

# 40

40th PSOAS ANNIVERSARY



TOIMINTAKERTOMUS  
JA TILINPÄÄTÖS  
2011

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

## SISÄLLYSLUETTELO

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

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2011

### 1 Toimitusjohtajan katsaus

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö on toiminut sääntöjensä mukaisesti järjestämällä Oulun seudulla toimivien oppilaitosten opiskelijoille ja nuorisolle asuntoja, tukemalla kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa tarjoamalla asuntoja tähän tarkoitukseen ja parantamalla opiskelijoiden sosiaalisia ja taloudellisia opiskeluedellytyksiä.

Ydinliiketoiminta-alueita ovat opiskelija-asuntojen rakennuttaminen, opiskelijakiinteistöjen ylläpito ja opiskelija-asuntojen vuokraus. Hallituksen ja johdon yhteistyönä vuonna 2004 syntynyt liiketoimintojen kehittämisstrategia, jota on päivitetty ja täydennetty vuosittain, toimii viitekehysenä vuoden 2011 toiminnalle. Vision ja strategian painopiste on edelleen asiakaspalvelun laadussa ja opiskelija-asumisosaamisen kasvattamisessa. Haluamme tehdä työtä sen eteen, että PSOASilla on hyvä maine opiskelijoiden asumistarpeiden ratkaisijana ja asiakkailamme on selkeä kuva meistä asumispalvelujen laaja-alaisena asiantuntijaorganisaationa. Tämä näkyy kaikissa asiakaspalvelun ja kiinteistöhuollon toiminnoissa.

Lasaretin saaren alueen uusi asemakaava saatiin valmiiksi ja uuden kansainvälisen opiskelija-vuokratalon rakentaminen Hartela-Forum Oy:n toimesta on käynnistynyt helmikuussa 2012 Rauhalan rakennuksen viereen. Rakennuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2013 huhtikuussa. Samassa yhteydessä uusiutuu koko Rauhalan edessä oleva piha-alue uuden asemamakaavan mukaiseksi tapahtumatoriksi.

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

Vuonna 2010 alkanutta Välkylän pihan kunnostussuunnittelua jatkettiin yhteistyössä VSU Oy:n kanssa.

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

Talouden kannalta keskeisiä tavoitteita ovat hyvän käyttöasteen ja hoitokatteen säilyttäminen läpi vuoden. Myynnillisesti suurin haaste ajoittuu loppukevään ja kesän kuukausiin. Vapautuvia asuntoja tarjottiin aktiivisesti ja asuntojen käyttöaste saatiin pidettyä hyvällä tasolla läpi vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 96,81 % (v. 2010 96,62 %) eli parempi kuin edellisvuonna. Oulun voimakkaasti kasvaneet vuokra-asuntomarkkinat ja kysynnän keskittyminen yksioihin ja pieniin kaksioihin ovat näkyneet jo pitkään käyttöasteissa. Talouden taantuma ja siitä johtuva opiskelijoiden vaikeutunut työnsaatavuus ovat tehneet edullisemmasta kimppa-asumisesta suositumpaa.

PSOASin johto ja hallitus seuraavat aktiivisesti talouden ja korkotason kehitystä. Kymmeneksi vuodeksi eteenpäin laadittu PSOASin kiinteistökannan perusparantamis- ja uudisrakentamissuunnitelma edellyttävät oman pääoman käyttöä osana investointien rahoittamista. Kuluneen vuoden aikana tehtiin päätökset oman pääoman osuuden turvaamisesta ja suojaamisesta sää-

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

tiön sääntöjen edellyttämällä tavalla. Konsernissa lainojen keskikorkoprosentti oli 2,63 %. Omavaraisuusaste nousi 36,73 %:iin.

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

Vuokra-asuntojen kysynnän ennustetaan edelleen pysyvän hyvällä tasolla johtuen kansantalouteen liittyvistä epävarmuustekijöistä ja niiden vaikutuksista kuluttajien henkilökohtaiseen talouteen.

Vaikka viitekorot ovat jo vuosia olleet alhaalla, maailmantaloudessa on hyvin paljon epävarmuustekijöitä. Korkojen uskotaan pysyvän edelleen Euroopan epävakauksilanteen johdosta suhteellisen matalalla tasolla.

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

Vuoden 2011 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,6 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana asuntojen vuokria ei nostettu.

