

UNO
PSOAS

UNO
PSOAS

PSOAS

Toimintakertomus
ja tilinpäätös 2023

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 2023

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023

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 2023 aikana toimintaympäristöämme leimasi poikkeuksellinen epävarmuus. Venäjän hyökkäys Ukrainaan vuoden 2022 helmikuussa on jatkunut jo kaksi vuotta, voimakkaasti kiihtynyt inflaatio ja tämän seurauksena erittäin nopeasti nousseet markkinakorot vaikuttivat PSOASin talouteen ja toivat mukanaan epävarmuutta toimintaan. Kuluneen vuoden lopulla Lähi-idän kriisiytyneen tilanne on myös huonontanut entisestään tilannetta.

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 miettivänsä tulevaa sijaintia lähempänä Oulun keskustaa. Jos siirtyminen toteutuu, on PSOASin tulevaisuuden rakentamisen painopiste keskustassa ja Kampuksen läheisyydessä. Välkylän alueen kehittäminen on hyvä mahdollisuus lisätä asuntokantaa lähellä keskustaa. Oulun yliopiston sijaintikysymykseen odotetaan päätöksiä vuoden 2024 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 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. Koronapandemian vaikutus kysyntään väheni selkeästi kahdesta edellisvuodesta ja käyttöaste lähti selvään nousuun. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 98,94 % (v. 2022 98,79 %).

Vuosien 2022 ja 2023 aikana yleinen korkotaso kohosi poikkeuksellisen nopeasti. Vuoden 2022 alussa puhjennut Venäjän ja Ukrainan välinen sota on tuonut mukanaan suurta epävarmuutta

TOIMINTAKERTOMUS 2023

talouden kehitykseen. 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 muodoissaan. Yleinen epävarmuus näkyy voimakkaina vaihteluina pörssikursseissa ja talousennusteissa. Vuodelle 2024 ennustetaan korkotason maltillista laskua.

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 43,98 % (v. 2022 47,44 %).

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

Tilikauden 2023 tulos oli konsernissa 1,4 miljoonaa euroa (v. 2022 voittoa 2,1 miljoonaa euroa). Yleinen kustannustason nousu on laskenut tilikauden tulosta PSOASin pitkän ajan keskiarvoon verrattuna. Korjausten määrä tilikaudella oli edellistä vuotta jonkin verran suurempi.

Jokavuotiseen tapaan PSOAS toteutti keväällä asukastyytyväisyyskyselyn, joka lähetettiin kaikille säätiön asukkaille. Kyselyyn vastasi 873 henkilöä ja vastausprosentti oli 22,3 %. Kokonaisuudessaan asukkaat olivat PSOASin toimintaan hyvin tyytyväisiä: Kokonaismielikuva PSOASista sai arvosanan 9,0 (asteikko 4–10). Asukkaiden suositteluindeksi NPS sai arvon 57. Suosittelemme voi vaihdella -100 ja +100 välillä ja yli 50 menevää tulosta pidetään yleisesti erinomaisena.

Tulevana toimintakautena kiinnitämme kasvavaa huomiota säätiön toiminnan vastuullisuuteen. Haluamme olla opiskelijoiden vuokra-asumisen rohkea uudistaja, joka rakentaa parempaa ja viihtyisämpää kaupunkiasumista.

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. Henkilökuntamme voi työssä hyvin ja kokee tekevänsä merkityksellistä työtä.

2 Vuokraustoiminta

2.1 Asuntojen vuokraus

PSOAS konserni tarjosi vuoden lopussa 1 237 yksiotä, 1 385 perhe- ja 1 192 kimppa-asuntoa. Asuntopaikkoja oli yhteensä 5424.

Vuoden aikana käsiteltiin 7 479 hakemusta, joista 1 374 koski asunnon vaihtoa. Hakemusten kokonaismäärä pysyi edellisen vuoden tasolla. Uusia vuokrasopimuksia asuntotoimistossa tehtiin PSOASille 2 043 kpl. Asuntotoimistossa solmittiin lisäksi 131 kpl PSOAS-asunnot Oy:n vuokrasopimusta.

