

# PSOAS



TOIMINTAKERTOMUS  
JA TILINPÄÄTÖS  
2022

## 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 2022

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

### 1 Toimitusjohtajan katsaus

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

Vuoden 2022 aikana toimintaympäristöämme leimasi poikkeuksellinen epävarmuus. Venäjän hyökkäys Ukrainaan, voimakkaasti kiihtynyt inflaatio ja tämän seurauksena erittäin nopeasti nousseet markkinakorot vaikuttivat PSOASin talouteen ja toivat mukanaan epävarmuutta toimintaan. Tämän lisäksi vuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia vaikutti varsinkin kevään aikana toimintaamme poikkeusjärjestelyinä, joilla pyrimme turvaamaan sekä henkilökuntamme että asukkaistamme turvallisuuden ja hyvinvoinnin.

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. Korkojen nopean nousun myötä kiinteistösijoitusten houkuttelevuus laskenee aiempiin vuosiin verrattuna.

Yliopisto on viestinyt miettivänsä 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. Oulun Yliopiston sijaintikysymykseen odotetaan päätöksiä vuoden 2023 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.

Myös PSOASin sääntöjä tarkastettiin toimintavuoden aikana ja hallituksen jäsenmäärä pienee siirtymäkausien jälkeen yhteentoista.

Menestyminen opiskelija-asuntojen tarjoamisessa edellyttää meiltä riman pitämistä korkealla. Meidän on pystyttävä tuomaan asukkaalle 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 ke-

## TOIMINTAKERTOMUS 2022

hittämisen. Talusstrategian 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. Koronapandemian vaikutus kysyntään väheni selkeästi kahdesta edellisvuodesta ja käyttöaste lähti selvään nousuun. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 98,79 % (v. 2021 96,47 %).

Vuoden 2022 aikana yleinen korkotaso kohosi poikkeuksellisen nopeasti. Vuoden 2022 alussa puhjennut Venäjän ja Ukrainan välinen sota on tuonut mukanaan suurta epävarmuutta talouden kehitykseen. Sota on vaikuttanut maailman talouteen monella tavalla, mm. raaka-ainesten ja tiettyjen tuotteiden saatavuus on heikentynyt ja niiden hintataso on noussut merkittävästi ja näistä erityisesti energian hinta eri muodoissa. Yleinen epävarmuus näkyy voimakkaana 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 omavaraisuusaste oli 47,44 % (v. 2021 46,96 %).

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 asukastiedotaminen energiaa ja ympäristöä säästävistä elintavoista nähdään myös erittäin tärkeänä. Energia-asioihin kiinnitetään huomiota myös yhteistyössä kiinteistöhoitokumppaneiden kanssa.

Tilikauden 2022 tulos oli konsernissa 2,1 miljoonaa euroa (v. 2021 tappiota 3,5 miljoonaa euroa). Yleinen kustannustason nousu on laskenut tilikauden tulosta PSOASin pitkän ajan keskiarvoon verrattuna. Korjausten määrä tilikaudella oli edellistä vuotta pienempi. Muutos johdun pääosin korona-ajan normaalia laajemmista korjaustoimenpiteistä.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 843 henkilöä ja vastausprosentti oli 21,6 %. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 8,99 (asteikko 4-10). Asukkaiden suositteluindeksi NPS sai arvon 59. Suositteluindeksi voi vaihdella -100 ja +100 välillä ja yli 50 menevää tulosta pidetään yleisesti erinomaisena.

Kuluvaa 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.

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.

# TOIMINTAKERTOMUS 2022

## 2 Vuokraustoiminta

### 2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 1 237 yksiotä, 1 314 perhe- ja 1 358 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5440.

