

PS OAS S



Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö
**TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS 2016**

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2016.....	1
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.....	4
5 Lähipiiritapahtumat.....	4
6 Talous	5
7 Valtuuskunta	6
8 Hallitus.....	7
9 Tilintarkastajat.....	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Rahoituslaskelma	11
Tunnuslukuja	12
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	19
Tilintarkastusmerkintä	19

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2016

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 2016 aikana.

Uusi säätiölaki velvoittaa säätiöt uusimaan sääntönsä ja kuluneen vuoden aikana PSOASin hallintoelimet ja toimiva johto miettivät yhdessä uusia sääntöjä. Uudet säännöt saadaan valmiiksi kuluvan vuoden keväällä ja esitetään hyväksyttäväksi vuoden loppuun mennessä.

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

Vuoden 2016 aikana Oulun ammattikorkeakoulu teki päätöksen siirtää suurimman osan koulutuksesta Linnanmaan alueelle. Tämän seurauksena myös opiskelija-asuntojen sijainnin painopiste ja asumispalvelujen tarve vahvistuvat Linnanmaan alueella.

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

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.

Talustrategian tavoitteena on luoda vakautta ja pitkäjänteisyyttä PSOASin taloudenhoitoon. Kestävän kehityksen talustrategia mahdollistaa ydinliiketoimintojen tasaisen ja vakaan kehittämisen. Talustrategian 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 97,40 % (v. 2015 97,22 %) eli hiukan korkeampi kuin edellisvuonna.

PSOASin johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Kymmeneksi vuodeksi eteenpäin laadittu PSOASin kiinteistökannan perusrantamis- ja uudisrakentamis-

TOIMINTAKERTOMUS 2016

suunnitelma 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 keskiprosentti oli 1,17 % (v. 2015 1,55 %). Omavaraisuusaste nousi 46,35 %:iin.

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 kiinteistöhoitokumppaneiden kanssa.

Vuoden 2015 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,7 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria ei tarvinnut nostaa.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 1 222 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,86 ja 98 % vastaajista kertoi olevansa valmiita suosittelemaan PSOASia läheisilleen ja ystävilleen.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 969 yksiotä, 1 349 perhe- ja 1 648 kimppa-asuntoa. Asuntoaikoja oli yhteensä 5 547.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 953 hakemusta, joista 1 406 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä kasvoi edelliseen vuoteen nähden 7 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 417 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 246 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen käyttöaste koko vuoden osalta nousi hieman vuodesta 2015 ollen korkein viimeisen neljän vuoden aikana. Vuosi jatkui kysynnän osalta edellisiä vilkkaampana syksyyn saakka, mutta tilanne tasoittui vuoden viimeisten kuukausien aikana. Vuokraustoiminnan ruuhkahuippu on aikaistunut syyskuulta elokuulle ja tämä on aiheuttanut sen, että voimakkaan kysynnän jakso myös rauhoittuu aiemmin kuin takavuosina.

Vuoden aikana asuntotoimiston henkilökunnalle järjestettiin asiakaspalvelukoulutusta teemalla ”Meidän tapamme kohdata asiakas”. Tavoitteenamme on saavuttaa rento kumppanuussuhde asukkaiden kanssa ja tämä tavoite oli keskeisessä roolissa koulutusta suunniteltaessa.

Sähköisten palveluiden kehittämistä jatkettiin voimakkaasti kasvava mobiililaitteiden käyttö huomioiden. Jo lähes puolet PSOASin nettisivujen ja muiden sähköisten palveluiden käytöstä tapahtuu mobiililaitteilta ja tämä on asettanut palveluille uudenlaisia vaatimuksia.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

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 teki-
jöitä ovat mm. Oulun seudun opiskelijamäärien muutokset, Oulun houkuttelevuus opiskelu-
paikkakuntana 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 toi-
mii pohjana perusparannusten suunnittelulle ja toteutukselle. PSOASilla on suunnitelma kym-
menen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suunni-
telmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. OAMK:n päätös siirtää suurin osa opetuksesta
Linnanmaan alueelle vuoteen 2020 mennessä tarkoittaa investointisuunnitelman päivitystä ja
kiinteistöjen uudelleen salkutusta kuluvan vuoden aikana. Investointisuunnitelman oman pää-
omaosuuden turvaamiseksi on tehty erillinen sijoitusstrategia.

