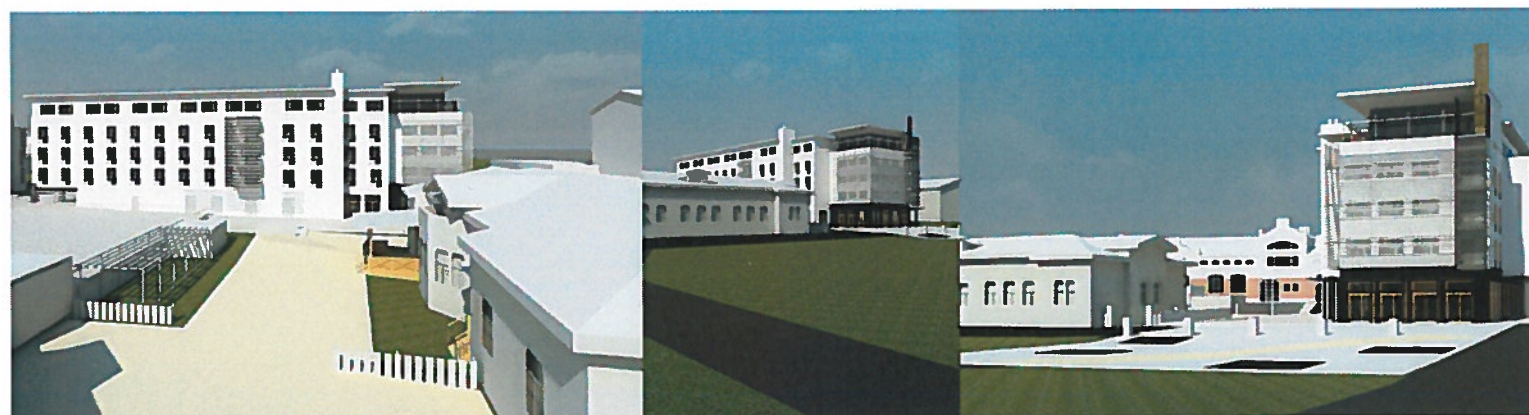




# TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2012



Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö

## SISÄLLYSLUETTELO

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

# TOIMINTAKERTOMUS 2012

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2012

### 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 viitekehysenä vuoden 2012 toiminnalle. Vuoden 2012 aikana strategia ja visio päivitettiin koko laajuudessaan ja se jalkautetaan organisaatioon ja PSOASin avainkumppaneille kuluvan kevään aikana.

Lasaretin saaren alueelle tulevan kansainvälisen opiskelijatalon rakentaminen Hartela-Forum Oy:n toimesta käynnistyi helmikuussa 2012. Talo sai nimekseen Aurora. Rakennus valmistuu kuluvan vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Seuraavassa vaiheessa uusiutuu koko Rauhan edessä oleva piha-alue uuden asemakaavan mukaiseksi tapahtumatoriksi. Rakentaminen alkaa tn. kevään 2014 aikana.

Vuoden 2012 tammikuun loppuun mennessä valmistuivat Virkakatu 5:n viiden ensimmäisen rakennuksen perusparannukset ja piha-alueiden rakenteet. Toisessa vaiheessa vuoden 2012 aikana perusparannettiin kohteen loput viisi rakennusta ja tehtiin piha-alueen viimeistely.

Välkkylän pihan kunnostustyöt saatiin aloitettua Kajaanintien puolelta. Syksyn aikana saatiin valmiiksi pohjatyöt, viemäröinnit ja kahden rakennuksen salaojitus. Loppusyksystä käynnistettiin toisen vaiheen suunnittelu ja työt on tarkoitus aloittaa loppukevästä 2013.

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 97,60 % (v. 2011 96,81 %) eli parempi kuin edellisvuonna. Oulun voimakkaasti kasvaneet vuokra-asuntomarkkinat ja kysynnän keskittyminen yksiöihin ja pieniin kaksioihin ovat näkyneet jo pitkään käyttöasteissa. Talouden taantuma ja siitä johtuva opiskelijoiden vaikeutunut työnsaatavuus ovat tehneet edullisemmasta kimppa-asumisesta suositumpaa.

PSOASin johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Kymmeneksi vuodeksi eteenpäin laadittu PSOASin kiinteistökönnän perusparantamis- ja uudisrakentamissuunnitelma edellyttävät oman pääoman käyttöä osana investointien rahoittamista. Vuoden

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

2011 aikana tehtiin päätökset oman pääoman osuuden turvaamisesta ja suojaamisesta säätiön sääntöjen edellyttämällä tavalla ja tätä toimintaa jatkettiin Nordea Pankin ja OP-Privaten varainhoitopalvelujen kanssa. Konsernissa lainojen keskiporkkoprosentti oli 2,64 %. Omavaraisuusaste nousi 37,64 %: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.

