

PS OA S



TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2020

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

SISÄLLYSLUETTELO

1 Toimitusjohtajan katsaus	1
2 Vuokraustoiminta	3
2.1 Asuntojen vuokraus.....	3
2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen.....	3
3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset.....	3
4 Henkilöstö.....	4
5 Lähipiiritapahtumat	4
6 Talous	5
7 Hallitus	7
8 Tilintarkastajat.....	7
Tuloslaskelma	8
Tase	10
Rahoituslaskelma	12
Tunnuslukuja	13
Liitetiedot	14
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	20
Tilintarkastusmerkintä	20

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2020

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.

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia vaikutti koko kuluneen vuoden ajan toimintaamme erityisesti poikkeusjärjestelyinä, joilla pyrimme turvaamaan sekä henkilökuntamme että asukkaittemme turvallisuuden ja hyvinvoinnin. Kevään pelko ulkomaalaisten vaihto-opiskelijoiden jäämisestä kotimaihin ei toteutunut siinä mittakaavassa, että se olisi aiheuttanut vakavia taloudellisia menetyksiä. Olosuhteet huomioon ottaen selvisimme kuitenkin poikkeuksellisesta vuodesta hyvin.

Suurten kaupunkien, mukaan lukien Oulun, viime vuosien vuokra-asuntomarkkinoita on leimannut tarjonnan voimakas kasvu. Suomi jatkaa kaupungistumista ja vuokra-asunnoille on kysyntää.

Alhaisesta korkotasosta johtuen asuntojen houkuttelevuus sijoituskohteena on jatkunut. Vuokra-asuntosijoittamisen suosio jatkaa kasvuaan niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. 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.

Toisaalta vuokra-asuntojen kysyntään kuluneena toimintakautena on heikentävästi vaikuttanut toisen asteen ja korkeakoulujen opetuksen siirtyminen etäopetukseen koronapandemiasta johtuen. Tämä näkyy myös siinä, että vaikka Oulun ammattikorkeakoulu teki päätöksen siirtää suurimman osan koulutuksesta Linnanmaan alueelle, opiskelijat eivät vielä täysipainoisesti harkinneet muuttoa oppilaitoksen läheisyyteen. Koronaepidemian jälkeen opiskelija-asuntojen sijainnin painopisteen ja asumispalvelujen tarpeen arvioidaan vahvistuvan Linnanmaan alueella.

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

Hallituksen ja organisaatiomme johtoryhmän yhdessä tekemä strategia viitoitti edelleen tekemistämme. Syvensimme Ylivoimainen Asukaspalvelu -teemaamme käytäntöön ja keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen saadaksemme ne vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

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.

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

Talouden kannalta keskeisiä tavoitteita ovat hyvän käyttöasteen ja hoitokatteen säilyttäminen läpi vuoden. Myynnillisesti suurin haaste ajoittuu loppukevään ja alkukesän kuukausiin. Vapautuvia asuntoja tarjottiin aktiivisesti ja asuntojen käyttöaste saatiin pidettyä koronaepidemiasta huolimatta kohtuullisen hyvällä tasolla läpi vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 96,43 % (v. 2019 97,58 %).

Euroalueen korkotaso on edellisellä tilikaudella laskenut edelleen. Sekä lyhyet että pitkät korot nousivat keväällä ensireaktiona koronavirukseen, mutta kesäkuun alusta alkanut korkojen lasku on vienyt korot alkuvuotta matalammalle tasolle.

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 keskimääräinen korkoprosentti oli 0,84 % (v. 2019 0,83 %). Omavaraisuusaste oli 46,09 % (v. 2019 46,53 %).

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 2020 tulos jatkoi hyvien taloudellisten vuosien sarjaa. Tilikauden voitto oli konsernissa 1,5 miljoonaa euroa (v. 2019 3,9 miljoonaa euroa).

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 1 090 henkilöä ja vastausprosentti oli 30,2 %. 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 9,15 (asteikko 4-10).

Kuluvaa toimintavuotta synkistää edelleen maailman laajuiseksi pandemiaksi levinnyt koronavirusepidemia. Tämä vaikuttaa edelleen asuntojen käyttöasteeseen, koska suuri osa ulkomaalaisista vaihto-opiskelijoista on pysynyt kotimaissa ja syksyn osalta tilannetta on vielä vaikea arvioida.

