

Porvoonseudun Asuntosäätiö

TASEKIRJA 31.12.2014

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

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 01.01.2014 - 31.12.2014

Sivu No

Toimintakertomus	1.1 - 9
Talousarviovertailu	2.1 - 1
Rahoituslaskelma	3.1 - 1
Tuloslaskelma	4.1 - 2
Tase	5.1 - 2
Liitetiedot	6.1 - 4
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.-31.12.2014

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, Sairaalantie 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
Heli Heiskanen
Pirjo Niiranen
Dan Tallberg
Kalevi Sarento
Blomqvist Ove
Marko Piirainen

varajäsenet
Björn Sundqvist
Edvard Rehnstrand
Kristina Pellinen
Riitta Ahola
Kaija-Riitta Iivonen
Keijo Thesslund
Kangas-Heiska Tapio
Busk Rainer
Malve Anne

TILINTARKASTUS	Säätiön tilintarkastajat ovat: PWC Julkistarkastus Oy Mats Green (HTM) Jan-Åke Lindroos (HTM) varalla: 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 5.480,40 €.

HALLITUKSEN KOKOUKSET

Hallitus on kokoontunut tilivuoden aikana kahdeksan kertaa, sisältäen sääntömääräisen kevätkokouksen 17.3.2014 ja syyskokouksen 24.10.2014

ASUKASHALLINTO	Lain yhteishallinnosta vuokrataloissa mukaisesti, on asukastoimikuntia valittu asukkaiden toimesta seuraavasti:
----------------	---

Veräjätie 8-9
Seppo Alen, puheenjohtaja
Kari Henriksson, sihteeri
Gunnel Andersin, jäsen
R.Hienonen, jäsen
Pentti Myllynen, jäsen
K. Hienonen, jäsen

Veräjätie 1
Sirpa Pyykkö, luottamushenkilö

Fredrika Rumeberginkatu 9
Mariatta Rytkönen, luottamushenkilö

Lähdepolku 6
Asukasedustajia ei ole valittu.

TALOSUOJELU	Toistaiseksi on asukkaiden toimesta valittu seuraavat henkilöt:
-------------	---

Veräjätie 8-9 Kari Henriksson (A 7), turvallisuuspäällikkö
Veräjätie 1 Jaana Järvinen, turvallisuuspäällikkö ja väest.s.hoit.
Fredrika Runeberginkatu 9 Harri Rytkönen
Lähdepolku 6:n vastaavat ovat valitsematta.

SÄÄTIÖN TALOUS Perityt vuokrat ja korvaukset:

Veräjätie 8-9

Vuokra 01.01-28.02.2014	9,99 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2014	10,23 €/m2/kk
Vesimaksu	14,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2014 alkaen.	15,00 €/henk/kk

Lähdepolku 6

Vuokra 01.01-28.02.2014	10,29 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2014	10,65 €/m2/kk
Vesimaksu	14,00 €/m2/kk
Vesimaksu 1.3.2014 alkaen	15,00 €/m2/kk
Autopaikkavuokra	6,00 €/kk
Saunamaksu	7,00 €/kk

As. Oy Veräjätie 6

5h+k+s (119 m2) 01.01-28.02.2014	8,33 €/m2/kk
01.03-31.12.2014	8,53 €/m2/kk
2h+k+s (61 m2) 01.01-28.02.2014	10,08 €/m2/kk
01.03-31.12.2014	10,33 €/m2/kk

Veräjätie 1

Vuokra 01.01-28.02.2014	10,12 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2014	10,37 €/m2/kk
Vesimaksu	14,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2014 alkaen	15,00 €/henk/kk

Fredrika Runeberginkatu 9

Vuokra 01.01-28.02.2014	10,35 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2014	10,60 €/m2/kk
Vesimaksu	14,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2014 alkaen	15,00 €/henk/kk
Autopaikkavuokra	6,00 €/kk

Koivula, Sairaalanatie 6

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

Hallintotilat 1.3.2014 alkaen	20,00 €/m2/kk
----------------------------------	---------------

Säätiön taloudellisesta tilanteesta todettakoon rahoituslaskelman osoittavan tilivuodelta 108.829,30 €:n ylijäämää. Kun ylijäämiä oli tilikauden alkaessa 1.210.229,35 €, siirtyy vuodelle 2015 ylijäämiä yhteensä 1.319.058,65 €. Lisäksi säätiön 50.456,38 €:n peruspääoma oli tallella kokonaisuudessaan koskemattomana.

