

**PORVOONSEUDUN ASUNTOSÄÄTIÖ -
BORGÅNEJDENS BOSTADSSTIFTELSE RS.**

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

31.12.2017

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

Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta

01.01.2017 - 31.12.2017

Sivu No

Toimintakertomus	1.1 - 9
Talousarviovertailu	2.1 - 1
Vastikerahoituslaskelma	3.1 - 1
Tuloslaskelma	4.1 - 2
Tase	5.1 - 2
Liitetiedot	6.1 - 3
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	7.1 - 1
Luettelo kirjanpitokirjoista	8.1 - 1

Tilintarkastuskertomus

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 01.01.-31.12.2017

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 valmistusajankohta	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 valmistusajankohta	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 valmistusajankohta	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 valmistusajankohta	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 valmistusajankohta	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
Rakennusten valmistusajankohta	8.12.2016
Rakennusten tilavuus	9.521 m3
Asuinpinta-ala	1.928,5 m2
Kokonaispinta-ala	2.620 m2
Asuntojen määrä	40

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 puheenjohtaja
Anne Sjöström
Juhani Pessala
Heli Heiskanen
Pirjo Niiranen
Dan Tallberg
Kalevi Sarento
Ove Blomqvist
Leila Nurmilaakso

varajäsenet

Björn Sundqvist
Edvard Rehnstrand
Kristina Pellinen
Riitta Ahola
Kaija-Riitta Iivonen
Keijo Thesslund
Marianne Korpi
Johan Sandberg
Piirainen Elli

21.11.2017 alkaen

Ulf Lindholm puheenjohtaja
Anne Sjöström
Joel Karvinen

Maj-Louise Wilkman
valittava varajäsen
valittava varajäsen

	Päivi Mountraki Tuula Martin	Lissa Leinonen Amani Abdel Khalig Bakri Abdelkahlig
	Hannu Ahola Leila Nurmilaakso Kalevi Sarento Ove Blomqvist	Pauli Teinonen-Lahti Elli Piirainen Tapio Kangas-Heiska Rainer Busk
TILINTARKASTUS	Säätiön tilintarkastajat ovat:	
	varsinaiset: PWC Julkistarkastus Oy, tilint.yhteisö Helkiö Audit Oy, JHTT yht. Jan-Åke Lindroos (HT)	vara: Magnus Björklund (HT)
ISÄNNÖINTI	Isännöintitehtävät on hoitanut REIM Porvoo Oy, nimettynä isännöitsijänä on toiminut Frank Wendelin.	
KIINTEISTÖNHOITO	Kiinteistöjen huollon on hoitanut Porvoo 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 3.881,98 €.	
HALLITUKSEN KOKOUKSET	Hallitus on kokoontunut tilivuoden aikana viisi kertaa, sisältäen sääntömääräisen kevätkokouksen 22.5.2017 ja syyskokouksen 28.11.2017	
ASUKASHALLINTO	Lain yhteishallinnosta vuokrataloissa mukaisesti, on asukastoimikuntia valittu asukkaiden toimesta 2016 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.	
	Niittypolku 1 ja 4 Asukasedustajia ei ole vielä valittu	
TALOSUOJELU	Kaikkiin kiinteistöihin on laadittu pelastussuunnitelmat jotka on myös jaettu asukkaille.	

SÄÄTIÖN TALOUS

Perityt vuokrat ja korvaukset:

Veräjätie 8-9

Vuokra 01.01-28.02.2017	10,85 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2017	10,89 €/m2/kk
Vesimaksu	16,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2016 alkaen.	16,00 €/henk/kk

Lähdepolku 6

Vuokra 01.01-28.02.2017	11,35 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2017	11,39 €/m2/kk
Vesimaksu	20,00 €/m2/kk
Vesimaksu 1.3.2017 alkaen	20,00 €/m2/kk
Autopaikkavuokra	8,00 €/kk
Saunamaksu	7,00 €/kk

As. Oy Veräjätie 6

5h+k+s (119 m2) 01.01-28.02.2017	8,93 €/m2/kk
01.03-31.12.2017	8,97 €/m2/kk
2h+k+s (61 m2) 01.01-28.02.2017	10,79 €/m2/kk
01.03-31.12.2017	10,83 €/m2/kk

Veräjätie 1

Vuokra 01.01-28.02.2017	10,89 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2017	10,93 €/m2/kk
Vesimaksu	18,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2017 alkaen	18,00 €/henk/kk