Vuosi oli PSOASille 40-vuotisjuhlavuosi. Vuoden aikana valmistui 40 v. historiateos, tehtiin erilliset PSOASin historiaa valaisevat verkkosivut, oltiin mukana näkyvästi erilaisissa opiskelijatapahtumissa ja pidettiin syksyllä juhlatilaisuus Rauhalassa. Tilaisuudessa muistettiin PSOASin pitkäaikaista luottamushenkilöä Vilho Lanttoa. Vilho Lantto oli PSOASin hallituksen ensimmäinen puheenjohtaja. Hallituksen puheenjohtajana Lantto toimi 31.12.1975 saakka, jonka jälkeen hän oli valtuuskunnan jäsen 31.12.2010 saakka. Yhteensä hän toimi 39 vuotta PSOASin luottamushenkilönä.

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

## 2 Vuokraustoiminta

### 2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 832 yksiotä, 1 271 perhe- ja 1 748 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5 343.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 191 hakemusta ja uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 222 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 195 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

## 2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntotoimistossa työskenteli keskimäärin 7 henkilöä. Asuntojen kysyntä parani toimialalle tyypillisesti syyslukukautta kohden mentäessä. Alkuvuoden pienet tyhjäkäyttöhaasteet saatiin kompensoitua loppuvuoden hyvän tuloksen ansiosta niin, että koko vuoden käyttöaste parani hieman edellisen vuoden vastaavasta. Yksiöihin kohdistui edelleen runsaasti kysyntää, mutta myös kimppa-asuntojen käyttöasteet saatiin pidettyä hyvällä tasolla.

Viestintään ja näkyvyyteen panostettiin aiempaa enemmän ja säätiön 40-vuotisjuhlavuosi oli siinä keskeisessä roolissa. Myös alueen lehdistö oli kiinnostunut PSOASin historiasta ja kirjoittikin aiheesta useita artikkeleita toimintavuoden aikana. Edellisvuosien tapaan julkaistiin myös asiakaslehti, joka niin ikään keskittyi säätiön historiaan. Lehdessä oli haastattelujen muodossa mukana myös kuuluisia PSOASin entisiä asukkaita kuten jääkiekkoilija Jussi Jokinen ja muusikko Jori Hulkkonen.

Sähköisen asiakaspalvelun kehittämistä jatkettiin myös vuonna 2011 muun muassa lisäämällä tennis- ja lentopallokenttiä sekä kerhuhuoneita vuonna 2010 lanseeratun OmaPSOAS palvelun piiriin. OmaPSOASin kautta tapahtuvan sähköisen viestinnän käyttöä pyrittiin myös lisäämään entisestään tiedonkulun tehostamiseksi. OmaPSOASin ohella myös Facebook sivuston käyttöä tehostettiin ja juhlavuoden kunniaksi erilaisia tapahtumia säätiön historiasta tuotiin säännöllisesti esille sen kautta.

PSOAS oli edellisvuosien tapaan mukana aloittavien opiskelijoiden Abi-päivillä yliopistolla ja Eteenpäin Koulutus- ja työelämä -messuilla. Abi-päivien yhteydessä myös Pohjois-Suomen opoille järjestettiin heidän toiveestaan ensimmäistä kertaa esittely PSOASista ja opiskelija-asumisesta yleensä.

Tulevan vuoden haasteena asuntotoimistossa nähdään asunnoista muodostuvan ensivaikutelman parantaminen, jonka uskotaan olevan mahdollista huoneistotarkastusprosessia kehittämällä. Pyrkimyksenä on löytää sopiva yhteistyökumppani, jonka avulla huoneistotarkastustapahtuma saataisiin sähköistettyä niin, että mahdolliset laatupoikkeamat saataisiin selkeästi dokumentoitua ja mahdolliset puutteet nopeasti korjattua. Päivittäisessä vuokraustoiminnassa pyritään panostamaan asunnon hakijoiden nopeaan ja aktiiviseen lähestymiseen sekä palvelutapahtumien tehostamiseen erityisesti ruuhka-aikoina.

## 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.

Perusparannusvuorossa oli Virkakatu 5:n ensimmäisen vaiheen viisi rakennusta D – H. Uudiskohteena käynnistyi kansainvälinen opiskelijatalo aivan keskustan tuntumaan PSOASin toimistorakennuksen viereen.

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

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

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.

Kiinteistöjen hoidon tehokkuuden lisäämiseen tähtäävä kiinteistöjen etäkäyttöprojekti yhteistyössä ARE Oy:n kanssa saatiin valmiiksi vuoden 2011 aikana. PSOASin kiinteistöjen etähallintaan hankittiin THT Control ohjelmisto ja sen arvioidaan valmistuvan maaliskuussa 2012.

