



PSOAS
Enemmän asumista

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö
**TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS 2015**



SISÄLLYSLUETTELO

1 Toimitusjohtajan katsaus	1
2 Vuokraustoiminta	2
2.1 Asuntojen vuokraus.....	2
2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen.....	2
3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset	3
4 Henkilöstö.....	3
5 Lähipiiritapahtumat	3
6 Talous	5
7 Valtuuskunta	6
8 Hallitus.....	7
8 Tilintarkastajat.....	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Rahoituslaskelma	11
Tunnuslukuja	12
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	18
Tilintarkastusmerkintä	18

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2015

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. Vuoden 2012 aikana PSOASin strategia ja visio päivitettiin koko laajuudessaan ja sen jalkauttamista organisaatioon ja PSOASin avainkumppaneille jatkettiin vuoden 2015 aikana.

Suomalainen asumiskulttuuri on murroksessa, varsinkin isoissa kaupungeissa kuten Oulussa. Vuokra-asuminen nostaa suosiotaan monesta syystä. Kaupungistuminen, yksinasuminen, ja maahanmuutto luovat trendinomaisesti kysyntää.

Edellä mainituista tekijöistä johtuen Oulun voimakkaasti kasvaneet vuokra-asuntomarkkinat ja kysynnän keskittyminen yksioihin ja pieniin kaksioihin ovat tuoneet kasvavaa kilpailua myös opiskelija-asuntomarkkinoille. Myös uusia kilpailijoita ennakoidaan tulevan markkinoille, esim. asuntorahastojen panostus vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Toisaalta pitkään jatkunut taloudellinen alakulo ja siitä johtuva opiskelijoiden vaikeutunut työnsaatavuus ovat tehneet edullisemmasta kimppa-asumisesta suositumpaa.

Menestyminen opiskelija-asuntojen tarjoamisessa edellyttää meiltä riman pitämistä korkealla. Meidän on pystyttävä tuomaan asukkaille laadukkaat asunnot ja niihin liittyvät palvelut, mutta samalla myös pystyttävä pitämään hintataso opiskelijakukkarolle sopivana.

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 alkukesän kuukausiin. Vapautuvia asuntoja tarjottiin aktiivisesti ja asuntojen käyttöaste saatiin pidettyä hyvällä tasolla läpi vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 97,22 % (v. 2014 96,94 %) eli hiukan korkeampi kuin edellisvuonna.

PSOASin johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Kymmeneksi vuodeksi eteenpäin laadittu PSOASin kiinteistökannan perusparantamis- ja uudisrakentamissuunnitelma edellyttävät oman pääoman käyttöä osana investointien rahoittamista. Oman pääoman osuuden turvaaminen ja suojaaminen säätiön sääntöjen edellyttämällä tavalla tapahtui Nordea Pankin ja OP-Privaten varainhoitopalvelujen toimesta. Konsernissa lainojen keskiporkoprosentti oli 1,55 % (v. 2014 1,69 %). Omavaraisuusaste nousi 43,75 %:iin.

TOIMINTAKERTOMUS 2015

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. Energia-asioihin kiinnitetään huomiota myös yhteistyössä kiinteistönhoitokumppaneiden kanssa.

Vuoden 2015 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,8 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria ei tarvinnut nostaa.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 1 080 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,97 ja 98 % vastaajista kertoi olevansa valmiita suosittelemaan PSOASia läheisilleen ja ystävilleen.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 961 yksiötä, 1 349 perhe- ja 1 664 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5 555.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 458 hakemusta, joista 1 346 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä kasvoi edelliseen vuoteen nähden 13 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 260 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 225 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen käyttöaste koko vuoden osalta nousi hieman vuodesta 2014 ja oli viiden edellisen vuoden keskiarvon yläpuolella. Vuosi alkoi kysynnän osalta hiljaisena, mutta piristyi kesää kohti mentäessä niin, että heinäkuussa käyttöaste oli jo huomattavasti aiempia vuosia korkeampi. Kysynnän vuosivaihteluun odotetaan jatkossa muutosta korkeakoulujen pyrkiessä aikaistamaan opintojen aloitusta syyslukukaudella. Näiden pyrkimysten oletetaan lisäävän loppukesän kysyntää ja aikaistavan aiemmin alkusyksyyn ajoittunutta hakemusten ruuhkahuippua.

Markkinointiviestinnän alueella painopistettä siirrettiin vuoden aikana entistä enemmän perinteisistä kanavista sähköisiin sekä sosiaaliseen mediaan. Muutoksen arvioidaan olleen onnistunut ja vaikuttaneen osaltaan hakijamäärien kasvuun ja käyttöasteen nousuun. Sosiaalisen median osaamista organisaatiossa pyrittiin lisäämään kouluttamalla koko henkilökuntaa kyseisellä osa-alueella.