Fredrika Runeberginkatu 9

Vuokra 01.01-28.02.2017	11,20 €/m2/kk
Vuokra 01.03-31.12.2017	11,30 €/m2/kk
Vesimaksu	16,00 €/henk/kk
Vesimaksu 1.3.2017 alkaen	16,00 €/henk/kk
Autopaikkavuokra	8,00 €/kk

Koivula, Sairaalanatie 6

Erityisasunnot	13,10 €/m2/kk
Erityisasunnot alkaen 1.3	13,23 €/m2/kk
Vuokra-asunnot	10,35 €/m2/kk
Vuokra-asunnot 1.3 alkaen	10,45 €/m2/kk

Hallintotilat	20,00 €/m2/kk
1.3.2017 alkaen	20,20 €/m2/kk

Niittypolku 1 ja 4

Asunnot koon mukaan suurimmasta pienimpään

12,15
12,60 €/m2/kk
13,20
13,70

vesimaksut 3,70 €/m3 kylmä ja 6,90 €/m3 lämmin, autopaikka 7€/kk ja saunamaksu 10€/kk

Säätiön taloudellisesta tilanteesta todettakoon rahoituslaskelman osoittavan tilivuodelta 217.951,42 €:n ylijäämää. Kun ylijäämiä oli tilikauden alkaessa 783.287,13 €, siirtyy vuodelle 2018 ylijäämiä yhteensä 1.001.238,55 €. Lisäksi säätiön 50.456,38 €:n peruspääoma oli tallella kokonaisuudessaan koskemattomana.

Säätiön taloudellinen tilanne ilmenee selvemmin oheisesta tuloslaskelmasta ja taseesta per 31.12.2017, sekä näiden vertailuista.

VAKUUTUKSET

Säätiöllä oli omaisuutensa turvana kiinteistön täysarvovakuutukset If Vahinkovakuutus Oy:ssä ja Yrittäjien Fenniassa sekä OP-vakutuksessa.

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 167 vuokra-asuntoa.

Huoneistokorjauksia suoritettiin asunnonvaihtojen ja vahinkojen yhteydessä yhteensä 84.073,63 eurolla, vesi- ja viemärikorjauksia 13.458,50 eurolla, puhelinjärjestelmän korjauksia tehtiin 7.688,00 eurolla, sähköjärjestelmien korjauksia 5.879,80, muut korjaukset olivat normaaleja huoltokorjauksia. Korjaustoimintaan käytettiin tilikaudella yhteensä 140.317,81.

MUU TOIMINTA

Säätiö teki päätöksen säätiön sääntöjen uudistamisesta. Sääntöjen muutoksesta pyydettiin lausunnot Porvoon kaupungilta ja Porvoon seurakuntayhtymältä. Porvoon kaupungilta ei ole vielä saatu lausuntoa

eikä sääntöjä siten ole vielä rekisteröity säätiörekisteriin eivätkä uudet säännöt ole vielä tulleet voimaan.

LÄHIPIIRITOIMINTA

Säätiöllä ei ole säätiölain 5 luvun 2§ mukaisia suppealle lähipiirille annettuja avustuksia, kokonaan tai osittain vastikkeettomia taloudellisia etuja. Säätiö on suorittanut kulutetusta vedestä Porvoon vedelle 44.394,66 euroa ja Porvoon Energialle sähköstä 19.973,74 euroa sekä kaukolämmöstä 80.097,97 euroa. Reim Porvoo Oy:lle säätiö on suorittanut isännöintikuluja 54.832,08 euroa. Tilintarkastajille on maksettu tilikauden tilintarkastuksesta yhteensä 4.292,88 euroa. PricewaterhouseCoopers Oy:lle on maksettu oikeudellisista neuvontapalveluista yhteensä 8.890,80 euroa. Kokouspalkkioina on säätiön hallitukselle ja isännöitsijälle suoritettu yhteensä 3.881,98 €.

Säätiö ei ole antanut rahalainaa, vastuita ja vastuu-sitoumuksia suppealle lähipiirille.

Säätiö on myös perustanut erillisen sisäpiirirekisterin.

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 ovat asunnot säätiö edelleen vuokraa yllä mainituille asunnontarvitsijoille.

