

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.2025-31.12.2025

**TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA
1.1.2025-31.12.2025**

Sisältö	sivu
Toimintakertomus	1 -11
Tuloslaskelma	12
Tase	13-14
Rahoituslaskelma	15
Liitetiedot	16-23
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	24
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	25

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Y-tunnus 0116514-9
Kotipaikka Helsinki
Osoite Pohjoinen Rautatiekatu 29 A
00101 Helsinki

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA 2025

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) vuokraa, ylläpitää ja rakennuttaa opiskelija-asuntoja pääkaupunkiseudulla. Tilikausi oli säätiön 56. toimintavuosi.

Yleistä

Suomen talouden tilanne heikentyi vuoden 2025 aikana. Kokonaistuotanto supistui, työttömyys nousi korkeimmilleen 2000-luvulla ja julkisen talouden tilanne on vakava. Julkisen talouden tasa-painottamista vaikeuttavat merkittävä alijäämäisyys ja velkaantumisen jatkuva kasvu.

Uudisasuntojen rakentamismäärät ovat olleet alhaiset jo kolmatta vuotta peräkkäin. VTT:n selvi-tyksen mukaan Suomi tarvitsee vuosittain noin 31 000–36 000 uutta asuntoa, mutta tuotantomää-rät ovat jääneet kahtena viime vuonna alle 20 000 asunnon. Vapaiden vuokra-asuntojen tarjonta pääkaupunkiseudulla säilyi korkealla tasolla, mutta tästä huolimatta Hoasin käyttöaste onnistuttiin pitämään erinomaisella tasolla.

Erityisryhmien investointiavustuksen lasku historiallisen alhaiselle tasolle, 15 miljoonaan euroon vuodelle 2025, johti siihen, ettei uusia opiskelija-asuntokohteita aloitettu kyseisenä vuonna. Vuok-ra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1481/2025) muutos mahdollistaa opiskelija-asuntokohteille 100 prosentin korkotukilainan vuodesta 2026 alkaen. La-kimuutoksen myötä ei tarvita investointiavustusta. Korkotukilainojen myöntövaltuutus vuosille 2026–2027 on selvästi aiempia vuosia pienempi, mikä vaikuttaa mahdollisuuksiin käynnistää uu-sia uudis- ja perusparannushankkeita.

Opiskelijat siirtyivät yleisestä asumistuesta opintotuen asumislisän piiriin 1.8.2025. Muutoksen myötä opiskelijoiden taloudellinen tilanne heikkeni ja edullisten opiskelija-asuntojen tarve korostui entisestään.

Uusi rakentamislaki (751/2023) päivityksineen tuli voimaan 1.1.2025, ja uusi alueidenkäyttölaki (752/2023) on tarkoitus saattaa voimaan keväällä 2026. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk-sen (ARA) toiminta päättyi 28.2.2025 ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) aloitti uutena ympäristöministeriön alaisena virastona 1.3.2025. Valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautettiin lakimuutoksella (135/2025), ja rahasto sulautettiin osaksi valtion talousarviota 1.1.2026 alkaen. Muutoksen myötä eduskunnan rooli asuntopolitiikan ohjauksessa vahvistuu.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (481/1995) on ollut voimassa yli 25 vuotta. Lain uu-distaminen on vireillä, ja hyväksymisen aikataulu on siirtynyt vuodelle 2026. Hoas on ollut edus-tettuna oikeusministeriön asettamassa seurantaryhmässä.

Hoasin strategian päivitys hyväksyttiin hallituksen kokouksessa 13.11.2025. Strategiassa koros-tuvat toimintaympäristön muutosten ennakointi ja käyttöasteen turvaaminen asiakkaiden tarpeita vastaavan edullisen ja monipuolisen asuntotarjonnan avulla.

Espoon kaupungin omistamien Kiinteistö Oy Otatalon osakkeiden osto tehtiin helmikuussa 2025. Kaupan jälkeen käynnistettiin toimenpiteet Kiinteistö Oy Otatalon sulauttamiseksi Hoasiin. Sulau-tumisen täytäntöönpano toteutui 31.12.2025.

Kauniaisissa sijaitsevan Kiinteistö Oy Juus Fastighets Ab:n osakkeiden myynti TA-Yhtymä Oy:lle eteni aiesopimusvaiheeseen.

Hoas sai viidennen kerran peräkkäin Great Place to Work – sertifikaatin toimintavuoden aikana.

Asunnot ja palvelutoiminta

Hoas noudattaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken sääntöjä ja asuntojen vuokraamisen periaatteita. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon-tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tulevat opiskelijat ovat etusijalla lukukausien alussa pääkaupunkiseudulla asuviin hakijoihin nähden. Asuntoja tarjottiin pääasiallisesti läheltä opiskelijan oppilaitosta tai hyvien kulkuyhteyksien päästä oppilaitoksesta. Asuntojen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella.

Hoasilla oli toimintavuoden lopussa 11 488 (11 016) asuntoa. Uudiskohteisiin valmistui asuntoja vuoden aikana yhteensä 461 kpl. Helsingin Pasilaan, osoitteeseen Höyrykatu 1, valmistui 248 asuntoa ja Espoon Pohjois-Tapiolaan, osoitteeseen Kalevalantie 4, valmistui 213 asuntoa.

Espoon keskuksessa osoitteessa Siltakuja 2 tehtiin perusparannus, jonka yhteydessä soluasuntoja muutettiin pientaloksi ja tämä kasvatti kohteen asuntomäärää 41 uudella asunnolla. Kiinteistö Oy Otatalolta vuokratut 24 asuntoa Espoon Otaniemessä osoitteessa Servin Majjan tie 3 siirtyivät sulautumisessa Hoasin omistukseen 31.12.2025. Espoon Suvelasta osoitteesta Kirstinmäki 7 myytiin 54 asuntoa 31.12.2025.

Tämän lisäksi vuokrattavia opiskelija-asuntoja on Kauniaisissa Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:ssa 34 asuntoa, 79 asuntoa Helsingissä Malmilla osoitteessa Pekankatu 5 sekä 41 asuntoa Mellunmäessä osoitteessa Pallaksentie 4.

	2025	2024	2023	2022
Asuntoja vuoden lopussa	11 488	11 016	10788	10 544
Uusia asuntoja valmistunut vuoden aikana	461	228	222	372
Asuntomäärän muutos, huoneistopohjien muutokset yms. (+/-)	41			17
Hankitut asunnot			63	
Sulautumisessa siirtyneet asunnot	24			
Asunnot, joista luovuttu	54		41	157
Hoasin vuokraamat muiden omistajien asunnot	154	178	178	137
Asukkaita	20 908	19 534	19 065	18 582
Vuokrasopimusten määrä vuoden lopussa	14 658	13 985	14 024	13 888
Vuoden aikana solmittuja uusia vuokrasopimuksia	8 316	7 296	7 179	9 174
Avoimia asuntohakemuksia vuoden lopussa	4 172	6 941	5 632	8 884
Asuntotarjouksia vuoden aikana	16 355	13 219	11 060	15 198
Tehdyistä asuntotarjouksista vuokrasopimukseen johti	51 %	55 %	63 %	57 %

Vuoden aikana Hoasin asiakaspalvelussa vastaanotettiin lähes 100 000 asiakasyhteydenottoa, joista puheluita oli noin 26 000 (30 000) kpl, sähköposteja noin 30 000 (25 000) kpl ja digitaalisen palvelualustan (MyHoas) kautta laitettuja viestejä noin 18.000 (16.000) kpl.

Vuonna 2025 otettiin käyttöön uusi tekoälyä hyödyntävä asiakaspalveluchattibotti. Se käyttää ai-neistonaan Hoasin verkkosivuja sekä Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmää. Loppuvuodesta teko-älypuri saatiin toimimaan myös WhatsAppissa. Asiakaspalvelubotti kävi vuoden aikana 6928 (6230) keskustelua. Asiakaspalveluhenkilö tuli avuksi 19 % keskusteluista.

Vuonna 2025 Hoasin verkkosivuilla oli 760 407 (672 991) tilastoitua käyntiä. Suosituinta sisältöä olivat kohteet ja asuntohakemus. Vuoden aikana kehitimme verkkosivuja vastaamaan itsenäistyvien nuorten tarpeita: uudistimme etusivun ja navigaation ja loimme kohderyhmää palvelevan Opas opiskelijaelämään -sisältökokonaisuuden. Hakukoneista saapuvaa liikennettä pystyttiin näin kasvattamaan reilut 16 prosenttia.

Asiakaskokemus

Asiakaskokemusta mitataan asumisen polun eri vaiheissa: sisäänmuuton yhteydessä, asumisen aikana sekä sopimuksen päättyessä. Asiakkailta kysytään suositteluhalukkuutta (NPS) sekä Hoasin onnistumista. Hoasin kokonais-NPS vuonna 2025 oli 45 (41). Sisäänmuuton NPS oli 53 (48), asumisen aikainen NPS oli 43 (37) ja poismuuttavan asukkaan NPS oli 41 (37).

