

**Porvoonseudun asuntosäätiö -
Borgånejdes bostadsstiftelse rs**

TASEKIRJA 31.12.2015

Porvoonseudun Asuntosäätiö
Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Kotipaikka
Y-tunnus 0886528-7

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 01.01.2015 - 31.12.2015

Sivu No

Toimintakertomus	1.1 - 8
Talousarviovertailu	2.1 - 1
Rahoituslaskelma	3.1 - 1
Tuloslaskelma	4.1 - 1
Tase	5.1 - 2
Liitetiedot	6.1 - 3
Allekirjoitukset	
ja tilinpäätösmerkinnät	7.1 - 1
Luettelo kirjanpitokirjoista	8.1 - 1

Tasekirja on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10).
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta,
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 01.01.-31.12.2015

PERUSTIEDOT	Perustamislupa annettu	15.02.1989
	Säännöt vahvistettu	22.02.2002
	Merkitty säätiörekisteriin	25.09.1989
	Säätiörekisterinumero	2664
	Y-tunnus	0886528-7

PERUSTAJAT	Nimi:	Peruspääoma €	Osuus -%
	Porvoon kaupunki	33.637,59	66,7
	Porvoon Seurakuntayhtymä	16.818,79	33,3

EMOYHTEISÖ Säätiö kuuluu Porvoon kaupunki –konserniin. Emoyhteisö on Porvoon kaupunki, joka on suorittanut 2/3 peruspääomasta, ja joka samalla valitsee säätiön hallitukseen kuusi sen yhdeksästä jäsenestä.

KIINTEISTÖT

Veräjätie 8-9, 06400 Porvoo		
Tontit, omat		4233 m2 + 1933 m2
Kiinteistötunnukset		638-417-1-948 ja 638-417-1-954
Rakennusten valmistumisajankohta		31.03.1993
Rakennusten tilavuus		5.320 m3
Asuinpinta-ala		1.428,5 m2
Kokonaispinta-ala		1.613,5 m2
Huoneistojen lukumäärä		23 kpl
Lähdepolku 6, 06100 Porvoo		
Tontti, oma		2.853 m2
Kiinteistötunnus		638-7-513-4
Rakennusten valmistumisajankohta		12.08.1994
Rakennusten tilavuus		4.380 m3
Asuinpinta-ala		1.095,5 m2
Kokonaispinta-ala		1.359,5 m2
Huoneistojen lukumäärä		21 kpl
Veräjätie 1, 06400 Porvoo		
Tontti, oma		4.486 m2
Kiinteistötunnus		638-417-1-949
Rakennusten valmistumisajankohta		27.12.1996
Rakennusten tilavuus		3.313 m3
Asuinpinta-ala		919 m2
Kokonaispinta-ala		1.058,5 m2
Asuntojen lukumäärä		13 kpl

Fredrika Runeberginkatu 9, 06100 Porvoo

Tontti, oma	1.963 m2
Kiinteistötunnus	638-23-361-1
Rakennusten valmistumisajankohta	19.06.2002
Rakennusten tilavuus	4.785 m3
Asuinpinta-ala	1.256 m2
Kokonaispinta-ala	2.183 m2
Asuntojen lukumäärä	20 kpl

Koivula, Sairaalandie 6, 06150 Porvoo

Tontti, vuokra	7.908 m2
Kiinteistötunnus	638-12-2-273
Rakennusten valmistumisajankohta	1.6.2008
Rakennusten tilavuus	5.308 m3
Asuinpinta-ala	1.672 m2
Kokonaispinta-ala	1.961 m2
Asuntojen määrä	47

Niitypolku 1 ja 4

Tontti, oma	5.276 m2
Kiinteistötunnus	638-28-2601-1
Tontti, oma	4.086 m2
Kiinteistötunnus	638-28-2602-10

ASUNTO-OSAKKEET

Yhtiö As. Oy Veräjätie 6, Porvoo
Osakkeet n:ot 42373-47666, 47667-57168 ja 90499-100000
Osakkeita kpl 5294 + 9502 + 9502 = 24.298 osaketta
Osuus yhtiön osakekannasta $24.298/100.000 = 24,3 \%$
Asunnot ja m2:t H = 61 m2, I = 119 m2 ja O = 119 m2
Hankintapäivämäärä 01.07.1994

HALLITUS

Toimikautena ovat säätiön hallituksen muodostaneet:

varsinaiset jäsenet

Tim Karike

Anne Sjöström,

Juha Westerlund, eronnut hallituksesta 29.1.2015

Kristina Pellinen, varsinaiseksi jäseneksi 29.1-10.7 jonka jälkeen varajäsen

Juhani Pessala, Pellisen tilalle 10.7 alkaen.

