



PSOAS

Toimintakertomus
& tilinpäätös 2024

ASTOCK
MATKALLA EUROOPAN
KULTTUURIPÄÄKAUPUNGIKSI

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	4
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 2024

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 2024 aikana toimintaympäristöämme leimasi jo usean vuoden jatkunut poikkeuksellinen epävarmuus. Venäjän hyökkäys Ukrainaan vuonna 2022 aiheutti korkean inflaation ja tämän seurauksena erittäin nopeasti nousseet markkinakorot. Päättäneen vuoden aikana Lähi-idän kriisiytynyt tilanne lisäsi myös epävarmuutta. Vuoden 2024 aikana inflaatio kääntyi laskuun ja tätä seurasi myös korkotason lasku. Vuodelle 2025 ennustetaan edelleen korkotason maltillista laskua.

Suurten kaupunkien, mukaan lukien Oulun, vuokra-asuntomarkkinoiden nähdään edelleen kasvavan, vaikka kohonnut korkotaso on vähentänyt asuntosijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntojen hankintaan. Suomi jatkaa kaupungistumista ja vuokra-asunnoille on edelleen kysyntää.

Yliopisto on viestinyt mieltivänsä tulevaa sijaintia lähempänä Oulun keskustaa. Jos siirtyminen toteutuu, on PSOASin tulevaisuuden rakentamisen painopiste keskustassa ja Kampuksen läheisyydessä. Väkkylän alueen kehittäminen on hyvä mahdollisuus lisätä asuntokantaa lähellä keskustaa. Oulun yliopiston sijaintikysymykseen odotetaan päätöksiä vuoden 2025 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 asiakkaidemme tarpeita. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla.

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 kehittämisen. Talousstrategian keskeinen viesti on ”vahva talous”. Tähän pyritään hallitulla vuokratasolla, hyvän hoitokatteen säilyttämisellä, tehokkailla päivittäisrutiineilla ja suunnitelmallisella investointipolitiikalla.

Talouden kannalta keskeisiä tavoitteita ovat hyvän käyttöasteen ja hoitokatteen säilyttäminen läpi vuoden. Myynnillisesti suurin haaste ajoittuu loppukevään ja alkukesän kuukausiin. Koronapandemian vaikutus kysyntään väheni selkeästi kahdesta edellisvuodesta ja käyttöaste lähti selvään nousuun. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli vuonna 2024 98,97 % (v. 2023 98,94 %).

TOIMINTAKERTOMUS 2024

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 vuonna 2024 43,70 % (v. 2023 43,98 %).

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 2024 tulos oli konsernissa 0,6 miljoonaa euroa (v. 2023 voittoa 1,4 miljoonaa euroa). Yleinen kustannustason nousu on laskenut tilikauden tulosta PSOASin pitkän ajan keskiarvoon verrattuna jo useana vuotena peräkkäin. Korkokulut ja kasvaneet poistot selittävät suurimman osan tuloksen vaihtelusta edelliseen vuoteen verrattuna.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 652 henkilöä ja vastausprosentti oli 15,5 %. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 9,1 (asteikko 4–10). Asukkaiden suositteluindeksi NPS sai arvon 59. Suosittelemiseksi voi vaihdella -100 ja +100 välillä ja yli 50 menevää tulosta pidetään yleisesti erinomaisena.

Tulevana toimintakautena kiinnitämme kasvavaa huomiota säätiön toiminnan vastuullisuuteen. Vastuullisuus on yksi säätiön kolmesta arvosta ja se on kirjattu seuraavasti: Kestävä elämäntapa näkyy kaikissa tomissamme. Sitoudumme huolehtimaan ympäristöstä kiinteistöjen käytössä, rakentamisessa ja ylläpidossa yhdessä asukkaidemme kanssa. Energiainsäästöön pyrkivät hankkeet ovat osa jokapäiväistä toimintaamme. Edesautamme kulutustottumusten muutosta kohti energiaviisaampaa elämäntapaa. Vahva talous ja vastuullinen omaisuuden hoito luo perustan koko säätiön toiminnalle.

Vastuullisuuden merkitys keskeisille sidosryhmillemme kasvaa ja se vaikuttaa toimintaamme. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat PSOASin strategisia painopistealueita ja kiinteitä osia toiminnassamme ja yrityskulttuurissamme.

