



**PSOAS**

Toimintakertomus ja tilinpäätös 2019

SISÄLLYSLUETTELO

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

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2019

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.

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

Rakennusalalla Suomessa on eletty korkeasuhdannetta jo usean vuoden ajan, mutta rakentamisen hyvä suhdannevaihe taittui jo kuluneen vuoden aikana. Saman kehityksen uskotaan jatkuvan lähivuosinakin.

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

Oulun ammattikorkeakoulu teki päätöksen siirtää suurimman osan koulutuksesta Linnanmaan alueelle. Tämän seurauksena myös opiskelija-asuntojen sijainnin painopiste ja asumispalvelujen tarve vahvistuvat Linnanmaan alueella tulevina vuosina.

Yliopisto on viestinyt mieltävänsä tulevaa sijaintia lähempänä Oulun keskustaa. Jos siirtyminen toteutuu, on PSOASin tulevaisuuden rakentamisen painopiste keskusta ja Kampuksen läheisyys. Välikylän alueen kehittäminen on hyvä mahdollisuus lisätä asuntokantaa lähellä keskustaa.

Menestyminen opiskelija-asuntojen tarjoamisessa edellyttää meiltä riman pitämistä korkealla. Meidän on pystyttävä tuomaan asukkaille laadukkaat 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 vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 97,58 % (v. 2018 97,55 %).

TOIMINTAKERTOMUS 2019

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 keskkorkoprosentti oli 0,83 % (v. 2018 0,92 %). Omavaraisuusaste oli 46,53 % (v. 2018 46,52 %).

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 kiinteistöhoitokumppaneiden kanssa.

Vuoden 2019 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 3,9 miljoonaa euroa (v. 2018 3,5 miljoonaa euroa).

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 444 henkilöä. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 9,13 (asteikko 4-10). Asukkaiden valmius suositella PSOASia läheisilleen ja ystävilleen sai arvosanan 9,06 (asteikko 4-10).

Kuluva toimintavuotta synkistää viime vuoden lopulla alkanut ja nyt maailman laajuisesti pandemiaksi levinnyt koronavirusepidemia (Covid 19). Tämä vaikuttaa asuntojen käyttöasteeseen, koska suuri osa ulkomaalaisista vaihto-opiskelijoista on lähtenyt kotimaihinsa ja syksyn osalta tilannetta on vielä vaikea arvioida.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 1 144 yksiotä, 1 286 perhe- ja 1 521 kimppa-asuntoa. Asuntoaikoja oli yhteensä 5 472.

Vuoden aikana käsiteltiin 6 131 hakemusta, joista 1 052 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaisuus laski edellisvuoteen nähden noin 8 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 223 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 132 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

TOIMINTAKERTOMUS 2019

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen käyttöaste koko vuoden osalta nousi vuodesta 2018 ja oli korkein viimeisen viiden vuoden aikajaksolla. Vuoden ensimmäisen puoliskon ajan käyttöaste oli koko ajan hieman edellisvuotta korkeampi, mutta jälkimmäisen puoliskon osalta jäätin hieman edellisvuodesta. Kysynnän voimakkain vaihe ajoittui juhannuksen ja elokuun alun väliselle jaksolle aiempien vuosien tapaan.

Keväällä PSOASin nettisivusto uudistui. Samaan aikaan korkeakouluopiskelijoiden käyttämään Tuudo -sovellukseen avattiin PSOAS osio. Molemmat uudistukset toimivat jatkumona edellisvuonna tapahtuneelle Linnanmaan palvelupisteen Loungen avaamiselle, jonka kautta pyrittiin pääsemään entistä lähemmäs asukkaita ja entistä paremmin heidän saavutettavilleen.

Toimintakauden aikana käynnistettiin pilotti yhteiskäyttöautopalvelusta yhdessä Carden Oy:n kanssa. Vuoden aikana autojen sopivaksi määräksi vakiintui kaksi ja sijaintipaikoiksi Linnanmaa ja Välkkylä.

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 teki-öitä 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.

PSOASin kiinteistöt salkutettiin vuoden 2014 aikana ja tämän työn tuloksena syntynyt kartoit- tus toimii pohjana perusparannusten suunnittelulle ja toteutukselle. PSOASilla on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suun- nitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. OAMK:n päätös siirtää suurin osa opetuksesta Linnanmaan alueelle vuoden 2021 loppuun mennessä käynnisti investointisuunnitelman päi- vityksen ja kiinteistökannan uudelleen arvioinnin tilikauden aikana. Investointisuunnitelman oman pääomaosuuden turvaamiseksi on tehty erillinen sijoitusstrategia, jota tarkastellaan vuosittain hallituksessa.

PSOAS jatkoi toimitilojen kehittämistä Mannenkadun toimipisteessään rakentamalla PSOAS Studion, jossa nykyaikaisten ja kehittyvien toimintojen lisäksi voidaan järjestää asukastoimi- kuntien tapaamisia ja perehdyttää asukkaita opiskelija-asuntojen laitteiden ja varusteiden käyttöön.