Tämän vuoden syksyllä PSOAS juhlistaa 50 -vuotista taivaltaan opiskelijoiden asuttamisessa Oulun alueella. Säädoskirja allekirjoitettiin 20.9.1971.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 1 142 yksiotä, 1 249 perhe- ja 1 497 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5 349.

Vuoden aikana käsiteltiin 5 378 hakemusta, joista 1 156 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä laski edellisvuoteen nähden noin 12 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 087 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 130 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen keskimääräinen käyttöaste vuoden aikana laski vuodesta 2019 ja oli matalin viimeisen viiden vuoden aikajaksolla. Kevään aikana käyttöaste oli vielä edellisvuosien tasolla, mutta alkuvuodesta Suomeen levinneen koronaviruspandemian vuoksi syyslukukausi vietiin läpi etäopintoina, mikä vaikutti selvästi asuntojen kysyntään. Monet uudet opiskelijat aloittivat opintonsa kotipaikkakunnaltaan ja lisäksi osa asunnon jo vuokranneista palasi syksyn aikana kotiinsa etäopintojen pitkittyessä. Vaihto-opiskelijoiden määrä laski noin puoleen normaalista.

Asunnonhaku- ja tarjoamisprosessia uudistettiin. Tutkinto-opiskelijoiden osalta otettiin käyttöön asuntojen massatarjoaminen, jossa useampi asunnon hakija saa tiedon vapautuvasta asunnosta kerralla aiemman yksittäistarjonnan sijaan. Vaihto-opiskelijoiden osalta siirryttiin malliin, jossa hakijat voivat itse varata asuntonsa nettisivuilta ennalta ilmoitettuna aikana. Vuoden aikana käynnistettiin myös yhteistyö Vuokraovi.com:n kanssa asuntojen markkinoinnin tehostamiseksi.

Edellisvuonna pilotoitu PSOAS Car yhteiskäyttöautopalvelu sai jatkoa. Uudeksi yhteistyökumppaniksi valikoitui PlanBil Oy, jonka toimittamat autot sijaitsevat Linnanmaalla ja keskustassa. Kevään aikana käyttöön otettiin myös ensisijaisesti vaihto-opiskelijoille suunnattu PSOAS Bikes yhteiskäyttöpyöräpalvelu. PSOAS Bikes perustuu asukkaiden hylkäämien pyörien kunnostamiseen ja uusiokäyttöön. Yhteistyökumppanina palvelussa toimii Työpaja Cykkeli.

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. Määrääviä tekijöitä ovat mm. Oulun seudun opiskelijamäärien muutokset, Oulun houkuttelevuus opiskelupaikkakuntana kotimaisille sekä ulkomaalaisille opiskelijoille, sekä alueen vuokra-asuntotuotanto tarkastelujaksolla. Soluasuntojen asteittainen muuttaminen yksiöiksi ja kaksioiksi vähentää asumispaikkoja ja tämän vuoksi uudisrakentaminen on tarpeellista.

PSOASin kiinteistöt on salkutettu ja se toimii pohjana perusparannusten suunnittelulle ja toteutukselle. PSOASilla on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suunnitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

OAMK siirsi suurimman osan opetuksesta Linnanmaan alueelle vuoden 2020 aikana. Tämän muutoksen myötä olemme käynnistäneet investointisuunnitelman mukaisia hankkeita Suur-
linnanmaan alueella. Lisäksi vuoden 2020 aikana valmistui Tapiontie 7:n, sekä vaihto-opiskeli-
joille suunnattujen asuntokohteiden viihtyvyysskorjaukset Yliopistokatu 16:sta ja Tirolintie
2:ssa. Olemme jatkaneet viihtyvyysskorjaus-konseptin kehittämistä perheasuntojen laatu-
turvaamiseksi. Viihtyvyysskorjausten yhteydessä myös kasvava määrä kimppa-asuntoja muute-
taan paremmin kysyntää vastaaviksi yksioiksi ja kaksioiksi.

