



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

## Toimintakertomus 2023

*Elämäsi  
kokoinen  
koti*



# Sisältö

Vaso vuonna 2023	3
Vaso lyhyesti	3
Yhtiön omistusrakenne	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	5
Strategia ja strategiset ohjelmat	6
Liikevaihto ja talousarvion toteutuminen	7
Taloudellinen asema ja taloudelliset tunnusluvut	8
Kohtuuhintaisen asumisen ja toiminnan tarkoituksen toteutuminen	9
Kiinteistöt ja asukkaat	10
Vason kiinteistökanta	10
Asuntojen käyttöaste ja asukkaat	11
Kiinteistöjen isännöinti ja hoito	12
Asuntokannan kehitys ja rakentaminen	13
Markkinointi ja tiedotus	14
Vastuullisuus	15
Kehitystoiminta	16
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	16
Riskienhallinta	17
Hallinto ja henkilöstö	18
Yhtiökokous ja hallitus	18
Henkilöstö ja tilintarkastus	19
Asukasdemokratia	20
Yhteistyöelimeen Yte ovat vuonna 2023 kuuluneet	20
Järjestöyhteistyö	21
Vuoden 2023 toiminnan näkymät	22
Tilikauden 1.1.-31.12.2023 tuloksen käsittely	23
Tilinpäätös	24
Tuloslaskelma 2023	24
Tase 2023	25
Rahoituslaskelma 2023	26
Liitetiedot	27
Jälkilaskelma 2023	36
Käyttövastikelaskelma 2023	39
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	42
Tilinpäätösmerkintä	42
Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta	43
Tilintarkastuskertomus	44



# Vaso vuonna 2023

## Vaso lyhyesti

**V**arsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Vaso omistaa 114 asumisoikeuskiinteistöä viiden Varsinais-Suomen kunnan alueella. Asuntoja on yhteensä 2.974, asukkaita n. 5.450. Vasomistuksessa on pari-, rivi- ja kerrostaloja.

Vaso toimii yleishyödyllisenä yhtiönä kustannustehokkaasti ja jakamatta vastikkeetonta etua osakkaalleen. Vaso ei tavoittele liiketaloudellista voittoa. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n pääomistajat ovat Turku, Kaarina, Raisio, Naantali ja Lieto.

## Yhtiön omistusrakenne

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy on perustettu vuonna 1990. Yhtiön osakepääoma on 343.103,37 euroa, osakkeita on 20.400 kpl. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä. Luovutustoimin tapahtuvaan osakkeen hankkimiseen vaaditaan yhtiön suostumus.

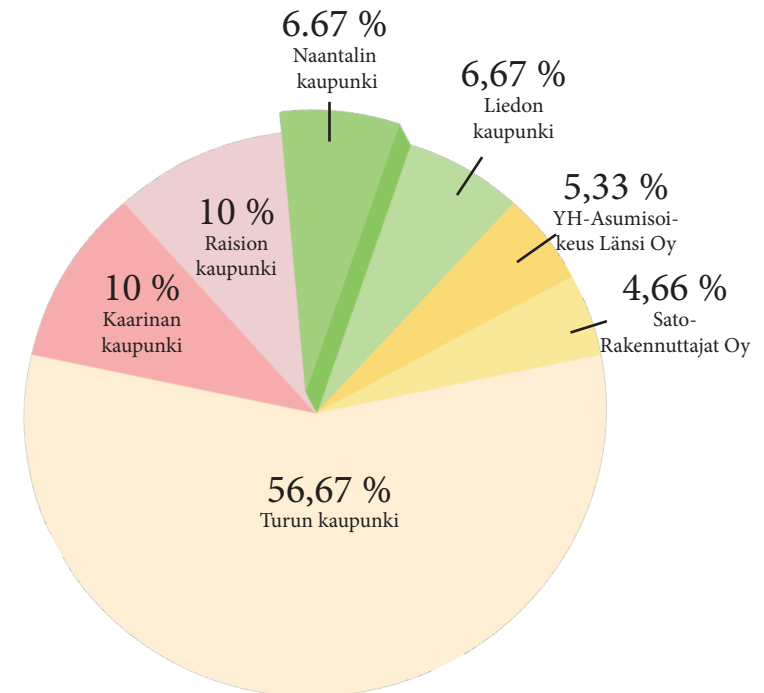
Vaso kuuluu Turun kaupungin muodostamaan konserniin. Konsernissa yhtiö on markkinoilla toimiva asunto- ja kiinteistöliiketoimintasektorin yhteisö. Turun omistajapolitiikka 2022 – 2025 mukaan yhtiö huolehtii omalta osaltaan riittävästä asumisoikeusasuntojen tarjonnasta omistamalla, ylläpitämällä ja tuottamalla laadukkaita asumisoikeusasuntoja.

Vaso on perustettu vuonna 1990. Vaso on pitkäjänteinen asuntojen omistaja ja yli 30 vuoden ajan Vason kodit ovat vastanneet aina perheiden asumisen tarpeista helppoutta hakevien senioreiden asumisen tarpeisiin. Huomioimme kaikessa toiminnassamme energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n, Egentliga-Finlands Bostadrätter Ab:s toiminta-alueena on Turun seutukunnasta: Kaarina, Lieto, Naantali, Raisio ja Turku.

Yhtiön osakkeiden omistus on jakautunut vuodesta 1994 alkaen seuraavasti:

- 56,67 % Turun kaupunki
- 10,00 % Kaarinan kaupunki
- 10,00 % Raision kaupunki
- 6,67 % Liedon kaupunki
- 6,67 % Naantalin kaupunki
- 5,33 % YH-Asumisoikeus Länsi Oy
- 4,66 % Sato-Rakennuttajat Oy



# Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2023 oli täynnä haasteita ja saavutuksia.

Vuodelle 2023 haasteita asetti asuntopolitiikka tapahtuneet merkittävät suunnanmuutokset. Uusi hallitusohjelma valmistui kesäkuussa 2023. Hallitusohjelma on keskeinen suuntaviiva maamme politiikalle ja päätöksenteolle. Uuteen hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite päätöksestä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoitus. Toteutuessaan tämä päätös tulee vaikuttamaan suoraan toimintaamme ja asumisoikeusasuntojen saatavuuteen tulevaisuudessa. Syksyn budjettiriihessä asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoituksen lopettamisen määräaika siirrettiin vuoden 2024 loppuun saakka. Vaso on ollut mukana asumisoikeusasuntojen rakentamisessa asumisoikeusjärjestelmän alusta saakka ja tarjonnut päätuotteenaan laadukkaita asumisoikeusasuntoja eri elämäntilanteissa oleville varsinais-suomalaisille. Toimintaympäristön muutoksesta johtuen uusien asumisoikeusasuntojen rahoittamisen päättämisen suhteen Vaso valmisteli kaksi investointibudjettia vuosille 2024-2027.

On selvää, että rakentamisala on kohdannut laskusuhdanteen vuoden 2023 aikana. Useat tekijät, kuten talouden yleinen epävarmuus ja kuluttajien heikentynyt luottamus omaan talouteen, asuntomarkkinoiden kysynnän lasku ja tiukentuneet lainaehdot, ovat osaltaan vaikuttaneet tähän kehitykseen. Lisäksi rakentamiskustannukset ovat nousseet merkittävästi pandemia-ajan alusta lähtien, mikä on luonut entistä suurempia haasteita uudis- ja perusparannusprojektien kannattavuudelle.

Rakentamisalan laskusuhdanteeseen ei tällä hetkellä ole helpotusta näkyvissä markkinaehtoisesta kysynnästä. Yksi ratkaisu rakennusalan laskusuhdanteeseen on asumisoikeusjärjestelmä. Asumisoikeus tarjoaa vakautta ja turvaa asumiseen, samalla kun se mahdollistaa joustavuuden ja liikkuvuuden tarpeen mukaan. Asumisoikeusasunnoille riittää kysyntää tässä ajassa ja ARAssa on asumisoikeushankkeita vireillä n. miljardin euron edestä. Olemme tehneet vuonna 2023 työtä sen eteen, että saamme

hallituksen tietoon ne edut, joita asumisoikeusasumisen uudistuotannon rahoituksen jatkaminen saa aikaan sekä rakennusuhdanteelle että mm. kaupunkien tasapainoiselle kehitykselle.

Kulunut vuosi piti sisällään myös onnistumisia usealla osa-alueella. Ensinnäkin olemme onnistuneet vakuuttamaan asunnonhakijat ja asukkaamme asumisoikeusasumisen eduista. Asuntojen euromääräinen käyttöaste pysyi korkeana koko vuoden 2023 ollen 98,5 % (2022: 98,6 %). Vason asunnoista muutettiin pois viime vuonna myös entistä harvemmin ja vaihtuvuus asumisoikeusasunnoissa oli 11,8 % (2022:13,3 %). Vuotuisessa asukastytyväisyyskyselyssä saimme asukkailtamme korkeimmat suosittelemispisteet (NPS) koko kyselyhistorian aikana, NPS vuonna 2023 oli 28 (2022:16).

Taloukasvumme oli vakaata, ja liikevaihtomme kasvoi 3,9 prosenttia vuoden aikana. Liikevaihdon kasvun taustalla ovat uudiskohteet ja vastikkeiden tarkistus. Asumisoikeusasuntojen vastikkeet määräytyvät omakustannuseriaatteella. Keskimääräistä käyttövastiketta tarkistettiin kustannusnousun johdosta tarkasteluvuoden vastikkeiden osalta 1,3 %. Vastikkeet keskimääräisesti olivat vuonna 2023 10,83 €/m<sup>2</sup>/kk (2022:10,70 €/m<sup>2</sup>/kk). Talous kehittyi pääosin suunnitellusti, mutta selkeitä kustannusnousuja oli ulkoalueiden hoitokustannuksissa, lämmityskustannuksissa ja korkokustannuksissa. Pääomakustannukset kasvoivat merkittävimmin verrattuna hoitokustannuksiin korkotasojen nopean nousun vuoksi. Nousseista pääomakustannuksista huolimatta, onnistuneen korkoriskin hallinnan ansiosta Vason lainasalkun korot alittivat markkinakorot selkeästi.