Vuoden aikana käsiteltiin 6 174 hakemusta, joista 1 093 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä pysyi edellisen vuoden tasolla. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 035 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 181 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

### 2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen keskimääräinen käyttöaste vuoden aikana nousi selvästi edellisestä vuodesta. Syksyllä 2021 kysyntää oli edelleen käynnissä olleesta koronapandemiasta huolimatta selkeästi enemmän kuin vuotta aiemmin ja tämä heijastui positiivisesti myös kevääseen 2022. Syksyllä 2022 kysyntä oli niin ikään erittäin hyvää ja koko vuoden keskimääräinen käyttöaste asettuikin noin kaksi prosenttiyksikköä edellisvuotta korkeammalle. Keväällä 2023 vaihto-opiskelijoiden kokonaismäärä on edelleen hieman koronaa edeltävää aikaa alemmalla tasolla. Tilannetta seurataan aktiivisesti yhdessä korkeakoulujen kanssa.

Käyttöastetta nosti myös asuntokannan uudistaminen paremmin kysyntää vastaavaksi. Soluasuntoja on viime vuosina muunneltu yksiöiksi ja perhekaksioiksi ja tämä heijastui positiivisesti kysyntään. Tällä hetkellä soluasuntojen määrä vastaa aiempaa paremmin niiden kysyntää.

Asumisen lisäpalveluita kehitettiin vastaamaan asukkaiden uusia tarpeita. Sähkö- ja hybridiautot ovat alkaneet vähitellen lisääntyä myös opiskelijoiden keskuudessa ja niiden lataamiseen tuotiin tarjolle kaksi erilaista palvelua. Sähköautoilijoita palvelemaan otettiin käyttöön 4 kpl Liikennevirta Oy:n Virta sovelluksella toimivia 22 kW latauspisteitä. Lisäksi Linnanmaan ja Kaijonharjun alueille tuotiin tarjolle IGL Technologies Oy:n kehittämiä älykkäitä eTolppia, joita asukas voi ohjata matkapuhelimelle asennettavalla eParking sovelluksella. eTolppaa voi käyttää sekä auton lataamiseen että lämmittämiseen.

Koronapandemian vuoksi säätiön 50-vuotiseen historiaan liittyvät juhlallisuudet siirtyivät vuodelta 2021 vuodelle 2022. Osana näitä juhlallisuuksia toteutettiin Linnanmaan alueelle kolmesta erillisestä teoksesta koostuva valoteosten sarja, jonka nimi on Inner Glow. Teoksen toteuttajia ovat Arttu Nieminen, Johan Pietarinen ja Jan-Erik Leutola.

## 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 2022

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.

PSOAS:n kiinteistöjen salkutus toimii pohjana investointistrategialle ja suunnitelmien toteutukselle. PSOAS:lla on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suunnitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. Suunnitelman mukaisesti viihtyvyysskorjauksia asuntojen laatutason turvaamiseksi on toteutettu useilla eri alueilla. Viihtyvyysskorjausten yhteydessä solu-asuntoja muutetaan paremmin kysyntää vastaaviksi yksiöiksi ja kaksioiksi.

Syynimaalla sijaitsevan Virkakatu 3 perusparannushanke on vastaanotettu kesällä 2022 ja asunnot ovat valmistuneet vuokrattaviksi syyslukukaudelle 2022. Hankkeessa perusparannettiin kaikki kohteen kolmekerroksiset kerrostalot sekä piha-alueet.

Välkkylän alueen kehittäminen on edennyt toteutusvaiheeseen. Alue sijaitsee keskustan läheisyydessä hyvien kulkuyhteyksien päässä oppilaitoksista, joten opiskelija-asuntojen kysyntään vastataan uudisrakentamisella ja perusparannuksella. Alueelle rakennetaan 16 kerroksinen UNO-tornitalo, johon tulee 171 asuntoa. Tornitalon asemakaavamuutos sai lainvoiman kesällä 2022 ja toteutusvaihe aloitettiin elokuussa 2022. Tornitalon on määrä valmistua talvella 2024.

Välkkylän Ylioppilaantie 4 perusparannuksessa soluasunnot muutetaan kaksioiksi ja yksiöt viihtyvyysskorjataan. Lisäksi yhteistilat sijoitetaan maatasokerrokseen viihtyvyyden ja arjen kohtaamisien parantamiseksi. Hankeen toteutusvaihe on aloitettu joulukuussa 2022. Perusparannuksen on määrä valmistua joulukuussa 2023, jolloin asunnot ovat vuokrattavissa kevätlukukaudelle 2024.

