

P5OAS

TOIMINTAKERTOMUS JA
TILINPÄÄTÖS 2021



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.....	5
5 Lähipiiritapahtumat	5
6 Talous	6
7 Hallitus	7
8 Tilintarkastajat.....	7
Tuloslaskelma	8
Tase	9
Rahoituslaskelma	11
Tunnuslukuja	12
Liitetiedot	13
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	19
Tilintarkastusmerkintä	19

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2021

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. Pelko ulkomaalaisten vaihto-opiskelijoiden jäämisestä kotimaihin ei toteutunut siinä mittakaavassa, että se olisi aiheuttanut vakavia taloudellisia menetyksiä.

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 myös Oulussa. Vuokra-asuntosijoittamisen suosio jatkaa kasvuaan niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Oulun voimakkaasti kasvaneet vuokra-asuntomarkkinat ja kysynnän keskittyminen yksiihin 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 pysyminen etäopetuksena jo toista vuotta 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 mieltivänsä tulevaa sijaintia lähempänä Oulun keskustaa. Jos siirtyminen toteutuu, on PSOASin tulevaisuuden rakentamisen painopiste keskusta ja Kampuksen läheisyys. Välkkylässä alueen kehittäminen on hyvä mahdollisuus lisätä asuntokantaa lähellä keskustaa. Oulun Yliopiston sijaintikysymykseen odotetaan päätöksiä vuoden 2022 aikana.

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 2021

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 koronaepidemian huolimatta kohtuullisen hyvällä tasolla läpi vuoden. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 96,47 % (v. 2020 96,43 %).

Euroalueen korkotaso pysyi matalana pitkään ja myös kuluneena toimintakautena. Vuoden 2021 aikana kohonnut inflaatio tuo mukanaan koronnostopaineita. Vuoden 2022 alussa puhjennut Venäjän ja Ukrainan välinen sota on tuonut mukanaan suurta epävarmuutta talouden kehitykseen. Tätä toimintakertomusta kirjoitettaessa kolme viikkoa jatkunut sota on vaikuttanut maailman talouteen monella tavalla, mm. raaka-aineiden ja tiettyjen tuotteiden saatavuus on heikentynyt ja niiden hintataso on noussut merkittävästi ja näistä erityisesti energian hinta eri muodoissa. Yleinen epävarmuus näkyy voimakkaina vaihteluina pörssikursseissa ja talousennusteissa.

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 keskikorkoprosentti oli 0,77 % (v. 2020 0,84 %). Omavaraisuusaste oli 46,96 % (v. 2020 48,24 %).

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

Tilikauden 2021 tappio oli konsernissa -3,5 miljoonaa euroa (v. 2020 voittoa 1,5 miljoonaa euroa). Laajat korjaukset asuntokannassa ja yleinen kustannustason nousu ovat laskeneet tilikauden tulosta edellisiin vuosiin verrattuna.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, 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).

Kuluva toimintavuotta synkistää edelleen maailman laajuiseksi pandemiaksi levinnyt koronavirusepidemia, vaikkakin lievenneenä. Tämä vaikuttaa edelleen asuntojen käyttöasteeseen, koska suuri osa ulkomaalaisista vaihto-opiskelijoista miettii vaihto-opiskelua ulkomailla.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

Jo edellä mainittu Euroopan alueella käynnissä oleva sota merkitsee suurta epävarmuutta kuluvan vuoden ennusteisiin. Kohonneet raaka-ainekustannukset ja kuljetuskustannukset heijastuvat myös toimintamme kustannusrakenteeseen heikentävästi. Sodan pitkittyessä rakentamisen ja rakennusten ylläpidon arvioidaan tulevan normaalioloja kalliimmaksi.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 1 167 yksiotä, 1 260 perhe- ja 1 416 kimppa-asuntoa. Asuntoaikoja oli yhteensä 5453.