Vuonna 2023 toimimme ensimmäisen kokonaisen vuoden uuden asumisoikeuslain mukaisella asukashallinnolla. Samoin asukasvalintaa koskevat asumisoikeuslain säädökset tulivat voimaan ja asumisoikeusasunnon hakeminen muuttui niin hakijan kuin toimijoiden näkökulmasta. Uusi asumisoikeuslaki saatiin osaksi Vason toimintaa sujuvasti yhteistyössä Vason asukashallinnon, työntekijöiden ja ARAn kanssa.

Investoimme Vasossa vuonna 2023 n. 11 milj. euroa uudisrakentamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan perusparanta-

miseen. Tarkasteluvuonna valmistuivat uudiskohteet Pääskylinna (Turku) ja Lehtokerttu (Raisio). Vuoden 2023 lopussa rakenteilla oli 77 asuntoa Turkuun. Perusparannus valmistui tarkasteluvuonna yhdessä kohteessa: Tavastinmäen Mamselli (Turku).

Vaikka olemme saavuttaneetkin onnistumisia, meillä on edessä vielä paljon työtä. Tulevaisuuden suunnitelmaamme sisältävät jatkuvan investoinnin asumisen innovaatioihin ja asumisen tuotekehitykseen, asiakaskokemuksen parantamiseen sekä kestävään ja vastuulliseen liiketoimintaan. Käynnistimme strategian päivityksen vuonna 2023. Uuden strategian 2024 - 2027 myötä olemme sitoutuneet olemaan entistä vastuullisempi yritys, ja pyrimme jatkossakin vähentämään ympäristövaikutuksiamme ja edistämään sosiaalista ja taloudellista vastuullisuuttamme kaikilla liiketoiminta-alueillamme.

Jälleen on etuoikeus lausua kiitokseni vasolaisille. Vasolaisille, jotka työskentelevät Vason toimistolla, kiitos ansiokkaasta työstä ja eteenpäin katsovasta asenteesta. Vasolaisille, jotka asuvat ja osallistuvat asukashallintoon, kiitos keskustelevalta ja tuloksetta vaikuttamisesta yhteisen asian eteen. Vason hallituksen puheenjohtajille ja jäsenille tinkimättömästä tuesta yrityksen ja toimintaympäristön muuttuessa. Lisäksi kiitos myös monille yhteistyökumppaneille, jotka auttavat meitä tarjoamaan parempaa Vaso-asumista. Olemme sitoutuneet tukemaan kestävästä asumista ja edistämään asumisen saatavuutta kaikille. Tulemme jatkossakin seuraamaan tiiviisti markkinoiden ja yhteiskunnallista kehitystä ja etsimään ratkaisuja, jotka parhaiten palvelevat asunnonhakijoiden, asukkaiden ja yrityksemme etuja.

*Maria Aspala*  
Toimitusjohtaja



# Toimintaympäristö

Talouden näkymien kehitys on ollut epävarmaa ja odotukset laskusuhdanteesta ovat olleet koholla Ukrainan sodan alusta lähtien. Vuonna 2023 Suomen talous painui taantumaan. Saman aikaisesti inflaatio ja korot olivat korkealla. ELY-keskuksen työllisyyskatsauksen mukaan työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli joulukuun 2023 lopussa Varsinais-Suomessa 10,3 % eli 0,9 prosenttiyksikköä enemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömien osuus työvoimasta oli kuitenkin Varsinais-Suomessa pienempi kuin koko maassa (11,2 %). Taantuma näkyi kuluttajien ja yritysten luottamuksessa omaan talouteen.

Kohtuuhintaisen asumisen kysyntä nousee taloudellisesti epävarmoina aikoina, korkea inflaatio ja nopeasti nousut korkotaso ohjasi asunnonhakijoita asumisoikeuteen. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut pandemian alusta lähtien kasvavaa ja kysyntätilanne näyttää jatkuvan korkeana. Asumisoikeusasuntojen kysyntään Vason toimialueella vaikuttaa myös talousalueen muuttovoittoisuus. Varsinais-Suomi oli vuonna 2023 muuttovoittoinen n. 5 200 asukkaalla.

Toimintamme on säännelty monilla eri tasoilla, ja lainsäädännön muutokset vaikuttavat merkittävästi toimintaamme. Vuoden 2023 syksyllä voimaan tullut asumisoikeuslain järjestysnumero- ja asukasvalinnan uudistus otettiin sujuvasti osaksi Vason toimintaa niin tietotekniseltä kuin henkilöstön osaamisen näkökulmasta. Myös asunnon hakijat näyttävät löytäneen hyvin uuden järjestysnumerohaun ja tarvetta tulevaisuudessakin näyttäisi olevan asumisoikeusasunnoille.

Toimintaympäristön muutoksen osalta suurimpana on

alan toimijoille ja viranomaisille yllätyksenä tullut hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasumisen uudistuotannon

rahoituksen lopetuksesta. Tämä vaikuttaa toteutuessaan tulevaisuudessa Vason investointikykyyn ja investointieuroihin sekä laajemmin Vason toiminta-alueen segregatiion ja aluekehitykseen.

Suomen asuntokannan ikääntyminen ja korjaustarpeen kasvu, tulevaisuudessa kiristyvät määräykset kiinteistöjen energiatehokkuudesta ovat aktivoineen taloyhtiökenttää korjauksiin. Pandemian alusta saakka nousseet korjauskustannukset lähtivät laskuun vuoden 2023 aikana. Perusparannuskustannusten maltillistuksessa Vaso jatkaa perusparannuksia korjaussuunnitelman mukaisesti.

Väestön ikääntymisen vaikutus asumisoikeusasuntojen kysyntään ja niiden sijoittumiseen on ilmeinen. Ikääntynyt väestö keskittyy kaupunkien ydinalueelle ja kuntataajamiin sekä siirtyy kohti kaupunkien palvelukeskittymiä. Asumisoikeusasuntojen uusasuntotuotannossa iäkkäät ovat keskeinen kohderyhmä lapsiperheiden ohella. Kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen ylläpitävät myös

jatkossa asumisoikeusasuntojen kysyntää Vason toiminta-alueella.

Teknologian kehitys on kiinteistöalalla ottanut isoja kehitysaskelia viime vuosien aikana. Teknologian nopea kehitys on luonut meille sekä mahdollisuuksia että haasteita. Olemme tällä strategiakaudella toteuttaneet kattavan tietojärjestelmien uudistuksen. Pyrimme hyödyntämään uusia teknologioita myös jatkossa liiketoimintamme kehittämisessä ja prosessien tehostamisessa.

Ympäristöasiat ovat yhä keskeisempiä niin asiakkaillemme kuin meillekin. Pyrimme vähentämään ympäristövaikutuksiamme ja edistämään kestävästä kehityksestä kaikessa toiminnassamme.

Yhteenvetona voidaan todeta, että toimintaympäristömme on tällä hetkellä monimutkainen ja muuttuva, mutta näemme siinä myös paljon mahdollisuuksia. Olemme valmiita vastaamaan haasteisiin ja hyödyntämään niitä tilaisuuksia, joita toimintaympäristön muutos tarjoaa.





*Palveluالتتius*



*Asukasläheisyys*

## Strategia ja strategiset ohjelmat

Voimassa olevan strategian mukaisesti Vaso omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Yritys toimii yleishyödyllisenä yhtiönä kustannustehokkaasti ja jakamatta vastikkeetonta etua osakkailleen. Vaso ei tavoittele liiketaloudellista voittoa.

Vuonna 2023 käynnistyi strategian päivitys vuosille 2024 - 2027. Vuonna 2023 voimassa olleen strategian pohjalta toteutettiin seuraavat strategiset ohjelmat: Huollon uudelleenjärjestely, asukasviestinnän uudistaminen ja asukasvalinnan uudistaminen.

Vason toimintaa ohjaavat seuraavat yhdessä määritellyt arvot: Palveluالتتius, asukasläheisyys, laadukkuus ja kilpailukykyisyys.



*Laadukkuus*



*Kilpailukykyisyys*



# Liikevaihto ja talousarvion toteutuminen

Vuoden 2023 kiinteistöjen käyttövästike-, vuokra- ja käyttökorvaustuotoista koostuva liikevaihto oli 27.049.985,61 euroa (2022: 26.025.201,65 €). Yhtiön liikevaihto nousi 3,9 %. Liikevaihdon kasvun taustalla ovat valmistuneet uudiskohteet ja vastikkeiden 1,3 %:n tarkistus. Vuoden 2023 aikana keskimääräinen käyttövästike oli 10,83 €/m<sup>2</sup>/kk.

Talous kehittyi pääosin suunnitellusti, mutta selkeitä kustannusnousuja oli hoitokustannuksissa. Hoitokustannuksissa merkittävimmin nousivat lämmityskustannukset, jotka ylittivät talousarvion 11 % ja kiinteistöjen ja ulkoalueiden huoltokustannuksissa, jotka ylittivät budjetin yhteensä 13 %. Hoitokustannusten nousu kokonaisuudessaan jäi talousarvioon nähden kuitenkin maltilliseksi ja ylitti talousarvion 2 %. Pääomakustannukset ylittivät talousarvion 17 %, huomattava ylitys johtuu korkotason nopeasta kohoamisesta talousarvion laadintavaiheen jälkeen sekä lainannostoista uudistuotantoon. Korkeakorkoisimpiin lyhyeen korkoon sidottuihin lainoihin tehtiin ylimääräisiä lyhennyksiä yhteensä 2.125.710 €:lla aikaisemmin kerättyä lyhennysvarausta käyttäen. Kumulatiivinen kokonaisjäämä yhtiön jälkikalkelman mukaan on 3.813.897,08 €. Käyttövästikkeistä kertynyt yli- tai alijäämä vähennettyinä varautumiseen kerätyillä varoilla otetaan huomioon seuraavien vuosien vastikkeita määritettäessä. ARA:n suosituksen mukaisesti vastikkeenmäärityksessä yli- tai alijäämä jaetaan 3–5 vuodelle, jotta vastikkeiden kehitys pysyy tasaisena.

