



POHJOIS-SUOMEN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ.
TOIMINTAKERTOMUS JA
TILINPÄÄTÖS 2013

TOIMINTAKERTOMUS 2013

SISÄLLYSLUETTELO

1 Toimitusjohtajan katsaus.....	2
2 Vuokraustoiminta	3
2.1 Asuntojen vuokraus.....	3
2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen.....	3
3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset	4
4 Henkilöstö.....	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 VUODELTA 2013

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 2013 aikana.

Kansainvälisen opiskelijatalo Aurora valmistui maaliskuussa 2013. Seuraavassa vaiheessa uusiutuu koko Rauhalan edessä oleva piha-alue uuden asemakaavan mukaiseksi tapahtumatoriksi. Rakentaminen alkaa todennäköisesti kuluvan vuoden aikana.

Välkkylän pihan kunnostustyöt jatkuivat. Loput asfaltointi- ja istutustyöt saadaan tehtyä loppuun kesän 2014 aikana. Asukkaille tarkoitetusta piharakennuksesta käynnistettiin suunnittelukilpailu arkkitehtiopiskelijoille. Piharakennuksen rakentamisen aikataulu on vielä auki.

Oulun ensimmäisen opiskelijoille rakennetun asuinkerrostalo Domus Botnican perusparannus käynnistyi keväällä 2013. Pääurakoitsijaksi valittiin Hartela Forum Oy. Vanha liikesiipi purettiin ja sen tilalle valmistuu vastaavan kokoinen uudisrakennus, jossa on pienasuntoja opiskelijoille.

Virkakatu 8 talo numero 1 perusparannus EU hankkeena (E2Rebuild) valmistui maaliskuussa 2013. Loppujen neljän rakennuksen ja piha-alueen perusparannus käynnistyi toimintavuoden kesällä ja talot valmistuvat keväällä 2014. Piha-alue saadaan kuntoon kuluvan vuoden kesän aikana.

Taloustrategian tavoitteena on luoda vakautta ja pitkäjänteisyyttä PSOASin taloudenhoitoon. Kestävän kehityksen taloustrategia mahdollistaa ydinliiketoimintojen tasaisen ja vakaan kehittämisen. Taloustrategian 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 96,70 % (v. 2012 97,60 %) eli hiukan alhaisempi kuin edellisvuonna. Merkittävimpänä syynä laskuun oli arvioitua vähäisempi alkuvuodesta saapuvien ulkomaalaisten vaihto-opiskelijoiden määrä.

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 suosittumppaa.

TOIMINTAKERTOMUS 2013

PSOASin johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Kymmeneksi vuodeksi eteenpäin laadittu PSOASin kiinteistökannan perusparantamis- ja uudisrakentamissuunnitelma edellyttävät oman pääoman käyttöä osana investointien rahoittamista. Oman pääoman osuuden turvaaminen ja suojaaminen säätiön sääntöjen edellyttämällä tavalla tapahtui Nordea Pankin ja OP-Privaten varainhoitopalvelujen toimesta. Konsernissa lainojen keskiprosentti oli 2,05 % (v. 2012 2,64 %). Omavaraisuusaste nousi 38,76 % :iin (v. 2012 37,64 %).

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. Vuoden 2013 lopussa järjestettiin vedensäästökilpailu asukkailla teemalla ”Water Olympics”.

Vuokra-asuntojen kysynnän ennustetaan edelleen pysyvän hyvällä tasolla johtuen kansantalouden 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 epävakauttilanteen johdosta suhteellisen matalalla tasolla.