Välkylässä, osoitteessa Kajaanintie 36 jatkettiin esteettömyyden parantamiseen tähtäävä
hanketta, jossa nelikerroksisiin alueen taloihin rakennettiin jälkiasenteiset hissit, sähköinen lu-
kitus ja esteettömät porrashuoneet.

Vuoden 2020 loppuun mennessä olemme toteuttaneet sähköisen lukituksen hankinnan puo-
leen asuntokannasta. Sähköisen lukituksen avulla pyritään parantamaan asukkaiden palveluja
ja helpottamaan alueiden yhteisiin tiloihin pääsyä. Seuraamme elektromeekaanisen lukituksen
ratkaisujen kehittymistä tarkoituksena jatkaa hankintaprosessia vuoden 2021 aikana.

Uudistuotannolla ja perusparannus- ja muutostöiden avulla vastaamme tulevaisuuden opiske-
lija-asumisen tarpeisiin ja vaatimuksiin. Osallistumme aktiivisesti erityyppisiin kaupunki- ja
aluekehityshankkeisiin, sekä pidämme yhteyttä yksityisiin maanomistajiin varmistaaksemme
tulevaisuuden hankkeidemme keskeiset sijainnit. Asuminen muuttuu tulevaisuudessa palve-
lupainotteisemmaksi. Mahdollistamme tulevaisuuden muutokset kehittämällä asumispalve-
luja, varauspalveluja ja kiinteistöjen etähallintaa.

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 2020 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 19 hen-
kilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 16 henkilöä.

5 Lähipiiritapahtumat

1.12.2015 voimaan tulleen säätiölain mukaisesti säätiön lähipiiritapahtumat raportoidaan toi-
mintakertomuksessa. Tästä johtuen PSOAS on kartoittanut ydinlähipiiriään. Patentti ja rekis-
terihallitus 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 tytäryh-
teisö ja -säätiö
- 2 Säätiön ja kohdassa 1 tarkoitetun yhteisön ja säätiön hallituksen ja hallintoneu-
voston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yh-
tiömies ja tilintarkastaja
- 3 Säätiön asiamies ja muu henkilö, joka osallistuu säätiön johtamiseen.
- 4 1 – 3 kohdassa tarkoitetun ihmisen perheenjäsen

TOIMINTAKERTOMUS 2020

- 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		356 680,10	sis.A2:een		
B Sopimukset	1 099 396,99	25 788,12			
C Myönnetty tuki	7 287,00				
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 vuosittain.

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

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

Lukuun sisältyy Koneinsinöörikillalle maksettu avustus vanhan paloauto Ykän autotallivuokran muodossa.

Lukuun sisältyy myös Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä ylioppilaskunnan ainejärjestöiltä.

Edellisten lisäksi raportoidaan, että toimitusjohtaja Juha Aitamurto toimii Lähi-Tapiola Pohjoisen hallituksen puheenjohtajana ja Oulun Yliopistoseura ry:n varapuheenjohtajana. PSOASin hallituksen puheenjohtaja Jonne Kettunen sekä hallituksen jäsen Henna Määttä ovat toimineet Uniresta Oy:n hallituksen jäseninä. Taluspäällikkö Antti Tumelius on toiminut Rauhala-klubin hallituksessa.

6 Talous

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

TOIMINTAKERTOMUS 2020

Konsernin liikevaihto oli 16,0 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 451 tuhatta euroa vähemmän. PSOASin liikevaihto oli 14,8 miljoonaa euroa, missä asuntovuokria oli yhteensä 14,8 miljoonaa euroa.

Henkilöstökulut olivat yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana henkilökuntaa oli keskimäärin 19, edellisenä vuonna 18. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa.

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 5,7 miljoonaa euroa, säätiössä poistojen määrä oli 5,2 miljoonaa euroa.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Kaikki kulut yhteensä olivat 7,6 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi 1,8 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 46,8 %.

Säätiössä korjauskulut olivat 1,3 miljoonaa euroa, 59 tuhatta euroa edellisvuotta pienemmät. Säätiön kulut yhteensä olivat 6,5 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 2,4 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentti oli 51,2 %.

Korkokulut konsernissa olivat 490 tuhatta euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 56,8 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli tilikaudella 0,84 %. Laskennallisten verojen jälkeen tilikauden voitoksi muodostui 1,5 miljoonaa euroa.