Asukastoiminta

Asukaskokoukset pidettiin alkuvuodesta 2025. Vuoden aikana valittiin yhteensä 77 (73) asukastoimikuntaa. Viimeisin toimikunta perustettiin Hoas Huipussa joulukuussa, ja sen jäsenmäärä ylitti odotukset. Asukastoiminnan määrärahoja käytettiin yhteensä 273 168 (225 012) euroa.

Asukastoimikunnille järjestettiin koulutus- ja verkostoitumistapahtumat huhti- ja marraskuussa. Lisäksi vuoden aikana järjestettiin viisi yhteistyöelimen kokousta, joissa käsiteltiin mm. vuokrasopimuksen yleiset ehdot ja järjestysmääräykset sekä vuoden 2026 talousarvio ja vuokranmääritys.

Asumisen yhteistyöelimen valitsi sääntöjen mukaisesti kolme vaihtoehdoista ehdokasta Hoasin hallituksen asukasjäseneksi, joka toimii samalla yhteistyöelimen puheenjohtajana. Hallituksen valintakokous pidettiin marraskuussa 2025.

Asumisneuvonta

Asumisneuvonnan lähtökohtana on tarjota apua, neuvoja sekä ratkaisuja niissä tilanteissa, joissa asumisessa on ollut pitkäaikaisia tai tilapäisiä haasteita. Vuonna 2025 Hoasin asumisneuvonnassa kehitettiin etenkin vuokranmaksuongelmiin puuttumista. Vuoden aikana tehtiin asiakkaille 161 maksusuunnitelmaa. Häätöjen määrä väheni 26 prosentilla verrattuna vuoteen 2024.

Kiinteistökannan hallinta

Uudistuotanto

Vuoden aikana valmistui yhteensä 461 asuntoa:

- Helsinki, Pasila, Hoas Huippu, kaksi ensimmäistä vaihetta, 248 asuntoa
- Espoo, Tapiola, Kalevalantie 4, 213 asuntoa

Rakenteilla vuoden 2025 lopussa oli kolme uudiskohdetta, yhteensä 520 asuntoa:

- Helsinki, Kruunuvuori, Hopeakaivoksentie 47, 137 asuntoa
- Helsinki, Pasila, Hoas Huippu, kolmas vaihe, 111 asuntoa
- Espoo, Niittykumpu, Riihitontuntie 9 ja 11, 272 asuntoa

Tonttien hankinta

Vuoden aikana ostettiin Helsingin Ruskeasuolta tontti osoitteesta Mannerheimintie 172. Tontille on tarkoitus rakentaa 228 uutta opiskelija-asuntoa monipuolisine yhteistiloineen.

Uudiskohteiden tontteja sekä mahdollisia muita ostettavia kohteita etsitään aktiivisesti strategian mukaisilta sijainneilta turvaamaan tulevaisuuden kasvua.

Realisoinnit

Opiskelija-asunnon sijainti, asuntotyyppi ja kunto ovat keskeisiä tekijöitä kysynnän näkökulmasta. Hoas kehittää strategian mukaisesti kiinteistökantaansa aktiivisesti ja tarvittaessa luopuu kohteista, joilla on korkea riski alhaiseen käyttöasteeseen tai perusparannuskustannukset johtaisivat kohtuuttomaan vuokratasoon.

Vuonna 2025 myytiin 54 asunnon kerrostalokohde tontteineen Espoon Suvelasta osoitteesta Kirstinmäki 7.

Perusparannukset, viihtyvyyskorjaukset ja huoneistopohjamuutokset

Kiinteistön elinkaaren huomioivilla perusparannuksilla ja viihtyvyyskorjauksilla uudistetaan ja parannetaan asuntojen kuntotasoa ja lisätään merkittävästi asukkaiden asumistyytyväisyyttä sekä huolehditaan kiinteistöomaisuuden arvon säilymisestä. Perusparannusten ja viihtyvyyskorjausten sisältö saattaa vaihdella eri kaupunginosien välillä riippuen kaupunginosan kysynnästä.

Vuoden 2025 aikana valmistui kahden kohteen perusparannus. Espoon keskuksessa sijaitsevasa Siltakuja 2 kohteessa perusparannettiin 82 asuntoa ja samalla asuntojen lukumäärä kasvatettiin 123:een jakamalla suurimpia asuntoja pienemmiksi. Helsingissä Ruskeasuon alueella sijaitsevassa Paraistentie 18 kohteessa perusparannettiin 36 asuntoa.

Vuoden aikana valmistui myös yhden kohteen viihtyvyysskorjaus. Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevassa Silmupolku 1 kiinteistössä viihtyvyysskorjattiin 50 asuntoa.

Vuoden 2025 lopussa oli käynnissä yhden kohteen perusparannus. Helsingin Kampissa, osoitteessa Leppäsuonkatu 7, perusparannetaan 72 asuntoa.

Perusparannusten ja viihtyvyysskorjausten lisäksi muutettiin perheasunnoiksi 15 soluhuoneita sisältävää asuntoa.

Ylläpito

Kiinteistöjen ylläpito käsittää mm. kunnossapidon, kiinteistöhuollon ja ylläpitosiivouksen. Hoas vastaa itse ylläpitotoiminnan johtamisesta ja siihen liittyvien palveluiden hankinnasta. Kaikki kiinteistöillä tapahtuva ylläpitopalvelu ostetaan ulkopuolisilta yhteistyökumppaneilta.

Kunnossapito jakaantui kahteen osa-alueeseen. Ohjelmoidulla kunnossapidolla (3,7 milj. euroa) pyritään kiinteistöjen kokonaistaloudellisesti edulliseen ja energiatehokkaaseen elinkaarihallintaan sekä yleisen viihtyvyyden ylläpitämiseen ja parantamiseen. Jatkuvaan kunnossapitoon (11,8 milj. euroa) kuuluu kiinteistöissä tehtävät akuutit kunnostustyöt, joista suurimpana yksittäisenä kulueränä ovat erilaiset vahinkokunnostukset. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset olivat 15,5 milj. euroa.

Vuoden aikana asennettiin merkittävä määrä uusia etävalvottavia paloilmajärjestelmiä sekä yksittäisiä palovaroittimia uuden pelastuslain vaatimusten mukaisesti.

Kiinteistöhuollon toimintaa kehitettiin parantamalla kiinteistöjen viihtyisyyttä, turvallisuutta sekä asukastyytyväisyyttä mm. pitämällä Hoas-akatemia koulutuspäivä kaikille talkkareille sekä siivoojille yhdessä oman teknisen henkilökunnan kanssa.

Uutena kiinteistöhuollon Openbook-kumppanina aloitti Palmia Oy Kalevalantien kohteen valmistuessa.

Vastuullisuus

Hoas jatkoi toimintavuonna määrätietoista vastuullisuustyön kehittämistä. Vastuullisuusstrategian (2022–2030) mukaisesti painopiste oli toimenpiteissä, joilla voidaan saavuttaa merkittävimmät vaikuttavuudet.

Vuoteen 2030 tähtäävä hiilitiekartta päivitettiin toimintavuoden aikana. Päästövähennystoimissa keskitytään erityisesti rakentamisesta ja korjaamisesta sekä palveluiden hankinnasta aiheutuvien päästöjen vähentämiseen.

Uusille kohteille asetettiin rakentamislakiin kirjattu raja-arvoja tiukempi hiilijalanjälkitavoite (14 kgCO₂e/m²/v), joka oli vuonna 2025 linjassa Helsingin kaupungin asettaman raja-arvon kanssa. Espoon Tapiolaan valmistuneen Kalevalantie 4:n hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla oli 12,27 kgCO₂e/m²/v. Toimintavuonna päästölaskenta tehtiin ensimmäistä kertaa myös perusparannuskohteelle. Espoon keskuksessa sijaitsevan Siltakuja 2:n hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla oli 9,94 kgCO₂e/m²/v. Kaikki hankittu energia on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä, minkä vuoksi hankitun kaukolämmön ja sähkön epäsuorat päästöt (Scope 2) olivat vuonna 2025 nolla.

Hoasin Tiedostava työmaa -konseptin käyttö laajeni, ja konsepti oli toimintakaudella käytössä kahdeksalla Hoasin työmaalla. Tiedostavilla työmailla toteutetaan säännöllisiä anonyymejä kyselyitä, joissa kartoitetaan työntekijöiden kokemuksia työympäristöstä, vuorovaikutuksesta ja henkisesti hyvinvoinnista. Havaitut epäkohdat käsitellään ja niihin puututaan.

Työmailta saatujen myönteisten kokemusten pohjalta konseptia jatkokehitettiin ja se otettiin käyttöön myös Hoasin kiinteistöjen ylläpidon sopimuksissa. Lisäksi kuusi muuta rakennusalan toimijaa saivat Hoasilta Tiedostava työmaa -konseptin käyttöönsä.

Vastuullisuustyötä kehitetään tiiviissä yhteistyössä alan verkostoissa. Hoasilla on edustus Raklin vastuullisuuden ohjausryhmässä sekä FIGBC:n vaikuttamisen ohjausryhmässä.

