



POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
**TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS 2014**



TOIMINTAKERTOMUS 2014

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	4
5 Talous.....	4
6 Valtuuskunta	5
7 Hallitus	5
8 Tilintarkastajat	6
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Rahoituslaskelma	10
Tunnuslukuja	11
Liitetiedot	12
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	17
Tilintarkastusmerkintä	17

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2014

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 2014 aikana.

Kahden vuoden ajan kestäneet Väkkylän pihan kunnostustyöt valmistuivat kuluneen vuoden aikana. Asukkaille tarkoitettu piharakennuksesta toteutettiin suunnittelukilpailu arkkitehtiopiskelijoille. Piharakennuksen rakentamisen aikataulu on vielä auki.

Oulun ensimmäisen opiskelijoille rakennetun asuinkerrostalo Domus Botnican perusparannus valmistui kesällä 2014.

Virkakatu 8 talo numero 1 perusparannus EU hankkeena (E2Rebuild) valmistui maaliskuussa 2013. Loppujen neljän rakennuksen ja piha-alueen perusparannus valmistuivat kesäksi 2014.

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 kesän kuukausiin. Vapautuvia asuntoja tarjottiin aktiivisesti ja asuntojen käyttöaste saatiin pidettyä hyvällä tasolla läpi vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 96,86 % (v. 2013 96,70 %) eli hiukan korkeampi 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 työnsaataavuus ovat tehneet edullisemmasta kimppa-asumisesta suositumpaa.

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 ta-

TOIMINTAKERTOMUS 2014

pahtui Nordea Pankin ja OP-Privaten varainhoitopalvelujen toimesta. Konsernissa lainojen keskikorkoprosentti oli 1,69 % (v. 2013 2,05 %). Omavaraisuusaste nousi 41,04 %: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 kiinteistönhoitokumppaneiden kanssa.

Vuokra-asuntojen kysyntä oli vuonna 2014 kohtalaisella tasolla, mutta heikkeni edellisiin vuosiin nähden vuoden lopulla. Oulun vuokramarkkinoilla ARA-asuntojen määrä suhteessa kysyntään on korkeahko ja asukkaiden vaihtuvuus suurta, mikä näkyi vuoden aikana. Tilanteen enustetaan säilyvän samankaltaisena myös tulevan vuoden aikana.

Vuoden 2014 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,8 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria nostettiin maaliskuun alusta alkaen keskimäärin 2,5 %.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 1 358 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,8 ja 98 % vastaajista kertoi olevansa valmiita suosittelemaan PSOASia läheisilleen ja ystävilleen.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 962 yksiötä, 1 322 perhe- ja 1 722 kimppa-asuntoa. Asuntoaikoja oli yhteensä 5 556.

Vuoden aikana käsiteltiin 6 619 hakemusta, joista 1 247 koski asunnon vaihtoa. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 441 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 207 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen käyttöaste koko vuoden osalta oli viiden edellisen vuoden keskiarvon tuntumassa ja hieman vuotta 2013 korkeammalla. Vuoden loppua kohti käyttöaste kuitenkin laski ja oli jälkimmäisellä vuosipuoliskolla aiempia vuosia matalampi. Kevään ja kesän aikana asukkaita muutti pois keskimääräistä enemmän ja uusia asunnon hakijoita oli hieman normaalia vähemmän, mikä vaikeutti asuntojen täyttämistä. Myös perusparannuksesta valmistuneet kohteet Virkakatu 8 ja Domus Botnica vaikuttivat siihen, että täytettäviä asuntoaikoja oli kesällä ja alkusyksystä normaalia enemmän.

Asiakaskunnan kansainvälistyminen on jo pitkään ollut merkittävimpiä vuokraustoimintaan vaikuttavia trendejä. Oulun yliopiston kanssa tehtävä yhteistyö kansainvälisten opiskelijoiden

TOIMINTAKERTOMUS 2014

asumispalveluiden järjestämisessä jatkui ja loi pohjan palveluiden kehittämiseksi. Vuoden aikana vaihto-opiskelijoille suunnatuissa kiintiöasunnoissa otettiin käyttöön yhdessä Oulun Keskuspesulan kanssa järjestettävä vuodevaatepalvelu luonteeltaan tyyppillisesti lyhytaikaisen asumisen helpottamiseksi.