Vastuullisuus näkyy rakentamisessamme ja kiinteistöjen ylläpidossa ekologisesti kestävien ja ympäristön huomioivien materiaalien ja työtapojen käyttönä. Kiinnitämme erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten elinkaaren pituuteen. Rakennustyömaillamme on turvallista tehdä työtä. Haluamme samalla olla opiskelijoiden vuokra-asumisen rohkea uudistaja, joka rakentaa parempaa ja viihtyisämpää kaupunkiasumista.

Henkilökuntamme voi työssä hyvin ja kokee tekevänsä merkityksellistä työtä. Mittaamme tyytyväisyyttä ja hyvinvointia säännöllisillä henkilöstökyselyillä. Työergonomiaan kiinnitämme huomiota yhteistyössä työterveyspalvelutarjoajan kanssa.

Asukaspalveluissa korostuu vastuullisuus. Suosimme pyöräilyä, julkista liikennettä ja yhteiskäyttöautoja. Kuluvan vuoden keväällä tilasimme kolmannen yhteiskäyttöauton asukaskäyttöön. PSOAS yhteiskäyttöpyörät ovat tarjolla kaikissa vaihto-opiskelija kohteissa.

TOIMINTAKERTOMUS 2024

Linnanmaalle rakennettiin yhteisöllinen kiertotalouspuutarha kuntoiluvälineineen. Rakentamisessa hyödynnettiin käytöstä poistuneen päiväkodin purkujätteitä. Kasvatuslaatikot ovat aktiivisessa käytössä ja niiden määrää lisätään kysynnän mukaan.

Kuluvan toimintakauden aikana kiinnitetään erityistä huomiota jätteiden keräykseen. PSOASin tahtotilana on ollut useamman vuoden ajan kehittää jätteiden kierrätystä. Tämän vuoden helmi-maaliskuun aikana uusittiin kaikkien kohteiden jättepisteiden jätelajitteluohjeet. Ne ovat sekä suomen että englannin kielellä. Tarkoituksena on myös lisätä huoneistojen lajittelumahdollisuuksia ja innostaa asukkaita huolelliseen jätelajitteluun.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 1 363 yksiötä, 1 432 perhe- ja 1 188 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5640.

Vuoden aikana käsiteltiin 8 071 hakemusta, joista 1 655 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä kasvoi noin 8 %. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 412 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 117 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

Asuntojen keskimääräinen käyttöaste pysyi edellisvuoden tapaan korkealla tasolla ja kysyntä oli hyvää. Huhtikuussa valmistuneen uudisrakennus UNOn kaikki 171 asuntoa täyttyivät jo toukokuussa, vaikka opiskelija-asuntojen käyttöaste tyypillisesti laskee kesää kohti. Myös solu-asuntojen käyttöaste säilyi hyvällä tasolla läpi vuoden. Niiden määrä on tällä hetkellä hyvin tasapainossa kysyntätilanteen kanssa. Kysytyimmillä alueilla soluihin oli runsaasti hakijoita vielä vuoden lopullakin.

2.2 Asiakaspalvelut ja asiakastiedottaminen

Asukkaiden palveluita kehitettiin vuoden aikana monipuolisesti. UNOn alakertaan valmistui keväällä nimellä PSOAS Study kulkeva opiskelutila, jota kaikki Vähäkylän asukkaat voivat käyttää. Kesällä Kaijonharjun asukkaille valmistui monipuolinen kuntosali, joka on tarkoitus avata myös lähialueiden asukkaille vuoden 2025 aikana. Samaan aikaan kuntosalin kanssa otettiin käyttöön myös pohjoisen alueen asukkaita palveleva yhteiskäyttöperäkärry, joka on osoittautunut erittäin suosituksi. Kevään 2025 aikana myös eteläisen alueen asukkaille aletaan tarjota yhteiskäyttöperäkärryä. Edellä mainittujen yhteiskäyttöpalveluiden sähköisen varaamisen ja hallinnoinnin mahdollistava puhelinavainjärjestelmä valmistui keväällä 2024. Järjestelmä perustuu varausjärjestelmä OmaPSOASin ja iLOQ Managerin integraatioon.

Vuoden aikana järjestettiin kilpailutus säätiön toiminnanohjausjärjestelmän uusimisesta. Aiemmin käytössä ollut Visman L7 tullaan korvaamaan Pandia Oy:n Kennolla sekä Microsoftin Dynamics 365 Business Centralilla vuoden 2025 aikana. Kenno tulee toimimaan asukasvalinnan, asiakkuuksien hallinnan sekä reskontran järjestelmänä Business Centralin palvelussa taloushallinnon ja kirjanpidon tarpeita. Palkanlaskenta ulkoistettiin vuoden 2025 alkaessa ja samalla se siirtyi L7:stä Mepcoon. Uudistuva järjestelmäkokonaisuus tulee valmistuessaan tarjoamaan runsaasti uusia mahdollisuuksia muun muassa asuntotarjousprosessin, asukastiedottamisen, asukkaiden sähköisen asioinnin sekä sisäisen raportoinnin kehittämiseen.