2.2 Asiakaspalvelu ja asiakastiedottaminen

Asuntojen keskimääräinen käyttöaste vuoden aikana nousi hieman edellisestä vuodesta. Kysyntä oli edellisvuoden tapaan hyvää läpi vuoden ja syksyllä oli tarpeen järjestää myös väliaikaismajoitusta kansainvälisille opiskelijoille, jotka eivät ehtineet löytää asuntoa ennen opintonsa alkua. Vaikka vaihto-opiskelijoiden määrä ei ole palannut aivan koronapandemiaa edeltävälle tasolle, oli asukaskunnan kansainvälistyminen edelleen nähtävissä myös vuonna 2023 ulkomaalaisten tutkinto-opiskelijoiden määrän kasvuna. Heidän joukossaan oli myös aiempaa enemmän perheellisiä opiskelijoita.

Vuoden aikana pyrittiin parantamaan henkilökunnan valmiuksia kohdata erilaisia haastavia asiakastilanteita, jotka usein liittyvät toiminnan voimakkaaseen kansainvälistymiseen ja siihen kytkeytyviin eroihin kulttuureissa ja toimintatavoissa. Koulutuskumppanina toimi Kulmia Group Oy.

Sähköisiä palveluita kehitettiin edelleen vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeita. Yhtenä keskeisenä osa-alueena oli yhteiskäyttötiloihin ja -palveluihin liittyvien kulkuoikeuksien kehittäminen ja automatisointi osaksi varausjärjestelmä OmaPSOASia. Kumppanina tässä kehitystyössä toimii iLOQ Oy.

Joulukuussa perusparannuksesta valmistuneen Seponpajan vuokraus onnistui hyvin, vaikka hankkeen valmistuminen ajoittuikin vilkkaimman kysyntäkauden ulkopuolelle. Talon kaikki 112 huoneistoa saatiin vuokrattua heti tammikuusta 2024 alkaen.

TOIMINTAKERTOMUS 2023

3 Kiinteistöjen isännöinti, rakennuttaminen ja korjaukset

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

Opiskelija-asuntojen lisärakentaminen perustuu opiskelija-asumistarpeeseen. Määräviä teki-
jöitä ovat mm. oppilaitosten sijainti, Oulun seudun opiskelijamäärien muutokset, Oulun hou-
kuttelevuus opiskelupaikkakuntana kotimaisille sekä ulkomaalaisille opiskelijoille, sekä alueen
vuokra-asuntotuotanto tarkastelujaksolla. Soluasuntojen kysyntä ja houkuttelevaisuus on las-
kenut, joten soluasuntojen muuttamisella asteittainen yksiöiksi ja kaksioiksi on vastattu kysyn-
tään. Muutostyö vähentää asumispaikkoja ja myös tämän vuoksi uudisrakentaminen on tar-
peellista.

PSOASin kiinteistöjen salkutus toimii pohjana investointistrategialle ja suunnitelmien toteu-
tukselle. PSOASilla on suunnitelma kymmenen vuoden aikajänteelle perusparannusten toteut-
tamiseen ja uudishankkeisiin. Suunnitelmaa arvioidaan ja tarkennetaan vuosittain. Suunnitel-
man mukaisesti viihtyvyysskorjauksia asuntojen laatutason turvaamiseksi on toteutettu useilla
eri alueilla. Viihtyvyysskorjausten yhteydessä soluasuntoja muutetaan paremmin kysyntää vas-
taaviksi yksiöiksi ja kaksioiksi.

Lähivuosien investointistrategian pääalueena on Välkylän alue, joka sijaitsee keskustan lähei-
syydessä hyvien kulkuyhteyksien varrella. Opiskelija-asuntojen kysyntään vastataan uudisra-
kentamisella ja perusparannuksella. Välkylän alueelle on rakenteilla 16 kerroksinen UNO-tor-
nitalo, johon tulee 171 asuntoa. Tornitalon asemakaavamuutos sai lainvoiman kesällä 2022 ja
toteutusvaihe aloitettiin elokuussa 2022. Tornitalon on määrä valmistua maaliskuussa 2024.

