

VUOSIKERTOMUS 2004



## Sisällysluettelo

	Sivu
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	1
Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallituksen kertomus toiminnasta vuonna 2004	3 – 5
Tuloslaskelma	6 – 7
Tase	8 – 9
Liitetiedot	10 – 12
Rahoituslaskelma	13
Hallituksen allekirjoitukset	14
Tilinpäätösmerkintä	14

## Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista

Päiväkirja	ATK- tulosteina
Pääkirja	”
Vuokrareskontra	”
Myyntireskontra	”
Ostoreskontra	”
Lainareskontra	”
Tasekirja	erikseen sidottuna

## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Aiemmista vuosista vähentynyt vuokra-asuntojen tuotanto Vaasassa lisäsi kesän jälkeistä asuntojen käyttöastetta säätiön ohella myös muiden omistamissa vuokra-asunnoissa. Kaupungissa on edelleen tarpeeseen nähden liikaa asuntoja ja tulevaisuudessa tilannetta huonontaa keskustan läheisyydessä sijaitsevalla ns. AGA:n alueella käynnistynyt vuokra-asuntojen rakentaminen, vaikka kaupungin asukasmäärä ei ole kasvussa.

Säätiön tulevien vuosien rakennuttaminen keskittyy peruskorjauksiin ja -parannuksiin, joissa asuntoja muutetaan vastaamaan paremmin nykyisiä ja tulevia asumistarpeita. Strategian mukaisesti uustuotantoa rakennutetaan mikäli käyttöaste oleellisesti nousee.

Toimintavuoden aikana valmistuneessa perusparannuskohteessa Siksakissa jatkettiin soluasuntojen muuttamista yksiöiksi. Vuodesta 2001 lähtien toteutuneissa perusparannuksissa säätiön omistamien yksiöiden määrä on lisääntynyt 230 asunnolla. Yksiöiden osuus koko kiinteistökannasta on tällä hetkellä kolmasosa.

Asuntojen vuokratuotot pienenevät lähinnä kesäajan käyttöasteen alenemisen johdosta. Kesätyöpaikkojen puute, opiskelijoiden valmistuminen sekä kaupungin hyvä asunotilanne ovat lisänneet touko-elokuun vajaakäyttöä. Käyttöön otettu kaikkia soluasuntoja koskeva ns. varastovuokrajärjestelmä mahdollisti asukkaille asunnon hallinnan ja tavaroiden säilymisen kesäaikana alennetulla vuokralla. Käytäntöä jatketaan vuonna 2005.

Vuokratuottojen vähenemisestä huolimatta hoitokate pysyi edellisvuoden tasolla. Hoitokulujen vuosikorjaukset jäivät aiempaa alhaisemmiksi johtuen osaksi VOAS I:n korjaustöiden siirtymisestä vuoden 2005 perusparannukseksi. Alhainen korkokanta pienensi myös hoitokulujen vuokriin kirjattuja, säätiön muille yhtiöille maksamia rahoitusvastikkeita.

Poistot tehtiin suunnitelman mukaisina poistoina.

Rahoituskuluissa merkittävin muutos johtui valtion ns. vuosimaksulainojen maksujen painottumisesta koroista lyhennyksiin. Alhaisen korkokannan ja edellisvuonna tehtyjen lainojen korkoehtojen muutoksien johdosta myös muiden lainojen korkokulut alenivat.

Lainojen lyhennysten määrät lisääntyivät pääosin valtion lainojen muutosten takia.

Toiminnallinen tulos rahoituserien jälkeen oli voitollinen ja investointeihin otetut lainat olivat edellisvuosien tavoin pienemmät kuin lainojen lyhennykset.

Vaasan kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2003 ostaa säätiön omistuksessa olevat Rantamyllyn betonisiilot ja siilotontin omistavan KOy Vaasan Myllynrannan koko osakekannan. Päätöksestä tehtyjen valitusten johdosta säätiön taloutta rasittaa edelleen projektin rahoitukseen otettujen hankintalainojen korot.