Sähköisten palvelukanavien kehittämistä jatkettiin vuoden aikana. Asukkaiden käyttämään OmaPSOAS palveluun lisättiin ominaisuus, jonka ansiosta asukastoimikunnat pystyvät viestimään omasta toiminnastaan alueensa asukkaille. Uudistuksella pyritään tukemaan asukastoimikuntien toimintaa ja lisäämään asumisen yhteisöllisyyttä. Syksyn aikana tehtiin myös päätös vuokrasopimuksen sähköisen allekirjoittamisen käyttöönotosta.

Viestinnän ja mainonnan alueella merkittävin muutos oli mainostoimiston vaihdos syksyn aikana. Uudeksi pääyhteistyökumppaniksi valittiin Luova toimisto Ranka Oy, jonka kanssa viestintää alettiin suunnitella ja toteuttaa. Aiemmin valittua sähköisiin viestintäkanaviin panostamisen linjaa on tarkoitus jatkaa ja vahvistaa entisestään uuden kumppanin kanssa. Vuoden aikana pyrittiin lisäämään koko organisaation osaamista sosiaalisen median saralla koulutuksen avulla.

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.

Vuonna 2012 alkanut ja vaiheittain edennyt Virkakatu 8 perusparannus valmistui viimeisten talojen osalta kesäksi 2014. Hanke oli jaettu kahteen erilliseen urakkaan, joista vuosina 2013 ja 2014 käynnissä olleen osan pääurakoitsijana toimi Temotek Oy. Domus Botnican liikesiiven korvaava uudisasuinrakennus ja päärakennuksen peruskorjaus valmistuivat elokuussa 2014. Päärakoitsijana toimi Hartela-Forum Oy.

Kaksi vuotta kestäneen Väikkylän pihan perusparannus saatiin valmiiksi Autio Oy Infrapalvelujen toimiessa pääurakoitsijana.

Kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut kilpailutettiin kesän aikana ja uudet sopimuskaudet alkoivat lokakuun alusta. Kiinteistöhuollon osalta yhteistyö jatkuu RTK-Palvelu Oy:n kanssa ja uuden kumppanin Alltime Oy:n kanssa. Siivouksen osalta kumppanuus jatkuu SOL Palvelut Oy:n kanssa ja toiseksi yhteistyökumppaniksi valikoitui Lassila & Tikanoja Oyj. Palveluprosesseissa hyödynnetään uutta teknologiaa liikkuvan työn mahdollistamiseksi.

PSOASin kiinteistöjen etähallinnan avulla pyritään parempaan asumisviihtyvyyteen, energian säästöön ja kiinteistöjemme turvallisuuden lisäämiseen. Kertomusvuoden aikana etähallintaan

TOIMINTAKERTOMUS 2014

siirrettiin uusia kohteita siten, että noin 73 % kiinteistömässistä oli automaation piirissä vuoden lopussa. Yhteensä kaikissa näissä kiinteistöissä on yli 4 000 asuntopaikkaa.

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.

Vuoden lopulla kolmelle keskeiselle kiinteistöalueelle Linnanmaalle, Raksilaan ja keskustaan hankittiin asukkaiden käyttöön BFIX-pyöränhuoltopisteet kevyiden huolto- ja korjaustoimenpiteiden tekemistä varten. Hanke otettiin hyvin vastaan ja asukkailta saatiin siitä runsaasti kiitosta.

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 2014 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 18 henkilöä, vakituudessa työsuhhteessa on 16 henkilöä. Keskuskauppakamarin kultaisella ansiomerkillä 30 vuotta kestäneestä työsuhhteesta palkittiin hallintosihteeri Ulla Kumpulainen ja pronssisella ansiomerkillä 10 vuotta kestäneestä työsuhhteesta toimitusjohtaja Juha Aitamurto. Isännöitsijä Seppo Salmela jäi eläkkeelle ja hänen tilalleen palkattiin Enni Holopainen.

Johtoryhmä kävi SpringHousen järjestämän esimiesvalmennuksen ja koko henkilökunta koulutautui sosiaalisen median käyttöön. Loppuvuodesta aloitettiin niin ikään koko henkilökunnalle asiakaspalvelukoulutus, mikä jatkuu vielä alkuvuonna 2015.

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. Puistomannen taloushallinnon hoitaminen siirtyi PSOASille keväällä 2014.

