

PS OA SO



**Toimintakertomus
ja tilinpäätös 2017**

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2017	1
1 Toimitusjohtajan katsaus	1
2 Vuokraustoiminta.....	1
2.1 Asuntojen vuokraus	2
2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen	2
3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset.....	3
4 Henkilöstö	4
5 Lähipiiritapahtumat.....	4
6 Talous	5
7 Valtuuskunta	6
8 Hallitus.....	6
9 Tilintarkastajat.....	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Rahoituslaskelma	11
Tunnuslukuja	12
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	19
Tilintarkastusmerkintä	19

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2017

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 2017 aikana.

Uusi säätiölaki velvoittaa säätiöt uusimaan sääntönsä ja kuluneen vuoden aikana PSOASin hallintoelimet ja toimiva johto miettivät yhdessä uusia sääntöjä. Uudet säännöt saatiin valmiiksi ja ne hyväksyttiin syksyllä 2017. Uudistuksessa lopetettiin valtuuskunta toimielimenä ja hallituksen jäsenmäärä kasvoi kolmeentoista. Jatkossa Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijakunta OSAKO nimittää hallitukseen yhden jäsenen.

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

Vuoden 2016 aikana Oulun ammattikorkeakoulu teki päätöksen siirtää suurimman osan koulutuksesta Linnanmaan alueelle. Tämän seurauksena myös opiskelija-asuntojen sijainnin painopiste ja asumispalvelujen tarve vahvistuvat Linnanmaan alueella. PSOAS osallistui Oulun kaupungin kanssa kansainväliseen Europan 14 arkkitehtikilpailuun. Kilpailussa haettiin vaihtoehtoja Linnanmaa-Kaijonharju alueen kehittämiseen.

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

Menestyminen opiskelija-asuntojen tarjoamisessa edellyttää meiltä riman pitämistä korkealla. Meidän on pystyttävä tuomaan asukkaalle laadukkaita asunnot ja niihin liittyvät palvelut, mutta samalla myös pystyttävä pitämään hintataso opiskelijan kukkarolle sopivana.

Talousstrategian tavoitteena on luoda vakautta ja pitkäjänteisyyttä PSOASin taloudenhoitoon. Kestävän kehityksen talousstrategia mahdollistaa ydinliiketoimintojen tasaisen ja vakaan kehittämisen. Talousstrategian keskeinen viesti on ”vahva talous”. Tähän pyritään hallitulla vuokratasolla, hyvän hoitokatteen säilyttämisellä, tehokkailla päivittäisrutiineilla ja suunnitelmallisella investointipolitiikalla.

Talouden kannalta keskeisiä tavoitteita ovat hyvän käyttöasteen ja hoitokatteen säilyttäminen läpi vuoden. Myynnillisesti suurin haaste ajoittuu loppukevään ja alkukesän kuukausiin. Vapautuvia asuntoja tarjottiin aktiivisesti ja asuntojen käyttöaste saatiin pidettyä hyvällä tasolla läpi

TOIMINTAKERTOMUS 2017

vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 97,28 % (v. 2016 97,40 %) eli hiukan matalampi kuin edellisvuonna.

PSOAS:in johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Kymmeneksi vuodeksi eteenpäin laadittu PSOAS:in 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 kesvikorkoprosentti oli 1,01 % (v. 2016 1,17 %). Omavaraisuusaste oli 49,43 % (v. 2016 46,35 %).

Kustannuksista sähkö-, vesi- ja lämmityskustannusten kehittyminen ovat tarkassa seurannassa ja ne nähdään riskitekijöiksi vakaan talouskehityksen kannalta. Sähkön osalta vakautta pyritään rakentamaan usealle vuodelle ulottuvien ostosopimusten avulla. Aktiivinen asukastiedottaminen energiaa ja ympäristöä säästävistä elintavoista nähdään myös erittäin tärkeänä. Energia-asioihin kiinnitetään huomiota myös yhteistyössä kiinteistönhoitokumppaneiden kanssa.

Vuoden 2017 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,7 miljoonaa euroa (v. 2016 3,7 miljoonaa euroa). Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria ei tarvinnut nostaa.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 1 360 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,97 (asteikko 4-10) ja 93,8 % vastaajista kertoi olevansa valmiita suosittelemaan PSOASia läheisilleen ja ystävilleen.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 969 yksiötä, 1 368 perhe- ja 1 623 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5 547.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 091 hakemusta, joista 1 231 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä laski edellisvuoteen nähden noin 10 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOAS:ille 2 690 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 208 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen käyttöaste koko vuoden osalta laski hieman vuodesta 2016 ollen kuitenkin viimeisen viiden vuoden keskiarvon yläpuolella. Vuosi käynnistyi käyttöasteen osalta edellisvuotta selvästi heikommin, mutta kesäkuun alusta vuoden loppuun ulottuvalla jaksolla käyttöaste nousi edellisvuoden yläpuolelle ja näin koko vuoden toteuma päättyi lähelle edellisvuotta. Edellisen vuoden tapaan kysynnän voimakkain vaihe ajoittui juhannuksen ja elokuun alun väliselle jaksolle.