Rahoitustilanteen paranemisen kannalta tärkeimpinä tulevaisuuden tavoitteina ovat asuntojen käyttöasteen nostaminen sekä rahoituskulujen pienentäminen. Vuoden 2005 aikana mahdollisesti tuleva lainmuutos vanhojen aravalainojen takaisinmaksuaikojen muuttamiseksi pienentää säätiön lähivuosien lainojen lyhennykset aiempien vuosien tasolle, mikä parantaa maksuvalmiutta.

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

### **Asiakaspalvelu**

Asiakaskäyntien määrä n. 14 000 oli edellisvuosien tasolla. Vuoden aikana käsiteltiin 4 209 (ed. vuosi 4 374) asuntohakemusta ja vuokrasopimuksia tehtiin 2 548 kappaletta (2 524).

Asuntojen käyttöaste, jossa ei ole huomioitu korjauksia, oli 85,0 % ( 87,2 %). Käyttö-asteen aleneminen johti n. 190 tuhatta euroa suurempaan tyhjäkäyttöön edellisvuoteen verrattuna. Toimintavuonna tehtyjen vuosikorjauksien ja perusparannuksien huomioiminen muutti käyttöasteeksi 86,0 % (88,6 %).

Säätiö osallistui marraskuun alussa Botniahallissa järjestetyille Know How messuille ja uudet kotisivut otettiin käyttöön syyskuussa.

### **Kiinteistöt ja rakennuttaminen**

Toimintavuoden päättyessä säätiön omistuksessa tai hallinnassa oli 1 950 huoneistoa, joissa 3 479 asuntopaikkaa ( 1 928 / 3 501). Muutos johtui Siksakin (Ahventie 29-31) perusparannuksesta, jossa isoja soluasuntoja muutettiin yksiöiksi.

Kiinteistöhuoltopalvelut ostettiin Ristinummen kiinteistöpalvelut Oy:ltä ja RTK Vaasa Oy:ltä.

Nettoinvestoinnit kiinteistöihin olivat 1 107 (1 229) tuhatta euroa, josta kesäkuun lopussa valmistuneen Siksakin II -vaiheen perusparannuksen osuus oli 1 048 tuhatta euroa. Lisäksi kohteen toteuttamiseen saatiin yhteensä 38 tuhannen euron avustukset.

Vuosikorjauskustannukset olivat toimintavuonna 458 tuhatta euroa (558). Suurimmat kohteet olivat Rosenlindin (Lindroosintie 2) soluasuntojen muutokset perheasunnoiksi, Ahvenrannan (Ahventie 22-24) huoneistokorjaukset sekä Naakanpesän (Naakankatu 4) vesikattojen ja ulkoseinälaudoitusten uusimiset.

## Talous ja rahoitus

Alhaisesta inflaatiosta johtuen asuntojen vuokria ei korotettu, eikä käyttömaksuja nostettu. Valtion myöntämien lainojen korkojen aleneminen, yleinen korkokannan alhaisuus sekä aiemmin tehdyt lainaehtojes muutokset pienensivät säätiön rahoitus-kuluja aiempiin vuosiin verrattuna merkittävästi.

Säätiön maksuvalmiuden ylläpitämiseen käytettävän lyhytaikaisen lainarahoituksen tarve lisääntyi edellisvuosista, sillä lainojen lyhennykset kasvoivat. Lisäys johtui lähinnä valtion vuosimaksulainojen lainaehtojes muuttumisesta. Likviditeettiä rasittivat edelleen Rantamylllyn kaupasta tehdyt valitukset.

Liikevaihto oli tilikaudella 9 147 tuhatta euroa ( 9 364) ja hoitokate 4 796 tuhatta euroa ( 4 830), mikä on 52,5 % ( 51,8) liikevaihdosta.

Poistot olivat 1 898 tuhatta euroa (1 922), rahoitustuotot ja -kulut -2 199 tuhatta euroa (-2 896) ja tilikauden kirjanpidollinen tulos 680 tuhatta euroa ( 52). Tilikauden tulos käytetään edellisvuosien tappioiden kattamiseen.

Tilikauden tuloksen huomioimisen jälkeen oma pääoma on 1 621 tuhatta euroa (941).