Konsernin liikevaihto oli 16,1 miljoonaa euroa. Vuokratuottoja lisäsi perusparannuksen valmistuminen Virkakatu 8:ssa, Domus Botnican perusparannuksen ja uudisrakennuksen valmistuminen 1.8.2014 sekä PSOAS-asunnoille 1.2.2014 hankittu Kaijontori –talo. Hoitokate oli 8,8 miljoonaa euroa, mikä on 54,7 % liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 4,1 miljoonaa euroa. Tilikauden voittoa muodostui 3,8 miljoonaa euroa.

PSOASin liikevaihto oli 14,0 miljoonaa euroa, edellisenä vuonna 13,3 miljoonaa euroa. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin PSOASilla 3,5 miljoonaa euroa.

Hoitokulujen määrä PSOASilla oli 5,8 miljoonaa euroa. Suurin kuluerä oli korjaukset 1,1 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 7,6 miljoonaa euroa, 54,5 % liikevaihdosta. Pitkäaikaisia lainoja oli 53 miljoonaa euroa ja niistä maksettiin korkokuluja 959 000 euroa. Edellisenä vuonna maksettiin korkokuluja 1,1 miljoonaa euroa. Tilikauden tulokseksi muodostui 3,5 miljoonaa euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2014

6 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Lotta Savola ja varapuheenjohtajana Anssi Tossavainen. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Toimikausi 2013 – 2014

<u>varsinainen jäsen</u>	<u>varajäsen</u>	<u>yhteisö</u>
Satu Laitinen	Siiri Nousiainen	OYY
Johannes Nissinen	Liina-Reeta Lohi	OYY
Jonne Kettunen	Olli Tuovinen (23.4.14 alkaen)	OYY
Juha-Matti Ojakoski	Harri Laitakari	OYY
Kaisa Vainio	Olli Piri	OYY
Jouni Haaranieniemi	Heikki Hartikka	OYY
Sakari Jussi-Pekka	Harri Haapasalo	Oulun yliopistoseura
Antti Savikuja	Juho Pietilä	asukkaiden edustaja

Toimikausi 2014 – 2015

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

7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2014

TOIMIKAUSI 2012 - 2014

Anu Soikkeli	Oulun yliopisto
Jarno Rasinkangas	
Ville Impiö	

TOIMIKAUSI 2013 - 2015

Milja Seppälä	
Juha Huikari	Oulun kaupunki
Laura Kantomaa	asukkaiden edustaja
Jenni Pitko	

TOIMINTAKERTOMUS 2014

TOIMIKAUSI 2014 - 2016

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

Hallituksen puheenjohtajana toimi Milja Seppälä ja varapuheenjohtajana Sampo Rissanen. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa.

8 Tilintarkastajat

Varsinaiset	Varatilintarkastajat
KHT Tapio Raappana	KHT Pirkko Lauste
KHT Jari Karppinen	KHT Rauno Sipilä

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.

TOIMINTAKERTOMUS 2014

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
LIIVEVAIHTO				
Vuokrat	15 969 736	15 077 276	13 868 268	13 199 764
Käyttökorvaukset	111 495	113 049	101 770	105 184
Liikevaihto yhteensä	16 081 231	15 190 325	13 970 038	13 304 948
Muut kiinteistön tuotot	257 256	282 057	396 736	392 771
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	757 610	688 890	757 320	688 510
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	143 280	142 582	143 280	142 582
Muut henkilösivukulut	32 335	21 563	32 335	21 563
	-933 225	-853 035	-932 935	-852 655
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-4 112 869	-3 727 955	-3 466 858	-3 077 380
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	123 205	131 497	46 685	71 747
Käyttö ja huolto	754 666	734 414	651 900	644 783
Ulkoalueiden huolto	23 327	33 592	19 946	26 228
Siivous	451 116	414 755	372 775	345 587
Lämmitys	1 287 477	1 298 859	1 068 078	1 070 546
Vesi ja jätevesi	664 125	629 935	543 097	526 701
Sähkö	466 724	468 363	305 789	317 275
Jätehuolto	223 419	199 961	176 095	159 797
Vahinkovakuutukset	76 453	70 587	64 842	60 520
Vuokrat	616 193	567 212	1 036 847	1 028 694
Kiinteistövero	183 591	338 827	106 560	267 288
Korjaukset	1 384 033	918 017	1 071 611	774 425
Muut hoitokulut	328 664	376 163	327 083	344 326
	-6 582 993	-6 182 182	-5 791 306	-5 637 917
Luottotappiot	-29 459	-12 190	-27 666	-10 749
	-6 612 452	-6 194 371	-5 818 972	-5 648 666
LIIKEVOITTO	4 679 942	4 697 021	4 148 008	4 119 019
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	45 022	40 619	43 866	39 717
Muut korko- ja rahoitustuotot	275 793	206 031	262 177	190 812
Korkokulut	-1 037 378	-1 237 285	-958 955	-1 140 720
Muut rahoituskulut	-48 323	-19 465	-14 922	-18 175
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	1 748	6 479		
	-763 139	-1 003 622	-667 834	-928 366
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 916 802	3 693 398	3 480 174	3 190 652
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-92 195	39 067		
	-92 195	39 067		
TILIKAUDEN VOITTO	3 824 607	3 732 466	3 480 174	3 190 652