Hoas liittyi vuonna 2026 alkavaan uuteen kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen.

Vastuullisuusteemat olivat mukana kaikissa asukkaille suunnatuissa uutiskirjeissä. Viestinnässä käsiteltiin muun muassa jätteiden lajittelua, oman talouden hallintaa ja yhteisöllisyyttä. Lisäksi suurille vedenkuluttajille sekä kohteille, joissa jätteiden lajitteluaste on heikko, toteutettiin kohdennettua viestintää.

Energiahallinta

Sähkö

Toimintavuonna hankittu sähkö tuotettiin uusiutuvilla energialähteillä, ja sen hiilidioksidipäästöt olivat 0 g/MWh.

Vuonna 2025 sähkönkulutus oli 25 877 MWh (vuonna 2024: 25 297 MWh). Sähkön kokonaiskulutus pysyi lähes ennallaan edellisvuoteen verrattuna, vaikka uusia kohteita valmistui. Perusrakennuksissa soluasuntoja muutettiin yksioiksi, minkä seurauksena osa sähkönkulutuksesta siirtyi asukkaiden omien sähkösopimusten piiriin. Asukkaiden omien sopimusten mukainen huoneistosähkö ei sisälly raportoituihin lukuihin.

Lämpö

Toimintavuonna hankittu kaukolämpö tuotettiin uusiutuvilla energialähteillä, ja sen hiilidioksidipäästöt olivat 0 g/MWh.

Vuonna 2025 kaukolämmön kulutus oli 82 115 MWh (vuonna 2024: 83 191,08 MWh). Lämmönkulutus laski hieman edellisvuodesta, mikä selittyy tavanomaista lämpimämmällä vuodella. Erityisesti alkuvuosi ja syksy olivat poikkeuksellisen leutoja, mikä vähensi lämmitystarvetta.

Vesi

Vuonna 2025 vedenkulutus oli 1 084 099 m³ (vuonna 2024: 1 064 352 m³). Vedenkulutuksen kasvu johtui pääasiassa valmistuneista uudiskohteista, jotka lisäsivät käyttäjämääriä ja siten kokonaiskulutusta.

Talous ja rahoitus

Säätiön liikevaihto oli tilikaudella 97,5 milj. euroa, mikä on 4,9 milj. euroa enemmän kuin edellisenä vuonna. Kasvu johtui uusien kohteiden valmistumisesta ja 1.1.2025 toteutetusta 3,8 prosentin keskimääräisestä vuokrankorotuksesta. Vuoden 2026 alussa vuokria korotettiin keskimäärin 2,7 prosenttia.

Perittävä keskivuokra vuonna 2025 oli 15,8 €/m²/kk (15,1 €/m²/kk). Alin perittävä kiinteistökohtainen kuukausineliövuokra oli 8,7 € Koivukylässä (8,5 € Koivukylässä) ja ylin 28,9 € Vuosaarissa (28,0 € Vuosaarissa). KTI:n vuokratietojen mukaan Hoasin vuokrat olivat keskimäärin 31 % markkinavuokria edullisemmat. Tilikauden päättyessä säätiön omistuksessa oli 510 869 (500 539) asunto-neliömetriä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella 11,40 €/m²/kk (11,24 €/m²/kk). Luottotappioita kirjattiin 0,3 milj. euroa (0,3 milj. euroa).

Tilikauden ylijäämä oli 0,6 milj. euroa (-3,5 milj. euroa).

Säätiön keskeiset tunnusluvut	2025	2024	2023
Liikevaihto (1000 €)	97 484	92 613	87 953
Liikevoitto (1000 €)	11 486	6 922	10 262
Omavaraisuusaste, %	13,8 %	15,6 %	17,4 %
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika (vuotta)	30,7	35,3	23,3
Käyttöaste, %	97,5 %	97,8 %	97,2 %
Käyttöaste, % (peruskorjausten vaikutuksista oikaistu)	98,7 %	98,7 %	97,5 %

Tilikaudella 2024 asukkaiden vuokrissa ei kerätty varautumista tulevia peruskorjaustarpeita varten ja tämän vuoksi tilikauden 2025 aikana ei tehty siirtoja edellisten tilikausien ylijäämistä peruskorjausrahaan. Vuokrissa etukäteen kerättäviä ja peruskorjausrahaan siirrettäviä varoja käytetään tällä hetkellä pääosin peruskorjausten omarahoitusosuuden kattamiseen. Peruskorjauksiin varautumisella pyritään lieventämään peruskorjausinvestoinneista aiheutuvaa vuokran korotustarvetta.

Peruskorjausrahaan arvo tilinpäätöshetkellä on 60,8 milj. euroa ja se muodostuu vuonna 2002 peruskorjausrahaan siirretystä asuintalovarauksesta 11,7 milj. euroa ja vuosina 2003–2025 peruskorjausrahaan siirretyistä edellisten tilikausien ylijäämistä 49,1 milj. euroa. Peruskorjausrahaan kerätyistä varoista on käytetty yhteensä 32,7 milj. euroa peruskorjauksiin ja muihin vastaaviin korjaustöihin. Tilinpäätöshetkellä peruskorjausrahaan kerätyistä varoista on käyttämättä 28,1 milj. euroa.

Säätiön rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 44,3 milj. euroa (34,8 milj. euroa). Toteutuneet rahoituskulut olivat 11,0 milj. euroa (10,7 milj. euroa). Keskimääräinen painotettu korkokustannus oli 2,1 prosenttia (2,1 %). Pitkäaikaista vierasta pääomaa uustuotantoon ja perusparannuskustannuksiin nostettiin yhteensä 103,8 milj. euroa (65,0 milj. euroa). Lainoja lyhennettiin tilikauden aikana 14,2 milj. euroa (14,2 milj. euroa). Säätiöllä oli lainaa vuoden lopussa 635,7 milj. euroa (545,5 milj. euroa), josta vuoden sisällä eräännyy 13,0 milj. euroa. Säätiön rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävillä rahoitus- ja luottolimiittisopimuksilla.

Lähipiiri

Periaatteet

Säätiössä tehdään vuosittain merkittävä määrä taloudellisia toimia. Säätiön lähipiiriin kuuluu laaja joukko henkilöitä ja yhteisöjä. Mainituista seikoista johtuen säätiön toiminnassa ei voida kohtuullisin keinoin selvittää aukottomasti kaikkia lähipiiritoimia.

Vuonna 2025 tehtyjen lähipiiritoimien selvittämiseksi säätiössä on hyödynnetty lähipiiriohjetta ja lähipiirirekisteriä ja lähetetty vuonna 2026 lähipiiritietoja koskeva kysely perustajille, hallitukselle, johtoryhmään kuuluville ja tilintarkastajille. Lähipiirirekisteri muodostuu niiden vastausten perusteella, joita saadaan vuosittain tehtyjen kyselyiden perusteella. Tiedossa olevat lähipiiritoimet raportoidaan toimintakertomuksessa.

Opiskelijoita kohdellaan opiskelija-asuntojen vuokraamisessa samoilla periaatteilla, kuuluvatpa he lähipiiriin tai ei. Säätiöllä oli tilinpäätöshetkellä 14 658 voimassa olevaa vuokrasopimusta ja viime vuoden aikana solmittiin 8 316 uutta vuokrasopimusta. Opiskelija-asunnon vuokraamista koskevia lähipiiritoimia ei tämän vuoksi kerätä eikä raportoida yksityiskohtaisesti toimintakertomuksessa. Säätiön omistamia asuntoja on voitu vuokrata lähipiirille, mutta kaikki asunnot on vuokrattu samoilla ehdoilla.

Säätiö antaa henkilökunnalleen ja hallituksen jäsenille tavanomaisia henkilökuntalahjoja kuten esimerkiksi joululahja ja läksiäislahja. Tilintarkastajalle on annettu vastaavan tasoinen joululahja kuin muillekin sidosryhmille.

Säätiön henkilökunta voi ostaa käytöstä poistettua kalustoa nimellisestä arvosta. Johtoryhmään kuuluvilla on samanlainen oikeus vanhan käyttöomaisuuden ostamiseen kuin muulla henkilökunnalla. Poistetun omaisuuden myyntihinta vuonna 2025 on ollut kokonaisuutena 2 590,00 euroa ja tämä määrä sisältää sekä suppeaan lähipiiriin kuuluvien kanssa että muiden Hoasin työntekijöiden kanssa tehdyt toimet.