Vuoden aikana asukkaiden internetpalvelut kilpailutettiin. Kilpailutuksen seurauksena pitkään käytössä ollut Campusnet verkko päätettiin korvata kokonaan DNA Oy:n ylläpitämällä kokonaisratkaisulla. Vaihto-opiskelijoiden internetpalveluksi valittiin langaton ratkaisu. Sähköisiä palveluita kehitettiin tasaisesti lisääntyvän mobiilikäytön näkökulmasta.

TOIMINTAKERTOMUS 2017

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.

PSOAS:in kiinteistöt salkutettiin v. 2014 aikana ja tämän työn tuloksena syntynyt kartoitus toimii pohjana perusparannusten suunnittelulle ja toteutukselle. PSOAS:illa on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suunnitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. OAMK:n päätös siirtää suurin osa opetuksesta Linnanmaan alueelle vuoteen 2020 mennessä tarkoittaa investointisuunnitelman päivytystä ja kiinteistöjen uudelleen salkutusta kuluvan vuoden aikana. Investointisuunnitelman oman pääomaosuuden turvaamiseksi on tehty erillinen sijoitusstrategia.

Kesäkuussa 2017 aloitettiin kolmivaiheinen Taidonkaari 1:n ja Kandintie 3:n perusparannus, jonka ensimmäinen vaihe valmistuu maaliskuussa 2018. Perusparannuksen myötä talot saavat muun muassa uudet värikkäät ilmeet, lasitetut parvekkeet ja huoneistokohtaiset ilmanvaihdon. Pääurakoitsijana toimii Lujatalo Oy ja pääsuunnittelijana JVK-arkkitehdit.

Toimintavuoden aikana käynnistettiin kaavamuuksot ja arkkitehtisuunnittelu Väikkylän tornitalosta, rakenteellisesta parkista ja asukastoimintaan tarkoitettua ”kylätalosta”. Tornitalon, rakenteellisen pysäköinnin ja kylätalon pääsuunnittelijana toimii Antti Karsikas, arkkitehtitoimisto ALT- arkkitehdit Oy. Väikkylässä käynnistettiin myös esteettömyyden parantamiseen tähtäävä hanke, jossa nelikerroksisiin taloihin suunnitellaan vaihteittain rakennettavan jälkiasenteiset hissit, sähköinen lukitus ja esteettömät porrashuoneet.

Toimintavuoden loppupuolella hankimme toimistokiinteistön osoitteesta Tutkijantie 2. Kiinteistöön suunnitellaan perusparannusta ja tilojen käytön muutosta niin, että rakennustyön valmistumisen jälkeen keväällä 2019 voimme tarjota vaihto-opiskelijoiden käyttöön 175 asuntopaikkaa. Perusparannus- ja muutostyöt toteutetaan KVR-hankkeena yhdessä Peab Oy:n kanssa.

Kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut on ulkoistettu. Kiinteistöhuollon osalta yhteistyö jatkui RTK-Palvelu Oy:n ja Alltime Oy:n kanssa. Siivouksen osalta, eteläisen alueen palvelu kilpailutettiin kevään 2017 aikana. Kilpailutuksen jälkeen koko kiinteistökannansiivouspalvelun kumppani on SOL Palvelut Oy.

PSOASin kiinteistöjen etähallinnan avulla pyritään parempaan asumisviihtyvyyteen, energian säästöön ja kiinteistöjemme turvallisuuden lisäämiseen. Noin 90 % kiinteistömassasta oli automaation piirissä vuoden lopussa. Lisäämällä automaatioon huoneistokohtaisia antureita, jotka mittavat lämpötilaa ja kosteutta, pääsemme yhä tarkempaan kiinteistöjen olosuhteiden hallintaan.

Alueisännöinnin piiriin kuului toimintakertomusvuoden aikana kaikki PSOAS:in omat asuntokohdet, tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen, sekä Kiinteistö Oy Puistomanne.

TOIMINTAKERTOMUS 2017

4 Henkilöstö

Vuonna 2017 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 17 henkilöä, vakituksessa työsuhteessa on 16 henkilöä.