Vuoden 2019 aikana valmistui Kandintie 3 perusparannushanke, sekä Tutkijantien muutos- ja perusparannuskohteen 175 vaihto-opiskelijoille suunnattua asuntopaikkaa.

Vuoden 2019 aikana kehitimme yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa viihtyvyysskorjauksen ratkaisuja tutkinto-opiskelijoille ja vaihto-opiskelijoille suunnatuissa kohteissamme osoitteissa Tapiontie 7 ja Yliopistokatu 16. Viihtyvyysskorjaukset sisältävät huoneistojen pintojen ja kalus- teiden uusimista ja asumismukavuuden nostamista esimerkiksi lisäämällä astianpesukoneet keittiöiden varustukseen.

TOIMINTAKERTOMUS 2019

Välkkylässä, osoitteissa Ylioppilaantie 8 ja 10 suoritettiin esteettömyyden parantamiseen tähtäävä hanke, jossa nelikerroksisiin taloihin rakennettiin jälkiasenteiset hissit, sähköinen lukitus ja esteettömät porrashuoneet. Esteettömyyttä parantavaa hanketta jatketaan niin, että vaihteittain kaikki Välkkylässä sijaitsevat nelikerroksisten talojen esteettömyyttä parannetaan.

Vuoden 2018 aikana aloitettiin iLoq lukostojen vaihto valittuihin PSOASin kohteisiin. Sähköisen lukituksen avulla pyritään parantamaan asukkaiden palveluja ja helpottamaan alueiden yhteisiin tiloihin pääsyä.

Hankevaiheen valmisteluja tilikaudella tehtiin hankkimalla Virkakatu 6:ssa sijaitseva kiinteistö ja käynnistämällä siihen kaavamuutos työ. Lisäksi valmisteltiin perusparannushanketta osoitteeseen Virkakatu 3. Virkakatu 3 rakennushanke kilpailutetaan kevään 2020 aikana, niin että työmaan on tarkoitus käynnistyä kesällä 2020.

PSOASin kiinteistöjen etähallinnan avulla pyritään parempaan asumisviihtyvyyteen, energian säästöön ja kiinteistöjemme turvallisuuden lisäämiseen. Noin 90 % kiinteistömassasta oli automaation piirissä vuoden lopussa. Lisäämällä automaation huoneistokohtaisia antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja kosteutta, pääsemme yhä tarkempaan kiinteistöjen olosuhteiden hallintaan. Tilikauden 2018 aikana aloitettiin yhteistyö Leanheat Oy:n kanssa anturointien osalta joka jatkui vuoden 2019 aikana.

Alueisännöinnin piiriin kuului toimintakertomusvuoden aikana kaikki PSOASin omat asunto-kohteet sekä tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy, Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen ja Kiinteistö Oy Puistomanne.

4 Henkilöstö

Vuonna 2019 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 18 henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa 17 henkilöä.

5 Lähipiiritapahtumat

1.12.2015 voimaan tulleen säätiölain mukaisesti säätiön lähipiiritapahtumat raportoidaan toimintakertomuksessa. Tästä johtuen PSOAS on kartoittanut ydinlähipiiriään. Patentti ja rekisterihallitus vahvisti PSOASin 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 tarkoitettun 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 tarkoitettun ihmisen perheenjäsen
- 5 1 – 4 kohdassa tarkoitettun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö

TOIMINTAKERTOMUS 2019

Toimet tai taloudelliset edut euroina	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset		346 829,52	sis.A2:een		
B Sopimukset	924 091,31	28 015,32			
C Myönnetty tuki	12 337,00			389,00	
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 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.

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

Tonttivuokra PSOASin ja Kiinteistö Oy Puistomannen kesken on tarkistettu vuonna 2018.

B2 PSOASilla ja PSOAS-asunnot Oy:llä asuneiden hallituksen jäsenten sekä hallituksen jäsenten lasten maksamat asuntovuokrat.

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

Lukuun sisältyy myös Koneinsinöörikillalle maksettu avustus vanhan paloauto Ykän autotallivuokran muodossa. Samoin luku sisältää PSOASin maksaman osuuden stipendistä, joka annetaan Rauhala-klubin valitsemalle vuoden opiskelijalle.

Lukuun sisältyy vielä Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä ylioppilaskunnan ainejärjestöiltä. Korvauksen hintaa on neuvoteltu vuonna 2018.

C4 Luku sisältää hallituksen puheenjohtajan osallistumisen Oulun yliopistoseuran juhlaaalaan ja Oulun yliopiston ylioppilaskunnan vuosijuhliin sekä Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä PSOASin johdolta.