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, maailmantaloudessa on hyvin paljon epävarmuustekijöitä. Korkojen uskotaan pysyvän edelleen Euroopan epävakaustilanteen johdosta suhteellisen matalalla tasolla.

Vuoden 2011 lopussa nousi esille Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy:n rakennuttamien As Oy Oulun Teknoportin ja Asunto Oy Oulun Kissankäpälätie 5:n 10-vuotistarkastukset. Taloyhtiöt vaativat korvauksia niiden mielestä tehdyistä rakentamisvirheistä. PSOAS-asunnot Oy palkkasi Asianajotoimisto Krogerus Oy:stä asianajajan ja tilanteeseen on löydetty sopuratkaisu.

Vuoden 2012 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,6 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria nostettiin maaliskuun alusta alkaen n. 2,1 %.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi noin 1 500 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,8 ja yli 99 % vastaajista kertoi olevansa valmiita suosittelemaan PSOASia läheisilleen ja ystävilleen.

## 2 Vuokraustoiminta

### 2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 876 yksiötä, 1 271 perhe- ja 1 716 kimppa-asuntoa. Asuntoaikoja oli yhteensä 5 268.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 193 hakemusta, joista 1 404 koski asunnon vaihtoa. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 224 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 187 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

# TOIMINTAKERTOMUS 2012

## 2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen kysyntä oli vuoden aikana tasaisempaa kuin edeltävinä vuosina ja erityisesti keväällä aiempaa vilkkaampaa. Kevään hyvään käyttöasteeseen vaikutti myös se, että vaihto-opiskelijoita saapui kevätlukukaudelle aiempaa enemmän. Vaikka käyttöaste toimialalle tyypillisesti laski kesäkuukausiksi, parani koko vuoden käyttöaste edellisen vuoden vastaavasta 0,8 prosenttiyksikköä. Vuoden lopulla hakijamäärät kuitenkin jäivät jonkin verran kahdesta edellisestä vuodesta, minkä vuoksi alkuvuodesta 2013 odotetaan myynnillisesti haastavampaa kuin vuonna 2012.

Mainonnassa pyrittiin lisäämään näkyvyyttä myös opiskelijamaailman ulkopuolella muun muassa kokeilemalla yhteistyötä paikallisen taksi-autoilijan kanssa. PSOAS-taksi herätti huomiota Oulun katukuvassa kevästä aina vuoden loppuun saakka. Aiempien vuosien tapaan tehtiin edelleen runsaasti yhteistyötä erilaisten opiskelijajärjestöjen kanssa ja pyrittiin näin varmistamaan riittävä näkyvyys opiskelijoiden keskuudessa.

Strategisten tavoitteiden mukaisesti sähköisten asiakaspalvelujärjestelmien kehittämistä jatkettiin. Vuoden aikana tehtiin päätökset muun muassa sähköisen käyttöohjearkiston ja irtisanomislomakkeen kehittämisestä. Kyseiset ominaisuudet tullaan ottamaan käyttöön vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen aikana. Myös nettisivujen laajaa tietosisältöä jäsenneltiin uusiksi niin, että asukkaat löytäisivät tarvitsemansa tiedon aiempaa helpommin. Huoneistotarkistusprosessin sähköistämässä edettiin suunnitelmien mukaisesti ja vuoden lopulla jo suurin osa huoneistoista tarkastettiin sähköisesti.

PSOAS oli edellisvuosien tapaan mukana aloittavien opiskelijoiden ABI-päivillä yliopistolla ja Eteenpäin Koulutus- ja työelämämessuilla. Molemmat tapahtumat koettiin edelleen hyväksi kanavaksi lisätä tietoisuutta opiskelija-asumisesta tulevien opiskelijoiden keskuudessa.

Tulevan vuoden haasteena asuntotoimistossa nähdään kevään käyttöasteen säilyttäminen edellisen vuoden tasolla. Markkinoinnin panostuksia keskitetäänkin kevätkaudelle ja niitä tuetaan aktiivisella myyntitoiminnalla, jossa asuntoa hakeneiden nopea lähestyminen on keskeistä. Myös kansainvälisten opiskelijoiden palvelukonseptia pyritään kehittämään yhdessä alueen korkeakoulujen kanssa.