Uudistuotannolla sekä 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 2022

## 4 Henkilöstö

Vuonna 2022 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 19 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 17 henkilöä.

## 5 Lähipiiritapahtumat

1.12.2015 voimaan tulleen säätiölain mukaisesti säätiön lähipiiritapahtumat raportoidaan toimintakertomuksessa. Tästä johtuen PSOAS on kartoittanut ydinlähipiiriään.

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		394 921,10	sis.A2:een		
B Sopimukset	598 343,54	20 812,92			
C Myönnetty tuki	7 113,61	284,26	200,00	271,47	
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, Kiinteistö Oy Puistomannen tonttivuokra.

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

Tonttivuokra PSOASin ja Kiinteistö Oy Puistomannen kesken on tarkistettu vuosittain.

## TOIMINTAKERTOMUS 2022

- 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.
- C2 Lukuun sisältyy Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä ylioppilaskunnalta sekä PSOASin hallituksen jäseniltä. Korvauksen hin- taa on neuvoteltu vuonna 2022.
- C3 Luku sisältää Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käy- töstä PSOASin johdolta.
- C4 Luku sisältää toimitusjohtajan osallistumisen puolisoineen Oulun yliopiston va- rainhankintagaalaan.
- Edellisten lisäksi raportoidaan, että toimitusjohtaja Juha Aitamurto toimii Lähi- Tapiola Pohjoisen hallituksen puheenjohtajana. PSOASin hallituksen puheen- johtaja Jonne Kettunen on toiminut Uniresta Oy:n hallituksen jäsenenä. Talous- päällikkö Antti Tumelius on toiminut Rauhala-klubin hallituksessa.

### 6 Talous

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö -konserniin kuuluvat emosaatiö PSOASin lisäksi tytär- yhtyiöt PSOAS-asunnot Oy, Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen ja Kiinteistö Oy Puistomanne.

Konsernin liikevaihto oli 17,1 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 1,2 miljoonaa euroa enemmän. PSOASin liikevaihto oli 15,7 miljoonaa euroa. Henkilöstökulut olivat yhteensä 1,2 miljoonaa euroa. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 5,5 miljoonaa euroa, säätiössä poistojen määrä oli 5,2 miljoonaa euroa.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi 2,7 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 48 %. Säätiössä korjauskulut olivat 1,5 miljoonaa euroa, 0,4 miljoonaa euroa edellisvuotta pienemmät. Säätiön kiinteistöjen muut hoitokulut yhteensä olivat 7,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 2,3 miljoonaa euroa. Hoitoka- teprosentti oli 48 %.

Korkokulut konsernissa olivat 435 tuhatta euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa kon- sernissa 57,2 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli tilikaudella 0,73 %. Säätiössä korkokulut olivat 384 tuhatta euroa. Säätiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 49,4 miljoonaa euroa.

Konsernitilinpäätöksessä tilikauden voitoksi muodostui 2,1 miljoonaa euroa. Emosaatiön tili- kauden tulos oli voitollinen 1,9 miljoonaa euroa.



# TOIMINTAKERTOMUS 2022

## 7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2022:

### 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

### Toimikausi 2022 – 2024

Jonne Kettunen	OYY
Jussi Karhunen	OYY
Janne-Pekka Niemimäki	Oulun kaupunki
Timo Veijola	asukkaiden edustaja

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

## 8 Tilintarkastajat

Tilintarkastajina vuonna 2022 ovat toimineet tilintarkastusyhteisöt Ernst & Young, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Yliräisänen sekä KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kimmo Keränen.