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

EHDOTUS TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄN KÄSITTELYSTÄ

Tilivuoden ylijäämän (19,74 €) suhteen hallitus esittää, että tämä jätetään toistaiseksi ylijäämätilille, ja että hallitus rahastoi tämän myöhemmin päätettävää tarkoitusta varten säätiön sääntöjen 17 §:n mukaisesti.

4053 VERÄJÄTIE 8-9

Lämpöenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lämpö MWh	339,0	278,5	308,1	298,7	304,7	284,0	331,7	315,1
Normeerattu lämpö MWh	302,2	269,8	313,6	310,5	323,0	322,9	338,2	328,9
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	56,81	50,71	58,94	58,36	60,72	60,69	63,57	61,83
Muutos %	0,4 %	-10,7 %	16,2 %	-1,0 %	4,0 %	0,0 %	4,7 %	-2,7 %

Veden vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vedenkulutus m ³	2 748,8	2 776,7	2 595,1	2 784,4	2 896,3	2 446,2	2 480,4	2 481,8
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %	2,3 %	1,0 %	-6,5 %	7,3 %	4,0 %	-15,5 %	1,4 %	0,1 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sähkönkulutus kWh	26456	36184	37123	27561	26532	25647	26800	25802
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	4,97	6,80	6,98	5,18	4,99	4,82	5,04	4,85
Muutos %	17,0 %	36,8 %	2,6 %	-25,8 %	-3,7 %	-3,3 %	4,5 %	-3,7 %

4531 LÄHDEPOLKU 6

Lämpöenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lämpö MWh	282,1	265,6	274,6	255,1	258,4	237,9	247,5	251,9
Normeerattu lämpö MWh	234,6	258,6	279,0	264,9	275,6	266,5	249,9	263,1
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	57,93	63,86	68,88	65,40	68,06	65,81	61,71	64,97
Muutos %	-7,3 %	10,2 %	7,9 %	-5,0 %	4,1 %	-3,3 %	-6,2 %	5,3 %

Veden vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vedenkulutus m ³	1 715,1	2 018,1	2 140,2	2 224,5	2 761,8	3 012,5	2 522,2	2 111,6
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %	11,7 %	17,7 %	6,1 %	3,9 %	24,2 %	9,1 %	-16,3 %	-16,3 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sähkönkulutus kWh	21434	18766	17408	16337	15929	16071	17164	18615
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	5,29	4,63	4,30	4,03	3,93	3,97	4,24	4,60
Muutos %	4,0 %	-12,4 %	-7,2 %	-6,2 %	-2,5 %	0,9 %	6,8 %	8,5 %

4532 VERÄJÄTIE 1

Lämpöenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lämpö MWh	251,0	215,3	212,8	197,4	205,6	202,1	212,5	223,1
Normeerattu lämpö MWh	221,1	210,4	218,4	206,9	218,0	226,3	216,2	232,7
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	66,72	63,52	65,94	62,45	65,81	68,30	65,27	70,24
Muutos %	-11,2 %	-4,8 %	3,8 %	-5,3 %	5,4 %	3,8 %	-4,4 %	7,6 %

Veden vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vedenkulutus m ³	1 433,6	1 414,3	1 450,9	1 476,2	1 828,8	2 199,0	1 605,7	1 508,4
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %	-27,1 %	-1,3 %	2,6 %	1,7 %	23,9 %	20,2 %	-27,0 %	-6,1 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sähkönkulutus kWh	20750	18215	19355	18496	18658	17663	18466	17767
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	6,26	5,50	5,84	5,58	5,63	5,33	5,57	5,36
Muutos %	4,2 %	-12,2 %	6,3 %	-4,4 %	0,9 %	-5,3 %	4,5 %	-3,8

4533 FREDRIKA RUNEBERGINK. 9

Lämpöenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lämpö MWh	257,2	233,6	235,0	229,9	227,4	208,7	225,2	240,2
Normeerattu lämpö MWh	206,4	228,8	243,2	244,9	247,0	246,3	223,6	246,2
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	45,06	49,95	53,10	53,48	53,93	53,78	48,82	53,76
Muutos %	-16,2 %	10,8 %	6,3 %	0,7 %	0,9 %	-0,3 %	-9,2 %	10,1 %