3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset

Kiinteistöjen ylläpidossa ja rakennuttamisessa PSOAS haluaa tuottaa asumisviihtyvyydeltään, turvallisuudeltaan ja maisemaltaan hyvää kaupunkirakennetta. Suunnitteluratkaisuissa korostamme yhteisöllisyyden ja palvelujen tukemista. Viestimme myös asiakkaillemme, että vastuu elinympäristön parantamisesta kuuluu meille kaikille.

Opiskelija-asuntojen lisärakentaminen perustuu opiskelija-asumistarpeeseen. Määräviä tekijöitä ovat mm. oppilaitosten sijainti, kulkuyhteydet, Oulun seudun opiskelijamäärien muutokset, Oulun houkuttelevuus opiskelupaikkakuntana kotimaisille sekä ulkomaalaisille opiskelijoille, sekä alueen vuokra-asuntotuotanto tarkastelujaksolla. Edullisten ja toimivien asuntoratkaisujen kysyntä ja houkuttelevaisuus on noussut, joten huoneistomuutoksia ei toteutettu yhtä paljon kuin edellisinä vuosina. Huoneistoremonteissa keskityttiin korjaamaan asuntojen kunto vastaamaan kysyntää.

PSOASin kiinteistöjen salkutus toimii pohjana investointistrategialle ja suunnitelmien toteutukselle. PSOASilla on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteuttamiseen ja uudishankkeisiin. Suunnitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. Suunnitelman mukaisesti viihtyvyyskorjauksia asuntojen laatutason turvaamiseksi on toteutettu useilla eri alueilla. Viihtyvyysskorjausten tarkoituksena on korjata asuntojen laatutaso paremmin kysyntää vastaaviksi.

Investointistrategian pääalueena on Välikylän ja Peltolan alue, jotka sijaitsevat keskustan läheisyydessä hyvien kulkuyhteyksien varrella. Opiskelija-asuntojen kysyntään on vastattu uudisrakentamisella ja perusparannuksella. Välikylän alueelle on rakennettu 16 kerroksinen UNO-tornitalo, johon valmistui 171 asuntoa. Alueen olemassa olevat rakennukset korjataan vuosittain yksi kerralla. Sefonpajan perusparannus valmistui joulukuussa 2023, Sampolan perusparannus valmistuu elokuussa 2025 ja Ullankartanon toteutus alkaa elokuussa 2025. Välikyntorpan kiinteistön kehittämisideointi on aloitettu Juhan korttelin arkkitehtuurikilpailulla, joka on suunnattu Oulun Yliopiston arkkitehtiopiskelijoille. Peltolan puistoon on suunnitteilla kolme kerrostaloa, joihin on tavoitteena toteuttaa yhteensä noin 180 opiskelija-asuntoa lähivuosina.

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. Kiinteistön ylläpidossa ja rakennushankkeissa on kiinnitetty erityistä huomiota vastuullisiin suunnitteluratkaisuihin ja materiaalihankintoihin.

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

TOIMINTAKERTOMUS 2024

4 Henkilöstö

Vuonna 2024 Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön palveluksessa oli keskimäärin 19 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 18 henkilöä.

5 Lähipiiritapahtumat

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 tytär-yhteisö 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		459 597,68	sis.A2:een		
B Sopimukset	732 114,39	24 589,13			
C Myönnetty tuki	8 050,50	569,47	100,00	220,00	
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, 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.

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

TOIMINTAKERTOMUS 2024

- C1 Luku sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan järjestörekisteriin kuuluville ai-nejärjestöille annetun tukimainonnan. Tuen määrä hyväksytään vuosittain bud-jetin laatimisen yhteydessä. Luku sisältää osallistumisen Oulun yliopiston yliop-pilaskunnan myöntämään vuoden opiskelija stipendiin.
- Lukuun sisältyy Koneinsinöörikillalle maksettu avustus vanhan paloauto Ykän autotallivuokran muodossa sekä Rauhala-klubille eli Oulun yliopiston ylioppilas-kunnan entisten toimijoiden alumniyhdistykselle maksettu jäsenmaksu.
- Lukuun sisältyy Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä Rauhala-klubilta.
- C2 Lukuun sisältyy Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorvaukset saunan käytöstä PSOASin hallituksen jäseniltä sekä Oulun yliopiston ylioppilaskunnan hallituksen jäseniltä ja pääsihteeriltä.
- Luku sisältää palaveritarjoilut Oulun yliopiston ylioppilaskunnan hallituksen jä-senille sekä pääsihteerille.
- C4 Luku sisältää toimitusjohtajan osallistumisen puolisoineen Oulun yliopiston va-rainhankintagaalaan.
- Edellisten lisäksi raportoidaan, että. PSOASin hallituksen puheenjohtaja Jonne Kettunen on toiminut Uniresta Oy:n hallituksen jäsenenä. Hallituksen varapu-heenjohtaja Salla Karhunen on toiminut Rauhala-klubi ry:n hallituksessa.