Kokonaisuudessaan tulos ja taloudellinen asema olivat tilikauden päättyessä hyvät.

Asumisoikeusasuntojen hallinnossa on varauduttu kiinteistöjen jaksottaisen kunnossapidon tulevaisuudessa aiheuttamiin kustannuksiin keräämällä korjauksiin tarvittavaa omarahoitusosuutta, joka vuonna 2023 oli 549.155 € (korjausvaraus, talousarviossa osa käyttövästike 2:ta). Vuoden 2023 tilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset lisääntyivät yhteensä 1.511.402,90 euroa.

Yhtiöllä on asumisoikeuslain mukainen asumisoikeuksien lunastusrahasto, jolloin yhtiökokous päättää varojen siirtämisestä rahastoon tai rahaston varojen käytöstä.

Käyttövästike 1:een on sisällytetty ne kiinteistökohtaiset kustannuserät, joihin asukkailla on omassa kiinteistössä vaikutusmahdollisuuksia. Sellaisia ovat kustannukset, jotka aiheutuvat mm. lämmityksestä, vedestä, sähköstä ja kiinteistön hoidosta. Käyttövästike 1:stä kerättiin 6.055.250,72 €.

Käyttövästike 2:een kuuluu koko Vaso-yhtiön tasolla olevat kustannukset. Sellaisia ovat kiinteistöjen rakentamiseen otettujen lainojen lyhennys- ja korkokulut, markkinointi- ja hallintokulut, tyhjäkäyttö sekä koko yhtiön tasolla kilpailutuksen kautta hankitut palvelut, kuten isännöinti, kiinteistövakuutukset ja laajakaistayhteys, lisäksi vuodesta 2018 alkaen myös pääosa korjauskuluista. Käyttövästike 2:sta kerättiin 19.389.313,97 €. Lisäksi vuokria kertyi 665.640,19 €. Tasattavat hoitokustannukset tasataan kaikkien kiinteistöjen neliöiden suhteessa. Pääomakustannukset tasataan käyttöarvon mukaan.

Suunnitelman mukaisia poistoja on tilinpäätöksen yhteydessä tehty rakennuksista, koneista ja kalustosta sekä muista pitkävaikutteisista menoista yhteensä 8.043.970,88 euroa.

Varausten ja verojen jälkeen vuoden 2023 tulos oli 0 euroa.



# Taloudellinen asema ja taloudelliset tunnusluvut

Vason taseen loppusumma vuonna 2023 on 235.680.953,78 euroa (2022: 233.097.988,43 €). Taseen loppusumma nousi 1,1 %.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Liikevaihto, milj.€	27,0	26,0	25,3	24,4
Liikevaihdon muutos %	3,9	2,9	3,6	2,8
Taseen loppusumma, milj.€	235,7	233,1	215,2	197,6
Korollinen vieras pääoma, milj.€	143,3	142,0	130,7	122,8
Korollinen vieras po / asuntom2,€	704	724	683	642
Omavaraisuusaste, %	36,3	36,0	36,3	35,0
Keskivastike 1.1. €/m2/kk	10,83	10,70	10,56	10,37
Käyttöaste %	98,5	98,6	98,6	98,4
Asumisoikeusasukkaiden vaihtuvuus %	11,8	13,3	14,0	13,1
Asuntojen lukumäärä 31.12. kpl	2.974	2 850	2 766	2 766





## Kohtuuhintaisen asumisen ja toiminnan tarkoituksen toteutuminen

**A**RA:n asuntomarkkinakatsauksesta 2/2023 ilmenevästi asumisoikeusasuntojen vastikkeet alittavat markkinavuokrat Turun seudulla. Turussa asumisoikeusasuminen oli keskimäärin 22,1 % edullisempaa kuin asunnon vuokraaminen vapailta vuokramarkkinoilta. Ero vapaiden vuokramarkkinoiden vuokrien ja asumisoikeusasuntojen vastikkeiden välillä on Turussa hieman kaventunut.

Asumisoikeusasuntojen vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella. Keskimääräistä käyttövastiketta tarkistettiin kustannusnousun johdosta tarkasteluvuoden vastikkeiden osalta 1,3 %. Vastikkeet keskimääräisesti olivat vuonna 2023 10,83 €/m<sup>2</sup>/kk (2022:10,70 €/m<sup>2</sup>/kk).

Yhtiö jatkoi vahvaa asukaslähtöistä kiinteistökantansa kehittämistä rakentamalla uutta ja perusparantamalla olemassa olevaa kantaa. Kiinteistökannan kuntoa seurataan yhtiön oman henkilökunnan tarkkailun lisäksi laatimalla erillisiä kuntoarvioita korjaustoiminnan suunnittelun sekä korjausten kohdentamisen perustaksi. Kiinteistöistä ylläpidetään PTS-suunnitelmia, joiden edellyttämät toimet sisällytetään vuosittain korjaustoiminnan vuosibudjetteihin. Yhtiön rakennuttamisessa riskejä hallitaan hyvän rakennustavan mukaisella suunnittelun ohjauksella ja kohteiden rakentamisaikaisella valvonnalla.



# Kiinteistöt ja asukkaat

## Vason kiinteistökanta

Vuoden 2023 lopussa oli valmiina yhteensä 2974 huoneistoa 114 kiinteistössä  
Vason asumisoikeusasuntojen määrän kehitys

	kiinteistöjä	asuntom <sup>2</sup>	huoneistoja
1991	1	1 640,0	20
1992	8	17 380,0	286
1993	10	18 752,5	279
1994	15	26 688,5	395
1995	10	17 640,0	236
1996	11	19 208,5	223
1997	11	15 537,0	202
1998	12	17 887,5	246
1999	1	1 259,0	16
2000	10	14 060,0	201
2001	6	11 731,5	176
2002	3	6 146,5	106
2004	1	481,5	6
2010	1	1 666,0	28
2011	3	4 532,0	64
2013	+1,-1	-1 539,5	-24
2016	3	7 293,0	104
2017	1	1 107,5	23
2018	-1 ½,-3	2 353,5	53
2019	½	1 698,0	22
2020	1	1 733,5	26
2021	2	4 065,5	78
2022	3	4 978,0	84
2023	2	7 425,0	124

Valmiita yhteensä 31.12.2023

**114**

**203 725,50**

**2 974**

Valmiiden asuntojen kuntajakauma 31.12.2023

	kiinteistöjä	asuntom <sup>2</sup>	huoneistoja
Turku	59	122 244,5	1 745
Raisio	18	27 841,5	419
Kaarina	19	31 103,0	486
Naantali	11	13 355,0	199
Lieto	7	9 181,5	125

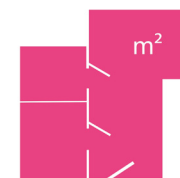
Vaso omistaa As Oy Puolalanpuistosta (Rauhankatu 4)  
katutasossa omassa toimistokäytössä olevan kerroksen 333 m<sup>2</sup>.



114  
Kiinteistöä



2 974  
Huoneistoa



203 725,50  
Asuinneliötä



## Asuntojen käyttöaste ja asukkaat

Yhtiön euromääräinen käyttöaste pysyi lähes samana verrattuna edelliseen vuoteen, ollen 98,5 %. Asuntojen kappalemääräinen käyttöaste oli edellisen vuoden tapaan yli 99 %. Asuntojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden. Asuntohakemuksia jätettiin vuonna 2023: 3.337 kappaletta (2022: 3.473 kpl). Asuntohakemusten määrä laski 4,07 %. Asuntohakemusten määrään vaikuttivat asumisoikeuslain muutoksesta johtuva muutos järjestysnumeroiden hakuun ja hakualueiden muutos.

Vuoden 2023 vaihtuvuus oli 11,8 % (2022:13,3 %). Vuoden aikana päättyi 352 (2022:397) asumisoikeussopimusta, joista 21,3 % eli 75 kpl (2022:91) oli vaihtoja toiseen Vaso-asuntoon.

Vuoden lopussa oli voimassa 50 (2022: 62) vuokrasopimusta kiinteistöissä, joissa asumisoikeuksien kysyntää ei ollut riittävästi.

Vuoden 2023 lopussa Vason asunnoissa asui yhteensä 5 422 asukasta (2022:5346).

Mittaamme asukkaidemme suosittelemuhalukkuutta vuosittaisessa asukastyytyväisyyskyselyssä. Vuonna 2023 asukkaidemme nettosuosittelemuhalukkuus (NPS) oli 28 (2022:16). NPS selkeä nousu on osoitus sitoutumisestamme asiakkaisiin ja korkealaatuisten tuotteiden ja palveluiden tarjoamisesta. Lisäksi panostuksemme digitaaliseen transformointiin ovat alkaneet tuottaa hedelmää, ja olemme nähneet merkittävää kasvua verkko- ja mobiilikanaviemme kautta.

Jokaisessa Vaso-kodissa on käyttövastikkeeseen sisältyvä laajakaista- ja kaapelitv -palvelu. Laajakaista- ja kaapelitv -palvelu kilpailutettiin vuoden 2019 aikana. Palvelun toimittajana jatkaa DNA Oy. Laajakaistan perusnopeus on ollut maaliskuusta 2020 alkaen 100/10M.

# Kiinteistöjen isännöinti ja hoito

**K**iinteistöjen isännöinti vastaa elinkaarihallinnasta ja kiinteistöjen ylläpidosta sekä asukkaidemme asukaspalvelusta. Kiinteistöjen isännöinti on toteutettu omalla organisaatiolla vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 2023 lopussa Vasossa työskenteli viisi isännöitsijää ja yksi tekninen isännöitsijä.

Kiinteistöjen korjauksiin käytettiin vuoden aikana 2,18 €/m<sup>2</sup>/kk, lisäksi 0,06 €/m<sup>2</sup>/kk katettiin korjausvarauksella. Summassa on mukana ohjelmoidut vuosikorjaustyöt, kiinteistöjen yhteisiin tiloihin tehdyt työt sekä asuntojen muuttoremontit. Osa korjauksista ja kodinkonehankinnat ovat aktivoinneissa.