Veden vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vedenkulutus m ³	2 105,4	2 370,5	2 084,2	2 117,8	2 286,1	2 133,8	2 041,7	2 194,0
Vedenkulutus l/as/vrk	0	0	0	0	0	0	0	0
Muutos %	-5,6 %	12,6 %	-12,1 %	1,6 %	7,9 %	-6,7 %	-4,3 %	7,5 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sähkönkulutus kWh	16151	13121	12489	12807	11664	12595	13926	12314
Sähkönkulutus kWh/Rm ³	3,53	2,86	2,73	2,80	2,55	2,75	3,04	2,69
Muutos %	-4,3 %	-18,8 %	-4,8 %	2,6 %	-8,9 %	8,0 %	10,6 %	-11,6 %

TALOUSARVIOVERTAILU

Rahayksikkö EURO	Toteuma 31.12.2017	Talousarvio	Ero €	Talousarvion toteuma %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vuokrat	1 240 281	1 249 341	-9 060	99
Käyttökorvaukset	48 384	46 488	1 896	104
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	1 288 665	1 295 829	-7 165	99
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT				
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT Y	-2 559	0	-2 559	0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-3 882	-6 600	2 718	59
Hallinto	-69 881	-55 484	-14 397	126
Käyttö- ja huolto	-93 485	-70 833	-22 651	132
Ulkoalueiden hoito	-21 418	-25 695	4 277	83
Siivous	-10 597	-7 536	-3 061	141
Lämmitys	-130 636	-109 150	-21 486	120
Vesi- ja jätevesi	-44 395	-47 700	3 305	93
Sähkö ja kaasua	-19 974	-14 200	-5 774	141
Jätehuolto	-28 513	-24 200	-4 313	118
Vahinkovakuutukset	-12 087	-13 800	1 713	88
Vuokrat	-30 716	-30 000	-716	102
Kiinteistövero	-32 416	-30 350	-2 066	107
Korjaukset	-139 802	-87 500	-52 302	160
Ilkivaltakorjaukset	-515	0	-515	0
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-638 317	-523 049	-115 269	122
HOITOKATE	647 788	772 781	-124 992	84
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Rakennuksista ja rakennelmista	-430 893	0	-430 893	0
Koneista ja kalustosta	-56	0	-56	0
Muista pitkävaikutteisista menoista	-10 353	0	-10 353	0
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	-441 303	0	-441 303	0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	3 187	0	3 187	0
Korkokulut	-120 518	-81 133	-39 385	149
Muut rahoituskulut	-20	0	-20	0
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-117 351	-81 133	-36 218	145
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ				
	89 135	691 648	-602 513	13
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA				
	89 135	691 648	-602 513	13
TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Vapaaehtoisten varausten muutos	-89 115	0	-89 115	0
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	-89 115	0	-89 115	0
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	20	691 648	-691 628	0

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO

31.12.2017

HOITOVASTIKE

HOITOTUOTOT

Vuokratuotot	1 240 281,14
Käyttökorvaukset	48 383,55
Korko- ja osinkotuotot	3 187,36
Luottotappiot ja oikaisuerät	-2 559,20
Yhteensä	1 289 292,85

HOITOMENOT

Hoitokulut	-638 317,22
Lainojen lyhennykset	-312 486,26
Korkokulut lainoista	-120 517,85
Muut korkokulut	-0,10
Muut rahoituskulut	-20,00
Yhteensä	-1 071 341,43

HOITOVASTIKE YLI- / ALIJÄÄMÄ

217 951,42

JÄÄMÄ EDELLISILTÄ TILIKAUSILTA

783 287,13

SIIRTYVÄ VASTIKEJÄÄMÄ

1 001 238,55

TARKISTUS KIRJANPITOON

Hoitovastikejäämä	1 001 238,55
Siirtyvät jäämät yhteensä	1 001 238,55

Rahoitusomaisuus	1 151 409,46
Lyhytaikainen vieras pääoma	-455 431,58
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	355 717,05
Peruspääoma	-50456,38
Taseen rahoitusasema	1 001 238,55