Edellisten lisäksi raportoidaan, että toimitusjohtaja Juha Aitamurto toimii Lähi-Tapiola Pohjoisen hallituksen puheenjohtajana ja Oulun Yliopistoseura ry:n varapuheenjohtajana. Hallituksen puheenjohtaja Jonne Kettunen on toiminut Uniresta Oy:n hallituksen jäsenenä. Hallituksen jäsen Valle Uimonen ja talouspäällikkö Antti Tumelius ovat toimineet Rauhala-klubin hallituksessa.

TOIMINTAKERTOMUS 2019

6 Talous

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö -konserniin kuuluvat emosäätiö PSOASin lisäksi tytäryhtiöt PSOAS-asunnot Oy, Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen ja Kiinteistö Oy Puistomanne.

Konsernin liikevaihto oli 16,5 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 170 tuhatta euroa vähemmän. PSOASin liikevaihto oli 15,1 miljoonaa euroa, missä asuntovuokria oli yhteensä 14,1 miljoonaa euroa.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana henkilökuntaa oli keskimäärin 18, edellisenä vuonna 18. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa.

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 5,5 miljoonaa euroa, säätiössä poistojen määrä oli 5,1 miljoonaa euroa.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 2,7 miljoonaa euroa. Kaikki kulut yhteensä olivat 8,6 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi 4,6 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 61,3 %.

Säätiössä korjauskulut olivat 1,3 miljoonaa euroa, 157 tuhatta euroa edellisvuotta pienemmät. Säätiön kulut yhteensä olivat 6,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 2,7 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentti oli 51,6 %.

Korkokulut konsernissa alenivat edellisestä vuodesta ja olivat 467 tuhatta euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 60,1 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli tilikaudella 0,83 %. Laskennallisten verojen jälkeen tilikauden voitoksi muodostui 3,9 miljoonaa euroa.

Säätiössä korkokulut olivat 434 tuhatta euroa. Säätiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 56,2 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli 0,84 %. Tilikauden tulos säätiön osalta oli 2,4 miljoonaa euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2019

7 Hallitus

PSOASin hallitukseen kuuluu kolmetoista jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi on kolme vuotta.

Hallituksen jäsenet vuonna 2019:

Toimikausi 2017 - 2019

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

Toimikausi 2018 – 2020

Taneli Kastikainen	OYY
Tiina Strand	OYY
Anssi Tossavainen	OYY
Heidi Alajukuri	OSAKO
Anu Soikkeli	Oulun yliopisto

Toimikausi 2019 – 2021

Miina-Anniina Heiskanen	OYY
Jonne Kettunen	OYY
Henna Määttä	Oulun kaupunki
Jussi Vaara	asukkaiden edustaja

OYY:n edustaja Kati Hannila erosi PSOASin hallituksesta 9.1.2019. OYY:n edustajisto valitsi kokouksessaan 5.2.2019 PSOASin hallitukseen Kati Hannilan tilalle Taneli Kastikaisen loppukaudeksi 2018 - 2020. Valinta todettiin PSOASin hallituksen kokouksessa 22.2.2019.

Hallituksen puheenjohtajana toimi Jonne Kettunen ja varapuheenjohtajana Joni Ollikainen. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa.

8 Tilintarkastajat

Tilintarkastajina vuonna 2019 ovat toimineet tilintarkastusyhteisöt Ernst & Young, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jari Karppinen sekä KPMG, vastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.