## 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. Määrääviä 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.

Perusparannusvuorossa oli Virkakatu 5:n kaikkien kymmenen rakennuksen peruskorjauksen loppuun saattaminen. Uudiskohteena jatkettiin kansainvälisen opiskelijatalon rakennuttamista aivan keskustan tuntumaan PSOASin toimistorakennuksen viereen.

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

Domus Botnican liikesiiven ja päärakennuksen perusparantamisen suunnittelua jatkettiin arkkitehti Jorma Tepon kanssa. Toivonsaaren asemakaavan vahvistuttua syksyllä 2010 rakennusprojekti käynnistyy suunnitelman mukaan keväällä 2013.

Energian ja veden säästöön kiinnitettiin huomiota vaihtamalla vanhoja vesilaitteita uusiin vettä säästäviin malleihin ja lisäämällä kiinteistöjen energiankulutusseurantaa. Näihin asioihin tullaan kiinnittämään erityishuomio tulevinakin toimintavuosina mm. lisäämällä kiinteistöjen automaatioastetta.

Kiinteistöjen hoidon tehokkuuden lisäämiseen tähtäävä kiinteistöjen etäkäyttöprojekti yhteistyössä ARE Oy:n kanssa saatiin valmiiksi vuoden 2011 aikana. PSOASin kiinteistöjen etähallintaan hankittiin THT Control ohjelmisto ja siihen liitetään kiinteistöittäin kaikki PSOASin omistamat rakennukset lähivuosien aikana.

Asukkaille tarjottavien Internet-palvelujen nähdään tärkeänä oheispalveluna ja yhteistyö jatkui DNA Oy:n kanssa. Palvelujen nimi on CampusNet. Asuntojen vuokraan sisältyvä palvelunopeus on 10/10 Mbs ja maksullinen nopeus 100/10 Mbs.

Alueisännöinnin piiriin kuului toimintakertomusvuoden aikana kaikki PSOASin omat asunto-kohteet sekä tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen. Asunto-paikkoja tytäryhtiöissä oli vuoden lopussa 864 kpl.

### 4 Henkilöstö

Vuonna 2012 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 18 henkilöä. Isännöitsijä Seppo Salmela palkittiin Keskuskauppakamarin kultaisella ansiomerkillä 30 vuotta kestäneestä työsuhteestaan ja atk-vastaava Toivo Timonen pronssisella ansiomerkillä 10 vuotta kestäneestä työsuhteestaan.

### 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 15,0 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 8,4 miljoonaa euroa eli 56,2 % liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisia poistoja konsernissa tehtiin 3,4 miljoonaa euroa. Tilikauden voittoa muodostui 3,6 miljoonaa euroa.

PSOASin liikevaihto oli 13,2 miljoonaa euroa, edellisenä vuonna liikevaihto oli 12,9 miljoonaa euroa. Suunnitelman mukaisia poistoja PSOASilla tehtiin 2,7 miljoonaa euroa.

Hoitokulujen määrä PSOASilla oli 5,5 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 7,1 miljoonaa euroa eli 54,0 % liikevaihdosta. Korkokuluja maksettiin 1,3 miljoonaa euroa. Tilikauden tulokseksi muodostui 3,2 miljoonaa euroa.

Toimintavuoden aikana aloitettiin hallituksen päätöksen mukainen tulevien vuosien investointien oman pääoman turvaamisstrategia.

# TOIMINTAKERTOMUS 2012

## 6 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Janne Hakkarainen ja varapuheenjohtajana Samu Seppänen. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

### Toimikausi 2011 - 2012:

varsinainen jäsen	varajäsen	
Jaakko Mäki-Petäjä (19.4. alkaen, varajäsen 18.4. saakka)	Tapani Lintula (19.4. alkaen)	OYY
Elina Partanen	Tuomo Polo	OYY
Samu Seppänen	Matias Ketonen	OYY
Janne Hakkarainen	Ville Javanainen	OYY
Matti Vapa	Ukko-Pekka Yliranta (19.4.alkaen)	OYY
Kauri Tervashonka	Iiro Pulska	OYY
Harri Haapasalo	Sakari Jussi-Pekka	Oulun yliopistoseura
Tuija Lapinlampi	Pia Söderström	asukkaiden edustaja

### Toimikausi 2012 – 2013:

varsinainen jäsen	varajäsen	
Iina Luosujärvi	Ilona Niemelä	OYY
Sampo Rissanen	Tiina Takalokastari	OYY
Laura Kantomaa (18.4. saakka)	Janika Tikkala	OYY
Erkka Peltonen (19.4. alkaen, varajäsen 18.4.saakka)	Marko Määttä (19.4. alkaen)	OYY
Anssi Tossavainen	Visa Saari	OYY
Pekka Peni	Viivi Puoskari	OYY
Kari-Pekka Kronqvist	Marja-Leena Olsbo-Rusanen	Oulun kaupunki
Arto Haverinen	Petri Aarnio	Oulun yliopisto
Hannu Tolonen	Juha Pesonen	asukkaiden ed.