Vuoden aikana käsiteltiin 6 169 hakemusta, joista 1 043 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä nousi edellisvuoteen nähden noin 15 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 094 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 98 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen keskimääräinen käyttöaste vuoden aikana oli käytännössä täysin samalla tasolla kuin edellisvuonna eli viiden vuoden keskiarvoa noin prosenttiyksikön verran alempana. Ero koronapandemiaa edeltävään aikaan johtui suurelta osin vaihto-opiskelijamäärän laskusta kevätlukukaudella. Lukuvuoden 2020 alkaessa asuntojen kysyntä oli koronapandemian ja siitä johtuvan etäopetuksen vuoksi poikkeuksellisen alhainen ja tämä heijastui myös kevään 2021 käyttöasteeseen.

Kesällä 2021 kysyntätilanne kuitenkin normalisoitui ja syksyn käyttöaste oli taas selvästi viiden vuoden keskiarvon yläpuolella. Myös vaihto-opiskelijoiden määrä palasi syksyllä normaalitasolle. Vuoden päättyessä asuntojen tyhjäkäyttö oli ennätyksellisen vähäistä. Keväällä 2022 vaihto-opiskelijoiden määrä tulee laskemaan hieman normaalitasostaan vaikean pandemiatilanteen vuoksi.

Vuoden 2021 aikana varaus- ja viestintäjärjestelmä OmaPSOAS uudistettiin. Yli kymmenen vuotta asukkaiden käytössä ollut järjestelmä rakennettiin kokonaan uusiksi oululaisen NTRNZ Media Oy:n kanssa. Palvelun uusi versio otettiin käyttöön kesäkuussa.

PSOAS Car yhteiskäyttöautopalvelu osoittautui vuoden aikana erittäin halutuksi ja loppuvuodesta käyttöön otettiin kolmas auto kovan kysynnän vuoksi. Myös PSOAS Bikes palvelun piirissä olevien yhteiskäyttöpyörien määrää vaihto-opiskelijakohteissa lisättiin. Yhteistyökumppanina PSOAS Car palvelussa toimii oululainen PlanBil Oy ja PSOAS Bikesissa Työpaja Cykkeli.

3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset

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

TOIMINTAKERTOMUS 2021

Opiskelija-asuntojen lisärakentaminen perustuu opiskelija-asumistarpeeseen. Määräviä tekijöitä ovat mm. oppilaitosten sijainti, Oulun seudun opiskelijamäärien muutokset, Oulun houkuttelevuus opiskelupaikkakuntana kotimaisille sekä ulkomaalaisille opiskelijoille, sekä alueen vuokra-asuntotuotanto tarkastelujaksolla. Soluasuntojen kysyntä ja houkuttelevaisuus on laskenut, joten soluasuntojen muuttamisella asteittainen yksiöiksi ja kaksioiksi on vastattu kysyntään. Muutostyö vähentää asumispaikkoja ja myös tämän vuoksi uudisrakentaminen on tarpeellista.

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

Oulun yliopiston kampuksen sijaintistrategian selvitystyötä on tehty vuoden 2021 aikana, joka täytyy huomioida myös opiskelija-asuntostrategiassa. Tämän vuoksi Linnanmaan alueen opiskelija-asuntojen uusia perusparannus- ja kehityshankkeita ei ole lähdetty viemään eteenpäin, koska yliopiston kampusstrategiasta ei ole päätöstä.

Syynimaalla sijaitsevan Virkakatu 3 perusparannushanke on käynnissä. Hankkeessa perusparannetaan kaikki kohteen kolmekerroksiset kerrostalot. Hankkeen on määrä valmistua kesän 2022 aikana, jolloin asunnot ovat vuokrattavissa syyslukukauden alussa 2022.

Viihtyvyysskorjauksia asuntojen laatutason turvaamiseksi on jatkettu useilla alueilla. Viihtyvyysskorjausten yhteydessä kimppa-asuntoja muutetaan paremmin kysyntää vastaaviksi yksiöiksi ja kaksioiksi. Tämä on huomioitu Välkylän Ylioppilaantie 4 perusparannuksen suunnittelussa, jossa kaikki soluasunnot muutetaan kaksioiksi ja yksiöt viihtyvyysskorjataan. Hanke on edennyt suunnittelun kilpailutusvaiheeseen vuoden 2021 aikana. Rakentamisvaihe on tarkoitus aloittaa vuoden 2022 aikana.