Heli Heiskanen

Pirjo Niiranen

Dan Tallberg

Kalevi Sarento

Ove Blomqvist

Leila Nurmilaakso

varajäsenet

Björn Sundqvist

Edvard Rehnstrand

Riitta Ahola

Kaija-Riitta Iivonen

Keijo Thesslund

Marianne Korpi

Johan Sandberg

Piirainen Elli

TILINTARKASTUS	Säätiön tilintarkastajat ovat: varsinaiset: PWC Julkistarkastus Oy Mats Green (HTM) Jan-Åke Lindroos (HTM) vara: Marlene Backman (HTM) Magnus Björklund (HTM)
ISÄNNÖINTI	Isännöintitehtävät on hoitanut REIM Porvoo Oy, nimettynä isännöitsijänä on toiminut Frank Wendelin.
KIINTEISTÖNHOITO	Kiinteistöjen huollon on hoitanut Porvoon Huoltomiehet Oy.
PALKAT JA PALKKIOT	Säätiö ei ole tilivuonna maksanut varsinaisia palkkoja, koska nämä ovat sisältyneet maksettuihin palvelumaksuihin. Kokouspalkkioina on säätiön hallitukselle ja isännöitsijälle suoritettu yhteensä 5.151,38 €.
HALLITUKSEN KOKOUKSET	Hallitus on kokoontunut tilivuoden aikana kahdeksan kertaa, sisältäen sääntömääräisen kevätkokouksen 9.3.2015 ja syyskokouksen 7.12.2015
ASUKASHALLINTO	Lain yhteishallinnosta vuokrataloissa mukaisesti, on asukastoimikuntia valittu asukkaiden toimesta 2015 seuraavasti: Veräjätie 8-9 Pentti Myllynen Kari Henriksson Tony Weckström Veräjätie 1 Asukasedustajia ei ole valittu Fredrika Rumeberginkatu 9 Nita Pyykkö Lähdepolku 6 Asukasedustajia ei ole valittu.
TALOSUOJELU	Kaikkiin kiinteistöihin on laadittu pelastussuunnitelmat jotka on myös jaettu asukkaille.
SÄÄTIÖN TALOUS	Perityt vuokrat ja korvaukset: Veräjätie 8-9 Vuokra 01.01-28.02.2015 10,23 €/m2/kk Vuokra 01.03-31.12.2015 10,59 €/m2/kk Vesimaksu 15,00 €/henk/kk Vesimaksu 1.3.2015 alkaen. 16,00 €/henk/kk

Lähdepolku 6

Vuokra 01.01-28.02.2015	10,65 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2015	11,02 €/m2/kk
Vesimaksu	15,00 €/m2/kk
Vesimaksu 1.3.2015 alkaen	18,00 €/m2/kk
Autopaikkavuokra	6,00 €/kk
Saunamaksu	7,00 €/kk

As. Oy Veräjätie 6

5h+k+s (119 m2) 01.01-28.02.2015	8,53 €/m2/kk
01.03-31.12.2015	8,73 €/m2/kk
2h+k+s (61 m2) 01.01-28.02.2015	10,33 €/m2/kk
01.03-31.12.2015	10,59 €/m2/kk

Veräjätie 1

Vuokra 01.01-28.02.2015	10,37 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2015	10,63 €/m2/kk
Vesimaksu	15,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2015 alkaen	16,00 €/henk/kk

Fredrika Runeberginkatu 9

Vuokra 01.01-28.02.2015	10,60 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2015	10,97 €/m2/kk
Vesimaksu	15,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2015 alkaen	16,00 €/henk/kk
Autopaikkavuokra	6,00 €/kk

Koivula, Sairaalantie 6

Erityisasunnot	12,78 € /m2/kk
Erityisasunnot alkaen 1.3	13,10 € /m2/kk
Vuokra-asunnot	10,35 € / m2/kk
Vuokra-asunnot 1.3 alkaen	10,35 € /m2/kk