TOIMINTAKERTOMUS 2019

TULOSLASKELMA

	Konserni		PSOAS	
	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	16 477 803,60	16 648 899,62	15 057 746,42	14 434 687,85
Käyttökorvaukset	11 009,88	10 414,96	2 188,88	2 764,96
Liikevaihto yhteensä	16 488 813,48	16 659 314,58	15 059 935,30	14 437 452,81
Muut kiinteistön tuotot	2 974 660,57	460 984,22	383 007,19	441 960,35
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	847 427,46	811 464,27	847 167,46	811 194,27
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	145 066,53	147 267,70	145 066,53	147 267,70
Muut henkilösivukulut	12 685,11	8 575,76	12 685,11	8 575,76
	-1 005 179,10	-967 307,73	-1 004 919,10	-967 037,73
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-5 546 569,97	-4 880 259,90	-5 083 952,03	-4 327 613,51
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	145 382,99	141 412,57	77 159,89	65 195,37
Käyttö ja huolto	737 550,46	695 884,15	652 232,96	594 039,24
Ulkoalueiden huolto	75 578,72	56 096,42	68 017,42	44 110,89
Siivous	505 596,34	562 190,59	448 142,92	473 071,40
Lämmitys	1 466 679,73	1 395 202,29	1 253 066,36	1 134 615,84
Vesi ja jätevesi	657 373,46	695 743,49	582 014,30	588 340,52
Sähkö	370 204,55	385 004,80	314 564,99	298 581,96
Jätehuolto	170 261,26	228 634,45	146 153,41	181 911,31
Vahinkovakuutukset	76 784,35	80 110,85	65 155,91	65 948,67
Vuokrat	902 093,60	855 378,28	1 037 622,33	1 007 306,63
Kiinteistövero	277 192,38	310 697,54	198 368,21	201 590,93
Korjaukset	2 675 793,37	1 703 004,67	1 319 818,66	1 476 799,33
Muut hoitokulut	492 136,47	434 942,32	489 638,96	430 641,56
	-8 552 627,68	-7 544 302,42	-6 651 956,32	-6 562 153,65
Luottotappiot	-16 526,13	-18 412,94	-15 524,71	-14 484,43
	-8 569 153,81	-7 562 715,36	-6 667 481,03	-6 576 638,08
LIIVEVOITTO	4 342 571,17	3 710 015,81	2 686 590,33	3 008 123,84
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	58 502,21	52 437,34	56 000,91	50 458,34
Muut korko- ja rahoitustuotot	415 948,19	361 837,38	111 845,89	96 700,22
Korkokulut	-467 367,47	-468 506,03	-434 371,23	-454 089,25
Muut rahoituskulut	-19 944,11	-25 700,81	-18 193,78	-23 784,08
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,00	0,00	0,00	0,00
	-12 861,18	-79 932,12	-284 718,21	-330 714,77
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 329 709,99	3 630 083,69	2 401 872,12	2 677 409,07
Satunnaiset erät:				
Satunnaiset tuotot				
Tilinpäätössiirrot:				
Vapaaehtoisten varausten muutos				
Tuloverot				
Tilikauden verot	-223 593,57		0,00	
Laskennalliset verot	-165 561,10	-135 160,40	0,00	0,00
	-389 154,67	-135 160,40	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO	3 940 555,31	3 494 923,29	2 401 872,12	2 677 409,07

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr, Mannenkatu 6 A, 90130 Oulu, Y-tunnus 0210156-9

8 (19)

TOIMINTAKERTOMUS 2019

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 739 583,56	1 451 353,56	1 451 353,56	1 451 353,56
Liittymismaksut	1 000 846,92	1 029 372,77	818 258,33	818 258,33
Rakennukset ja rakennelmat	88 085 039,40	84 082 142,00	77 543 723,60	71 407 018,64
Koneet ja kalusto	3 460 067,98	2 014 229,82	2 890 479,65	1 936 469,93
Muut aineelliset hyödykkeet	4 446 792,95	3 474 774,96	4 429 094,33	3 450 633,73
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 268 173,68	9 203 059,27	1 268 173,68	9 203 059,27
	100 000 504,49	101 254 932,38	88 401 083,15	88 266 793,46
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			3 243 393,95	3 090 593,95
Muut osakkeet ja osuudet	3 363 782,17	4 213 245,58	3 358 735,02	4 208 560,73
Muut saamiset				
Sijoitukset yhteensä	3 363 782,17	4 213 245,58	6 602 128,97	7 299 154,68
Pysyvät vastaavat yhteensä	103 364 286,66	105 468 177,96	95 003 212,12	95 565 948,14
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	119 509,73	139 785,26	82 916,11	87 639,27
Siirtosaamiset	40 751,95	48 154,43	72 802,28	47 105,33
	160 261,68	210 070,34	155 718,39	134 744,60
Rahat ja pankkisaamiset	28 681 107,42	15 542 434,43	21 118 734,04	10 367 737,98
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	28 841 369,10	15 752 504,77	21 274 452,43	10 502 482,58
VASTAAVAA YHTEENSÄ	132 205 655,76	121 221 873,44	116 277 664,55	106 068 430,72

TOIMINTAKERTOMUS 2019

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
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	52 409 742,47	48 914 819,18	47 574 758,68	44 897 349,61
Tilikauden voitto	3 940 555,31	3 494 923,29	2 401 872,12	2 677 409,07
Oma pääoma yhteensä	60 836 947,45	56 897 861,89	54 463 280,47	52 061 408,35
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 485,59	3 198 426,07		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	60 075 011,80	52 002 295,72	56 186 216,52	47 609 971,12
Muut velat	0,00	27 000,00	0,00	27 000,00
Laskennallinen verovelka	1 440 061,24	1 274 500,13		
	61 515 073,04	53 303 795,85	56 186 216,52	47 636 971,12
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 315 044,68	4 488 692,31	2 811 518,37	3 172 286,58
Saadut ennakot	205 465,69	174 737,81	189 242,02	155 897,96
Ostovelat	877 741,62	1 399 959,67	699 493,12	1 304 578,09
Muut velat	1 618 323,05	1 582 485,70	1 503 903,38	1 407 268,95
Siirtovelat	638 574,64	174 942,80	424 010,67	330 019,67
	6 655 149,68	7 821 789,63	5 628 167,56	6 370 051,25
Vieras pääoma yhteensä	68 170 222,72	61 124 614,14	61 814 384,08	54 007 022,37
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	132 205 655,76	121 221 873,44	116 277 664,55	106 068 430,72