Vuoden 2015 alussa alkanut Tiedonkaari 6 perusparannus saatiin valmiiksi saman vuoden lop-
puun mennessä. Vuoden 2016 alussa käynnistyi hankkeen toinen vaihe eli Kandintie 1 perus-
parannus. Pääurakoitsijana toimi OKV-Tekniikka Oy ja pääsuunnittelijana Vauhtiviiva Oy. Han-
ke saatiin valmiiksi 1.8.2016.

Toimintavuoden aikana toteutettiin suunnattu kilpailu Väikkylän alueelle tulevan torniraken-
nuksen arkkitehtisuunnittelusta. Kilpailun voitti Alt Arkkitehdit Oy suunnitelmallaan "Fantom".
Samassa yhteydessä suunnitellaan myös alueen uusi rakenteellinen parkkiratkaisu ja asukas-
toimintaan tarkoitettu "kylätalo".

PSOAS on mukana Karjasillan koulun alueen kilpailuhankkeessa osana Hartela-Forum ryh-
mää. Kilpailun voitto mahdollistaa PSOASille rakentaa alueelle konseptitalo hoiva-alan opiskeli-
joille.

Kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut on ulkoistettu. Kiinteistöhuollon osalta yhteistyö jatkui
RTK-Palvelu Oy:n kanssa ja Alltime Oy:n kanssa. Siivouksen osalta kumppaneina olivat SOL Pal-
velut Oy ja Lassila & Tikanoja Oyj.

PSOASin kiinteistöjen etähallinnan avulla pyritään parempaan asumisviihtyvyyteen, energian
säästöön ja kiinteistöjemme turvallisuuden lisäämiseen. Noin 90 % kiinteistömässämme oli au-
tomaation piirissä vuoden lopussa.

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

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

TOIMINTAKERTOMUS 2016

4 Henkilöstö

Vuonna 2016 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 18 henkilöä, vakituudessa työsuhteessa on 16 henkilöä.

Pitkään PSOASin palveluksessa ollut tekninen valvoja Reijo Suomela jäi eläkkeelle vuoden lopussa. Tilalle palkattiin kiinteistöpäällikön nimikkeellä Leena Neuvonen.

5 Lähipiiritapahtumat

1.12.2015 voimaan tulleen säätiölain mukaisesti säätiön lähipiiritapahtumat raportoidaan toimintakertomuksessa. Tästä johtuen PSOAS on kartoittanut ydin lähipiiriään. Kaikki lähipiiriin 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 tarkoitettujen ihmisten perheenjäsen
- 5 1 – 4 kohdassa tarkoitettujen ihmisten 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		262 101,84	sis.A2:een		
B	Sopimukset	947 102,80	20 515,66		1 094,34	
C	Myönnetty tuki	14 784,30			409,00	
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.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

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

Tonttivuokra PSOASin ja Kiinteistö Oy Puistomannen kesken on tarkistettu keuhällä 2016.

- B2 PSOASilla asuneiden hallituksen jäsenten maksamat asuntovuokrat
- B4 PSOASilla asuneiden johdon lapsien maksamat asuntovuokrat
- C1 Luku sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan järjestörekisteriin kuuluville ainejärjestöille annetun tukimainonnan. Tuen 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 alumniyhdistykselle 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 alkuvuonna 2017.

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

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. Viimeisin erä lahjoituksesta maksetaan vuonna 2017.

6 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 16,6 miljoonaa euroa, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 160 000 euroa. PSOASin liikevaihto oli 14,5 miljoonaa euroa, missä asuntovuokria oli yhteensä 13,4 miljoonaa euroa. Perusparannuksessa olleisiin Tiedonkaari 6:n asuntoihin asukkaat pääsivät muuttamaan vuoden alussa, Kandintie 1:een asukkaat muuttivat perusparannuksen valmistuttua 1.8.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 926 000 euroa. Tilikauden aikana vakinaista henkilökuntaa oli keskimäärin 18, edellisenä vuonna 17. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

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

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Kaikki kulut yhteensä olivat 7,3 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi lähes 4,3 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 52,19 %.