TOIMINTAKERTOMUS 2014

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTAAVAA	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	8 013	14 954	8 013	14 954
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 001 564	896 649	1 001 564	896 649
Liittymismaksut	965 634	924 569	765 621	758 430
Rakennukset ja rakennelmat	84 881 084	79 360 690	70 606 598	65 249 191
Koneet ja kalusto	1 853 981	1 048 991	1 745 950	916 663
Muut aineelliset hyödykkeet	3 272 537	668 836	3 227 096	644 455
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 059 965	8 809 362	1 059 965	8 809 362
	93 034 765	91 709 096	78 406 793	77 274 750
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0	0	1 870 564	1 761 764
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	276 630	274 882	351 270	351 270
Muut osakkeet ja osuudet	7 141 236	7 299 891	7 140 216	7 298 871
	7 417 866	7 574 773	9 362 050	9 411 905
Pysyvät vastaavat yhteensä	100 460 644	99 298 824	87 776 856	86 701 609
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 896	76 896		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	137 716	118 967	114 092	110 692
Siirtosaamiset	375 359	264 403	371 363	261 922
	513 075	383 370	485 455	372 614
Rahat ja pankkisaamiset	9 440 824	6 946 799	6 561 631	3 724 050
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	10 030 794	7 407 064	7 047 086	4 096 664
VASTAAVAA YHTEENSÄ	110 491 438	106 705 888	94 823 942	90 798 273

TOIMINTAKERTOMUS 2014

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma				
Peruspääoma	1 850	1 850	1 850	1 850
Lahjoitusrahasto	8 409	8 409	8 409	8 409
	10 259	10 259	10 259	10 259
Muut rahastot				
Rakennusrahasto	4 288 778	4 288 778	4 288 778	4 288 778
Rauhala-rahasto	187 530	187 530	187 530	187 530
Asuntostipendirahasto	83	83	83	83
	4 476 390	4 476 390	4 476 390	4 476 390
Edellisten tilikausien voitto	33 838 050	29 939 810	31 296 847	27 940 419
Tilikauden voitto	3 824 607	3 732 466	3 480 174	3 190 652
Oma pääoma yhteensä	42 149 307	38 158 925	39 263 670	35 617 722
VÄHEMMISTÖOSUUKSET	3 198 426	3 198 426		
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraus	138 662	147 762	138 662	147 762
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	57 658 898	57 684 140	49 911 345	49 260 817
Laskennallinen verovelka	836 080	743 884		
	58 494 977	58 428 024	49 911 345	49 260 817
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 799 174	3 667 847	3 083 832	2 930 981
Saadut ennakot	169 666	154 685	151 331	141 503
Ostovelat	543 334	1 035 849	448 478	959 618
Muut velat	1 518 762	1 408 732	1 348 884	1 251 281
Siirtovelat	479 131	505 638	477 739	488 589
	6 510 066	6 772 751	5 510 265	5 771 972
Vieras pääoma yhteensä	65 005 043	65 200 775	55 421 609	55 032 790
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	110 491 438	106 705 888	94 823 942	90 798 273