TOIMINTAKERTOMUS 2019

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	4 342 571	3 710 016	2 686 590	3 008 124
Oikaisut*	-2 970	187 500	-27 000	0
Poistot	5 546 570	4 880 260	5 083 952	4 327 614
Käyttöpääoman muutos	-1 922	377 603	-405 650	428 151
Saadut osingot	58 502	52 437	56 001	50 458
Saadut korot	425 700	105 020	111 846	102 535
Maksetut korot **	-483 937	-523 378	-449 005	-507 067
Välittömät verot	-223 594			
Liiketoiminnan rahavirta	9 660 921	8 789 458	7 056 735	7 409 814
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-4 105 218	-14 421 021	-5 218 242	-14 421 021
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	849 463	-49 376	697 026	-49 376
Investointien rahavirta	-3 255 755	-14 470 397	-4 521 216	-14 470 397
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-4 654 423	-3 540 424	-3 172 453	-2 966 724
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11 387 930	6 380 000	11 387 930	6 380 000
Rahoituksen rahavirta	6 733 507	2 839 576	8 215 477	3 413 276
Rahavirrat yhteensä	13 138 673	-2 841 363	10 750 996	-3 647 307
Rahavarat 1.1.	15 542 434	18 383 797	10 367 738	14 015 045
muutos	13 138 673	-2 841 363	10 750 996	-3 647 307
Rahavarat 31.12.	28 681 107	15 542 434	21 118 734	10 367 738

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

** Maksetut korot sisältävät muut rahoituskulut

TOIMINTAKERTOMUS 2019

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2019	2018	2019	2018
Hoitokate-%	59,97 %	51,31 %	51,60 %	50,81 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,16 %	5,75 %	6,51 %	6,50 %
Vesi ja energia % tuotoista	12,82 %	12,02 %	13,92 %	13,59 %
Nettokorot % tuotoista	2,96 %	2,94 %	3,01 %	3,21 %
Lainojen keskiporko-%	0,83 %	0,92 %	0,84 %	0,99 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	460	381	488	426
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	17,48	17,39	15,12	16,63
Omavaraisuusaste-%	46,60 %	46,52 %	48,40 %	49,16 %
Maksuvalmius, quick ratio	4,99	2,64	4,53	2,37
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	97,58 %	97,55	97,48 %	97,48 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	9,77	9,65	9,79	9,68
Rakennustilavuus, m3	608 352	634 442	563 859	563 859
Asuntoala, m2	133 747	136 579	115 051	111 719
Huoneistoja, kpl	3 947	3 843	3 635	3 401
Asuntoaikoja, kpl	5 472	5 469	5 004	4 743

*) PSOASin luvut sis. Kiinteistö Oy Linnaanmaan Ykkösen asunnot

**) yksi perheasunto = yksi huoneisto, yksiö = yksi huoneisto, yksi = yksi kimppakämpähuone = yksi huoneisto

TOIMINTAKERTOMUS 2019

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, Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen ja Kiinteistö Oy Puistomannen kesken. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmää käyttäen.

1.2. Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä poistoilla. Tilikaudella tehdyt poistot rakennuksista ovat 4 %, koneista ja kalustosta 25 % jäännösarvoista. Muusta käyttöomaisuudesta jatkettiin entisen käytännön mukaisesti mm. aloitettuja tasa-poistomenetelmiä. Konsernitilinpäätöksen rakennusten arvoon sisältyy myös tilinpäätöksessä syntynyt konserniaktiiva.

1.3. Eläkkeet

Emoyhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä.

2. Tuottojen jaottelu	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
Vuokraustoiminta	16 488 813,48	16 659 314,58	15 059 935,30	14 437 452,81
Muut tuotot	2 974 660,57	460 984,22	383 007,19	441 960,35
Yhteensä	19 463 474,05	17 120 298,80	15 442 942,49	14 879 413,16
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	346 829,52	336 229,60	346 829,52	336 229,60
Henkilöstön määrä keskimäärin	18	18	18	18
4. Poistot				
Rakennuksista ja rakennelmista	3 706 543,17	3 520 249,15	3 292 697,60	3 027 905,12
Koneista ja kalustosta	977 340,75	674 319,10	962 348,21	648 399,12
Muista pitkävaikutteisista menoista	841 201,63	663 312,04	828 906,22	651 309,27
Konserniaktiivasta	21 484,42	22 379,61	0,00	0,00
Yhteensä	5 546 569,97	4 880 259,90	5 083 952,03	4 327 613,51
5. Rahoitusuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	58 502,21	52 437,34	56 000,91	50 458,34
Korkotuotot	415 948,19	549 337,38	111 845,89	96 700,22
Korkokulut	-467 367,47	-468 506,03	-434 371,23	-454 089,25
Muut rahoituskulut	-19 944,11	-25 700,81	-18 193,78	-23 784,08
Yhteensä	-12 861,18	107 567,88	-284 718,21	-330 714,77

6. Korjausavustukset ja tuet

Emoyhtiö on saanut ARA:lta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen avustusta 833 691 € Tutkijantie 2 perusparantamiseen.