Asukkaille tarjottavien Internet-palvelujen nähdään tärkeänä oheispalveluna ja yhteistyö jatkui DNA Oy:n kanssa. Palvelujen nimi on CampusNet. Uudeksi asuntojen vuokraan sisältyväksi palvelunopeudeksi saatiin 10/10 Mbs ja maksulliseksi luokaksi 100/10 Mbs.

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

### 4 Henkilöstö

Vuonna 2011 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 17 henkilöä. Asuntotoimistossa työskentelevä Helena Salow palkittiin Keskuskauppakamarin kultaisella ansiomerkillä 30 vuotta kestäneestä työsuhteestaan. Isännöitsijä Antti Rantasuomela siirtyi hoitamaan teknisen valvojan tehtäviä ja uudeksi isännöitsijäksi palkittiin Marko Tast 1.8.2011.

### 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 14,8 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 8,3 miljoonaa euroa eli 56,4 % liikevaihdosta. Suunnitelman mukaisia poistoja konsernissa tehtiin 3,3 miljoonaa euroa. Tilikauden voittoa muodostui 3,6 miljoonaa euroa.

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

Hoitokulujen määrä PSOASilla oli 5,4 miljoonaa euroa, vuoden 2010 vastaava määrä oli 5,6 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 7,0 miljoonaa euroa eli 54,2 % liikevaihdosta. Korkokuluja maksettiin 1,3 miljoonaa euroa. Tilikauden tulokseksi muodostui 3,2 miljoonaa euroa.

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

### 6 Valtuuskunta

Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Jarno Rasinkangas ja varapuheenjohtajana Tuomas Aarni. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Toimikausi 2010 – 2011

varsinainen jäsen	varajäsen	
Heikki Hartikka	Joonas Kauppila	OYY
Tuomas Aarni	Marjo Karppinen	OYY
Janne Tolppanen	Jonne Kettunen	OYY
Erkka Hautamäki	Elina Honkala	OYY
Heikki Niemi	Noora Kangas	OYY
Ville Marttila	Tiina Takalokastari	OYY
Seppo Eriksson	Petri Aarnio	Oulun yliopisto
Kari-Pekka Kronqvist	Leena Olsbo-Rusanen	Oulun kaupunki
Heidi Wikman	Juha Hyvärinen	asukkaiden edustaja

Toimikausi 2011 – 2012

varsinainen jäsen	varajäsen	
Ville Impiö	Jaakko Mäkipetäjä	OYY
Elina Partanen	Tuomo Polo	OYY
Samu Seppänen	Matias Ketonen	OYY
Janne Hakkarainen	Ville Javanainen	OYY
Jarno Rasinkangas	Matti Vapa	OYY
Kauri Tervashonka	Iiro Pulska	OYY
Harri Haapasalo	Sakari Jussi-Pekka	Oulun yliopistoseura
Tuija Lapinlampi	Pia Söderström	asukkaiden edustaja

### 7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2011

Toimikausi 2009 – 2011

Heidi Vatja, puheenjohtaja	
Tero Rasmus, varapuheenjohtaja	
Anu Soikkeli	Oulun yliopisto

Toimikausi 2010 – 2012

Mari-Leena Talvitie	Oulun kaupunki
Paavo Väätäinen	asukkaiden edustaja
Heikki Riitahuhta	
Milja Seppälä	

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

Toimikausi 2011 – 2013

Tuure Karppimaa

Mika Liuska

Juha Mäkitalo

Keijo Rantanen

asukkaiden edustaja

Oulun kaupunki

Hallituksen puheenjohtajana toimi Heidi Vatja ja varapuheenjohtajana Tero Rasmus. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa.

### 8 Tilintarkastajat

Varsinaiset

KHT Tapio Raappana

KHT Jari Karppinen

Varatilintarkastajat

KHT Pirkko Lauste

KHT Rauno Sipilä

Valvontatilintarkastusta hoitivat tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja Ernst & Young.