## 7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2012

### TOIMIKAUSI 2010 - 2012

Milja Seppälä	puheenjohtaja
Mari-Leena Talvitie	Oulun kaupunki
Paavo Väättäinen 1.1.2010 – 29.3.2012	asukkaiden edustaja
Laura Kantomaa 19.4.2012 – 31.12.2012	asukkaiden edustaja
Jenni Pitko 1.1.2012 – 31.12.2012	

### TOIMIKAUSI 2011 - 2013

Tuure Karppimaa	
Juha Mäkitalo	varapuheenjohtaja

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

Mika Liuska 1.1.2011 – 6.9.2012  
Keijo Rantanen

asukkaiden edustaja  
Oulun kaupunki

### TOIMIKAUSI 2012 - 2014

Anu Soikkeli  
Jarno Rasinkangas  
Ville Impiö

Oulun yliopisto

Hallituksen puheenjohtajana toimi Milja Seppälä ja varapuheenjohtajana Juha Mäkitalo.  
Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan 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.



## TOIMINTAKERTOMUS 2012

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
<b>LIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat	14 868 916,66	14 618 387,04	13 043 166,64	12 818 213,93
Käyttökorvaukset	122 222,16	137 386,60	114 572,16	126 906,60
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>14 991 138,82</b>	<b>14 755 773,64</b>	<b>13 157 738,80</b>	<b>12 945 120,53</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>259 575,46</b>	<b>272 736,72</b>	<b>365 494,63</b>	<b>364 862,82</b>
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	738 839,55	694 926,51	738 389,55	694 746,51
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	148 064,05	142 037,59	148 064,05	142 037,59
Muut henkilösivukulut	30 683,27	23 575,57	30 683,27	23 575,57
	-917 586,87	-860 539,67	-917 136,87	-860 359,67
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot	-3 364 696,31	-3 309 718,92	-2 709 516,83	-2 657 615,85
<b>Muut kulut</b>				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	154 519,04	163 249,98	97 669,48	109 177,61
Käyttö ja huolto	641 315,86	608 269,15	554 906,88	522 244,41
Ulkoalueiden huolto	49 037,39	82 716,90	38 576,93	63 992,87
Siivous	362 169,08	379 892,33	297 754,06	310 599,97
Lämmitys	1 233 334,67	1 242 595,93	1 014 277,74	1 028 567,59
Vesi ja jätevesi	619 656,83	563 006,69	518 119,47	468 174,82
Sähkö	450 008,96	475 934,88	304 376,72	321 542,00
Jätehuolto	210 045,88	195 115,47	166 604,49	151 428,89
Vahinkovakuutukset	63 301,05	61 925,39	54 274,89	53 756,09
Vuokrat	570 296,14	518 899,86	1 074 830,94	1 038 239,55
Kiinteistövero	278 026,40	276 514,32	226 146,33	225 710,42
Korjaukset	955 795,18	965 342,79	842 084,42	839 860,13
Muut hoitokulut	314 684,62	303 028,70	296 319,55	296 822,43
	-5 902 191,10	-5 836 492,39	-5 485 941,90	5 430 116,78
Luottotappiot	-10 302,18	-9 944,69	-9 564,94	-7 273,97
	-5 912 493,28	-5 846 437,08	-5 495 506,84	-5 437 390,75
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>5 055 937,82</b>	<b>5 011 814,69</b>	<b>4 401 072,89</b>	<b>4 354 617,08</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	9 181,00	9 668,00	8 380,50	8 879,50
Muut korko- ja rahoitustuotot	166 277,10	221 371,67	143 031,03	184 527,81
Korkokulut	-1 526 072,55	-1 520 403,86	-1 329 683,12	-1 303 922,24
Muut rahoituskulut	-21 770,55	-9 730,50	-20 544,93	-7 899,99
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	3 757,35	-9 173,36		
	-1 368 627,65	-1 308 268,05	-1 198 816,52	-1 118 414,92
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>3 687 310,17</b>	<b>3 703 546,64</b>	<b>3 202 256,37</b>	<b>3 236 202,16</b>
<b>Tuloverot</b>				
Tilikauden verot				
Laskennalliset verot	-124 920,60	-81 283,84		
	-124 920,60	-81 283,84		
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>3 562 389,57</b>	<b>3 622 262,80</b>	<b>3 202 256,37</b>	<b>3 236 202,16</b>

