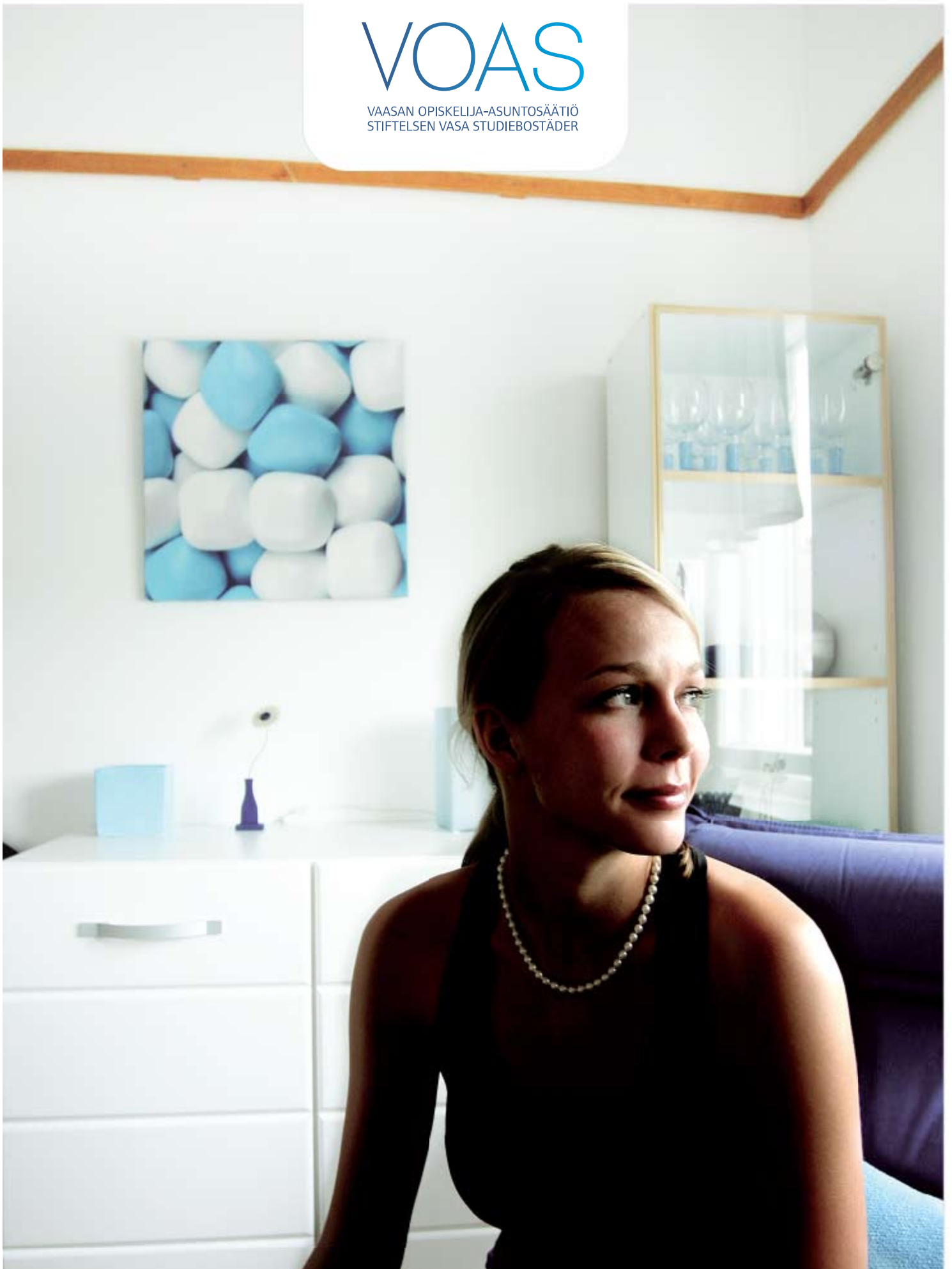


VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER



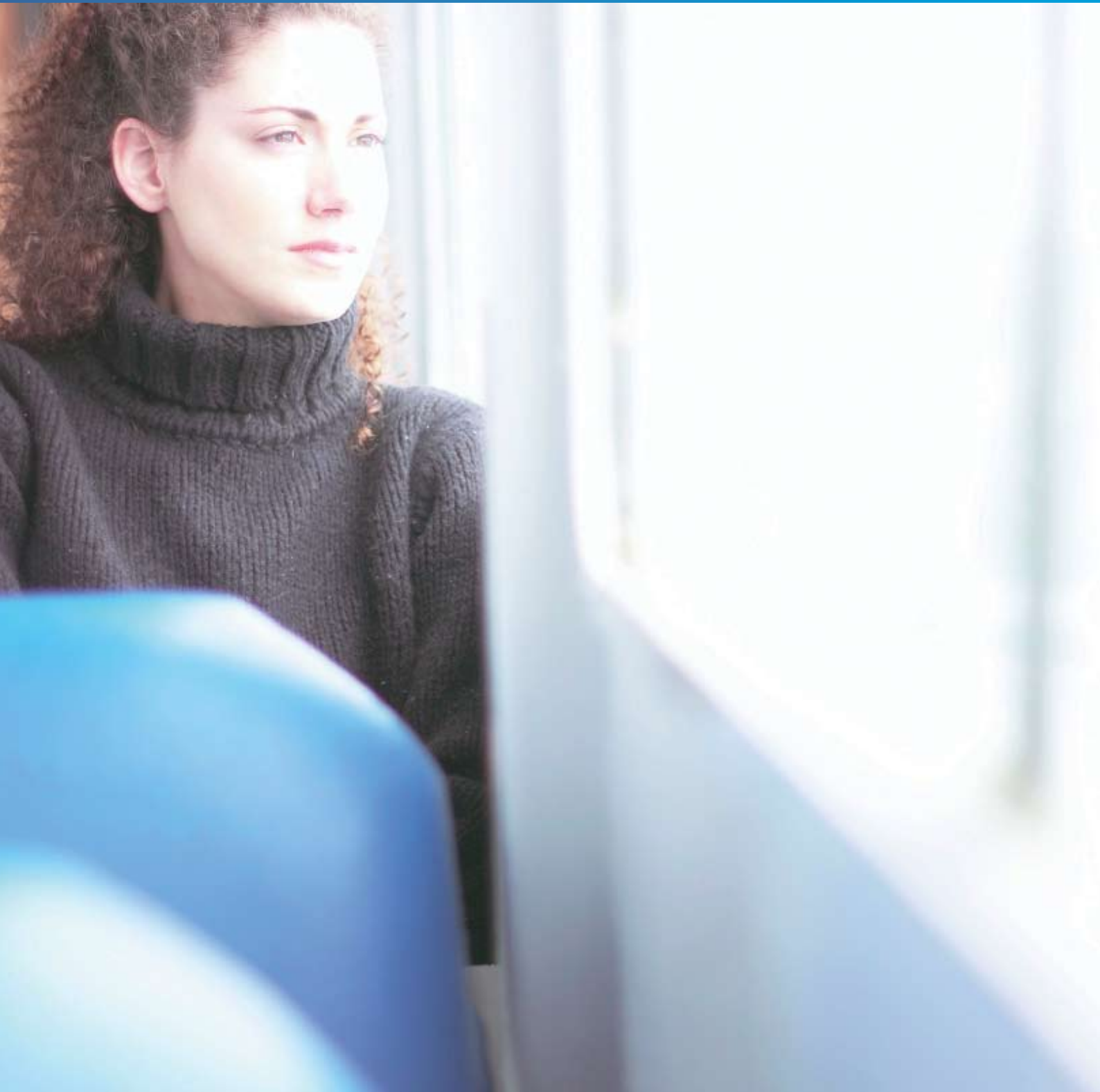
Vuosikertomus 2006

Sisällysluettelo

Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	3
Toimitusjohtajan katsaus	5
Hallituksen kertomus toiminnasta vuonna 2006	6 - 7
Konsernituloslaskelma	8 - 9
Säätiön tuloslaskelma	10 - 11
Konsernitase	12 - 13
Säätiön tase	14 - 15
Liitetiedot	16 - 20
Rahoituslaskelma	21
Hallituksen allekirjoitukset	22
Tilinpäätösmerkintä	22
Tilintarkastuskertomus	23

Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista

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



Toimitusjohtajan katsaus

Säätiön asuntojen käyttöaste lisääntyi yli kahdella prosenttiyksiköllä. Maltilliset vuokrankorotukset, soluasuntojen määrän vähentäminen ja laajakaistayhteyden nopeuden nosto ovat osaltaan lisänneet säätiön asuntojen kilpailukykyä.

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

Uusia laajoja perusparannuskohteita ei toimintavuonna aloitettu. Gerbyssä sijaitsevassa Rosenlindissä jatkettiin vanhojen soluasuntojen muuttamista paremmin perhekäyttöön soveltuvaksi. Koy Rosteninkatu 4:n perusparannuksessa tehdyt huoneistokokojen pienentämiset onnistuivat hyvin. Yhtään asuntoa ei ollut toimintavuoden aikana tyhjänä.