# TILINPÄÄTÖS 2022

## TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2022

TULOSLASKELMA	Konserni		PSOAS	
	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<b>LIKEVAIHTO</b>				
Vuokrat	17 081 564	15 935 463	15 652 496	14 722 339
Käyttökorvaukset	19 212	5 709	8 452	5 009
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>17 100 777</b>	<b>15 941 172</b>	<b>15 660 949</b>	<b>14 727 348</b>
<b>Muut kiinteistön tuotot</b>	<b>152 340</b>	<b>178 876</b>	<b>377 137</b>	<b>397 826</b>
<b>Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	-992 397	-951 193	-991 497	-950 203
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-168 019	-157 528	-168 019	-157 528
Muut henkilösivukulut	-23 494	-27 107	-23 494	-27 107
	-1 183 910	-1 135 828	-1 183 010	-1 134 838
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot	-5 515 329	-5 776 621	-5 246 181	-5 361 612
<b>Muut kulut</b>				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-195 466	-163 272	-141 555	-110 826
Käyttö ja huolto	-890 298	-876 404	-793 826	-781 000
Ulkoalueiden huolto	-99 858	-120 614	-87 048	-105 901
Siivous	-562 482	-542 557	-510 856	-500 933
Lämmitys	-1 604 344	-1 624 531	-1 397 433	-1 428 594
Vesi ja jätevesi	-693 408	-658 720	-635 584	-598 030
Sähkö	-559 173	-401 489	-484 531	-347 846
Jätehuolto	-184 832	-181 312	-155 016	-156 909
Vahinkovakuutukset	-84 273	-80 963	-71 650	-68 852
Vuokrat	-645 051	-624 138	-909 248	-1 074 073
Kiinteistövero	-370 668	-214 572	-270 743	-137 604
Korjaukset	-1 545 529	-7 575 485	-1 464 366	-1 814 994
Muut hoitokulut	-422 327	-345 662	-418 902	-343 281
	-7 857 710	-13 409 720	-7 340 758	-7 468 843
Luottotappiot	-19 349	-6 873	-15 803	-5 559
	-7 877 058	-13 416 593	-7 356 561	-7 474 402
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>2 676 820</b>	<b>-4 208 994</b>	<b>2 252 334</b>	<b>1 154 323</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	69 136	47 601	66 288	46 215
Muut korko- ja rahoitustuotot	53 283	40 095	50 589	30 892
Korkokulut	-435 156	-436 299	-383 865	-419 284
Muut rahoituskulut	-141 546	-22 331	-131 340	-16 956
	-454 283	-370 934	-398 328	-359 132
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>2 222 537</b>	<b>-4 579 928</b>	<b>1 854 006</b>	<b>795 191</b>
<b>Tuloverot</b>				
Verot	-674	0	-674	0
Laskennalliset verot	-76 740	1 071 077	0	0
	-77 414	1 071 077	0	0
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>2 145 123</b>	<b>-3 508 851</b>	<b>1 853 332</b>	<b>795 191</b>

# TILINPÄÄTÖS 2022

## POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 739 705	1 739 705	1 451 354	1 451 354
Liittymismaksut	1 000 847	1 000 847	818 258	818 258
Rakennukset ja rakennelmat	78 678 108	81 247 275	68 614 260	71 520 744
Koneet ja kalusto	2 244 833	2 618 999	1 754 229	2 107 514
Muut aineelliset hyödykkeet	5 431 931	5 347 801	5 290 835	5 338 214
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	5 434 911	1 378 664	5 430 571	1 378 664
	94 530 334	93 333 290	83 359 506	82 614 748
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			4 024 064	4 024 064
Muut osakkeet ja osuudet	29 422 146	28 625 945	26 052 180	24 050 381
Sijoitukset yhteensä	29 422 146	28 625 945	30 076 244	28 074 445
Pysyvät vastaavat yhteensä	123 952 480	121 959 235	113 435 750	110 689 194
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	237 133	288 128	193 284	234 654
Siirtosaamiset	1 094 932	9 059	60 168	9 021
	1 332 065	297 187	253 452	243 675
Rahat ja pankkisaamiset	3 459 780	3 223 189	1 476 348	2 785 603
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 791 846	3 520 376	1 729 800	3 029 279
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>128 744 326</b>	<b>125 479 611</b>	<b>115 165 550</b>	<b>113 718 472</b>