Ylioppilaantie 8 ja 10 hiisiavustusta on saatu kaupungilta 13 509 € ja ARA:lta 691 366 €. Avustukset on kirjattu hankintamenoa vähennykseksi.

TOIMINTAKERTOMUS 2019

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1 451 353,56	1 451 353,56	1 451 353,56	1 451 353,56
+/- lisäys/vähennys	288 230,00	0,00	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1 739 583,56	1 451 353,56	1 451 353,56	1 451 353,56
Liittymismaksut tilikauden alussa	1 029 372,77	1 018 271,60	818 258,33	818 258,33
+/- lisäys/vähennys	-28 525,85	11 101,17	0,00	0,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	1 000 846,92	1 029 372,77	818 258,33	818 258,33
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	83 545 031,40	79 616 676,83	71 407 018,64	67 569 341,26
+ lisäys	8 246 551,17	7 448 603,72	9 429 402,56	6 865 582,50
./ katettu asuintalovarauksella	0,00	0,00		
./ poisto	-3 706 543,17	-3 520 249,15	-3 292 697,60	-3 027 905,12
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	88 085 039,40	83 545 031,40	77 543 723,60	71 407 018,64
Konserniaktiiva tilikauden alussa	538 081,94	560 461,55		
./ poisto	-21 484,42	-22 379,61		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	516 597,52	538 081,94		
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	2 014 229,82	1 155 774,53	1 936 469,93	1 070 863,09
+ lisäys	2 423 178,91	1 532 774,39	1 916 357,93	1 514 005,96
./ katettu asuintalovarauksella				
+ siirto pitkävaikutteisista menoista	0,00	0,00	0,00	0,00
./ poisto	-977 340,75	-674 319,10	-962 348,21	-648 399,12
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	3 460 067,98	2 014 229,82	2 890 479,65	1 936 469,93
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	3 474 774,96	3 875 162,50	3 450 633,73	3 872 435,83
+ lisäys	1 813 219,62	262 924,50	1 807 366,82	229 507,17
./ katettu asuintalovarauksella				
./ siirto teknisiin laitteisiin	0,00	0,00		
./ poisto	-841 201,63	-663 312,04	-828 906,22	-651 309,27
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	4 446 792,95	3 474 774,96	4 429 094,33	3 450 633,73
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	9 203 059,27	3 391 134,06	9 203 059,27	3 391 134,06
+ lisäys	4 739 038,21	13 465 864,68	4 769 488,87	13 465 864,68
./ ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin	-30 450,66	0,00	-30 450,66	0,00
./ siirto pysyviin vastaaviin	-12 673 923,80	-7 653 939,47	-12 673 923,80	-7 653 939,47
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	1 268 173,68	9 203 059,27	1 268 173,68	9 203 059,27

Taidonkaari-Kandintie -perusparannus ja Tutkijantie 2 valmistuivat tilikauden aikana

TOIMINTAKERTOMUS 2019

	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	3 090 593,95	2 317 223,57
+/- muutos	0,00	0,00	152 800,00	773 370,38
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	3 243 393,95	3 090 593,95
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä tk:n alussa	-0,03	279 603,84	0,00	361 470,38
+ Puistomannen osakkeiden osto	0,00	-279 607,72	0,00	-361 470,38
+/- Puistomannen tulos	0,00	3,85		
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä tk:n lopussa	0,00	-0,03	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	4 208 560,70	4 572 003,25	4 208 560,73	4 571 084,31
+ lisäys	0,00	0,00		
./ Vähennys	-844 778,53	-363 442,52	-849 825,71	-362 523,58
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	3 363 782,17	4 208 560,73	3 358 735,02	4 208 560,73
Sijoitukset yhteensä	3 363 782,17	4 208 560,70	6 602 128,97	7 299 154,68

8. Aktivoituiden 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	235 193,21	244 992,93	153 750,88	160 157,17

9. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

	omistusosuus	omistusosuus	tilikauden tulos	nimellis- arvosake
PSOAS konsernin tytäryhtiöt:				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	100 %	897 902,79	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79,61 %	79,61 %	12,22	8,50
Kiinteistö Oy Puistomanne 13000 kpl	100,00 %	100,00 %	8,19	16,82

10. Siirtosaamiset

	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
Ennakkomaksut	6 119,63		6 119,63	
sijoituksiin liittyvät saamiset	18 397,96	29 490,86	18 397,96	29 490,86
ARA esteettömyysavustus	34 049,00	0,00	34 049,00	0,00
muuta saamia	15 486,57	5 872,40	14 235,69	5 222,54
	74 053,16	35 363,26	72 802,28	34 713,40