Emoyhtiössä korjauskulut olivat 1,4 miljoonaa euroa, 570 000 euroa edellisvuotta suuremmat. Suurin yksittäinen korjauskohde oli Tellervonttiellä tehty 150 kylpyhuoneen korjausurakka. Emoyhtiön kulut yhteensä olivat 6,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 3,7 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentin suuruus oli 51,94.

Korkokulut konsernissa alenivat edellisestä vuodesta ja olivat 643 000 euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 53,6 miljoonaa euroa. Lainojen kesikorkoprosentti oli tilikaudella 1,17 %. Laskennallisten verojen jälkeen tilikauden voitoksi muodostui 3,7 miljoonaa euroa.

Emoyhtiössä korkokulut olivat 615 000 euroa. Emoyhtiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 47,3 miljoonaa euroa. Lainojen kesikorkoprosentti oli 1,21 %. Tilikauden tulos emoyhtiön osalta oli 3,3 miljoonaa euroa.

7 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Joni Ollikainen ja varapuheenjohtajana Johannes Nissinen. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Toimikausi 2015 – 2016:

varsinainen jäsen	varajäsen	
Olli-Juhani Piri	Venla Kaikkonen	OYY
Milja Tuomivaara	Charlotta Kittilä	OYY
Kim Rantala 10.5.2016 saakka	Taru Torssonen	OYY
Jonna Kelloniemi 14.9.2016 alkaen		
Siiri Nousiainen	Joonas Kivioja	OYY
Tiina Mäntypuro	Marjut Lehtonen	OYY
Alexi Hursti 14.9.2016 alkaen	Taneli Kastikainen	OYY
Juha Hyvärinen	Jukka Mettovaara	asukkaiden edustaja
Sakari Jussi-Pekka	Harri Haapasalo	Oulun yliopistoseuran edustaja

Toimikausi 2016 – 2017:

varsinainen jäsen	varajäsen	
Johannes Nissinen	Ville Tyrväinen	OYY
Joni Ollikainen	Henri Fröjdholm	OYY
Alexi Kestilä	Heini-Maaria Hakala	OYY
Jarno Friimäki	Julius Norrena	OYY
Meeri Haataja 15.8.2016 saakka	Sami Saarenpää	OYY
Jussi Vaara 14.9.2016 alkaen		
Riikka Luukela	Sirene Karri	OYY
Arto Haverinen	Petri Aarnio	Oulun yliopiston edustaja
Kari-Pekka Kronqvist	Marja-Leena Olsbo	Oulun kaupungin edustaja
Henna Stenvall	Susanna Salovaara	asukkaiden edustaja

TOIMINTAKERTOMUS 2016

8 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2016

Toimikausi 2014 – 2016

Jouko Leskinen	Oulun kaupungin edustaja
Sampo Rissanen	
Jukka-Pekka Tuominen	asukkaiden edustaja
Valle Uimonen	

Toimikausi 2015 - 2017

Anu Soikkeli	Oulun yliopiston edustaja
Anssi Tossavainen	
Kai Puro	

Toimikausi 2016 – 2018

Juha Huikari	Oulun kaupungin edustaja
Juha-Matti Ojakoski	asukkaiden edustaja
Milja Seppälä	
Jonne Kettunen	

Hallituksen puheenjohtajana toimi Milja Seppälä ja varapuheenjohtajana Valle Uimonen. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa.

9 Tilintarkastajat

Varsinaiset	Varatilintarkastajat
KHT Tapio Raappana	KHT Pirkko Lauste
KHT Jari Karppinen	KHT Suvi Joutsiniemi