Asuntojen vuokratuotot lisääntyivät tasaisesti läpi vuoden. Kaikkia soluasuntoja koskeva ns. varastovuokrajärjestelmä mahdollisti asukkaille asunnon hallinnan ja tavaroiden säilyttämisen kesäaikana alennetulla vuokralla. Käytäntöä jatketaan edelleen vuonna 2007.

Hoitokulujen käyttö- ja huoltokulujen/-palvelujen kustannusten noususta pääosa johtui huoltoyhtiöiden palkkakustannusten noususta. Vuosikorjaukset olivat tavanomaisella, mutta edellisvuotta alhaisemmalla tasolla. Lainojen korkokulujen ja lyhennysten kasvaminen lisäsi hoitokulujen vuokriin kirjattuja, säätiön muille yhtiöille maksamia rahoitusvastikkeita.

Tuottojen lisääntyminen oli kuitenkin suurempaa kuin hoitokulujen kasvu ja hoitokate olikin selvästi edellisvuotta parempi.

Poistot tehtiin suunnitelman mukaisina poistoina.

Rahoituskuluissa merkittävin muutos oli valtion vanhimpien lainojen korkojen aleneminen. Rahoituskulut olivat yleisestä korkotason noususta johtuen edellisvuotta suuremmat.

Toiminnallinen tulos rahoituserien jälkeen oli voitollinen.