Pitkään PSOAS:in palveluksessa ollut palveluneuvoja Helena Salow jäi eläkkeelle vuoden alussa. Talouspäällikkö siirtyi toisen työnantajan palvelukseen ja uudeksi talouspäälliköksi palkattiin Antti Tumelius.

5 Lähipiiritapahtumat

1.12.2015 voimaan tulleen säätiölain mukaisesti säätiön lähipiiritapahtumat raportoidaan toimintakertomuksessa. Tästä johtuen PSOAS on kartoittanut ydin lähipiiriään. PSOAS:in sääntötyöryhmän työ valmistui vuonna 2017 ja valtuuskunta käsitteli ja hyväksyi uudet säännöt syksyllä 2017. Patentti ja rekisterihallitus vahvisti PSOAS:in uudet säännöt 27.9.2017.

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

Lähipiirisuhteet

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

Toimet tai taloudelliset edut euroina		Lähipiirisuhteen luonne				
		1	2	3	4	5
A	Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset		247 059,41	sis.A2:een		
B	Sopimukset	1 002 819,07	17 175,12			
C	Myönnetty tuki	21 531,36			468,65	
D	Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	-	-	-	-	-

- A2 hallituksen jäsenten kokouspalkkiot, hallituksen puheenjohtajan kuukausikorvaus, johdon palkat
- B1 PSOASin saamat isännöintipalvelumaksut konsernin tytäryrityksiltä PSOAS-asunnot Oy:ltä, Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykköseltä ja osakkuusyritys Kiinteistö Oy Puistomannelta, PSOASin maksamat hoitovastikkeet Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykköselle ja Kiinteistö Oy Puistomannelle, PSOASin maksamat pääomavastikkeet Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykköselle, PSOASin maksama tonttivuokra Kiinteistö Oy Puistomannelle.

TOIMINTAKERTOMUS 2017

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

Tonttivuokra PSOASin ja Kiinteistö Oy Puistomannen kesken on tarkistettu vuonna 2017.

B2 PSOASilla asuneiden hallituksen jäsenten maksamat asuntovuokrat

C1 Luku sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan järjestörekisteriin kuuluville ainejärjestöille annetun tukimainonnan. Tuen määrä hyväksytään vuosittain budjetin laatimisen yhteydessä.

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

Lukuun sisältyy vielä Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä ylioppilaskunnan ainejärjestöiltä. Korvauksen hintaa on neuvoteltu vuonna 2017.

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

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

PSOAS osallistuu Oulun yliopiston varainhankintaan lahjoittamalla yhteensä 15 000 euroa kolmen vuoden aikana. Viimeisin erä lahjoituksesta maksettiin vuonna 2017.

6 Talous

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

Konsernin liikevaihto oli 16,4 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 180 tuhatta euroa vähemmän. PSOAS:in liikevaihto oli 14,3 miljoonaa euroa, missä asuntovuokria oli yhteensä 14,2 miljoonaa euroa.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 0,9 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana henkilökuntaa oli keskimäärin 17, edellisenä vuonna 18. Koko konsernin henkilökunta on PSOAS:in palveluksessa.

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

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Kaikki kulut yhteensä olivat 7,1 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi 4,2 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 52,1 %.

TOIMINTAKERTOMUS 2017

Emoyhtiössä korjauskulut olivat 1,3 miljoonaa euroa, 144 tuhatta euroa edellisvuotta suuremmat. Emoyhtiön kulut yhteensä olivat 6,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 3,6 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentti oli 51,7 %.

Korkokulut konsernissa alenivat edellisestä vuodesta ja olivat 562 tuhatta euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 51,3 miljoonaa euroa. Lainojen kesikorkoprosentti oli tilikaudella 1,01 %. Laskennallisten verojen jälkeen tilikauden voitoksi muodostui 3,7 miljoonaa euroa.

Emoyhtiössä korkokulut olivat 542 tuhatta euroa. Emoyhtiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 44,5 miljoonaa euroa. Lainojen kesikorkoprosentti oli 1,11 %. Tilikauden tulos emoyhtiön osalta oli 3,3 miljoonaa euroa.