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	16 480 547,68	16 331 438,43	14 338 931,96	14 153 234,60
Käyttökorvaukset	136 473,56	125 225,64	121 773,56	112 935,64
Liikevaihto yhteensä	16 617 021,24	16 456 664,07	14 460 705,52	14 266 170,24
Muut kiinteistön tuotot	234 594,32	221 078,45	383 225,20	372 191,64
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	755 269,42	715 810,87	755 089,42	715 540,87
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	144 283,61	136 635,20	144 283,61	136 635,20
Muut henkilösivukulut	26 976,10	28 262,72	26 976,10	28 262,72
	-926 529,13	-880 708,79	-926 349,13	-880 438,79
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-4 398 704,92	-4 408 862,88	-3 797 843,92	-3 777 970,65
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	136 749,36	148 196,21	67 289,80	78 904,05
Käyttö ja huolto	778 903,84	767 969,62	674 104,25	667 018,04
Ulkoalueiden huolto	27 900,20	80 732,27	21 573,44	71 794,62
Siivous	466 619,58	501 602,33	382 338,11	413 758,45
Lämmitys	1 365 804,58	1 268 540,46	1 120 940,88	1 044 724,94
Vesi ja jätevesi	748 059,12	735 089,15	606 389,63	607 045,00
Sähkö	446 673,85	453 732,17	293 957,22	300 314,03
Jätehuolto	257 515,15	258 525,60	206 492,35	204 118,92
Vahinkovakuutukset	88 861,38	84 476,66	75 526,41	71 710,52
Vuokrat	635 777,57	626 682,63	1 009 950,22	1 040 072,29
Kiinteistövero	230 917,32	223 897,62	146 916,11	128 928,73
Korjaukset	1 688 466,63	1 395 102,63	1 423 489,17	853 030,72
Muut hoitokulut	357 287,29	336 572,31	373 961,04	336 005,94
	-7 247 536,23	-6 881 119,66	-6 402 928,63	-5 817 426,25
Luottotappiot	-4 707,25	-21 781,57	-3 538,94	-11 683,92
	-7 252 243,48	-6 902 901,23	-6 406 467,57	-5 829 110,17
LIKEVOITTO	4 274 138,03	4 485 269,62	3 713 270,10	4 150 842,27
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	48 895,11	63 793,36	47 459,11	62 240,11
Muut korko- ja rahoitustuotot	193 929,94	243 154,44	184 626,14	226 958,05
Korkokulut	-643 327,04	-933 223,62	-614 697,71	-884 023,78
Muut rahoituskulut	-18 348,56	-17 366,52	-16 843,47	-15 612,16
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	1,68	-7 231,13		
	-418 848,87	-650 873,47	-399 455,93	-610 437,78
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 855 289,16	3 834 396,15	3 313 814,17	3 540 404,49
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-113 086,87	-65 287,09		
	-113 086,87	-65 287,09		
TILIKAUDEN VOITTO	3 742 202,29	3 769 109,06	3 313 814,17	3 540 404,49

TOIMINTAKERTOMUS 2016

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTAAVAA	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 319,63	4 085,76	1 319,63	4 085,76
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	82 369 879,91	81 800 251,24	69 231 163,53	68 107 430,84
Koneet ja kalusto	1 339 395,86	1 598 143,42	1 236 167,58	1 486 346,82
Muut aineelliset hyödykkeet	3 372 623,63	2 879 121,75	3 349 299,26	2 843 449,83
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat	1 270 947,27	3 733 556,03	1 270 947,27	3 733 556,03
	90 320 044,06	91 978 269,83	76 854 761,76	77 937 967,64
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			2 149 393,57	1 999 493,57
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	279 600,47	279 598,79	361 470,38	361 470,38
Muut osakkeet ja osuudet	6 101 591,96	7 082 486,23	6 100 673,02	7 081 567,29
	6 381 192,43	7 362 085,02	8 611 536,97	9 442 531,24
Pysyvät vastaavat yhteensä	96 702 556,13	99 344 440,62	85 467 618,36	87 384 584,64
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 895,52	76 895,52		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	104 738,60	93 571,35	79 246,91	79 317,69
Siirtosaamiset	86 106,43	159 842,96	85 318,48	158 475,93
	190 845,03	253 414,31	164 565,39	237 793,62
Rahat ja pankkisaamiset	17 070 981,33	12 580 253,47	13 380 983,01	9 376 984,76
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	17 338 721,88	12 910 563,30	13 545 548,40	9 614 778,38
VASTAAVAA YHTEENSÄ	114 041 278,01	112 255 003,92	99 013 166,76	96 999 363,02