Välkkylässä sijaitseva Seponpaja Ylioppilaantie 4 perusparannushanke on vastaanotettu joulu-
kuussa 2023 ja 112 asuntoa valmistui vuokrattavaksi 1.1.2024 alkaen. Perusparannuksessa so-
luusunnot muutettiin kaksioiksi ja yksiöt perusparannettiin. Yhteistilat toteutettiin maatasoker-
rokseen viihtyvyyden ja arjen kohtaamisien parantamiseksi. Lisäksi piha-alueelle valmistuivat
pyöräkatokset ja pyörävarasto.

Alueen kehittämistä on jatkettu aloittamalla Sampola Kajaanintie 40 perusparannuksen suun-
nittelu. Perusparannuksessa soluasunnot muutetaan yksiöiksi, kaksioiksi ja kolmioiksi sekä yh-
teistilat ja talotekniikka uusitaan. Toteutusvaiheen aloitus on suunniteltu syksylle 2024.

Uudistuotannolla sekä perusparannus- ja muutostöiden avulla vastaamme tulevaisuuden opis-
kelija-asumisen tarpeisiin ja vaatimuksiin. Osallistumme aktiivisesti erityyppisiin kaupunki- ja
aluekehityshankkeisiin, sekä pidämme yhteyttä yksityisiin maanomistajiin varmistaaksemme
tulevaisuuden hankkeidemme keskeiset sijainnit. Kiinteistön ylläpidossa ja rakennushank-
keissa on kiinnitetty erityistä huomiota vastuullisiin suunnitteluratkaisuihin ja materiaalihan-
kintoihin.

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

TOIMINTAKERTOMUS 2023

4 Henkilöstö

Vuonna 2023 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 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		395 794,22	sis.A2:een		
B Sopimukset	728 327,11	24 283,31			
C Myönnetty tuki	10 310,00	264,40		300,90	
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.

TOIMINTAKERTOMUS 2023

- B2 PSOASilla ja PSOAS-asunnot Oy:llä asuneiden hallituksen jäsenten maksamat asuntovuokrat ja autopaikkavuokrat.
- C1 Luku sisältää Oulun yliopiston ylioppilaskunnan järjestökisteriin kuuluville ainejärjestöille annetun tukimainonnan. Tuen määrä hyväksytään vuosittain budjetin laatimisen yhteydessä.
- Lukuun sisältyy Koneinsinöörikillalle maksettu avustus vanhan paloauto Ykän autotallivuokran muodossa sekä Rauhala-klubille eli Oulun yliopiston ylioppilaskunnan entisten toimijoiden alumnyhdistykselle maksettu jäsenmaksu.
- Lukuun sisältyy Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorkvaukset saunan käytöstä ylioppilaskunnan ainejärjestöiltä sekä Rauhala-klubilta.
- C2 Lukuun sisältyy Kiinteistö Oy Puistomannen saamat käyttökorkvaukset saunan käytöstä PSOASin hallituksen jäseniltä. Korkvauksen hintaa on neuvoteltu vuonna 2022.
- Luku sisältää palaveritarjoilut Oulun yliopiston ylioppilaskunnan hallituksen jäsenille sekä pääsihteerille.
- C4 Luku sisältää toimitusjohtajan osallistumisen puolisoineen Oulun yliopiston varainhankintagaalaan.
- Edellisten lisäksi raportoidaan, että toimitusjohtaja Juha Aitamurto on toiminut Lähi-Tapiola Pohjoisen hallituksen jäsenenä 1.11.2023 saakka. PSOASin hallituksen puheenjohtaja Jonne Kettunen on toiminut Uniresta Oy:n hallituksen jäsenenä. Hallituksen jäsen Salla Karhunen on toiminut Rauhala-klubi ry:n 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 17,9 miljoonaa euroa. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihtoa oli 0,8 miljoonaa euroa enemmän. PSOASin liikevaihto oli 16,1 miljoonaa euroa. Henkilöstökulut olivat yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Koko konsernin henkilökunta on PSOASin palveluksessa. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin konsernissa 5,6 miljoonaa euroa, säätiössä poistojen määrä oli 5,2 miljoonaa euroa.