Säätiön taloudellinen tilanne ilmenee selvemmin oheisesta tuloslaskelmasta ja taseesta per 31.12.2014, sekä näiden vertailuista.

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

YHTIÖN OMAISUUTEEN KOHDISTUVAT PYSYVÄT RASITTEET JA KIINNITYKSET

Yhtiön kiinteistöön kohdistuu yhteensä 11.176.706,80 euron määrästä kiinnityksiä. Panttikirjat ovat Valtionkonttorilla ja Pohjola pankilla. 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 teki suunnittelun loppuun Niittypolun uudishankkeen osalta. Hankkeeseen oli saatu alustava korkotukilainavaraus ARA:lta mutta hankkeen kilpailutuksessa ei päästy ARA:n vaatimaan hintatavoitteeseen joten säätiö aloitti kohteen muutossuunnittelun tavoitteena löytää kohteeseen halvennuksia jonka jälkeen kilpailutus tehdään uudestaan vuoden 2015 puolella.

Huoneistokorjauksia suoritettiin asunnonvaihtojen yhteydessä yhteensä 28.326 eurolla, vesi- ja viemärikorjauksia 8.696 eurolla, sauna ja pesulaosastojen korjauksia tehtiin 6.600 eurolla sekä asfaltti ja päällystekorjauksia 10.950 eurolla ja näihin liittyvää pihakaivojen korjauksia 4.572 eurolla, lisäksi kaikille rakennuksille laadittiin uuden lain vaatimat PEL energiatodistukset. Varsinaisiin korjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 74.095 euroa mikä oli noin 31 % enemmän kuin edellisenä tilikautena.

KULUMUUTOKSIA

Kulumuutokset kiinteistöjen ylläpidossa olivat seuraavat:

Kokouspalkkiokulut nousivat 50% (1.845.-)

Hallintokulut noin 2,4% (1.087.-)

Käyttö- ja huoltokulut 4,95 % (2.895.-)

(tämä korotus myös sisältää uudet talotekniikan etävalvontakulut sekä kaapeli TV:n kulunousun joka oli noin 11%) varsinainen huoltokulu nousi ainoastaan 0,5%

Ulko-alueiden huoltokulut laskivat - 9,2% (-1.296.-)

Siivouksen kulut laskivat - 11,2% (382.-)

Lämmityskulut nousivat ainoastaan 0,1%, johtuen osittain maakaasun halventuneesta hinnasta. (117.-)

Vesi- ja jätevesikulut nousivat 20,8% johtuen osittain hintojen noususta mutta pääosin kulutustottumusten muuttumisesta. (6.100.-)

Sähkökulut laskivat - 0,6% johtuen pienemmästä kulutuksesta. (78.-)

Jätehuollon kulut nousivat 2,8% (516.-)

Vakuutuskulut nousivat 11,4% mikä noudattaa yleisiä vakuutusten hinnanmuutostrendejä. (872.-)

Tontinvuokrakulut nousivat 2,1% (610.-)

Kiinteistövero nousi 16,3% (2.975.-)

Yhteensä hoitokulut kiinteistöistä vähennettynä kertaluontoiset konsultti ja suunnittelukulut nousivat noin 8,5 %

MUU TOIMINTA

Säätiön hallitus teki päätöksen tulevaisuudessa tukea nuorisotyötä vuosittain. Tilikauden aikana tehtiin 1.000€ lahjoitus Alva kodille (ent. Tuukkari).