Kiinteistöjen hoito- ja huolto toteutetaan huoltoyhtiökumppaneiden kautta. Vuoden 2023 valmisteltiin aluehuolto pilotista saatujen kokemusten perusteella huoltomme päivytystä. Kiinteistöillä ja isännöinnissä näkyi myös jätehuolto järjestämisvastuun keskittyminen ja siirtyminen Lounais-Suomen Jätehuollolle vastuulle. Isännöinti kilpailutti ja käynnisti yhteistyön uusien LVIS-sopimustoimittajien kanssa.



## Asuntokannan kehitys ja rakentaminen

Vuonna 2023 väestö kasvoi Varsinais-Suomessa ja väestön kasvun ennustetaan jatkuvan kasvukeskuksissa useita vuosia. Viimeiset vuodet ovat osoittaneet, että kysyntää Varsinais-Suomessa uusille asumisoikeusasunnoille riittää.

Investoimme Vasossa vuonna 2023 n. 11 milj. euroa uudisrakentamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan perusparantamiseen. Tarkasteluvuonna valmistuivat uudiskohteet Pääskynlinna (Turku) ja Lehtokerttu (Raisio). Vuoden 2023 lopussa rakenteilla oli 77 asuntoa Turkuun. Perusparannus valmistui tarkasteluvuonna yhdessä kohteessa: Tavastinmäen Mamselli (Turku). Investoimme alittivat ennusteen. Alitukseen vaikuttivat korkean kustannustason aiheuttamat lykkäykset perusparannushankkeissa ja uudishankkeissa. Suurimpana vaikuttavana tekijänä oli kuitenkin alan toimijoille ja viranomaisille yllätyksenä tullut hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasumisen uudistuotannon rahoituksen lopetuksesta, joka rampautti Aran toiminnan asumisoikeus uudiskohteiden osalta kesäkuusta 2023 lähtien.

Vason kiinteistöistä merkittävä enemmistö on valmistunut 90-luvulla, jolloin myös rakennusosia koskevat korjaustarpeet ajoittuvat useammassa kiinteistössä lähivuosiin. Vason hallitus on hyväksynyt perusparannussuunnitelman vuosille 2021 - 2026. Pandemian alusta saakka nousseet korjauskustannukset lähtivät laskuun vuoden 2023 aikana. Perusparannuskustannusten maltillistuessa Vaso jatkaa perusparannuksia korjaussuunnitelman mukaisesti.

Perusparannukset rahoitetaan valtion täytetakaamalla perusparannuslainalla, kohteen korjausvarauksella ja muilla omilla varoilla. Perusparannusvaiheessa voitiin vielä vuonna 2023 käyttää myös valtion infra-avustusta sähköautojen latauspaikkojen rakentamiseen. Käyttövastikekorotuksiinkin tullaan turvautumaan.



## Markkinointi ja tiedotus

**T**urun, Raision, Kaarinan ja Naantalien kaupunkien sekä Liedon kunnan asuntotoimistot ylläpitivät kuntakohtaista järjestysnumerorekisteriä ja hakijajonoja 31.8.2023 asti. Järjestysnumerorekisterin ylläpito siirtyi 1.9.2023 alkaen ARA:lle (Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus). Aran myöntää asunnon hakijalle kaksi vuotta voimassa olevan valtakunnallisen järjestysnumeron. Asunnon hakija saa numeron heti ARA:n sähköisestä online-palvelusta. Vuoden 2023 loppuun mennessä oli haettu 30 293 valtakunnallista järjestysnumeroa.

Kotisivut [www.vaso.fi](http://www.vaso.fi) kehittämistä jatkettiin kuluneena vuotena. Kotisivujen kehittämisessä tavoiteltiin selkeyttä asuntojen hakemiseen ja asuville asukkaille selkeämpää ja informatiivisempaa käyttökokemusta kotisivuilla.

Vason myynnissä oleva asuntokanta on tarjolla omien kotisivujen lisäksi Oikotie.fi, Etuovi.com ja Vuokraovi.com -markkinointikanavilla.

Kuluneena vuotena panostimme myös näkyvyyteen sosiaalisessa mediassa.

Kevään Kotivaso-lehdellä oli 27. ilmestymisvuosi tiedotusvälineenä asukkaille ja muille sidosryhmille. Kotivaso ilmestyi toukokuun ja joulukuun alussa.

Vaso korosti viestinnässään asumisoikeuden asunto- ja talouspoliittisia vaikutuksia ja pyrki lisäämään tietoisuutta asumisoikeusasumisesta.

Vaso ylläpitää yhdessä muiden aso-yhteisöjen kanssa [www.asumisoikeus.fi](http://www.asumisoikeus.fi) -sivustoa. SAY:n toimesta toteutettiin koko vuoden ajan myös muuta aso-yhtiöitä palvelevaa viestintäyhteistyötä.

*”Vuoden 2023 loppuun mennessä oli haettu 30 293 valtakunnallista järjestysnumeroa.”*



# Vastuullisuus

Vason kiinteistökanta on mukana EU-laajuisessa Motiva Oy:n hallinnoimassa asuinkiinteistöalan energiankulutuksen seurantaohjelmassa. Kuluva sopimuskausi on 2018 – 2025, jolloin säästötavoite 7 % on välitavoitevuonna 2020 ja lopullinen säästötavoite 10,5 % vuonna 2025.

Vuoden 2023 aikana käytettiin Vason kiinteistöissä lämpöä keskimäärin 25,85 kWh/m<sup>3</sup> (2022: 31,0 kWh/m<sup>3</sup>), vettä 101,36 l/as/vrk (2022:107 l/as/vrk) ja kiinteistösähköä 3,17 kWh/m<sup>3</sup>(2022: 3,5 kWh/m<sup>3</sup>).

Vuoden 2019 alusta lähtien Vaso on ostanut talojensa kaukolämmön ja sähkön hiilidioksidineutraalina. Muutoksen ansiosta Vason kiinteistöjen kaukolämmön ja sähkön aiheuttamat hiilidioksidipäästöt laskevat vuoden 2018 arvosta 5 000 tCO<sub>2</sub>.

Isännöinnissä tarkasteltiin kiinteistöjen yhteistiloja energian säästön kannalta. Vuonna 2023 yhteistilojen lämpötiloja säädettiin maltillisimmiksi ja kiinteistöjen lamppukantaa uusittiin led-valoihin.

Vaso osallistuu osana Turun kaupungin kon-

sortiota vuodet 2020 - 2024 kestävään EU:n User-Chi -projektiin, joka on osa laajempaa Horizon 2020 -hanketta. User-Chi -projektissa kehitetään käyttäjälähtöisiä sähköisen liikku-  
misen ratkaisuja aina EU laajuisesta latauspis-  
teverkostosta älykkääseen kuormanhallintaan  
kiinteistöissä. User-Chi -projekti käynnistyi  
helmikuussa 2020 ja Vason Pääskylvuoren  
uudiskohde on yksi projektin pilottikohteista.  
Pääskynlinnassa pilotoidaan aurinkopanee-  
leilla tuotetun sähkön varastointia akkuihin ja  
älykästä kuormanhallintaa sekä edelleen näiden  
hyödyntämistä latauspisteissä.

Vaso osallistuu myös osana Turun kaupungin konsortiota Urban Biodiversity Parks -hankkeeseen, jossa tuetaan luonnon monimuotoisuutta osana rakennettua ympäristöä. Pilottikohde tulee varmistumaan hankkeen edetessä.

Kaikki asumisoikeussopimukset ovat olleet vuodesta 2013 alkaen sisätiloissa ns. savuttomia. Vuoden 2018 lokakuusta alkaen kaikissa aso-sopimuksissa on ehto, jonka mukaan asukas sitoutuu olemaan tupakoimatta kiinteistön alueella.

Tämän ehdon perusteella uudet kiinteistöt ovat kokonaan savuttomia.

Koska liikkuminen ja liikenne tulee lähivuosina muuttumaan, toteutamme kaikkiin uusiin taloihin ja perusparannuskohteisiin täyssähköautoille latauspisteitä noin kolmannekselle asuntolukumäärästä. Vason kiinteistöissä on vuoden 2022 lopussa yli 800 sähkö- ja hybridautojen latauspistettä.

Vaso on osallistunut osana ympäristövastuullisuutta Varsinais-Suomen Ilmastovastuujaooston työskentelyyn. Turun kaupunki on sitoutunut olemaan ilmastoposiitivien vuodesta 2029 eteenpäin. Vaso on mukana hankkeessa.

Vaso on asentanut ja asentaa tulevaisuudessa kiinteistöihin energiatehokkuutta lisääviä hallintajärjestelmiä. Vason kiinteistöissä on noin kolmasosassa kiinteistöjen lämmityksen hallintaa parantavia ja energiatehokkuutta lisääviä hallintajärjestelmiä. Vason kiinteistöissä neljässä on aurinkopaneelit ja n. 80 %:ssa Vason kiinteistöissä on käytössä olevat vesimittarit. Suunnitelma fossiilisten polttoaineiden lämmityskäytöstä luopumiseksi on tehty Vason kiinteistöissä.



## Kehitystoiminta

Vason kehitystoiminta keskittyi ylläpidon kehittämiseen ja kanta-asiakasohjelman uudistamiseen. Uudistimme kanta-asiakasohjelmamme kokonaisuudessaan ja kanta-asiakaspisteet ovat asukkaiden nähtävillä OmaVaso -asukasporttaalisissa.

Vuonna 2023 kehitimme myös huoltoyhtiöiden kilpailutusprosessia ja perustimme dynaamisen hankintajärjestelmän huoltoyhtiöiden kilpailuttamista varten.

Uudistuneen asumisoikeuslain osalta vuonna 2023 järjestettiin asukasaktiiveille koulutusta päivittyneestä asukashallinnosta. Kehityspanostukset asumisoikeuslain uusiutumisen myötä käytettiin vuonna 2023 asukasvalinnan uudistamiseen. Uusi asukasvalinta ja järjestysnumero uudistus edellyttivät sekä tietojärjestelmä uudistuksia että prosessi uudistuksia.

