369 447,62
Koneista ja kalustosta	228 640,88	227 130,43	148 319,55	120 934,06
Muista pitkävaikutteisista menoista	430 671,81	141 581,89	82 596,87	100 605,61
Konserniaktiivasta	31 022,92	32 315,54		
Yhteensä	3 661 658,09	3 298 978,74	2 598 531,37	2 596 133,79

### 5. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	7 860,00	6 288,00	7 182,50	5 746,00
Korkotuotot	98 631,28	117 645,51	83 236,80	105 212,01
Korkokulut	-1 411 854,80	-2 023 411,73	-1 218 215,53	-1 656 586,12
Muut rahoituskulut	-10 055,53	-7 749,75	-8 703,28	-6 338,84
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-15 022,02	-10 547,99		
Yhteensä	-1 330 441,07	-1 917 775,96	-1 136 499,51	-1 551 966,95

### 6. Korjausavustukset

Oulun kaupunki on myöntänyt emoyhtiölle korjausavustusta 9 390,20 euroa eri kohteisiin, avustukset on kirjattu kohteiden korjauskulujen vähennykseksi.

7. Pysyvät vastaavat	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	18 994,18	9 728,71	18 994,18	9 728,71
+ lisäys	9 605,08	14 411,97	9 605,08	14 411,97
./ poisto	-5 510,28	-5 146,50	-5 510,28	-5 146,50
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	23 088,98	18 994,18	23 088,98	18 994,18
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	636 420,20	489 148,94	597 420,20	450 148,94
+ lisäys	299 228,50	147 271,26	299 228,50	147 271,26
./ myynti	-39 000,00			
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	896 648,70	636 420,20	896 648,70	597 420,20
Liittymismaksut tilikauden alussa	849 745,51	849 745,51	636 524,22	636 524,22
+ lisäys	49 468,94	0,00	49 468,94	0,00
./ myynti	-47 082,59			
Liittymismaksut tilikauden lopussa	852 131,86	849 745,51	685 993,16	636 524,22
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	72 672 665,44	75 934 612,66	56 205 592,13	58 335 927,05
+ lisäys	4 770 346,81	239 112,70	4 770 346,81	239 112,70
./ katettu asuintalovarauksella			0,00	0,00
./ myynti	-748 824,81	-608 255,54		
./ poisto	-2 965 812,20	-2 892 804,38	-2 362 104,67	-2 369 447,62
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	73 728 375,24	72 672 665,44	58 613 834,27	56 205 592,13
Konserniaktiiva tilikauden alussa	775 572,90	807 888,44		
./ poisto	-31 022,92	-32 315,54		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	744 549,99	775 572,90		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	734 350,34	888 047,70	415 761,25	463 262,24
+ lisäys	397 901,41	73 433,07	393 772,41	73 433,07
./ katettu asuintalovarauksella			0,00	0,00
./ poisto	-228 640,88	-227 130,43	-148 319,55	-120 934,06
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	903 610,87	734 350,34	661 214,11	415 761,25
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	676 098,17	475 847,40	280 747,06	381 352,67
+ lisäys	125 526,26	491 161,19	125 526,26	0,00
./ katettu asuintalovarauksella		-149 328,53		0,00
./ poisto	-430 671,81	-141 581,89	-82 596,87	-100 605,61
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	370 952,62	676 098,17	323 676,45	280 747,06
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	2 099 072,81	156 391,80	2 099 072,81	152 593,53
+ lisäys	3 499 161,17	2 646 390,78	3 499 161,17	2 161 849,72
./ katettu ARA:lta saadulla erityisavustuksella				0,00
./ siirto pysyviin vastaaviin	-5 540 419,49	-703 709,77	-5 540 419,49	-215 370,44
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	57 814,49	2 099 072,81	57 814,49	2 099 072,81