Asiakkuusprosessin osalta kehitettiin nettisivujen asuntohakua ja kohde-esittelyjä ja otettiin käyttöön vuokrasopimusten sähköinen allekirjoittaminen. Oulun ammattikorkeakoulun kanssa aloitettiin yhteistyö vaihto-opiskelijoiden asuttamisessa ja yliopiston kanssa sitä jatkettiin edellisten vuosien tapaan.

TOIMINTAKERTOMUS 2015

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 asumispaikkoja ja tämän vuoksi uudisrakentaminen on tarpeellista.

PSOASin kiinteistöt salkutettiin v. 2014 aikana ja tämän työn tuloksena syntynyt kartoitus toimii pohjana perusparannusten suunnittelulle ja toteutukselle. PSOASilla on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suunnitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. Investointisuunnitelman oman pääomaosuuden turvaamiseksi on tehty erillinen sijoitusstrategia.

Vuoden 2015 alussa alkanut Tiedonkaari 6 perusparannus saatiin valmiiksi vuoden loppuun mennessä. Kuluvan vuoden alussa käynnistyi hankkeen toinen vaihe eli Kandintie 1 perusparannus. Pääurakoitsijana toimii OKV-Tekniikka Oy ja pääsuunnittelijana Vauhtiiva Oy.

PSOAS on mukana Karjasillan koulun alueen kilpailuhankkeessa osana Hartela-Forummin ryhmää. Kilpailun voitto mahdollistaa PSOASille rakentaa alueelle konseptitalo hoiva-alan opiskelijoille.

Kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut on ulkoistettu. Kiinteistöhuollon osalta yhteistyö jatkuu RTK-Palvelu Oy:n kanssa ja Alltime Oy:n kanssa. Siivouksen osalta kumppanuus jatkuu SOL Palvelut Oy:n kanssa ja Lassila & Tikanoja Oyj:n kanssa

PSOASin kiinteistöjen etähallinnan avulla pyritään parempaan asumisviihtyvyyteen, energian säästöön ja kiinteistöjemme turvallisuuden lisäämiseen. Kertomusvuoden aikana etähallintaan siirrettiin uusia kohteita siten, että lähes 90 % kiinteistömässämme oli automaation piirissä vuoden lopussa.

Asukkaiden Internet-palvelut tarjottiin aiempien vuosien tapaan CampusNet verkon kautta yhteistyössä DNA Oy:n kanssa. Yhteistyötä DNA:n kanssa jatkettiin ja tekninen ratkaisu säilyi pääsääntöisesti ennallaan.

Alueisännöinnin piiriin kuului toimintakertomusvuoden aikana kaikki PSOASin omat asunto-kohteet, tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen, sekä Kiinteistö Oy Puistomanne.

4 Henkilöstö

Vuonna 2015 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 17 henkilöä, vakituisessa työsuhteessa on 16 henkilöä. Kirjanpitäjä Kiia Kurth palkittiin Keskuskaupakamarin hopeisella ansiomerkillä 20 vuotta kestäneestä työsuhteesta.

5 Lähipiiritapahtumat

1.12.2015 voimaan tulleen säätiölain mukaisesti säätiön lähipiiritapahtumat raportoidaan toimintakertomuksessa. Tästä johtuen PSOAS on kartoittanut ydin lähipiiriään. Kaikki lähipii-

TOIMINTAKERTOMUS 2015

riin kuuluvat eivät ole vastanneet kyselyyn. Joulukuussa perustettiin sääntötyöryhmä uudistamaan PSOASin sääntöjä ja laatimaan lähipiiriohjeistuksen. Ryhmän työ on valmis vuoden 2016 aikana ja uudet säännöt otetaan käyttöön siirtymäsääntöjen puitteissa.

PSOASin vuokraustoiminnan ehdot ja vuokrat ovat kaikille vuokralaisille samat. PSOAS ei anna lähipiiriin kuuluville yrityksille tai henkilöille lainoja tai vakuuksia.

Lähipiirisuhteet

- 1 Perustaja ja säätiössä määräysvaltaa käyttävä sekä näiden tai säätiön tytäryhteisö ja –säätiö
- 2 Säätiön ja kohdassa 1 tarkoitetun yhteisön ja säätiön hallituksen ja hallituneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
- 3 Säätiön asiamies ja muu henkilö, joka osallistuu säätiön johtamiseen.
- 4 1 – 3 kohdassa tarkoitetun ihmisen perheenjäsen
- 5 1 – 4 kohdassa tarkoitetun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö

Toimet tai taloudelliset edut euroina		Lähipiirisuhteen luonne				
		1	2	3	4	5
A	Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset		241 259,38	sis.A2:een		
B	Sopimukset	975 554,60	8 659,41		5 536,25	
C	Myönnetty tuki	11 899,35			532,50	
D	Annetut lainat, vastuut ja vastuositoumukset					

A2 hallituksen jäsenten kokouspalkkiot, hallituksen puheenjohtajan kuukausikorvaus, johdon palkat

B1 PSOASin saamat isännöintipalvelumaksut konsernin tytäryrityksiltä PSOAS-asunnot Oy:ltä, Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykköseltä ja osakkuusyritys Kiinteistö Oy Puistomannelta, PSOASin maksamat hoitovastikkeet Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykköselle ja Kiinteistö Oy Puistomannelle, PSOASin maksamat pääomavastikkeet Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykköselle, PSOASin maksama tonttivuokra Kiinteistö Oy Puistomannelle.