## TOIMINTAKERTOMUS 2011

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
<b>LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat	14 618 387,04	14 427 763,80	12 818 213,93	12 551 463,02
Käyttökorvaukset	137 386,60	119 824,03	126 906,60	109 691,60
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>14 755 773,64</b>	<b>14 547 587,83</b>	<b>12 945 120,53</b>	<b>12 661 154,62</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>272 736,72</b>	<b>487 093,69</b>	<b>364 862,82</b>	<b>366 863,82</b>
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	694 926,51	614 823,28	694 746,51	614 513,28
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	142 037,59	131 219,53	142 037,59	131 219,53
Muut henkilösivukulut	23 575,57	15 699,55	23 575,57	15 699,55
	-860 539,67	-761 742,36	-860 359,67	-761 432,36
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot	-3 309 718,92	-3 661 658,09	-2 657 615,85	-2 598 531,37
<b>Muut kulut</b>				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	163 249,98	194 886,08	109 177,61	91 666,33
Käyttö ja huolto	608 269,15	547 914,27	522 244,41	465 014,67
Ulkoalueiden huolto	82 716,90	80 928,83	63 992,87	64 733,06
Siivous	379 892,33	395 177,12	310 599,97	324 574,86
Lämmitys	1 242 595,93	1 197 366,46	1 028 567,59	981 998,50
Vesi ja jätevesi	563 006,69	576 992,61	468 174,82	486 586,99
Sähkö	475 934,88	448 576,72	321 542,00	299 657,49
Jätehuolto	195 115,47	164 251,28	151 428,89	129 864,66
Vahinkovakuutukset	61 925,39	56 233,39	53 756,09	48 670,12
Vuokrat	518 899,86	540 102,32	1 038 239,55	1 050 850,55
Kiinteistövero	276 514,32	249 926,03	225 710,42	198 793,59
Korjaukset	965 342,79	1 264 867,88	839 860,13	1 108 989,17
Muut hoitokulut	303 028,70	316 584,55	296 822,43	313 741,82
	-5 836 492,39	-6 033 807,54	-5 430 116,78	-5 565 141,81
Luottotappiot	-9 944,69	-12 247,60	-7 273,97	-12 247,60
	-5 846 437,08	-6 046 055,14	-5 437 390,75	-5 577 389,41
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>5 011 814,69</b>	<b>4 565 225,93</b>	<b>4 354 617,08</b>	<b>4 090 665,30</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	9 668,00	7 860,00	8 879,50	7 182,50
Muut korko- ja rahoitustuotot	221 371,67	98 631,28	184 527,81	83 236,80
Korkokulut	-1 520 403,86	-1 411 854,80	-1 303 922,24	-1 218 215,53
Muut rahoituskulut	-9 730,50	-10 055,53	-7 899,99	-8 703,28
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-9 173,36	-15 022,02		
	-1 308 268,05	-1 330 441,07	-1 118 414,92	-1 136 499,51
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>3 703 546,64</b>	<b>3 234 784,87</b>	<b>3 236 202,16</b>	<b>2 954 165,79</b>
<b>Tuloverot</b>				
Tilikauden verot				
Laskennalliset verot	-81 283,84	-84 926,97		
	-81 283,84	-84 926,97		
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>3 622 262,80</b>	<b>3 149 857,90</b>	<b>3 236 202,16</b>	<b>2 954 165,79</b>

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	22 742,07	23 088,98	22 742,07	23 088,98
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
Liittymismaksut	864 924,76	852 131,86	698 786,06	685 993,16
Rakennukset ja rakennelmat	72 088 584,02	74 472 925,23	56 798 283,55	58 613 834,27
Koneet ja kalusto	788 961,72	903 610,87	589 399,20	661 214,11
Muut aineelliset hyödykkeet	407 225,75	370 952,62	371 078,43	323 676,45
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 931 385,77	57 814,49	1 920 438,77	57 814,49
	76 977 730,72	77 554 083,77	61 274 634,71	61 239 181,18
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	264 646,13	273 819,49	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet	415 681,63	415 681,63	414 661,59	414 661,59
	680 327,76	689 501,12	2 442 865,54	2 442 865,54
Pysyvät vastaavat yhteensä	77 680 800,55	78 266 673,87	63 740 242,32	63 705 135,70
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Muu vaihto-omaisuus	76 895,52	76 895,52		
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	71 669,34	66 248,11	86 960,45	56 750,16
Muut saamiset	8 410 000,00	12 390 000,00	7 050 000,00	11 440 000,00
Siirtosaamiset	11 590,16	35 429,13	10 997,98	34 188,59
	8 493 259,50	12 491 677,24	7 147 958,43	11 530 938,75
Rahat ja pankkisaamiset	7 716 418,90	1 695 560,29	6 167 638,38	134 283,61
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	16 286 573,92	14 264 133,05	13 315 596,81	11 665 222,36
VASTAAVAA YHTEENSÄ	93 967 374,47	92 530 806,92	77 055 839,13	75 370 358,06