Toimme asukkaidemme käyttöön viisi yhteiskäyttöautoa osana ympäristövastuullisuutta ja palveluiden laajentamistamme.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Ei tilikauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia.





# Riskienhallinta

Yhtiö kuuluu Turun kaupungin konserniin ja noudattaa Turun kaupunginvaltuuston päättämiä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteita sekä riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan ohjeita. Vasolla on käytössä konserniohjauksen mukaiset sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan seuranta- ja raportointimenettelyt. Yhtiö noudattaa SFS-ISO 31000 standardin mukaista riskienhallinnan menettelyä. Turun kaupungille on annettu helmikuussa 2023 selonteko päättyneen vuoden sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan piirissä tapahtuneesta kehityksestä. Vuonna 2023 ei realisoitunut riskejä, joilla olisi ollut merkitystä yhtiön toimintaan, vastuun kantoon tai taloudelliseen tulokseen. Vuonna 2023 realisoitui kuitenkin merkittävä vahinkoriski, kun Vason omistama paritalo paloi purkukuntoiseksi. Myös osa strategisista ja rahoituksen saatavuus riskeistä toteutui osittain Suomen hallituksen hallitusohjelman kirjauksen myötä uusien asumisoikeusasuntojen rahoituksen lopettamisen myötä.

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit ovat strategisia, operatiivisia, rahoituksellisia tai

vahinkoriskejä. Vason merkittävimmät riskit liittyvät säädösympäristön muutokseen, rahoituksen saatavuuteen, suhdannevaihteluihin, inflaatioon ja korkojen nousuun. Riskienhallinta perustuu yhtiön toimintaympäristön muutosten tunnistamiseen, muutosten ennakoimiseen, reagointiherkkyyteen ja määrävälein asiantuntijakonsultin johdolla toteutettuun riskikartoitukseen sekä vakuutusturvan ajan tasalla pitämiseen.

Strategista riskiä hallitaan määrävälein tehtävällä koko yhtiötä kattavan Vason strategian päivittämisellä, jolloin laajasti tarkastellaan alueellisessa ja valtakunnallisessa asuntomarkkinatilanteessa ennakoitavissa olevat muutokset. Vaso käynnisti strategian päivityksen 2023.

Operatiivisten riskien hallinnassa jokaisen kiinteistön kunnossapitoa varten on laadittu PTS-suunnitelma, jota päivitetään vuosittain. Henkilökunnan osaamista ja työssä jaksamista ylläpidetään ja seurataan aktiivisesti. Vuoro-vaikutus asukkaiden kanssa on aktiivista ja yhteisesti sovittujen toimintatapojen mukaista. Yhtiössä olevat rekisterit ovat yleisen tieto

suoja-asetuksen (GDPR) mukaisesti käytössä.

Rahoituksellisten riskien hallinnassa kassavaroja on talletettu tuottavasti, mutta alhaisella riskitasolla. Sijoituksissa eri riskiluokkiin noudatetaan ARA:n ohjetta.

Lainat ovat valtion myöntämiä yhtenäislainaita korkotukijärjestelmän mukaisia asuntolainoja. Yhtiön kaikessa vieraassa pääomassa on valtion takaus tai täytetakaus. Rahoitusriskiä on pienennetty sitomalla lainankorkoja kiinteisiin korkoihin.

Omistuksessa olevat kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksin. Henkilökunnalla ja hallituksella on ajan tasalla olevat toiminnan ja vastuuvakuutukset. Asukkaita varten on voimassa talkoovakuutus. Vakuutusturva ajantasaistettiin vuonna 2020. Yhtiöön ei kohdistu oikeudenkäyntejä, joihin liittyisi merkittäviä korvausvaatimuksia.



# Hallinto ja henkilöstö

## Yhtiökokous ja hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukainen varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.6.2023. Yhtiön hallitus kokoontui vuoden aikana 11 kertaa. Hallituksen toimikausi on yksi vuosi. Sama kokoonpano istuu kuitenkin kunnallishallinnosta tutun valtuustokauden eli neljä vuotta. Hallituksella on yksi erillinen valiokunta.

Yhtiökokous valitsi 21.6.2023 uuden asumisoikeuslain mukaisen hallituksen, jolloin asukasedustajien määrää lisättiin. Hallitus päätti sen jälkeen kutsua myös varajäsenet kaikkiin kokouksiin läsnäolo- ja puheoikeuksiin.

Hallituksen jäsenet 1.1.–21.6.2023	taustayhteisö	osallistumis- aktiivisuus
Liisa Norontaus, puheenjohtaja	Turun kaupunki	6/6
Joonas Kallio, varapuheenjohtaja	Turun kaupunki	6/6
Rauli Elenius, jäsen	Turun kaupunki	6/6
Arto Salminen, jäsen	Turun kaupunki	6/6
Ulla-Maija Vierimaa, jäsen	Turun kaupunki	4/6
Jukka Lampikoski, jäsen	Kaarinan kaupunki	6/6
Elisa Vuorinen, jäsen	Raision kaupunki	5/6
Sirkku Alin, jäsen	asukkaiden edustaja	6/6
Esa Kankaristo, jäsen	asukkaiden edustaja	6/6
Matti Metsistö, varajäsen	Liedon kaupunki	1/6
Markku Tuuna, varajäsen	Naantalin kaupunki	2/6
Ulla-Elina Hurme, varajäsen	asukkaiden edustaja	0/6

Varajäsen kutsutaan kokoukseen tarvittaessa esteellisen tilalle.

### Hallituksen työvaliokuntaan ovat kuuluneet 1.1.–21.6.2023

Liisa Norontaus	puheenjohtaja
Joonas Kallio	varapuheenjohtajana
Sirkku Alin	jäsen
Elisa Vuorinen	jäsen

Hallituksen jäsenet 22.6.–31.12.2023	taustayhteisö	osallistumis- aktiivisuus
Liisa Norontaus, puheenjohtaja	Turun kaupunki	5/5
Joonas Kallio, varapuheenjohtaja	Turun kaupunki	5/5
Rauli Elenius, jäsen	Turun kaupunki	5/5
Arto Salminen, jäsen	Turun kaupunki	5/5
Ulla-Maija Vierimaa, jäsen	Turun kaupunki	4/5
Sirkku Alin, jäsen	asukkaiden edustaja	5/5
Ulla-Elina Hurme	asukkaiden edustaja	4/5
Esa Kankaristo, jäsen	asukkaiden edustaja	4/5
Teuvo Mujo, jäsen	asukkaiden edustaja	5/5
Jukka Lampikoski, varajäsen	Kaarinan kaupunki	5/5
Markku Tuuna, varajäsen	Naantalin kaupunki	5/5
Elisa Vuorinen, varajäsen	Raision kaupunki	4/5

Varajäsen kutsutaan kokoukseen tarvittaessa esteellisen tilalle.

### Hallituksen työvaliokuntaan ovat 22.6.-31.12.2023 aikana kuuluneet

Liisa Norontaus	puheenjohtaja
Joonas Kallio	varapuheenjohtajana
Esa Kankaristo	jäsen
Elisa Vuorinen	jäsen

### Toimitusjohtaja

Maria Aspala



## Henkilöstö ja tilintarkastus

**H**enkilökunnan määrä on ollut vuoden aikana keskimäärin 16 kokoaikaista henkilöä, lisäksi on ollut kesä-/kiire- apuna opiskelijoita.

### Yhtiön johtoryhmän ovat vuonna 2023 muodostaneet:

- Toimitusjohtaja, OTM **Maria Aspala**, johtoryhmän jäsen
- Asuntopäällikkö, Yo.merkonomi **Tiina Arnivaara**, johtoryhmän jäsen
- Hallintopäällikkö, HN, tradenomi **Teija Lamminen**, johtoryhmän jäsen
- Kiinteistöpäällikkö, Ins. (AMK) **Teppo Heinonen**, johtoryhmän jäsen

Laajennettuun johtoryhmään on edellä mainittujen lisäksi kuulunut vastaava isännöitsijä **Sari Virtanen**.

### Tilintarkastajat

- KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT **Emmi Lakula**



# Asukasdemokratia

**A**sumisoikeuslain mukaan asukaskokoukset pidetään kiinteistökohtaisesti ja niissä valitaan asukastoimikunta ja kiinteistökohtainen valvoja sekä edustaja koko Vasoson käsittävään Vaso-kokoukseen. Vuosittain pidetään kaksi Vaso-kokousta.

Kevään Vaso -kokouksessa 18.4.2023 käytiin läpi vuoden 2022 toimintakertomus ja tilinpäätös sekä asukkaiden nimeämän valvojan kertomus. Toimiva valvoja valittiin tilintarkastajan valtuuksilla toimimaan myös vuoden 2023 - 2024 asukkaiden nimeämänä valvojana. Kevään Vaso -kokouksessa nimettiin myös neljä varsinaista jäsentä ehdolle valittavaksi Vasoson hallitukseen asukasjäseniksi.

Syksyn Vaso-kokous pidettiin 3.10.2023. Kokouksessa oli esillä yhtiön toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2024, jota oli valmisteltu yhteistyössä asukasedustajien kanssa sekä kiinteistöissä että Yten kanssa ennen Vaso-kokousta. Syksyn Vaso-kokouksessa tehtiin myös henkilövalintoja. Valittiin yhteistyöelin Yten jäsenet ja sille puheenjohtajisto. Lisäksi kokouksessa esiteltiin Vasoson pitkänaikan korjaus- ja rahoitus-suunnitelma, Suomen hallituksen hallitusohjelman vaikutukset asumisoikeusasumiseen ja kanta-asiakashyvityksen uudistuksen valmistelun tilanne.

Koko asuntokantaa koskevissa asioissa neuvotellaan Yhteistyöelimen (Yte) kanssa.