Välkylään on suunnitteilla 16 kerroksinen tornitalo, jolla vastataan opiskelija-asuntojen kysyntään keskustan läheisyydessä. Hankkeen KVR-kilpailutus on toteutettu, jonka pohjalta hanke on edennyt kehitysvaiheen suunnitteluun ja asemakaavan muutostyöhön. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen kesällä 2022 asemakaavamuutoksen ja rakennusluvan saadessa lainvoiman. Peltolan alueen tontinluovutuskilpailun voiton myötä käynnistetään uuden opiskelijatalon suunnittelu- ja rakennushanke. Alueelle aloitetaan asemakaavamuutos, jonka luonnos valmistellaan nähtäville syksyksi 2022.

Uudistuotannolla ja perusparannus- ja muutostöiden avulla vastaamme tulevaisuuden opiskelija-asumisen tarpeisiin ja vaatimuksiin. Osallistumme aktiivisesti erityyppisiin kaupunki- ja aluekehityshankkeisiin, sekä pidämme yhteyttä yksityisiin maanomistajiin varmistaaksemme tulevaisuuden hankkeidemme keskeiset sijainnit. Asuminen muuttuu tulevaisuudessa palvelupainotteisemmaksi. Mahdollistamme tulevaisuuden muutokset kehittämällä asumispalveluja, 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.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

4 Henkilöstö

Vuonna 2021 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 19 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 16 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 tarkoitetun yhteisön ja säätiön hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, vastuunalainen yhtiömies ja tilintarkastaja
- 3 Säätiön asiamies ja muu henkilö, joka osallistuu säätiön johtamiseen.
- 4 1 – 3 kohdassa tarkoitetun ihmisen perheenjäsen
- 5 1 – 4 kohdassa tarkoitetun ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa oleva yhteisö ja säätiö

Toimet tai taloudelliset edut euroina	Lähipiirisuhteen luonne				
	1	2	3	4	5
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset		376 638,06	sis.A2:een		
B Sopimukset	1 235 500,47	27 733,92			
C Myönnetty tuki	7 442,00		100,00		
D Annetut lainat, vastuut ja vastusitoumukset	-	-	-	-	-

- 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.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

- B2 PSOASilla ja PSOAS-asunnot Oy:llä asuneiden hallituksen jäsenten maksamat asuntovuokrat.
- C1 Luku sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan järjestökisteriin kuuluville ai-nejärjestöille annetun tukimainonnan. Tuen määrä hyväksytään vuosittain bud-
jetin laatimisen yhteydessä.
- Lukuun sisältyy Koneinsinöörikillalle maksettu avustus vanhan paloauto Ykän autotallivuokran muodossa.
- Edellisten lisäksi raportoidaan, että toimitusjohtaja Juha Aitamurto toimii Lähi-Tapiola Pohjoisen hallituksen puheenjohtajana ja Oulun Yliopistoseura ry:n va-
rapuheenjohtajana. PSOASin hallituksen puheenjohtaja Jonne Kettunen sekä
hallituksen jäsen Henna Määttä ovat toimineet Uniresta Oy:n hallituksen jäse-
ninä. Talouspäällikkö 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.

Konsernin liikevaihto oli 15,9 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 96 tuhatta euroa vähemmän. PSOASin liikevaihto oli 14,7 miljoonaa euroa.

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

Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 5,8 miljoonaa euroa, säätiössä poistojen määrä oli 5,4 miljoonaa euroa.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 7,6 miljoonaa euroa. Kaikki kulut yhteensä olivat 13,6 miljoonaa euroa. Konsernissa liiketappiota kertyi 4,2 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 8,83 %.

Säätiössä korjauskulut olivat 1,8 miljoonaa euroa, 554 tuhatta euroa edellisvuotta suuremmat. Säätiön kulut yhteensä olivat 7,5 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 1,2 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentti oli 41,8 %.

Korkokulut konsernissa olivat 436 tuhatta euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 57,5 miljoonaa euroa. Lainojen keskiporkoprosentti oli tilikaudella 0,77 %. Säätiössä korkokulut olivat 419 tuhatta euroa. Säätiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 51,4 miljoonaa euroa. Lainojen keskiporkoprosentti oli 0,80 %.