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma				
Peruspääoma	1 850,07	1 850,07	1 850,07	1 850,07
Lahjoitusrahasto	8 409,40	8 409,40	8 409,40	8 409,40
	10 259,47	10 259,47	10 259,47	10 259,47
Muut rahastot				
Rakennusrahasto	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08
Rauhala-rahasto	187 529,54	187 529,54	187 529,54	187 529,54
Asuntostipendirahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20
Edellisten tilikausien voitto	23 261 709,01	20 131 394,96	21 501 960,95	18 547 795,16
Tilikauden voitto	3 622 262,80	3 149 857,90	3 236 202,16	2 954 165,79
Oma pääoma yhteensä	31 370 621,48	27 767 902,53	29 224 812,78	25 988 610,62
<b>VÄHEMMISTÖOSUUDET</b>	3 198 426,07	3 198 426,07		
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>				
Eläkevaraus	166 692,00	185 394,50	166 692,00	185 394,50
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	52 817 972,72	55 175 950,40	42 963 603,64	44 667 477,07
Laskennallinen verovelka	741 125,02	663 064,80		
	53 559 097,74	55 839 015,20	42 963 603,64	44 667 477,07
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 948 356,24	3 149 435,38	2 260 893,39	2 408 408,24
Saadut ennakot	102 945,77	109 531,36	93 728,70	100 879,10
Ostovelat	577 785,83	242 424,29	565 201,78	243 009,80
Muut velat	1 306 416,93	1 302 524,34	1 151 101,81	1 145 506,54
Siirtovelat	655 748,57	651 226,28	629 805,03	631 072,19
Laskennallinen verovelka	81 283,84	84 926,97		
	5 672 537,18	5 540 068,62	4 700 730,71	4 528 875,87
Vieras pääoma yhteensä	59 231 634,92	61 379 083,82	47 664 334,35	49 196 352,94
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	93 967 374,47	92 530 806,92	77 055 839,13	75 370 358,06

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2011	1.1. - 31.12.2010	1.1. - 31.12.2011	1.1. - 31.12.2010
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Liikevoitto	5 011 815	4 565 226	4 354 617	4 090 665
Oikaisut*	-488 417	-710 353	-18 703	-11 694
Poistot	3 309 719	3 661 658	2 657 616	2 598 531
Käyttöpääoman muutos	355 609	-45 949	312 350	21 185
Saadut osingot	9 668	7 861	8 880	7 183
Saadut korot	221 372	98 631	184 528	83 237
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>8 419 766</b>	<b>7 577 073</b>	<b>7 499 288</b>	<b>6 789 108</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-2 759 429	-2 945 230	-2 692 722	-3 547 319
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-2 759 429</b>	<b>-2 945 230</b>	<b>-2 692 722</b>	<b>-3 547 319</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-2 735 018	-3 039 989	-2 401 388	-2 713 690
Pitkäaikaisten lainojen nostot	550 000	4 436 000	550 000	4 436 000
Maksetut korot	-1 434 460	-1 335 826	-1 311 822	-1 226 919
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-3 619 478</b>	<b>60 185</b>	<b>-3 163 211</b>	<b>495 391</b>
<b>Rahavirrat yhteensä</b>	<b>2 040 860</b>	<b>4 692 028</b>	<b>1 643 355</b>	<b>3 737 179</b>
Rahavarat 1.1.	14 085 560	9 409 248	11 574 285	7 837 105
myydyin tytäryhtiön vaikutus muutos	2 040 860	4 692 028	1 643 355	3 737 179
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>16 126 419</b>	<b>14 085 560</b>	<b>13 217 640</b>	<b>11 574 285</b>

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

## TOIMINTAKERTOMUS 2011

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
Hoitokate-%	56,40 %	56,55 %	54,17 %	52,83 %
Tulos ennen sat.eriä, tpsiiroja ja veroja (% tuotoista)	24,64 %	21,52 %	24,31 %	22,68 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,73 %	5,07 %	6,46 %	5,84 %
Vesi ja energia % tuotoista	15,18 %	14,79 %	13,66 %	13,57 %
Nettokorot % tuotoista	8,64 %	8,73 %	8,41 %	8,71 %
Lainojen keskiporko-%	2,63 %	2,42 %	2,83 %	2,65 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	432	451	396	412
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	13,93	12,93	14,41	13,41
Omavaraisuusaste-%	36,79 %	33,46 %	37,93 %	34,48 %
Maksuvalmius, quick ratio**	5,95	5,93	5,46	5,50
<b>Toiminnalliset tunnusluvut *</b>				
Asuntojen käyttöaste, %	96,81 %	96,62 %	96,48 %	96,07 %
Keskineliövuokra €/asm2/kk	8,88	8,70	8,84	8,66
Rakennustilavuus, m3	593 331	593 331	522 747	522 747
Asuntoala, m2	130 679	130 679	114 258	114 258
Huoneistoja, kpl ***	3 851	3 851	3 449	3 449
Asuntopaikkoja, kpl	5 343	5 343	4 712	4 712