7 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Johannes Nissinen ja varapuheenjohtajana Henna Stenvall. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Toimikausi 2016 – 2017:

varsinainen jäsen

Johannes Nissinen
Anniina Pyhäjärvi
Aleksi Kestilä
Jarno Friimäki
Jussi Vaara
Riikka Luukela
Arto Haverinen
Kari-Pekka Kronqvist
Henna Stenvall

varajäsen

Miriam Putula OYY
Henri Fröjdholm OYY
Heini-Maaria Hakala OYY
Julius Norrena OYY
Sami Saarenpää OYY
Sirene Karri OYY
Petri Aarnio Oulun yliopisto
Marja-Leena Olsbo Oulun kaupunki
Susanna Salovaara asukkaiden edustaja

Toimikausi 2017:

varsinainen jäsen

Veera Alahuhta
Tiina Itäsoja
Ville Tyrväinen
Joonas Kivioja
Ville Mukka
Taneli Kastikainen
Sakari Jussi-Pekka
Jukka Mettovaara

varajäsen

Marjut Lehtonen OYY
Toni Sandvik OYY
Vilma Koistinen OYY
Reeta Mäki-Pollari OYY
Teemu Tuovinen OYY
Aino Maaninka OYY
Harri Haapasalo Oulun yliopistoseura ry
Tiia Kokko asukkaiden edustaja

TOIMINTAKERTOMUS 2017

8 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2017

TOIMIKAUSI 2015 - 2017

Anu Soikkeli	Oulun yliopisto
Sampo Rissanen	
Kai Puro	

TOIMIKAUSI 2016 – 2018

Milja Seppälä, puheenjohtaja	
Juha Huikari	Oulun kaupunki
Juha-Matti Ojakoski	asukkaiden edustaja
Jonne Kettunen	

TOIMIKAUSI 2017 – 2019

Kari Räisänen	Oulun kaupunki
Joni Ollikainen	
Jukka-Pekka Tuominen	asukkaiden edustaja
Valle Uimonen	

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

9 Tilintarkastajat

Varsinaiset	Varatilintarkastajat
KHT Tapio Raappana	KHT Kimmo Keränen
KHT Jari Karppinen	KHT Suvi Joutsiniemi

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.

TOIMINTAKERTOMUS 2017

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
TULOSLASKELMA				
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	16 304 856,22	16 480 547,68	14 153 596,78	14 338 931,96
Käyttökorvaukset	132 364,96	136 473,56	114 779,96	121 773,56
Liikevaihto yhteensä	16 437 221,18	16 617 021,24	14 268 376,74	14 460 705,52
Muut kiinteistön tuotot	165 065,07	234 594,32	412 787,73	383 225,20
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	743 760,12	755 269,42	743 540,12	755 089,42
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	134 689,31	144 283,61	134 689,31	144 283,61
Muut henkilösivukulut	18 556,22	26 976,10	18 556,22	26 976,10
	-897 005,65	-926 529,13	-896 785,65	-926 349,13
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-4 346 639,48	-4 398 704,92	-3 777 015,87	-3 797 843,92
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	167 722,02	136 749,36	93 829,46	67 289,80
Käyttö ja huolto	782 659,34	778 903,84	679 256,38	674 104,25
Ulkoalueiden huolto	46 492,84	27 900,20	37 819,20	21 573,44
Siivous	491 410,06	466 619,58	409 392,61	382 338,11
Lämmitys	1 397 905,54	1 365 804,58	1 147 904,76	1 120 940,88
Vesi ja jätevesi	705 739,31	748 059,12	590 871,67	606 389,63
Sähkö	353 342,91	446 673,85	281 362,45	293 957,22
Jätehuolto	245 644,45	257 515,51	194 191,06	206 492,35
Vahinkovakuutukset	83 068,71	88 861,38	69 733,54	75 526,41
Vuokrat	622 366,68	635 777,57	985 864,87	1 009 950,22
Kiinteistövero	251 162,44	230 917,32	147 218,46	146 916,11
Korjaukset	1 497 295,36	1 688 466,63	1 279 337,60	1 423 489,17
Muut hoitokulut	470 793,76	375 287,29	466 560,23	373 961,04
	-7 115 603,42	-7 247 536,23	-6 383 342,29	-6 402 928,63
Luottotappiot	-32 319,09	-4 707,25	-24 253,57	-3 538,94
	-7 147 922,51	-7 252 243,48	-6 407 595,86	-6 406 467,57
LIKEVOITTO	4 210 718,61	4 274 138,03	3 599 767,09	3 713 270,10
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	70 681,51	48 895,11	68 837,01	47 459,11
Muut korko- ja rahoitustuotot	175 730,05	193 929,94	164 924,09	184 626,14
Korkokulut	-562 113,21	-643 327,04	-542 018,80	-614 697,71
Muut rahoituskulut	-27 762,58	-18 348,56	-25 399,26	-16 843,47
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	3,37	1,68		
	-343 460,86	-418 848,87	-333 656,96	-399 455,93
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 867 257,74	3 855 289,16	3 266 110,13	3 313 814,17
Tuloverot				
Laskennalliset verot	-124 937,64	-113 086,87		
	-124 937,64	-113 086,87		
TILIKAUDEN VOITTO	3 742 320,10	3 742 202,29	3 266 110,13	3 313 814,17