TOIMINTAKERTOMUS 2014

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2014	1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2014	1.1. - 31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	4 679 942	4 697 021	4 148 008	4 119 019
Oikaisut*	-345 413	-388 436	-9 100	-11 133
Poistot	4 112 869	3 727 955	3 466 858	3 077 380
Käyttöpääoman muutos	-523 718	499 632	-527 400	443 369
Saadut osingot	45 021	40 618	43 866	39 717
Saadut korot	275 793	206 030	262 177	190 812
Oman pääoman hyvitys ed. vuoden kiinteistöverosta	165 775		165 775	
Liiketoiminnan rahavirta	8 410 267	8 782 821	7 550 184	7 859 164
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-5 431 596	-12 032 098	-4 591 959	-11 717 306
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	49 855	-772 143	49 855	-772 143
Investointien rahavirta	-5 381 741	-12 804 242	-4 542 104	-12 489 450
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 290 412	-4 247 165	-3 008 621	-3 983 479
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 812 000	6 747 375	3 812 000	6 747 375
Maksetut korot	-1 056 090	-1 214 662	-973 877	-1 158 896
Rahoituksen rahavirta	-534 501	1 285 548	-170 498	1 605 001
Rahavirrat yhteensä	2 494 025	-2 735 873	2 837 581	-3 025 285
Rahavarat 1.1.	6 946 799	9 682 670	3 724 050	6 749 335
muutos	2 494 025	-2 735 873	2 837 581	-3 025 285
Rahavarat 31.12.	9 440 824	6 946 799	6 561 631	3 724 050

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

TOIMINTAKERTOMUS 2014

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2014	2013	2014	2013
Hoitokate-%	54,68 %	55,46 %	54,51 %	54,09 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,71 %	5,51 %	6,49 %	6,22 %
Vesi ja energia % tuotoista	14,80 %	15,49 %	13,34 %	13,98 %
Nettokorot % tuotoista	4,66 %	6,67 %	4,85 %	6,93 %
Lainojen keskikorko-%	1,69 %	2,05 %	1,82 %	2,25 %
Pitkäaikainen laina €/asuntom2	451	460	451	446
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	15,20	14,96	14,86	15,15
Omavaraisuusaste- %	41,04 %	38,76 %	41,41 %	39,23 %
Maksuvalmius, quick ratio**	3,67	2,36	2,90	1,44
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	96,86 %	96,70 %	96,69 %	96,29 %
Keskineliövuokra €/asm2/kk	9,57	9,14	9,60	9,12
Rakennustilavuus, m3	611 117	608 106	540 534	537 522
Asuntoala, m2	136 350	133 336	117 541	116 914
Huoneistoja, kpl ***	4 006	3 952	3 564	3 550
Asuntoaikoja, kpl	5 556	5 437	4 830	4 806

* 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 2014

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 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	
	2014	2013	2014	2013
Vuokraus toiminta	16 081 231,17	15 190 325,09	13 970 037,60	13 304 948,15
Muut tuotot	257 256,12	282 056,56	396 735,56	392 770,60
Yhteensä	16 338 487,29	15 472 381,65	14 366 773,16	13 697 718,75

3. Henkilöstö

Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot

Hallitus ja toimitusjohtaja	119 081,64	117 256,32	118 791,64	116 866,32
Henkilöstön määrä keskimäärin	18	18	18	18

4. Poistot

Aineettomista hyödykkeistä	6 940,89	8 720,83	6 940,89	8 720,83
Rakennuksista ja rakennelmista	3 365 640,14	3 230 864,35	2 788 851,16	2 659 387,76
Koneista ja kalustosta	423 682,64	299 406,25	389 092,88	256 534,36
Muista pitkävaikutteisista menoista	290 255,90	161 516,65	281 973,03	152 736,95
Konserniaktiivasta	26 349,21	27 447,09	-	-
Yhteensä	4 112 868,78	3 727 955,17	3 466 857,96	3 077 379,90

5. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	45 021,56	40 618,55	43 865,56	39 717,05
Korkotuotot	275 792,56	206 030,52	262 866,70	190 812,38
Korkokulut	-1 037 377,59	-1 237 285,32	-958 954,53	-1 140 720,45
Muut rahoituskulut	-48 323,36	-19 464,85	-14 922,08	-18 175,27
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	1 747,55	6 478,89	-	-
Yhteensä	-763 139,28	-1 003 622,21	-667 144,35	-928 366,29

6. Korjausavustukset ja tuet

Emoyhtiö sai ARAlta erityisryhmien asuinolojen parantamiseen avustusta yhteensä 882 873 euroa Virkakatu 8:n ja Domus Botnican perusparantamiseen ja uudishankkeeseen. Edellisenä vuonna PSOAS sai korjausavustuksia Oulun kaupungilta 50 835 euroa ja EU-tukea 63 801 euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2014