6 Talous

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

Konsernin liikevaihto oli 19,1 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 1,1 miljoonaa euroa enemmän. PSOASin liikevaihto oli 17,2 miljoonaa euroa. Henkilöstökulut olivat yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 7,0 miljoonaa euroa, säätiössä poistojen määrä oli 6,6 miljoonaa euroa.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi 2,0 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 47 %. Säätiössä korjauskulut olivat 1,5 miljoonaa euroa. Säätiön kiinteistöjen muut hoitokulut yhteensä olivat 8,2 miljoonaa eu-roa ja liikevoitto oli 1,5 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentti oli 47 %.

Korkokulut konsernissa olivat 1,8 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 71,5 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli tilikaudella 2,61 %. Sääti-össä korkokulut olivat 1,7 miljoonaa euroa. Säätiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 64,1 miljoonaa euroa.

Konsernitilinpäätöksessä tilikauden voitoksi muodostui 0,6 miljoonaa euroa. Emosaatiön tili-kauden tulos oli voitollinen 0,2 miljoonaa euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2024

7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2024:

Toimikausi 2022–2024:

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

Toimikausi 2023–2025:

Salla Karhunen	OYY
Joni Ollikainen	OYY
Miriam Putula-Vasari	asukasedustaja

Toimikausi 2024–2026:

Eetu Leinonen	OYY
Iisakki Tapaila	OYY
Anu Soikkeli	Oulun yliopisto
Sara Alamikkela	OSAKO

Hallituksen puheenjohtajana toimi Jonne Kettunen ja varapuheenjohtajana Salla Karhunen. Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 17 kertaa.

8 Tilintarkastajat

Tilintarkastajina vuonna 2024 ovat toimineet tilintarkastusyhteisöt Ernst & Young, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Milla Karjalainen sekä KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kimmo Keränen.

TILINPÄÄTÖS 2024

TULOSLASKELMA

Konserni

Emoyhtiö

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	19 058 526	17 910 479	17 213 943	16 061 977
Käyttökorvaukset	16 129	32 035	11 679	9 755
Liikevaihto yhteensä	19 074 655	17 942 513	17 225 622	16 071 732
Muut kiinteistön tuotot	233 752	129 732	364 696	361 412
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 122 813	-920 065	-1 121 338	-919 390
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-187 773	-174 732	-187 773	-174 732
Muut henkilösivukulut	-16 291	-8 025	-16 291	-8 025
	-1 326 878	-1 102 822	-1 325 403	-1 102 147
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-6 980 631	-5 634 949	-6 569 861	-5 234 832
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-226 596	-236 986	-166 012	-177 701
Käyttö ja huolto	-913 302	-966 543	-787 648	-849 219
Ulkoalueiden huolto	-64 975	-54 521	-60 283	-45 399
Siivous	-653 739	-589 057	-589 214	-527 304
Lämmitys	-2 030 593	-1 794 803	-1 745 119	-1 536 873
Vesi ja jätevesi	-873 370	-762 747	-758 379	-674 470
Sähkö	-371 644	-243 698	-261 366	-209 069
Jätehuolto	-288 002	-219 530	-241 798	-179 892
Vahinkovakuutukset	-81 887	-79 212	-68 733	-66 105
Vuokrat	-847 373	-660 026	-1 219 904	-1 042 520
Kiinteistövero	-348 967	-451 822	-251 856	-330 143
Korjaukset	-1 746 655	-1 862 844	-1 463 541	-1 681 015
Muut hoitokulut	-545 459	-837 597	-540 480	-833 919
	-8 992 562	-8 759 385	-8 154 332	-8 153 628
Luottotappiot	-13 848	-12 838	-13 258	-12 838
	-9 006 410	-8 772 223	-8 167 590	-8 166 466
LIKEVOITTO	1 994 488	2 562 252	1 527 465	1 929 700
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	60 196	57 085	58 774	55 370
Muut korko- ja rahoitustuotot	447 962	295 516	367 920	218 766
Korkokulut	-1 768 384	-1 292 751	-1 700 938	-1 251 612
Muut rahoituskulut	-25 899	-95 935	-24 035	-94 230
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0	0	0	0
	-1 286 125	-1 036 085	-1 298 279	-1 071 706
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	708 363	1 526 167	229 186	857 994
Tuloverot				
Verot	-2 904	-3 597	-2 904	-3 597
Laskennalliset verot	-99 046	-136 880	0	0
	-101 950	-140 477	-2 904	-3 597
TILIKAUDEN VOITTO	606 413	1 385 689	226 283	854 397