# TILINPÄÄTÖS 2022

## POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma				
Peruspääoma	1 850	1 850	1 850	1 850
Lahjoitusrahasto	8 409	8 409	8 409	8 409
	10 259	10 259	10 259	10 259
Muut rahastot				
Rakennusrahasto	4 288 778	4 288 778	4 288 778	4 288 778
Rauhala-rahasto	187 530	187 530	187 530	187 530
Asuntostipendirahasto	83	83	83	83
	4 476 390	4 476 390	4 476 390	4 476 390
Edellisten tilikausien voitto	54 355 198	57 864 049	52 703 004	51 907 813
Tilikauden voitto	2 145 123	-3 508 851	1 853 332	795 191
Oma pääoma yhteensä	60 986 970	58 841 847	59 042 986	57 189 654
<b>VÄHEMMISTÖOSUDET</b>	3 198 418	3 198 418		
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	56 886 169	57 184 357	49 361 808	51 411 246
Laskennallinen verovelka	346 499	269 759		
	57 232 668	57 454 116	49 361 808	51 411 246
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 354 024	2 761 728	2 033 284	2 401 611
Saadut ennakot	176 820	173 227	160 294	161 802
Ostovelat	2 734 217	1 046 094	2 665 045	742 897
Muut velat	1 632 345	1 602 914	1 484 262	1 498 012
Siirtovelat	428 864	401 266	417 871	313 250
	7 326 270	5 985 162	6 760 756	5 117 573
Vieras pääoma yhteensä	64 558 938	63 439 346	56 122 563	56 528 818
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>128 744 326</b>	<b>125 479 611</b>	<b>115 165 550</b>	<b>113 718 472</b>

# TILINPÄÄTÖS 2022

## POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Liikevoitto	2 676 820	-4 208 994	2 252 334	1 154 323
Poistot	5 515 329	5 776 621	5 246 181	5 361 612
Käyttöpääoman muutos	622 196	540 648	1 910 064	218 249
Saadut osingot	69 136	47 601	66 288	46 215
Saadut korot	53 283	40 095	50 589	30 892
Maksetut korot	-343 487	-436 299	-292 196	-419 284
Muut rahoituskulut	-141 546	-22 331	-131 340	-16 956
Verot	-674	0	-674	0
Liiketoiminnan rahavirta	8 451 057	1 737 340	9 101 246	6 375 052
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-6 712 373	-1 300 032	-5 990 939	-1 300 032
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-796 201	-490 487	-2 001 798	-2 498 165
Investointien rahavirta	-7 508 574	-1 790 519	-7 992 737	-3 798 197
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-2 777 892	-3 096 842	-2 417 765	-2 373 719
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 529 148	3 108 000	4 457 148	0
Rahoituksen rahavirta	-705 892	11 158	-2 417 765	-2 373 719
<b>Rahavirrat yhteensä</b>	236 591	-42 021	-1 309 255	203 135
Rahavarat 1.1. muutos	3 223 189	3 265 210	2 785 603	2 582 468
Rahavirat 31.12.	3 459 780	3 223 189	1 476 348	2 785 603

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

## TILINPÄÄTÖS 2022

### POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
Hoitokate-%	47,91 %	9,83 %	47,88 %	44,24 %
Henkilöstökulut % tuotoista	6,92 %	7,13 %	7,55 %	7,71 %
Vesi ja energia % tuotoista	16,56 %	16,65 %	15,70 %	15,70 %
Nettokorot % tuotoista	-2,63 %	-2,30 %	-2,48 %	-2,37 %
Lainojen keskiporko-%	0,73 %	0,73 %	0,73 %	0,76 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	429	430	429	468
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	18,87	18,75	19,70	18,70
Omavaraisuusaste-%	47,44 %	46,96 %	51,34 %	50,36 %
Maksuvalmius, quick ratio	4,79	5,53	4,82	6,28
<b>Toiminnalliset tunnusluvut *</b>				
Asuntojen käyttöaste, %	98,79 %	96,47 %	98,71 %	96,19 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	10,11	9,82	10,09	9,80
Rakennustilavuus, m3	608 352	608 352	563 859	563 859
Asuntoala, m2	133 524	133 747	121 103	121 103
Huoneistoja, kpl	3 930	3 864	3 573	3 608
Asuntoaikoja, kpl	5 440	5 453	4 719	4 997