Säätiön omistamat yhtiöt, AsOy Vaasan Kirkkopuistikko 2 ja KOy Olympiakatu 3 VI, purettiin toimintavuoden aikana.

## Henkilöstö ja hallinto

Säätiön vakinaisessa palveluksessa oli keskimäärin 10 henkilöä (2003/ 10).

Tilapäistyövoimaa oli kesäaikana asiakaspalvelussa sekä syyskuun alusta lähtien osa-aikasijaisena. Koko henkilökunta osallistui ensimmäistä kertaa järjestettyyn työpaikan turvallisuuskoulutukseen.

Säätiön valtuuskuntaan kuuluu 30 jäsentä, joista Vaasan kaupungilla on kuusi ja opiskelijoilla 24 edustajaa. Valtuuskunnan jäsenet valitaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan, joista erovuorossa on puolet edustajista. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Juha Heikkilä ja varapuheenjohtajana Markku Mäntymaa. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Säätiön hallituksessa on 12 jäsentä, joiden toimikausi on yksi vuosi. Vuonna 2004 hallituksen varsinaisina jäseninä olivat:

Lauri Järvinen, puheenjohtaja	opiskelija
Jorma Korpela, varapuheenjohtaja	Vaasan kaupunki
Åke Blundin	Vaasan kaupunki
Sami Hirvonen	Vaasan kaupunki
Ulla Salmenheimo-West	Vaasan kaupunki
Veikko Suorsa	Vaasan kaupunki
Jari Karjalainen	opiskelija
Jaakko Keto	opiskelija
Juha Nevala	opiskelija
Jani Peräsarka	opiskelija
Noora Hakala	asukas
Jani Sipilä	asukas

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa.

Valtuuskunnan ja hallituksen kokouksissa oli läsnäolo- ja puheoikeus myös Vaasan kaupungin kaupunginjohtajalla, teknisellä apulaiskaupunginjohtajalla sekä rahoitusjohtajalla.

### Toimikunnat

Säätiön sääntöjen mukaan kiinteistötoimikunnan tehtäviin kuuluvat kiinteistöjen hoitoa ja kunnossapitoa koskevat asiat. Toimintavuonna keskeisin tehtävä oli tyhjäkäytön pienentämiseksi tarvittavien toimenpiteiden esittäminen hallitukselle. Toimikunta kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa.

Sääntöjen mukaan rakennustoimikunnalle kuuluvat rakentamiseen, laajoihin peruskorjauksiin ja rakennuttamiseen liittyvät suunnittelu-, sopimus- ja valvontatehtävät. Toimikunta kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa.

### Toimitusjohtaja

Säätiön toimitusjohtaja Jorma Vehkaperä toimi hallituksen ja valtuuskunnan kokouksien esittelijänä.

### Tilintarkastajat

#### Varsinaiset

Sune Back  
 Hans Bertell  
 Aarne Koivikko

KHT  
 KHT  
 KHT

#### Varajäsenet

Kjell Berts  
 Markku Lehto  
 Helena Takala

KHT  
 HTM  
 HTM

## Vaasan opiskelija-asuntosäätiö

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>TUOTOT</b>		
Vuokratuotot	8 582 110,61	8 776 587,65
Käyttökorvaukset	447 355,41	470 106,58
Muut kiinteistön tuotot	42 268,20	24 895,59
Toimeksisaantituotot	75 315,98	92 532,43
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>9 147 050,20</b>	<b>9 364 122,25</b>
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-12 225,68	-47 636,21
<b>HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	402 402,37	397 081,76
Rakennuttamiskulut	17 211,84	26 712,52
Hallintokulut	164 935,54	178 681,62
Käyttö- ja huoltokulut/-palvelut	703 641,99	698 806,43
Ulkoalueiden hoitopalvelut	8 894,57	21 520,66
Siivous	58 755,23	65 471,54
Lämmitys	611 587,71	608 135,91
Vesi ja jätevesi	373 883,01	385 994,09
Sähkö	317 735,37	315 851,63
Jätehuolto	152 156,78	159 821,81
Vahinkovakuutukset	24 856,23	25 239,80
Vuokrat	815 577,19	845 752,85
Kiinteistövero	110 610,58	111 400,85
Korjaukset	458 473,62	558 276,02
Muut hoitokulut	118 434,62	87 531,09
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>4 339 156,65</b>	<b>4 486 278,58</b>
<b>KÄYTTÖ/HOITOKATE</b>	<b>4 795 667,87</b>	<b>4 830 207,46</b>
<b>POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	1 804 009,41	1 821 192,78
Koneista ja kalustosta	52 801,93	60 460,96
Muista pitkävaikutteisista menoista	40 732,33	40 414,09
<b>POISTOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 897 543,67</b>	<b>1 922 067,83</b>

**RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

Osinkotuotot	396,00	12 000,00
Korkotuotot	21 236,60	20 865,21
Korkokulut	2 211 206,64	2 869 704,65
Muut rahoituskulut	9 085,55	8 675,28
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.</b>	<b>-2 198 659,59</b>	<b>-2 845 514,72</b>

**\* TULOS ENNEN**

<b>SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>699 464,61</b>	<b>62 624,91</b>
-------------------------	-------------------	------------------

**SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT**

Satunnaiset tuotot		
Satunnaiset kulut	19 571,75	10 290,51

**\* TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS-  
SIIRTOJA JA VEROJA**

<b>679 892,86</b>	<b>52 334,40</b>
-------------------	------------------

**TILINPÄÄTÖSSIIRROT**

Omakatteisten rahastojen muutos	-35,96	-30,00
---------------------------------	--------	--------

**\*\*\* TILIKAUDEN TULOS**

<b>679 856,90</b>	<b>52 304,40</b>
-------------------	------------------

*Vaasan opiskelija-asuntosäätiö*

TASE	31.12.2004	31.12.2003
<b>V A S T A A V A A</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	6 966,61	11 167,88
Muut pitkävaikutteiset menot	208 389,81	242 846,87
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	215 356,42	254 014,75
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	3 593 874,00	3 593 874,00
Liittymismaksut	551 280,79	551 280,79
Rakennukset ja rakennelmat	57 522 385,59	58 270 408,81
Koneet ja kalusto	158 426,36	198 848,12
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	733 771,02	696 920,00
Aineelliset hyödykkeet	62 559 737,76	63 311 331,72
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 923 660,32	2 254 519,61
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	255 253,71	255 253,71
Osuudet omistusyhteisyryksissä	146,32	146,32
Saamiset omistusyhteisyryksiltä	35 647,24	35 647,24
Muut osakkeet ja osuudet	31 249,32	31 249,32
Muut saamiset	25 228,19	25 228,19
Sijoitukset	2 271 185,10	2 602 044,39
<b>Omakatteiset rahastot</b>		
Rahat ja pankkisaamiset	4 847,49	4 811,53
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
<b>Saamiset</b>		
Myyntisaamiset	189 843,88	222 021,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	37 412,76	10 145,97
Muut saamiset	5 718,35	7 186,12
Siirtosaamiset	149 408,90	160 655,90
Saamiset	382 383,89	400 008,99
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		
	114 253,59	44 119,48
<b>* Y h t e e n s ä</b>	<b>65 547 764,25</b>	<b>66 616 330,86</b>