TOIMINTAKERTOMUS 2017

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTAAVAA	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	0,00	1 319,63	0,00	1 319,63
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 451 353,56	1 001 563,56	1 451 353,56	1 001 563,56
Liittymismaksut	1 018 271,60	965 633,83	818 258,33	765 620,56
Rakennukset ja rakennelmat	80 176 167,04	82 369 879,91	67 569 341,26	69 231 163,53
Koneet ja kalusto	1 155 668,05	1 339 395,86	1 070 863,09	1 236 167,58
Muut aineelliset hyödykkeet	3 886 295,51	3 372 623,63	3 872 435,83	3 349 299,26
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3 391 134,06	1 270 947,27	3 391 134,06	1 270 947,27
	91 078 889,82	90 320 044,06	78 173 386,13	76 854 761,76
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00		2 317 223,57	2 149 393,57
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	279 603,84	279 600,47	361 470,38	361 470,38
Muut osakkeet ja osuudet	4 572 003,25	6 101 591,96	4 571 084,31	6 100 673,02
	4 851 607,09	6 381 192,43	7 249 778,26	8 611 536,97
Pysyvät vastaavat yhteensä	95 930 496,91	96 702 556,13	85 423 164,39	85 467 618,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	0,00	76 895,52	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	138 436,54	104 738,60	91 421,82	79 246,91
Muut saamiset				
Siirtosaamiset	68 410,45	86 106,43	67 490,24	85 318,48
	206 846,99	190 845,03	158 912,06	164 565,39
Rahat ja pankkisaamiset	18 368 038,50	17 070 981,33	14 015 045,28	13 380 983,01
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	18 574 885,49	17 338 721,88	14 173 957,34	13 545 548,40
VASTAAVAA YHTEENSÄ	114 505 382,40	114 041 278,01	99 597 121,73	99 013 166,76

TOIMINTAKERTOMUS 2017

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
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
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	45 173 968,84	41 431 766,55	41 631 239,48	38 317 425,31
Tilikauden voitto	3 742 320,09	3 742 202,29	3 266 110,13	3 313 814,17
Oma pääoma yhteensä	53 402 938,60	49 660 618,51	49 383 999,28	46 117 889,15
VÄHEMMISTÖOSUUKSET	3 198 426,07	3 198 426,07		
PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraus	0,00	117 914,00	0,00	117 914,00
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	50 153 906,45	53 625 106,58	44 445 280,39	47 342 720,57
Muut velat	54 000,00		54 000,00	
Laskennallinen verovelka	1 139 339,73	1 014 453,58		
	51 347 246,18	54 639 560,16	44 499 280,39	47 342 720,57
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 470 505,23	3 661 885,48	2 896 701,73	2 946 526,91
Saadut ennakot	151 214,93	191 280,89	135 688,12	168 432,94
Ostovelat	1 013 367,57	636 914,46	933 227,68	558 907,55
Muut velat	1 534 703,86	1 573 273,63	1 364 314,11	1 400 445,98
Siirtovelat	386 979,96	361 404,81	383 910,42	360 329,66
	6 556 771,55	6 424 759,27	5 713 842,06	5 434 643,04
Vieras pääoma yhteensä	57 904 017,73	61 064 319,43	50 213 122,45	52 777 363,61
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	114 505 382,40	114 412 78,01	99 597 121,73	99 013 166,76

TOIMINTAKERTOMUS 2017

	Konserni		Emoyhtiö	
RAHOITUSLASKELMA	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	4 210 719	4 274 138	3 599 767	3 713 270
Oikaisut*	-313 436	-304 412	-36 914	-10 235
Poistot	4 346 639	4 398 706	3 777 016	3 797 844
Käyttöpääoman muutos	281 822	81 057	308 886	117 443
Satunnaiset tuotot				
Saadut osingot	70 682	48 895	68 837	47 459
Saadut korot	175 730	193 930	164 924	184 626
Maksetut korot **	-591 359	-733 408	-568 627	-709 366
Liiketoiminnan rahavirta	8 180 796	7 958 905	7 313 890	7 141 041
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-5 104 166	-2 737 713	-5 094 321	-2 711 872
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1 438 655	830 994	1 361 759	830 994
Investointien rahavirta	-3 665 511	-1 906 719	-3 732 562	-1 880 878
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 218 228	-3 261 458	-2 947 265	-2 956 165
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	1 700 000	0	1 700 000
Rahoituksen rahavirta	-3 218 228	-1 561 458	-2 947 265	-1 256 165
Rahavirrat yhteensä	1 297 058	4 490 728	634 062	4 003 998
Rahavarat 1.1.	17 070 982	12 580 253	13 380 983	9 376 985
muutos	1 297 058	4 490 728	634 062	4 003 998
Rahavarat 31.12.	18 368 039	17 070 981	14 015 045	13 380 983