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Säädökirjan 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 olevat 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 (28,91 €) 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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lämpö MWh	309,8	297,1	302,6	339,0	278,5	308,1	298,7	304,7
Normeerattu lämpö MWh	335,0	295,6	301,0	302,2	269,8	313,6	310,5	323,0
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	62,98	55,56	56,58	56,81	50,71	58,94	58,36	60,72
Muutos %		-11,8 %	1,8 %	0,4 %	-10,7 %	16,2 %	-1,0 %	4,0 %

Veden vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vedenkulutus m ³	2 647,0	2 645,0	2 688,0	2 748,8	2 776,7	2 595,1	2 784,4	2 896,7
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 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sähkönkulutus kWh	23878	21672	22608	26456	36184	37123	27561	26525
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	4,49	4,07	4,25	4,97	6,80	6,98	5,18	4,99
Muutos %		-9,2 %	4,3 %	17,0 %	36,8 %	2,6 %	-25,8 %	-3,8 %

4531 LÄHDEPOLKU 6

Lämpöenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lämpö MWh	248,9	238,4	254,7	282,1	265,6	274,6	255,1	258,5
Normeerattu lämpö MWh	271,5	237,0	253,2	234,6	258,6	279,0	264,9	275,7
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	67,04	58,51	62,51	57,93	63,86	68,88	65,40	68,07
Muutos %		-12,7 %	6,8 %	-7,3 %	10,2 %	7,9 %	-5,0 %	4,1 %

Veden vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vedenkulutus m ³	1 507,0	1 421,0	1 536,0	1 715,1	2 018,1	2 140,2	2 224,5	2 761,8
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 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sähkönkulutus kWh	18888	18942	20600	21434	18766	17408	16337	15929
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	4,66	4,68	5,09	5,29	4,63	4,30	4,03	3,93
Muutos %		0,3 %	8,8 %	4,0 %	-12,4 %	-7,2 %	-6,2 %	-2,5 %

4532 VERÄJÄTIE 1

Lämpöenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lämpö MWh	0,0	245,0	250,3	251,0	215,3	212,8	197,4	205,6
Normeerattu lämpö MWh	0,0	243,7	249,0	221,1	210,4	218,4	206,9	218,0
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	0,00	73,55	75,14	66,72	63,52	65,94	62,45	65,81
Muutos %			2,2 %	-11,2 %	-4,8 %	3,8 %	-5,3 %	5,4 %

Veden vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vedenkulutus m ³	0,0	2 144,0	1 967,0	1 433,6	1 414,3	1 450,9	1 476,2	1 828,7
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 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sähkönkulutus kWh	0	11381	19920	20750	18215	19355	18496	18651
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	0,00	3,44	6,01	6,26	5,50	5,84	5,58	5,63
Muutos %			75,0 %	4,2 %	-12,2 %	6,3 %	-4,4 %	0,8 %

4533 FREDRIKA RUNEBERGINK. 9

Lämpöenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lämpö MWh	0,0	237,8	248,0	257,2	233,6	235,0	229,9	227,5
Normeerattu lämpö MWh	0,0	236,0	246,2	206,4	228,8	243,2	244,9	247,1
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	0,00	51,53	53,75	45,06	49,95	53,10	53,48	53,94
Muutos %			4,3 %	-16,2 %	10,8 %	6,3 %	0,7 %	0,9 %

Veden vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vedenkulutus m ³	0,0	2 407,0	2 230,0	2 105,4	2 370,5	2 084,2	2 117,8	2 286,1
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 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sähkönkulutus kWh	0	17444	16872	16151	13121	12489	12807	11664
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	0,00	3,81	3,68	3,53	2,86	2,73	2,80	2,55
Muutos %			-3,3 %	-4,3 %	-18,8 %	-4,8 %	2,6 %	-8,9 %

4536 ENSISUOJA KOIVULA

Lämpöenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lämpö MWh	0,0	322,0	307,0	350,9	307,6	295,5	265,2	241,0
Normeerattu lämpö MWh	0,0	319,3	304,6	292,0	301,4	302,3	274,0	257,5
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	0,00	43,20	41,22	39,51	40,77	40,90	37,07	34,84
Muutos %			-4,6 %	-4,2 %	3,2 %	0,3 %	-9,4 %	-6,0 %