Lisäksi kohta sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan PSOASilla asuneiden hallituksen jäsenten maksamat asuntovuokrat.

Tonttivuokra PSOASin ja Kiinteistö Oy Puistomannen kesken ei ole markkinahintainen ja sen neuvottelu markkinahintaiseksi on aloitettu osakkaiden kesken. Vuokrasopimus on ollut voimassa 21.6.1990 lähtien ja sitä on korotettu sopimuksessa olevan elinkustannusindeksin mukaisesti.

B2 PSOASilla asuneiden hallituksen jäsenten maksamat asuntovuokrat

B4 PSOASilla asuneiden johdon lapsien maksamat asuntovuokrat

C1 Luku sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan järjestökisteriin kuuluville ainejärjestöille annetun tukimainonnan. Tuki myönnetään hakemusten perus-

TOIMINTAKERTOMUS 2015

teella ja kokonaistuen määrä hyväksytään vuosittain budjetin laatimisen yhteydessä.

Lukuun sisältyy myös Koneinsinöörikillalle maksettu avustus vanhan paloauto Ykän autotallivuokran merkeissä sekä Rauhala-klubille eli Oulun yliopiston ylioppilaskunnan entisten toimijoiden alumnijhdistykselle maksettu jäsenmaksu. Samoin luku sisältää PSOASin maksaman osuuden stipendistä, mikä annetaan Rauhala-klubin valitsemaalle vuoden opiskelijalle.

Lukuun sisältyy vielä Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä ylioppilaskunnan ainejärjestöiltä. Korvauksen hintaa neuvotellaan vuoden 2016 aikana.

C4 Luku sisältää hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan osallistumisen puolisoineen Oulun yliopiston varainhankintagaalaan.

Edellisten lisäksi raportoidaan, että toimitusjohtaja Juha Aitamurto toimii Lähi-Tapiola Pohjoisen hallituksen puheenjohtajana ja Oulun Yliopistoseuran varapuheenjohtajana. Hallituksen puheenjohtaja Milja Seppälä toimii Uniresta Oy:n hallituksen varapuheenjohtajana, Oulun yliopistoseuran hallituksen jäsenenä ja Rauhala-klubin hallituksen varapuheenjohtajana.

PSOAS osallistuu Oulun yliopiston varainhankintaan lahjoittamalla yhteensä 15 000 euroa kolmen vuoden aikana. Ensimmäiset 5 000 euroa lahjoitettiin tilikauden aikana.

6 Talous

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

Konsernin liikevaihto oli 16,5 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 375 000 euroa. PSOASin liikevaihto oli 14,3 miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvattivat edellisen vuoden aikana valmistuneet perusparannuskohteet. Virkakatu 8:n asunnot valmistuivat perusparannuksesta vuonna 2014 ja Domus Botnican perusparannettu kerrostalo sekä kaksi-kerroksinen uudisosa valmistuivat 31.8.2014. Näissä perusparannettiin yhteensä 72 asuntoa ja Domus Botnican uudisosaan valmistui yhteensä 20 asuntoa. Lisäksi Hanhitiellä olevan L-talon vuokrasopimus päättyi Otokylä ry:n kanssa 28.2.2015 ja talon asukkaat siirtyivät suoraan PSOAS-asunnot Oy:n vuokralaisiksi.

Henkilöstökulut pienenevät 52 000 euroa ja ne olivat yhteensä 881 000 euroa. Tilikauden aikana vakinaista henkilökuntaa oli 17, edellisenä vuonna 18. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa.

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 4,4 miljoonaa euroa, emoyhtiössä poistojen määrä oli 3,8 miljoonaa euroa.

Ulkoalueiden huolto kasvoi yli 57 000 euroa edellisestä vuodesta ja oli 80 000 euroa. Viihtyvyyteen ja piha-alueiden hoitoon halutaan panostaa aikaisempaa enemmän. Siivouskulut olivat 502 000 euroa ja niissä oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 50 000 euroa. Vesi ja jätevesikulut nousivat edellisestä vuodesta lähes 71 000 euroa. Kiinteistöverot nousivat yli

TOIMINTAKERTOMUS 2015

40 000 euroa ja olivat yhteensä 224 000 euroa. Kiinteistöverotuksessa poistui mahdollisuus käyttää kiinteistöjen luovutushintaa verotusperusteena.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Hanhitiellä uusittiin talojen ulkopuolisia vesi- ja viemärijohtoja yli 300 000 eurolla. Kaikki kulut yhteensä olivat 6,9 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi lähes 4,5 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 54,05 %. Edellisen vuoden hoitokateprosentti oli 54,68 %.