TOIMINTAKERTOMUS 2019

	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
11. 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
Asuntopendiraahasto	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	52 409 742,47	48 916 288,93	47 574 758,68	44 897 349,61
Oikaisu tilikauden 2018 voittovaroihin		-1 469,75		
Tilikauden voitto/tappio	3 940 487,28	3 494 923,29	2 401 872,12	2 677 409,07
Oma pääoma yhteensä	60 870 180,63	56 898 833,23	54 463 280,47	52 061 408,35

12. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Saldo 31.12.2024

Rahalaitoslainat	48 494 837	35 181 774	58 093 192	31 257 865
------------------	------------	------------	------------	------------

13. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	63 390 056,48	56 490 988,03	58 997 734,89	50 782 257,70
Annetut kiinnitykset	134 117 264,80	120 395 044,75	119 305 519,15	103 279 239,07
Vapaat kiinnitykset	18 196 096,59	25 165 416,59	14 591 241,35	19 710 515,35
Osakekirjat	0,00	76 895,52	0,00	0,00

MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	230 174,64	262 705,80	0,00	0,00
-----------------------	------------	------------	------	------

YHTEENSÄ

Kiinnitykset	152 313 361,39	145 560 461,34	133 896 760,50	122 989 754,42
Osakekirjat	0,00	76 895,52	0,00	0,00
Muut vastuut	230 174,64	262 705,80	0,00	0,00

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

	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
14. 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

15. Saadut maksusitoumukset

Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	14 011,40	14 594,58	11 490,12	8 404,58
--	-----------	-----------	-----------	----------

TOIMINTAKERTOMUS 2019

16. Koronvaihtosopimukset

PSOASilla on kaksi koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimusten tarkoituksena on suojata vaihtuva-korkoinen laina kiinteäkorkoiseksi. Ensimmäinen koronvaihtosopimus päättyy 30.8.2021 ja toinen 23.4.2035.

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo riippuu sopimuksen mukaisten muuttuvien viitekorkojen tasosta, mikä on kummassakin sopimuksessa Euribor 3 kk. Tilinpäätöksessä 31.12.2019 koronvaihtosopimusten markkina-arvot ovat -101535,76 euroa ja -84241,20.

PSOAS-konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti koronvaihtosopimuksilla tehdyistä korkosuojausjauksista 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.

	Konserni		PSOAS	
rahoituskulu korkosuojaussopimuksista	2020	91 968		91 968
	2021	111 942		111 942
	2022	64 077		64 077

Arvio koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokuluista vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:

	Konserni		PSOAS	
rahoituskulu	2020	36 666		36 666
	2021	36 087		36 087
	2022	35 610		35 610

Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekort nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu kasvattaa koronvaihtosopimusten markkina-arvoa konsernissa 660 123,10 euroa. Mikäli vaihtuvat viitekort laskevat yhden prosenttiyksikön, sopimusten markkina-arvo laskee 679 151,64 euroa.

Sopimuksiin ei sisälly ehtoja ylimääräisistä kustannuksista, jotka tulevat PSOAS-konsernin maksettavaksi sopimusten mahdollisen ennaikaisen purun yhteydessä. Purkamisen yhteydessä huomioidaan sopimusten sen hetkinen markkina-arvo.

17. Tilintarkastus palkkiot	Konserni		PSOAS	
	2019	2018	2019	2018
Tilintarkastus	22 069,97	31 625,31	18 349,97	27 601,51
Veroneuvonta	0,00	1 578,52	0,00	0,00
Muut palvelut	4 768,51	0,00	4 768,51	0,00

18. Koronavirukseen (Covid-19) liittyvien riskien vaikutukset toimintaan

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjenneen ja nopeasti laajentuneen virusepidemian vaikutuksia säätiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja liiketoimintaan. Virusepidemian seurauksena opiskelija-asuntojen kysynnässä ei ole havaittu muutoksia. Tilanteen pitkittyessä liiketilavuokrien määrä voi laskea ja kansainvälisten opiskelijoiden määrä voi pudota matkustusrajoituksista johtuen. Säätiön rahoitus tilanne ja maksuvalmius tulevat säilymään hyvänä kriisistä huolimatta. Kokonaiskassavirta tulee olemaan positiivinen tilikauden aikana. Epidemian taloudelliset kokonaisvaikutukset Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n toimintaan riippuvat epidemian laajuudesta ja kestosta, eikä niitä ei ole mahdollista tässä vaiheessa tarkasti arvioida. Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tarkasti virus tilanteen kehittymistä ja päivittävät arviot epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

19. Luettelo kirjanpito kirjoista

Päiväkirja
Pääkirja
Toimintakertomus ja tilinpäätös paperille tulostettuna

20. Selvitys kirjanpito kirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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