Rahoitustilanteen paranemisen kannalta tärkeimpinä tulevaisuuden tavoitteina ovat asuntojen käyttöasteen nostaminen sekä lainojen lyhennysten ja rahoituskulujen pienentäminen, erityisesti valtion myöntämien lainojen osalta.

Vuoden 2007 alussa toteutunut Ristinummen kiinteistöjen myyminen pienentää tulevaisuudessa riskiä asuntojen tyhjäkäytön suhteen, sillä tehtyjen asukaskyselyjenkin perusteella asunnon sijainnin merkitys korostuu asunnonhakemisen yhteydessä.

Valtion ns. vuosimaksulainojen sitominen inflaatioon kääntää muutamia vuosia kestäneen vuosimaksujen painottumisen lainojen lyhennyksistä takaisin korkoihin. Tilanne korostuu etenkin perusparannuslainoissa.

Jorma Vehkaperä

Hallituksen toimintakertomus

Säätiön tarkoituksena on Vaasan kaupungissa ja sen lähiympäristössä toimivien oppilaitosten opiskelijoiden asuntotilanteen helpottaminen rakennuttamalla ja hankkimalla tarkoituksenmukaisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarpeellisine lisätiloineen sekä ylläpitämällä ja vuokraamalla näitä. Säätiö on perustettu vuonna 1972.

Asiakaspalvelu

Asiakaskäyntien määrä n. 13 500 (ed. vuosi 14 000) laski aikaisemmista vuosista. Vuoden aikana käsiteltiin 5 065 (ed. vuosi 5 185) asuntohakemusta ja vuokrasopimuksia tehtiin 2 703 kappaletta (2 747).

Asuntojen käyttöaste, jossa ei ole huomioitu toimintavuonna tehtyjä perusparannuksia, oli 88,6 % (86,0 %). Käyttöasteen nousu johti n. 353 tuhatta euroa suurempiin asuntojen vuokratuottoihin edellisvuoteen verrattuna.

Säätiö osallistui edellisvuoden tavoin marraskuussa Botniahallissa järjestetyille Know How -messuille.

Kiinteistöt ja rakennuttaminen

Toimintavuoden päättyessä säätiön omistuksessa tai hallinnassa oli 1 960 huoneistoa, joissa 3 477 asuntopaikkaa (1 952 / 3 481). Muutos johtui Veturin (Rosteninkatu 4) perusparannuksesta, jossa isoja asuntoja muutettiin pienemmiksi.

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

Säätiön investoinnit kiinteistöihin olivat 306 (1 487) tuhatta euroa. Suurimmat kustannukset aiheutuivat Erasmus-lämmitys- ja vesijärjestelmien uusimisesta, pysäköintipaikkojen rakennuttamisesta Raastuvankatu 11 piha-alueelle sekä Ahventien varrella sijaitsevien kiinteistöjen välisten laajakaistayhteyksien kaapeloinnin uusimisesta.

KOy Rosteninkatu 4:n perusparannuksen investointikustannukset olivat 1 305 tuhatta euroa, josta saatujen avustusten osuus oli 57 tuhatta euroa.

Säätiön vuosikorjauskustannukset olivat toimintavuonna 431 tuhatta euroa (515). Suurimmat kohteet olivat Teerenpesän (Teeriniemenkatu 18-20) ulkomaalaukset, Ahvenrannan (Ahventie 22-24) ja Olympia I:n (Olympiakatu 12-14) huoneistokorjaukset.

Talous ja rahoitus

Asuntojen vuokria korotettiin 1.8. alkaen keskimäärin 1,8 %. Jäljellä olevien suurimpien valtion myöntämien ns. vanhojen aravalainojen laina-aikoja jatkettiin, jotta lainojen lyhennykset jakautuisivat tulevana vuosina tasaisemmin. Säätiön kaikkien lainojen keskikorko nousi toimintavuonna hieman.

Säätiön maksuvalmiuden ylläpitämiseen käytettävän lyhytaikaisen lainarahoituksen tarve lisääntyi edellisvuodesta, koska investointien rahoitukseen ei otettu lainoja.

Konsernin liikevaihto oli tilikaudella 9 575 tuhatta euroa (9 276) ja hoitokate 5 221 tuhatta euroa (5 018). Säätiön liikevaihto oli 9 557 (9 269) ja hoitokate 4 889 (4 723).
Konsernin poistot olivat 2 008 tuhatta euroa (2 045), rahoitustuotot ja -kulut -2 066 tuhatta

euroa (-2 022) ja tilikauden kirjanpidollinen tulos 676 tuhatta euroa (893). Säätiön poistot olivat 1 832 (1 873), rahoitustuotot ja -kulut -1 964 (-1 929) ja tulos 702 (893). Tilikauden tulos käytetään edellisvuosien tappioiden kattamiseen.

Tammikuun 2007 lopussa tapahtunut Ristinummen ja Vanhan Vaasan alueilla sijainneiden kolmen kiinteistön myynnistä aiheutunut tappio ja valtion lainojen poismaksujen yhteydessä saatu akordi on huomioitu tilinpäätöksessä satunnaisissa erissä.

Tilikauden tuloksen huomioimisen jälkeen konsernin oma pääoma on 3 209 tuhatta euroa (2 517) ja säätiön 3 216 (2 514).