Emoyhtiössä korjauskulut olivat 853 000 euroa, 219 000 edellisvuotta pienemmät. Edellisenä vuonna korjauskuluja kasvattivat muun muassa Paavo Havaksen tiellä sattuneen palovahingon korjaustyöt. Lisäksi edellisen vuoden korjauksiin sisältyy vesikalusteiden uusimista asuntoihin, Yliopistokadun rakennusten ulkopuoliset korjaukset sekä Peltöässä pihan korjaus. Vuoden 2015 aikana huoneistojen korjauksia oli enemmän kuin vertailuvuonna. Emoyhtiön liikevoitto oli 4,1 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti 55,58.

Korkokulut konsernissa alenivat edellisestä vuodesta ja olivat 933 000 euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 59,3 miljoonaa euroa. Lainojen keskiporkoprosentti oli tilikaudella 1,55 %. Laskennallisten verojen jälkeen tilikauden voitoksi muodostui 3,8 miljoonaa euroa.

Emoyhtiössä korkokulut olivat 884 000 euroa. Emoyhtiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 51,5 miljoonaa euroa. Lainojen keskiporkoprosentti oli 1,69 %. Tilikauden tulos emoyhtiön osalta oli 3,5 miljoonaa euroa.

7 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Lotta Savola ja varapuheenjohtajana Aleksi Poropudas Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Toimikausi 2014 – 2015

varsinainen jäsen	varajäsen	
Anne Hyyryläinen	-	OYY
Lotta Savola	Henri Fröjdholm	OYY
Meeri Haataja	Joni Ollikainen	OYY
Vili Koistinen	-	OYY
Laura Pistemaa	Juha Pesonen	OYY
Aleksi Poropudas	Liisa Pekkala	OYY
Arto Haverinen	Petri Aarnio	Oulun yliopisto
Kari-Pekka Kronqvist	Marja-Leena Olsbo-Rusanen	Oulun kaupunki
Henna Stenvall	-	asukkaiden edustaja

Toimikausi 2015 – 2016

varsinainen jäsen	varajäsen	
Olli-Juhani Piri	Venla Kaikkonen	OYY
Milja Tuomivaara	-	OYY
Kim Rantala	Taru Torssonen	OYY
Siiri Nousiainen	Joonas Kivioja	OYY
Tiina Mäntypuro	Marjut Lehtonen	OYY
Jonne Kettunen	Johannes Nissinen	OYY

TOIMINTAKERTOMUS 2015

Juha Hyvärinen
Sakari Jussi-Pekka

Jukka Mettovaara
Harri Haapasalo

asukkaiden edustaja
Oulun yliopistoseura ry

8 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2015

TOIMIKAUSI 2013 – 2015

Milja Seppälä

Juha Huikari

Juha-Matti Ojakoski (1.1.2015-)

Jenni Pitko

Oulun kaupungin edustaja

asukkaiden edustaja

TOIMIKAUSI 2014 – 2016

Jouko Leskinen

Sampo Rissanen

Jukka-Pekka Tuominen

Valle Uimonen

Oulun kaupungin edustaja

asukkaiden edustaja

TOIMIKAUSI 2015 - 2017

Anu Soikkeli

Anssi Tossavainen

Kai Puro

Oulun yliopiston edustaja

Hallituksen puheenjohtajana toimi Milja Seppälä ja varapuheenjohtajana Sampo Rissanen.

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kymmenen kertaa.

9 Tilintarkastajat

Varsinaiset

Varatilintarkastajat

KHT Tapio Raappana

KHT Jari Karppinen

KHT Pirkko Lauste

KHT Suvi Joutsiniemi

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.