Korjauskulut konsernissa olivat yhteensä 1,9 miljoonaa euroa. Konsernissa liikevoittoa kertyi 2,6 miljoonaa euroa ja hoitokateprosentti oli tilikaudella 46 %. Säätiössä korjauskulut olivat 1,7 miljoonaa euroa. Säätiön kiinteistöjen muut hoitokulut yhteensä olivat 8,2 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 1,9 miljoonaa euroa. Hoitokateprosentti oli 45 %.

Korkokulut konsernissa olivat 1,3 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisia lainoja oli vuoden lopussa konsernissa 67,2 miljoonaa euroa. Lainojen keskikorkoprosentti oli tilikaudella 2,14 %. Säätiössä korkokulut olivat 1,3 miljoonaa euroa. Säätiön pitkäaikaiset lainat vuoden lopussa olivat 59,5 miljoonaa euroa.

Konsernitilinpäätöksessä tilikauden voitoksi muodostui 1,4 miljoonaa euroa. Emosäätiön tilikauden tulos oli voitollinen 0,9 miljoonaa euroa.

TOIMINTAKERTOMUS 2023

7 Hallitus

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

Hallituksen jäsenet vuonna 2023:

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, puheenjohtaja
Jussi Karhunen	OYY
Janne-Pekka Niemimäki	Oulun kaupunki
Timo Veijola	asukasedustaja

Toimikausi 2023–2025:

Salla Karhunen	OYY
Joni Ollikainen	OYY
Miriam Putula-Vasari	asukasedustaja

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

8 Tilintarkastajat

Tilintarkastajina vuonna 2023 ovat toimineet tilintarkastusyhteisöt Ernst & Young, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Milla Karjalainen sekä KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kimmo Keränen.

TILINPÄÄTÖS 2023

TULOSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
LIIVEVAIHTO				
Vuokrat	17 910 479	17 081 564	16 061 977	15 652 496
Käyttökorvaukset	32 035	19 212	9 755	8 452
Liikevaihto yhteensä	17 942 513	17 100 777	16 071 732	15 660 949
Muut kiinteistön tuotot	129 732	152 340	361 412	377 137
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-920 065	-992 397	-919 390	-991 497
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-174 732	-168 019	-174 732	-168 019
Muut henkilösivukulut	-8 025	-23 494	-8 025	-23 494
	-1 102 822	-1 183 910	-1 102 147	-1 183 010
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot	-5 634 949	-5 515 329	-5 234 832	-5 246 181
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-236 986	-195 466	-177 701	-141 555
Käyttö ja huolto	-966 543	-890 298	-849 219	-793 826
Ulkoalueiden huolto	-54 521	-99 858	-45 399	-87 048
Siivous	-589 057	-562 482	-527 304	-510 856
Lämmitys	-1 794 803	-1 604 344	-1 536 873	-1 397 433
Vesi ja jätevesi	-762 747	-693 408	-674 470	-635 584
Sähkö	-243 698	-559 173	-209 069	-484 531
Jätehuolto	-219 530	-184 832	-179 892	-155 016
Vahinkovakuutukset	-79 212	-84 273	-66 105	-71 650
Vuokrat	-660 026	-645 051	-1 042 520	-909 248
Kiinteistövero	-451 822	-370 668	-330 143	-270 743
Korjaukset	-1 862 844	-1 545 529	-1 681 015	-1 464 366
Muut hoitokulut	-837 597	-422 327	-833 919	-418 902
	-8 759 385	-7 857 710	-8 153 628	-7 340 758
Luottotappiot	-12 838	-19 349	-12 838	-15 803
	-8 772 223	-7 877 058	-8 166 466	-7 356 561
LIIVEVOITTO	2 562 252	2 676 820	1 929 700	2 252 334
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	57 085	69 136	55 370	66 288
Muut korko- ja rahoitustuotot	295 516	53 283	218 766	50 589
Korkokulut	-1 292 751	-435 156	-1 251 612	-383 865
Muut rahoituskulut	-95 935	-141 546	-94 230	-131 340
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0	0	0	0
	-1 036 085	-454 283	-1 071 706	-398 328
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 526 167	2 222 537	857 994	1 854 006
Tuloverot				
Verot	-3 597	-674	-3 597	-674
Laskennalliset verot	-136 880	-76 740	0	0
	-140 477	-77414	-3 597	-674
TILIKAUDEN VOITTO	1 385 689	2 145 123	854 397	1 853 332