Henkilöstö ja hallinto

Säätiön vakinaisessa palveluksessa oli keskimäärin 10 henkilöä (2005/10). Tilapäistyövoimaa oli kesäaikana asiakaspalvelussa.

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 Jaakko Keto sekä varapuheenjohtajana Markku Mäntymäki. Valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa.

Säätiön hallituksessa on 12 jäsentä, joiden toimikausi on yksi vuosi. Vuonna 2006 hallituksen varsinaisina jäseninä olivat:

Jani Peräsarka, puheenjohtaja	opiskelija
Risto Päivike, varapuheenjohtaja	Vaasan kaupunki
Åke Blundin	Vaasan kaupunki
Hans Frantz	Vaasan kaupunki
Pirjo Haltsonen	Vaasan kaupunki
Eeva Laaksoharju	Vaasan kaupunki
Juha Pöntinen	opiskelija
Juha Silander	opiskelija
Anna Solman	opiskelija
Emilia Sorama	opiskelija
Juha Annanmäki	asukas
Eero Wahlström	asukas

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana kahdeksan kertaa.

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

Toimikunnat ja työryhmät

Toimintavuonna kiinteistö- ja rakennustoimikuntia ei perustettu.

Jyvitystyöryhmä jatkoi asuntojen vuokrien määräytymiseen käytettävän jyvitysjärjestelmän uusimistyötä. Työryhmä kokoontui kaksi kertaa.

Toimitusjohtaja

Säätiön toimitusjohtaja Jorma Vehkaperä toimi hallituksen ja valtuuskunnan kokouksien esittelijänä.

Tilintarkastajat

Varsinaiset		Varajäsenet	
Sune Back	KHT	Kjell Berts	KHT
Hans Bertell	KHT	Markku Lehto	HTM
Aarne Koivikko	KHT	Helena Takala	HTM

Tulevaisuuden haasteet

Tulevan toiminnan kannalta on olennaista opiskelijamäärän ja Vaasan kaupungin asukasluvun kehitys. Ikäluokkien pienentyessä koulutuspaikkojen tarve vähenee ja mikäli kaupungin asukasluku pysyy nykyisellä tasolla, ei tyhjiä asuntojen määrä esikaupunkialueilla vähene. Säätiön lainamäärästä alle viisi prosenttia on sidottu markkinakorkoihin, joten korkotason nousu ei aiheuta rahoituskuluihin suurta riskiä.



Konsernituloslaskelma

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
TUOTOT		
Vuokratuotot	9.063.687,99	8.690.913,56
Käyttökorvaukset	460.272,66	447.815,89
Muut kiinteistön tuotot	41.666,20	37.233,38
Toimeksisaantituotot	9.207,14	100.533,80
TUOTOT YHTEENSÄ	9.574.833,99	9.276.496,63
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-40.910,13	-24.004,29
HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	408.085,32	412.275,60
Rakennuttamiskulut	602,14	12.690,62
Hallintokulut	161.483,38	153.206,17
Käyttö- ja huoltokulut/-palvelut	830.467,30	813.951,39
Ulkoalueiden hoitopalvelut	15.385,12	8.868,52
Siivous	83.925,30	58.355,84
Lämmitys	696.263,83	667.510,15
Vesi ja jätevesi	431.589,61	392.058,47
Sähkö	339.189,77	321.508,10
Jätehuolto	176.801,56	167.440,53
Vahinkovakuutukset	29.181,09	26.436,55
Vuokrat	472.743,66	459.818,80
Kiinteistövero	126.707,18	122.315,00
Korjaukset	443.335,10	517.780,31
Muut hoitokulut	96.909,08	99.901,63
HOITOKULUT YHTEENSÄ	4.312.669,44	4.234.117,68

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
KÄYTTÖ/HOITOKATE	5.221.254,42	5.018.374,66
POISTOT KÄYTTÖMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	1.914.485,43	1.945.257,68
Koneista ja kalustosta	54.118,42	55.907,31
Muista pitkävaikutteisista menoista	39.151,62	43.940,63
POISTOT YHTEENSÄ	2.007.755,47	2.045.105,62
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot	1.188,00	1.188,00
Pääomavastiketuotot	24.254,64	1.598,11
Korkotuotot	40.882,95	28.900,72
Korkokulut	2.122.001,42	2.043.052,07
Muut rahoituskulut	10.079,73	10.682,76
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	-2.065.755,56	-2.022.048,00
* TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1.147.743,39	951.221,04
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT		
Satunnaiset tuotot	674.338,82	0,00
Satunnaiset kulut	1.065.449,97	27.509,01
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	17,81	26.361,39
* TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	756.650,05	950.073,42
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Omakatteisten rahastojen muutos	-51,28	-36,24
Vapaaehtoisten varausten muutos	-80.509,06	-57.427,31
Vähemmistön osuus tuloksesta		
*** TILIKAUDEN TULOS	676.089,71	892.609,87