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	23 674,98	22 742,07	23 674,98	22 742,07
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
Liittymismaksut	857 318,86	864 924,76	691 180,16	698 786,06
Rakennukset ja rakennelmat	73 012 919,57	72 088 584,02	58 302 496,89	56 798 283,55
Koneet ja kalusto	785 370,47	788 961,72	615 364,82	589 399,20
Muut aineelliset hyödykkeet	690 518,22	407 225,75	659 833,02	371 078,43
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	7 460 580,22	1 931 385,77	7 460 580,22	1 920 438,77
	83 703 356,04	76 977 730,72	68 626 103,81	61 274 634,71
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	268 403,48	264 646,13	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet	6 612 577,37	415 681,63	6 611 557,33	414 661,59
	6 880 980,85	680 327,76	8 639 761,28	2 442 865,54
Pysyvät vastaavat yhteensä	90 608 011,87	77 680 800,55	77 289 540,07	63 740 242,32
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 895,52	76 895,52		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	69 140,21	71 669,34	59 969,27	86 960,45
Muut saamiset	0,00	8 410 000,00	0,00	7 050 000,00
Siirtosaamiset	138 738,02	11 590,16	130 701,17	10 997,98
	207 878,23	8 493 259,50	190 670,44	7 147 958,43
Rahat ja pankkisaamiset	9 682 670,34	7 716 418,90	6 749 334,55	6 167 638,38
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 967 444,09	16 286 573,92	6 940 004,99	13 315 596,81
VASTAAVAA YHTEENSÄ	100 575 455,96	93 967 374,47	84 229 545,06	77 055 839,13

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
<b>VASTATTAVAA</b>				
<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	26 609 297,49	23 261 709,01	24 738 163,11	21 501 960,95
	3 562 389,57	3 622 262,80	3 202 256,37	3 236 202,16
Tilikauden voitto	3 562 389,57	3 622 262,80	3 202 256,37	3 236 202,16
Oma pääoma yhteensä	34 658 336,73	31 370 621,48	32 427 069,15	29 224 812,78
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>	3 198 426,07	3 198 426,07		
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Eläkevaraus	158 895,00	166 692,00	158 895,00	166 692,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	55 771 627,23	52 817 972,72	46 567 504,40	42 963 603,64
Laskennallinen verovelka	733 276,12	741 125,02		
	56 504 903,35	53 559 097,74	46 567 504,40	42 963 603,64
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 500 194,95	2 948 356,24	2 860 397,54	2 260 893,39
Saadut ennakot	125 832,61	102 945,77	114 221,38	93 728,70
Ostovelat	447 432,25	577 785,83	401 911,18	565 201,78
Muut velat	1 309 810,55	1 306 416,93	1 152 544,11	1 151 101,81
Siirtovelat	546 703,85	655 748,57	547 002,30	629 805,03
Laskennallinen verovelka	124 920,60	81 283,84		
	6 054 894,81	5 672 537,18	5 076 076,51	4 700 730,71
Vieras pääoma yhteensä	62 559 798,16	59 231 634,92	51 643 580,91	47 664 334,35
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	100 575 455,96	93 967 374,47	84 229 545,06	77 055 839,13



## TOIMINTAKERTOMUS 2012

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Liikevoitto	5 055 938	5 011 815	4 401 073	4 354 617
Oikaisut*	-453 984	-488 417	-7 797	-18 703
Poistot	3 364 696	3 309 719	2 709 517	2 657 616
Käyttöpääoman muutos	-337 737	355 609	-316 870	312 350
Saadut osingot	9 181	9 668	8 381	8 880
Saadut korot	166 277	221 372	143 031	184 528
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 804 371</b>	<b>8 419 766</b>	<b>6 937 334</b>	<b>7 499 288</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-10 455 061	-2 759 429	-10 061 919	-2 692 722
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-6 196 897		-6 196 897	
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-16 651 958</b>	<b>- 2 759 429</b>	<b>-16 258 816</b>	<b>-2 692 722</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-2 609 080	-2 735 018	-2 268 595	-2 401 388
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 472 000	550 000	6 472 000	550 000
Maksetut korot	-1 459 082	-1 434 460	-1 350 228	-1 311 822
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-2 403 838</b>	<b>-3 619 478</b>	<b>2 853 177</b>	<b>-3 163 211</b>
<b>Rahavirrat yhteensä</b>	<b>-6 443 749</b>	<b>2 040 860</b>	<b>-6 468 305</b>	<b>1 643 355</b>
<b>Rahavarat 1.1.</b>	<b>16 126 419</b>	<b>14 085 560</b>	<b>13 217 640</b>	<b>11 574 285</b>
<b>muutos</b>	<b>-6 443 749</b>	<b>2 040 860</b>	<b>-6 468 305</b>	<b>1 643 355</b>
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>9 682 670</b>	<b>16 126 419</b>	<b>6 749 335</b>	<b>13 217 640</b>