TILINPÄÄTÖS 2023

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

TASE	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
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	75 574 932	78 678 108	65 836 897	68 614 260
Koneet ja kalusto	1 894 438	2 244 833	1 419 968	1 754 229
Muut aineelliset hyödykkeet	4 705 608	5 431 931	4 583 990	5 290 835
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	26 351 414	5 434 911	26 347 844	5 430 571
	111 266 944	94 530 334	100 458 311	83 359 506
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0	0	4 024 064	4 024 064
Muut osakkeet ja osuudet	28 380 686	29 422 146	22 510 719	26 052 180
Sijoitukset yhteensä	28 380 686	29 422 146	26 534 783	30 076 244
Pysyvät vastaavat yhteensä	139 647 630	123 952 480	126 993 095	113 435 750
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	206 431	237 133	174 728	193 284
Siirtosaamiset	154 148	1 094 932	109 686	60 168
	360 579	1 332 065	284 413	253 452
Rahat ja pankkisaamiset	2 030 237	3 459 780	814 170	1 476 348
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2 390 816	4 791 846	1 098 583	1 729 800
VASTAAVAA YHTEENSÄ	142 038 446	128 744 326	128 091 678	115 165 550

TILINPÄÄTÖS 2023

VASTATTAVAA	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
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
Asuntostipendirahasto	83	83	83	83
	4 476 390	4 476 390	4 476 390	4 476 390
Edellisten tilikausien voitto	56 500 301,04	54 355 198	54 556 337	52 703 004
Tilikauden voitto	1 385 688,93	2 145 123	854 397	1 853 332
Oma pääoma yhteensä	62 372 640	60 986 970	59 897 383	59 042 986
VÄHEMMISTÖOSUUDET	3 198 438	3 198 418	0	
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	66 695 733	56 886 169	59 528 127	49 361 808
Laskennallinen verovelka	483 379	346 499	0	
	67 179 112	57 232 668	59 528 127	49 361 808
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 207 790	2 354 024	1 851 035	2 033 284
Saadut ennakot	204 860	176 820	190 066	160 294
Ostovelat	4 442 553	2 734 217	4 364 893	2 665 045
Muut velat	1 698 726	1 632 345	1 552 809	1 484 262
Siirtovelat	734 327	428 864	707 365	417 871
	9 288 256	7 326 270	8 666 167	6 760 756
Vieras pääoma yhteensä	76 467 368	64 558 938	68 194 294	56 122 563
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	142 038 446	128 744 326	128 091 678	115 165 550

TILINPÄÄTÖS 2023

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ

RAHOITUSLASKELMA	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta				
Liikevoitto	2 562 252	2 676 820	1 929 700	2 252 334
Poistot	5 634 949	5 515 329	5 234 832	5 246 181
Käyttöpääoman muutos	2 852 877	622 196	1 829 869	1 910 064
Saadut osingot	57 085	69 136	55 370	66 288
Saadut korot	295 516	53 283	218 766	50 589
Maksetut korot	-1 065 920	-343 487	-1 024 781	-292 196
Muut rahoituskulut	-95 935	-141 546	-94 230	-131 340
Verot	-3 597	-674	-3 597	-674
Liiketoiminnan rahavirta	10 237 226	8 451 057	8 145 929	9 101 246
Investointien rahavirta				
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-22 371 559	-6 712 373	-22 333 637	-5 990 939
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1 041 460	-796 201	3 541 460	-2 001 798
Investointien rahavirta	-21 330 099	-7 508 574	-18 792 177	-7 992 737
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset ja takaisinmaksut	-2 312 632	-2 777 892	-1 991 892	-2 417 765
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11 975 962	6 529 148	11 975 962	4 457 148
Rahoituksen rahavirta	9 663 330	-705 892	9 984 070	-2 417 765
Rahavirrat yhteensä	-1 429 543	236 591	-662 178	-1 309 255
Rahavarat 1.1.	3 459 780	3 223 189	1 476 348	2 785 603
muutos	-1 429 543	236 591	-662 178	-1 309 255
Rahavarat 31.12.	2 030 237	3 459 780	814 170	1 476 348