Perusparannusten suunnittelua.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
<b>Sijoitukset</b>				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
+/- muutos	0,00	0,00	0,00	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n alussa	288 841,51	299 389,53	351 270,38	351 270,38
+/- muutos	-15 022,02	-10 548,02	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n lopussa	273 819,49	288 841,51	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	416 186,19	416 186,19	415 166,15	415 166,15
+/- muutos	-504,56	0,00	-504,56	0,00
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	415 681,63	416 186,19	414 661,59	415 166,15
Muut saamiset tk:n alussa	58 865,77	58 865,77	58 865,77	58 865,77
+/- muutos	-58 865,77	0,00	-58 865,77	0,00
Muut saamiset tk:n lopussa	0,00	58 865,77	0,00	58 865,77

SOA Oy:n pääomalainan palautus.

#### 8. Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus osakkeet tilikauden alussa	76 895,52	76 895,52		
+/- muutos tilikauden aikana		0,00		
Vaihto-omaisuus osakkeet tilikauden lopussa	76 895,52	76 895,52		

#### 9. Aktivoitunut korkomenot

Aktivoitujen korkomenojen poistamaton osa tase-erässä "Rakennukset ja rakennelmat" muodostuu seuraavasti:

Aktivoitu tilikaudella	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	337 910,31	351 485,42	222 012,04	231 262,54

#### 10. Osakkeet ja osuudet

	omistusosuus	kirjanpito-arvo	tilikauden tulos	nimellis-arvo/osake
<b>Emoyhtiön tytäryhtiöt:</b>				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	1 073 681,25	10,76	7,2
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79.61 %	603 252,32	11,06	8,50
<b>Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:</b>				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 018 kpl	46.30 %	351 270,38	-32 444,96	16,82
Emoyhtiön muut osakkeet		414 661,59		
<b>Emoyhtiön osakkeet yhteensä</b>		<b>2 442 865,54</b>		

#### 11. Siirtosaamiset

vakuutusmaksusaamisia Tapiolasta	2 760,71		2 760,71	
Oulun Energia saamisia				
Oulun Vesi saamisia		10 356,86		10 356,86
Oulun Osuuspankki talletuskorko	9 473,07	2 566,66	8 232,98	2 566,66
Nordea talletuskorko	5 260,27		5 260,27	
Sampo pankki talletuskorko	7 495,89		7 495,89	
Oulun kaupunki korjausavustussaaamisia	9 390,20	8 567,00	9 390,20	8 567,00
ARAlta korjausavustussaaamisia				
arvonlisävero		12 502,61		
korkosuojaus				
muita saamisia	1 048,99	1 474,41	1 048,54	1 474,41
	35 429,13	35 467,54	34 188,59	22 964,93

12. Oma pääoma	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n alussa				
Peruspääoma	1 850,07	1 850,07	1 850,07	1 850,07
Lahjoitusrahasto	8 409,40	8 409,40	8 409,40	8 409,40
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n lopussa	10 259,47	10 259,47	10 259,47	10 259,47
Peruspääoma sisältää sekä PSOASin että fuusiossa siirtyneen Domus Botnican peruspääomat.				
Muut rahastot tilikauden alussa				
Rakennusrahasto	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08
Rauhala-rahasto	187 529,54	187 529,54	187 529,54	187 529,54
Asuntostipendirahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
Muut rahastot tilikauden lopussa	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20
Edellisten tilikausien voitto/tappio	20 131 526,35	17 043 077,63	18 547 795,16	15 848 645,64
./ aik. vuosien asuintalovaroituksilla katettu pysyviä vastaavia		-110 503,11		
./ myydyt tytäryhtiön edell. tilikausien voitot	-131,39	-20,88		
Tilikauden voitto/tappio	3 149 857,90	3 198 972,72	2 954 165,79	2 699 149,52
Oma pääoma yhteensä	27 767 902,53	24 618 176,02	25 988 610,62	23 034 444,83

### 13. Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus tilikauden alussa	0,00	0,00	0,00	0,00
./ purettu tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00
Asuintalovaraus tilikauden lopussa	0,00	0,00	0,00	0,00

### 14. Pakolliset varaukset

Etueläkevaraus tilikauden alussa	197 088,00	215 211,00	197 088,00	215 211,00
+/- muutos	-11 693,50	-18 123,00	-11 693,50	-18 123,00
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	185 394,50	197 088,00	185 394,50	197 088,00

### 15. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka eräänntyvät maksettavaksi viiden vuoden tai pitemmän ajan kuluttua.