Toimet

Säätiön tiedossa ovat seuraavat säätiön ja sen suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä tehdyt taloudelliset toimet:

TOIMET TAI TALOUDELLISET EDUT EUROINA	LÄHIPIIRISUHTEEN LUONNE (SL 1:8)				
	1	2	3	4	6
A Johdon palkat, palkkiot ja eläkesitoumukset	-	129 545,00	1 325 710,05	ei tiedossa	-
B Sopimukset ja muut taloudelliset toimet	1 780 222,29	194 883,28	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
C Annetut edut	ei tiedossa	1 521,00	1 901,18	ei tiedossa	ei tiedossa
D Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
E Kuvaus toimista	A sisältää palkkiot, palkat, lisäeläkevakuutusmaksut ja lisähenkilövakuutusmaksut. Kohta A3 sisältää myös toimitusjohtajalle maksetut korvaukset. B sisältää pääomasijoitukset säätiön tytäryhtiöön, isännöintipalvelun myynnin säätiön tytäryhtiölle, maksetut asuntovuokrat säätiön tytäryhtiölle, kokoustarjoilujen oston ja tilamaksut perustajan tytäryhtiölle, osallistumismaksun perustajan vuosijuhlaan, tiedossa olevat suppeaan lähipiiriin kuuluvien yksityishenkilöiden vuokrasopimukset säätiön kanssa ja palkkiot tilintarkastajille. Määrä ei sisällä käyttöomaisuusmyyntejä. C sisältää tavanomaisia liikelahjoja ja henkilökuntalahjoja kuten esimerkiksi joululahjoja ja läksiäislahjoja.				

Lähipiiriryhmissä

- ryhmään 1 kuuluvat säätiön perustajat sekä säätiön ja säätiön perustajien tytäryhteisöt ja säätiöt
- ryhmään 2 kuuluvat säätiön ja ryhmään 1 kuuluvien yhteisöjen ja säätiöiden hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja näiden sijaiset (pois lukien säätiön toimitusjohtaja) sekä tilintarkastajat
- ryhmään 3 kuuluvat säätiön johtamiseen osallistuvat muut henkilöt (mukaan lukien säätiön toimitusjohtaja)
- ryhmään 4 kuuluvat ryhmiin 2 ja 3 kuuluvien perheenjäsenet
- ryhmään 6 kuuluvat ryhmiin 2-4 kuuluvan ihmisen tai yhdessä toimivien ihmisten määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt.

Henkilöstö

Vuonna 2025 keskimääräinen henkilömäärä oli 92 (92) henkilöä. Vuoden lopussa työsuhteista 86 % (90 %) oli toistaiseksi voimassa olevia ja 14 % (10 %) määräaikaista. 16 henkilöä teki vuoden 2025 aikana osa-aikatyötä.

Vakinaisesta henkilöstöstä 78 % (81 %) oli naisia ja 21 % (19 %) miehiä. Vakinaisen henkilöstön keski-ikä oli 44,7 (43,8) vuotta ja koko henkilöstön keski-ikä 40,8 (42,6) vuotta. Koko henkilöstön ikäjakauma oli 26 vuodesta 68 vuoteen. Vakinaisen henkilöstön keskimääräinen palvelusaika oli 10 vuotta.

Vuonna 2025 palkat ja palkkiot olivat yhteensä 5 685 796,03 euroa (5 512 470,96 euroa).

Vuoden 2025 aikana henkilöstön koulutuspäiviä oli yhteensä 250 (300). Näiden koulutusten lisäksi henkilöstölle järjestettiin koulutusta perehdytyksen ja työssäoppimisen muodossa. Koulutuksessa painottuivat työntekemisen tulevaisuus, järjestelmäkoulutukset sekä työntekijöiden ammatillisen osaamisen kehittäminen ja ylläpitäminen.

Lähtövaihtuvuus oli 3,7 % (4,9 %). Sairauspoissaoloprosentti oli 3,0 % (3,2 %).

Marraskuussa 2025 toteutetun Trust Index -henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella Hoasille myönnettiin Great Place to Work -sertifikaatti.

Säätiön kannalta keskeisimmät riskit ja niiden arviointia

Säätiössä arvioidaan vuosittain laaja-alaisesti toimintaan liittyviä riskejä ja riskiarviointi käsitellään säätiön hallituksessa. Riskien osalta arvioidaan riskien todennäköisyyttä, merkittävyyttä ja ajallista ulottuvuutta. Toimintakertomuksessa tuodaan esille keskeisimmät riskit.

Rahoitus

Hoasin investointihankkeiden toteuttaminen on riippuvainen rahoituksen saannista. Vuonna 2025 erityisryhmien investointiavustusta ei ollut saatavilla opiskelija-asuntokohteisiin ja tämä esti uusien hankkeiden aloittamisen. Korkotukilain uudistus mahdollistaa jatkossa korkotukilainan maksimimääräksi 100 prosenttia. Tämän lisäksi tarvitaan riittävästi lainanmyöntövaltuuksia ja rahoituksen kohdentamista opiskelija-asumiseen. Varke-rahoituksen säilymisellä on iso vaikutus tulevien vuosien investointihankkeiden toteuttamisen kannalta.

Lainapääomien nousu kasvatti lainojen korkokustannuksia vuonna 2025. Vuoden 2025 aikana lyhyet viitekorot laskivat kun taas pitkät viitekorot nousivat. Suurin osa lainoista on korkotukilainoja ja niihin liittyvä korkotuki pienentää korkojen nousuun liittyvää korkoriskiä. Säätiön lainoista kiinteäkorkoisia on 33,2 % ja vaihtuvakorkoisia 66,8 %. Rahoituksen riskienhallinnassa pääosassa ovat edelleen investointitarkkuus ja lainasalkun hallinta.

Tyhjäkäyttö

Pääkaupunkiseudulla opiskelijoille soveltuvien asuntojen runsas tarjonta vapailla markkinoilla jatkui. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta Hoasin käyttöaste on säilynyt hyvällä tasolla. Tyhjäkäyttöriskiä pienennettiin strategian mukaisilla toimenpiteillä. Valmistuneen uudistuotannon myötä yksioiden tarjonta kasvoi toimintavuoden aikana, ja asumistukien heikentymisellä ei ollut vaikutusta niiden vahvaan kysyntään. Soluasuntojen kysynnässä ei sen sijaan tapahtunut olennaisia muutoksia.

Suomeen ei ole toistaiseksi rantautunut eurooppalaista ilmiötä, jossa kansainväliset toimijat keskittyvät yksinomaan opiskelija-asuntoihin. Sen sijaan useat toimijat ovat lisänneet nuorille kohdennettujen asumistuotteiden tarjontaa. Kiinnostus opiskelija-asuntosegmenttiä kohtaan on kasvanut koko Euroopassa.

Kiinteistökanta

Uudistetussa strategiassa on huomioitu tarvittavat toimenpiteet kiinteistökannan riskien pienentämiseksi. Kiinteistökantaa uudistetaan yksiöpainotteisemmaksi ja lisäksi asuntojen kuntotasoa ylläpidetään ja parannetaan tarkoin kohdennetulla systemaattisella perusparannus- ja kunnossapito-ohjelmalla.

Hoasin keskeisimmät haasteet liittyvät iäkkääseen, lähiöissä sijaitsevaan soluasuntopainotteeseen kiinteistökantaan ja merkittävään vuokratonttien määrään. Tarvittavien realisointien määrä pienentää asuntotarjoamaa, mikäli korvaavaa uudistuotantoa ei saada riittävästi rakenteille.

Tuotantotukien heikennykset ovat lisänneet riskiä etenkin uudistuotannon rakentamisedellytyksiin. Lisäksi uudistuotannon toteutuksessa merkittävän ajallisen riskin tuovat kaavavalitukset ja niiden käsittelyviiveet. Kolmas riski liittyy rakennusliikkeiden taloudellisen tilanteen muutoksiin haasteellisen markkinatilanteen vuoksi.

Brändi ja maine

Brändin ja maineen positiivista näkyvyyttä seurataan ja analysoidaan uutisten ja sosiaalisen median osalta jatkuvasti. Toimituksellisessa ja sosiaalisessa mediassa tapahtuva viestintä voi aiheuttaa Hoasille merkittävän maineriskin.

Hoas teki yhteistyötä mediaviestinnän osalta Viestintätoimisto Kaiku Oy:n ja vaikuttajaviestinnän osalta Miltton Oy:n kanssa laaja-alaisesti. Brändin ja maineen seurannan osalta tehtiin yhteistyötä Liana Technologies Oy:n kanssa.

Asiakaskokemusta seurataan jatkuvilla asiakaskyselyillä eri asumisen vaiheissa. Asiakaskokemuksen jatkuva parantaminen on yksi keskeisistä asioista uudessa strategiassa. Asiakaskokemuksen kautta rakentuu Hoasin maine.

Vahingot

Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla. Vuonna 2025 aiheutuneiden vahinkojen kokonaiskustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna.

Opiskelutapojen ja kampusalueiden muutokset

Kansainvälinen yhteistyö on kasvanut eurooppalaisten yliopistojen kesken etenkin virtuaalisen liikkuvuuden osalta. Opetus on muuttumassa pitkässä juoksussa enemmän paikkariippumattomaksi, mutta lähiopetuksen merkitystä ei ole unohdettu.