TOIMINTAKERTOMUS 2015

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	16 331 438,43	15 969 736,41	14 153 234,60	13 868 267,84
Käyttökorvaukset	125 225,64	111 494,76	112 935,64	101 769,76
Liikevaihto yhteensä	16 456 664,07	16 081 231,17	14 266 170,24	13 970 037,60
Muut kiinteistön tuotot	221 078,45	257 256,12	372 191,64	396 735,56
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	715 810,87	757 609,81	715 540,87	757 319,81
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	136 635,20	143 280,26	136 635,20	143 280,26
Muut henkilösivukulut	28 262,72	32 334,66	28 262,72	32 334,66
	-880 708,79	-933 224,73	-880 438,79	-932 934,73
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-4 408 862,88	-4 112 868,78	-3 777 970,65	-3 466 857,96
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	148 196,21	123 204,56	78 904,05	46 684,75
Käyttö ja huolto	767 969,62	754 666,27	667 018,04	651 900,14
Ulkoalueiden huolto	80 732,27	23 327,16	71 794,62	19 945,68
Siivous	501 602,33	451 115,64	413 758,45	372 774,66
Lämmitys	1 268 540,46	1 287 476,56	1 044 724,94	1 068 078,12
Vesi ja jätevesi	735 089,15	664 125,07	607 045,00	543 096,84
Sähkö	453 732,17	466 724,13	300 314,03	305 788,83
Jätehuolto	258 525,60	223 419,44	204 118,92	176 095,02
Vahinkovakuutukset	84 476,66	76 452,94	71 710,52	64 841,96
Vuokrat	626 682,63	616 192,57	1 040 072,29	1 036 846,94
Kiinteistövero	223 897,62	183 591,32	128 928,73	106 559,73
Korjaukset	1 395 102,63	1 384 033,27	853 030,72	1 071 611,12
Muut hoitokulut	336 572,31	328 663,88	336 005,94	327 082,70
	-6 881 119,66	-6 582 992,81	-5 817 426,25	-5 791 306,49
Luottotappiot	-21 781,57	-29 459,34	-11 683,92	-27 665,87
	-6 902 901,23	-6 612 452,15	-5 829 110,17	-5 818 972,36
LIKEVOITTO	4 485 269,62	4 679 941,63	4 150 842,27	4 148 008,11
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	63 793,36	45 021,56	62 240,11	43 865,56
Muut korko- ja rahoitustuotot	243 154,44	275 792,56	226 958,05	262 176,70
Korkokulut	-933 223,62	-1 037 377,59	-884 023,78	-958 954,53
Muut rahoituskulut	-17 366,52	-48 323,36	-15 612,16	-14 922,07
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-7 231,13	1 747,55		
	-650 873,47	-763 139,28	-610 437,78	-667 834,34
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 834 396,15	3 916 802,35	3 540 404,49	3 480 173,77
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-65 287,09	-92 195,37		
	-65 287,09	-92 195,37		
TILIKAUDEN VOITTO	3 769 109,06	3 824 606,99	3 540 404,49	3 480 173,77

TOIMINTAKERTOMUS 2015

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTAAVAA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	4 085,76	8 013,26	4 085,76	8 013,26
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56
Liittymismaksut	965 633,83	965 633,83	765 620,56	765 620,56
Rakennukset ja rakennelmat	81 800 251,24	84 881 083,82	68 107 430,84	70 606 597,58
Koneet ja kalusto	1 598 143,42	1 853 980,94	1 486 346,82	1 745 950,37
Muut aineelliset hyödykkeet	2 879 121,75	3 272 537,46	2 843 449,83	3 227 095,76
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3 733 556,03	1 059 965,35	3 733 556,03	1 059 965,35
	91 978 269,83	93 034 764,96	77 937 967,64	78 406 793,18
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			1 999 493,57	1 870 563,57
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	279 598,79	276 629,92	361 470,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet	7 082 486,23	7 141 235,88	7 081 567,29	7 140 215,84
	7 362 085,02	7 417 865,80	9 442 531,24	9 362 049,79
Pysyvät vastaavat yhteensä	99 344 440,62	100 460 644,02	87 384 584,64	87 776 856,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 895,52	76 895,52		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	93 571,35	137 716,02	79 317,69	114 091,65
Siirtosaamiset	159 842,96	375 359,29	158 475,93	371 363,35
	253 414,31	513 075,31	237 793,62	485 455,00
Rahat ja pankkisaamiset	12 580 253,47	9 440 823,58	9 376 984,76	6 561 630,54
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	12 910 563,30	10 030 794,41	9 614 778,38	7 047 085,54
VASTAAVAA YHTEENSÄ	112 255 003,92	110 491 438,43	96 999 363,02	94 823 941,77

TOIMINTAKERTOMUS 2015

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTATTAVAA	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
OMA PÄÄOMA				
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
Asuntostipendiraahasto	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	37 662 657,49	33 838 050,50	34 777 020,82	31 296 847,05
Tilikauden voitto	3 769 109,06	3 824 606,99	3 540 404,49	3 480 173,77
Oma pääoma yhteensä	45 918 416,22	42 149 307,16	42 804 074,98	39 263 670,49
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 426,07	3 198 426,07		
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraus	128 149,00	138 662,00	128 149,00	138 662,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	55 729 998,77	57 658 897,87	48 694 699,47	49 911 344,70
Laskennallinen verovelka	901 366,71	836 079,61		
	56 631 365,48	58 494 977,48	48 694 699,47	49 911 344,70
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 554 333,33	3 799 174,28	2 850 713,45	3 083 832,19
Saadut ennakot	159 405,43	169 665,66	139 690,01	151 330,79
Ostovelat	747 652,71	543 333,54	638 198,39	448 478,06
Muut velat	1 537 841,62	1 518 761,67	1 364 396,44	1 348 884,39
Siirtovelat	379 414,06	479 130,57	379 441,28	477 739,15
	6 378 647,15	6 510 065,72	5 372 439,57	5 510 264,58
Vieras pääoma yhteensä	63 010 012,63	65 005 043,20	54 067 139,04	55 421 609,28
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	112 255 003,92	110 491 438,43	96 999 363,02	94 823 941,77