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		Emoyhtiö	
	2014	2013	2014	2013
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	14 954,15	23 674,98	14 954,15	23 674,98
+ lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
./- poisto	-6 940,89	-8 720,83	-6 940,89	-8 720,83
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	8 013,26	14 954,15	8 013,26	14 954,15
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
+/- lisäys/vähennys	104 914,86	0,00	104 914,86	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1 001 563,56	896 648,70	1 001 563,56	896 648,70
Liittymismaksut tilikauden alussa	924 568,86	857 318,86	758 430,16	691 180,16
+/- lisäys/vähennys	41 064,97	67 250,00	7 190,40	67 250,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	965 633,83	924 568,86	765 620,56	758 430,16
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	78 701 959,74	72 326 742,30	65 249 190,92	58 302 496,89
+ lisäys	8 912 383,25	9 913 204,30	8 146 257,82	9 606 081,79
./- katettu asuintalovarauksella	0,00	-307 122,51	-	-
./- poisto	-3 365 640,14	-3 230 864,35	-2 788 851,16	-2 659 387,76
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	84 248 702,85	78 701 959,74	70 606 597,58	65 249 190,92
Konserniaktiiva tilikauden alussa	658 730,18	686 177,27		
./- poisto	-26 349,21	-27 447,09		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	632 380,97	658 730,18		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 048 990,54	785 370,47	916 662,98	615 364,82
+ lisäys	1 228 673,04	563 026,32	1 218 380,27	557 832,52
./- poisto	-423 682,64	-299 406,25	-389 092,88	-256 534,36
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	1 853 980,94	1 048 990,54	1 745 950,37	916 662,98
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	668 836,44	690 518,22	644 455,23	659 833,02
+ lisäys	2 893 956,92	139 834,87	2 864 613,56	137 359,16
./- poisto	-290 255,90	-161 516,65	-281 973,03	-152 736,95
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	3 272 537,46	668 836,44	3 227 095,76	644 455,23
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	8 809 361,94	7 460 580,22	8 809 361,94	7 460 580,22
+ lisäys	4 486 753,13	11 764 913,16	4 486 753,13	11 457 790,65
./- ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin	-64 165,92	-13 781,70	-64 165,92	-13 781,70
./- siirto pysyviin vastaaviin	-12 171 983,80	-10 402 349,74	-12 171 983,80	-10 095 227,23
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	1 059 965,35	8 809 361,94	1 059 965,35	8 809 361,94

Lasaretin aluerakentaminen, Rauhalan kattoremontti ja tulevan perusrakenteen suunnittelua.

TOIMINTAKERTOMUS 2014

	Konserni		Emoyhtiö	
	2014	2013	2014	2013
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	1 761 763,57	1 676 933,57
+/- muutos	0,00	0,00	108 800,00	84 830,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	1 870 563,57	1 761 763,57
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n alussa	274 882,37	268 403,48	351 270,38	351 270,38
+/- muutos	1 747,55	6 478,89	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyriksissä tk:n lopussa	276 629,92	274 882,37	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	7 299 890,72	6 612 577,37	7 298 870,68	6 611 557,33
+ lisäys	1 812 013,59	1 164 680,22	1 812 013,59	1 164 680,22
./. Vähennys	-1 970 668,43	-477 366,87	-1 970 668,43	-477 366,87
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	7 141 235,88	7 299 890,72	7 140 215,84	7 298 870,68
Sijoitukset yhteensä	7 417 865,80	7 574 773,09	9 362 049,79	9 411 904,63

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	288 448,72	300 467,41	188 565,16	196 422,04

10. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

	omistusosuus	kirjanpito-arvo	tilikauden tulos	nimellisarvo/osake
Emoyhtiön tytäryhtiöt:				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	1 073 681,25	251,59	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79.61 %	796 882,32	1,85	8,50
Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 018 kpl	46.30 %	351 270,38	3 774,41	16,82
Emoyhtiön muut sijoitukset		7 140 215,84		
Emoyhtiön osakkeet ja osuudet ja sijoitukset yhteensä		9 362 049,79		