Hallintotilat	20,00 € /m2/kk
1.3.2015 alkaen	

Säätiön taloudellisesta tilanteesta todettakoon rahoituslaskelman osoittavan tilivuodelta 10.209,32 €:n alijäämää. Kun ylijäämiä oli tilikauden alkaessa 1.319.058,65 €, siirtyy vuodelle 2016 ylijäämiä yhteensä 1.308.849,33 €. Lisäksi säätiön 50.456,38 €:n peruspääoma oli tallella kokonaisuudessaan koskemattomana.

Säätiön taloudellinen tilanne ilmenee selvemmin oheisesta tuloslaskelmasta ja taseesta per 31.12.2015, sekä näiden vertailuista.

VAKUUTUKSET

Säätiöllä oli omaisuutensa turvana kiinteistön täysarvovakuutukset If Vahinkovakuutus Oy:ssä ja Yrittäjien Fenniassa.

YHTIÖN OMAISUUTEEN KOHDISTUVAT PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Yhtiön kiinteistöön kohdistuu yhteensä 19.300.546,80 euron määrästä kiinnityksiä. Panttikirjat ovat Valtionkonttorilla, Pohjola pankilla ja

Handelsbankenilla. Panttikirjakohtainen erittely löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa.

KULUTUSTIEDOT Kulutusluvut lämmön, veden ja sähkön osalta toimintakertomuksen liitetiedoissa:

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN

Toiminta on jatkunut säädekirjan mukaisesti. Säätiön omistuksessa oli tilivuoden päättyessä yhteensä 127 vuokra-asuntoa.

Tilikauden aikana säätiö kilpailutti uudemman kerran Niittypolku 1 ja 4 hankkeen. ARA hyväksyi hankkeen kustannukset ja YIT Rakennus Oy aloitti urakoinnin syksyllä, kohteen valmistumisjanakohta on joulukuu 2016

Huoneistokorjauksia suoritettiin asunnonvaihtojen ja vahinkojen yhteydessä yhteensä 46.542,40 eurolla, vesi- ja viemärikorjauksia 13.486,10 eurolla, lämmitysjärjestelmien korjauksia tehtiin 5.391,46 eurolla sekä asfaltti ja päällystekorjauksia 5.022,69 eurolla ja kattorakenteiden korjauksia 3.814,86 eurolla. Varsinaisiin korjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 86.909,70 euroa kun korjauksista on eritelty Niittypolun hankkeeseen liittyvät kulut pois. Tämä oli noin 17 % enemmän kuin edellisenä tilikautena.

Tilikauden aikana aloitettiin Niittypolku 1 ja 4 uudiskohteen rakentaminen. Urakoitsijaksi valittiin kilpailutuksen tuloksena YIT Rakennus Oy. Kohde on ARA:n korkotukilainakohde ja asuntoja rakentuu yhteensä 40 kappaletta. Uudiskohteen on tarkoitus valmistua vuoden 2016 loppuun mennessä.

MUU TOIMINTA

Tilikauden aikana tehtiin 1.000€ lahjoitus Porvoon Sairaalan lastenosastolle.

Tilikauden aikana valmistui säätiön mediaprojekti jossa laadittiin säätiölle verkkosivut sekä graafinen ohjeistus josta syystä hallintokulut olivat tilikauden aikana noin 50% suuremmat kuin edellisenä tilikautena.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Säädekirjan mukaisesti säätiön tarkoituksena on hankkia asuntoja pienituloisille henkilöille, etenkin asunnottomille, lapsiperheille, vammaisille, vanhuksille tai muutoin sosiaalisesti erityisessä asunnon tarpeessa oleville sekä tukea asukkaiden sosiaalista hyvinvointia ja viihtyisyyttä.

Tämän tarkoituksen toteuttamiseksi säätiö omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallitsee tontteja ja maa-alueita Porvoon kaupungissa ja rakennuttaa niille valtion asuntolainoituksen tai muun rahoituksen turvin asuinkiinteistöjä, joissa ovat asunnot säätiö edelleen vuokraa yllä mainituille asunnontarvitsijoille.