TILINPÄÄTÖS 2024

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
VASTAAVAA	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	1 739 705	1 739 705	1 451 354	1 451 354
Liittymismaksut	1 098 987	1 000 847	916 399	818 258
Rakennukset ja rakennelmat	96 014 889	75 574 932	86 602 719	65 836 897
Koneet ja kalusto	3 356 152	1 894 438	2 870 082	1 419 968
Muut aineelliset hyödykkeet	5 068 031	4 705 608	4 992 354	4 583 990
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 199 169	26 351 414	2 199 169	26 347 844
	109 476 932	111 266 944	99 032 076	100 458 311
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0	0	4 024 064	4 024 064
Muut osakkeet ja osuudet	27 742 126	28 380 686	21 050 946	22 510 719
Sijoitukset yhteensä	27 742 126	28 380 686	25 075 010	26 534 783
Pysyvät vastaavat yhteensä	137 219 058	139 647 630	124 107 087	126 993 095
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	139 484	206 431	103 088	174 728
Siirtosaamiset	187 244	154 148	155 966	109 686
	326 728	360 579	259 054	284 413
Rahat ja pankkisaamiset	6 775 919	2 030 237	5 880 785	814 170
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	7 102 647	2 390 816	6 139 839	1 098 583
VASTAAVAA YHTEENSÄ	144 321 705	142 038 446	130 246 925	128 091 678

TILINPÄÄTÖS 2024

VASTATTAVAA	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
OMA PÄÄOMA				
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
Asunostipendirahasto	83	83	83	83
	4 476 390	4 476 390	4 476 390	4 476 390
Edellisten tilikausien voitto	57 874 275	56 500 301	55 399 019	54 556 337
Tilikauden voitto	606 413	1 385 689	226 283	854 397
Oma pääoma yhteensä	62 967 338	62 372 640	60 111 951	59 897 384
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 438	3 198 438	0	0
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	70 905 422	66 695 733	64 106 576	59 528 127
Laskennallinen verovelka	582 425	483 379	0	0
	71 487 847	67 179 112	64 106 576	59 528 127
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 437 578	2 207 790	2 068 818	1 851 035
Saadut ennakot	245 245	204 860	226 890	190 066
Ostovelat	1 533 177	4 442 553	1 439 702	4 364 893
Muut velat	1 750 414	1 698 726	1 604 511	1 552 809
Siirtovelat	701 666	734 327	688 477	707 365
	6 668 081	9 288 256	6 028 398	8 666 167
Vieras pääoma yhteensä	78 155 929	76 467 368	70 134 974	68 194 294
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	144 321 705	142 038 446	130 246 925	128 091 678

TILINPÄÄTÖS 2024

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

	Konserni		Emoyhtiö	
RAHOITUSLASKELMA	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	1 994 488	2 562 252	1 527 465	1 929 700
Oikaisut*	-11 715	0	-11 715	0
Poistot	6 980 631	5 634 949	6 569 861	5 234 832
Käyttöpääoman muutos	-2 822 332	2 852 877	-2 836 413	1 829 869
Satunnaiset tuotot				
Saadut osingot	51 953	57 085	50 530	55 370
Saadut korot	456 205	295 516	376 163	218 766
Maksetut korot	-1 762 165	-1 065 920	-1 694 719	-1 024 781
Muut rahoituskulut	-25 899	-95 935	-24 035	-94 230
Verot	-2 904	-3 597	-2 904	-3 597
Liiketoiminnan rahavirta	4 858 263	10 237 226	3 954 235	8 145 929
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-5 190 618	-22 371 559	-5 143 626	-22 333 637
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	638 560	1 041 460	1 459 773	3 541 460
Investointien rahavirta	-4 552 059	-21 330 099	-3 683 853	-18 792 177
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-3 487 295	-2 312 632	-3 130 540	-1 991 892
Pitkäaikaisten lainojen nostot	7 926 773	11 975 962	7 926 773	11 975 962
Rahoituksen rahavirta	4 439 478	9 663 330	4 796 233	9 984 070
Rahavirrat yhteensä	4 745 682	-1 429 543	5 066 615	-662 178
Rahavarat 1.1.	2 030 237	3 459 780	814 170	1 476 348
muutos	4 745 682	-1 429 543	5 066 615	-662 178
Rahavarat 31.12.	6 775 919	2 030 237	5 880 785	814 170