\* emoyhtiön luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

\*\* lyhytaikainen vieras pääoma ei sisällä lainojen lyhennyksiä

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

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

## 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 hankintamenoona 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	
	2011	2010	2011	2010
Vuokraus toiminta	14 755 773,64	14 547 587,83	12 945 120,53	12 661 154,62
Muut tuotot	272 736,72	487 093,69	364 862,82	366 863,82
<b>Yhteensä</b>	<b>15 028 510,36</b>	<b>15 034 681,52</b>	<b>13 309 983,35</b>	<b>13 028 018,44</b>

### 3. Henkilöstö

#### Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot

Hallitus ja toimitusjohtaja	112 339,84	112 889,92	112 159,84	112 579,92
Henkilöstön määrä keskimäärin	17	18	17	18

### 4. Poistot

Aineettomista hyödykkeistä	6 496,91	5 510,28	6 496,91	5 510,28
Rakennuksista ja rakennelmista	2 925 833,00	2 965 812,20	2 386 824,51	2 362 104,67
Koneista ja kalustosta	242 644,56	228 640,88	179 817,29	148 319,55
Muista pitkävaikutteisista menoista	104 962,45	430 671,81	84 477,14	82 596,87
Konserniaktiivasta	29 782,00	31 022,92		
<b>Yhteensä</b>	<b>3 309 718,92</b>	<b>3 661 658,09</b>	<b>2 657 615,85</b>	<b>2 598 531,37</b>

### 5. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot	9 668,00	7 860,00	8 879,50	7 182,50
Korkotuotot	221 371,67	98 631,28	184 527,81	83 236,80
Korkokulut	-1 520 403,86	-1 411 854,80	-1 303 922,24	-1 218 215,53
Muut rahoituskulut	-9 730,50	-10 055,53	-7 899,99	-8 703,28
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-9 173,36	-15 022,02	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 308 268,05</b>	<b>-1 330 441,07</b>	<b>-1 118 414,92</b>	<b>-1 136 499,51</b>

### 6. Korjausavustukset

Emoyhtiö on saanut kuntoavustusta eri kohteisiin Oulun kaupungilta 7 388 euroa, PSOAS-asunnot Oy 1 800 euroa. Avustukset on kirjattu kohteiden korjauskulujen vähennykseksi. Lisäksi emoyhtiö on saanut EU tukea 46 382 euroa TES-hankeeseen.

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

## 7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet tilikauden alussa	23 088,98	18 994,18	23 088,98	18 994,18
+ lisäys	6 150,00	9 605,08	6 150,00	9 605,08
./. poisto	-6 496,91	-5 510,28	-6 496,91	-5 510,28
Aineettomat oikeudet tilikauden lopussa	22 742,07	23 088,98	22 742,07	23 088,98
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	896 648,70	636 420,20	896 648,70	597 420,20
+ lisäys	0,00	299 228,50	0,00	299 228,50
./. myynti	0,00	-39 000,00	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	896 648,70	896 648,70	896 648,70	896 648,70
Liittymismaksut tilikauden alussa	852 131,86	849 745,51	685 993,16	636 524,22
+ lisäys	12 792,90	49 468,94	12 792,90	49 468,94
./. myynti	0,00	-47 082,59	0,00	0,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	864 924,76	852 131,86	698 786,06	685 993,16
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	73 728 375,24	72 672 665,44	58 613 834,27	56 205 592,13
+ lisäys	571 273,79	4 770 346,81	571 273,79	4 770 346,81
./. katettu asuintalovarauksella	0,00	0,00	-	-
./. myynti	0,00	-748 824,81	0,00	0,00
./. poisto	-2 925 833,00	-2 965 812,20	-2 386 824,51	-2 362 104,67
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	71 373 816,03	73 728 375,24	56 798 283,55	58 613 834,27
Konserniaktiiva tilikauden alussa	744 549,99	775 572,90		
./. poisto	-29 782,00	-31 022,92		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	714 767,99	744 549,99		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	903 610,87	734 350,34	661 214,11	415 761,25
+ lisäys	127 995,41	397 901,41	108 002,38	393 772,41
./. katettu asuintalovarauksella	0,00	0,00	-	-
./. poisto	-242 644,56	-228 640,88	-179 817,29	-148 319,55
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	788 961,72	903 610,87	589 399,20	661 214,11
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	370 952,62	676 098,17	323 676,45	280 747,06
+ lisäys	167 646,18	125 526,26	131 879,12	125 526,26
./. katettu asuintalovarauksella	-26 410,60	0,00	-	-
./. poisto	-104 962,45	-430 671,81	-84 477,14	-82 596,87
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	407 225,75	370 952,62	371 078,43	323 676,45
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	57 814,49	2 099 072,81	57 814,49	2 099 072,81
+ lisäys	2 490 371,33	3 499 161,17	2 479 424,33	3 499 161,17
./. siirto pysyviin vastaaviin	-616 800,05	-5 540 419,49	-616 800,05	-5 540 419,49
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	1 931 385,77	57 814,49	1 920 438,77	57 814,49