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

TILINPÄÄTÖS 2023

POHJOIS-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TUNNUSLUKUJA	Konserni		Emoyhtiö	
	2023	2022	2023	2022
Hoitokate-%	45,69 %	47,91 %	44,58 %	47,88 %
Henkilöstökulut % tuotoista	6,15 %	6,92 %	6,86 %	7,55 %
Vesi ja energia % tuotoista	15,50 %	16,56 %	14,73 %	15,70 %
Nettokorot % tuotoista	-5,73 %	-2,63 %	-6,52 %	-2,48 %
Lainojen keskiporkko-%	2,14 %	0,73 %	2,22 %	0,73 %
Pitkäaik.laina €/asuntom2	487	429	498	429
Asuntojen painotettu keski-ikä, v	18,87	18,87	19,70	19,70
Omavaraisuusaste-%	43,98 %	47,44 %	46,83 %	51,34 %
Maksuvalmius, quick ratio	3,39	4,79	3,26	4,82
Toiminnalliset tunnusluvut *				
Asuntojen käyttöaste, %	98,94 %	98,79 %	98,84 %	98,71 %
Keskineliövuokra €/jyv. asm2/kk	10,48	10,11	10,38	10,09
Rakennustilavuus, m3	608 352	608 352	563 859	563 859
Asuntoala, m2	133 276	133 524	120 855	121 103
Huoneistoja, kpl	3 835	3 930	3 328	3 573
Asuntopaikkoja, kpl	5 424	5 440	4 704	4 719

*) PSOASin luvut sis. Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkösen asunnot

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

TILINPÄÄTÖS 2023

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	
	2023	2022	2023	2022
Vuokraus toiminta	17 942 513	17 100 777	16 071 732	15 660 949
Muut tuotot	129 732	152 340	361 412	377 137
Yhteensä	18 072 245	17 253 117	16 433 144	16 038 085
3. Henkilöstö				
Maksetut johdon palkat ja osapalkkiot	395 794	394 921	395 119	394 021
Henkilöstön määrä keskimäärin	19	19	19	19
4. Poistot				
Rakennuksista ja rakennelmista	3 103 175	3 117 819	2 777 362	2 906 484
Koneista ja kalustosta	487 109	596 771	477 080	587 079
Muista pitkävaikutteisista menoista	2 026 417	1 781 731	1 980 390	1 752 618
Konserniaktiivasta	18 248	19 008	0	0
Yhteensä	5 634 949	5 515 329	5 234 832	5 246 181
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	68 784	78 746	67 069	75 898
Korkotuotot	283 816	43 670	207 067	40 979
Korkokulut	-1 292 751	-435 156	-1 251 612	-383 865
Muut rahoituskulut	-95 935	-141 546	-94 230	-131 340
Yhteensä	-1 036 085	-454 287	-1 071 706	-398 328

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

Tilikaudella 2023 laskennallisen verovelan muutos oli 136880 euroa.

6. Korjausavustukset ja tuet

Tilikaudella ei saatu korjausavustuksia tai tukia.