Vuoden 2013 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,7 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria nostettiin maaliskuun alusta alkaen n. 1 %.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkailla. Kyselyyn vastasi 1 499 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,8 ja yli 98,5 % vastaajista kertoi olevansa valmiita suosittelemaan PSOASia läheisilleen ja ystävilleen.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 936 yksiötä, 1 288 perhe- ja 1 728 kimppa-asuntoa. Asuntoaikoja oli yhteensä 5 437.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 050 hakemusta, joista 1 262 koski asunnon vaihtoa. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 457 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 184 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen kysyntä oli poikkeuksellisen vilkkaaseen edellisvuoteen nähden keväällä ja kesällä hieman heikompi, mutta kesän jälkeinen jakso ylsi taas vuoden 2012 tasolle. Kokonaisuudessaan käyttöasteet olivat viiden vuoden keskiarvon tuntumassa, vaikka edellisvuodesta jäätiinkin vajaan prosenttiyksikön verran. Kevään kokonaiskysyntään vaikutti vaihto-opiskelijamäärän pa-

TOIMINTAKERTOMUS 2013

lautuminen takaisin aiempien vuosien tasolle, joka oli vuoden 2012 vastaavaa matalampi. Käyttöastetta laski myös keväällä valmistunut uudisrakennuskohde, jonka täyttäminen matalan kysynnän kaudella vei muutaman kuukauden.

Kansainvälisten opiskelijoiden asumispalveluiden kehittämistä jatkettiin vuoden aikana. Syyslukukauden alusta alkaen yliopiston kanssa solmittiin uusi yhteistoimintasopimus, jonka tarkoituksena on varmistaa asuntojen saatavuus kansainvälisille opiskelijoille ja mahdollistaa kotimaisista asukkaista poikkeavien tarpeiden huomiointi aiempaa paremmin. Tulevan vuoden aikana tullaan tarkastelemaan erityisesti vaihto-opiskelijan palvelukonseptia.

Asiakaspalvelussa on viime vuosien aikana lisätty asukkaiden sähköisiä itsepalvelumahdollisuuksia, mikä on siirtänyt palveluneuvojen työn painopistettä toimistolla asioivista asukkaista sähköisiä kanavia pitkin tulevien palvelupyyntöjen hoitoon. Myös puhelumäärät ovat kasvaneet, ja puhelinpalvelu onkin saanut asukastyytyväisyyskyselyissä jonkin verran muuta asiakaspalvelua heikompia arvosanoja. Näiden haasteiden ratkaisemiseksi ja palvelun kehittämiseksi palveluneuvojen toimenkuvia uudistettiin vuoden aikana eriyttämällä puhelinpalvelu ja sähköisten palvelupyyntöjen hoito asuntojen tarjoamisesta ja kasvokkain tapahtuvasta asiakaspalvelusta. Muutoksella pyrittiin selkeyttämään yksittäisten henkilöiden vastuualuetta ja luomaan paremmat edellytykset hyvän palvelun tarjoamiselle. Sähköisten asiakaspalvelujärjestelmien kehittämistä jatkettiin myös vuonna 2013 sähköisen irtisanomismakkeen ja käyttöohjeistuksen käyttöönotolla.

Mainonnassa painopiste keskitettiin viestintästrategian mukaisesti kohderyhmän suosimiin sähköisiin kanaviin. Näkyvyyttä täydensi kevään ajan edellisvuodelta jatkuva taksimainoskampaja, jonka tarkoituksena oli lisätä säätiön tunnettuutta myös opiskelijamaailman ulkopuolella. Aiempien vuosien tapaan tehtiin edelleen runsaasti yhteistyötä erilaisten opiskelijajärjestöjen kanssa ja pyrittiin näin varmistamaan riittävä näkyvyys opiskelijoiden keskuudessa. Myös yliopistolla järjestettävillä aloittavien opiskelijoiden ABI-päivillä ja Eteenpäin Koulutus- ja työelämämessuilla oltiin mukana.

3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset

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

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

Toimintavuoden aikana PSOASin kiinteistöt salkutettiin ja sen perusteella päivitetään kuluvan vuoden aikana PSOASin 10 v investointisuunnitelma.

Perusparannusvuorossa oli Virkakatu 8:n kaikkien viiden rakennuksen peruskorjauksen loppuun saattaminen. Ensimmäinen rakennus, Vihreä, valmistui EU-hankkeena (E2Rebuild) ja loput neljä rakennusta perusparannetaan vuosien 2013 ja 2014 aikana. Pääuraakoitsijana toimii Temotek Oy.