Säätiössä korkokulut olivat 486 tuhatta euroa. Säätiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 53,8 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli 0,84 %. Tilikauden tulos säätiön osalta oli 1,9 miljoonaa euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2020:

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

Toimikausi 2020 - 2022

Joni Ollikainen	OYY
Aatu Suihkonen	OYY
Juha Pätsi	Oulun kaupunki
Jonna Helin	asukkaiden edustaja

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

8 Tilintarkastajat

Tilintarkastajina vuonna 2020 ovat toimineet tilintarkastusyhteisöt Ernst & Young, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jari Karppinen sekä KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

TULOSLASKELMA	Konserni		PSOAS	
	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	16 030 468,41	16 477 803,60	14 800 221,82	15 057 746,42
Käyttökorvaukset	6 929,16	11 009,88	5 129,16	2 188,88
Liikevaihto yhteensä	16 037 397,57	16 488 813,48	14 805 350,98	15 059 935,30
Muut kiinteistön tuotot	107 088,34	2 974 660,57	323 179,94	383 007,19
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	886 644,54	847 427,46	886 264,54	847 167,46
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	134 889,47	145 066,53	134 889,47	145 066,53
Muut henkilösivukulut	21 995,48	12 685,11	21 995,48	12 685,11
	-1 043 529,49	-1 005 179,10	-1 043 149,49	-1 004 919,10
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-5 654 762,19	-5 546 569,97	-5 222 388,59	-5 083 952,03
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	107 219,03	145 382,99	55 236,79	77 159,89
Käyttö ja huolto	847 995,97	737 550,46	749 941,63	652 232,96
Ulkoalueiden huolto	112 215,76	75 578,72	96 278,14	68 017,42
Siivous	517 552,35	505 596,34	467 671,10	448 142,92
Lämmitys	1 363 095,35	1 466 679,73	1 174 781,63	1 253 066,36
Vesi ja jätevesi	662 085,55	657 373,46	599 738,40	582 014,30
Sähkö	339 737,19	370 204,55	292 355,24	314 564,99
Jätehuolto	206 849,28	170 261,26	181 194,57	146 153,41
Vahinkovakuutukset	79 040,74	76 784,35	67 123,81	65 155,91
Vuokrat	623 420,54	902 093,60	1 086 011,32	1 037 622,33
Kiinteistövero	200 850,81	277 192,38	122 674,90	198 368,21
Korjaukset	2 186 778,21	2 675 793,37	1 260 839,57	1 319 818,66
Muut hoitokulut	349 479,72	492 136,47	347 981,42	489 638,96
	-7 596 320,50	-8 552 627,68	-6 501 828,52	-6 651 956,32
Luottotappiot	-7 090,00	-16 526,13	-5 710,23	-15 524,71
	-7 603 410,50	-8 569 153,81	-6 507 538,75	-6 667 481,03
LIKEVOITTO	1 842 783,73	4 342 571,17	2 355 454,09	2 686 590,33
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	42 727,44	58 502,21	41 452,44	56 000,91
Muut korko- ja rahoitustuotot	36 693,72	415 948,19	36 210,31	111 845,89
Korkokulut	-490 132,42	-467 367,47	-485 926,47	-434 371,23
Muut rahoituskulut	-17 619,35	-19 944,11	-16 007,87	-18 193,78
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,00	0,00	0,00	0,00
	-428 330,61	-12 861,18	-424 271,59	-284 718,21
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 414 453,12	4 329 709,99	1 931 182,50	2 401 872,12

TOIMINTAKERTOMUS 2020

Satunnaiset erät:				
Satunnaiset tuotot				
Tilinpäätössiirrot:				
Vapaaehtoisten varausten muutos				
Tuloverot				
Tilikauden verot	0,00	-223 593,57	0,00	0,00
Laskennalliset verot	99 225,42	-165 561,10	0,00	0,00
	99 225,42	-389 154,67	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO	1 513 751,22	3 940 555,31	1 931 182,50	2 401 872,12