TILINPÄÄTÖS 2023

7. Pysyvät vastaavat

	Konserni		PSOAS	
	2023	2022	2023	2022
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	78 678 108	81 247 275	68 614 260	71 520 744
+ lisäys	2 531 774	2 946 161	2 457 470	0
./ katettu asuintalovarauksella	0	0		0
./ poisto	-5 634 949	-5 515 329	-5 234 832	-2 906 484
Rakennukset ja rakennelmat tilikauden lopussa	75 574 932	78 678 108	65 836 897	68 614 260
Konserniaktiiva tilikauden alussa	456 193	475 201		
./ poisto	-18 248	-19 008		
Konserniaktiiva tilikauden lopussa	437 945	456 193		
Konserniaktiivasta tehdään vuosittainen 4 % poisto jäännösarvosta.				
Koneet ja kalusto tilikauden alussa	2 244 833	2 618 999	1 754 229	2 107 514
+ lisäys	136 714	222 605	142 819	233 794
./ katettu asuintalovarauksella				
./ poisto	-487 109	-596 771	-477 080	-587 079
Koneet ja kalusto tilikauden lopussa	1 894 438	2 244 833	1 419 968	1 754 229
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden alussa	5 431 931	5 347 801	5 290 835	5 338 214
+ lisäys	1 300 094	1 865 861	1 273 545	1 705 238
./ poisto	-2 026 417	-1 781 731	-1 980 390	-1 752 618
Muut aineelliset hyödykkeet tilikauden lopussa	4 705 608	5 431 931	4 583 990	5 290 835
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n alussa	5 434 911	1 378 664	5 430 571	1 378 664
+ lisäys	21 116 759	6 240 949	21 113 188	5 602 520
./ siirto pysyviin vastaaviin	-200 255	-2 184 702	-192 345	-1 550 614
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat tk:n lopussa	26 351 414	5 434 911	26 351 414	5 430 571

TILINPÄÄTÖS 2023

	Konserni		PSOAS	
	2023	2022	2023	2022
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	29 422 146	28 625 945	26 052 180	24 050 381
+ lisäys		10 384 643		2 001 798
./.. Vähennys	-1 041 460	-9 588 442	-3 541 460	
Muut osakkeet ja osuudet tk:n lopussa	28 380 686	29 422 146	22 510 719	26 052 180
Sijoitukset yhteensä	28 380 686	29 422 146	26 534 783	30 076 244

8. Aktivoidut korkomenot

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

Aktivoidu tilikaudella		0		0
Aktivoiduja korkomenoja poistamatta	199 761	208 084	130 588	136 029

9. Osakkeet ja osuudet ja sijoitukset

	2023	2022	nimellisarvo	
	tilikauden tulos		/osake	
PSOAS konsernin tytäryhtiöt:				
PSOAS-asunnot Oy 67 719 kpl	1762,96	3 815,67	7,2	
Kiinteistö Oy Linnanmaan Ykkönen 31 845 kpl	4,02	9,27	8,5	
Kiinteistö Oy Puistomanne 13000 kpl	253,4	13,65	16,82	

10. Siirtosaamiset

	Konserni		PSOAS	
	2023	2022	2023	2022
Ennakkomaksut	204 860,08	0	190 066	0
muuta saamisia	154 147,69	1 094 932	109 686	60 168
		1 094 932		60 168

11. Oma pääoma

	Konserni		PSOAS	
	2023	2022	2023	2022
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
Osa-, 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	56 500 320	54 355 198	54 556 337	52 703 004
Tilikauden voitto/tappio	1 385 689	2 145 123	854 397	1 853 332
Oma pääoma yhteensä	62 372 659	60 986 970	59 897 384	59 042 986

12. Pitkäaikaiset velat

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

Rahalaitoslainat	65 824 720	49 054 861	60 132 154	42 993 535
------------------	------------	------------	------------	------------

TILINPÄÄTÖS 2023

13. Annetut pantit ja vastuusitoumukset

OMASTA VELASTA

Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys

Rahalaitoslainat	69 386 902	59 240 193	61 379 162	51 395 092
Annetut kiinnitykset	162 272 168	147 221 870	151 372 624	125 726 588

MUUT VASTUUT

Vuokraoikeuden vakuus	93 976	130 673		0
Muiden vastuiden raportointitapaa on päivitetty vuodesta 2021 sisältämään maanvuokravastuut. Vertailukelpoinen luku vuodelle 2021 on 164548 €.				