Domus Botnican liikesiiven ja päärakennuksen perusparantamisen suunnittelua jatkettiin Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n kanssa. Rakentamiseen päästiin alkukesästä 2013. Pääuraakoitsijana on Hartela Forum Oy.

TOIMINTAKERTOMUS 2013

Välkkylän pihan perusparannus jatkui Autio Oy Infrapalvelujen toimiessa pääurakoitsijana. Hanke saadaan kokonaan valmiiksi kesällä 2014.

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

PSOASin kiinteistöjen etähallintaan hankittiin v. 2011 THT Control ohjelmisto ja siihen liitetään kiinteistöittäin kaikki PSOASin omistamat rakennukset. Vuoden 2013 aikana etähallintaan siirrettiin 12 rakennusta.

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 asuntokohdet sekä tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen.

4 Henkilöstö

Vuonna 2013 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 18 henkilöä. Keskuskauppakamarin pronssisella ansiomerkillä 10 vuotta kestäneestä työsuhteesta palkittiin talouspäällikkö Tarja Lappalainen-Liipo ja palveluneuvoja Marjo Peltonen. Atk-vastaava Toivo Timonen jäi eläkkeelle maaliskuun alussa. Uutta atk-vastaavaa ei palkattu, vaan palvelu ostetaan Way4U:lta. Henkilökunnan hyvinvointiin kiinnitettiin huomiota ja järjestettiin mm. koko henkilöstön TYKY-päivä 13.2.2013.

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 15,2 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 8,4 miljoonaa euroa eli 55,46 % liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisia poistoja konsernissa tehtiin 3,7 miljoonaa euroa. Tilikauden voittoa muodostui 3,7 miljoonaa euroa.

PSOASin liikevaihto oli 13,3 miljoonaa euroa, edellisenä vuonna liikevaihto oli 13,2 miljoonaa euroa. Suunnitelman mukaisia poistoja PSOASilla tehtiin 3,1 miljoonaa euroa.

Hoitokulujen määrä PSOASilla oli 5,6 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 7,2 miljoonaa euroa eli 54,09 % liikevaihdosta. Korkokuluja maksettiin 1,1 miljoonaa euroa. Tilikauden tulokseksi muodostui 3,2 miljoonaa euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2013

6 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Sampo Rissanen ja varapuheenjohtajana Pekka Peni. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Toimikausi 2013:

varsinainen jäsen	varajäsen	
Iina Luosujärvi	Ilona Niemelä	OYY
Sampo Rissanen	Tiina Takalokastari	OYY
Janika Tikkala	Pekka Huhtala	OYY
Erkka Peltonen	Marko Määttä	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 edustaja

Toimikausi 2013 – 2014

varsinainen jäsen	varajäsen	
Satu Laitinen	Siiri Nousiainen	OYY
Johannes Nissinen	Liina-Reeta Lohi	OYY
Jonne Kettunen	Laura Pistemaa	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

7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2013

TOIMIKAUSI 2011 - 2013

Tuure Karppimaa	
Juha Mäkitalo	varapuheenjohtaja
Jenni Muttonen	asukkaiden edustaja
Johan Alatalo, 18.4.2013 alkaen	Oulun kaupunki

TOIMIKAUSI 2012 - 2014

Anu Soikkeli	Oulun yliopisto
Jarno Rasinkangas	
Ville Impiö	

TOIMINTAKERTOMUS 2013

TOIMIKAUSI 2013 - 2015

Milja Seppälä
Juha Huikari
Laura Kantomaa
Jenni Pitko

puheenjohtaja
Oulun kaupunki
asukkaiden edustaja

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

8 Tilintarkastajat

Varsinaiset

Varatilintarkastajat

KHT Tapio Raappana
KHT Jari Karppinen

KHT Pirkko Lauste
KHT Rauno Sipilä

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.