## Yhteistyöelimeen Yte ovat vuonna 2023 kuuluneet

### 3.10. asti:

#### Varsinaiset jäsenet

- Esa Kankaristo, puheenjohtaja
- Pekka Paatonen, varapuheenjohtaja
- Sirkku Alin
- Jani Fält
- Martti Gustafsson
- Ulla-Elina Hurme
- Kirsi Kolehmainen
- Kari Kuloila
- Päivi Laitinen
- Arja Manelius
- Teuvo Mujo
- Ari Orko
- Olli Pietiläinen
- Ari Pikkarainen
- Tellervo Ullakonoja
- Kari Vainio

#### Varajäsenet

- Timo Rantanen
- Tapani Rautio
- Iita Makkonen
- Anne Johansson

### 3.10. alkaen:

#### Varsinaiset jäsenet

- Esa Kankaristo, puheenjohtaja
- Pekka Paatonen, varapuheenjohtaja
- Sirkku Alin
- Jani Fält
- Martti Gustafsson
- Ulla-Elina Hurme
- Kirsi Kolehmainen
- Kari Kuloila
- Päivi Laitinen
- Ari Orko
- Ari Pikkarainen
- Kari Peräntie
- Timo Rantanen
- Tapani Rautio
- Tellervo Ullakonoja
- Kari Vainio

#### Varajäsenet

- Iita Makkonen
- Anne Johansson
- Elli Susi
- Jukka Haapala

Asumisoikeuslain mukaisen asukaskokouksen eli Vasoson kokouksen nimeämänä valvojana toimi Pekka Paatonen.

Yten nimeäminä työryhminä ovat vuoden aikana toimineet Yten työvaliokunta, Vaso-asumisen kehittämisryhmä ja Inforyhmä.





## Järjestöyhteistyö

Vaso on jäsenenä Suomen Asumisoikeusyhdistöt (SAY) ry:ssä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ssä, Turun Kauppakamarissa, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:ssä yritysjäsenenä, Turun Ydinkeskustayhdistys ry:ssä ja KOVA ry:ssä (Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajat ry).

## Vuoden 2024 toiminnan näkymät

Kohtuuhintaisen asumisen kysyntä on korkealla tasolla inflaatiosta ja nopeasti nousseesta korkotasosta johtuen. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut pandemian alusta lähtien kasvavaa ja kysyntätilanne näyttää jatkuvan hyvänä.

1.1.2024 täysimääräisesti voimaantullut järjestysnumero-uudistus ei näytä vaikuttaneen Vason asumisoikeusasuntojen kysyntään. Asunnon hakijat näyttävät siis löytäneen hyvin uuden järjestysnumerohaun ja tarvetta tulevaisuudessaakin näyttäisi olevan asumisoikeusasunnoille.

Toimintaympäristön muutoksen osalta suurimpana on hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasumisen uudistuotannon rahoituksen lopetuksesta. Tämä vaikuttaa toteutuessaan tulevaisuudessa Vason investointikykyyn ja investointieuroihin. Hallitusohjelman kirjauksen toteutumista on siirretty kahdesti hallitusohjelman julkaisun jälkeen. Ensin uusien asumisoikeusasuntojen korkotuen myöntämisen päättämistä siirrettiin vuoden

2024 loppuun ja toisen kerran vuoden 2025 loppuun. Uusia asumisoikeusasuntojen rahoitushakemuksia ei ole voinut jättää 31.1.2023 jälkeen Araan.

Suomen hallitus päätti helmikuussa 2024 nostaa Aran korkotukilainavaltuutta 2,25 miljardiin euroon. Lisäkorkotukivaltuus mahdollistaa yli 10 000 uuden ara-asunnon aloitukset. Vireillä on 88 hakemusta asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, ja ne sisältävät yhteensä yli 4 000 asuntoa. Ara priorisoi kohteiden valinnassa nopeasti käynnistyviä MAL-seutujen hankkeita. Nousseen korkotukivaltuutuksen myötä odotettavissa on useiden Vason lainavarauksella olevien kiinteistöjen rakentumisen käynnistyminen.

Vuodelle 2024 laadittu talousarvio perustuu käyttövastikkeissa keskimääräiseen 3,3 %:n korotukseen. Muutosten vaihteluväli oli 0,00 – +0,54 €/m<sup>2</sup>/kk. Korotusten jälkeen keskivastike on 11,23 € ja vaihteluväli välillä 9,60 – 13,18 €/m<sup>2</sup>/kk.



## Tilikauden 1.1.-31.12.2023 tuloksen käsittely

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiökokous toteaa tilikauden tuloksen olevan 0 euroa ja että osinkoa ei jaeta.



# Tilinpäätös

## Tuloslaskelma 2023

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Liikevaihto</b>		
Vastikkeet	25 015 138,67	23 819 567,45
Vuokrat	665 640,19	874 340,35
Käyttökorvaukset	1 369 206,75	1 331 293,85
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>27 049 985,61</b>	<b>26 025 201,65</b>
Rakennuttaminen omaan käyttöön	224 570,87	293 430,72
Muut kiinteistön tuotot	30 654,43	44 507,60
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-913 869,95	-801 623,20
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-171 637,40	-156 892,63
Muut henkilösivukulut	-24 377,32	-19 358,60
	-1 109 884,67	-977 874,43
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 043 970,88	-7 531 050,11
<b>Muut kulut</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-200 990,53	-98 798,59
Käyttö ja huolto	-1 481 539,95	-1 462 277,78
Ulkoalueiden huolto	-416 478,79	-464 360,12
Siivous	-284 092,53	-261 749,23
Lämmitys	-3 133 114,35	-2 754 500,97
Vesi- ja jätevesi	-962 753,64	-963 996,77
Sähkö	-632 699,12	-935 212,76
Jätehuolto	-730 277,87	-723 186,39
Vahinkovakuutukset	-111 185,72	-102 419,30
Vuokrat	-61 791,88	-46 534,07
Kiinteistövero	-796 739,83	-722 884,69
Korjaukset	-5 034 798,08	-5 257 750,22
Muut hoitokulut	-648 279,23	-592 961,33
Luottotappiot		-2 317,90
Muut kiinteistön kulut		-164 116,10
		-130 674,44
<b>Liikevoitto</b>	<b>3 490 179,84</b>	<b>3 331 677,10</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 234,44	540,00
Muut korkotuotot	225 842,55	128 822,15
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 205 853,93	-857 218,70
		-727 856,55
<b>Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>1 511 402,90</b>	<b>2 603 820,55</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Verotusperusteisten varausten muutos	-1 511 402,90	-2 603 820,55
Tuloverot		
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# Tase 2023

		31.12.2023		31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>Pysyvät vastaavat</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		92 197,49		135 238,05
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	23 325 448,37		23 324 198,37	
Liittymismaksut	6 973 004,97		6 860 018,01	
Rakennukset ja rakennelmat	174 854 819,34		169 114 054,26	
Koneet ja kalusto	2 277 668,08		2 099 136,98	
Muut aineelliset hyödykkeet	180 528,44		208 798,64	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	15 829 694,75	223 441 163,95	18 377 467,78	219 983 674,04
Sijoitukset				
Muut osakkeet ja osuudet		1 286 555,43		1 213 803,17
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>				
Saamiset				
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	217 447,89		233 793,84	
Rahastosaamiset			1 908 586,28	
Saamiset konsernilta	51 161,87		5 088 848,01	
Muut saamiset	2 445,86		1 788,66	
Siirtosaamiset	290 127,20	561 182,82	88 778,76	7 321 795,55
Rahoitusarvopaperit				
Muut arvopaperit		9 500 325,26		3 424 821,01
Rahat ja pankkisaamiset		799 528,83		1 018 656,61
		<b>235 680 953,78</b>		<b>233 097 988,43</b>
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	343 103,37		343 103,37	
Rakennusrahasto	404 966,60		404 966,60	
Asumisoikeusrahasto	43 530 340,40		43 420 830,90	
Edellisten tilikausien tappio	-135 256,97		-135 256,97	
Tilikauden voitto	0,00	44 143 153,40	0,00	44 033 643,90
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Verotusperusteiset varaukset		41 156 524,72		39 645 121,82
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		136 908 948,80		135 066 648,29
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 425 187,03		6 980 052,12	
Saadut ennakot	457 120,31		447 349,54	
Ostovelat	965 733,77		1 259 913,54	
Velat konsernille	612 722,74		673 872,22	
Velat omistusyhteisyrityksille	21 968,97		10 703,25	
Muut lyhytaikaiset velat	4 088 644,48		3 897 623,04	
Siirtovelat	900 949,56	13 472 326,86	1 083 060,71	14 352 574,42
		<b>235 680 953,78</b>		<b>233 097 988,43</b>

# Rahoituslaskelma 2023

	2023	2022
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	3 490 179,84	3 331 677,10
Oikaisut liikevoittoon	7 819 400,01	7 237 619,39
Käyttöpääoman muutos	1 276 775,80	973 685,51
Korot ja maksut	-1 955 703,89	-766 453,74
Saadut korot	111 378,33	110 468,39
Muut rahoituskulut	-14 917,50	-7 870,00
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>10 727 112,59</b>	<b>10 879 126,65</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11 306 601,62	-22 065 941,81
Saadut osingot investoinneista	1 234,44	540,00
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-11 305 367,18</b>	<b>-22 065 401,81</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Konsernitilin saldon muutos	5 037 686,14	-5 029 097,73
Maksut rahastoihin	109 509,50	3 139 600,82
Pitkäaikaisten lainojen nostot	10 393 200,00	18 424 357,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-9 105 764,58	-7 083 058,23
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>6 434 631,06</b>	<b>9 451 801,86</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>5 856 376,47</b>	<b>-1 734 473,30</b>
Rahavarat 1.1.	4 443 477,62	6 177 950,92
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>10 299 854,09</b>	<b>4 443 477,62</b>

## Liitetiedot

### TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTA-PERIAATTEET

#### Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot ovat kalustosta 25 % ja rakennuksista 4 % kirjanpidossa olevasta jäännösarvosta, käyttöönottovuonna käytössä olon ajalta. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan taloudellisena vaikutusajanaan kolmen-viiden vuoden tasapoistoin. Poistoajat vastaavat hyödykkeen taloudellista pitoaikaa. Liedon Kaunokin kiinteistön tulipalossa tuhoutuneen talon osalta on tehty lisäpoisto.