*Vaasan opiskelija-asuntosäätiö*

TASE	31.12.2004	31.12.2003
<b>V A S T A T T A V A A</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Arvonkorotusrahasto	940 000,00	940 000,00
Omakatteiset rahastot	4 847,49	4 811,53
Muut rahastot	1 751 500,85	1 751 500,85
Edellisten tilik. voitto/tappio	-1 757 226,57	-1 809 530,97
Tilikauden voitto/tappio	679 856,90	52 304,40
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 620 660,55</b>	<b>940 767,69</b>
<b>Varaukset</b>		
Pakolliset varaukset	30 273,83	107 839,51
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	12 389 104,99	13 470 755,27
Valtiokonttorilainat	43 123 134,13	43 421 576,35
Eläkelainat	25 710,39	35 994,07
Muut lainat	4 391 646,44	4 391 646,44
Velat saman konsernin yrityksille	13 431,00	234 835,51
./. Edellisten lyhytaikainen osuus	-2 822 523,21	-2 777 907,44
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	<b>57 120 503,74</b>	<b>58 776 900,20</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 144 567,49	4 822 852,29
Eläkelainat	10 283,80	10 283,80
Saadut ennakot	66 637,52	81 497,98
Ostovelat	237 425,25	247 960,69
Velat saman konsernin yrityksille	16 281,36	43 932,04
Muut lyhytaikaiset velat	690 465,82	678 453,01
Siirtovelat	610 664,89	905 843,65
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	<b>6 776 326,13</b>	<b>6 790 823,46</b>
<b>* Y h t e e n s ä</b>	<b>65 547 764,25</b>	<b>66 616 330,86</b>

**Liitetiedot****1. Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet****1.1 Tuloslaskelmakaava**

Säätiön toiminnan luonteesta johtuen tuloslaskelma on laadittu kiinteistön hallintaan perustuvan kaavan mukaisesti ( KPA 3 § 4 m.).

**1.2 Konsernitilinpäätös**

Säätiö muodostaa yhdessä omistamiensa asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiöiden kanssa konsernin. Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n mukaan säätiö ei ole velvollinen laatimaan konsernitilinpäätöstä vuodelta 2004. Kirjanpitolain muutoksen johdosta säätiö tekee jatkossa konsernitilinpäätöksen.

**1.3 Pysyvien vastaavien arvostus**

Pysyvät vastaavat on aktivoitu välittömään hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Kiinteistöjen hankintamenuon vähennykseksi on kirjattu investointia varten saadut avustukset kuitenkin niin että ennen vuotta 1992 saadut avustukset sisältyvät taseen oman pääoman rakennusrahastoon.

Suunnitelman mukaisina poistoina sovelletaan menojäännöspoistoja seuraavasti: rakennukset 3 %, rakennusten tekniset laitteet 20 %, koneet ja kalusto 25 %. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin 3 - 10 vuoden aikana.

**1.4 Eläkkeet**

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Säätiön kiinteistöpäällikön eläkeiksi on sovittu 63 vuotta.

**2. Liikevaihto toimialoittain**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Kiinteistöt	9 071 734,22	9 271 589,82
Hallinto	75 315,98	92 532,43
Yhteensä	9 147 050,20	9 364 122,25

**3. Luottotappiot ja muut oikaisuerät**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Luottotappiot	-39 067,55	-68 791,10
Jälkiperinnästä saatu tuotto	26 841,87	21 154,89
	-12 225,68	-47 636,21

**4. Henkilöstökulut ja luontaisedut**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Palkat	330 009,00	325 309,43
Eläkekulut	58 565,66	57 939,60
Muut lakisääteiset sos.kulut	13 827,71	13 832,73
Yhteensä	402 402,37	397 081,76
Luontaisedut	960,00	960,00

Henkilökunnan määrä	10	10
---------------------	----	----

**5. Suunnitelman mukaiset poistot**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Muut pitkävaikutteiset menot	40 732,33	40 414,09
Rakennukset ja rakennelmat	1 804 009,41	1 821 192,78
Koneet ja kalusto	52 801,93	60 460,96
Yhteensä	1 897 543,67	1 922 067,83

## 6. Konsernin sisäiset rahoitustuotot ja -kulut

	2004	2003
Osinkotuotot	0,00	12 000,00
Korkotuotot	5 613,52	5 359,08
Korkokulut	0,00	0,00

## 7. Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaisena kuluna on käsitelty purkutappio joka muodostui kun tietyt säätiön omistamat asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöt purettiin sekä ravintola- ja hotellikalusteiden myyntitappiosta.