TOIMINTAKERTOMUS 2016

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTATTAVAA	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
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
Asunostipendirahasto	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	41 431 766,55	37 662 657,49	38 317 425,31	34 777 020,82
Tilikauden voitto	3 742 202,29	3 769 109,06	3 318 814,17	3 540 404,49
Oma pääoma yhteensä	49 660 618,51	45 918 416,22	46 117 889,15	42 804 074,98
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 426,07	3 198 426,07		
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraus	117 914,00	128 149,00	117 914,00	128 149,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	53 625 106,58	55 729 998,77	47 342 720,57	48 694 699,47
Laskennallinen verovelka	1 014 453,58	901 366,71		
	54 639 560,16	56 631 365,48	47 342 720,57	48 694 699,47
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 661 885,48	3 554 333,33	2 946 526,91	2 850 713,45
Saadut ennakot	191 280,89	159 405,43	168 432,94	139 690,01
Ostovelat	636 914,46	747 652,71	558 907,55	638 198,39
Muut velat	1 573 273,63	1 537 841,62	1 400 445,98	1 364 396,44
Siirtovelat	361 404,81	379 414,06	360 329,66	379 441,28
	6 424 759,27	6 378 647,15	5 434 643,04	5 372 439,57
Vieras pääoma yhteensä	61 064 319,43	63 010 012,63	52 777 363,61	54 067 139,04
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	114 041 278,01	112 255 003,92	99 013 166,76	96 999 363,02

TOIMINTAKERTOMUS 2016

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	4 274 138	4 485 270	3 713 270	4 150 842
Oikaisut*	-304 412	-325 478	-10 235	-10 513
Poistot	4 398 706	4 408 863	3 797 844	3 777 971
Käyttöpääoman muutos	81 057	408 987	117 443	373 648
Saadut osingot	48 895	63 792	47 459	62 240
Saadut korot	193 930	243 154	184 626	226 958
Maksetut korot	-733 408	-968 270	-709 366	-930 329
Liiketoiminnan rahavirta	7 958 905	8 316 318	7 141 041	7 650 817
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-2 737 713	-3 348 339	-2 711 872	-3 305 218
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	830 994	80 481	830 994	-80 481
Investointien rahavirta	-1 906 719	-3 428 821	-1 880 878	-3 385 699
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 261 458	-3 448 068	-2 956 165	-3 149 764
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
Rahoituksen rahavirta	-1 561 458	-1 748 068	-1 256 165	-1 449 764
Rahavirrat yhteensä	4 490 728	3 139 429	4 003 998	2 815 354
Rahavarat 1.1.	12 580 253	9 440 824	9 376 985	6 561 631
muutos	4 490 728	3 139 429	4 003 998	2 815 354
Rahavarat 31.12.	17 070 981	12 580 253	13 380 983	9 376 985

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

TOIMINTAKERTOMUS 2016

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Hoitokate-%	52,19 %	54,05 %	51,94 %	55,58 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,50 %	5,28 %	6,24 %	6,01 %
Vesi ja energia % tuotoista	15,19 %	14,73 %	13,63 %	13,34 %
Nettokorot % tuotoista	2,67 %	4,14 %	2,90 %	4,49 %
Lainojen keskiporko-%	1,17 %	1,55 %	1,21 %	1,69 %
Pitkäaik.laina €/asuntom ²	420	435	428	439
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	16,48	15,84	15,97	15,42
Omavaraisuusaste-%	46,35 %	43,75 %	46,57 %	44,13 %
Maksuvalmius, quick ratio**	6,25	4,54	5,45	3,81
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	97,40 %	97,22 %	97,36 %	96,94 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm ² /kk	9,42	9,41	9,44	9,43
Rakennustilavuus, m ³	611 117	611 117	540 534	540 534
Asuntoala, m ²	136 262	136 198	117 543	117 389
Huoneistoja, kpl ***	3 966	3 974	3 524	3 564
Asuntoaikoja, kpl	5 547	5 555	4 821	4 828

* emoyhtiön luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

** lyhytaikainen vieras pääoma ei sisällä lainojen lyhennyksiä

*** yksi perheasunto = yksi huoneisto, yksiö = yksi huoneisto, yksi kimppakämpähuone = yksi huoneisto

TOIMINTAKERTOMUS 2016

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. 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 käyttömaisuudesta jatkettiin entisen käytännön mukaisesti mm. aloitettuja tasapoistomenetelmiä. Konsernitilinpäätöksen rakennusten arvoon sisältyy myös tilinpäätöksessä syntynyt konserniaktiiva.