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
TUOTOT		
Vuokratuotot	9.038.103,28	8.673.790,50
Käyttökorvaukset	458.428,22	447.815,89
Muut kiinteistön tuotot	41.240,46	37.004,08
Toimeksisaantituotot	19.291,78	110.466,20
TUOTOT YHTEENSÄ	9.557.063,74	9.269.076,67
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-40.910,13	-24.004,29
HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	408.085,32	412.275,60
Rakennuttamiskulut	602,14	12.690,62
Hallintokulut	158.012,40	145.840,47
Käyttö- ja huoltokulut/-palvelut	798.053,64	785.264,85
Ulkoalueiden hoitopalvelut	14.792,59	8.515,28
Siivous	82.351,67	57.576,96
Lämmitys	649.070,26	627.526,08
Vesi ja jätevesi	409.375,28	373.837,28
Sähkö	328.204,64	315.626,94
Jätehuolto	163.375,80	156.101,45
Vahinkovakuutukset	27.528,79	25.903,29
Vuokrat	941.814,75	872.032,00
Kiinteistövero	117.955,52	114.514,74
Korjaukset	431.011,44	514.694,76
Muut hoitokulut	96.569,68	99.892,72
HOITOKULUT YHTEENSÄ	4.626.803,92	4.522.293,04
KÄYTTÖ/HOITOKATE	4.889.349,69	4.722.779,34
POISTOT KÄYTTÖOMAISUUDESTA JA MUISTA PITKÄV. MENOISTA		
Rakennuksista ja rakennelmista	1.743.523,69	1.776.832,70
Koneista ja kalustosta	49.050,02	54.665,64
Muista pitkävaikutteisista menoista	39.151,62	41.059,71
POISTOT YHTEENSÄ	1.831.725,33	1.872.558,05

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot	1.188,00	1.188,00
Korkotuotot	44.942,41	32.469,25
Korkokulut	2.000.373,68	1.952.597,33
Muut rahoituskulut	9.921,64	10.451,26
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	-1.964.164,91	-1.929.391,34
* TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1.093.459,45	920.829,95
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT		
Satunnaiset tuotot	674.338,82	
Satunnaiset kulut	1.065.449,97	27.509,01
* TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	702.348,30	893.320,94
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Omakatteisten rahastojen muutos	-51,28	-36,24
*** TILIKAUDEN TULOS	702.297,02	893.284,70

Konsernitase

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö

TASE	31.12.2006	31.12.2005
VASTAAVA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	40.327,36	1.346,06
Muut pitkävaikutteiset menot	159.947,81	173.932,75
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	200.275,17	175.278,81
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	4.141.627,77	4.141.627,77
Liittymismaksut	557.826,31	583.294,02
Rakennukset ja rakennelmat	59.814.539,28	61.297.990,25
Rakennuksiin kohdistetut arvonorotukset	807.209,98	832.175,24
Rakennuksiin kohdistetut konserniaktiivat	40.735,55	41.995,41
Koneet ja kalusto	128.678,58	141.110,74
Muut aineelliset hyödykkeet	28.700,02	0,00
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	5.105,70	732.102,51
Aineelliset hyödykkeet	65.524.423,19	67.770.295,94
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	26.913,43	26.913,43
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	120.685,74	104.874,57
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	35.647,24	35.647,24
Muut osakkeet ja osuudet	24.521,80	24.521,80
Muut saamiset	25.228,19	25.228,19
Sijoitukset	232.996,40	217.185,23
Omakatteiset rahastot		
Rahat ja pankkisaamiset	4.935,01	4.883,73
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Myyntisaamiset	192.054,64	210.143,45
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Muut saamiset	43.706,20	9.358,34
Siirtosaamiset	136.510,91	149.186,92
Saamiset	372.271,75	368.688,71
Rahat ja pankkisaamiset	512.606,31	422.641,08
* Yhteensä	66.847.507,83	68.958.973,50

TASE	31.12.2006	31.12.2005
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	1.681,88	1.681,88
Arvonkorotusrahas	940.000,00	940.000,00
Omakatteiset rahastot	4.935,01	4.883,73
Muut rahastot	1.761.230,11	1.761.230,11
Edellisten tilik. voitto/tappio	-175.246,33	-1.083.649,56
Tilikauden voitto/tappio	<u>676.089,71</u>	<u>892.609,87</u>
Oma pääoma yhteensä	3.208.690,38	2.516.756,03
Vähemmistöosuus	562.265,17	562.265,17
Varaukset		
Vapaaehtoiset varaukset	151.296,37	70.787,31
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	13.996.298,87	14.861.603,51
Valtiokonttorilainat	40.577.538,78	42.676.589,18
Eläkelainat	5.143,03	15.426,71
Muut lainat	4.351.281,33	4.354.645,09
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
./.. Edellisten lyhytaikainen osuus	<u>-5.580.383,33</u>	<u>-2.905.806,99</u>
Pitkäaikainen vieras pääoma	53.349.878,68	59.002.457,50
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	7.688.977,83	5.178.874,29
Eläkelainat	5.143,03	10.283,80
Saadut ennakot	315.263,54	58.118,57
Ostovelat	302.797,77	398.702,64
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset velat	741.159,84	730.301,08
Siirtovelat	<u>522.035,22</u>	<u>430.427,11</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma	9.575.377,23	6.806.707,49
* Yhteensä	66.847.507,83	68.958.973,50