\*) PSOASin luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

\*\*) yksi perheasunto =yksi huoneisto, yksiö =yksi huoneisto, yksi =yksi kimppakämppehuone =yksi huoneisto

# TILINPÄÄTÖS 2022

## 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	
	2022	2021	2022	2021
Vuokraustoiminta	17 100 777	15 941 172	15 660 949	14 727 348
Muut tuotot	152 340	178 876	377 137	397 826
<b>Yhteensä</b>	<b>17 253 117</b>	<b>16 120 048</b>	<b>16 038 085</b>	<b>15 125 175</b>
<b>3. Henkilöstö</b>				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	394 921	376 638	394 021	375 648
Henkilöstön määrä keskimäärin	19	19	19	19
<b>4. Poistot</b>				
Rakennuksista ja rakennelmista	3 117 819	3 419 077	2 906 484	3 036 636
Koneista ja kalustosta	596 771	711 583	587 079	704 143
Muista pitkävaikutteisista menoista	1 781 731	1 626 160	1 752 618	1 620 833
Konserniaktiivasta	19 008	19 800	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>5 515 329</b>	<b>5 776 621</b>	<b>5 246 181</b>	<b>5 361 612</b>
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot	78 746	47 601	75 898	46 215
Korkotuotot	43 670	40 095	40 979	30 892
Korkokulut	-435 156	-436 299	-383 865	-419 284
Muut rahoituskulut	-141 546	-22 331	-131 340	-16 956
<b>Yhteensä</b>	<b>-454 287</b>	<b>-370 934</b>	<b>-398 328</b>	<b>-359 132</b>

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

Tilikaudella 2022 laskennallisen verovelan muutos oli 76 740 euroa.

#### 6. Korjausavustukset ja tuet

Virkakatu 3 hankkeeseen saadaan ARA avustusta 1034764 euroa.

Avustus on kirjattu tilinpäätöshetkellä siirtosaamisiin.

# TILINPÄÄTÖS 2022

7. Pysyvät vastaavat	Konserni		PSOAS	
	2022	2021	2022	2021
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet tilikauden alussa	1 739 705	1 739 705	1 451 354	1 451 354
+/- lisäys/vähennys	0	0	0	0
Maa- ja vesialueet tilikauden lopussa	1 739 705	1 739 705	1 451 354	1 451 354
Liittymismaksut tilikauden alussa	1 000 847	1 000 847	818 258	818 258
+/- lisäys/vähennys	0	0	0	0
Liittymismaksut tilikauden lopussa	1 000 847	1 000 847	818 258	818 258
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	81 247 275	84 634 847	71 520 744	74 525 875
+ lisäys	2 946 161	5 386 888	0	31 505
./ katettu asuintalovaruuksella	0	-5 355 383	0	
./ poisto	-5 515 329	-3 419 077	-2 906 484	-3 036 636
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	78 678 108	81 247 275	68 614 260	71 520 744
Konserniaktiiva tilikauden alussa	475 201	495 001		
./ poisto	-19 008	-19 800		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	456 193	475 201		
Konserniaktiivasta tehdään vuosittainen 4 % poisto jäännösarvosta.				
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	2 618 999	2 848 955	2 107 514	2 310 229
+ lisäys	222 605	503 784	233 794	501 427
./ katettu asuintalovaruuksella		-2 357		
./ poisto	-596 771	-731 384	-587 079	-704 143
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	2 244 833	2 618 999	1 754 229	2 107 514
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	5 347 801	6 360 723	5 338 214	6 345 809
+ lisäys	1 865 861	613 238	1 705 238	613 238
./ poisto	-1 781 731	-1 626 160	-1 752 618	-1 620 833
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	5 431 931	5 347 801	5 290 835	5 338 214
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	1 378 664	1 224 803	1 378 664	1 224 803
+ lisäys	6 240 949	1 613 022	5 602 520	1 613 022
./ siirto pysyviin vastaaviin	-2 184 702	-1 459 161	-1 550 614	-1 459 161
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	5 434 911	1 378 664	5 430 571	1 378 664