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

** Maksetut korot sisältävät muut rahoituskulut

TOIMINTAKERTOMUS 2017

POHJOIS-SUOMEN OPISELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
Hoitokate-%	52,06 %	52,19 %	51,70 %	51,88 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,40 %	5,50 %	6,11 %	6,24 %
Vesi ja energia % tuotoista	14,80 %	15,19 %	13,76 %	13,63 %
Nettokorot % tuotoista	2,33 %	2,67 %	2,57 %	2,90 %
Lainojen keskikorko-%	1,01 %	1,17 %	1,11 %	1,21 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	394	420	403	428
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	17,48	16,48	16,98	15,97
Omavaraisuusaste-%	49,43 %	46,35 %	49,58 %	46,57 %
Maksuvalmius, quick ratio**	6,02	6,25	5,03	5,45
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	97,28	97,40 %	97,14 %	97,36 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	9,42	9,42	9,44	9,44
Rakennustilavuus, m3	611 117	611 117	540 534	540 534
Asuntoala, m2	136 209	136 262	117 400	117 543
Huoneistoja, kpl ***	3 960	3 966	3 518	3 524
Asuntoaikoja, kpl	5 547	5 547	4 821	4 821

* 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 2017

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

LIITETIEDOT

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

1.1. Konsernitilinpäätös

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

1.2. Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Tilikaudella tehty 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.

Lisäksi toimihenkilöillä, joiden työsuhde on alkanut ennen 1.1.2003, on lisäeläkevakuutus, mikä on mahdollistanut henkilön eläkkeellejäännin 63 -vuotiaana. Lisäeläkevakuutus on päätetty purkaa, ja purkautumisesta sovitut korvaukset kirjataan kuukausi vuosien 2017-2020 aikana..

	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
2. Tuottojen jaottelu				
Vuokraustoiminta	16 437 221,18	16 617 021,24	14 268 376,74	14 460 705,52
Muut tuotot	165 065,07	234 594,32	412 787,73	383 225,20
Yhteensä	16 602 286,25	16 851 15,56	14 681 164,47	14 843 930,72
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	247 279,41	262 281,84	247 059,41	262 101,84
Henkilöstön määrä keskimäärin	17	18	17	18
4. Poistot				
Aineettomista hyödykkeistä	1 319,63	2 766,13	1 319,63	2 766,13
Rakennuksista ja rakennelmista	3 355 893,01	3 449 016,83	2 847 314,50	2 919 196,24
Koneista ja kalustosta	388 152,93	457 670,63	359 884,61	423 261,20
Muista pitkävaikutteisista menoista	577 961,82	464 967,90	568 497,13	452 620,35
Arvon alentumiset	0,00	0,00	0,00	0,00
Konserniaktiivasta	23 312,09	24 283,43	-	-
Yhteensä	4 346 639,48	4 398 704,92	3 777 015,87	3 797 843,92
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	70 681,51	48 895,11	68 837,01	47 459,11
Korkotuotot	175 730,05	193 929,94	164 924,09	184 626,14
Korkokulut	-562 113,21	-643 327,04	-542 018,80	-614 697,71
Muut rahoituskulut	-27 762,58	-18 348,56	-25 399,26	-16 843,47
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	3,37	1,68	-	-
Yhteensä	-343 460,86	-418 848,87	-333 656,96	-399 455,93
6. Korjausavustukset ja tuet				
Tilikauden aikana ei maksettu avustuksia				