Opiskelijamäärien uskotaan kasvavan lähivuosina yliopistoissa ja ammattikorkeakouluissa etenkin kansainvälisten opiskelijoiden määrän lisääntyessä. Riskinä on opiskelija-asuntotarjonnan riittävyys, joka voi tulla pullonkaulaksi yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen laajentumiselle.

Opiskelijoiden asumistoiveet kampusalueiden läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella edellyttävät kiinteistökannan jatkuvaa kehittämistä.

Tietojärjestelmät, tietosuojaja tietoturva

Tietojärjestelmät ja tietoturva ovat keskeisessä osassa häiriötöntä operatiivista toimintaa. Henkilökuntaa on koulutettu laajasti tietosuoja ja -turvan osalta.

Käynnissä on tietovaraston ja tiedolla johtamisen projekti, jonka myötä toiminnan analysointimahdollisuudet paranevat. Tämä pienentää strategisia riskejä.

Tekoälyn laajempia käyttömahdollisuuksia on haarukoitu ja pilotoitu yksittäisissä projekteissa. Henkilökunnalle on järjestetty tekoälyn liittyvää koulutusta. Tekoälyn hyödyntämiseen liittyy myös tietoturvariskejä.

Valtiovallantoimet

Lainsäädännön muutoksilla ja muilla valtiovallantoimilla voi olla sekä suoria että välillisiä vaikutuksia säätiön toimintaan.

Asumistukijärjestelmän muutos heijastuu opiskelijoiden toimeentuloon. Edullisempien opiskelija-asuntojen kysynnän uskotaan vahvistuvan muutoksen seurauksena, mutta yksiö säilyy edelleen halutuimpana asumismuotona.

Tuotantotukien muutokset eri hallituskausina vaikeuttavat pitkäjänteistä kiinteistökannan muutosta ja kasvattavat riskejä. Yksittäisen rakennushankkeen kesto kaavoitusvaiheesta valmiiseen rakennukseen voi olla lähes 10 vuotta.

Lainsäädäntöä kehitetään laaja-alaisesti vastaamaan vastuullisuuden ja taksonomian kasvavia vaatimuksia. Hoasin kannalta riskejä pienennetään tekemällä proaktiivista työtä vastuullisuuden saralla yhdessä alan keskeisimpien toimijoiden kanssa.

Olenaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen ja näkymät vuodelle 2026

Hoasin historian suurin kohde Huippu Keski-Pasilassa Helsingissä, valmistuu täysin valmiiksi kevään 2026 aikana. Hoasin toimisto siirtyy kohteen tiloihin toukokuun 2026 aikana. Hybridikohteessa on 359 asuntoa, toimisto ja vuokrattava ravintolatila.

Kauniaisten kaupungin (51 %) ja Hoasin (49 %) yhdessä omistaman Kiinteistö Oy Juus Fastighets Ab:n myynti pyritään toteuttamaan vuoden 2026 aikana.

Varken korkotukilainoituksen myöntövaltuutta pienennettiin vuosille 2026 ja 2027. Varken myöntämät ehdolliset lainavaraukset vuodelle 2026 saadaan tietoon keväällä. Uudiskohteiden aloitukset ovat riippuvaisia Varken rahoituspäätöksistä.

Hallinto

Säätiön hallitukseen kuuluu kymmenen jäsentä

2025

Puheenjohtaja
HYY, Mikko Myllys

Varapuheenjohtaja
Ayy, Juhana Brotherus

HYY, Jannica Aalto
HYY, Simo Rissanen
HYY, Amanda Pasanen
Ayy, Arto Pohjonen
Ayy, Niko Ferm

PÄÄKAUPUNKISEUDUN MUUT YLIOPIILASKUNNAT, AMMATTIKORKEAKOULUJEN
OPISKELIJAKUNNAT JA MUIDEN OPPILAITOSTEN OPPILASYHDISTYKSET

Janne Hälinen
Matilda Stirrkinen

ASUKKAAT
Eveliina Weidenbacher

Sihteeri Matti Tarhio

2026

Puheenjohtaja
HYY, Jannica Aalto

Varapuheenjohtaja
Ayy, Juhana Brotherus

HYY, Hannu-Matias Nurmi
HYY, Simo Rissanen
HYY, Amanda Pasanen
Ayy, Arto Pohjonen
Ayy, Niko Ferm

Janne Hälinen
Matilda Stirrkinen

ASUKKAAT
Noora Suomalainen

Sihteeri Matti Tarhio

Hallituksen työvaliokunta

2025

Mikko Myllys, puheenjohtaja
Juhana Brotherus
Arto Pohjonen
Jannica Aalto

2026

Jannica Aalto, puheenjohtaja
Juhana Brotherus
Arto Pohjonen
Hannu-Matias Nurmi

Asuntojaosto

2025

Janne Hälinen, puheenjohtaja
Simo Rissanen
Eveliina Weidenbacher, asukasedustaja
Karl Lipping, asukasedustaja

2026

Janne Hälinen, puheenjohtaja
Simo Rissanen
Noora Suomalainen, asukasedustaja
Emmi Saarinen, asukasedustaja

Hoasin toimitusjohtaja: DI, rakennusneuvos Matti Tarhio

Tilintarkastaja

2025

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Roland Pettersson

2026

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab,
päävastuullisena KHT Roland Pettersson

TULOSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	<i>liite</i>	1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
Vuokrat		96 550 421,40	91 695 709,78
Käyttökorvaukset		915 815,06	899 197,74
Muut oikaisuerät		18 000,00	18 000,00
LIIKEVAIHTO	2.1	97 484 236,46	92 612 907,52
Muut kiinteistön tuotot	2.2	2 333 635,41	983 340,04
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-5 685 796,03	-5 512 470,96
Henkilösivukulut		-1 208 240,10	-1 148 235,62
Henkilöstökulut yhteensä	2.3	-6 894 036,13	-6 660 706,58
Poistot ja arvonalentumiset	2.4	-20 094 843,83	-19 107 668,01
Muut kulut			
Kiinteistön hoitokulut			
Hallinto		-4 916 453,46	-5 418 341,89
Käyttö ja huolto		-8 372 603,49	-7 612 907,38
Ulkoalueiden huolto		-268 665,50	-456 563,24
Siivous		-845 752,49	-510 119,64
Lämmitys		-8 430 987,68	-9 153 731,96
Vesi ja jätevesi		-5 527 489,82	-4 759 178,20
Sähkö		-3 488 961,50	-4 023 668,30
Jätehuolto		-1 766 363,62	-1 664 357,83
Vahinkovakuutukset		-307 998,12	-288 347,83
Vuokrat		-8 115 078,04	-7 944 183,11
Kiinteistövero		-2 522 777,11	-2 389 857,95
Korjaukset		-14 079 402,02	-14 342 350,89
Muut hoitokulut		-1 337 047,77	-1 012 620,53
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-59 979 580,62	-59 576 228,75
Luottotappiot		-309 075,85	-270 320,11
Kiinteistön muut kulut		-1 054 202,67	-1 059 662,85
Muut kulut yhteensä	2.5	-61 342 859,14	-60 906 211,71
LIIKEVOITTO		11 486 132,77	6 921 661,26
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot		137 095,59	116 435,72
Korkokulut- ja muut rahoituskulut		-11 003 927,07	-10 691 289,66
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.6	-10 866 831,48	-10 574 853,94
YLI-/ALIJÄÄMÄ ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		619 301,29	-3 653 192,68
Tilinpäätössiirrot	2.7	134,78	113 025,41
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ		619 436,07	-3 540 167,27

TASE

Rahayksikkö EURO	liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	3.1		
Aineettomat oikeudet		782 675,29	892 395,49
Muut aineettomat hyödykkeet		22 207,80	52 574,32
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		804 883,09	944 969,81
Aineelliset hyödykkeet	3.2		
Maa-alueet		61 292 046,14	55 958 786,00
Liittymismaksut		9 383 925,81	8 128 887,14
Rakennukset ja rakennelmat		536 223 145,74	474 921 534,12
Rakennusten tekniset laitteet		10 754 682,34	9 721 647,34
Koneet ja kalusto		373 809,47	189 165,21
Keskeneräiset investoinnit		83 105 366,85	70 132 608,82
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		701 132 976,35	619 052 628,63
Sijoitukset	3.3		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0,00	1 504 739,58
Osuudet omistusyhteisyriksissä		227 445,12	182 490,41
Muut osakkeet ja osuudet		11 135 946,58	10 513 515,34
Sijoitukset yhteensä		11 363 391,70	12 200 745,33
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		713 301 251,14	632 198 343,77
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset	3.4		
Saamiset omistusyhteisyriksiltä		264 600,00	264 600,00
Pitkäaikaiset yhteensä		264 600,00	264 600,00
Lyhytaikaiset	3.5		
Myyntisaamiset		550 486,07	311 745,30
Saamiset kiinteistön tuotoista		843 837,52	763 996,49
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0,00	1 644,93
Saamiset omistusyhteisyriksiltä		4 050,30	6 250,59
Muut saamiset		74 986,40	83 633,31
Siirtosaamiset		303 873,25	3 175 285,13
Lyhytaikaiset yhteensä		1 777 233,54	4 342 555,75
Saamiset yhteensä		2 041 833,54	4 607 155,75
Rahoitusarvopaperit	3.6	33 573 027,13	29 073 027,13
Rahat ja pankkisaamiset		10 682 167,09	5 695 702,51
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		46 297 027,76	39 375 885,39
VASTAAVA YHTEENSÄ		759 598 278,90	671 574 229,16