Saadut avustukset on kirjattu hankintameno vähennykseksi.

Sijoituksissa osakkeet on arvostettu hankintameno. Konsernitili on esitetty saamisten ryhmässä.

### TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Suunnitelman mukaiset poistot	2023	2022
Rakennuksista ja rakennelmista	7 135 978,08	6 790 524,57
Lisäpoisto rakennuksista ja rakennelmista	103 658,00	
Koneista ja kalustosta	697 401,88	637 634,59
Muista pitkävaik.menoista ja aineellisista hyödykkeistä	106 932,92	102 890,95
Yhteensä	8 043 970,88	7 531 050,11

### TASEEN LIITETIEDOT

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET	2023	2022
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	383 832,16	355 857,78
Lisäykset 1.1.-31.12.	0,00	27 974,38
Hankintameno 31.12.	383 832,16	383 832,16
Kertyneet poistot	-291 634,67	-248 594,11
Kirjanpitoarvo 31.12.	92 197,49	135 238,05
<b>Maa- ja vesialueet</b>		
Hankintameno 1.1.	23 324 198,37	22 698 040,87
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 250,00	626 157,50
Hankintameno 31.12.	23 325 448,37	23 324 198,37
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	6 860 018,01	6 639 254,91
Lisäykset 1.1.-31.12.	112 986,96	220 763,10
Hankintameno 31.12.	6 973 004,97	6 860 018,01
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>		
Hankintameno 1.1.	271 756 369,38	243 960 317,24
Lisäykset 1.1.-31.12.	12 980 401,16	27 796 052,14
Hankintameno 31.12.	284 736 770,54	271 756 369,38
Kertyneet poistot	-109 881 951,20	-102 642 315,12
Kirjanpitoarvo 31.12.	174 854 819,34	169 114 054,26
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	16 277 536,29	15 309 506,28
Lisäykset 1.1.-31.12.	875 932,98	968 030,01
Hankintameno 31.12.	17 153 469,27	16 277 536,29
Kertyneet poistot	-14 875 801,19	-14 178 399,31
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 277 668,08	2 099 136,98

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Liitetiedot		
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	735 186,11	585 224,35
Lisäykset 1.1.-31.12.	35 622,16	149 961,76
Hankintameno 31.12.	770 808,27	735 186,11
Kertyneet poistot	-590 279,83	-526 387,47
Kirjanpitoarvo 31.12.	180 528,44	208 798,64
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Hankintameno 1.1.	18 377 467,78	26 065 817,34
Lisäykset 1.1.-31.12.	11 233 515,51	22 341 997,13
Vähennykset 1.1.-31.12.	-13 781 288,54	-30 030 346,69
Hankintameno 31.12.	15 829 694,75	18 377 467,78
<b>Aktivoidut korkomenot</b>		
Aktivoidut korkomenot tilikaudella keskeneräisiin hankintoihin	16 953,07	28 163,42

Aktivoidut korkomenot ovat rakennusaikaisia korkomenoja, keskeneräisiin hankintoihin aktivoidut korkomenot siirtyvät kohteen valmistuessa rakennusten ryhmään. Aktivoidut korkomenot poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

## Liitetiedot

<b>SIJOITUKSET</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Osakkeet ja osuudet</b>		
Hankintameno 1.1.	1 213 803,17	932 611,57
Lisäykset 1.1.-31.12.	72 752,26	290 191,60
Vähennykset 1.1.-31.12.		-9 000,00
Hankintameno 31.12.	1 286 555,43	1 213 803,17
<b>SAAMISET</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rahastosaamiset</b>		
Asumisoikeusmaksusaamiset, uudiskohteet		1 908 586,28
<b>Saamiset konsernilta</b>		
Turun kaupungin konsernitili	51 161,87	5 088 848,01
<b>Siirtosaamiset</b>		
Korkosaamiset	177 393,79	62 929,57
Muut siirtosaamiset	112 733,41	25 849,19
Yhteensä	290 127,20	88 778,76
<b>RAHOITUSARVOPAPERIT</b>		
<p>Rahoitusarvopaperit sisältää matalan riskin rahastosijoituksia ja julkisen kaupankäynnin kohteena olevia joukkovelkakirjoja sekä pankin kerrostuottotilin ja tuotto-osuussijoituksen. Joukkovelkakirjat on arvostettu kirjanpitoarvoon siinäkin tapauksessa, että tämä on markkina-arvoa korkeampi, sillä yhtiöllä on tarkoitus ja kyky pitää joukkovelkakirjat eräpäivään saakka. Joukkovelkakirjojen kuponkikorot vaihtelevat välillä 0,75 - 4,496 %.</p>		
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 424 821,01	5 302 053,66
Lisäykset 1.1.-31.12.	6 563 421,75	48 471,02
Vähennykset 1.1.-31.12.	-487 917,50	-1 925 703,67
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 500 325,26	3 424 821,01
Jälleenhankintahinta 31.12.	9 391 160,50	3 256 687,40
Erotus	109 164,76	168 133,61

## Liitetiedot

<b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Osakepääoma 1.1.	343 103,37	343 103,37
Osakepääoma 31.12.	343 103,37	343 103,37
Rakennusrahasto 1.1.	404 966,60	404 966,60
Rakennusrahasto 31.12.	404 966,60	404 966,60
Asumisoikeusrahasto 1.1.	43 420 830,90	40 281 230,08
Lisäykset 1.1.-31.12.		2 430 368,00
Asumisoikeusrahaston muutos	109 509,50	709 232,82
Asumisoikeusrahasto 31.12.	43 530 340,40	43 420 830,90
Ed.tilikausien tappiot	-135 256,97	-135 256,97
Tilikauden voitto	0,00	0,00
Oma pääoma 31.12.	44 143 153,40	44 033 643,90
<b>VELAT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	145 022 480,00	136 214 738,00
<b>Velat konsernille</b>		
Ostovelat	612 722,74	636 729,56
Siirtovelat		37 142,66
Yhteensä	612 722,74	673 872,22
<b>Velat omistusyhteisyrityksille</b>		
Ostovelat	21 968,97	10 703,25
Yhteensä	21 968,97	10 703,25
<b>Siirtovelat</b>		
Korkovelat	554 413,26	319 180,72
Palauttamatta olevat asumisoikeusmaksut	144 177,26	168 340,65
Kiinteistövero 2022 2.erä		376 078,25
Muut siirtovelat	202 359,04	219 461,09
Yhteensä	900 949,56	1 083 060,71
<b>Muut lyhytaikaiset velat</b>		
Vakuusmaksut	4 055 088,90	3 848 604,22

Liitetiedot

<b>VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja rasitteet</b>		
Rahalaitoslainat		
Valtiokonttori	19 553 193,06	25 200 518,82
Kuntarahoitus Oyj	92 182 475,98	84 497 473,98
Nordea	432 532,09	492 496,81
Handelsbanken	28 151 130,14	28 792 326,44
Turun Seudun Osuuspankki	3 014 804,56	3 063 884,36
	143 334 135,83	142 046 700,41
Annetut kiinnitykset		
Valtiokonttori	168 243 779,28	190 656 048,43
Kuntarahoitus Oyj	152 228 534,64	145 560 474,64
Nordea	1 233 557,53	1 233 557,53
Handelsbanken	39 116 709,68	39 116 709,68
Turun Seudun Osuuspankki	4 237 560,00	4 237 560,00
vapaat panttikirjat	50 857 023,15	22 916 214,00
	415 917 164,28	403 720 564,28

Taloudellista merkitystä omaavia rasitteita ei ole.

<b>LEASINGMAKSUT v. 2024 SEKÄ v. 2024 JÄLKEISET MAKSUT</b>	<b>v. 2024</b>	<b>v. 2024</b>
		jälkeiset maksut
Koneet ja kalusto	4 229,40	2 114,70

**KANTA-ASIAKASHYVITYS**

Kanta-asiakashyvityksen mukaan asukas on oikeutettu yhtäjaksoisen Vasossa asumisen jälkeen seuraaviin asunnon kunnon parantamiseen käytettävään hyvitykseen:

- 8 vuoden asumisen jälkeen 10 €/jyv.m<sup>2</sup>
- 15 vuoden asumisen jälkeen 15 €/jyv.m<sup>2</sup>
- 20 vuoden asumisen jälkeen 25 €/jyv.m<sup>2</sup>
- 25 vuoden asumisen jälkeen 25 €/jyv.m<sup>2</sup>

Kanta-asiakashyvitys nostaa korjausvelvoitetta, seuraavalle vuodelle on varattu 90.451 €.

<b>TILINTARKASTAJAN PALKKIOT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tilintarkastus	8 213,76	6 906,80
Toimeksiannot	7 058,70	1 798,00
Muu palvelu	31 380,73	9 756,63
	46 653,19	18 461,43

## Liitetiedot

<b>LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Yhtiön palveluksessa on tilikaudella ollut keskimäärin Toimihenkilöitä	16	16
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot		
Hallitus	36 660,00	27 460,00
Toimitusjohtaja	106 862,11	106 730,95
	143 522,11	134 190,95
<b>ASUMISOIKEUSLAIN EDELLYTTÄMÄT LIITETIEDOT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>HUONEISTOT, JOITA KOSKEVA ASUMISOIKEUS ON LUNASTETTU</b>		
VAPAAT HUONEISTOT	15 kpl	15 kpl
VUOKRATUT HUONEISTOT	50 kpl	62 kpl
<b>OMISTUKSESSA OLEVAT TOISTEN YHTEISÖJEN OSAKKEET JA OSUUDET</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
As Oy Puolalanpuiston osakkeet 1-1497	350 301,81	350 301,81
Finda Oy:n osakkeita 270 kpl		
Haritun Huolto Oy:n osakkeet 81-82, 93-94, 115-116		
Keon Autopaikat Oy:n osakkeet 132-206, 570-586, 610-626, 650-666	211 916,79	211 916,79
Turun Länsikeskuksen Paikoitus Oy:n osakkeet 29-48	42 892,97	42 892,97
Kiinteistö Oy Liedon Parkki osakkeet 52-57, 70-91, 146, 150-152	326 400,00	326 400,00
Kiinteistö Oy Kirstinpuiston Pysäköinti, osakkeet 1-10, 290-320, 1291-1310, 1901-1950, 2691-2730	354 943,86	282 191,60
Turun Seudun Osuuspankki, osuusmaksu	100,00	100,00
	1 286 555,43	1 213 803,17
<b>LUNASTUSVASTUU ASUMISOIKEUDESTA LUOPUJILLE JA ERÄÄNTYNEET LUNASTUSSUORITUKSET</b>		
Lunastusvastuu asumisoikeudesta luopujille	914 089,94	1 163 372,74
Erääntyneet lunastussuoritukset	144 177,26	168 340,65
Yhteensä	1 058 267,20	1 331 713,39

Yhteensä yhtiöllä on lunastusvastuu asumisoikeusmaksuihin 43.530.340,40 € sekä niihin liittyviin indeksikorotuksiin.