Säätiö voi myös omistaa tai hallita kerho- tai muita vastaavia palvelutiloja, jotka parantavat asukkaiden sosiaalisia palveluja. Tältä osin säätiön toiminnalliseen kehitykseen vaikuttavat valtiovallan tukemaa asuntotuotantoa koskevien lakien ja asetusten muutokset.

EHDOTUS TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄN KÄSITTELYSTÄ

Tilivuoden ylijäämän (14,22 €) suhteen hallitus esittää, että tämä jätetään toistaiseksi ylijäämätilille, ja että hallitus rahastoi tämän myöhemmin päätettävää tarkoitusta varten säätiön sääntöjen 17 §:n mukaisesti.

Säätiön hallitus kiittää perustajajäseniään asiallisesta suhtautumisesta säätiön asioihin.

4053 VERÄJÄTIE 8-9

Lämpöenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lämpö MWh	297,1	302,6	339,0	278,5	308,1	298,7	304,7	283,9
Normeerattu lämpö MWh	295,6	301,0	302,2	269,8	313,6	310,5	323,0	322,8
Lämpöindeksi kWh/Rm³	55,56	56,58	56,81	50,71	58,94	58,36	60,72	60,67
Muutos %	-11,8 %	1,8 %	0,4 %	-10,7 %	16,2 %	-1,0 %	4,0 %	-0,1 %

Veden vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vedenkulutus m³	2 645,0	2 688,0	2 748,8	2 776,7	2 595,1	2 784,4	2 896,3	2 445,0
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %	-0,1 %	1,6 %	2,3 %	1,0 %	-6,5 %	7,3 %	4,0 %	-15,6 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sähkönkulutus kWh	21672	22608	26456	36184	37123	27561	26532	25627
Sähkönkulutus kWh/Rm³	4,07	4,25	4,97	6,80	6,98	5,18	4,99	4,82
Muutos %	-9,2 %	4,3 %	17,0 %	36,8 %	2,6 %	-25,8 %	-3,7 %	-3,4 %

4531 LÄHDEPOLKU 6

Lämpöenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lämpö MWh	238,4	254,7	282,1	265,6	274,6	255,1	258,4	239,3
Normeerattu lämpö MWh	237,0	253,2	234,6	258,6	279,0	264,9	275,6	268,3
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	58,51	62,51	57,93	63,86	68,88	65,40	68,06	66,25
Muutos %	-12,7 %	6,8 %	-7,3 %	10,2 %	7,9 %	-5,0 %	4,1 %	-2,7 %

Veden vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vedenkulutus m ³	1 421,0	1 536,0	1 715,1	2 018,1	2 140,2	2 224,5	2 761,8	3 012,5
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %	-5,7 %	8,1 %	11,7 %	17,7 %	6,1 %	3,9 %	24,2 %	9,1 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sähkönkulutus kWh	18942	20600	21434	18766	17408	16337	15929	16071
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	4,68	5,09	5,29	4,63	4,30	4,03	3,93	3,97
Muutos %	0,3 %	8,8 %	4,0 %	-12,4 %	-7,2 %	-6,2 %	-2,5 %	0,9 %

4532 VERÄJÄTIE 1

Lämpöenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lämpö MWh	245,0	250,3	251,0	215,3	212,8	197,4	205,6	202,0
Normeerattu lämpö MWh	243,7	249,0	221,1	210,4	218,4	206,9	218,0	226,2
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	73,55	75,14	66,72	63,52	65,94	62,45	65,81	68,28
Muutos %		2,2 %	-11,2 %	-4,8 %	3,8 %	-5,3 %	5,4 %	3,8 %

Veden vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vedenkulutus m ³	2 144,0	1 967,0	1 433,6	1 414,3	1 450,9	1 476,2	1 828,8	2 200,5
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %		-8,3 %	-27,1 %	-1,3 %	2,6 %	1,7 %	23,9 %	20,3 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sähkönkulutus kWh	11381	19920	20750	18215	19355	18496	18658	17628
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	3,44	6,01	6,26	5,50	5,84	5,58	5,63	5,32
Muutos %		75,0 %	4,2 %	-12,2 %	6,3 %	-4,4 %	0,9 %	-5,5 %