TOIMINTAKERTOMUS 2013

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	15 077 275,97	14 868 916,66	13 199 764,03	13 043 166,64
Käyttökorvaukset	113 049,12	122 222,16	105 184,12	114 572,16
Liikevaihto yhteensä	15 190 325,09	14 991 138,82	13 304 948,15	13 157 738,80
Muut kiinteistön tuotot	282 056,56	259 575,46	392 770,60	365 494,63
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	688 890,40	738 839,55	688 510,40	738 389,55
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	142 581,63	148 064,05	142 581,63	148 064,05
Muut henkilösivukulut	21 562,62	30 683,27	21 562,62	30 683,27
	-853 034,65	-917 586,87	-852 654,65	-917 136,87
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-3 727 955,17	-3 364 696,31	-3 077 379,90	-2 709 516,83
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	131 496,77	154 519,04	71 747,07	97 669,48
Käyttö ja huolto	734 414,02	641 315,86	644 782,88	554 906,88
Ulkoalueiden huolto	33 591,90	49 037,39	26 228,04	38 576,93
Siivous	414 754,91	362 169,08	345 587,25	297 754,06
Lämmitys	1 298 859,28	1 233 334,67	1 070 545,84	1 014 277,74
Vesi ja jätevesi	629 935,18	619 656,83	526 701,03	518 119,47
Sähkö	468 363,22	450 008,96	317 275,00	304 376,72
Jätehuolto	199 961,38	210 045,88	159 796,65	166 604,49
Vahinkovakuutukset	70 586,70	63 301,05	60 519,75	54 274,89
Vuokrat	567 212,27	570 296,14	1 028 693,98	1 074 830,94
Kiinteistövero	338 826,62	278 026,40	267 288,23	226 146,33
Korjaukset	918 017,01	955 795,18	774 424,93	842 084,42
Muut hoitokulut	376 162,52	314 684,62	344 325,99	296 319,55
	-6 182 181,78	-5 902 191,10	-5 637 916,64	-5 485 941,90
Luottotappiot	-12 189,54	-10 302,18	-10 748,88	-9 564,94
	-6 194 371,32	-5 912 493,28	-5 648 665,52	-5 495 506,84
LIKEVOITTO	4 697 020,51	5 055 937,82	4 119 018,68	4 401 072,89
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	40 618,55	9 181,00	39 717,05	8 380,50
Muut korko- ja rahoitustuotot	206 030,52	166 277,10	190 812,38	143 031,03
Korkokulut	-1 237 285,32	-1 526 072,55	-1 140 720,45	-1 329 683,12
Muut rahoituskulut	-19 464,85	-21 770,55	-18 175,27	-20 544,93
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	6 478,89	3 757,35		
	-1 003 622,21	-1 368 627,65	-928 366,29	-1 198 816,52
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VE-ROJA	3 693 398,30	3 687 310,17	3 190 652,39	3 202 256,37
Tuloverot				
Laskennalliset verot	39 067,46	-124 920,60		
	39 067,46	-124 920,60		
TILIKAUDEN VOITTO	3 732 465,76	3 562 389,57	3 190 652,39	3 202 256,37

TOIMINTAKERTOMUS 2013

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	14 954,15	23 674,98	14 954,15	23 674,98
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
Liittymismaksut	924 568,86	857 318,86	758 430,16	691 180,16
Rakennukset ja rakennelmat	79 360 689,92	73 012 919,57	65 249 190,92	58 302 496,89
Koneet ja kalusto	1 048 990,54	785 370,47	916 662,98	615 364,82
Muut aineelliset hyödykkeet	668 836,44	690 518,22	644 455,23	659 833,02
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	8 809 361,94	7 460 580,22	8 809 361,94	7 460 580,22
	91 709 096,40	83 703 356,04	77 274 749,93	68 626 103,81
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	1 761 763,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	274 882,37	268 403,48	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet	7 299 890,72	6 612 577,37	7 298 870,68	6 611 557,33
	7 574 773,09	6 880 980,85	9 411 904,63	8 639 761,28
Pysyvät vastaavat yhteensä	99 298 823,64	90 608 011,87	86 701 608,71	77 289 540,07
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 895,52	76 895,52		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	118 967,49	69 140,21	110 691,96	59 969,27
Siirtosaamiset	264 402,66	138 738,02	261 922,07	130 701,17
	383 370,15	207 878,23	372 614,03	190 670,44
Rahat ja pankkisaamiset	6 946 798,80	9 682 670,34	3 724 050,31	6 749 334,55
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7 407 064,47	9 967 444,09	4 096 664,34	6 940 004,99
VASTAAVAA YHTEENSÄ	106 705 888,11	100 575 455,96	90 798 273,05	84 229 545,06