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

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Hoitokate-%	56,17 %	56,40 %	54,04 %	54,17 %
Henkilöstökulut % tuotoista	6,02 %	5,73 %	6,78 %	6,46 %
Vesi ja energia % tuotoista	15,10 %	15,18 %	13,58 %	13,66 %
Nettokorot % tuotoista	8,92 %	8,64 %	8,77 %	8,41 %
Lainojen keskiporko-%	2,64 %	2,63 %	2,81 %	2,83 %
Pitkäaik.laina €/asuntom <sup>2</sup>	454	432	433	396
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	14,40	13,93	14,69	14,41
Omavaraisuusaste-%	37,64 %	36,79 %	38,50 %	37,93 %
Maksuvalmius, quick ratio**	3,87	5,95	3,13	5,46
<b>Toiminnalliset tunnusluvut *</b>				
Asuntojen käyttöaste, %	97,60 %	96,81 %	97,44 %	96,48 %
Keskineliövuokra €/asm <sup>2</sup> /kk	8,88	8,70	8,84	8,66
Rakennustilavuus, m <sup>3</sup>	593 331	593 331	522 747	522 747
Asuntoala, m <sup>2</sup>	130 582	130 679	114 161	114 258
Huoneistoja, kpl ***	3 863	3 851	3 461	3 449
Asuntoaikoja, kpl	5 268	5 343	4 637	4 712

\* emoyhtiön luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

\*\* lyhytaikainen vieras pääoma ei sisällä lainojen lyhennyksiä

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

# TOIMINTAKERTOMUS 2012

## 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 hankintamenoa 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 pienemisestä johtuva tuotto sisältyy muihin tuottoihin.

2. Tuottojen jaottelu	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
Vuokraustoiminta	14 991 138,82	14 755 773,64	13 157 738,80	12 945 120,53
Muut tuotot	259 575,46	272 736,72	365 016,52	364 862,82
<b>Yhteensä</b>	<b>15 250 714,28</b>	<b>15 028 510,36</b>	<b>13 522 755,32</b>	<b>13 309 983,35</b>

### 3. Henkilöstö

#### Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot

Hallitus ja toimitusjohtaja	115 141,80	112 339,84	114 691,80	112 159,84
Henkilöstön määrä keskimäärin	18	17	18	17

### 4. Poistot

Aineettomista hyödykkeistä	7 772,73	6 496,91	7 772,73	6 496,91
Rakennuksista ja rakennelmista	2 948 166,89	2 925 833,00	2 396 879,82	2 386 824,51
Koneista ja kalustosta	232 197,38	242 644,56	180 147,58	179 817,29
Muista pitkävaikutteisista menoista	147 968,59	104 962,45	124 716,70	84 477,14
Konserniaktiivasta	28 590,72	29 782,00		
<b>Yhteensä</b>	<b>3 364 696,31</b>	<b>3 309 718,92</b>	<b>2 709 516,83</b>	<b>2 657 615,85</b>

### 5. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	9 181,00	9 668,00	8 380,50	8 879,50
Korkotuotot	166 277,10	221 371,67	143 031,03	184 527,81
Korkokulut	-1 526 072,55	-1 520 403,86	-1 329 683,12	-1 303 922,24
Muut rahoituskulut	-21 770,55	-9 730,50	-20 544,93	-7 899,99
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	3 757,35	-9 173,36		
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 368 627,65</b>	<b>-1 308 268,05</b>	<b>-1 198 816,52</b>	<b>-1 118 414,92</b>

### 6. Korjausavustukset

Emoyhtiö on saanut korjausavustusta Oulun kaupungilta ja ARAlta yhteensä 359 522 euroa. Avustukset on kirjattu kohteiden korjauskulujen vähennykseksi. Edellisenä vuonna emoyhtiö on saanut EU tukea 46 382 euroa TES-hankkeeseen.