4533 FREDRIKA RUNEBERGINK. 9

Lämpöenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lämpö MWh	237,8	248,0	257,2	233,6	235,0	229,9	227,4	208,7
Normeerattu lämpö MWh	236,0	246,2	206,4	228,8	243,2	244,9	247,0	246,3
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	51,53	53,75	45,06	49,95	53,10	53,48	53,93	53,78
Muutos %		4,3 %	-16,2 %	10,8 %	6,3 %	0,7 %	0,9 %	-0,3 %

Veden vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vedenkulutus m ³	2 407,0	2 230,0	2 105,4	2 370,5	2 084,2	2 117,8	2 286,1	2 131,7
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %		-7,4 %	-5,6 %	12,6 %	-12,1 %	1,6 %	7,9 %	-6,8 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sähkönkulutus kWh	17444	16872	16151	13121	12489	12807	11664	12582
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	3,81	3,68	3,53	2,86	2,73	2,80	2,55	2,75
Muutos %		-3,3 %	-4,3 %	-18,8 %	-4,8 %	2,6 %	-8,9 %	7,9 %

4536 ENSISUOJA KOIVULA

Lämpöenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lämpö MWh	322,0	307,0	350,9	307,6	295,5	265,2	241,1	195,9
Normeerattu lämpö MWh	319,3	304,6	292,0	301,4	302,3	274,0	257,6	220,0
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	43,20	41,22	39,51	40,77	40,90	37,07	34,85	29,77
Muutos %		-4,6 %	-4,2 %	3,2 %	0,3 %	-9,4 %	-6,0 %	-14,6 %

Veden vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vedenkulutus m ³	1 080,0	1 817,0	2 115,1	2 207,7	2 019,4	2 177,9	2 160,6	2 083,2
Vedenkulutus l/Rm ³	146,1	245,8	286,2	298,7	273,2	294,7	292,3	281,9
Muutos %		68,2 %	16,4 %	4,4 %	-8,5 %	7,9 %	-0,8 %	-3,6 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sähkönkulutus kWh	0	0	273859	360889	214251	209678	218442	232405
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	0,00	0,00	37,05	48,83	28,99	28,37	29,56	31,44
Muutos %				31,8 %	-40,6 %	-2,1 %	4,2 %	6,4 %

TALOUSARVIOVERTAILU

Rahayksikkö EURO	Toteuma 31.12.2015	Talousarvio	Ero €	Talousarvion toteuma %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vuokrat	912 045	923 136	-11 091	99
Käyttökorvaukset	29 421	34 230	-4 809	86
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	941 466	957 366	-15 900	98
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT				
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT Y	-1 291	0	-1 291	0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-5 151	-5 500	349	94
Hallinto	-76 299	-45 509	-30 790	168
Käyttö- ja huolto	-68 426	-59 417	-9 009	115
Ulkoalueiden hoito	-15 332	-24 248	8 916	63
Siivous	-3 092	-3 424	332	90
Lämmitys	-89 979	-91 850	1 871	98
Vesi- ja jätevesi	-37 328	-30 850	-6 478	121
Sähkö ja kaasu	-14 138	-13 600	-538	104
Jätehuolto	-19 941	-15 900	-4 041	125
Vahinkovakuutukset	-8 924	-9 320	396	96
Vuokrat	-29 758	-24 300	-5 458	122
Kiinteistövero	-23 055	-20 950	-2 105	110
Korjaukset	-98 298	-60 000	-38 298	164
Muut hoitokulut	-32 599	0	-32 599	0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-522 319	-404 868	-117 452	129
HOITOKATE	417 856	552 498	-134 642	76
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-231 853	0	-231 853	0
Koneista ja kalustosta	-550	0	-550	0
Muista pitkävaikutteisista menoista	-10 503	0	-10 503	0
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-242 906	0	-242 906	0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	1 203	0	1 203	0
Korkokulut	-117 005	-118 294	1 288	99
Muut rahoituskulut	-1 020	0	-1 020	0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-116 822	-118 294	1 471	99
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	58 128	434 205	-376 077	13
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	58 128	434 205	-376 077	13
TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Vapaaehtoisten varausten muutos	-58 113	0	-58 113	0
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-58 113	0	-58 113	0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	14	434 205	-434 190	0