Veden vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vedenkulutus m ³	0,0	1 080,0	1 817,0	2 115,1	2 207,7	2 019,4	2 177,9	2 160,6
Vedenkulutus l/Rm ³	0,0	146,1	245,8	286,2	298,7	273,2	294,7	292,3
Muutos %			68,2 %	16,4 %	4,4 %	-8,5 %	7,9 %	-0,8 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sähkönkulutus kWh	0	0	0	273859	360889	214251	209678	213359
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	0,00	0,00	0,00	37,05	48,83	28,99	28,37	28,87
Muutos %					31,8 %	-40,6 %	-2,1 %	1,8 %

TALOUSARVIOVERTAILU

Rahayksikkö EURO	Toteuma 31.12.2014	Talousarvio	Ero €	Talousarvion toteuma %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vuokrat	892 522	899 576	-7 054	99
Käyttökorvaukset	28 314	31 506	-3 192	90
Muut kiinteistön tuotot	4 600	0	4 600	0
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	925 436	931 082	-5 646	99
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT				
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT Y	-9 692	0	-9 692	0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-5 480	-5 500	20	100
Hallinto	-46 235	-44 665	-1 570	104
Käyttö- ja huolto	-61 291	-58 057	-3 234	106
Ulkoalueiden hoito	-12 781	-23 900	11 119	53
Siivous	-3 011	-3 335	324	90
Lämmitys	-95 502	-92 350	-3 152	103
Vesi- ja jätevesi	-35 435	-26 050	-9 385	136
Sähkö ja kaasu	-11 686	-13 150	1 464	89
Jätehuolto	-18 794	-15 400	-3 394	122
Vahinkovakuutukset	-8 522	-8 550	28	100
Vuokrat	-29 779	-24 300	-5 479	123
Kiinteistövero	-21 249	-18 650	-2 599	114
Korjaukset	-81 954	-60 000	-21 954	137
Ilkivaltakorjaukset	-171	0	-171	0
Muut hoitokulut	-14 484	0	-14 484	0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-446 374	-393 907	-52 467	113
HOITOKATE	469 370	537 175	-67 805	87
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-245 875	0	-245 875	0
Koneista ja kalustosta	-134	0	-134	0
Muista pitkävaikutteisista menoista	-10 953	0	-10 953	0
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-256 961	0	-256 961	0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	1 037	0	1 037	0
Korkokulut	-125 150	-198 544	73 394	63
Muut rahoituskulut	-20	0	-20	0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-124 133	-198 544	74 411	63
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	88 276	338 630	-250 354	26
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN- PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	88 276	338 630	-250 354	26
TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Vapaaehtoisten varausten muutos	-88 247	0	-88 247	0
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-88 247	0	-88 247	0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	29	338 630	-338 601	0

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO

31.12.2014

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**HOITOTUOTOT**

Vuokratuotot	892 521,97
Käyttökorvaukset	28 314,08
Muut kiinteistön tuotot, vakuutuskorvaus	4 600,00
Korko- ja osinkotuotot	1 037,14
Luottotappiot ja oikaisuerät	-9 692,07
Yhteensä	916 781,12

HOITOMENOT

Hoitokulut	-446 373,98
Korkokulut	-5,10
Korkokulut lainoista	-125 144,90
Muut rahoituskulut lainoista	-20,00
Lainojen lyhennykset	-236 407,84
Yhteensä	-807 951,82

HOITOVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ	108 829,30
JÄÄMÄ EDELLISILTÄ TILIKAUSILTA	1 210 229,35
SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ	1 319 058,65

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikejäämä	1 319 058,65
Siirtyvät jäämät yhteensä	1 319 058,65
Rahoitusomaisuus	1 469 940,22
Lyhytaikainen vieras pääoma	-355 807,93
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	255 382,74
Peruspääoma	-50 456,38
Taseen rahoitusasema	1 319 058,65