TOIMINTAKERTOMUS 2014

11. Siirtosaamiset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2014	2013	2014	2013
vakuutusmaksusaamisia LähiTapiolasta	7 342,76	3 630,06	7 342,76	3 630,06
Oulun Osuuspankki talletuskorko	3 693,48	1 725,85	2 594,84	564,04
sijoituksiin liittyvät saamiset	129 996,65	141 093,73	129 996,65	141 093,73
Oulun kaupunki korjausavustussuamisia				
EU avustus	42 916,80	42 916,80	42 916,80	42 916,80
arvonlisäverosaaminen		68 270,72		68 270,72
työterveyshuollon korvaus Kelalta		3 888,90		3 888,90
kiinteistöveron palautus vuodelta 2014	181 639,68		181 639,68	
muita saamisia	9 769,92	2 876,60	6 872,62	1 557,82
	375 359,29	264 402,66	371 363,35	261 922,07

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
Asuntostipendiraahasto	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	33 672 275,32	30 171 687,06	31 131 071,87	27 940 419,48
aik. vuosien asuintalovaruksilla katettu pysyviä vas- ./ taavia	0,00	-231 877,50	-	-
+ ed. vuoden kiinteistöveron palautus	165 775,18		165 775,18	
Tilikauden voitto/tappio	3 824 606,99	3 732 465,76	3 480 174,00	3 190 652,39
Oma pääoma yhteensä	42 149 307,16	38 158 924,99	39 263 670,72	35 617 721,54

13. Pakolliset varaukset

Etueläkevaraus tilikauden alussa	147 761,93	158 895,00	147 761,93	158 895,00
+/- muutos	-9 099,93	-11 133,07	-9 099,93	-11 133,07
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	138 662,00	147 761,93	138 662,00	147 761,93

14. Pitkäaikaiset velat

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

Rahalaitoslainat	44 073 700	43 283 200	39 243 000	37 709 000
------------------	------------	------------	------------	------------

TOIMINTAKERTOMUS 2014

15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

OMASTA VELASTA	Konserni		Emoyhtiö	
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys				
Rahalaitoslainat	57 617 532,04	57 511 446,63	49 154 636,78	48 351 258,22
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	390 141,36	421 626,84	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	390 141,36	421 626,84	0,00	0,00

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

16. Saadut vuokravakuudet	2014	2013	2014	2013
Probar Oy		18 000,00		18 000,00
Kööki Co. Oy	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	3 195,00	3 195,00		
Raksystems Anticimex	1 984,00	1 984,00	1 984,00	1 984,00
	56 309,00	56 309,00	53 114,00	53 114,00

17. Saadut maksusitoumukset

Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	10 871,76	7 994,30	8 871,76	7 994,30
--	-----------	----------	----------	----------

18. Koronvaihtosopimukset

Korkosuojaattuja lainoja yhteensä	4 876 060,33	6 561 975,28	4 876 060,33	6 561 975,28
Korkosuojausten markkina-arvo	-348 390,79	-131 333,96	-348 390,79	-131 333,96

19. Tilintarkastuspalkkiot

Tilintarkastus	26 790,91	23 705,66	23 200,61	20 127,76
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	2 943,77	0,00	2 943,77

20. Luettelo kirjanpito kirjoista

Päiväkirja atk-tulosteena
Pääkirjan atk-tulosteena
Tasekirja sidottuna

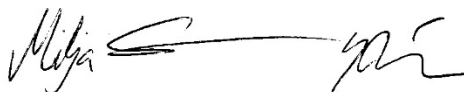
21. Selvitys kirjanpito kirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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

TOIMINTAKERTOMUS 2014

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus


Oulussa 18. päivänä maaliskuuta 2014



Milja Seppälä
puheenjohtaja



Sampo Rissanen
varapuheenjohtaja



Juha Huikari



Jouko Leskinen



Juha-Matti Ojakoski



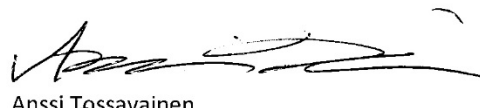
Jenni Pitko



Kai Puro



Anu Soikkeli



Anssi Tossavainen



Jukka-Pekka Tuominen



Valle Uimonen

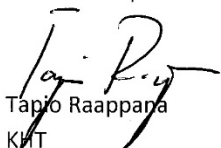


Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 27. päivänä maaliskuuta 2014



Tapio Raappana
KHT



Jari Karppinen
KHT



POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
TOIMINTAKERTOMUS
JÄ TILINPÄÄTÖS 2014

www.psoas.fi