TOIMINTAKERTOMUS 2013

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma				
Peruspääoma	1 850,07	1 850,07	1 850,07	1 850,07
Lahjoitusrahasto	8 409,40	8 409,40	8 409,40	8 409,40
	10 259,47	10 259,47	10 259,47	10 259,47
Muut rahastot				
Rakennusrahasto	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08
Rauhala-rahasto	187 529,54	187 529,54	187 529,54	187 529,54
Asuntostipendiraahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20
Edellisten tilikausien voitto	29 939 809,56	26 609 297,49	27 940 419,48	24 738 163,11
Tilikauden voitto	3 732 465,76	3 562 389,57	3 190 652,39	3 202 256,37
Oma pääoma yhteensä	38 158 924,99	34 658 336,73	35 617 721,54	32 427 069,15
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 426,07	3 198 426,07		
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraus	147 761,93	158 895,00	147 761,93	158 895,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	57 684 139,59	55 771 627,23	49 260 817,46	46 567 504,40
Laskennallinen verovelka	743 884,25	733 276,12		
	58 428 023,84	56 504 903,35	49 260 817,46	46 567 504,40
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 667 847,15	3 500 194,95	2 930 980,87	2 860 397,54
Saadut ennakot	154 685,12	125 832,61	141 503,34	114 221,38
Ostovelat	1 035 849,39	447 432,25	959 617,58	401 911,18
Muut velat	1 408 731,88	1 309 810,55	1 251 281,20	1 152 544,11
Siirtovelat	505 637,74	546 703,85	488 589,13	547 002,30
Laskennallinen verovelka	0,00	124 920,60		
	6 772 751,28	6 054 894,81	5 771 972,12	5 076 076,51
Vieras pääoma yhteensä	65 200 775,12	62 559 798,16	55 032 789,58	51 643 580,91
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	106 705 888,11	100 575 455,96	90 798 273,05	84 229 545,06

TOIMINTAKERTOMUS 2013

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
RAHOITUSLASKELMA	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	4 697 021	5 055 938	4 119 019	4 401 073
Oikaisut*	-388 436	-453 984	-11 133	-7 797
Poistot	3 727 955	3 364 696	3 077 380	2 709 517
Käyttöpääoman muutos	499 632	-337 737	443 369	-316 870
Saadut osingot	40 618	9 181	39 717	8 381
Saadut korot	206 030	166 277	190 812	143 031
Liiketoiminnan rahavirta	8 782 821	7 804 371	7 859 164	6 937 334
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-12 032 098	-10 455 061	-11 717 306	-10 061 919
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-772 143	-6 196 897	-772 143	-6 196 897
Investointien rahavirta	-12 804 242	-16 651 958	-12 489 450	-16 258 816
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-4 247 165	-2 609 080	-3 983 479	-2 268 595
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 747 375	6 472 000	6 747 375	6 472 000
Maksetut korot	-1 214 662	-1 459 082	-1 158 896	-1 350 228
Rahoituksen rahavirta	1 285 548	2 403 838	1 605 001	2 853 177
Rahavirrat yhteensä	-2 735 873	-6 443 749	-3 025 285	-6 468 305
Rahavarat 1.1.	9 682 670	16 126 419	6 749 335	13 217 640
muutos	-2 735 873	-6 443 749	-3 025 285	-6 468 305
Rahavarat 31.12.	6 946 798	9 682 670	3 724 050	6 749 335