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

	1.1.2014	1.1.2013
Rahayksikkö EURO	- 31.12.2014	- 31.12.2013
Kiinteistön tuotot		
Vuokrat	892 521,97	877 276,47
Käyttökorvaukset	28 314,08	25 158,13
Muut kiinteistön tuotot	4 600,00	0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	925 436,05	902 434,60
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-9 692,07	0,00
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-5 480,40	-3 635,81
Hallinto	-46 234,64	-45 147,58
Käyttö- ja huolto	-61 291,35	-58 396,45
Ulkoalueiden hoito	-12 780,62	-14 076,12
Siivous	-3 010,89	-3 392,32
Lämmitys	-95 501,87	-95 384,34
Vesi- ja jätevesi	-35 435,09	-29 335,75
Sähkö ja kaasu	-11 686,15	-11 764,67
Jätehuolto	-18 793,63	-18 277,20
Vahinkovakuutukset	-8 521,99	-7 649,92
Vuokrat	-29 779,30	-29 169,74
Kiinteistövero	-21 249,29	-18 274,82
Korjaukset	-81 954,18	-55 946,80
Ilkivaltakorjaukset	-170,85	-262,93
Muut hoitokulut	-14 483,73	-76 596,70
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-446 373,98	-467 311,15
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	469 370,00	435 123,45
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-245 874,61	-204 365,45
Koneista ja kalustosta	-133,80	-101,92
Muista pitkävaikutteisista menoista	-10 952,60	-10 952,60
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-256 961,01	-215 419,97
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	1 037,14	963,75
Korkokulut	-125 150,00	-220 623,09
Muut rahoituskulut	-20,00	-20,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-124 132,86	-219 679,34
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	88 276,13	24,14
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	88 276,13	24,14
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-88 247,22	0,00

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

	1.1.2014	1.1.2013
Rahayksikkö EURO	- 31.12.2014	- 31.12.2013
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-88 247,22	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	28,91	24,14

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO 31.12.2014 31.12.2013

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	850 471,72	850 471,72
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	5 482 993,59	5 728 189,62
Koneet ja kalusto	1 522,79	2 785,17
Muut aineelliset hyödykkeet	40 802,60	51 305,20
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 375 790,70	6 632 751,71

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	275 351,39	275 351,39
Sijoitukset yhteensä	275 351,39	275 351,39
Pysyvät vastaavat yhteensä	6 651 142,09	6 908 103,10

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	20 397,99	37 097,40
Siirtosaamiset	604,53	392,40
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	21 002,52	37 489,80

Rahat ja pankkisaamiset

Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 448 937,70	1 342 454,48
	1 469 940,22	1 379 944,28

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

8 121 082,31 8 288 047,38

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO 31.12.2014 31.12.2013

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma		
Osakepääoma	50 456,38	50 456,38
Osakepääoma yhteensä	50 456,38	50 456,38
Rakennusrahasto	1 216 158,57	1 216 158,57
Edellisten tilikausien voitto/tappio	334,12	309,98
Tilikauden voitto/tappio	28,91	24,14
Oma pääoma yhteensä	1 266 977,98	1 266 949,07

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	88 247,22	0,00
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	88 247,22	0,00

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	6 410 049,18	6 675 628,55
Pitkäaikaiset velat yhteensä	6 410 049,18	6 675 628,55

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	255 382,74	226 211,21
Saadut ennakot	10 687,86	9 398,52
Ostovelat	35 767,88	19 262,55
Velat saman konsernin yrityksille	9 117,41	37 411,05
Velat omistusyhteisyriyksille	712,80	704,52
Muut velat	15 801,91	15 801,91
Siirtovelat	28 337,33	36 680,00
Lyhytaikaiset velat yhteensä	355 807,93	345 469,76
Vieras pääoma yhteensä	6 765 857,11	7 021 098,31

Vastattavaa yhteensä 8 121 082,31 8 288 047,38

Liitetiedot
31.12.2014

Tilinpäätöksen laatimista koskevat arvostusperiaatteet

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

VEROTUSARVOT	2014	2013
Tontti, Vrt 8-9	94.339,80	90.640,20
Tontti, Vrt 1	68.635,80	65.944,20
Tontti, Lp 6	174.420,00	167.580,00
Tontti, Frk 9	37.542,38	36.070,13
Tontti, Np 1 ja 4	96.038,10	
Rakennukset, Vrt 8-9	753.796,98	706.704,54
Rakennukset, Vrt 1	7.918,11	7.324,47
Rakennukset, Lp 6	687.078,81	643.987,07
Rakennukset, Frk 9	852.936,68	799.672,19
Rakennukset, Koivula	1.037.084,67	971.452,59

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	<u>2.623.840,00</u>	<u>3.111.249,72</u>
		12.800.546,80	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. 31.12.2014 Eur 162 708,96 jonka vakuutena osakekirjat ovat.