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö

TASE	31.12.2006	31.12.2005
V A S T A A V A A		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	327,36	1.346,06
Muut pitkävaikutteiset menot	159.947,81	173.932,75
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	160.275,17	175.278,81
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	3.593.874,00	3.593.874,00
Liittymismaksut	519.823,88	551.280,79
Rakennukset ja rakennelmat	54.600.355,28	57.122.866,92
Koneet ja kalusto	112.004,78	137.385,76
Muut aineelliset hyödykkeet	28.700,02	0,00
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	5.105,70	0,00
Aineelliset hyödykkeet	58.859.863,66	61.405.407,47
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1.915.250,32	1.915.250,32
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	255.253,71	255.253,71
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	146,32	146,32
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	35.647,24	35.647,24
Muut osakkeet ja osuudet	24.521,80	24.521,80
Muut saamiset	25.228,19	25.228,19
Sijoitukset	2.256.047,58	2.256.047,58
Omakatteiset rahastot		
Rahat ja pankkisaamiset	4.935,01	4.883,73
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Myyntisaamiset	184.559,90	209.035,11
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14.170,61	18.563,98
Muut saamiset	43.706,20	8.976,84
Siirtosaamiset	136.510,91	149.186,92
Saamiset	378.947,62	385.762,85
Rahat ja pankkisaamiset	479.314,14	122.334,73
* Y h t e e n s ä	62.139.383,18	64.349.715,17

TASE	31.12.2006	31.12.2005
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Peruspääoma	1.681,88	1.681,88
Arvonkorotusrahasto	940.000,00	940.000,00
Omakatteiset rahastot	4.935,01	4.883,73
Muut rahastot	1.751.500,85	1.751.500,85
Edellisten tilik. voitto/tappio	-184.084,97	-1.077.369,67
Tilikauden voitto/tappio	702.297,02	893.284,70
Oma pääoma yhteensä	3.216.329,79	2.513.981,49
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	10.020.467,18	11.023.964,96
Valtiokonttorilainat	40.577.538,78	42.676.589,18
Eläkelainat	5.143,03	15.426,71
Muut lainat	4.351.281,33	4.354.645,09
./.. Edellisten lyhytaikainen osuus	-5.301.845,33	-2.689.362,99
Pitkäaikainen vieras pääoma	49.652.584,99	55.381.262,95
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	7.410.439,83	4.950.650,29
Eläkelainat	5.143,03	10.283,80
Saadut ennakot	315.263,54	58.111,76
Ostovelat	292.324,48	285.082,36
Velat saman konsernin yrityksille	15.540,36	16.060,86
Muut lyhytaikaiset velat	727.933,99	714.240,22
Siirtovelat	503.823,17	420.041,44
Lyhytaikainen vieras pääoma	9.270.468,40	6.454.470,73
* Yhteensä	62.139.383,18	64.349.715,17

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö 31.12.2006

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-osakeyhtiöiden kanssa konsernin.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserni- ja osakkuusyrietykset, Festin Oy ja Koy Olympiakatu 3 VII lukuunottamatta, koska yhtiöt ovat ns. lepäviä yhtiöitä. Yhtiöillä ei ole oleellista merkitystä konsernin omaan pääomaan.

Konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on osittain kohdistettu rakennuksiin. Kohdistettuja eriä oli 31.12.2006 rakennuksissa 40.735,55 €. Tytäryhtiöiden rakennuksiin kohdistettuja arvonorotuksia oli 31.12.2006 yhteensä 807.209,98 €. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin mahdollinen sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyrietykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty satunnaisissa erissä.

1.3 Eläkkeet

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

1.4 Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on aktivoitu välittömään hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Kiinteistöjen hankintamenon 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:

	Tytäryhtiöt	Säätiö
Rakennukset	4%	3%
Rakennusten tekniset laitteet	25%	20%
Koneet ja kalusto	25%	25%
Muut pitkävaikutteiset menot	tasap. 3-10 v	tasap. 3-10 v

2. Liikevaihto toimialoittain (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Kiinteistöt	9.565.626,85	9.175.962,83	9.537.771,96	9.158.610,47
Hallinto	9.207,14	100.533,80	19.291,78	110.466,20
Yhteensä	9.574.833,99	9.276.496,63	9.557.063,74	9.269.076,67

3. Luottotappiot ja muut oikaisuerät (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Luottotappiot	-52.545,94	-36.036,48	-52.545,94	-36.036,48
Jälkiperinnästä saatu tuotto	11.635,81	12.032,19	11.635,81	12.032,19
	-40.910,13	-24.004,29	-40.910,13	-24.004,29

4. Henkilöstökulut ja luontaisedut (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Palkat	336.454,82	336.601,53	336.454,82	336.601,53
Eläkekulut	55.302,87	60.909,97	55.302,87	60.909,97
Muut lakisääteiset sos.kulut	16.327,63	14.764,10	16.327,63	14.764,10
Yhteensä	408.085,32	412.275,60	408.085,32	412.275,60
Luontaisedut	960,00	960,00	960,00	960,00
Henkilökunnan määrä	10	10	10	10

5. Suunnitelman mukaiset poistot (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Muut pitkävaikutteiset menot	39.151,62	43.940,63	39.151,62	41.059,71
Rakennukset ja rakennelmat	1.914.485,43	1.945.257,68	1.743.523,69	1.776.832,70
Koneet ja kalusto	54.118,42	55.907,31	49.050,02	54.665,64
Yhteensä	2.007.755,47	2.045.105,62	1.831.725,33	1.872.558,05

6. Konsernin sisäiset rahoitustuotot ja -kulut (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Osinkotuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
Korkotuotot	0,00	0,00	7.069,25	5.613,52
Korkokulut	0,00	0,00	0,00	0,00

7. Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaisena tuottona on käsitelty myytyjen Ristinummen kohteiden Valtiokonttorin myöntämät akordit ja kuluna em. kohteiden kirjanpitoarvojen ja myyntihintojen erotus.