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO

31.12.2015

HOITOVASTIKE**HOITOTUOTOT**

Vuokratuotot	912 045,16
Käyttökorvaukset	29 420,75
Korko- ja osinkotuotot	1 203,01
Luottotappiot ja oikaisuerät	-1 290,74
Yhteensä	941 378,18

HOITOMENOT

Hoitokulut	-522 319,40
Korkokulut lainosita	-117 005,38
Muut rahoituskulut lainoista	-1 020,00
Lainojen lyhennykset	-255 382,72
Keskeneräiset hankinnat ja ennakkomaksut	-642 686,28
Yhteensä	-1 538 413,78

NOSTETUT LAINAT

586 826,28

HOITOVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ

-10 209,32

JÄÄMÄ EDELLISILTÄ TILIKAUSILTA

1 319 058,65

SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ

1 308 849,33

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikejäämä	1 308 849,33
Siirtyvät jäämät yhteensä	1 308 849,33

Rahoitusomaisuus	1 581 853,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	-498 809,33
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	276 262,04
Peruspääoma	-50 456,38
Taseen rahoitusasema	1 308 849,33

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

	1.1.2015 - 31.12.2015	1.1.2014 - 31.12.2014
Rahayksikkö EURO		
Kiinteistön tuotot		
Vuokrat	912 045,16	892 521,97
Käyttökorvaukset	29 420,75	28 314,08
Muut kiinteistön tuotot	0,00	4 600,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	941 465,91	925 436,05
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-1 290,74	-9 692,07
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-5 151,38	-5 480,40
Hallinto	-76 298,86	-46 234,64
Käyttö- ja huolto	-68 425,58	-61 291,35
Ulkoalueiden hoito	-15 331,56	-12 780,62
Siivous	-3 091,91	-3 010,89
Lämmitys	-89 979,25	-95 501,87
Vesi- ja jätevesi	-37 327,89	-35 435,09
Sähkö ja kaasu	-14 138,43	-11 686,15
Jätehuolto	-19 940,60	-18 793,63
Vahinkovakuutukset	-8 924,28	-8 521,99
Vuokrat	-29 757,55	-29 779,30
Kiinteistövero	-23 054,52	-21 249,29
Korjaukset	-98 298,16	-81 954,18
Ilkivaltakorjaukset	0,00	-170,85
Muut hoitokulut	-32 599,43	-14 483,73
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-522 319,40	-446 373,98
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	417 855,77	469 370,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-231 852,86	-245 874,61
Koneista ja kalustosta	-550,34	-133,80
Muista pitkävaikutteisista menoista	-10 502,60	-10 952,60
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-242 905,80	-256 961,01
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	1 203,01	1 037,14
Korkokulut	-117 005,38	-125 150,00
Muut rahoituskulut	-1 020,00	-20,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-116 822,37	-124 132,86
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	58 127,60	88 276,13
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	58 127,60	88 276,13
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-58 113,38	-88 247,22
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-58 113,38	-88 247,22
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	14,22	28,91

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO

31.12.2015

31.12.2014

V a s t a a v a a**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet		
Omistuskilteistöt	850471,72	850471,72
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	5250462,15	5482315,01
Koneet ja kalusto	1651,03	2201,37
Muut aineelliset hyödykkeet	30300,00	40802,60
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	642686,28	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6775571,18	6375790,70

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	275351,39	275351,39
Sijoitukset yhteensä	275351,39	275351,39
Pysyvät vastaavat yhteensä	7050922,57	6651142,09

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset**

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	24035,81	20397,99
Siirtosaamiset	10438,30	604,53
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	34474,11	21002,52

Rahat ja pankkisaamiset

Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1547378,89	1448937,70
	1581853,00	1469940,22

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

8632775,57

8121082,31

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO	31.12.2015	31.12.2014
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	50456,38	50456,38
Osakepääoma yhteensä	50456,38	50456,38
Rakennusrahasto	1216158,57	1216158,57
Edellisten tilikausien voitto/tappio	363,03	334,12
Tilikauden voitto/tappio	14,22	28,91
Oma pääoma yhteensä	1266992,20	1266977,98
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	146360,60	88247,22
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	146360,60	88247,22
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	6720613,44	6410049,18
Pitkäaikaiset velat yhteensä	6720613,44	6410049,18
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	276262,04	255382,74
Saadut ennakot	9940,35	10687,86
Ostovelat	164672,84	35767,88
Velat saman konsernin yrityksille	6431,92	9117,41
Velat omistusyhteisyriyksille	189,00	712,80
Muut velat	14634,46	15801,91
Siirtovelat	26678,72	28337,33
Lyhytaikaiset velat yhteensä	498809,33	355807,93
Vieras pääoma yhteensä	7219422,77	6765857,11
V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä	8632775,57	8121082,31