TOIMINTAKERTOMUS 2019

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa ____ . ____ 2020

Jonne Kettunen
puheenjohtaja

Joni Ollikainen
varapuheenjohtaja

Heidi Alajukuri

Taneli Kastikainen

Miina-Anniina Heiskanen

Henna Määttä

Anu Soikkeli

Tiina Strand

Anssi Tossavainen

Aatu Suihkonen

Juha Pätsi

Jussi Vaara

Jonna Helin

Juha Aitamurto
toimitusjohtaja


Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 25 . 5 .2020

ERNST & YOUNG OY


Jari Karppinen
KHT

KPMG OY AB

Tapio Raappana
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

ANU-SISKO SOIKKELI

9c3eac1-6d53-4120-9d3d-ac7fd71e4320 - 2020-04-17 10:00:36
BankID / MobileID - 009892b2-2cc3-453e-9cba-fecf0a68aec0 - FI

PAAVO TANELI KASTIKAINEN

ad913b60-6892-4f8c-a068-0325d8bdd812 - 2020-04-17 10:28:24
BankID / MobileID - d252ae1c-983e-4b2d-a6fa-006f000d9ea1 - FI

JUSSI JOONAS VAARA

27a6221e-67b8-45bf-8f14-b6c8f11c1fcc - 2020-04-17 11:17:08
BankID / MobileID - d7bc8892-de59-453a-9d4e-f7dd2b13be2a - FI

JONI SAMULI OLLIKAINEN

cfa244da-f1ca-48e9-8473-10eecb185a19 - 2020-04-17 14:57:35
BankID / MobileID - 0ac41598-9424-413e-8d63-724d499bb2e8 - FI

ANSSI MARKUS AARO TOSSAVAINEN

92198132-86ec-479c-a1da-0f5568cb8b7e - 2020-04-17 23:06:24
BankID / MobileID - c8e057e7-0ad4-464b-a4bb-d7e20ec5e084 - FI

AATU ELIAS SUIHKONEN

1bf5c785-7610-495f-acf2-831f75f4bc3c - 2020-04-18 12:09:27
BankID / MobileID - 8ec02664-3908-404d-99ec-edf5de08ab5f - FI

JONNE ERKKI JALMARI KETTUNEN

9f0cf462-6d2a-4ed8-b8b2-4e3fae557130 - 2020-04-20 17:45:16
BankID / MobileID - 5100205c-31ad-42e5-aea6-05bd7d816e9a - FI

authority to sign
representative
custodial

toimivaltaoikeus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

Jonna Erica Helin

a951522a-94e6-4f70-9cc5-331f5375f05b - 2020-04-22 10:10:54
BankID / MobileID - 22687f1b-ced3-4677-9a67-b06e3daf3bdb - FI

MIINA-ANNIINA HEISKANEN

6e91464c-fe31-4840-8469-74b5f5cc8113 - 2020-04-22 16:41:25
BankID / MobileID - 545697b6-9eda-4f5a-a1ce-2cef96ddd989 - FI

HENNA MARJAANA MÄÄTTÄ

4cc8de20-a3fd-4ea4-b13d-aea9ae2a5f34 - 2020-04-22 18:16:22
BankID / MobileID - 124536ac-dfef-457c-af9d-b0438cc2c448 - FI

TIINA-OUTI EVELIINA STRAND

9d06ae16-3a92-45db-8ad8-08e80cc70ae1 - 2020-04-23 13:12:59
BankID / MobileID - 53811abb-1556-4803-bdd5-a95b9e1dc16b - FI

JUHA OLAVI AITAMURTO

a9e63686-f2d0-44c9-bc5b-f8b413c3af33 - 2020-04-24 09:35:06
BankID / MobileID - 2c62f686-4df3-46c4-9078-de2d76e7c716 - FI

JUHA ERKKI EELIS PÄTSI

5362b7af-f6b0-46a6-9c8e-7a62c4e2ab5f - 2020-04-24 12:58:03
BankID / MobileID - 92bd4075-1c58-4a2d-8c07-238d3cbfbc5f - FI

HEIDI EVELINA ALAJUKURI

fe4d2904-a53a-479b-b898-6cbcab436906 - 2020-04-25 12:07:28
BankID / MobileID - c79ff1d3-e95c-4bc4-9181-c0bf1c724645 - FI

authority to sign
representative
custodial

toimivaltaoikeus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autorilet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0210156-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia säätiöstä sekä sen tytäryhteisöistä ja -säätiöistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan säätiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheita epäillä säätiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei säätiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 §:n edellyttämistä seikoista.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritetut palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö on suorittanut sen toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Oulussa 25. toukokuuta 2020

Ernst & Young Oy


Jari Karppinen
KHT

KPMG OY AB


Tapio Raappana
KHT