TASE

Rahayksikkö EURO *liite* 31.12.2025 31.12.2024

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

3.7

Peruspääoma 1 591,06 1 591,06

Rahastot

Arvonkorotusrahasto 941 852,40 941 852,40

Rakennusrahasto 7 377 262,05 7 377 262,05

Peruskorjausrahasto 60 830 427,21 60 830 427,21

Lahjoitusrahasto 201 217,86 201 217,86

Rahastot yhteensä 69 350 759,52 69 350 759,52

Edellisten tilikausien ylijäämä 34 467 117,29 38 007 284,56

Tilikauden yli-/alijäämä 619 436,07 -3 540 167,27

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 104 438 903,94 103 819 467,87

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

3.8

467 283,30 467 418,08

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

3.9

Lainat rahoituslaitoksilta 622 704 143,98 531 321 514,12

Pitkäaikainen yhteensä 622 704 143,98 531 321 514,12

Lyhytaikainen

4.0

Lainat rahoituslaitoksilta 13 035 586,85 14 132 225,41

Ostovelat 9 648 455,99 12 410 860,56

Velat saman konsernin yrityksille 0,00 113,87

Velat omistusyhteisyriksille 0,00 163,73

Muut velat 210 388,98 185 655,31

Siirtovelat 9 093 515,86 9 236 810,21

Lyhytaikainen yhteensä 31 987 947,68 35 965 829,09

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

654 692 091,66 567 287 343,21

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

759 598 278,90 671 574 229,16

RAHOITUSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta:		
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja	619 301	-3 653 193
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	20 094 844	19 107 668
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	264 247	-84 778
Rahoitustuotot ja -kulut	10 866 831	10 574 854
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	31 845 223	25 944 552
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	2 640 696	501 935
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	1 235 707	-1 375 964
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	35 721 627	25 070 523
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-10 387 821	-10 411 676
Saadut korot liiketoiminnasta	37 598	45 140
Liiketoiminnan rahavirta	25 371 404	14 703 986
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-103 978 907	-77 304 371
Investoinnit muihin sijoituksiin	1 769 694	-84 778
Saadut korot investoinneista	7 832	10 618
Investointien rahavirta	-102 201 381	-77 378 530
Rahoituksen rahavirta:		
Valtion investointiavustusten lisäys/vähennys	-3 316 881	2 139 637
Pitkäaikaisten lainojen nostot	103 764 082	64 950 957
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 219 518	-14 226 871
Saadut korot	88 758	60 677
Rahoituksen rahavirta	86 316 441	52 924 401
Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	9 486 464	-9 750 143
Rahavarat tilikauden alussa	34 768 730	44 518 872
Rahavarat tilikauden lopussa	44 255 194	34 768 730

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1.1.2025-31.12.2025

1. LAADINTAPERIAATTEET

1.1 Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Tilikauden aikana Kiinteistö Oy Otatalo sulautui säätiön tytäryhtiösulautumisella ilman sulautumisvastiketta. Sulautuminen toteutettiin kirjanpitoarvoin. Kaikki sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyivät vastaanottavalle säätiölle sulautumispäivänä 31.12.2025.

1.2 Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Poistot on laskettu menojäännöspoistoina tai tasapoistoina hyödykkeen taloudellisen pitoajan perusteella, alla olevan erittelyn mukaisesti.

Poistoajat

Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	10	vuotta
Koneet ja kalusto	menojäännös max. 10v.	25	%
Rakennukset ja rakennelmat	tasapoisto	25 - 50	vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10	vuotta

Rahoitusarvopaperit on arvostettu hankintamenoa, tarvittaessa arvo on alennettu hankintamenoa alhaisempaan käypään arvoon.

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2025

2024

2.1 Liikevaihdon jakauma toimialoittain

Vuokraustoiminta	97 484 236,46	92 612 907,52
Liikevaihto yhteensä	<u>97 484 236,46</u>	<u>92 612 907,52</u>

2.2 Kiinteistön muut tuotot

Isännöinti- ja toimeksisaantituotot	42 547,08	40 714,92
Perintätuotot	124 495,73	142 540,21
Avaintuotot	56 148,22	46 391,00
Tontinvuokrat ja kiinteistöverot	319 500,70	318 402,02
Muut tuotot	374 063,39	384 833,89
Kiinteistöjen luovutusvoitot	1 366 422,29	0,00
Kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuun alv-palautus	14 458,00	14 458,00
Saadut avustukset (pl. investointiavustukset)	36 000,00	36 000,00
Kiinteistön muut tuotot yhteensä	<u>2 333 635,41</u>	<u>983 340,04</u>

2.3 Henkilöstökulut

Toimihenkilöitä keskimäärin	92,0	92,4
Palkat ja palkkiot	5 685 796,03	5 512 470,96
Eläkekulut	1 022 843,59	1 003 459,27
Muut henkilösivukulut	185 396,51	144 776,35
Henkilöstökulut yhteensä	<u>6 894 036,13</u>	<u>6 660 706,58</u>
Joista muita palkkiota		
Hallitus	125 465,00	125 960,00
Asuntojaoston ja asumisen yhteistyöelin	4 710,00	3 430,00

2.4 Poistot ja arvonalentumiset

Aineettomat hyödykkeet	162 294,52	162 293,88
Rakennukset ja rakennelmat	17 062 825,21	16 382 017,50
Rakennusten tekniset laitteet	2 776 295,41	2 503 888,58
Koneet ja kalusto	93 428,69	59 468,05
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	<u>20 094 843,83</u>	<u>19 107 668,01</u>

	2025	2024
2.5 Muut kulut		
Kiinteistön muut kulut		
Muut henkilöstökulut	611 682,74	626 637,16
Matkakulut	141 160,07	187 766,71
Oman käytön arvonlisävero	301 359,86	245 258,98
Kiinteistön muut kulut yhteensä	<u>1 054 202,67</u>	<u>1 059 662,85</u>
Liitetiedot tilintarkastajan palkkioista		
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastus	72 808,63	61 614,90
Muut tilintarkastajan antamat lausunnot	7 953,58	10 791,76
Muut palvelut	82 587,22	12 950,95
	<u>163 349,43</u>	<u>85 357,61</u>
2.6 Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	137 095,59	116 435,72
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<u>137 095,59</u>	<u>116 435,72</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Korkokulut	10 962 303,03	10 688 944,77
Muut	41 624,04	2 344,89
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<u>11 003 927,07</u>	<u>10 691 289,66</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>10 866 831,48</u>	<u>10 574 853,94</u>
2.7 Tilinpäätössiirrot		
Poistoero		
Rakennukset ja rakennelmat	-1 638,21	102 147,36
Koneet ja kalusto	1 772,99	10 878,05
Poistoero yhteensä	<u>134,78</u>	<u>113 025,41</u>

3. TASEEN LIITETIEDOT

2025

2024

Pysyvien vastaavien erittely

3.1 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	892 395,49	942 241,26
Lisäykset	0,00	59 874,43
Tilikauden poisto	-109 720,20	-109 720,20
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>782 675,29</u>	<u>892 395,49</u>

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	524 518,16	524 518,16
Lisäykset sulautuneesta yhtiöstä	65 031,80	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>589 549,96</u>	<u>524 518,16</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-471 943,84	-419 370,16
Kertyneet poistot sulautuneesta yhtiöstä	-42 824,00	0,00
Tilikauden poisto	-52 574,32	-52 573,68
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-567 342,16</u>	<u>-471 943,84</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>22 207,80</u>	<u>52 574,32</u>

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

804 883,09 **944 969,81**

3.2 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1.	55 958 786,00	50 174 799,15
Lisäykset	5 566 837,85	5 864 585,00
Siirrot erien välillä	0,00	-80 598,15
Vähennykset	-233 577,71	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>61 292 046,14</u>	<u>55 958 786,00</u>

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	8 128 887,14	7 411 602,78
Lisäykset sulautuneesta yhtiöstä	1 681,88	0,00
Lisäykset	1 253 356,79	636 686,21
Siirrot erien välillä	0,00	80 598,15
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>9 383 925,81</u>	<u>8 128 887,14</u>

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	853 966 065,29	823 744 217,11
Lisäykset sulautuneesta yhtiöstä	3 132 793,27	0,00
Katettu valtion investointiavustuksilla sulautuneesta yhtiöstä	-102 768,00	0,00
Lisäykset	87 138 941,90	35 551 977,18
Katettu valtion investointiavustuksilla	-10 805 263,50	-5 330 129,00
Vähennykset	-2 056 765,26	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>931 273 003,70</u>	<u>853 966 065,29</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-379 044 531,17	-362 662 513,67
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	2 056 765,26	0,00
Kertyneet poistot sulautuneesta yhtiöstä	-999 266,84	0,00
Tilikauden poisto	-17 062 825,21	-16 382 017,50
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-395 049 857,96</u>	<u>-379 044 531,17</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>536 223 145,74</u>	<u>474 921 534,12</u>

Rakennusten hankintamenoon sisältyvät arvonkorotukset 1.1. ja 31.12.