TOIMINTAKERTOMUS 2015

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2014	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	4 485 270	4 679 942	4 150 842	4 148 008
Oikaisut*	-325 478	-345 413	-10 513	-9 100
Poistot	4 408 863	4 112 869	3 777 971	3 466 858
Käyttöpääoman muutos	373 083	-523 718	342 955	-527 400
Saadut osingot	63 792	45 021	62 240	43 866
Saadut korot	243 154	275 793	226 958	262 177
Oman pääoman hyvitys ed. vuoden kiinteistöverosta	0	165 775		165 775
Liiketoiminnan rahavirta	9 248 684	8 410 267	8 550 453	7 550 184
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-3 348 339	-5 431 596	-3 305 218	-4 591 959
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-80 481	49 855	-80 481	49 855
Investointien rahavirta	-3 428 821	-5 381 741	-3 385 699	-4 542 104
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 448 611	-3 290 412	-3 149 764	-3 008 621
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 700 000	3 812 000	1 700 000	3 812 000
Maksetut korot	-931 823	-1 056 090	-899 636	-973 877
Rahoituksen rahavirta	-2 680 434	-534 501	-2 349 400	-170 498
Rahavirrat yhteensä	3 139 429	2 494 025	2 815 354	2 837 581
Rahavarat 1.1.	9 440 824	6 946 799	6 561 631	3 724 050
muutos	3 139 429	2 494 025	2 815 354	2 837 581
Rahavarat 31.12.	12 580 253	9 440 824	9 376 985	6 561 631

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

TOIMINTAKERTOMUS 2015

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Hoitokate-%	54,05 %	54,68 %	55,58 %	54,51 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,28 %	5,71 %	6,01 %	6,49 %
Vesi ja energia % tuotoista	14,73 %	14,80 %	13,34 %	13,34 %
Nettokorot % tuotoista	4,14 %	4,66 %	4,49 %	4,85 %
Lainojen keskiporkko-%	1,55 %	1,69 %	1,69 %	1,82 %
Pitkäaik.laina €/asuntom ²	435	451	439	451
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	15,84	15,20	15,42	14,86
Omavaraisuusaste-%	43,75 %	41,04 %	44,13 %	41,41 %
Maksuvalmius, quick ratio**	4,54	3,67	3,81	2,90
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	97,22 %	96,86 %	96,94 %	96,69 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm ² /kk	9,59	9,57	9,64	9,60
Rakennustilavuus, m ³	611 117	611 117	540 534	540 534
Asuntoala, m ²	136 198	136 350	117 389	117 541
Huoneistoja, kpl ***	3 974	4 006	3 564	3 564
Asuntoaikoja, kpl	5 555	5 556	4 828	4 830

* emoyhtiön luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

** lyhytaikainen vieras pääoma ei sisällä lainojen lyhennyksiä

*** yksi perheasunto = yksi huoneisto, yksiö = yksi huoneisto, yksi kimpakämpähuone = yksi huoneisto

TOIMINTAKERTOMUS 2015

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. 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 syntynyt 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 pienemisestä johtuva tuotto sisältyy muihin tuottoihin.

2. Tuottojen jaottelu	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Vuokraustoiminta	16 456 664,07	16 081 231,17	14 266 170,24	13 970 037,60
Muut tuotot	221 078,45	257 256,12	372 191,64	396 735,56
Yhteensä	16 677 742,52	16 338 487,29	14 638 361,88	14 366 773,16
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	240 569,38	241 241,08	240 299,38	240 951,08
Henkilöstön määrä keskimäärin	17	18	17	18
4. Poistot				
Aineettomista hyödykkeistä	3 927,50	6 940,89	3 927,50	6 940,89
Rakennuksista ja rakennelmista	3 427 522,15	3 365 640,14	2 871 151,55	2 788 851,16
Koneista ja kalustosta	532 547,29	423 682,64	495 281,76	389 092,88
Muista pitkävaikutteisista menoista	419 457,57	290 255,90	407 496,71	281 973,03
Arvonalentumiset	113,13		113,13	0,00
Konserniaktiivasta	25 295,24	26 349,21	-	-
Yhteensä	4 408 862,88	4 112 868,78	3 777 970,65	3 466 857,96
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	63 793,36	45 021,56	62 240,11	43 865,56
Korkotuotot	243 154,44	275 792,56	226 958,05	262 866,70
Korkokulut	-933 223,62	-1 037 377,59	-884 023,78	-958 954,53
Muut rahoituskulut	-17 366,52	-48 323,36	-15 612,16	-14 922,08
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-7 231,13	1 747,55	-	-
Yhteensä	-650 873,47	-763 139,28	-610 437,78	-667 144,35
6. Korjausavustukset ja tuet				

Tilikauden aikana ei saatu korjausavustuksia tai tukea.