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

TILINPÄÄTÖS 2024

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

	Konserni		Emoyhtiö	
TUNNUSLUKUJA	2024	2023	2024	2023
Hoitokate-%	47,05 %	45,69 %	47,01 %	44,58 %
Henkilöstökulut % tuotoista	6,87 %	6,15 %	7,53 %	6,86 %
Vesi ja energia % tuotoista	16,96 %	15,50 %	15,72 %	14,73 %
Nettokorot % tuotoista	-6,66 %	-5,73 %	-7,38 %	-6,52 %
Lainojen keskiporko-%	2,61 %	2,14 %	2,67 %	2,22 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	517	487	535	498
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	19,70	18,87	20,38	19,70
Omavaraisuusaste-%	43,70 %	43,98 %	46,23 %	46,83 %
Maksuvalmius, quick ratio	5,43	3,39	5,38	3,26
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	98,97 %	98,94 %	98,87 %	98,84 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	10,58	10,48	10,49	10,38
Rakennustilavuus, m3	632 482	608 352	587 989	563 859
Asuntoala, m2	137 979	133 276	125 558	120 855
Huoneistoja, kpl	3 983	3 835	3 626	3 328
Asutopaikkoja, kpl	5 640	5 424	5 153	4 704

*) PSOASin luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

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

TILINPÄÄTÖS 2024

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 hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Tilikaudella tehdyt poistot rakennuksista ovat 4 %, koneista ja kalustosta 25 % jäännösarvoista. Muusta käyttöomaisuudesta jatkettiin entisen käytännön mukaisesti mm. aloitettuja tasapoitomenetelmiä. Konsernitilinpäätöksen rakennusten arvoon sisältyy myös tilinpäätöksessä syntynyt konserniaktiiva.

1.3. Eläkkeet

Emoyhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä.

2. Tuottojen jaottelu	Konserni		PSOAS	
	2024	2023	2024	2023
Vuokraustoiminta	19 074 655	17 942 513	17 225 622	16 071 732
Muut tuotot	233 752	129 732	364 696	361 412
Yhteensä	19 308 407	18 072 245	17 590 319	16 433 144
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	459 598	395 794	458 123	395 119
Henkilöstön määrä keskimäärin	19	19	19	19
4. Poistot				
Rakennuksista ja rakennelmista	4 947 346	3 103 175	4 601 041	2 777 362
Koneista ja kalustosta	404 189	487 109	403 183	477 080
Muista pitkävaikutteisista menoista	1 611 578	2 026 417	1 565 637	1 980 390
Konserniaktiivasta	17 518	18 248	0	0
Yhteensä	6 980 631	5 634 949	6 569 861	5 234 832
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	51 953	68 784	50 530	67 069
Korkotuotot	456 205	283 816	376 163	207 067
Korkokulut	-1 768 384	-1 292 751	-1 700 938	-1 251 612
Muut rahoituskulut	-25 899	-95 935	-24 035	-94 230
Yhteensä	-1 286 125	-1 036 085	-1 298 279	-1 071 706

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

Tilikaudella 2024 laskennallisen verovelan muutos oli 99046 euroa.

6. Korjausavustukset ja tuet

Tilikaudella ei saatu korjausavustuksia tai tukia.