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO	1.1.2017 - 31.12.2017	1.1.2016 - 31.12.2016
Kiinteistön tuotot		
Vuokrat	1 240 281,14	933 094,37
Käyttökorvaukset	48 383,55	31 973,49
Kiinteistön tuotot yhteensä	1 288 664,69	965 067,86
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-2 559,20	700,00
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-3 881,98	-3 727,10
Hallinto	-69 881,40	-66 883,93
Käyttö- ja huolto	-93 484,65	-69 354,09
Ulkoalueiden hoito	-21 418,41	-16 202,60
Siivous	-10 596,59	-3 774,33
Lämmitys	-130 636,16	-102 194,50
Vesi- ja jätevesi	-44 394,66	-34 483,31
Sähkö ja kaasu	-19 973,74	-14 687,84
Jätehuolto	-28 512,73	-18 642,67
Vahinkovakuutukset	-12 086,72	-10 972,96
Vuokrat	-30 716,02	-32 191,61
Kiinteistövero	-32 416,35	-23 351,68
Korjaukset	-139 802,43	-5 062 472,35
Ilkivaltakorjaukset	-515,38	0,00
./ Aktivoinnit taseeseen	0,00	4 921 989,85
Muut hoitokulut	0,00	-16,69
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-638 317,22	-536 965,81
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	647 788,27	428 802,05
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-430 893,15	-219 438,69
Koneista ja kalustosta	-56,45	-75,26
Muista pitkävaikutteisista menoista	-10 353,13	-10 437,50
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-441 302,73	-229 951,45
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	3 187,36	1 120,95
Korkokulut	-120 517,95	-114 680,05
Muut rahoituskulut	-20,00	-20,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-117 350,59	-113 579,10
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	89 134,95	85 271,50
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	89 134,95	85 271,50
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-89 115,21	-85 257,94

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

	1.1.2017	1.1.2016
Rahayksikkö EURO	- 31.12.2017	- 31.12.2016
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-89 115,21	-85 257,94
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	19,74	13,56

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO

31.12.2017

31.12.2016

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

Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	889 178,72	889 178,72
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	10 164 806,44	10 595 699,59
Koneet ja kalusto	928,69	1 238,27
Muut aineelliset hyödykkeet	10 100,00	20 200,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11 065 013,85	11 506 316,58

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet	275 351,39	275 351,39
Sijoitukset yhteensä	275 351,39	275 351,39
Pysyvät vastaavat yhteensä	11 340 365,24	11 781 667,97

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset**

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista	49 631,55	36 422,95
Siirtosaamiset	1 222,91	10 091,80
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	50 854,46	46 514,75

Rahat ja pankkisaamiset

Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 100 555,00	1 512 932,56
	1 151 409,46	1 559 447,31

V a s t a a v a a y h t e e n s ä

12 491 774,70 13 341 115,28

Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
Y-tunnus 0886528-7

Rahayksikkö EURO 31.12.2017 31.12.2016

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	390,81	377,25
Tilikauden voitto/tappio	19,74	13,56
Oma pääoma yhteensä	1 267 025,50	1 267 005,76

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	320 733,75	231 618,54
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	320 733,75	231 618,54

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	10 448 583,87	10 827 217,50
Pitkäaikaiset velat yhteensä	10 448 583,87	10 827 217,50

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	355 717,05	289 569,68
Saadut ennakot	17 788,62	31 004,16
Ostovelat	33 736,30	644 422,21
Velat saman konsernin yrityksille	10 468,95	10 126,97
Velat omistusyhteisyriksille	308,28	794,50
Muut velat	23 091,85	23 680,14
Siirtovelat	14 320,53	15 675,82
Lyhytaikaiset velat yhteensä	455 431,58	1 015 273,48
Vieras pääoma yhteensä	10 904 015,45	11 842 490,98

Vastattavaa yhteensä 12 491 774,70 13 341 115,28

Liitetiedot
31.12.2017

Tilinpäätös on laadittu PMA-asetuksen ja säätiölain mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat arvostusperiaatteet

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

VEROTUSARVOT	2017	2016
Tontti, Vrt 8-9	94.339,80	94.339,80
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	736.336,29	741.516,74
Rakennukset, Vrt 1	8.061,48	8.005,41
Rakennukset, Lp 6	673.473,27	677.412,32
Rakennukset, Frk 9	834.939,63	840.365,18
Rakennukset, Koivula	1.015.765,83	1.021.998,02
Rakennukset, Np 1 ja 4	1.933.748,85	

VELAN VAKUUDEKSI ANNETUT KIINNITYKSET

Luotonantaja	n:ot	Vakuus yht.	Velkasaldo
Valtiokonttori/Vrt 8-9	3074	2.307.700,00	417.720,26
Valtiokonttori/Lp 6	2387	1.872.406,80	284.620,90
Valtiokonttori/Vrt 1	3640	1.573.300,00	546.380,87
Valtiokonttori/Frk 9	5690	423.300,00	
	5688-89	2.000.000,00	1.417.905,36
OP-Pohjola/Koivula	4421	2.000.000,00	
	4422-24	2.623.840,00	3.048.157,98
Handelsbanken/Niittyp.	559237	<u>6.500.000,00</u>	<u>4.966.000,00</u>
		19.300.546,80	10.680.785,37

SÄÄTIÖN 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. 31.12.2017 Eur 123 515,55 jonka vakuutena osakekirjat ovat.