1.3. Eläkkeet

Emoyhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna. Lisäksi toimihenkilöillä, joiden työsuhde on alkanut ennen 1.1.2003, on lisäeläkevakuutus, mikä on mahdollistanut henkilön eläkkeellejäännin 63 -vuotiaana. Tästä johtuva esitetään pakollisena eläkevarauksena, varauksen pienemisestä johtuva tuotto sisältyy muihin tuottoihin.

2. Tuottojen jaottelu	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Vuokraustoiminta	16 617 021,24	16 456 664,07	14 460 705,52	14 266 170,24
Muut tuotot	234 594,32	221 078,45	383 225,20	372 191,64
Yhteensä	16 851 615,56	16 677 742,52	14 843 930,72	14 638 361,88
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	262 281,84	240 569,38	262 101,84	240 299,38
Henkilöstön määrä keskimäärin	18	17	18	17
4. Poistot				
Aineettomista hyödykkeistä	2 766,13	3 927,50	2 766,13	3 927,50
Rakennuksista ja rakennelmista	3 449 016,83	3 427 522,15	2 919 196,24	2 871 151,55
Koneista ja kalustosta	457 670,63	532 547,29	423 261,20	495 281,76
Muista pitkävaikutteisista menoista	464 967,90	419 457,57	452 620,35	407 496,71
Arvonalentumiset	0,00	113,13	0,00	113,13
Konserniaktiivasta	24 283,43	25 295,24	-	-
Yhteensä	4 398 704,92	4 408 862,88	3 797 843,92	3 777 970,65
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	48 895,11	63 793,36	47 459,11	62 240,11
Korkotuotot	193 929,94	243 154,44	184 626,14	226 958,05
Korkokulut	-643 327,04	-933 223,62	-614 697,71	-884 023,78
Muut rahoituskulut	-18 348,56	-17 366,52	-16 843,47	-15 612,16
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	1,68	-7 231,13	-	-
Yhteensä	-418 848,87	-650 873,47	-399 455,93	-610 437,78

6. Korjausavustukset ja tuet

Emoyhtiö sai ARAlta erityisryhmien asuinolojen parantamiseen avustusta 452 884 euroa Tiedonkaari 1 ja Kandintie 6 perusparrukseen. Avustus on kirjattu hankintameno vähennykseksi.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

7. Pysyvät vastaavat	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	4 085,76	8 013,26	4 085,76	8 013,26
+ lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
./.. poisto	-2 766,13	-3 927,50	-2 766,13	-3 927,50
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	1 319,63	4 085,76	1 319,63	4 085,76
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56
+/- lisäys/vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
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	965 633,83	765 620,56	765 620,56
+/- lisäys/vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	965 633,83	965 633,83	765 620,56	765 620,56
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	81 193 165,51	84 248 702,85	68 107 430,84	70 606 597,58
+ lisäys	4 042 928,93	371 984,81	4 042 928,93	371 984,81
./.. poisto	-3 449 016,83	-3 427 522,15	-2 919 196,24	-2 871 151,55
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	81 787 077,61	81 193 165,51	69 231 163,53	68 107 430,84
Konserniaktiiva tilikauden alussa	607 085,73	632 380,97		
./.. poisto	-24 283,43	-25 295,24		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	582 802,30	607 085,73		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 598 143,41	1 853 980,94	1 486 346,82	1 745 950,37
+ lisäys	198 923,07	257 143,81	173 081,96	235 678,21
+ siirto pitkävaikutteisista menoista	0,00	19 565,96	0,00	0,00
./.. poisto	-457 670,63	-532 547,29	-423 261,20	-495 281,76
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	1 339 395,85	1 598 143,42	1 236 167,58	1 486 346,82
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	2 879 121,75	3 272 537,46	2 843 449,83	3 227 095,76
+ lisäys	958 469,78	45 607,82	958 469,78	23 850,78
./..siirto teknisiin laitteisiin	0,00	-19 565,96	0,00	0,00
./.. poisto	-464 967,90	-419 457,57	-452 620,35	-407 496,71
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	3 372 623,63	2 879 121,75	3 349 299,26	2 843 449,83
Enn. maksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	3 733 556,03	1 059 965,35	3 733 556,03	1 059 965,35
+ lisäys	1 919 238,82	3 351 391,12	1 919 238,82	3 045 575,49
./.. ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin	0,00	-305 815,63	0,00	0,00
./.. siirto pysyviin vastaaviin	-4 381 847,58	-371 984,81	-4 381 847,58	-371 984,81
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	1 270 947,27	3 733 556,03	1 270 947,27	3 733 556,03