TILINPÄÄTÖS 2024

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		PSOAS	
	2024	2023	2024	2023
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	98 140	0	98 140	0
Liittymismaksut tilikauden lopussa	1 098 987	1 000 847	916 399	818 258
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden alussa	75 574 932	78 678 108	65 836 897	68 614 260
+ lisäys	24 459 188	2 531 774	24 459 188	2 457 470
/.. katettu asuintalovarauksella		0		
/.. poisto	-4 019 232	-5 634 949	-3 693 367	-5 234 832
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	96 014 889	75 574 932	86 602 719	65 836 897
Konserniaktiiva tilikauden alussa	437 945	456 193		
/.. poisto	-17 518	-18 248		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	420 428	437 945		
Konserniaktiivasta tehdään vuosittainen 4 % poisto jäännösarvosta.				
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	1 894 438	2 244 833	1 419 968	1 754 229
+ lisäys	2 442 618	136 714	2 409 573	142 819
/.. katettu asuintalovarauksella				
/.. poisto	-980 905	-487 109	-959 459	-477 080
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	3 356 152	1 894 438	2 870 082	1 419 968
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	4 705 608	5 431 931	4 583 990	5 290 835
+ lisäys	2 325 399	1 300 094	2 325 399	1 273 545
/.. poisto	-1 962 976	-2 026 417	-1 917 035	-1 980 390
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	5 068 031	4 705 608	4 992 354	4 583 990
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	26 351 414	5 434 911	26 347 844	5 430 571
+ lisäys	7 372 232	21 116 759		21 113 188
/.. siirto pysyviin vastaaviin	-31 524 477	-200 255	-24 148 675	-195 915
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	2 199 169	26 351 414	2 199 169	26 347 844

TILINPÄÄTÖS 2024

	Konserni		PSOAS	
	2024	2023	2024	2023
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n alussa	0	0	4 024 064	4 024 064
+/- muutos	0	0	0	0
Osuudet saman konsernin yrityksissä tk:n lopussa	0	0	4 024 064	4 024 064
Muut osakkeet ja osuudet tk:n alussa	28 380 686	29 422 146	22 510 719	26 052 180
+ lisäys				
/.. Vähennys	-638 560	-1 041 460	-1 459 773	-3 541 460
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	27 742 126	28 380 686	21 050 946	22 510 719
Sijoitukset yhteensä	27 742 126	28 380 686	25 075 010	26 534 783

8. Aktivoidut korkomenot

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

Aktivoitu tilikaudella				
Aktivoituja korkomenoja poistamatta	191 770	199 761	125 364	130 588

	2024	
	tilikauden tulos	nimellisarvo /osake
PSOAS konsernin tytäryhtiöt:		
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	1456,89	7,2
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	1,23	8,5
Kiinteistö Oy Puistomanne 13000 kpl	6,4	16,82

10. Siirtosaamiset

	Konserni		PSOAS	
	2024	2023	2024	2023
Ennakkomaksut	245 245	204 860	226 890	190 066
muuta saamisia	187 244	154 148	155 966	109 686

11. Oma pääoma

	2024	2023	2024	2023
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	57 874 275,19	56 500 320,46	55 399 018,90	54 556 337,00
Tilikauden voitto/tappio	606 413,17	1 385 688,93	226 282,71	854 397,09
Oma pääoma yhteensä	62 967 338,03	62 372 659,06	60 111 951,28	59 897 383,76

"PSOAS:n tilinpäätöksessä 31.12.2023 raportoituihin voittovaroihin on tilikaudella 2024 tehty takautuvasti 11 714,77 euron oikaisu, joka vähentää säätiön voittovaroja. Oikaisu johtuu tilinpäätöksen 31.12.2023 vahvistamisen jälkeen havaitusta virheestä ARA-kohteen perusparannushankkeen oman työn osuudessa. Oikaisu on kirjattu tilinpäätöksen ja viranomaisraportoinnin täsmäyttämiseksi."

TILINPÄÄTÖS 2024

12. Pitkäaikaiset velat

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua. Saldo 31.12.2029.

Rahalaitoslainat	62 185 823	65 824 720	56 921 183	60 132 154
------------------	------------	------------	------------	------------

13. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

	Konserni		PSOAS	
OMASTA VELASTA	2024	2023	2024	2023
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys				
Rahalaitoslainat	73 343 000	68 903 523	66 175 394	61 379 162
Annetut kiinnitykset	162 272 168	162 272 168	151 372 624	151 372 624
MUUT VASTUUT				
Vuokraoikeuden vakuus	57 279	93 976		
YHTEENSÄ				
Kiinnitykset	162 272 168	162 272 168	151 372 624	151 372 624
Muut vastuut	57 279	93 976		

Konsernin taseen ulkopuolisiin vastuisiin sisältyy vuokratonttien vuokrasta koostuvat vastuut.

Nykyisten vuokrasopimusten kestoaikana maksettavien tonttivuokrien kokonaismäärä vuoden 2024 vuokratasolla on 9 675 172 euroa.