941 852,40 941 852,40

Rakennusten tekniset laitteet

Hankintameno 1.1.	62 785 952,32	58 995 172,92
Lisäykset sulautuneesta yhtiöstä	168 574,29	0,00
Lisäykset	3 806 818,47	3 790 779,40
Vähennykset	-263 913,42	0,00
Hankintameno 31.12.	<u>66 497 431,66</u>	<u>62 785 952,32</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-53 064 304,98	-50 560 416,40
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	263 913,42	0,00
Kertyneet poistot sulautuneesta yhtiöstä	-166 062,35	0,00
Tilikauden poisto	-2 776 295,41	-2 503 888,58

Kertyneet poistot 31.12.	-55 742 749,32	-53 064 304,98
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>10 754 682,34</u>	<u>9 721 647,34</u>

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	7 745 324,54	7 736 375,27
Lisäykset	309 449,40	185 370,97
Vähennykset	-52 844,56	-176 421,70
Hankintameno 31.12.	<u>8 001 929,38</u>	<u>7 745 324,54</u>
Kertyneet poistot 1.1.	-7 556 159,33	-7 588 335,39
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	21 468,11	91 644,11
Tilikauden poisto	-93 428,69	-59 468,05
Kertyneet poistot 31.12.	<u>-7 628 119,91</u>	<u>-7 556 159,33</u>
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>373 809,47</u>	<u>189 165,21</u>

Keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	70 132 608,82	33 161 826,93
Lisäykset	101 120 994,77	90 544 266,29
Siirrot erien välillä	-87 518 814,31	-42 117 735,40
Katettu valtion investointiavustuksilla	11 021,00	-11 455 749,00
Vähennykset	-640 443,43	0,00
Hankintameno ja kirjanpitoarvo 31.12.	<u>83 105 366,85</u>	<u>70 132 608,82</u>

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

701 132 976,35 619 052 628,63

Rakennuksiin aktivoidut korkomenot

Aktivoidut korkomenot 1.1.	1 735 589,84	2 750 718,43
Poistamatta 31.12.	1 678 584,76	1 735 589,84

3.3 Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä

Hankintameno 1.1.	1 504 739,58	1 504 739,58
Lisäykset	175 087,50	0,00
Vähennykset	-1 679 827,08	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>0,00</u>	<u>1 504 739,58</u>

Osuudet omistusyhteisyhteisöissä

Hankintameno 1.1.	182 490,41	182 490,41
Lisäykset	44 954,71	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>227 445,12</u>	<u>182 490,41</u>

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	10 513 515,34	8 588 512,83
Lisäykset	622 431,24	1 925 002,51
Vähennykset	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	<u>11 135 946,58</u>	<u>10 513 515,34</u>

Sijoitukset yhteensä

11 363 391,70 12 200 745,33

	Omistuos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Osakkeet omistusyhteisyhteisöissä			
Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab, kotipaikka Kauniainen	49,00	270	84 600,74
Tilikausi 1.1.-31.12.2025:			
Tulos 2,37			
Oma pääoma yhteensä 243 686,04			
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, kotipaikka Espoo	27,27	39	142 844,38
Tilikausi 1.1.-31.12.2024:			
Tulos -16 724,74			
Oma pääoma yhteensä 355 345,70			
Osakkeet omistusyhteisyhteisöissä yhteensä			<u>227 445,12</u>

	Omistusos. %	Lukumäärä	Kirjanpitoarvo 31.12.
Muut osakkeet ja osuudet			
Helsingin Merihaka Oy	4,37	3 436	7 223,67
Arabian Palvelu Oy	4,48	1 270	988 913,00
Asunto Oy Helsingin Itämerenkatu	9,48	10 076	1 251 789,38
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenpuisto	10,36	4 882	1 191 208,21
Asunto Oy Töölönkatu 32 b	5,45	3	67 275,17
Itä-Pasilan Pysäköinti Oy		24	9 670,81
Kalasadaman Palvelu Oy	5,91	735	541 303,00
Kalasadaman Palvelu 2 Oy	1,56	2	957 706,04
Kiinteistö Oy Runoratsun pysäköinti		13	329 108,00
Lassi-Parkki Oy	4,01	11	62 915,26
Latokartanon Pysäköinti Oy	11,02	4 029	1 067 560,49
Leppävaaran Pysäköinti Oy		39	353 873,96
Länsi-Pasilan Autopaikat Oy		9	16 587,44
Majurinkadun Pysäköinti Oy		13	130,00
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy	6,48	460	1 707 775,80
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	8,93	22 012	1 129 232,21
Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy	2,46	16 850	895 551,34
Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy		16 000	558 122,80
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			11 135 946,58
			11 363 391,70

Vaihtuvien vastaavien erittely

Saamiset

2025

2024

3.4 Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Lainasaamiset

264 600,00

264 600,00

Pitkäaikaiset saamiset yhteensä

264 600,00

264 600,00

3.5 Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Myyntisaamiset

0,00

1 644,93

0,00

1 644,93

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä

Myyntisaamiset

4 050,30

6 250,59

4 050,30

6 250,59

Muilta

Myyntisaamiset

550 486,07

311 745,30

Vuokra- ja käyttökorvaussaamiset

843 837,52

763 996,49

Verosaamiset

74 986,40

83 633,31

Siirtosaamiset

303 873,25

3 175 285,13

1 773 183,24

4 334 660,23

Siirtosaamisten olennaiset erät

Vahinkovakuutuskorvaukset

33 228,18

132 468,75

Investointiavustukset

0,00

2 694 950,00

Saamiset kiinteistön hoitokuluista

47 885,47

160 786,87

Muut siirtosaamiset

56 682,69

18 577,02

137 796,34

3 006 782,64

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

1 777 233,54

4 342 555,75

3.6 Rahoitusarvopaperit

Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö

33 573 027,13

29 073 027,13

Rahoitusarvopaperit yhteensä

33 573 027,13

29 073 027,13

3.7 Oma pääoma

Peruspääoma 1.1. ja 31.12.

1 591,06

1 591,06

Arvonkorotusrahassto 1.1. ja 31.12.

941 852,40

941 852,40

Sidottu oma pääoma yhteensä

943 443,46

943 443,46

	2025	2024
Muut rahastot		
Rakennusrahasto 1.1. ja 31.12.	7 377 262,05	7 377 262,05
Peruskorjausrahasto 1.1.	60 830 427,21	57 991 904,21
Lisäykset	0,00	2 838 523,00
Peruskorjausrahasto 31.12.	60 830 427,21	60 830 427,21
Lahjoitusrahasto 1.1. ja 31.12.	201 217,86	201 217,86
Muut rahastot 31.12.	68 408 907,12	68 408 907,12
Edellisten tilikausien ylijäämä 1.1.	34 467 117,29	40 845 807,56
Siirto peruskorjausrahastoon	0,00	-2 838 523,00
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	34 467 117,29	38 007 284,56
Tilikauden ylijäämä	619 436,07	-3 540 167,27
	<u>35 086 553,36</u>	<u>34 467 117,29</u>
Vapaa oma pääoma yhteensä	103 495 460,48	102 876 024,41
Oma pääoma yhteensä	104 438 903,94	103 819 467,87
Peruskorjausrahastosta toteutuneet hankkeet		
1.1.	31 348 469,31	31 058 303,69
Tilikaudella	1 341 462,26	290 165,62
31.12.	32 689 931,57	31 348 469,31
3.8 Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero 1.1.	467 418,08	580 443,49
Muutos	-134,78	-113 025,41
Poistoero 31.12.	467 283,30	467 418,08
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	467 283,30	467 418,08
Laskennallinen verovelka		
Tilinpäätössiirroista	22 102,50	22 155,62
Vieras pääoma		
3.9 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	589 829 717,79	491 908 800,27
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	589 829 717,79	491 908 800,27
4.0 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	13 035 586,85	14 132 225,41
Ostovelat	9 648 455,99	12 411 138,16
Muut velat	210 388,98	185 655,31
Siirtovelat	9 093 515,86	9 236 810,21
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	31 987 947,68	35 965 829,09
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Vuokravakuudet	2 805 263,49	3 888 578,09
Vuokra- ja käyttökorvausennakot	1 121 513,45	1 023 633,83
Henkilöstökulujen jaksotukset	1 573 584,33	1 416 567,71
Jaksotetut korot	3 048 420,98	2 432 314,54
Jaksotetut kiinteistön hoitokulut	48 995,77	72 990,18
Velat liiketoiminnan kuluista	482 507,81	380 376,62
Muut siirtovelat	13 230,03	22 349,24
	<u>9 093 515,86</u>	<u>9 236 810,21</u>

5 MUUT LIITETIEDOT

5.1 Annetut vakuudet	2025	2024
Velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainat rahoituslaitoksilta	634 998 303,81	545 453 739,53
Annetut kiinnitykset rahalaitoslainoissa	943 022 671,00	907 380 078,00
Muut annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset, tontin vuokravakuus, luottolimiitti	13 065 147,00	13 065 147,00
5.2 Vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	5 159,11	20 376,25
Myöhemmin maksettavat	0,00	5 172,52
	<u>5 159,11</u>	<u>25 548,77</u>
Valtion myöntämät palautusehdolliset avustukset	86 916 247,98	76 125 984,48
Kiinteistökaupoista tehdyt sitovat esisopimukset	3 033 600,00	8 429 100,00
Vakuudet ja vastuut yhteensä		
Kiinnitykset	956 087 818,00	920 445 225,00
Muut vastuut	89 955 007,09	84 580 633,25
Vastuut yhteensä	<u>1 046 042 825,09</u>	<u>1 005 025 858,25</u>

Lähipiiritoimet

Lähipiiritoimet on esitetty toimintakertomuksen lähipiiriä koskevassa osuudessa.