Lasaretin aluerakentaminen, Rauhalan kattoremontti, Taidonkaari-Kandintie -perusparannus.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	1 999 493,57	1 870 563,57
+/- muutos	0,00	0,00	149 900,00	128 930,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	2 149 393,57	1 999 493,57
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n alussa	279 598,79	276 629,92	361 470,38	351 270,38
myydyn osakkuusyhtiön osalta (Y-Daatta 2006)	-	5 836,13	-	-
+ Puistomannen osakkeiden osto	0,00	10 200,00	0,00	10 200,00
+/- Puistomannen tulos	1,68	-13 067,26	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n lopussa	279 600,47	279 598,79	361 470,38	361 470,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	7 082 486,23	7 141 235,88	7 081 567,29	7 140 215,84
+ lisäys	212 740,00	686 165,60	212 740,00	686 165,60
./ Vähennys	-1 193 634,27	-744 915,25	-1 193 634,27	-744 814,15
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	6 101 591,96	7 082 486,23	6 100 673,02	7 081 567,29
Sijoitukset yhteensä	6 381 192,43	7 362 085,02	8 611 536,97	9 442 531,24

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	265 834,34	276 910,77	173 781,65	181 022,56

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	318,41	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79,61 %	1 075 712,32	3,98	8,50
Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 323 kpl	48,64 %	361 470,38	3,45	16,82
Emoyhtiön muut sijoitukset		6 100 673,02		
Emoyhtiön osakkeet ja osuudet ja sijoitukset yhteensä		8 611 536,97		

TOIMINTAKERTOMUS 2016

11. Siirtosaamiset	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
vakuutusmaksusaamisia LähiTapiolasta	975,46	8 254,46	975,46	8 254,46
sijoituksiin liittyvät saamiset	75 024,40	138 334,64	75 024,40	138 334,64
ennakkomaksu Kupari Solutions	5 809,27	5 695,37	5 809,27	5 695,37
muita saamisia	4 297,30	7 558,49	3 509,35	6 191,46
	<u>86 106,43</u>	<u>159 842,96</u>	<u>85 318,48</u>	<u>158 475,93</u>

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	<u>10 259,47</u>	<u>10 259,47</u>	<u>10 259,47</u>	<u>10 259,47</u>

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
Asuntostipendiraahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
Muut rahastot tilikauden lopussa	<u>4 476 390,20</u>	<u>4 476 390,20</u>	<u>4 476 390,20</u>	<u>4 476 390,20</u>
Edellisten tilikausien voitto/tappio	41 431 766,55	37 662 657,49	38 317 425,31	34 777 020,82
Tilikauden voitto/tappio	3 742 202,29	3 769 109,06	3 313 814,17	3 540 404,49
Oma pääoma yhteensä	<u>49 660 618,51</u>	<u>45 918 416,22</u>	<u>46 117 889,15</u>	<u>42 804 074,98</u>

13. Pakolliset varaukset

Etueläkevaraus tilikauden alussa	128 149,00	138 662,00	128 149,00	138 662,00
+/- muutos	-10 235,00	-10 513,00	-10 235,00	-10 513,00
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	<u>117 914,00</u>	<u>128 149,00</u>	<u>117 914,00</u>	<u>128 149,00</u>

14. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

Rahalaitoslainat	38 990 909	39 920 010	35 067 000	35 709 100
------------------	------------	------------	------------	------------

15. Annetut pantit ja vastuuitoumukset

OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	55 003 673,86	56 464 772,57	48 005 929,28	48 725 853,39
Annetut kiinnitykset	118 760 673,07	118 844 673,07	99 845 285,07	99 929 285,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00

MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	326 622,72	358 340,52	0,00	0,00
-----------------------	------------	------------	------	------

YHTEENSÄ

Kiinnitykset	118 760 673,07	118 844 673,07	99 845 285,07	99 929 285,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	326 622,72	358 340,52	0,00	0,00

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

TOIMINTAKERTOMUS 2016

16. Saadut vuokravakuudet	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
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
Raksystems Anticimex	1 984,00	1 984,00	1 984,00	1 984,00
	53 114,00	53 114,00	53 114,00	53 114,00

17. Saadut maksusitoumukset

Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	17 130,52	20 412,67	9 954,58	9 371,34
--	-----------	-----------	----------	----------

18. Koronvaihtosopimukset

PSOASilla ja PSOAS-asunnot Oy:llä on kummallakin yksi koronvaihtosopimus. Koronvaihtosopimusten tarkoituksena on suojata vaihtuvakorkoinen laina kiinteäkorkoiseksi. PSOASin osalta koronvaihtosopimus päättyy 30.8.2021 ja PSOAS-asunnot Oy:n osalta 21.1.2026.

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo riippuu sopimuksen mukaisten muuttuvien viitekorkojen tasosta, mikä on kummasakin sopimuksessa Euribor 3 kk. Tilinpäätöksessä 31.12.2016 koronvaihtosopimusten markkina-arvo on PSOASilla -286 719,55 euroa ja PSOAS-asunnot Oy:llä 53 625,00 euroa.

PSOAS-konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti koronvaihtosopimuksilla tehdyistä korkosuojauksista vuosittain syntyvät tulot ja menot kirjataan tilikausittain rahoitustuotoiksi tai -kuluiksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvon muutoksia ei kirjata tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen.

Alla on esitetty arvio voimassa olevista korkosuojaus sopimuksista syntyvistä vuosittaisista tulosvaikutteisista rahoituseristä. Arvio perustuu tilinpäätöshetkellä vallinneeseen viitekorkojen tasoon.

		Konserni	Emoyhtiö
rahoituskulu korkosuojaus sopimuksista	2017	89 954	78 881
	2018	82 113	72 305
	2019	74 261	65 720
	2020	66 333	59 057
	2021	41 430	35 419
	2022	4 745	-
	2023	3 480	-
	2024	2 215	-
	2025	949	-

Arvio koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokuluista vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:

		Konserni	Emoyhtiö
rahoituskulu	2017	22 910	21 946
	2018	19 350	18 481
	2019	15 790	15 016
	2020	12 231	11 552
	2021	9 104	8 520
	2022	489	-
	2023	394	-
	2024	299	-
	2025	204	-

Korkoherkkyyks

Mikäli vaihtuvat viitekoroit nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu vähentää koronvaihtosopimuksen rahoituskuluja sopimusaikana konsernissa 38 664 euroa ja emoyhtiössä 44 589 euroa.

Sopimuksiin ei sisälly ehtoja kustannuksista, jotka tulevat PSOAS-konsernin maksettavaksi sopimusten mahdollisen ennenaikaisen purun yhteydessä.

Tilinpäätöshetken tilanteessa koronvaihtosopimuksia ei olla purkamassa kummankaan sopimusosapuolen toimesta.

TOIMINTAKERTOMUS 2016

	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
19. Tilintarkastuspalkkiot				
Tilintarkastus	28 700,40	24 850,18	25 687,20	22 849,38
Veroneuvonta	0,00	2 568,72	0,00	2 568,72
Muut palvelut	6 201,62		6 201,62	2 495,33

20. Luettelo kirjanpitokirjoista

Päiväkirja
Pääkirja
Toimintakertomus ja tilinpäätös paperille tulostettuna

21. Selvitys kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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

TOIMINTAKERTOMUS 2016

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 15. päivänä maaliskuuta 2017



Milja Seppälä
puheenjohtaja



Valle Uimonen
varapuheenjohtaja



Juha Huikari



Jonne Kettunen



Juha-Matti Ojakoski



Joni Ollikainen



Kai Puro



Sampo Rissanen



Kari Räisänen

Anu Soikkeli



Jukka-Pekka Tuominen



Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 23.3.2017



Jari Karppinen
KHT



Tapio Raappana
KHT