TOIMINTAKERTOMUS 2017

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	1 319,63	4 085,76	1 319,63	4 085,76
+ lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
./.. poisto	-1 319,63	-2 766,13	-1 319,63	-2 766,13
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	0,00	1 319,63	0,00	1 319,63
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56	1 001 563,56
+/- lisäys/vähennys	449 790,00	0,00	449 790,00	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1 451 353,56	1 001 563,56	1 451 353,56	1 001 563,56
Liittymismaksut tilikauden alussa	965 633,83	965 633,83	765 620,56	765 620,56
+/- lisäys/vähennys	52 637,77	0,00	52 637,77	0,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	1 018 271,60	965 633,83	818 258,33	765 620,56
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	81 787 077,61	81 193 165,51	69 231 163,53	68 107 430,84
+ lisäys	1 185 492,23	4 042 928,93	1 185 492,23	4 042 928,93
./.. katettu asuinalovaruksella	0,00	0,00	-	-
./.. poisto	-3 355 893,01	-3 449 016,83	-2 847 314,50	-2 919 196,24
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	79 616 676,83	81 787 077,61	67 569 341,26	69 231 163,53
Konserniaktiiva tilikauden alussa	582 802,30	607 085,73		
./.. poisto	-23 312,09	-24 283,43		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	559 490,21	582 802,30		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 339 395,85	1 598 143,41	1 236 167,58	1 486 346,82
+ lisäys	204 530,82	198 923,07	194 580,12	173 081,96
./.. katettu asuinalovaruksella + siirto pitkävaikutteisista menoista	0,00			0,00
./.. poisto	-388 152,14	-457 670,63	-359 884,61	-423 261,20
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	1 155 774,53	1 339 395,85	1 070 863,09	1 236 167,58
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	3 372 623,63	2 879 121,75	3 349 299,26	2 843 449,83
+ lisäys	1 092 953,33	958 469,78	1 092 953,33	958 469,78
./.. katettu asuinalovaruksella				
./.. siirto teknisiin laitteisiin	0,00	0,00	0,00	0,00
./.. poisto	-579 281,45	-464 967,90	-569 816,76	-452 620,35
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	3 886 295,51	3 372 623,63	3 872 435,83	3 349 299,26

TOIMINTAKERTOMUS 2017

Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	1 270 947,27	3 733 556,03	1 270 947,27	3 733 556,03
+ lisäys	3 163 571,08	1 919 238,82	3 163 571,08	1 919 238,82
./.. ennakkomaksun siirto kului- hin ja hankkeisiin	-48 400,75	0,00	-48 400,75	0,00
./.. siirto pysyviin vastaaviin	-994 983,54	-4 381 847,58	-994 983,54	-4 381 847,58
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	3 391 134,06	1 270 947,27	3 391 134,06	1 270 947,27

Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yri- tyksissä tk:n alussa	0,00	0,00	2 149 393,57	1 999 493,57
+/- muutos	0,00	0,00	167 830,00	149 900,00
Osuudet saman konsernin yri- tyksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	2 317 223,57	2 149 393,57
Osuudet omistusyhteisyrityk- sissä tk:n alussa	279 600,47	279 598,79	361 470,38	361 470,38
+ Puistomannen osakkeiden osto	0,00	0,00	0,00	0,00
+/- Puistomannen tulos	3,37	1,68	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyrityk- sissä tk:n lopussa	279 603,84	279 600,47	361 470,38	361 470,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	6 101 591,96	7 082 486,23	6 100 673,02	7 081 567,29
+ lisäys	74 380,24	212 740,00	74 380,24	212 740,00
./.. Vähennys	-1 603 968,95	-1 193 634,27	-1 603 968,95	-1 193 634,27
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	4 572 003,25	6 101 591,96	4 571 084,31	6 100 673,02
Sijoitukset yhteensä	4 851 607,09	6 381 192,43	7 249 778,26	8 611 536,97

8. Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus osakkeet tili- kauden alussa	76 895,52	76 895,52
+/- muutos tilikauden aikana	-76 895,52	0,00
Vaihto-omaisuus osakkeet tili- kauden lopussa	0,00	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	255 200,97	265 834,34	166 830,39	173 781,65

TOIMINTAKERTOMUS 2017

10. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset	omistusosuus	kirjanpitoarvo	tilikauden tulos	Nimellis- arvo/osake
Emoyhtiön tytäryhtiöt:				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	1 073 681,25	-37,77	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Yk- könen 31 845 kpl	79,61 %	1 075 712,32	11,84	8,50
Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 323 kpl	48,64 %	361 470,38	6,92	16,82
Emoyhtiön muut sijoitukset		4 571 084,31		
Emoyhtiön osakkeet ja osuu- det ja sijoitukset yhteensä		7 081 948,26		

11. Siirtosaamiset	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
vakuutusmaksusaamisia LähiTapiolasta		975,46		975,46
sijoituksiin liittyvät saamiset	33 984,31	75 024,40	33 984,31	75 024,40
ennakkomaksu Kupari Solutions	5 910,93	5 809,27	5 910,93	5 809,27
muuta saamisia	62 499,52	4 297,30	27 595,00	3 509,35
	102 394,76	86 106,43	67 490,24	85 318,48

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
Asuntostipendia-rahasto	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	45 173 968,84	41 431 766,55	41 631 239,48	38 317 425,31
Tilikauden voitto/tappio	3 742 320,10	3 742 202,29	3 266 110,13	3 313 814,17
Oma pääoma yhteensä	53 402 938,61	49 660 618,51	49 383 999,28	46 117 889,15