Liitetiedot
31.12.2015

Tilinpäätöksen laatimista koskevat arvostusperiaatteet

Taseen aineellinen omaisuus on kirjattu hankintamenoon ja rahoitusomaisuus nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jakotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

VEROTUSARVOT	2015	2014
Tontti, Vrt 8-9	94.339,80	94.338,80
Tontti, Vrt 1	68.635,80	68.635,80
Tontti, Lp 6	174.420,00	174.420,00
Tontti, Frk 9	37.542,38	37.542,38
Tontti, Np 1 ja 4	96.038,10	96.038,10
Rakennukset, Vrt 8-9	749.558,87	753.796,98
Rakennukset, Vrt 1	7.981,55	7.918,11
Rakennukset, Lp 6	683.982,68	687.078,81
Rakennukset, Frk 9	849.025,80	852.936,68
Rakennukset, Koivula	1.000.304,83	1.037.084,67

VELAN VAKUUDEKSI ANNETUT KIINNITYKSET

Luotonantaja	n:ot	Vakuus yht.	Velkasaldo
Valtiokonttori/Vrt 8-9	3074	2.307.700,00	644 879,68
Valtiokonttori/Lp 6	2387	1.872.406,80	481 825,65
Valtiokonttori/Vrt 1	3640	1.573.300,00	669 976,21
Valtiokonttori/Frk 9	5690	423.300,00	
	5688-89	2.000.000,00	1.594 791,70
OP-Pohjola/Koivula	4421	2.000.000,00	
	4422-24	2.623.840,00	3.111.249,72
Handelsbanken/Niittyp.	559237	<u>6.500.000,00</u>	<u>586 826,32</u>
		19.300.546,80	6.502.722,96

YHTIÖN OMISTAMAT OSAKKEET

Yhtiön nimi	Tyyppi	Osuus Osakkeista	Nim.arvo	Kirjanpitoarvo
As Oy Veräjätie 6	2h+s 61m2	5294 / 100000 (5,3 %)	11,78	59.993,13
As Oy Veräjätie 6	5h+s 119m2	9502 / 100000 (9,5 %)	11,78	107.679,13
As Oy Veräjätie 6	5h+s 119m2	9502 / 100000 (9,5 %)	11,78	107.679,13

Yllä olevien asunto-osakkeiden hankintaan on nostettu Valtiokonttorin lainaa. Jäljellä oleva velkasaldo per. 31.12.2015 Eur 162 708,96 jonka vakuutena osakekirjat ovat.

31.12.2015

31.12.2014

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT (KPA 2:4§)

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet 1.1.	640 618,32	640 618,32
+ Lisäys	0,00	0,00
Maa-alueet 31.12.	640 618,32	640 618,32
Liittymismaksut 1.1.	209 853,40	209 853,40
Liittymismaksut 31.12.	209 853,40	209 853,40
Rakennukset 1.1.	5 482 315,01	5 728 189,62
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Vähennykset	0,00	0,00
- Poisto	231 852,86	-245 874,61
Rakennukset 31.12.	5 250 462,15	5 482 315,01
Koneet ja kalusto 1.1.	2 201,37	2 785,17
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Poisto	-550,34	-583,80
Koneet ja kalusto 31.12.	1 651,03	2 201,37
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	40 802,60	51 305,20
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Vähennykset	0,00	0,00
- Poisto	-10502,60	-10502,60
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	30 300,00	40 802,60
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat, valmis 2016	642 686,28	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 775 571,18	6 375 790,70

SIJOITUKSET

Osakkeet ja osuudet 1.1.	275 351,39	275 351,39
Osakkeet ja osuudet 31.12.	275 351,39	275 351,39
Sijoitukset yhteensä	275 351,39	275 351,39