YHTEENSÄ

Kiinnitykset	162 272 168	147 221 870	151 372 624	125 726 588
Muut vastuut	93 976	130 673		0

Konsernin taseen ulkopuolisiin vastuisiin sisältyy vuokratonttien vuokrista koostuvat vastuut.

Nykyisten vuokrasopimusten kestoaikana maksettavien tonttivuokrien kokonaismäärä vuoden 2023 vuokratasolla on 9 330 480,71 euroa.

TILINPÄÄTÖS 2023

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 säännöksiä

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
Ylioppilaantie 10 ja 8	23.4.2038
Tirolintie 2 A	10.8.2038
Tirolintie 2 B	11.8.2038
Kajaanintie 40	23.6.2039
Paalikatun 14 A-B	27.10.2039
Kajaanintie 34	29.12.2039
Kajaanintie 32 ja 36	1.6.2040
Ylioppilaantie 4	7.3.2053
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
Sellukatu 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
Paalikatun 13	5.11.2047
Tutkijantie 2b	17.4.2049
Tutkijantie 2A, 2C-F	17.4.2049
Ylioppilaantie 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
Ylioppilaantie 6	20.1.2063
PSOAS-asunnot Oy	
Puistokatu 6	28.12.2037
Tapiontie 13	21.8.2037
Tapiontie 9	28.5.2038
Virkakatu 3	26.10.2051

TILINPÄÄTÖS 2023

14. Saadut vuokravakuudet	Konserni		PSOAS	
	2023	2022	2023	2022
Kööki Co. Oy	18 000	18 000	18 000	18 000
Oulun Biljardi Oy	25 300	25 300	25 300	25 300
Michella Oy	0	7 830	0	7 830
	43 300	51 130	43 300	51 130

15. Saadut maksusitoumukset				
Asukkaiden vakuusmaksuista saadut maksusitoumukset	8443	9 643	7 513	8 713

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. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2023 koronvaihtosopimusten markkina-arvot ovat yhteensä 1 476 224,42 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 korkosuojausopimuksista syntyvistä vuosittaisista tulosvaikutteisista rahoituseristä. Arvio perustuu tilinpäätöshetkellä vallinneeseen viitekorkojen tasoon.

	Konserni	PSOAS
Rahoituskulu korkosuojausopimuksista	0	0

	Konserni	PSOAS
Koronvaihtosopimuksilla suojattujen lainojen korkokulut vuosittain tilinpäätöshetken viitekoroilla laskettuina:		
Korkokulu 31.12.2023 korolla	484 536	278 895

Korkoherkkyys

Mikäli vaihtuvat viitekorot nousevat yhden prosenttiyksikön, korkotason nousu kasvattaa koronvaihtosopimusten markkina-arvoa konsernissa 568007,32 euroa. Mikäli vaihtuvat viitekorot laskevat yhden prosenttiyksikön, sopimusten markkina-arvo laskee 682474,43 euroa.

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

17. Tilintarkastuspalkkiot	Konserni		PSOAS	
	2023	2022	2023	2022
Tilintarkastus	47 173	56 168	39 683	51 537
Veroneuvonta	0	0	0	0
Muut palvelut	0	0	0	0

18. Jälkilaskelma

Tilikaudelta 2023 on laadittu vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 c § sekä aravarajoituslain 7 c § mukainen tasausryhmäkohtainen jälkilaskelma.

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.

TILINPÄÄTÖS 2023

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Oulussa 18.4.2024

Jonne Kettunen
puheenjohtaja

Salla Karhunen
varapuheenjohtaja

Sara Alamikkela

Jussi Karhunen

Eetu Leinonen

Janne-Pekka Niemimäki

Joni Ollikainen

Miriam Putula-Vasari

Anu Soikkeli

Iisakki Tapaila

Timo Veijola

Juha Aitamurto
toimitusjohtaja

Tilintarkastus

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu erillinen tilintarkastuskertomus.

Oulussa 19.4.2024

Milla Karjalainen
KHT, Ernst & Young Oy

Kimmo Keränen
KHT, KPMG Oy Ab