# TILINPÄÄTÖS 2022

	Konserni		PSOAS	
	2022	2021	2022	2021
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0	0	4 024 064	3 563 614
+/- muutos	0	0	0	460 450
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0	0	4 024 064	4 024 064
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	28 625 945	28 135 457	24 050 381	22 012 666
+ lisäys	10 384 643	5 149 541	2 001 798	2 037 715
./ Vähennys	-9 588 442	-4 659 054		
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	29 422 146	28 625 945	26 052 180	24 050 381
Sijoitukset yhteensä	29 422 146	28 625 945	30 076 244	28 074 445

## 8. Aktivoidut korkomenot

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

Aktivoitu tilikaudella	0	0	0	0
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	208 084	216 754	136 029	141 697

2022

## 9. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

tilikauden tulos

### PSOAS konsernin tytäryhtiöt:

PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	3 815,67
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	9,27
Kiinteistö Oy Puistomanne 13000 kpl	13,65

## 10. Siirtosaamiset

	Konserni		PSOAS	
	2022	2021	2022	2021
Ennakkomaksut	0	1 525	0	1 525
muuta saamisia	1 094 932	7 534	60 168	7 496
	1 094 932	9 059	60 168	9 021

## 11. Oma pääoma

	Konserni		PSOAS	
	2022	2021	2022	2021
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n alussa				
Peruspääoma	1 850	1 850	1 850	1 850
Lahjoitusrahasto	8 409	8 409	8 409	8 409
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma tk:n lopussa	10 259	10 259	10 259	10 259
Peruspääoma sisältää sekä PSOASin että fuusiossa siirtyneen Domus Botnican peruspääomat.				
Muut rahastot tilikauden alussa				
Rakennusrahasto	4 288 778	4 288 778	4 288 778	4 288 778
Rauhala-rahasto	187 530	187 530	187 530	187 530
Asuntostipendirahasto	83	83	83	83
Muut rahastot tilikauden lopussa	4 476 390	4 476 390	4 476 390	4 476 390
Edellisten tilikausien voitto/tappio	54 355 198	57 864 049	52 703 004	51 907 813
Tilikauden voitto/tappio	2 145 123	-3 508 851	1 853 332	795 191
Oma pääoma yhteensä	60 986 970	58 841 847	59 042 986	57 189 654

## 12. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Saldo 31.12.2027.

Rahalaitoslainat	49 054 861	48 860 739	42 993 535	44 502 653
------------------	------------	------------	------------	------------

# TILINPÄÄTÖS 2022

## 13. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

### OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	59 240 193	59 946 085	51 395 092	53 812 857
Annetut kiinnitykset	147 221 870	147 044 889	125 726 588	125 499 068

### MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	130 673	50 456	0	0
Muiden vastuiden raportointitapaa on päivitetty vuodesta 2021 sisältämään maanvuokravastuut. Vertailukelpoinen luku vuodelle 2021 on 164548 €.				

### YHTEENSÄ

Kiinnitykset	147 221 870	147 044 889	125 726 588	125 499 068
Muut vastuut	130 673	50 456	0	0

Konsernin taseen ulkopuolisiin vastuisiin sisältyy vuokratonttien vuokrista koostuvat vastuut.

Nykyisten vuokrasopimusten kestoaikana maksettavien tonttivuokrien kokonaismäärä vuoden 2022 vuokratasolla on 8 188 341 euroa.

Alla luetellaan kiinteistöt joihin on saatu rahoitusta ARA:lta (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ja joihin kohdistuu korkotukilain (604/2001) mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia. PSOAS noudattaa korkotukilain säännökset