Emosäätiön tilikauden tulos oli voitollinen 0,8 miljoonaa euroa. Konsernitilinpäätöksessä tilikauden tappioksi muodostui -3,5 miljoonaa euroa. Konsernitilinpäätökseen liittyvä kertaluontoinen -5,4 miljoonan euron eliminointi, jossa peruutettiin PSOAS-asunnot Oy:n erillistilinpäätöksessä kirjattu asuintalovarauksen purku. Lisäksi eliminoinnista on kirjattu 1,1 miljoonan euron laskennallinen verosaaminen, joten nettovaikutus konsernin tulokseen oli noin -4,3 miljoonaa euroa. Konsernin erillisyyhtiöt eivät tehneet tappiota tilikaudella.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2021:

Toimikausi 2019 – 2021

Miina-Anniina Heiskanen	OYY
Jonne Kettunen	OYY
Henna Määttä	Oulun kaupunki
Jussi Karhunen (ent. Vaara)	asukkaiden edustaja

Toimikausi 2020 - 2022

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

Toimikausi 2021 - 2023

Taneli Kastikainen	OYY
Tiina Strand	OYY
Anssi Tossavainen	OYY
Anu Soikkeli	Oulun yliopisto
Hannu Halonen	OSAKO

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

8 Tilintarkastajat

Tilintarkastajina vuonna 2021 ovat toimineet tilintarkastusyhteisöt Ernst & Young, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jari Karppinen sekä KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

TULOSLASKELMA

	Konserni		PSOAS	
	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	15 935 463,03	16 030 468,41	14 722 339,28	14 800 221,82
Käyttökorvaukset	5 709,16	6 929,16	5 009,16	5 129,16
Liikevaihto yhteensä	15 941 172,19	16 037 397,57	14 727 348,44	14 805 350,98
Muut kiinteistön tuotot	178 875,57	107 088,34	397 826,33	323 179,94
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	951 192,59	886 644,54	950 202,59	886 264,54
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	157 528,12	134 889,47	157 528,12	134 889,47
Muut henkilösivukulut	27 107,09	21 995,48	27 107,09	21 995,48
	-1 135 827,80	-1 043 529,49	-1 134 837,80	-1 043 149,49
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-5 776 620,79	-5 654 762,19	-5 361 611,75	-5 222 388,59
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	163 271,75	107 219,03	110 825,91	55 236,79
Käyttö ja huolto	876 404,19	847 995,97	780 999,77	749 941,63
Ulkoalueiden huolto	120 614,00	112 215,76	105 900,75	96 278,14
Siivous	542 557,19	517 552,35	500 933,27	467 671,10
Lämmitys	1 624 531,30	1 363 095,35	1 428 593,70	1 174 781,63
Vesi ja jätevesi	658 720,19	662 085,55	598 030,43	599 738,40
Sähkö	401 489,26	339 737,19	347 845,53	292 355,24
Jätehuolto	181 312,08	206 849,28	156 909,08	181 194,57
Vahinkovakuutukset	80 962,93	79 040,74	68 852,26	67 123,81
Vuokrat	624 138,08	623 420,54	1 074 073,24	1 086 011,32
Kiinteistövero	214 572,27	200 850,81	137 604,07	122 674,90
Korjaukset	7 575 485,09	2 186 778,21	1 814 994,07	1 260 839,57
Muut hoitokulut	345 661,79	349 479,72	343 280,91	347 981,42
	-13 409 720,12	-7 596 320,50	-7 468 842,99	-6 501 828,52
Luottotappiot	-6 873,34	-7 090,00	-5 558,84	-5 710,23
	-13 416 593,46	-7 603 410,50	-7 474 401,83	-6 507 538,75
LIKEVOITTO	-4 208 994,29	1 842 783,73	1 154 323,39	2 355 454,09
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	47 601,45	42 727,44	46 215,39	41 452,44
Muut korko- ja rahoitustuotot	40 095,13	36 693,72	30 891,57	36 210,31
Korkokulut	-436 299,26	-490 132,42	-419 283,87	-485 926,47
Muut rahoituskulut	-22 331,02	-17 619,35	-16 955,56	-16 007,87
	-370 933,70	-428 330,61	-359 132,47	-424 271,59
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-4 579 927,99	1 414 453,12	795 190,92	1 931 182,50
Tuloverot				
Tilikauden verot	0,00	0,00	0,00	0,00
Laskennalliset verot	1 071 076,52	99 225,42	0,00	0,00
	1 071 076,52	99 225,42	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO	-3 508 851,46	1 513 751,22	795 190,92	1 931 182,50