## 8. Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet

Tytär-yhtiöt	Omistus- osuus%	Osakkeet kpl	Kirjanpito- arvo	Viimeinen tulos	Oma pääoma
As. Oy Kalastajankatu 10	100	10000	213 417,58	0,44	40 597,63
As Oy Vaasan Wolffintie 16	100	1000	362 701,87	0,00	84 505,82
Koy Vaasan Myllynranta Fab	100	100	8 410,00	-11 065,04	23 965,94
Festin Oy	100	300	3,36	-1 526,74	5 951,55
Koy Olympiakatu 3 VII	100	15000	26 910,07	-371,59	18 442,91
As. Oy Raastuvankatu 7	91	2730	597 846,20	0,00	247 320,54
Koy Rosteninkatu 4	51	6830	714 371,24	2 705,80	1 102 053,71
			1 923 660,32		
<b>Muut osakkeet</b>					
Koy Sekahaku	47	47	79,05		
Koy Yhteispolku	40	400	67,27		
			146,32		
Muut osakkeet ja osuudet			31 249,32		
<b>Osakkeet yhteensä</b>			<b>1 955 055,96</b>		

## 9. Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

Ryhmä	Menojäännös 1.1	Lisäykset	Vähennykset	Poisto	Menojäännös 31.12
ATK-ohjelmat	11167,88	2 074,00		6275,27	6 966,61
Muut pitkävaik. menot	242 846,87			34 457,06	208 389,81
Maa- ja vesialueet	3 593 874,00				3 593 874,00
Liittymismaksut	551 280,79				551 280,79
Rakennukset ja rakenn.	58 270 367,99	1 056 027,01		1 804 009,41	57 522 385,59
Koneet ja kalusto	198 888,94	31 470,97	19 131,62	52 801,93	158 426,36
<b>Yhteensä</b>	<b>62 868 426,47</b>	<b>1 087 497,98</b>	<b>19 131,62</b>	<b>1 897 543,67</b>	<b>62 041 323,16</b>

## 10. Arvonkorotukset

Tehdyt arvonkorotukset, jotka tehtiin vuonna 2001, kohdistuvat kokonaisuudessaan säätiön omistamiin asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöihin seuraavasti:

As Oy Raastuvankatu 7 Bostads Ab	200 000,00
As Oy Kalastajankatu 10	210 000,00
As Oy Vaasan Wolffintie 16	280 000,00
Koy Rosteninkatu 4	250 000,00
	<u>940 000,00</u>

## 11. Arvostuserät

Kuluksi kirjaamattomat valtion yhtenäislainojen pääomitetut aktivoituneet korot. Kirjattava (KVL 1171/2.12.1991) kuluksi sitä mukaan kun lainaa lyhennetään ja lyhennys siirretään vuokraan, viimeistään vuonna 2026. Korot kirjataan tilikaudesta 2004 alkaen kuluksi 22 vuoden aikana.

Kuluksi kirjaamatta oleva	2004	2003
Osuus 1.1.	148 351,13	148 351,13
Lisäys 1.1.-31.12.	0,00	0,00
Poisto 31.12.	-6 743,23	0,00
	<u>141 607,90</u>	<u>148 351,13</u>

<b>12. Saamiset, jotka erääntyvät maksettavaksi yhden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Lainasaamiset	316 129,14	316 129,14
	<u>316 129,14</u>	<u>316 129,14</u>

Lainasaamisista 25 228,19 € muodostuu ns. pääomalainasaatavista Suomen Opiskelija-Asunnot Oy:ltä.

### 13. Oman pääoman erien muutokset

Peruspääoma 01.01	1 681,88
Peruspääoma 31.12	1 681,88
Arvonkorotusrahasto 01.01	940 000,00
Arvonkorotusrahasto 31.12	940 000,00
Omakatteiset rahastot 01.01	4 811,53
Lisäys vuonna 2004	35,96
Omakatteiset rahastot 31.12	4 847,49
Muut rahastot 01.01	1 751 500,85
Muut rahastot 31.12	1 751 500,85
Aikaisempien tilikausien voitto/tappio	-1 757 226,57
Tilikauden voitto	679 856,90
Kertynyt tulos yhteensä	-1 077 369,67
Oma pääoma yhteensä 31.12	1 620 660,55

### 14. Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

Pitkäaikaiset velat	43 524 220,31	45 932 898,16
---------------------	---------------	---------------

<b>15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Vahvistetut kiinnitykset, josta omien kiinnitettyjen velkojen jäljellä oleva määrä vapaana	100 027 997,38	98 586 275,38
	55 429 021,63	56 752 423,35
	58 863,00	58 863,00
Pantatut osakkeet, kirjanpitoarvoltaan	875 873,75	875 873,75
Leasingvastuut	51 802,63	30 998,72
Leasingvastuista erääntyy seuraavana tilikautena	22 971,91	20 617,11

### 16. Pakolliset varaukset

Säätiön pakolliset varaukset muodostuvat todennäköisestä takaustappiosta.