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

TOIMINTAKERTOMUS 2013

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
TUNNUSLUKUJA	2013	2012	2013	2012
Hoitokate-%	55,46 %	56,17 %	54,09 %	54,04 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,51 %	6,02 %	6,22 %	6,78 %
Vesi ja energia % tuotoista	15,49 %	15,10 %	13,98 %	13,58 %
Nettokorot % tuotoista	6,67 %	8,92 %	6,93 %	8,77 %
Lainojen keskiporkko-%	2,05 %	2,64 %	2,25 %	2,81 %
Pitkäaik.laina €/asuntom ²	460	454	446	433
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	14,96	14,40	15,15	14,69
Omavaraisuusaste-%	38,76 %	37,64 %	39,23 %	38,50 %
Maksuvalmius, quick ratio**	2,36	3,87	1,44	3,13
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	96,70 %	97,60 %	96,29 %	97,44 %
Keskineliövuokra €/asm ² /kk	9,14	8,88	9,12	8,84
Rakennustilavuus, m ³	608 106	593 331	537 522	522 747
Asuntoala, m ²	133 336	130 582	116 914	114 161
Huoneistoja, kpl ***	3 952	3 863	3 550	3 461
Asuntoaikoja, kpl	5 437	5 268	4 806	4 690

* emoyhtiön luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

** lyhytaikainen vieras pääoma ei sisällä lainojen lyhennyksiä

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

TOIMINTAKERTOMUS 2013

LIITETIEDOT

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

1.1. Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiö Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön ja tytäryhtiöiden PSOAS-asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen sekä osakkuusyhtiö Kiinteistö Oy Puistomannen kesken. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmää käyttäen.

1.2. Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Tilikaudella tehdyt poistot rakennuksista ovat 4 %, koneista ja kalustosta 25 % jäännösarvoista. Muusta käyttöomaisuudesta jatkettiin entisen käytännön mukaisesti mm. aloitettuja tasa-poistomenetelmiä. Konsernitilinpäätöksen rakennusten arvoon sisältyy myös tilinpäätöksessä 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	
	2013	2012	2013	2012
Vuokraustoiminta	15 190 325,09	14 991 138,82	13 304 948,15	13 157 738,80
Muut tuotot	282 056,56	259 575,46	392 770,60	365 016,52
Yhteensä	15 472 381,65	15 250 714,28	13 697 718,75	13 522 755,32

3. Henkilöstö

Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot

Hallitus ja toimitusjohtaja	115 521,80	115 141,80	116 866,32	114 691,80
Henkilöstön määrä keskimäärin	18	18	18	18

4. Poistot

Aineettomista hyödykkeistä	8 720,83	7 772,73	8 720,83	7 772,73
Rakennuksista ja rakennelmista	3 230 864,35	2 948 166,89	2 659 387,76	2 396 879,82
Koneista ja kalustosta	299 406,25	232 197,38	256 534,36	180 147,58
Muista pitkävaikutteisista menoista	161 516,65	147 968,59	152 736,95	124 716,70
Konserniaktiivasta	27 447,09	28 590,72	-	-
Yhteensä	3 727 955,17	3 364 696,31	3 077 379,90	2 709 516,83

5. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	40 618,55	9 181,00	39 717,05	8 380,50
Korkotuotot	206 030,52	166 277,10	190 812,38	143 031,03
Korkokulut	-1 237 285,32	-1 526 072,55	-1 140 720,45	-1 329 683,12
Muut rahoituskulut	-19 464,85	-21 770,55	-18 175,27	-20 544,93
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	6 478,89	3 757,35	-	-
Yhteensä	-1 003 622,21	-1 368 627,65	-928 366,29	-1 198 816,52

6. Korjausavustukset ja tuet

Emoyhtiö on saanut korjausavustusta Oulun kaupungilta 50 835 euroa. E2Rebuild-hankeeseen saatiin EU-tukea 63 801,80 euroa, v. 2012 tukea saatiin 10 588 euroa. Edellisenä vuonna emoyhtiö sai korjausavustuksia Oulun kaupungilta ja ARAlta yhteensä 359 522 euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2013