TOIMINTAKERTOMUS 2020

TASE

VASTAAVAA	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 739 704,56	1 739 583,56	1 451 353,56	1 451 353,56
Liittymismaksut	1 000 846,92	1 000 846,92	818 258,33	818 258,33
Rakennukset ja rakennelmat	84 634 846,63	88 085 039,40	74 525 875,31	77 543 723,60
Koneet ja kalusto	2 848 954,87	3 460 067,98	2 310 229,14	2 890 479,65
Muut aineelliset hyödykkeet	6 360 723,02	4 446 792,95	6 345 808,78	4 429 094,33
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 224 803,01	1 268 173,68	1 224 803,01	1 268 173,68
	<u>97 809 879,01</u>	<u>100 000 504,49</u>	<u>86 676 328,13</u>	<u>88 401 083,15</u>
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			3 563 613,95	3 243 393,95
Muut osakkeet ja osuudet	28 135 457,19	3 363 782,17	22 012 666,04	3 358 735,02
Muut saamiset				
Sijoitukset yhteensä	<u>28 135 457,19</u>	<u>3 363 782,17</u>	<u>25 576 279,99</u>	<u>6 602 128,97</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä	<u>125 945 336,20</u>	<u>103 364 286,66</u>	<u>112 252 608,12</u>	<u>95 003 212,12</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	174 598,82	119 509,73	132 817,56	82 916,11
Siirtosaamiset	24 501,25	40 751,95	24 356,03	72 802,28
	<u>199 100,07</u>	<u>160 261,68</u>	<u>157 173,59</u>	<u>155 718,39</u>
Rahat ja pankkisaamiset	<u>3 265 209,78</u>	<u>28 681 107,42</u>	<u>2 582 467,88</u>	<u>21 118 734,04</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<u>3 464 309,85</u>	<u>28 841 369,10</u>	<u>2 739 641,47</u>	<u>21 274 452,43</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u><u>129 409 646,05</u></u>	<u><u>132 205 655,76</u></u>	<u><u>114 992 249,59</u></u>	<u><u>116 277 664,55</u></u>

TOIMINTAKERTOMUS 2020

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
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	56 350 297,78	52 409 742,47	49 976 630,80	47 574 758,68
Tilikauden voitto	1 513 751,23	3 940 555,31	1 931 182,50	2 401 872,12
Oma pääoma yhteensä	62 350 698,68	60 836 947,45	56 394 462,97	54 463 280,47
VÄHEMMISTÖOSUUKSET	3 198 417,56	3 198 485,59		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	56 838 084,93	60 075 011,80	53 812 856,77	56 186 216,52
Muut velat	0,00	0,00	0,00	0,00
Laskennallinen verovelka	1 340 835,82	1 440 061,24		
	58 178 920,75	61 515 073,04	53 812 856,77	56 186 216,52
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 096 841,68	3 315 044,68	2 373 719,17	2 811 518,37
Saadut ennakot	169 106,69	205 465,69	158 359,76	189 242,02
Ostovelat	585 225,88	877 741,62	524 353,50	699 493,12
Muut velat	1 477 023,26	1 618 323,05	1 372 965,22	1 503 903,38
Siirtovelat	353 343,52	638 574,64	355 532,20	424 010,67
	5 681 541,03	6 655 149,68	4 784 929,85	5 628 167,56
Vieras pääoma yhteensä	63 860 529,81	68 170 222,72	58 597 786,62	61 814 384,08
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	129 409 646,05	132 205 655,76	114 992 249,59	116 277 664,55

TOIMINTAKERTOMUS 2020

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	1 842 784	4 342 571	2 355 454	2 686 590
Oikaisut*	284 981	-2 970	0	-27 000
Poistot	5 654 762	5 546 570	5 222 389	5 083 952
Käyttöpääoman muutos	-760 943	-1 922	-406 894	-405 650
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0
Saadut osingot	42 727	58 502	41 452	56 001
Saadut korot	36 694	425 700	36 210	111 846
Maksetut korot **	-472 513	-483 937	-501 934	-449 005
Välittömät verot	73	-223 594	0	
Liiketoiminnan rahavirta	6 628 565	9 660 921	6 746 677	7 056 735
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-3 497 438	-4 105 218	-3 497 634	-5 218 242
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-25 091 895	849 463	-18 974 151	697 026
Investointien rahavirta	-28 589 333	-3 255 755	-22 471 785	-4 521 216
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 455 130	-4 654 423	-2 811 159	-3 172 453
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	11 387 930	0	11 387 930
Rahoituksen rahavirta	-3 455 130	6 733 507	-2 811 159	8 215 477
Rahavirrat yhteensä	-25 415 898	13 138 673	-18 536 266	10 750 996
Rahavarat 1.1.	28 681 107	15 542 434	21 118 734	10 367 738
muutos	-25 415 898	13 138 673	-18 536 266	10 750 996
Rahavarat 31.12.	3 265 210	28 681 107	2 582 468	21 118 734