TOIMINTAKERTOMUS 2015

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	8 013,26	14 954,15	8 013,26	14 954,15
+ lisäys	0,00	0,00		0,00
./- poisto	-3 927,50	-6 940,89	-3 927,50	-6 940,89
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	4 085,76	8 013,26	4 085,76	8 013,26
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1 001 563,56	896 648,70	1 001 563,56	896 648,70
+/- lisäys/vähennys	0,00	104 914,86	0,00	104 914,86
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56
Liittymismaksut tilikauden alussa	965 633,83	924 568,86	765 620,56	758 430,16
+/- lisäys/vähennys	0,00	41 064,97	0,00	7 190,40
Liittymismaksut tilikauden lopussa	965 633,83	965 633,83	765 620,56	765 620,56
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	84 248 702,85	78 701 959,74	70 606 597,58	65 249 190,92
+ lisäys	371 984,81	8 912 383,25	371 984,81	8 146 257,82
./- katettu asuintalovarauksella	0,00	0,00	-	-
./- poisto	-3 427 522,15	-3 365 640,14	-2 871 151,55	-2 788 851,16
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	81 193 165,51	84 248 702,85	68 107 430,84	70 606 597,58
Konserniaktiiva tilikauden alussa	632 380,97	658 730,18		
./- poisto	-25 295,24	-26 349,21		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	607 085,73	632 380,97		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 853 980,94	1 048 990,54	1 745 950,37	916 662,98
+ lisäys	257 143,81	1 228 673,04	235 678,21	1 218 380,27
+ siirto pitkävaikutteisista menoista	19 565,96			
./- poisto	-532 547,29	-423 682,64	-495 281,76	-389 092,88
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	1 598 143,42	1 853 980,94	1 486 346,82	1 745 950,37
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	3 272 537,46	668 836,44	3 227 095,76	644 455,23
+ lisäys	45 607,82	2 893 956,92	23 850,78	2 864 613,56
./-siirto teknisiin laitteisiin	-19 565,96			
./- poisto	-419 457,57	-290 255,90	-407 496,71	-281 973,03
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	2 879 121,75	3 272 537,46	2 843 449,83	3 227 095,76
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	1 059 965,35	8 809 361,94	1 059 965,35	8 809 361,94
+ lisäys	3 351 391,12	4 486 753,13	3 045 575,49	4 486 753,13
./- ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin	-305 815,63	-64 165,92	0,00	-64 165,92
./- siirto pysyviin vastaaviin	-371 984,81	-12 171 983,80	-371 984,81	-12 171 983,80
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	3 733 556,03	1 059 965,35	3 733 556,03	1 059 965,35

Lasaretin aluerakentaminen, Rauhalan kattoremontti, Tiedonkaari 6 ja Kandintie 1 perusparannus.

TOIMINTAKERTOMUS 2015

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	1 870 563,57	1 761 763,57
+/- muutos	0,00	0,00	128 930,00	108 800,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	1 999 493,57	1 870 563,57
Osuudet omistusyhteisyriyksissä tk:n alussa	276 629,92	274 882,37	351 270,38	351 270,38
+ aikaisempien tilikausien kertyneiden tappioiden oikaisu myydyin osakkuusyhtiön osalta (Y-Daatta 2006)	5 836,13			
+ Puistomannen osakkeiden osto	10 200,00		10 200,00	
+/- Puistomannen tulos	-13 067,26	1 747,55		0,00
Osuudet omistusyhteisyriyksissä tk:n lopussa	279 598,79	276 629,92	361 470,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	7 141 235,88	7 299 890,72	7 140 215,84	7 298 870,68
+ lisäys	686 165,60	1 812 013,59	686 165,60	1 812 013,59
./- Vähennys	-744 915,25	-1 970 668,43	-744 814,15	-1 970 668,43
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	7 082 486,23	7 141 235,88	7 081 567,29	7 140 215,84
Sijoitukset yhteensä	7 362 085,02	7 417 865,80	9 442 531,24	9 362 049,79