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	23 674,98	22 742,07	23 674,98	22 742,07
+ lisäys	0,00	8 705,64	0,00	8 705,64
./.. poisto	-8 720,83	-7 772,73	-8 720,83	-7 772,73
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	14 954,15	23 674,98	14 954,15	23 674,98
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
+/- lisäys/vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
Liittymismaksut tilikauden alussa	857 318,86	864 924,76	691 180,16	698 786,06
+/- lisäys/vähennys	67 250,00	-7 605,90	67 250,00	-7 605,90
Liittymismaksut tilikauden lopussa	924 568,86	857 318,86	758 430,16	691 180,16
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	72 326 742,30	71 373 816,03	58 302 496,89	56 798 283,55
+ lisäys	9 913 204,30	4 264 900,22	9 606 081,79	3 901 093,16
./.. katettu asuintalovarauksella	-307 122,51	-363 807,06	-	-
./.. poisto	-3 230 864,35	-2 948 166,89	-2 659 387,76	-2 396 879,82
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	78 701 959,74	72 326 742,30	65 249 190,92	58 302 496,89
Konserniaktiiva tilikauden alussa	686 177,27	714 767,99		
./.. poisto	-27 447,09	-28 590,72		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	658 730,18	686 177,27		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	785 370,47	788 961,72	615 364,82	589 399,20
+ lisäys	563 026,32	228 606,13	557 832,52	206 113,20
./.. poisto	-299 406,25	-232 197,38	-256 534,36	-180 147,58
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	1 048 990,54	785 370,47	916 662,98	615 364,82
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	690 518,22	407 225,75	659 833,02	371 078,43
+ lisäys	139 834,87	431 261,06	137 359,16	413 471,29
./.. poisto	-161 516,65	-147 968,59	-152 736,95	-124 716,70
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	668 836,44	690 518,22	644 455,23	659 833,02
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	7 460 580,22	1 931 385,77	7 460 580,22	1 920 438,77
+ lisäys	11 764 913,16	9 934 994,02	11 457 790,65	9 582 133,96
./.. ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin	-13 781,70		-13 781,70	
./.. siirto pysyviin vastaaviin	-10 402 349,74	-4 405 799,57	-10 095 227,23	-4 041 992,51
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	8 809 361,94	7 460 580,22	8 809 361,94	7 460 580,22

Meneillään olevat perusparannukset.

TOIMINTAKERTOMUS 2013

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
+/- muutos	0,00	0,00	84 830,00	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	1 761 763,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä tk:n alussa	268 403,48	264 646,13	351 270,38	351 270,38
+/- muutos	6 478,89	3 757,35	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä tk:n lopussa	274 882,37	268 403,48	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	6 612 577,37	415 681,63	6 611 557,33	414 661,59
+ lisäys	1 164 680,22	6 196 895,74	1 164 680,22	6 196 895,74
./.. Vähennys	-477 366,87		-477 366,87	
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	7 299 890,72	6 612 577,37	7 298 870,68	6 611 557,33
Sijoitukset yhteensä	7 574 773,09	6 880 980,85	9 411 904,63	8 639 761,28

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. Aktivoitujen 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	300 467,41	312 986,90	196 422,04	204 606,30

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	12,10	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79.61 %	688 082,32	2,01	8,50
Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 018 kpl	46.30 %	351 270,38	13 993,28	16,82
Emoyhtiön muut sijoitukset		7 298 870,68		
Emoyhtiön osakkeet ja osuudet ja sijoitukset yhteensä		9 411 904,63		

11. Siirtosaamiset

vakuutusmaksusaamia Tapiolasta	3 630,06	478,11	3 630,06	478,11
Oulun Osuuspankki talletuskorko	1 725,85	2 328,13	564,04	1 292,38
sijoituksiin liittyvät saamiset	141 093,73	123 659,49	141 093,73	123 659,49
Oulun kaupunki korjausavustussaaamia		4 380,00		4 380,00
EU avustus	42 916,80		42 916,80	
arvonlisäverosaaminen	68 270,72		68 270,72	
työterveyshuollon korvaus Kelalta	3 888,90		3 888,90	
muita saamia	2 876,60	7 892,29	1 557,82	891,19
	264 402,66	138 738,02	261 922,07	130 701,17