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

** Maksetut korot sisältävät muut rahoituskulut

TOIMINTAKERTOMUS 2020

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2020	2019	2020	2019
Hoitokate-%	59,97 %	59,97 %	51,60 %	51,60 %
Henkilöstökulut % tuotoista	5,16 %	5,16 %	6,51 %	6,51 %
Vesi ja energia % tuotoista	12,82 %	12,82 %	13,92 %	13,92 %
Nettokorot % tuotoista	2,96 %	2,96 %	3,01 %	3,01 %
Lainojen keskiporkko-%	0,84 %	0,83 %	0,88 %	0,84 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	435	460	468	488
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	17,48	17,48	15,12	15,12
Omavaraisuusaste-%	48,24 %	46,60 %	49,11 %	48,40 %
Maksuvalmius, quick ratio	5,7	4,9	5,3	4,4
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	96,43 %	97,58 %	96,19 %	97,48 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	9,82	9,77	9,8	9,79
Rakennustilavuus, m3	608 352	608 352	563 859	563 859
Asuntoala, m2	133 747	133 747	115 051	115 051
Huoneistoja, kpl	3 944	3 947	3 632	3 635
Asuntopaikkoja, kpl	5 465	5 472	4 997	5 004

*)PSOASin luvut sis. Kiinteistö Oy Linnaanmaan Ykkösen asunnot

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

TOIMINTAKERTOMUS 2020

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

LIITETIEDOT

1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

1.1. Konsernitilinpäätös

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiö Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön ja tytäryhtiöiden PSOAS-asunnot Oyj: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	
	2020	2019	2020	2019
Vuokraustoiminta	16 037 397,57	16 488 813,48	14 805 350,98	15 059 935,30
Muut tuotot	107 088,34	2 974 660,57	323 179,94	383 007,19
Yhteensä	16 144 485,91	19 463 474,05	15 128 530,92	15 442 942,49
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	356 680,10	346 829,52	356 680,10	346 829,52
Henkilöstön määrä keskimäärin	19	18	19	18
4. Poistot				
Rakennuksista ja rakennelmista	3 571 574,81	3 706 543,17	3 172 531,54	3 292 697,60
Koneista ja kalustosta	759 391,90	977 340,75	749 471,00	962 348,21
Muista pitkävaikutteisista menoista	1 303 170,43	841 201,63	1 300 386,05	828 906,22
Konserniaktiivasta	20 625,05	21 484,42	0,00	0,00
Yhteensä	5 654 762,19	5 546 569,97	5 222 388,59	5 083 952,03
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	42 727,44	58 502,21	41 452,44	56 000,91
Korkotuotot	36 693,72	415 948,19	36 210,31	111 845,89
Korkokulut	-490 132,42	-467 367,47	-485 926,47	-434 371,23
Muut rahoituskulut	-17 619,35	-19 944,11	-16 007,87	-18 193,78
Yhteensä	-428 330,61	-12 861,18	-424 271,59	-284 718,21

Konsernitilinpäätöksessä laskennallisen verovelan muutos muodostuu PSOAS-asunnot Oyj:n asuintalovarauksen eliminoinnista.

Tilikaudella 2020 laskennallisen verovelan muutos oli 99225,42 euroa.

6. Korjausavustukset ja tuet

Emoyhtiö on saanut ARA:lta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen avustusta Tutkijantie 2 perusparannukseen.

Tilikauden 2020 aikana ARA peri takaisin avustusta 12066 euroa perusparannuksen kustannusten allittumisen johdosta.