TOIMINTAKERTOMUS 2021

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 739 704,56	1 739 704,56	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	81 247 275,07	84 634 846,63	71 520 744,14	74 525 875,31
Koneet ja kalusto	2 618 998,82	2 848 954,87	2 107 513,80	2 310 229,14
Muut aineelliset hyödykkeet	5 347 800,53	6 360 723,02	5 338 214,22	6 345 808,78
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 378 664,22	1 224 803,01	1 378 664,22	1 224 803,01
	<u>93 333 290,12</u>	<u>97 809 879,01</u>	<u>82 614 748,27</u>	<u>86 676 328,13</u>
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			4 024 063,95	3 563 613,95
Muut osakkeet ja osuudet	28 625 944,67	28 135 457,19	24 050 381,49	22 012 666,04
Muut saamiset				
Sijoitukset yhteensä	28 625 944,67	28 135 457,19	28 074 445,44	25 576 279,99
Pysyvät vastaavat yhteensä	<u>121 959 234,79</u>	<u>125 945 336,20</u>	<u>110 689 193,71</u>	<u>112 252 608,12</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	288 127,93	174 598,82	234 654,48	132 817,56
Siirtosaamiset	9 058,96	24 501,25	9 020,98	24 356,03
	<u>297 186,89</u>	<u>199 100,07</u>	<u>243 675,46</u>	<u>157 173,59</u>
Rahat ja pankkisaamiset	3 223 189,17	3 265 209,78	2 785 603,11	2 582 467,88
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	<u>3 520 376,06</u>	<u>3 464 309,85</u>	<u>3 029 278,57</u>	<u>2 739 641,47</u>
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>125 479 610,85</u>	<u>129 409 646,05</u>	<u>113 718 472,28</u>	<u>114 992 249,59</u>

TOIMINTAKERTOMUS 2021

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
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	57 864 049,01	56 350 297,78	51 907 813,30	49 976 630,80
Tilikauden voitto	-3 508 851,46	1 513 751,23	795 190,92	1 931 182,50
Oma pääoma yhteensä	58 841 847,22	62 350 698,68	57 189 653,89	56 394 462,97
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 417,56	3 198 417,56		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	57 184 356,68	56 838 084,93	51 411 245,71	53 812 856,77
Muut velat	0,00	0,00	0,00	0,00
Laskennallinen verovelka	269 759,30	1 340 835,82		
	57 454 115,98	58 178 920,75	51 411 245,71	53 812 856,77
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 761 728,29	3 096 841,68	2 401 611,11	2 373 719,17
Saadut ennakot	173 227,28	169 106,69	161 801,72	158 359,76
Ostovelat	1 046 094,31	585 225,88	742 897,16	524 353,50
Muut velat	1 602 914,17	1 477 023,26	1 498 012,47	1 372 965,22
Siirtovelat	401 198,01	353 343,52	313 250,22	355 532,20
	5 985 162,06	5 681 541,03	5 117 572,68	4 784 929,85
Vieras pääoma yhteensä	63 439 346,07	63 860 529,81	56 528 818,39	58 597 786,62
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	125 479 610,85	129 409 646,05	113 718 472,28	114 992 249,59