TOIMINTAKERTOMUS 2013

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
12. Oma pääoma				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n alussa				
Peruspääoma	1 850,07	1 850,07	1 850,07	1 850,07
Lahjoitusrahasto	8 409,40	8 409,40	8 409,40	8 409,40
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n lopussa	10 259,47	10 259,47	10 259,47	10 259,47
Peruspääoma sisältää sekä PSOASin että fuusiossa siirtyneen Domus Botnican peruspääomat.				
Muut rahastot tilikauden alussa				
Rakennusrahasto	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08
Rauhala-rahasto	187 529,54	187 529,54	187 529,54	187 529,54
Asuntostipendirahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
Muut rahastot tilikauden lopussa	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20
Edellisten tilikausien voitto/tappio aik. vuosien asuintalovaruuksilla katettu pysyviä vas- ./ taavia	30 171 687,06 -231 877,50	26 883 971,81 -274 674,31	27 940 419,48 -	24 738 163,11 -
Tilikauden voitto/tappio	3 732 465,76	3 562 389,57	3 190 652,39	3 202 256,37
Oma pääoma yhteensä	38 158 924,99	34 658 336,73	35 617 721,54	32 427 069,15
13. Pakolliset varaukset				
Etueläkevaraus tilikauden alussa	158 895,00	166 692,00	158 895,00	166 692,00
+/- muutos	-11 133,07	-7 797,00	-11 133,07	-7 797,00
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	147 761,93	158 895,00	147 761,93	158 895,00
14. Pitkäaikaiset velat				
Velat, jotka erääntyvät maksettavaksi viiden vuoden tai pitemmän ajan kuluttua.				
Rahalaitoslainat	43 283 163	40 790 643	37 709 000	34 408 000
15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset				
OMASTA VELASTA				
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys				
Rahalaitoslainat	61 695 913,01	54 946 543,77	48 351 258,22	45 102 623,53
Annetut kiinnitykset	115 889 999,07	106 529 365,07	95 830 011,07	86 469 377,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
MUUT VASTUUT				
Rakennusaikainen takaus	0,00	54 421,85	0,00	0,00
Vuokraoikeuden vakuus	421 626,84	452 747,16	0,00	0,00
YHTEENSÄ				
Kiinnitykset	115 889 999,07	106 529 365,07	95 830 011,07	86 469 377,07
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	421 626,84	507 169,01	0,00	0,00

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

TOIMINTAKERTOMUS 2013

	Konserni		Emoyhtiö	
	2013	2012	2013	2012
16. Saadut vuokravakuudet				
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	3 195,00	2 145,00		
Raksystems Anticimex	1 984,00	1 984,00	1 984,00	1 984,00
	56 309,00	55 259,00	53 114,00	53 114,00
17. Saadut maksusitoumukset				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	9 994,30	9 880,58	7 994,30	7 880,58
18. Koronvaihtosopimukset				
Korkosuojattuja lainoja yhteensä	6 561 975,28	8 035 854,27	6 561 975,28	8 035 854,27
Korkosuojausten markkina-arvo	-131 333,96	-345 682,15	-131 333,96	-345 682,15
19. Tilintarkastuspalkkiot				
Tilintarkastus	23 705,66	26 930,21	20 127,76	23 513,86
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	2 943,77	0,00	2 943,77	0,00

20. Toimintaan liittyviä tilinpäätöksen ulkopuolisia tapahtumia

PSOAS-asunnot Oy on vapautunut kaikista perustajarakennuttajalle kuuluvista vastuista Asunto Oy Kissankäpälätie 5:ssä ja Asunto Oy Teknoportissa.

PSOAS-asunnot Oy on ostanut Oulun Sivakka Oy:ltä kiinteistön vuokraoikeuden (564-80-13-3-L) ja kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen Kaijontori osoitteessa Tapiontie 7. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät PSOAS-asunnoille 1.2.2014.

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 2013

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 12. päivänä maaliskuuta 2014

Milja Seppälä
puheenjohtaja

Sampo Rissanen
varapuheenjohtaja

Juha Huikari

Ville Impiö

Laura Kantomaa

Jouko Leskinen

Jenni Pitko

Jarno Rasinkangas

Anu Soikkeli

Jukka-Pekka Tuominen

Valle Uimonen

Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 17. päivänä maaliskuuta 2014

Tapio Raappana
KHT

Jari Karppinen
KHT