TILINPÄÄTÖS 2024

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 säännök-

Osoite

Virkakatu 8 A-B
Tellervontie 2
kv-yksikölle vuokratut asunnot
Kalervontie 1 A-C
Kalervontie 5
Ylioppilaantie 10 ja 8
Tirolintie 2 A
Tirolintie 2 B
Kajaanintie 40
Paalikatu 14 A-B
Kajaanintie 34
Kajaanintie 32 ja 36
Ylioppilaantie 4
Yo-katu 2, 4, 6, 8, 10
Peltolankaari 20 A-C
Virkakatu 5 A-D
Virkakatu 5 E-J
Paavo Havaksentie 5
Kajaanintie 38
Toivoniementie 1
Sellukatu 6
Virkakatu 8 C-D
Virkakatu 8 E-J
Puulinnankatu 7
Tervakukkakuja 1
Kurkelantie 8
Tiedonkaari 6 A-E
Yo-katu 32, 34, 36
Yo-katu 38, 40, 46 (tornit)
Yo-katu 42, 44
Paalikatu 13
Tutkijantie 2b
Tutkijantie 2A, 2C-F
Ylioppilaantie 2
Toivoniementie 1
Kandintie 1 F-H
Kandintie 3 A-E
Taidonkaari 1 A-I
Ylioppilaantie 6

PSOAS-asunnot Oy

Puistokatu 6
Tapiontie 13
Tapiontie 9
Virkakatu 3

TILINPÄÄTÖS 2024

14. Saadut vuokravakuudet	Konserni		PSOAS	
	2024	2023	2024	2023
Kööki Co. Oy	18 000	18 000	18 000	18 000
Oulun Bijardi Oy	28 000	25 300	25 300	25 300
	46 000	43 300	43 300	43 300

15. Saadut maksusitoumukset				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	4153	8443	3 223	7 513

16. Koronvaihtosopimukset				
PSOASilla on kaksi koronvaihtosopimusta ja PSOAS-asunnot Oyllä on yksi koronvaihtosopimus. Koronvaihtosopimusten tarkoituksena on suojata vaihtuvakorkoinen laina kiinteäkorkoiseksi. Koronvaihtosopimukset päättyvät 14.9.2034, 23.4.2035 ja 30.9.2036.				
Koronvaihtosopimusten markkina-arvo riippuu sopimuksen mukaisten muuttuvien viitekorkojen tasosta. Koronvaihtosopimukset ovat sidottu 6 kk euribor korkoon. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 koronvaihtosopimusten markkina-arvot ovat yhteensä 1 261 633 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 tilinpäätöseen.				
Alla on esitetty arvio voimassa olevista korkosuojaus sopimuksista syntyvistä vuosittaisista tulosvaikutteisista rahoituseristä. Arvio perustuu tilinpäätöshetkellä vallinneeseen viitekorkojen tasoon.				
Rahoituskulu korkosuojaus sopimuksista			Konserni 0	PSOAS 0
Koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokulut vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:				
Korkokulu 31.12.2024 korolla			Konserni 785 535	PSOAS 648 250

Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekorot nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu kasvattaa koronvaihtosopimusten markkina-arvoa konsernissa 907 652 euroa. Mikäli vaihtuvat viitekorot laskevat yhden prosenttiyksikön, sopimusten markkina-arvo laskee 1 233 636 euroa.

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

17. Tilintarkastuspalkkiot	Konserni		PSOAS	
	2024	2023	2024	2023
Tilintarkastus	63 591	47 173	56 557	39 683
Veroneuvonta	0	0	0	0
Muut palvelut	0	0	0	0

18. Jälkilaskelma				
Tilikaudelta 2024 on laadittu vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 c § sekä aravarajoituslain 7 c § mukainen tasausryhmäkohtainen jälkilaskelma.				

19. Luettelo kirjanpito kirjjoista				
Päiväkirja				
Pääkirja				
Toimintakertomus ja tilinpäätös tulostettuna				

20. Selvitys kirjanpito kirjjojen ja tositteiden säilytystavoista				
Kirjanpito kirjat säilytetään vähintään 10 vuotta ja tositteet vähintään 6 vuotta kirjausjärjestyksessä PSOASilla.				

TILINPÄÄTÖS 2024

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 16.4.2025

Jonne Kettunen
puheenjohtaja

Salla Karhunen
varapuheenjohtaja

Sara Alamikkela

Jukka Huotari

Jussi Karhunen

Eetu Leinonen

Siru-Säde Liljeqvist

Joni Ollikainen

Miriam Putula-Vasari

Anu Soikkeli

Iisakki Tapaila

Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 17.4.2025

Milla Karjalainen
KHT, Ernst & Young Oy

Kimmo Keränen
KHT, KPMG Oy Ab