VOAS

RAHOITUSLASKELMA

	2004	2003	2002
<b>TOIMINNAN RAHAVIRTA</b>			
Liikevoitto	2 898 124	2 908 140	2 913 336
Oikaisut			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	1 897 544	1 922 068	1 814 586
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua			
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 795 668	4 830 208	4 727 922
Käyttöpääoman muutos:			
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	17 625	79 444	8 993
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis(+)/väh(-)	-336 213	-161 829	32 485
Käyttöpääoman muutos	-318 588	-82 385	41 478
Toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 477 080	4 747 823	4 769 400
Maksetut korot ja maksut liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 220 292	-2 878 380	-3 190 072
Saadut korot ja osingot liiketoiminnasta	21 633	32 865	20 867
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	2 278 421	1 902 308	1 600 196
Toiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta(netto)	-7 131	1 261 409	1 974
<b>TOIMINNAN RAHAVIRTA (A)</b>	<b>2 271 290</b>	<b>3 163 717</b>	<b>1 602 170</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>			
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin (-)	-1 107 291	-1 228 878	-1 542 624
Asunto-osakeyhtiöiden purkamisen vaikutus	240 853		
Nettoinvestoinnit muihin sijoituksiin (-)		-5 307	3 424
Myönnettyjen lainojen lisäys(-)/vähennys(+)			49 929
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B)</b>	<b>-866 438</b>	<b>-1 234 185</b>	<b>-1 489 271</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>			
Maksullinen osakeanti ja muu oman pääoman lisäys			-2 847
Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	277 099	211 231	319 319
Pitkäaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	-1 611 781	-2 123 588	-562 820
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C)</b>	<b>-1 334 682</b>	<b>-1 912 357</b>	<b>-246 348</b>
<b>Rahavirrat yhteensä (A+B+C)</b>	<b>70 170</b>	<b>17 175</b>	<b>-133 449</b>
Rahavarat tilikauden alussa	48 931	31 756	165 205
Rahavarat tilikauden lopussa	119 101	48 931	31 756
<b>Taseen mukainen rahavarojen muutos</b>	<b>70 170</b>	<b>17 175</b>	<b>-133 449</b>

Vaasassa 17 / 03 2005

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖN HALLITUS

Lauri Järvinen

Jorma Korpela

Åke Blundin

Pirjo Haltsonen

Hans Frantz

Eeva Laaksoharju

Jani Peräsarka

Juha Pöntinen

Jaakko Keto

Linda Emaus

Eero Wahlström

Johannes Hocksell

Jorma Vehkaperä

Tilinpäätösmerkintä

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti.  
Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Vaasassa 5 päivänä huhtikuuta 2005

Hans Bertell  
KHT

Sune Back  
KHT

Aarne Koivikko  
KHT

## **TILINTARKASTUSKERTOMUS**

### ***Vaasan opiskelija-asuntosäätiön valtuuskunnalle***

Olemme tarkastaneet **Vaasan opiskelija-asuntosäätiön** kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2004. Hallituksen laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.

Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta. Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti.

Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimihenkilöiden toiminnan lainmukaisuutta säätiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti.

Tilinpäätös antaa kirjanpito- ja säätiölaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös voidaan vahvistaa tarkastamaltamme tilikaudelta. Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkoja ja palkkioita on pidettävä kohtuullisina.

Vaasa 5. huhtikuuta 2005

Hans Bertell  
*KHT*

Sune Back  
*KHT*

Aarne Koivikko  
*KHT*