13. Pakolliset varaukset

Etueläkevaraus tilikauden alussa	117 914,00	128 149,00	117 914,00	128 149,00
+/- muutos	-117 914,00	-10 235,00	-117 914,00	-10 235,00
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	0,00	117 914,00	0,00	117 914,00

TOIMINTAKERTOMUS 2017

14. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

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

15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
OMASTA VELASTA				
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys				
Rahalaitoslainat	51 899 527,51	55 003 673,86	45 617 097,95	48 005 929,28
Annetut kiinnitykset	112 013 901,07	118 760 673,07	93 098 513,07	99 845 285,07
Osakekirjat	0,00	76 895,52	0,00	0,00
MUUT VASTUUT				
Vuokraoikeuden vakuus	294 755,52	326 622,72	0,00	0,00
YHTEENSÄ				
Kiinnitykset	112 013 901,07	118 844 673,07	93 098 513,07	99 929 285,07
Osakekirjat	0,00	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	294 755,52	326 622,72	0,00	0,00

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

16. Saadut vuokravakuudet

Kööki Co. Oy	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00
Oulun Biljardi Oy	25 300,00	25 300,00	25 300,00	25 300,00
Michella Oy	7 830,00	7 830,00	7 830,00	7 830,00
Raksystems Anticimex	1 984,00	1 984,00	1 984,00	1 984,00
	53 114,00	53 114,00	53 114,00	53 114,00

17. Saadut maksusitoumukset

Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	14 594,58	17 130,52	8 404,58	9 954,58
--	-----------	-----------	----------	----------

18. Koronvaihtosopimukset

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

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo riippuu sopimuksen mukaisten muuttuvien viitekorkojen tasosta, mikä on kummassakin sopimuksessa Euribor 3 kk. Tilinpäätöksessä 31.12.2017 koronvaihtosopimusten markkina-arvo on PSOASilla -199484,33 euroa ja PSOAS-asunnot Oy:llä 22775 euroa.

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

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

TOIMINTAKERTOMUS 2017

		Konserni	Emoyhtiö
rahoituskulu korkosuojaussopimuksista	2018	84 724	73 417
	2019	76 541	66 594
	2020	68 280	59 695
	2021	60 753	53 529
	2022	5 863	-
	2023	4 501	-
	2024	3 140	-
	2025	1 779	-
	2026	418	-

Arvio koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokuluista vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:

		Konserni	Emoyhtiö
rahoituskulu	2018	2 023	1 147
	2019	1 686	907
	2020	1 349	667
	2021	1 013	427
	2022	489	-
	2023	392	-
	2024	295	-
	2025	198	-
	2026	102	-

Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekorot nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu vähentää koronvaihtosopimuksen rahoituskuluja sopimus aikana konsernissa 51495 euroa ja emoyhtiössä 53341 euroa.

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

Tilinpäätöshetken tilanteessa koronvaihtosopimuksia ei olla purkamassa kummankaan sopimusosapuolen toimesta.

	Konserni		Emoyhtiö	
19. Tilintarkastuspalkkiot	2017	2016	2017	2016
Tilintarkastus	28 148,62	28 700,40	25 234,62	25 687,20
Veroneuvonta		0,00		0,00
Muut palvelut		6 201,62		6 201,62

20. Luettelo kirjanpitokirjoista

Päiväkirja
Pääkirja
Toimintakertomus ja tilinpäätös paperille tulostettuna

21. Selvitys kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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

TOIMINTAKERTOMUS 2017

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 21. päivänä maaliskuuta 2018



Milja Seppälä
puheenjohtaja



Valle Uimonen
varapuheenjohtaja

Heidi Alajukuri



Kati Hannila



Juha Huikari



Jonne Kettunen



Juha-Matti Ojakoski



Joni Ollikainen

Kari Räisänen



Anu Soikkeli

Tiina Strand



Anssi Tossavainen



Jukka-Pekka Tuominen



Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 11. 4. 2018



Jari Karppinen
KHT



Tapio Raappana
KHT



Vuonna 2017 kehitettiin erityisesti vaihto-opiskelijoille suunnattua viestintää, mikä lisäsi asukastyytyväisyyttä merkittävästi. Yksi uusista julkaistuista konsepteista oli vaihto-opiskelijoille suunnattu lainapyöräpalvelu PSOAS Bikes.



**Toimintakertomus
ja tilinpäätös 2017**

**Pohjois-Suomen
opiskelija-asuntosäätiö**

www.psoas.fi