TOIMINTAKERTOMUS 2021

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	-4 208 994	1 842 784	1 154 323	2 355 454
Oikaisut*	0	284 981	0	0
Poistot	5 776 621	5 654 762	5 361 612	5 222 389
Käyttöpääoman muutos	540 648	-760 943	218 249	-406 894
Saadut osingot	47 601	42 727	46 215	41 452
Saadut korot	40 095	36 694	30 892	36 210
Maksetut korot	-436 299	-472 513	-419 284	-501 934
Muut rahoituskulut	-22 331	73	-16 956	0
Liiketoiminnan rahavirta	1 737 340	6 628 565	6 375 052	6 746 677
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-1 300 032	-3 497 438	-1 300 032	-3 497 634
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-490 487	-25 091 895	-2 498 165	-18 974 151
Investointien rahavirta	-1 790 519	-28 589 333	-3 798 197	-22 471 785
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 096 842	-3 455 130	-2 373 719	-2 811 159
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 108 000	0	0	0
Rahoituksen rahavirta	11 158	-3 455 130	-2 373 719	-2 811 159
Rahavirrat yhteensä	-42 021	-25 415 898	203 135	-18 536 266
Rahavarat 1.1. muutos	3 265 210	28 681 107	2 582 468	21 118 734
Rahavarat 31.12.	-42 021	-25 415 898	203 135	-18 536 266
	3 223 189	3 265 210	2 785 603	2 582 468

* konsernin rahoituslaskelma laadittu yksittäisten konserniyhtiöiden rahoituslaskelmien yhdistelmänä, oikaisuna konsernitilinpäätöksen sisäiset eliminoinnit.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2021	2020	2021	2020
Hoitokate-%	9,83 %	46,75 %	44,24 %	51,18 %
Henkilöstökulut % tuotoista	7,13 %	6,51 %	7,71 %	7,05 %
Vesi ja energia % tuotoista	16,65 %	14,65 %	15,70 %	13,66 %
Nettokorot % tuotoista	-2,30 %	-2,65 %	-2,37 %	-2,80 %
Lainojen keskiporko-%	0,73 %	0,79 %	0,76 %	0,84 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	430	435	468	468
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	18,75	17,75	18,70	17,70
Omavaraisuusaste-%	46,96 %	48,24 %	50,36 %	49,11 %
Maksuvalmius, quick ratio	5,53	5,73	6,28	6,12
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	96,47 %	96,43 %	96,19 %	96,19 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	9,82	9,82	9,8	9,8
Rakennustilavuus, m3	608 352	608 352	563 859	563 859
Asuntoala, m2	133 747	133 747	121 103	121 103
Huoneistoja, kpl	3 864	3 897	3 608	3 632
Asuntopaikkoja, kpl	5 453	5 465	4 997	4 997

*) PSOASin luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

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

TOIMINTAKERTOMUS 2021

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 käyttömaisuudesta 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	
	2021	2020	2021	2020
Vuokraustoiminta	15 941 172,19	16 037 397,57	14 727 348,44	14 805 350,98
Muut tuotot	178 875,57	107 088,34	397 826,33	323 179,94
Yhteensä	16 120 047,76	16 144 485,91	15 125 174,77	15 128 530,92
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	376 638,06	356 680,10	376 638,06	356 680,10
Henkilöstön määrä keskimäärin	19,00	19	19,00	19
4. Poistot				
Rakennuksista ja rakennelmista	3 419 076,85	3 571 574,81	3 036 636,46	3 172 531,54
Koneista ja kalustosta	711 583,46	759 391,90	704 142,79	749 471,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	1 626 160,43	1 303 170,43	1 620 832,50	1 300 386,05
Konserniaktiivasta	19 800,05	20 625,05	0,00	0,00
Yhteensä	5 776 620,79	5 654 762,19	5 361 611,75	5 222 388,59
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	47 601,45	42 727,44	46 215,39	41 452,44
Korkotuotot	40 095,13	36 693,72	30 891,57	36 210,31
Korkokulut	-436 299,26	-490 132,42	-419 283,87	-485 926,47
Muut rahoituskulut	-22 331,02	-17 619,35	-16 955,56	-16 007,87
Yhteensä	-370 933,70	-428 330,61	-359 132,47	-424 271,59

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

Tilikaudella 2021 laskennallisen verovelan muutos oli 1071076,52 euroa.

6. Korjausavustukset ja tuet

Kajaanintie 36 hissiavustusta on saatu kaupungilta 69194 euroa. ARA avustusta on saatu samaan kohteeseen 325763 euroa.