Ylioppilaantien hissiavustusta on saatu kaupungilta 69194 euroa. Avustukset on kirjattu hankintamenoa vähennykseksi.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

7. Pysyvät vastaavat	Konserni		PSOAS	
	2020	2019	2020	2019
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1739 583,56	1451 353,56	1451 353,56	1451 353,56
+/- lisäys/vähennys	121,00	288 230,00	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1739 704,56	1739 583,56	1451 353,56	1451 353,56
Liittymismaksut tilikauden alussa	1000 846,92	1029 372,77	818 258,33	818 258,33
+/- lisäys/vähennys	0,00	-28 525,85	0,00	0,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	1000 846,92	1000 846,92	818 258,33	818 258,33
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	88 085 039,40	83 545 031,40	77 543 723,60	71 407 018,64
+ lisäys	121 382,04	8 246 551,17	154 683,25	9 429 402,56
/f. katettu asuintalovarauksella		0,00		
/f. poisto	-3 571 574,81	-3 706 543,17	-3 172 531,54	-3 292 697,60
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	84 634 846,63	88 085 039,40	74 525 875,31	77 543 723,60
Konserniaktiiva tilikauden alussa	515 626,18	537 110,60		
/f. poisto	-20 625,05	-21 484,42		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	495 001,13	515 626,18		
Konserniaktiivasta tehdään vuosittainen 4 % poisto jäännösarvosta.				
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	3 460 067,98	2 014 229,82	2 890 479,65	1 936 469,93
+ lisäys	148 278,79	2 423 178,91	169 220,49	1 916 357,93
/f. katettu asuintalovarauksella				
+ siirto pitkävaikutteisista menoista		0,00		0,00
/f. poisto	-759 391,90	-977 340,75	-749 471,00	-962 348,21
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	2 848 954,87	3 460 067,98	2 310 229,14	2 890 479,65
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	4 446 792,95	3 474 774,96	4 429 094,33	3 450 633,73
+ lisäys	3 217 100,50	1 813 219,62	3 217 100,50	1 807 366,82
/f. katettu asuintalovarauksella				
/f. siirto teknisiin laitteisiin		0,00		
/f. poisto	-1 303 170,43	-841 201,63	-1 300 386,05	-828 906,22
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	6 360 723,02	4 446 792,95	6 345 808,78	4 429 094,33
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	1 268 173,68	9 203 059,27	1 268 173,68	9 203 059,27
+ lisäys	609 761,07	4 739 038,21	609 761,07	4 769 488,87
/f. ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin		-30 450,66		-30 450,66
/f. siirto pysyviin vastaaviin	-653 131,74	-12 673 923,80	-653 131,74	-12 673 923,80
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	1 224 803,01	1 268 173,68	1 224 803,01	1 268 173,68

TOIMINTAKERTOMUS 2020

	Konserni		PSOAS	
	2020	2019	2020	2019
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	3 243 393,95	3 090 593,95
+/- muutos	0	0,00	320 220,00	152 800,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	3 563 613,95	3 243 393,95
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tk:n alussa	0,00	-0,03	0,00	0,00
+ Puistomannen osakkeiden osto	0	0,00	0,00	0,00
+/- Puistomannen tulos	0	0,00		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	3 363 782,17	4 208 560,70	3 358 735,02	4 208 560,73
+ lisäys	24 771 675,02	0,00	18 653 931,02	
./ Vähennys		-844 778,53	0,00	-849 825,71
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	28 135 457,19	3 363 782,17	22 012 666,04	3 358 735,02
Sijoitukset yhteensä	28 135 457,19	3 363 782,17	25 576 279,99	6 602 128,97

8. Aktivoitua korkomenot

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

Aktivoitu tilikaudella	0,00	0,00		0,00
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	225 785,48	235 193,21	147 600,85	153 750,88

9. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

	2020 omistusosuus	2019	2020 tilikauden tulos	nimellis- arvo/osake
PSOAS konsernin tytäryhtiöt:				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	100 %	87,31	7,20
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79,61 %	79,61 %	2,53	8,50
Kiinteistö Oy Puistomanne 13000 kpl	100,00 %	100,00 %	5,61	16,82

10. Siirtosaamiset

	Konserni		PSOAS	
	2020	2019	2020	2019
Ennakkomaksut	12 265,22	6 119,63	12 265,22	6 119,63
sijoitukseen liittyvät saamiset		18 397,96		18 397,96
ARA esteettömyysavustus		34 049,00		34 049,00
muita saamisia	12 236,03	15 486,57	12 090,81	14 235,69
	24 501,25	74 053,16	24 356,03	72 802,28