Meneillään olevat perusparannukset ja uusien suunnittelua.

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
<b>Sijoitukset</b>				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
+/- muutos	0,00	0,00	0,00	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	1 676 933,57	1 676 933,57
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tk:n alussa	273 819,49	288 841,51	351 270,38	351 270,38
+/- muutos	-9 173,36	-15 022,02	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tk:n lopussa	264 646,13	273 819,49	351 270,38	351 270,38
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	415 681,63	416 186,19	414 661,59	415 166,15
+/- muutos	0,00	-504,56	0,00	-504,56
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	415 681,63	415 681,63	414 661,59	414 661,59
Muut saamiset tk:n alussa	0,00	58 865,77	0,00	58 865,77
+/- muutos	0,00	-58 865,77	0,00	-58 865,77
Muut saamiset tk:n lopussa	0,00	0,00	0,00	0,00
Sijoitukset yhteensä	680 327,76	689 501,12	2 442 865,54	2 442 865,54

Vertailuvuonna SOA Oy:n pääomallain palautus.

## 8. Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuus osakkeet tilikauden alussa	76 895,52	76 895,52
+/- muutos tilikauden aikana	0,00	0,00
Vaihto-omaisuus osakkeet tilikauden lopussa	76 895,52	76 895,52

## 9. Aktivoidut korkomenot

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

Aktivoidu tilikaudella	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktivoiduja korkomenoja poistamatta	325 430,22	337 910,31	213 131,56	222 012,04

## 10. Osakkeet ja osuudet

	omistusosuus	kirjanpito- arvo	tilikauden tulos	nimellis- arvo/osake
<b>Emoyhtiön tytäryhtiöt:</b>				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	1 073 681,25	5,98	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79.61 %	603 252,32	3,86	8,50
<b>Emoyhtiön osakkuusyhtiöt:</b>				
Kiinteistö Oy Puistomanne 6 018 kpl	46.30 %	351 270,38	-19 812,87	16,82
Emoyhtiön muut osakkeet		414 661,59		
<b>Emoyhtiön osakkeet yhteensä</b>		<b>2 442 865,54</b>		

## 11. Siirtosaamiset

vakuutusmaksusaamisia Tapiolasta	6 400,32	2 760,71	6 400,32	2 760,71
Oulun Osuuspankki talletuskorko	4 076,32	9 473,07	3 488,36	8 232,98
Nordea talletuskorko	0,00	5 260,27	0,00	5 260,27
Sampo pankki talletuskorko	0,00	7 495,89	0,00	7 495,89
Oulun kaupunki korjausavustussaaamia	0,00	9 390,20	0,00	9 390,20
muuta saamia	1 113,52	1 048,99	1 109,30	1 048,54
	11 590,16	35 429,13	10 997,98	34 188,59