31.12.2014

31.12.2013

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT
LIITETIEDOT (KPA 2:4§)

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet 1.1.	640 618,32	636 018,32
+ Lisäys	0,00	4 600,00
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.	5 728 189,62	5 932 555,07
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Vähennykset	0,00	0,00
- Poisto	-245 196,03	-204 365,45
Rakennukset 31.12.	5 482 993,59	5 728 189,62

Koneet ja kalusto 1.1.	2 785,17	3 337,09
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Poisto	-1 262,38	-551,92
Koneet ja kalusto 31.12.	1 522,79	2 785,17

Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	51 305,20	61 807,80
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Vähennykset	0,00	0,00
- Poisto	-10502,60	-10502,60
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	40 802,60	51 305,20

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 375 790,70	6 632 751,71
---------------------------------	--------------	--------------

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	20 397,99	37 097,40
Vakuutuskorvaussaamiset	429,63	0,00
Korkojaksotussaamiset	0,00	0,00
Muut saamiset, Porvoon Energia	0,00	392,40
Porvoon Vesi	174,90	0,00
Yhteensä	21 002,52	37 489,80

31.12.2014

31.12.2013

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

OMA PÄÄOMA

Sidottu oma pääoma

Osakepääoma 1.1.	50 456,38	50 456,38
Osakepääoma 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.	334,12	309,98
Tilikauden voitto/tappio	28,91	24,14
Voittovararat yhteensä 31.12.	363,03	334,12

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 1 266 977,98 1 266 949,07

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikaiset

Velat saman konsernin yrityksille, Porvoon Energia	6 704,99	7 212,63
Porvoon Vesi	2 412,42	30 198,42
Yhteensä	9 117,41	37 411,05

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

2015 – 2019 **2020 –**

Valtionkonttorin lainat	1 171 760,80	2 148 069,24
Pohjola Pankki	105 152,90	2 985 066,24

Porvoonseudun Asuntosäätiö
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2014 ALLEKIRJOITUKSET

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Porvoossa, tammi kuun 29 päivänä 2015



Anne Sjögren



Kalle Sjöström

Leif Tuiskanen



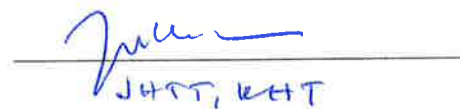
isännöitsijä


TILINTARKASTAJAN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ


Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porvoo, helmi kuun 18. päivänä 2015

PWC Julkistarkastus Oy


JHTT, KHT


Mats Green
HTM


JAN-EKE LINDBROOS
HTM

Luettelo tilikirjoista
01.01.2014 – 31.12.2014

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pää- ja päiväkirja

Ostoreskontra

Vastikereskontra

Pääkirjatositteet

Ostoreskontratositteet

Maksutositteet

Tilinpäätös ja erittelyt Erikseen sidottuna kirjana

Tositteet säilytetään paperitositteena

Tilintarkastuskertomus

Porvoon seudun asuntosäätiö - Borgånejdens bostadsstiftelsen hallitukselle

Olemme tilintarkastaneet Porvoon seudun asuntosäätiö - Borgånejdens bostadsstiftelse - nimisen säätiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudesta 1.1.–31.12.2014. 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 lausuntonne 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 varat on asianmukaisesti sijoitettu ja säätiön toimielimien jäsenille maksettuja palkkioita on pidettävä kohtuullisina. Säätiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot säätiön toiminnasta.

Porvoossa 18. helmikuuta 2015

PwC Julkistarkastus Oy
JHTT-yhteisö


Juha Huuskonen JHTT, KHT

Itämerentori 2
00101 Helsinki
y-tunnus 1064970-0


Mats Green HTM

Ohratie 21
06400 Porvoo


Jan-Åke Lindroos HTM

Björknäsintie 147
06200 Porvoo