Rahalaitoslainat	38 403 477	43 355 450	30 983 000	34 721 000
------------------	------------	------------	------------	------------

### 16. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

#### OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	53 097 646,19	51 633 860,68	41 848 145,72	39 206 067,45
Annetut kiinnitykset	89 097 357,98	93 285 191,98	69 037 369,98	69 037 369,98
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00

#### MUUT VASTUUT

Leasingvastuut	0,00	0,00	0,00	0,00
Leasingsop:sta alkaneelta tilikaudelta maksettavat	0,00	0,00	0,00	0,00
Myöhemmin maksettavat	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut vastuut				
Rakennusaikainen takaus	54 421,85	54 421,85	0,00	0,00
Vuokraoikeuden vakuus	512 348,76	540 946,20		

#### YHTEENSÄ

Kiinnitykset	89 097 357,98	93 285 191,98	69 037 369,98	69 037 369,98
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	566 770,61	595 368,05	0,00	0,00

Taseessa esitettyihin rakennuksiin kohdistuu AVL 33 §:n mukaisia käyttörajoituksia.

	Konserni		Emoyhtiö	
	2010	2009	2010	2009
<b>17. Saadut vuokravakuudet</b>				
Probar Oy	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00
Club Wellness 38 Oy	16 818,79	16 818,79	16 818,79	16 818,79
Oulun Kuntopalatsi Oy	4 376,35	4 376,35	4 376,35	4 376,35
Michella Oy	7 830,00	7 830,00	7 830,00	7 830,00
Karjula Eija Kauneushoitola Ky		1 274,61		
TAC Finland Oy		1 613,40		
	47 025,14	49 913,15	47 025,14	47 025,14
<b>18. Saadut maksusitoumukset</b>				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	7 800,00	4 100,00	6 600,00	3 050,00
<b>19. Koronvaihtosopimukset</b>				
Korkosuojaattuja lainoja yhteensä	11 150 608,22	12 981 060,47	11 150 608,22	12 981 060,47
Korkosuojausten markkina-arvo	-249 887,69	-322 682,31	-249 887,69	-322 682,31
<b>20. Tilintarkastuspalkkiot</b>				
Tilintarkastus	21 677,21	21 364,87	18 664,52	17 858,65
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	765,11	2 833,27	765,11	0,00

#### 21. Luettelo kirjanpitokirjoista


Päiväkirja atk-tulosteena  
Pääkirjan atk-tulosteena  
Tasekirja sidottuna

#### 22. Selvitys kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytystavoista


Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään 10 vuotta ja tositteet vähintään 6 vuotta paperitositteina kirjausjärjestyksessä PSOASilla.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 23. päivänä maaliskuuta 2011

  
Heidi Vatiä  
puheenjohtaja

  
Tero Rasmus  
varapuheenjohtaja

  
Tuure Karppimaa


  
Mika Liuska

  
Juha Mäkitalo

  
Keijo Rantanen

Heikki Riitahuhta

  
Milja Seppälä

  
Anu Soikkeli

  
Mari-Leena Talvitie

  
Paavo Väätäinen

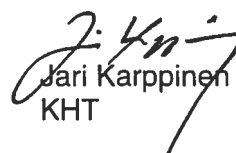
  
Juha Aitamurto  
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 4. 4. 2011

  
Tapio Raappana  
KHT

  
Jari Karppinen  
KHT