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

7. Pysyvät vastaavat	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	22 742,07	23 088,98	22 742,07	23 088,98
+ lisäys	8 705,64	6 150,00	8 705,64	6 150,00
./. poisto	-7 772,73	-6 496,91	-7 772,73	-6 496,91
<b>Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa</b>	<b>23 674,98</b>	<b>22 742,07</b>	<b>23 674,98</b>	<b>22 742,07</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
+ lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
./. myynti	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa</b>	<b>896 648,70</b>	<b>896 648,70</b>	<b>896 648,70</b>	<b>896 648,70</b>
Liittymismaksut tilikauden alussa	864 924,76	852 131,86	698 786,06	685 993,16
+ lisäys	-7 605,90	12 792,90	-7 605,90	12 792,90
./. myynti	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Liittymismaksut tilikauden lopussa</b>	<b>857 318,86</b>	<b>864 924,76</b>	<b>691 180,16</b>	<b>698 786,06</b>
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	71 373 816,03	73 728 375,24	56 798 283,55	58 613 834,27
+ lisäys	4 264 900,22	571 273,79	3 901 093,16	571 273,79
./. katettu asuintalovarauksella	-363 807,06	0,00	-	-
./. myynti	-	0,00	0,00	0,00
./. poisto	-2 948 166,89	-2 925 833,00	-2 396 879,82	-2 386 824,51
<b>Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa</b>	<b>72 326 742,30</b>	<b>71 373 816,03</b>	<b>58 302 496,89</b>	<b>56 798 283,55</b>
Konserniaktiiva tilikauden alussa	714 767,99	744 549,99	-	-
./. poisto	-28 590,72	-29 782,00	-	-
<b>Konserniaktiiva tilikauden lopussa</b>	<b>686 177,27</b>	<b>714 767,99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	788 961,72	903 610,87	589 399,20	661 214,11
+ lisäys	228 606,13	127 995,41	206 113,20	108 002,38
./. katettu asuintalovarauksella	0,00	0,00	-	-
./. poisto	-232 197,38	-242 644,56	-180 147,58	-179 817,29
<b>Koneet ja kalusto tilikauden lopussa</b>	<b>785 370,47</b>	<b>788 961,72</b>	<b>615 364,82</b>	<b>589 399,20</b>
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	407 225,75	370 952,62	371 078,43	323 676,45
+ lisäys	431 261,06	167 646,18	413 471,29	131 879,12
./. katettu asuintalovarauksella	0,00	-26 410,60	-	-
./. poisto	-147 968,59	-104 962,45	-124 716,70	-84 477,14
<b>Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa</b>	<b>690 518,22</b>	<b>407 225,75</b>	<b>659 833,02</b>	<b>371 078,43</b>
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	1 931 385,77	57 814,49	1 920 438,77	57 814,49
+ lisäys	9 934 994,02	2 490 371,33	9 582 133,96	2 479 424,33
./. siirto pysyviin vastaaviin	-4 405 799,57	-616 800,05	-4 041 992,51	-616 800,05
<b>Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa</b>	<b>7 460 580,22</b>	<b>1 931 385,77</b>	<b>7 460 580,22</b>	<b>1 920 438,77</b>

Rakenteilla oleva uudisrakennus ja perusparannus sekä uusien perusparannusten suunnittelua.

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
<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	264 646,13	273 819,49	351 270,38	351 270,38
+/- muutos	3 757,35	-9 173,36	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n lopussa	268 403,48	264 646,13	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	415 681,63	415 681,63	414 661,59	414 661,59
+/- muutos	6 196 895,74	0,00	6 196 895,74	0,00
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	6 612 577,37	415 681,63	6 611 557,33	414 661,59
Sijoitukset yhteensä	6 880 980,85	680 327,76	8 639 761,28	2 442 865,54

Vertailuvuonna SOA Oy:n pääomallain palautus.