Arvonlisäveron 10 vuoden palautusvastuut

Säätiöllä on kiinteistöjä, joiden liiketilojen osuudesta on tehty arvonlisäverolain mukainen rakentamismenojen arvonlisäveron vähennys.

Palautusvastuun määrä 31.12.2024	295 088,00
Muutos	<u>-71 633,00</u>
Palautusvastuun määrä 31.12.2025	<u>223 455,00</u>

Luovutus- ja muut rajoitukset

Säätiölle on myönnetty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta. Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavustuksen perusteella kiinteistöjä rasittaa luovutusrajoitus, joka on voimassa 45 vuotta kiinteistön rakentamisesta. Asuntojen vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella säänneltyjä ja määräytyvät omakustannusperiaatteella.

Varke-asuntokohteet, joihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia

KP ja hankkeen osoite	Kunta
101 Jämeräntaival 11	Espoo
102 Jämeräntaival 10	Espoo
104 Junailijankuja 5	Helsinki
105 Maininkitie 4	Espoo
108 Kirstinharju 1 ja 3	Espoo
109 Klaneettitie 1	Helsinki
110 Talonpojantie 5	Helsinki
113 Vieraskuja 5	Espoo
115 Kitarakuja 3	Helsinki
117 Asiakkaankatu 6	Helsinki
118 Tähkäkuja 5	Vantaa
121 Viljelijäntie 4-6	Helsinki
126 Opastinsilta 2	Helsinki
127 Arentinkuja 1	Helsinki
128 Kasperinkuja 13	Helsinki
130 Kitarakuja 1	Helsinki
132 Vaskivuorentie 22	Vantaa
133 Juustenintie 3	Helsinki
134 Akanapolku 2	Vantaa
135 Seljapolku 7	Vantaa
136 Pasilanraitio 6	Helsinki
137 Hopeatie 10	Helsinki
138 Siltakuja 2	Espoo
139 Peltokyläntie 3	Helsinki
140 Hietapellontie 11	Helsinki
141 Paraistentie 18-20	Helsinki
142 Peltomyyränkuja 2	Vantaa
143 Siltakylänkuja 1-3 ja Siltapellonkuja 2	Helsinki
145 Kurkisuontie 12	Helsinki
146 Timpurinkuja 1	Espoo

147 Kimpitie 10	Helsinki
148 Alempi Talonpojantie 2	Helsinki
149 Tilanhoitajankaari 6	Helsinki
150 Karstulantie 8	Helsinki
151 Kylävainionkuja 6	Espoo
152 Väinö Auerin katu 1 ja 3	Helsinki
154 Harustie 8	Helsinki
155 Majurinkulma 2	Espoo
156 Intiankatu 20 ja 21	Helsinki
158 Rälssintie 16	Helsinki
159 Sisarustentie 2 ja Serkustentie 1	Helsinki
160 Väinö Auerin Katu 13	Helsinki
161 Arielinkatu 2	Helsinki
162 Tukkitie 18	Helsinki
163 Alberganesplanadi 2	Espoo
166 Kurkisuontie 9	Helsinki
167 Kyyhkysmäki 3	Espoo
168 Pasteurinkatu 1	Helsinki
169 Von Daehnin katu 14	Helsinki
170 Kilpolantie 16	Helsinki
171 Tilanhoitajankaari 11	Helsinki
172 Haahkakuja 5	Helsinki
173 Linnoituksentie 10	Helsinki
174 Matinniitynkuja 4	Espoo
176 Kyyhkysmäki 2	Espoo
177 Linnakuja 2	Helsinki
178 Välimerenkatu 5	Helsinki
179 Haukilahdenkuja 15	Helsinki
180 Brysselinkatu 3	Helsinki
181 Berliininkatu 5	Helsinki
182 Miestentie 2	Espoo
184 Talonpojantie 10	Helsinki
185 Kilonportti 1	Espoo
188 Paraistentie 19	Helsinki
191 Rörstrandinkatu 3	Helsinki
192 Servinkuja 5	Espoo
193 Silmupolku 1	Helsinki
194 Höyrykatu 1, Tulistimenkatu 1, Veturitie 2	Helsinki
195 Atlantinkatu 5	Helsinki
196 Hyväntoivonkatu 6	Helsinki
198 Siamintie 3	Helsinki
199 Kustaa Vaasan tie 4	Helsinki
200 Raappavuorentie 3	Vantaa
202 Tuuliniitty	Espoo
203 Kettutie 19	Helsinki
204 Retkeilijänkatu 11	Helsinki
205 Mäkelänrinne	Helsinki
206 Vehkapolku 10	Vantaa
207 Kalevalantie 4	Espoo
208 Anna Sahlsteninkatu 2	Espoo
213 Vanha Talvitie 23	Helsinki
216 Yläkiventie 4	Helsinki
217 Yläkiventie 7	Helsinki
218 Yläkiventie 9	Helsinki
219 Myllymatkantie 7	Helsinki
220 Työpajankatu 4	Helsinki
221 Hermannin Rantatie 23	Helsinki
226 Leppäsuonkatu 9	Helsinki
260 Ruoholahdenpuisto	Helsinki
261 Itämerenkatu	Helsinki
263 Katajanokanranta 21	Helsinki
264 Kylänevante 16	Helsinki
265 Kirjanpitäjänkuja 4	Espoo
266 Maakaari 6	Helsinki
267 Servin Majjan tie 3	Espoo
268 Viljo Sohkasen katu 3	Vantaa
269 Kylmäojantie 4	Vantaa
270 Pasilan puistotie 5	Helsinki
271 Hakaniemenranta 12	Helsinki
272 Harustie 7	Helsinki
273 Muusantori 5	Helsinki
274 Pitäjänmäentie 13	Helsinki
278 Rantaharju 10	Espoo
281 Servinkuja 6	Espoo
282 Myrtiltie 2	Helsinki
283 Rekipellontie 15	Helsinki
285 Juhana-Herttuan tie 3	Helsinki
360 Iskospolku 2	Vantaa

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 19. päivänä maaliskuuta 2026

Jannica Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Juhana Brotherus
hallituksen varapuheenjohtaja

Arto Pohjonen
hallituksen jäsen

Matilda Stirkinen
hallituksen jäsen

Simo Rissanen
hallituksen jäsen

Hannu-Matias Nurmi
hallituksen jäsen

Niko Ferm
hallituksen jäsen

Amanda Pasanen
hallituksen jäsen

Noora Suomalainen
hallituksen jäsen

Janne Hälinen
hallituksen jäsen

Matti Tarhio
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Roland Pettersson
KHT

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITTEIDEN LAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpidot, tililuettelo sekä luettelo kirjanpidoista ja aineistoista on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositateaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt (KPL 2:10§) Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.

Tilinpäätös ja toimintakertomus	Sähköinen
Tase-erittelyt	Sähköinen
Pääkirjanpito	
Tilikohtainen tuloslaskelma	Sähköinen
Tilikohtainen tase	Sähköinen
Tililuettelo	Sähköinen
Päiväkirja	Sähköinen
Pääkirja	Sähköinen
Osakirjanpidot	
Vuokrareskontra	Sähköinen
Myyntireskontra	Sähköinen
Ostoreskontra	Sähköinen
Maksuliikenne	Sähköinen
Palkat	Sähköinen
Lainareskontra	Sähköinen
Käyttöomaisuus	Sähköinen
Tositelajit	
Jaksotustositteet	Sähköinen
Kassatositteet	Sähköinen
Lainojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Muistiotositteet	Sähköinen
Myyntireskontratositteet	Sähköinen
Ostoreskontratositteet	Sähköinen
Palkkojen kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Käyttöomaisuuden kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Vuokrien kirjanpitosiirrot	Sähköinen
Fuusiotositteet	Sähköinen
Liitetietositteet	Sähköinen