TOIMINTAKERTOMUS 2020

	Konserni		PSOAS	
	2020	2019	2020	2019
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
Asunostipendirahasto	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	56 350 297,78	52 409 742,47	49 976 630,80	47 574 758,68
Tilikauden voitto/tappio	1 513 751,23	3 940 555,31	1 931 182,50	2 401 872,12
Oma pääoma yhteensä	62 350 698,68	60 836 947,45	56 394 462,97	54 463 280,47

12. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Saldo 31.12.2025

Rahalaitoslainat	51 367 480	48 494 837	48 712 634	58 093 192
------------------	------------	------------	------------	------------

13. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	59 934 926,61	63 390 056,48	56 186 575,94	58 997 734,89
Annetut kiinnitykset	140 310 887,69	119 286 245,15	125 499 067,16	119 286 245,15
Osakekirjat		0,00		0,00

MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	50 456	230 174,64	0,00	0,00
-----------------------	--------	------------	------	------

YHTEENSÄ

Kiinnitykset	140 310 887,69	152 313 361,39	125 499 067,16	119 286 245,15
Osakekirjat		0,00		0,00
Muut vastuut	50 456	230 174,64	0,00	0,00

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

Konsernin taseen ulkopuolisiin vastuisiin sisältyy vuokratonttien vuokrista koostuvat vastuut.

Nykyisten vuokrasopimusten kestoaikana maksettavien tonttivuokrien kokonaismäärä vuoden 2020 vuokratasolla on 9 031 421 euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

14. Saadut vuokravakuudet	Konserni		PSOAS	
	2020	2019	2020	2019
Kööki Co. Oy	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00
Dulun 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	0,00	1 984,00	0,00	1 984,00
	51 130,00	53 114,00		53 114,00

15. Saadut maksusitoumukset	2020	2019	2020	2019
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	19 445,92	14 011,40	17 715,92	11 490,12

16. Koronvaihtosopimukset

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

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo riippuu sopimuksen mukaisten muuttuvien viitekorkojen tasosta. Koronvaihtosopimukset ovat sidottu 3 kk ja 6 kk euribor. Tilinpäätöksessä 31.12.2020 koronvaihtosopimusten markkina-arvot ovat yhteensä -515 437,02 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.

		PSOAS
rahoituskulu korkosuojaussopimuksista	2020	88 769
	2021	66 270
	2022	31 112

Arvio koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokuluista vuosittain tilinpäätöshetken viitekorolla laskettuina:

		PSOAS
rahoituskulu	2020	79 621
	2021	66 518
	2022	61 366

Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekorot nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu kasvattaa koronvaihtosopimusten markkina-arvoa konsernissa 662 120,68 euroa. Mikäli vaihtuvat viitekorot laskevat yhden prosenttiyksikön, sopimusten markkina-arvo laskee -721 931,46 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.

TOIMINTAKERTOMUS 2020

17. Tilintarkastuspalkkiot	Konserni		PSOAS	
	2020	2019	2020	2019
Tilintarkastus	39 204,56	22 069,97	34 616,56	18 349,97
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	4 768,51	0,00	4 768,51

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 merkittäviä muutoksia. Kansainvälisille vaihto-opiskelijoille varatuissa asunnoissa käyttöaste on laskenut.

Säätiön rahoitus tilanne ja maksuvalmius tulevat säilymään hyvänä kriisistä huolimatta. Kokonaiskassavirta on 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 virustilanteen kehittymistä ja päivittävät arviotaan epidemia 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 2020

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 15.4.2021

Jonne Kettunen
puheenjohtaja

Joni Ollikainen
varapuheenjohtaja

Hannu Halonen

Miina-Anniina Heiskanen

Jonna Helin

Taneli Kastikainen

Henna Määttä

Juha Pätsi

Anu Soikkeli

Tiina Strand

Aatu Suihkonen

Anssi Tossavainen

Jussi Vaara

Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 12.5.2021

Jari Karppinen
KHT, Ernst & Young Oy

Tapio Raappana
KHT, KPMG Oy Ab