# TOIMINTAKERTOMUS 2011

	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
<b>12. Oma pääoma</b>				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n alussa				
Peruspääoma	1 850,07	1 850,07	1 850,07	1 850,07
Lahjoitusrahasto	8 409,40	8 409,40	8 409,40	8 409,40
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n lopussa	10 259,47	10 259,47	10 259,47	10 259,47
Peruspääoma sisältää sekä PSOASin että fuusiossa siirtyneen Domus Botnican peruspääomat.				
Muut rahastot tilikauden alussa				
Rakennusrahasto	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08	4 288 778,08
Rauhala-rahasto	187 529,54	187 529,54	187 529,54	187 529,54
Asuntostipendirahasto	82,58	82,58	82,58	82,58
Muut rahastot tilikauden lopussa	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20	4 476 390,20
Edellisten tilikausien voitto/tappio	23 281 252,86	20 131 526,35	21 501 960,95	18 547 795,16
aik. vuosien asuintalovaroilla katettu pysyviä				
./- vastaavia	-19 543,85	0,00	-	-
./- myydyn tytäryhtiön edell. tilikausien voitot	-	-131,39	-	-
Tilikauden voitto/tappio	3 622 262,80	3 149 857,90	3 236 202,16	2 954 165,79
Oma pääoma yhteensä	31 370 621,48	27 767 902,53	29 224 812,78	25 988 610,62
<b>13. Pakolliset varaukset</b>				
Etueläkevaraus tilikauden alussa	185 394,50	197 088,00	185 394,50	197 088,00
+/- muutos	-18 702,50	-11 693,50	-18 702,50	-11 693,50
Etueläkevaraus tilikauden lopussa	166 692,00	185 394,50	166 692,00	185 394,50
<b>14. Pitkäaikaiset velat</b>				
Velat, jotka erääntyvät maksettavaksi viiden vuoden tai pitemmän ajan kuluttua.				
Rahalaitoslainat	38 901 686	38 403 477	31 853 000	30 983 000
<b>15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset</b>				
OMASTA VELASTA				
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys				
Rahalaitoslainat	50 982 956,18	53 097 646,19	40 441 124,25	41 848 145,72
Annetut kiinnitykset	97 147 821,07	89 097 357,98	77 037 377,07	69 037 369,98
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
MUUT VASTUUT				
Rakennusaikainen takaus	54 421,85	54 421,85	0,00	0,00
Vuokraoikeuden vakuus	483 070,80	512 348,76	0,00	0,00
YHTEENSÄ				
Kiinnitykset	97 147 821,07	89 097 357,98	77 037 377,07	69 037 369,98
Osakekirjat	76 895,52	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	537 492,65	566 770,61	0,00	0,00
Taseessa esitettyihin rakennuksiin kohdistuu AVL 33 §:n mukaisia käyttörajoituksia.				

# TOIMINTAKERTOMUS 2011

	Konserni		Emoyhtiö	
	2011	2010	2011	2010
<b>16. Saadut vuokravakuudet</b>				
Probar Oy	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00
Club Wellness 38 Oy	0,00	16 818,79	0,00	16 818,79
Oulun Kuntopalatsi Oy	0,00	4 376,35	0,00	4 376,35
Oulun Biljardi Oy	25 300,00	0,00	25 300,00	0,00
Michella Oy	7 830,00	7 830,00	7 830,00	7 830,00
	51 130,00	47 025,14	51 130,00	47 025,14
<b>17. Saadut maksusitoumukset</b>				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	12 230,58	7 800,00	9 830,58	6 600,00
<b>18. Koronvaihtosopimukset</b>				
Korkosuojattuja lainoja yhteensä	3 010 615,50	11 150 608,22	3 010 615,50	11 150 608,22
Korkosuojausten markkina-arvo	-124 396,11	-249 887,69	-124 396,11	-249 887,69
<b>19. Tilintarkastuspalkkiot</b>				
Tilintarkastus	19 420,97	21 677,21	16 053,82	18 664,52
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	765,11	0,00	765,11

## 20. Toimintaan liittyviä tilinpäätöksen ulkopuolisia tapahtumia

Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy on rakennuttanut vuonna 2001 Asunto Oy Kissankäpälatie 5:n ja Asunto Oy Teknoportin asunnot. Asunto Oy Kissankäpälatie 5 on reklamoinut urakoitsijaa kohtaan urakkasopimuksen suoritusrikkomuksen perusteella ja Asunto Oy Teknoportti on esittänyt korjausvaatimuksia. Asian selvitystyö on kesken. PSOAS-asunnot Oy on palkannut asianajajan Asunto Oy Teknoportin asian selvitystyöhön. Linnanmaan Vuokra-asunnot Oy ja Oulun opiskelija-asunnot Oy fuusioituivat PSOAS-asunnot Oy:ksi vuonna 2004.

## 21. Luettelo kirjanpitokirjoista

Päiväkirja atk-tulosteena  
Pääkirjan atk-tulosteena  
Tasekirja sidottuna

## 22. Selvitys kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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


# TOIMINTAKERTOMUS 2011

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 21. päivänä maaliskuuta 2012




Milja Seppälä  
puheenjohtaja




Juha Mäkitalo  
varapuheenjohtaja



Ville Impiö



Tuure Karpimaa



Mika Liuska



Jenni Pitko

Keijo Rantanen

Jarno Rasinkangas

Anu Soikkeli

Mari-Leena Talvitie

Paavo Väätäinen

Juha Aitamurto  
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 28. päivänä maaliskuuta 2012



Tarmo Raappana  
KHT



Jari Karppinen  
KHT