8. Vaihtuvat vastaavat

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

9. Aktivoidut 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	276 910,77	288 448,72	181 022,56	188 565,16

10. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

	omistusosuus	kirjanpito-arvo	tilikauden tulos	nimellis-arvo/osake
Emoyhtiön tytäryhtiöt:				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	1 073 681,25	79,78	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79,61 %	925 812,32	2,78	8,50
Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 018 kpl	48,64 %	361 470,38	-26 865,25	16,82
Emoyhtiön muut sijoitukset		7 081 567,29		
Emoyhtiön osakkeet ja osuudet ja sijoitukset yhteensä		9 442 531,24		

TOIMINTAKERTOMUS 2015

11. Siirtosaamiset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2015	2014	2015	2014
vakuutusmaksusaamisia LähiTapiolasta	8 254,46	7 342,76	8 254,46	7 342,76
sijoituksiin liittyvät saamiset	138 334,64	129 996,65	138 334,64	129 996,65
EU avustus	-	42 916,80	-	42 916,80
kiinteistöveron palautus vuodelta 2014	-	181 639,68	-	181 639,68
ennakkomaksu Kupari Solutions	5 695,37	-	5 695,37	-
muita saamisia	7 558,49	13 463,40	6 191,46	9 467,46
	159 842,96	375 359,29	158 475,93	371 363,35

12. Oma pääoma

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	37 662 657,49	33 672 275,32	34 777 020,82	31 131 071,87
+ ed. vuoden kiinteistöveron palautus	0,00	165 775,18		165 775,18
Tilikauden voitto/tappio	3 769 109,06	3 824 606,99	3 540 404,49	3 480 173,77
Oma pääoma yhteensä	45 918 416,22	42 149 307,16	42 804 074,98	39 263 670,49

13. Pakolliset varaukset

Etueläkevaraus tilikauden alussa	138 662,00	147 761,93	138 662,00	147 761,93
+/- muutos	-10 513,00	-9 099,93	-10 513,00	-9 099,93
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	128 149,00	138 662,00	128 149,00	138 662,00

14. Pitkäaikaiset velat

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

Rahalaitoslainat	39 920 010	44 073 700	35 709 100	39 243 000
------------------	------------	------------	------------	------------

TOIMINTAKERTOMUS 2015

15. Annetut pantit ja vastuositoumukset

OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

	Konserni		Emoyhtiö	
Rahalaitoslainat	56 464 772,57	57 617 532,04	48 725 853,39	49 154 636,78
Annetut kiinnitykset	115 889 999,07	115 889 999,07	95 830 011,07	95 830 011,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00

MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	358 340,52	390 141,36	0,00	0,00
-----------------------	------------	------------	------	------

YHTEENSÄ

Kiinnitykset	115 889 999,07	115 889 999,07	95 830 011,07	95 830 011,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	358 340,52	390 141,36	0,00	0,00

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

16. Saadut vuokravakuudet

Kööki Co. Oy	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00
Oulun Biljardi Oy	25 300,00	25 300,00	25 300,00	25 300,00
Michella Oy	7 830,00	7 830,00	7 830,00	7 830,00
Prime Sales Oy	0,00	3 195,00		
Raksystems Anticimex	1 984,00	1 984,00	1 984,00	1 984,00
	53 114,00	56 309,00	53 114,00	53 114,00

17. Saadut maksusitoumukset

Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	20 412,67	10 871,76	9 371,34	8 871,76
--	-----------	-----------	----------	----------

18. Koronvaihtosopimukset

Korkosuojaattuja lainoja yhteensä	4 899 032,47	4 876 060,33	3 792 560,20	4 876 060,33
Korkosuojausten markkina-arvo	-257 917,18	-348 390,79	-294 049,18	-348 390,79

19. Tilintarkastuspalkkiot

Tilintarkastus	24 850,18	26 790,91	22 849,38	23 200,61
Veroneuvonta	2 568,72	0,00	2 568,72	0,00
Muut palvelut		0,00	2 495,33	0,00

20. Luettelo kirjanpito kirjoista

Päiväkirja atk-tulosteena
Pääkirjan atk-tulosteena
Tasekirja sidottuna

21. Selvitys kirjanpito kirjojen ja tositteiden säilytystavoista

Kirjanpito kirjat säilytetään vähintään 10 vuotta ja tositteet vähintään 6 vuotta paperitositteina kirjausjärjestyksessä PSOASilla.

TOIMINTAKERTOMUS 2015

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 16. päivänä maaliskuuta 2016



Milja Seppälä
puheenjohtaja



Valle Uimonen
varapuheenjohtaja



Juha Huikari

Jouko Leskinen



Jonne Kettunen



Juha-Matti Ojajoki



Kai Puro



Sampo Rissanen



Anu Soikkeli



Anssi Tossavainen



Jukka-Pekka Tuominen



Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 4 . 4 .2016



Jari Karppinen
KHT



Tapio Raappana
KHT

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö

**TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS 2015**

www.psoas.fi