Avustukset on kirjattu hankintamenoa vähennykseksi.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		PSOAS	
	2021	2020	2021	2020
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1 739 704,56	1 739 583,56	1 451 353,56	1 451 353,56
+/- lisäys/vähennys	0,00	121,00	0,00	0,00
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1 739 704,56	1 739 704,56	1 451 353,56	1 451 353,56
Liittymismaksut tilikauden alussa	1 000 846,92	1 000 846,92	818 258,33	818 258,33
+/- lisäys/vähennys	0,00	0,00	0,00	0,00
Liittymismaksut tilikauden lopussa	1 000 846,92	1 000 846,92	818 258,33	818 258,33
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	84 634 846,63	88 085 039,40	74 525 875,31	77 543 723,60
+ lisäys	5 386 887,90	121 382,04	31 505,29	154 683,25
./ katettu asuintalovarauksella	-5 355 382,61			
./ poisto	-3 419 076,85	-3 571 574,81	-3 036 636,46	-3 172 531,54
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	81 247 275,07	84 634 846,63	71 520 744,14	74 525 875,31
Konserniaktiiva tilikauden alussa	495 001,13	515 626,18		
./ poisto	-19 800,05	-20 625,05		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	475 201,09	495 001,13		
Konserniaktiivasta tehdään vuosittainen 4 % poisto jäännösarvosta.				
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	2 848 954,87	3 460 067,98	2 310 229,14	2 890 479,65
+ lisäys	503 784,45	148 278,79	501 427,45	169 220,49
./ katettu asuintalovarauksella	-2 357,00			
./ poisto	-731 383,50	-759 391,90	-704 142,79	-749 471,00
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	2 618 998,82	2 848 954,87	2 107 513,80	2 310 229,14
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	6 360 723,02	4 446 792,95	6 345 808,78	4 429 094,33
+ lisäys	613 237,94	3 217 100,50	613 237,94	3 217 100,50
./ katettu asuintalovarauksella				
./ siirto teknisiin laitteisiin				
./ poisto	-1 626 160,43	-1 303 170,43	-1 620 832,50	-1 300 386,05
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	5 347 800,53	6 360 723,02	5 338 214,22	6 345 808,78
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	1 224 803,01	1 268 173,68	1 224 803,01	1 268 173,68
+ lisäys	1 613 022,34	609 761,07	1 613 022,34	609 761,07
./ ennakkomaksun siirto kuluihin ja hankkeisiin				
./ siirto pysyviin vastaaviin	-1 459 161,13	-653 131,74	-1 459 161,13	-653 131,74
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	1 378 664,22	1 224 803,01	1 378 664,22	1 224 803,01

TOIMINTAKERTOMUS 2021

	Konserni		PSOAS	
	2021	2020	2021	2020
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0,00	0,00	3 563 613,95	3 243 393,95
+/- muutos	0,00	0,00	460 450,00	320 220,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0,00	0,00	4 024 063,95	3 563 613,95
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	28 135 457,19	3 363 782,17	22 012 666,04	3 358 735,02
+ lisäys	5 149 541,19	24 771 675,02	2 037 715,45	18 653 931,02
./.. Vähennys	-4 659 053,71			0,00
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	28 625 944,67	28 135 457,19	24 050 381,49	22 012 666,04
Sijoitukset yhteensä	28 625 944,67	28 135 457,19	28 074 445,44	25 576 279,99

8. Aktivoidut 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	216 754,07	225 785,48	141 696,82	147 600,85

9. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

2021
omistusosuus

2021
tilikauden tulos

PSOAS konsernin tytäryhtiöt:

PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	100 %	55,78
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	79,61 %	3,21
Kiinteistö Oy Puistomanne 13000 kpl	100,00 %	4,76

10. Siirtosaamiset

	Konserni		PSOAS	
	2021	2020	2021	2020
Ennakkomaksut	1 524,90	12 265,22	1 524,90	12 265,22
muuta saamia	7 534,06	12 236,03	7 496,08	12 090,81
	9 058,96	24 501,25	9 020,98	24 356,03

TOIMINTAKERTOMUS 2021

	Konserni		PSOAS	
	2021	2020	2021	2020
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
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	57 864 049,01	56 350 297,78	51 907 813,30	49 976 630,80
Tilikauden voitto/tappio	-3 508 851,46	1 513 751,23	795 190,92	1 931 182,50
Tilikauden voitto Domus Botnica				
Oma pääoma yhteensä	58 841 847,22	62 350 698,68	57 189 653,89	56 394 462,97

12. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Saldo 31.12.2026

Rahalaitoslainat	48 860 739	51 367 480	44 502 652,74	48 712 634
------------------	------------	------------	---------------	------------

13. Annetut pantit ja vastuuitoumukset

OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	59 946 084,97	59 934 926,61	53 812 856,82	56 186 575,94
Annetut kiinnitykset	147 044 889,04	140 310 887,69	125 499 068,07	125 499 067,16

MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	50 456,00	50 456	0,00	0,00
-----------------------	-----------	--------	------	------

YHTEENSÄ

Kiinnitykset	147 044 889,04	140 310 887,69	125 499 068,07	125 499 067,16
Muut vastuut	50 456,00	50 456	0,00	0,00

Taseessa esitettyihin rakennuksiin kohdistuu Aravarajotuslain (1993/1190) mukaisia käyttörajoituksia.

Konsernin taseen ulkopuolisiin vastuisiin sisältyy vuokratonttien vuokrista koostuvat vastuut.

Nykyisten vuokrasopimusten kestoaikana maksettavien tonttivuokrien kokonaismäärä vuoden 2021 vuokratasolla on 9059405 euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2021

14. Saadut vuokravakuudet	Konserni		PSOAS	
	2021	2020	2021	2020
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
	51 130,00	51 130,00	51 130,00	51 130,00

15. Saadut maksusitoumukset

Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	15 817,92	19 445,92	14 087,92	17 715,92
--	-----------	-----------	-----------	-----------

16. Koronvaihtosopimukset

PSOASilla on yksi koronvaihtosopimus ja PSOAS-asunnot Oyllä on yksi koronvaihtosopimus. Koronvaihtosopimusten tarkoituksena on suojata vaihtuvakorkoinen laina kiinteäkorkoiseksi. Koronvaihtosopimukset päättyvät 23.4.2035 ja 30.9.2036.

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo riippuu sopimuksen mukaisten muuttuvien viitekorkojen tasosta. Koronvaihtosopimukset ovat sidottu 6 kk euribor korkoon. Tilinpäätöksessä 31.12.2021 koronvaihtosopimusten markkina-arvot ovat yhteensä -185497,02 euroa.

PSOAS-konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti koronvaihtosopimuksilla tehdyistä korkosuojauksista vuosittain syntyvät tulot ja menot kirjataan tilikausittain rahoitusuotoiksi 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	83 804,25	69 847,17

Arvio koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokuluista vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:

	Konserni	PSOAS
Korkokulu 2022	59126,43	43 154,22

Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekorot nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu kasvattaa koronvaihtosopimusten markkina-arvoa konsernissa 985212 euroa. Mikäli vaihtuvat viitekorot laskevat yhden prosenttiyksikön, sopimusten markkina-arvo laskee -1051035 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 2021

17. Tilintarkastuspalkkiot	Konserni		PSOAS	
	2021	2020	2021	2020
Tilintarkastus	30 727,95	39 204,56	26 127,55	34 616,56
Veroneuvonta	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjelleen 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 hieman laskenut.

Säätiön rahoitustilanne 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.

Tilikausien 2020-2021 perusteella vaikutukset jäänevät vähäisiksi. Käyttöaste on säilynyt hyvänä, ja suunnitellut korjaukset on voitu toteuttaa.

19. Luettelo kirjanpitokirjoista

Päiväkirja

Pääkirja

Toimintakertomus ja tilinpäätös tulostettuna

20. Selvitys kirjanpitokirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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

TOIMINTAKERTOMUS 2021

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Jonne Kettunen
puheenjohtaja

Joni Ollikainen
varapuheenjohtaja

Hannu Halonen

Jonna Helin

Jussi Karhunen

Taneli Kastikainen

Janne-Pekka Niemimäki

Juha Pätsi

Anu Soikkeli

Tiina Strand

Aatu Suihkonen

Anssi Tossavainen

Timo Veijola

Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 29.4.2022

Jari Karppinen
KHT, Ernst & Young Oy

Tapio Raappana
KHT, KPMG Oy Ab