### 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

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

Aktivoidut tilikaudella	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktivoiduja korkomenoja poistamatta	312 986,90	325 430,22	204 606,30	213 131,56

### 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	2,55	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79.61 %	603 252,32	4,62	8,50
<b>Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:</b>				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 018 kpl	46.30 %	351 270,38	8 115,22	16,82
Emoyhtiön muut osakkeet		6 611 557,33		
Emoyhtiön osakkeet yhteensä		8 639 761,28		

### 11. Siirtosaamiset

vakuutusmaksusaamisia Tapiolasta	478,11	6 400,32	478,11	6 400,32
Oulun Osuuspankki talletuskorko	2 328,13	4 076,32	1 292,38	3 488,36
sijoituksiin liittyvät saamiset	123 659,49	-	123 659,49	-
Oulun kaupungin korjausavustussuamista	4 380,00	0,00	4 380,00	0,00
muuta saamisia	7 892,29	1 113,52	891,19	1 109,30
	138 738,02	11 590,16	130 701,17	10 997,98



## TOIMINTAKERTOMUS 2012

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
<b>12. Oma pääoma</b>				
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	26 883 971,81	23 281 252,86	24 738 163,11	21 501 960,95
./- aik. vuosien asuintalovaroituksilla katettu pysyviä vastaavia	-274 674,31	-19 543,85	-	-
Tilikauden voitto/tappio	3 562 389,57	3 622 262,80	3 202 256,37	3 236 202,16
Oma pääoma yhteensä	34 658 336,73	31 370 621,48	32 427 069,15	29 224 812,78

### 13. Pakolliset varaukset

Etueläkevaraus tilikauden alussa	166 692,00	185 394,50	166 692,00	185 394,50
+/- muutos	-7 797,00	-18 702,50	-7 797,00	-18 702,50
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	158 895,00	166 692,00	158 895,00	166 692,00

### 14. Pitkäaikaiset velat

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

Rahalaitoslainat	40 790 643	38 901 686	34 408 000	31 853 000
------------------	------------	------------	------------	------------

### 15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

#### OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	54 946 543,77	50 982 956,18	45 102 623,53	40 441 124,25
Annetut kiinnitykset	106 529 365,07	97 147 821,07	86 469 377,07	77 037 377,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00

#### MUUT VASTUUT

Rakennusaikainen takaus	54 421,85	54 421,85	0,00	0,00
Vuokraoikeuden vakuus	452 747,16	483 070,80	0,00	0,00

#### YHTEENSÄ

Kiinnitykset	106 529 365,07	97 147 821,07	86 469 377,07	77 037 377,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	507 169,01	537 492,65	0,00	0,00

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

# TOIMINTAKERTOMUS 2012

	Konserni		Emoyhtiö	
	2012	2011	2012	2011
<b>16. Saadut vuokravakuudet</b>				
Probar 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	2 145,00			
Raksystems Anticimex	1 984,00		1 984,00	
	55 259,00	51 130,00	53 114,00	51 130,00
<b>17. Saadut maksusitoumukset</b>				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	9 880,58	12 230,58	7 880,58	9 830,58
<b>18. Koronvaihtosopimukset</b>				
Korkosuojattuja lainoja yhteensä	8 035 854,27	3 010 615,50	8 035 854,27	3 010 615,50
Korkosuojausten markkina-arvo	-345 682,15	-124 396,11	-345 682,15	-124 396,11
<b>19. Tilintarkastuspalkkiot</b>				
Tilintarkastus	26 930,21	19 420,97	23 513,86	16 053,82
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00	0,00	0,00

## 20. Toimintaan liittyviä tilinpäätöksen ulkopuolisia tapahtumia

Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy on rakennuttanut vuonna 2001 Asunto Oy Kissankäpälätie 5:n ja Asunto Oy Teknoportin asunnot. Asunto Oy Kissankäpälätie 5 on reklamoinut urakoitsijaa kohtaan urakkasopimuksen suoritusrikkomuksen perusteella ja Asunto Oy Teknoportti on esittänyt korjausvaatimuksia. Asian selvitystyö on kesken. Sopimusta laaditaan ja sovitut korjaustyöt tehdään keväällä 2013. Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy ja Oulun opiskelija-asunnot Oy fuusioituivat PSOAS-asunnot Oy:ksi vuonna 2004.

## 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.

## TOIMINTAKERTOMUS 2012

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 27. päivänä maaliskuuta 2013



Milja Seppälä  
puheenjohtaja



Laura Kantomaa  
varapuheenjohtaja



Juha Huikari



Ville Impiö

Tuure Karppimaa



Jenni Muttonen



Juha Mäkitalo



Jenni Pitko



Jarno Rasinkangas



Anu Soikkeli

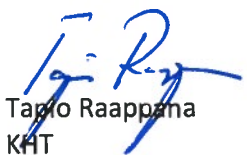


Juha Aitamurto  
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 5. päivänä huhtikuuta 2013



Tapio Raappana  
KHT



Jari Karppinen  
KHT