SAAMISET

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	24 035,81	20 397,99
Vakuutuskorvaussaamiset	9 720,80	429,63
Muut saamiset, Porvoon Vesi	717,50	174,90
Yhteensä	34 474,11	21 002,52

31.12.2015

31.12.2014

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT
LIITETIEDOT (KPA2:5))**

OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma

Peruspääoma 1.1.	50 456,38	50 456,38
Peruspääoma 31.12.	50 456,38	50 456,38
Rakennusrahasto 1.1.	1 216 158,57	1 216 158,57
Rakennusrahasto 31.12.	1 216 158,57	1 216 158,57

Vapaa oma pääoma

Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	363,03	334,12
Tilikauden voitto/tappio	14,22	28,91
Voittovarot yhteensä 31.12.	377,25	363,03

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

1 266 992,20 1 266 977,98

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

2016 – 2020

2021 –

Laina

Lyhennys, Valtionkonttorin lainat	1 276 157,30	2 043 672,76
Lyhennys, Pohjola Pankki	105 152,90	2 985 066,24

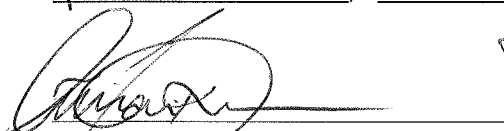
Lyhytaikaiset

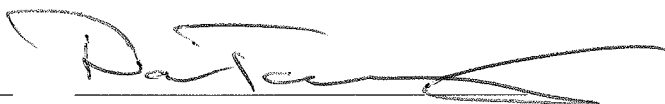
Velat saman konsernin yrityksille, Porvoon Energia	5 292,62	6 704,99
Porvoon Vesi	1 139,30	2 412,42
Yhteensä	6 431,92	9 117,41

Porvoonseudun Asuntosäätiö
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2015 ALLEKIRJOITUKSET

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

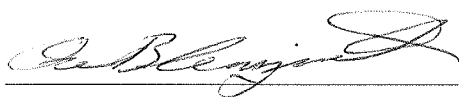
Porvoossa, helmi kuun 29 päivänä 2016





Jari Hiskanen

h.



Juhani Hiskanen



Kalle Saaristo

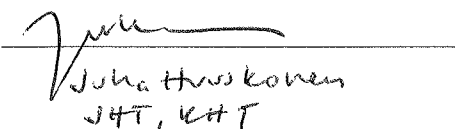
isännöitsijä

TILINTARKASTAJAN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

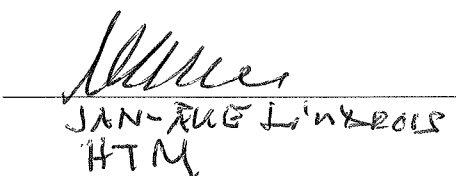
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porvoossa, maalisk kuun 9. päivänä 2016

PWC Julkistarkastus Oy
JHT-yritys


Juhani Hiskanen
JHT, KHT


Mats Green
HTM


JAN-AKE LINDBERG
HTM

Luettelo tilikirjoista
01.01.2015 – 31.12.2015

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pää- ja päiväkirja

Ostoreskontra

Vastikereskontra

Pääkirjatositteet

Ostoreskontratositteet

Maksutositteet

Tilinpäätös ja erittelyt Erikseen sidottuna kirjana

Tositteet säilytetään sähköisessä arkistossa

Tilintarkastuskertomus

Porvoon seudun asuntosäätiö - Borgånejdens bostadsstifelsen hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Porvoon seudun asuntosäätiön - Borgånejdens bostadsstifelsen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2015. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

Hallitus vastaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä säätiölain edellyttämistä seikoista. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus säätiötä kohtaan, taikka rikkoneet säätiölakia tai säätiön sääntöjä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on säätiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

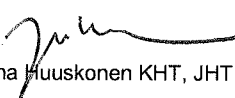
Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamutuja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö on suorittanut säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Porvoossa 9. maaliskuuta 2016


Juha Huuskonen KHT, JHT

PwC Julkistarkastus Oy
JHTT-yhteisö
Itämerentori 2
00101 Helsinki
y-tunnus 1064970-0


Mats Green HTM

Ohratie 21
06400 Porvoo


Jan-Ake Lindroos HTM

Björknäsintie 147
06200 Porvoo