8. Säätiön omistamat osakkeet ja osuudet (€)

Tytäryhtiöt	Omistus osuus%	Osakkeet kpl	Kirjanpitoarvo	Viimeinen tulos	Oma pääoma
As. Oy Kalastajankatu 10	100	10000	213.417,58	0,00	40.597,63
As Oy Vaasan Wolffintie 16	100	1000	362.701,87	0,00	84.505,82
Festin Oy	100	300	3,36	790,53	5.469,24
Koy Olympiakatu 3 VII	100	15000	26.910,07	-529,18	17.693,23
As. Oy Raastuvankatu 7	91	2730	597.846,20	0,00	247.320,54
Koy Rosteninkatu 4	51	6510	714.371,24	0,00	1.102.053,71
			1.915.250,32		
Muut osakkeet					
Koy Sekahaku	47	47	79,05		
Koy Yhteispolku	40	400	67,27		
			146,32		
Muut osakkeet ja osuudet			24.521,80		
Osakkeet yhteensä			1.939.918,44		

9. Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet (€)

Konserni					
Ryhmä	Menojäännös	Lisäykset	Vähennykset	Poisto	Menojäännös
	1.1				31.12
Aineettomat oikeudet	1.346,06	40.000,00		1.018,70	40.327,36
Muut pitkävaik. menot	173.932,75	36.758,60	12.610,62	38.132,92	159.947,81
Maa- ja vesialueet	4.141.627,77				4.141.627,77
Liittymismaksut	583.294,02	5.989,20	31.456,91		557.826,31
Rakennukset ja rakenn.	61.339.985,66	1.353.700,57	948.891,23	1.889.520,17	59.855.274,83
Rakennusten arvonorot.	832.175,24			24.965,26	807.209,98
Koneet ja kalusto	141.110,74	49.273,47	7.587,21	54.118,42	128.678,58
Muut aineelliset hyödykk.		28.700,02			28.700,02
Keskeneräiset hankinnat		5.105,70			5.105,70
Yhteensä	67.213.472,24	1.519.527,56	1.000.545,97	2.007.755,47	65.724.698,36

Säätiö					
Ryhmä	Menojäännös	Lisäykset	Vähennykset	Poisto	Menojäännös
	1.1				31.12
ATK-ohjelmat	1.346,06			1.018,70	327,36
Muut pitkävaik. menot	173.932,75	36.758,60	12.610,62	38.132,92	159.947,81
Maa- ja vesialueet	3.593.874,00				3.593.874,00
Liittymismaksut	551.280,79		31.456,91		519.823,88
Rakennukset ja rakenn.	57.122.866,92	169.903,28	948.891,23	1.743.523,69	54.600.355,28
Koneet ja kalusto	137.385,76	31.256,25	7.587,21	49.050,02	112.004,78
Muut aineelliset hyödykk.		28.700,02			28.700,02
Keskeneräiset hankinnat		5.105,70			5.105,70
Yhteensä	61.580.686,28	271.723,85	1.000.545,97	1.831.725,33	59.020.138,83

10. Arvonkorotukset (€)

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

	2006	2005
As Oy Raastuvankatu 7 Bostads Ab	200.000,00	200.000,00
As Oy Kalastajankatu 10	210.000,00	210.000,00
As Oy Vaasan Wolffintie 16	280.000,00	280.000,00
Koy Rosteninkatu 4	250.000,00	250.000,00
	940.000,00	940.000,00

11. Arvostuserät

Kuluksi kirjaamattomat valtion yhtenäislainojen pääomitetut aktivoidut 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.

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Kuluksi kirjaamatta oleva				
Osuus 1.1.	134.864,67	141.607,90	134.864,67	141.607,90
Lisäys 1.1.-31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Poisto 31.12.	-6.743,23	-6.743,23	-6.743,23	-6.743,23
	128.121,44	134.864,67	128.121,44	134.864,67

12. Saamiset, jotka erääntyvät maksettavaksi yhden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Lainasaamiset	60.875,43	60.875,43	316.129,14	316.129,14

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

13. Oman pääoman erien muutokset (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Peruspääoma 01.01	1.681,88	1.681,88	1.681,88	1.681,88
Peruspääoma 31.12	1.681,88	1.681,88	1.681,88	1.681,88
Arvonkorotusrahasto 01.01	940.000,00	940.000,00	940.000,00	940.000,00
Arvonkorotusrahasto 31.12	940.000,00	940.000,00	940.000,00	940.000,00
Omakatteiset rahastot 01.01	4.883,73	4.847,49	4.883,73	4.847,49
Lisäys	51,28	36,24	51,28	36,24
Omakatteiset rahastot 31.12	4.935,01	4.883,73	4.935,01	4.883,73
Muut rahastot 01.01	1.761.230,11	1.761.230,11	1.751.500,85	1.751.500,85
Muut rahastot 31.12	1.761.230,11	1.761.230,11	1.751.500,85	1.751.500,85
Aikaisempien tilikausien voitto/tappio	-191.039,69	-1.096.061,23	-184.084,97	-1.077.369,67
Muu muutos	15.793,36	12.411,67		
Tilikauden voitto	676.089,71	892.609,87	702.297,02	893.284,70
Kertynyt tulos yhteensä	500.843,38	-191.039,69	518.212,05	-184.084,97
Oma pääoma yhteensä 31.12	3.208.690,38	2.516.756,03	3.216.329,79	2.513.981,49

14. Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Pitkäaikaiset velat	42.371.023,00	47.446.263,80	39.851.619,00	44.909.819,80

15. Annetut pantit ja vastuusitoumukset (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	Säätiö2006	2005
Vahvistetut kiinnitykset, josta omien kiinnitettyjen velkojen jäljellä oleva määrä vapaana	113.017.314,38	111.092.983,38	107.463.441,38	105.521.044,38
	53.504.207,62	56.615.111,94	49.528.375,94	52.765.693,40
	476.400,00	392.499,00	476.400,00	392.499,00
Pantatut osakkeet, kirjanpitoarvoltaan	856.910,56	856.910,56	856.910,56	856.910,56
Leasingvastuut	32.061,70	56.705,52	32.061,70	56.705,52
Leasingvastuista erääntyy seuraavana tilikautena	24.025,60	24.643,82	24.025,60	24.643,82

VOAS Rahoituslaskelma

TOIMINNAN RAHAVIRTA (€)

	Konserni		Säätiö	
	2006	2005	2006	2005
Liikevoitto	3.213.499	2.973.269	3.057.625	2.850.221
Oikaisut				
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	2.007.755	2.045.106	1.831.725	1.872.558
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua				
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	5.221.254	5.018.375	4.889.350	4.722.779
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-3.583	-3.313	6.815	-3.379
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis(+)/väh(-)	251.927	-320.725	361.349	-407.502
Käyttöpääoman muutos	248.344	-324.038	368.164	-410.881
Toiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	5.469.598	4.694.337	5.257.514	4.311.898
Maksetut korot ja maksut liiketoiminnan rahoituskuluista	-2.132.081	-2.053.735	-2.010.295	-1.963.049
Saadut korot ja osingot liiketoiminnasta	66.325	31.687	46.130	33.657
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	3.403.842	2.672.289	3.293.349	2.382.506
Toiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta(netto)	-64.904	-51.075	-64.904	-51.075
TOIMINNAN RAHAVIRTA (A)	3.338.938	2.621.214	3.228.445	2.331.431

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (€)

Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin (-)	-787.425	-2.058.933	-271.724	-1.354.447
Siilojen myynti		676.297		676.297
Nettoinvestoinnit muihin sijoituksiin (-)		8.430		8.430
Myönnettyjen lainojen lisäys(-)/vähennys(+)				
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA (B)	-787.425	-1.374.206	-271.724	-669.720

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (€)

Maksullinen osakeanti ja muu oman pääoman lisäys				
Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	-157.833	218.807	-157.833	218.807
Pitkäaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	-2.303.664	-1.182.647	-2.441.857	-1.872.401
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA (C)	-2.461.497	-963.840	-2.599.690	-1.653.594

Rahavirrat yhteensä (A+B+C)	90.016	283.168	357.031	8.117
Rahavarat tilikauden alussa	427.525	144.357	127.218	119.101
Rahavarat tilikauden lopussa	517.541	427.525	484.249	127.218
Taseen mukainen rahavarojen muutos	90.016	283.168	357.031	8.117

Hallituksen allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä

Vaasassa 29 / 3 2007

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖN HALLITUS

JANI PERÄSARKA

RISTO PÄIVIKE

SANNA TORKKO

JORMA VEHKAPERÄ

JUHA ANNANMÄKI

EERO WAHLSTRÖM

LIISA KANKILA

ÅKE BLUNDIN

PIRJO HALTSONEN

Tilinpäätösmerkintä

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

Vaasassa 4 päivänä huhtikuuta 2007

HANS BERTELL

SUNE BACK

AARNE KOIVIKKO

Hans Bertell
KHT

Sune Back
KHT

Aarne Koivikko
KHT

Tilintarkastuskertomus

Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön valtuuskunnalle

Olemme tarkastaneet Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön tilikauden 1.1. – 31.12.2006 kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon. Hallitus on laatinut toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää konsernin ja säätiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja säätiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty

hallituksen jäsenten ja säätiön toimihenkilöiden toiminnan lainmukaisuutta säätiölainsäännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpito- ja säätiölaisissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja säätiön toiminnasta sekä tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätös voidaan vahvistaa tarkastamaltamme tilikaudelta.

Säätiön varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettu- ja palkkioita on pidettävä kohtuullisina.

Vaasa 4. huhtikuuta 2007

HANS BERTELL
Hans Bertell
KHT

SUNE BACK
Sune Back
KHT

AARNE KOIVIKKO
Aarne Koivikko
KHT

www.voas.fi

VOAS

VAASAN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ
STIFTELSEN VASA STUDIEBOSTÄDER

Olympiakatu 3 B, 65100 Vaasa
puh. (06) 327 6530 / asuntotoimisto@voas.fi
Asuntotoimiston aukioloajat: ma-ti 10 - 17.00, ke-pe 10 - 15.30