Osoite	Käyttörajoitukset voimassa
Virkakatu 8 A-B	22.8.2029
Tellervontie 2	20.2.2036
kv-yksikölle vuokratut asunnot	20.2.2036
Kalervontie 1 A-C	21.4.2037
Kalervontie 5	21.4.2037
Yioppilaantie 10 ja 8	23.4.2038
Tirolintie 2 A	10.8.2038
Tirolintie 2 B	11.8.2038
Kajaanintie 40	23.6.2039
Paalikatku 14 A-B	27.10.2039
Kajaanintie 34	29.12.2039
Kajaanintie 32 ja 36	1.6.2040
Yioppilaantie 4	21.2.2041
Yo-katu 2, 4, 6, 8, 10	9.9.2041
Peltolankaari 20 A-C	31.10.2041
Virkakatu 5 A-D	27.9.2042
Virkakatu 5 E-J	27.9.2042
Paavo Havaksentie 5	6.10.2042
Kajaanintie 38	24.2.2043
Toivoniementie 1	16.9.2043
Sellukatku 6	22.9.2043
Virkakatu 8 C-D	19.11.2043
Virkakatu 8 E-J	19.11.2043
Puulinnankatu 7	9.12.2044
Tervakukkakuja 1	22.6.2045
Kurkelantie 8	4.8.2045
Tiedonkaari 6 A-E	22.12.2045
Yo-katu 32, 34, 36	1.9.2046
Yo-katu 38, 40, 46 (tornit)	1.9.2046
Yo-katu 42, 44	1.9.2046
Paalikatku 13	5.11.2047
Tutkijantie 2b	17.4.2049
Tutkijantie 2A, 2C-F	17.4.2049
Yioppilaantie 2	14.1.2050
Toivoniementie 1	16.9.2053
Kandintie 1 F-H	29.1.2058
Kandintie 3 A-E	29.1.2058
Taidonkaari 1 A-I	29.1.2058
<b>Koy Linnanmaan Ykkönen</b>	
Yiopistokatu 1	20.8.2021
<b>PSOAS-asunnot Oy</b>	
Puistokatu 6	28.12.2037
Tapiontie 13	21.8.2037
Tapiontie 9	28.5.2038
Virkakatu 3	26.10.2051

# TILINPÄÄTÖS 2022

14. Saadut vuokravakuudet	Konserni		PSOAS	
	2022	2021	2022	2021
Kööki Co. Oy	18 000	18 000	18 000	18 000
Oulun Biljardi Oy	25 300	25 300	25 300	25 300
Michella Oy	7 830	7 830	7 830	7 830
	51 130	51 130	51 130	51 130
<b>15. Saadut maksusitoumukset</b>				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	9 643	15 818	8 713	14 088

## 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 31.12.2022 koronvaihtosopimusten markkina-arvot ovat yhteensä 1928472,85 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.

	Konserni	PSOAS
Rahoituskulu korkosuojaussopimuksista	26 808	13 765

Koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokulut vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:

	Konserni	PSOAS
Korkokulu 31.12.2022 korolla	367 446	207 858

## Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekorot nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu kasvattaa koronvaihtosopimusten markkina-arvoa konsernissa 548754 euroa. Mikäli vaihtuvat viitekorot laskevat yhden prosenttiyksikön, sopimusten markkina-arvo laskee 657404 euroa.

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

17. Tilintarkastuspalkkiot	Konserni		PSOAS	
	2022	2021	2022	2021
Tilintarkastus	56 168	30 728	51 537	26 128
Veroneuvonta	0	0	0	0
Muut palvelut	0	0	0	0

## 18. Jälkilaskelma

Tilikaudelta 2022 on laadittu vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 c § sekä aravarajoituslain 7 c § mukainen tasausryhmäkohtainen jälkilaskelma.

## 19. Luettelo kirjanpito kirjoista

Päiväkirja  
Pääkirja  
Toimintakertomus ja tilinpäätös tulostettuna

## 20. Selvitys kirjanpito kirjojen ja tositteiden säilytystavoista

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

# TILINPÄÄTÖS 2022

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 20.4.2023

Jonne Kettunen  
puheenjohtaja

Joni Ollikainen  
varapuheenjohtaja

Hannu Halonen

Jussi Karhunen

Salla Karhunen

Taneli Kastikainen

Janne-Pekka Niemimäki

Miriam Putula

Anu Soikkeli

Tiina Strand

Anssi Tossavainen

Timo Veijola

Juha Aitamurto  
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 25.4.2023

Mikko Yliräisänen  
KHT, Ernst & Young Oy

Kimmo Keränen  
KHT, KPMG Oy Ab