31.12.2017

31.12.2016

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.	248 560,40	209 853,40
+ Lisäys	0,00	38 707,00
Liittymismaksut 31.12.	248 560,40	248 560,40
Rakennukset 1.1.	10 595 699,59	5 250 462,15
+ Lisäykset	0,00	5 564 676,13
- Vähennykset	0,00	0,00
- Poisto	-430.893,15	-219 438,69
Rakennukset 31.12.	10 164.806,44	10 595 699,59
Koneet ja kalusto 1.1.	1 238,27	1 651,03
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Poisto	-309,58	-412,76
Koneet ja kalusto 31.12.	928,69	1 238,27
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	20 200,00	30 300,00
+ Lisäykset	0,00	0,00
- Vähennykset	0,00	0,00
- Poisto	-10 100,00	-10 100,00
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	10 100,00	20 200,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat, valmis 2016	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11 065 013,85	11 506 316,58

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	49 631,55	36 442,95
Vakuutuskorvaussaamiset	943,99	9 720,80
Siirtosaamiset Porvoon Vesi	278,92	371,00
Yhteensä	50 854,46	46 514,75
	31.12.2017	31.12.2016

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.	390,81	377,25
Tilikauden voitto/tappio	19,74	13,56
Voittovarot yhteensä 31.12.	410,55	390,81

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 267 025,50	1 267 005,76
----------------------------	---------------------	---------------------

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Laina

	2018 – 2022	2023 –
Lyhennys, Valtionkonttorin lainat	1 588 432,35	884 024,12
Lyhennys, Pohjola Pankki	105 152,95	2 943 005,03
Lyhennys, Handelsbanken	85 000,00	4 881 000,00

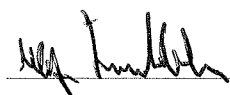
Lyhytaikaiset

Velat saman konsernin yrityksille, Porvoon Energia	10 468,95	10 126,97
Porvoon Vesi	0,00	0,00
Yhteensä	10 468,95	10 126,97

Porvoonseudun Asuntosäätiö
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2017 ALLEKIRJOITUKSET

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Porvoossa, helmi kuun 14 päivänä 20 18




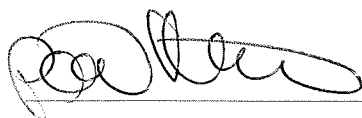




L.







Anne 





isännöitsijä

TILINTARKASTAJAN TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porvoossa, maaliskuu kuun 23. päivänä 20 18

PWC Julkistarkastus Oy

Helkio Audit Oy





Juha Huuskonen
KT, HT

Mikko Helkio
KT, HT



JAN-ÅKE LINDBLÖF
HT

Luettelo tilikirjoista
01.01.2017 – 31.12.2017

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Pää- ja päiväkirja

Ostoreskontra

Vastikereskontra

Pääkirjatositteet

Ostoreskontratositteet

Maksutositteet

Tilinpäätös ja erittelyt Erikseen sidottuna kirjana

Tositteet säilytetään sähköisessä arkistossa

Tilintarkastuskertomus

Porvoonseudun asuntosäätiö - Borgånejdens bostadsstiftelse sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Porvoonseudun asuntosäätiö - Borgånejdens bostadsstiftelse sr:n (y-tunnus 0886528-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

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

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia säätiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen velvollisuudet

Hallitus vastaa tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus on tilinpäätöstä laatiessaan velvollinen arvioimaan säätiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan

olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä säätiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei säätiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus vastaa muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai

vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

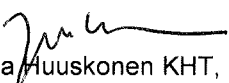
Muut lakiin perustuvat lausunnot

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 §:n edellyttämistä seikoista.


Hallitus vastaa tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritettut palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

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

Porvoossa 23.3.2018


Juha Huuskonen KHT, JHT

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


Mikko Helkiö HT, JHT

Helkiö Audit Oy
JHTT-yhteisö
Peltokuja 2 B
02730 Espoo


Jan-Åke Lindroos HT

Björknäsintie 147
06200 Porvoo