### **ASUMISOIKEUSLAIN MUKAISET JÄLKILASKELMAT**

Asumisoikeuslain edellyttämä taloyksikkökohtaiset jälkilaskelmat ovat Kirjanpitolautakunnan päätöksen (1926/2014) edellyttämällä tavalla yhteisön kaikkien asukkaiden saatavilla Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n toimistossa osoitteessa Rauhankatu 4, Turku.



## Liitetiedot

### LUOVUTUS- JA MUUT RAJOITUKSET

Yhtiölle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää korkotukilainaa. Asuntokohteisiin kohdistuu arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia.

#### ARA-asuntokohteet, joihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia:

301	RAISIONPUISTO I	Honkapirtinkuja 8, 21280 Raisio	RAISIO
302	KESKUSRIVI	Frälsintie 1, 21200 Raisio	RAISIO
303	RAISIONPUISTO II	Kimalistontie 34, 21280 Raisio	RAISIO
304	MELODIA	Tornikatu 15, 21200 Raisio	RAISIO
305	RUUSTINNA	Kirkkoväärtinkuja 1 b, 21200 Raisio	RAISIO
306	LEHTOKERTTU	Kellarimäenkatu 6-8, Raisio	RAISIO
311	KAUPPILANRINNE	Palomäenkatu 7, 21100 Naantali	NAANTALI
312	ALPPI	Palomäenkatu 10, 21100 Naantali	NAANTALI
313	SOININEN	Soinistentie 26, 21110 Naantali	NAANTALI
321	HOVIHERRA II	Paraistentie 13, 20780 Kaarina	KAARINA
322	HOVIHERRA III	Paraistentie 7, 20780 Kaarina	KAARINA
323	KUNINKAANLAAKSO	Kärjätuomarink.18, 20780 Kaarina	KAARINA
324	RATSU	Mäkilänkatu 5, 20780 Kaarina	KAARINA
325	PAPPILANAHO	Koroistenkuja 1, 21500 Piikkiö	KAARINA
326	KATARIINA	Eerikinkuja 1, 20780 Kaarina	KAARINA
327	PRINSSI	Mäkilänkatu 3-8, 20780 Kaarina	KAARINA
328	KARTANONPUISTO	Kartanontie 5 B, 20780 Kaarina	KAARINA
331	TAATILANKEIDAS 2	Karvalankuja 3, 21420 Lieto	LIETO
332	METSOLA	Airikinportti 4, 21410 Vanhalinna	LIETO
333	JOKIHELMI	Karjatie 12 B, 21420 Lieto	LIETO
341	KURJENPOLVI	Kissankellonkatu 6-8, 20740 Turku	TURKU
342	KUKKAMAARIA	Neitsyt Mariank. 3-4, 20400 Turku	TURKU
343	TAVASTINMÄEN EMÄNTÄ	Vähärasinkatu 2, 20540 Turku	TURKU
344	MERITUULI	Puhuri 5, 20900 Turku	TURKU
345	ILKANTERASSI	Ilkanrinne 4, 20810 Turku	TURKU
346	KISSANKELLO	Kielokuja 3, 20740 Turku	TURKU
347	KUKOILA	Halvarinkatu 4, 20900 Turku	TURKU
348	KEONRAITTI	Keonpellonkatu 4, 21200 Raisio	RAISIO
350	WESTPARKIN LEHMUS	Työnjohtajankatu 11, 20320 Turku	TURKU
351	WESTPARKIN HONKA	Lukkosepänskatu 5 b, 20320 Turku	TURKU
352	UNIKKO	Suoniityntie 8, 21280 Raisio	RAISIO
353	PÄÄSKYNLINNA	Pääskynlinnankatu 5, Turku	TURKU
354	ARTEMIS	Kirstintasku 2, 20200 Turku	TURKU
355	VILLA GARDBERG	Kärsämäentie 68c ja 68f, 20360 Turku	TURKU
601	KERTTULANNIITTY	Kokinvuorenkatu 15, 21200 Raisio	RAISIO
602	AISARIVI	Aisatie 1, 21220 Raisio	RAISIO
603	SIIRINTÄHTI	Laitiokatu 1, 21260 Raisio	RAISIO
604	UUNILINTU	Kallastenkatu 47, 21210 Raisio	RAISIO
605	SIIRINKAARI	Knuutinkatu 13, 21260 Raisio	RAISIO

## Liitetiedot

606	SIIRINKARTANO	Laitiokatu 2, 21260 Raisio	RAISIO
607	KUUANPUISTO	Piriläntie 11, 21200 Raisio	RAISIO
608	UKKO-KAURIS	Aaponkuja 7, 21200 Raisio	RAISIO
609	KUUANHOVI	Takapellonkatu 1, Piriläntie 13, 21200 Raisio	RAISIO
610	MARKONPIHA	Markonpiha 1 - 3, 21120 Raisio	RAISIO
611	KEONRINNE	Kerttulantie 16, 21200 Raisio	RAISIO
650	HAIKARINLINNA	Haikarinkatu 6, 21110 Naantali	NAANTALI
651	ORKONKATU 7	Orkonkatu 7, 21110 Naantali	NAANTALI
652	TAMMISTONPUISTO	Haikarinkatu 7, 21110 Naantali	NAANTALI
653	KEIJULINNA I ja II	Keijunkuja 1, Linnavuorenkatu 9, 21100 Naantali	NAANTALI
654	SUOPELLONRIVI	Suopellonkatu 2, 21110 Naantali	NAANTALI
655	SINIPIIANRIVI	Linnavuorenkatu 14, 21100 Naantali	NAANTALI
656	TIROLI	Alppilankatu 10, 21100 Naantali	NAANTALI
657	ILTARUSKO	Myllykiventie 4, 21100 Naantali	NAANTALI
701	HOVINEITO	Hoviherrank.7A ja B, 20780 Kaarina	KAARINA
702	HOVIPOIKA	Hoviherrank.7C ja D, 20780 Kaarina	KAARINA
703	BEATANKUJA	Tuuliviirink. 1 ja 5, 20780 Kaarina	KAARINA
704	OLAVINTYTÄR	Mattelmäenkatu 1, 20780 Kaarina	KAARINA
705	VAAKUNARIVI	Vaakunatie 7, 20780 Kaarina	KAARINA
706	VERKAMESTARI	Lankakatu 3, 20660 Littoinen	KAARINA
707	MATTELMÄENRINNE	Mattelmäenkatu 3, 20780 Kaarina	KAARINA
708	KARAKATU 4 JA 3-5	Karakatu 4 ja 3-5, 20660 Littoinen	KAARINA
709	HOVIHERRA I	Paraistentie 11, 20780 Kaarina	KAARINA
710	LANKARIVI	Lankakatu 2, 20660 Littoinen	KAARINA
750	LEHDOKKI	Hyvättyläntie 16 A, 21420 Lieto	LIETO
751	LEMMIKKI	Junninlaituri 4, 21420 Lieto	LIETO
752	KAUNOKKI	Hyvättyläntie 20, 21420 Lieto	LIETO
753	TAATILANKEIDAS	Karvalankuja 1, 21420 Lieto	LIETO
801	AURINGONPUISTO	Lipunkantajankatu 5, 20360 Turku	TURKU
802	HARITUN HELMI	Varsinais-Suomenkatu 18, 20740 Turku	TURKU
803	KANKARISTONRIVI	Kuoppamäenkuja 3, 20400 Turku	TURKU
804	KESÄPOUTA	Vesalankuja 8, 20360 Turku	TURKU
805	KREULANKARTANO	Kuohukuja 2, 20540 Turku	TURKU
806	LIPUNKANTAJANPUISTO	Lipunkantajankatu 18, 20360 Turku	TURKU
807	MYLLYMATINSATO	Paavinkatu 25, 20540 Turku	TURKU
809	PUISTOKENTTÄ	Pohjanmaankatu 3, 20740 Turku	TURKU
810	TAVASTINMÄEN MAMSELLI	Vähärasinkatu 4, 20540 Turku	TURKU

## Liitetiedot

811	WAISTENRIVI	Kaharinkatu 6, 20400 Turku	TURKU
813	ISOTALO 52-54	Saarenmaank. 17, Hiidenmaank. 2, 20240 Turku	TURKU
814	HARITUN HOVI	Rymättyläncatu 19, 20740 Turku	TURKU
815	SINITAIVAS	Emmauksenkatu 10, Ritzinkuja 2, 20380 Turku	TURKU
816	RAUHANKATU 8	Käsityöläiskatu 13, 20100 Turku	TURKU
817	REELINKIKATU 5	Reelinkikatu 5, 20810 Turku	TURKU
818	KAPPAKUJA	Kappakuja 1, 20540 Turku	TURKU
819	HIRVILAAKSO	Hemmolankuja 2, 20900 Turku	TURKU
820	HAVULANRIVI	Schalininkatu 1, 20320 Turku	TURKU
821	PIHAPOLKU	Kotikoivunkatu 4, 20210 Turku	TURKU
822	PÄÄSKYNPESÄ	Kotkankatu 4, 20610 Turku	TURKU
823	LÄNSIKIVI JA -PIRTTI	Laureuksenkatu 1 ja 3, 20320 Turku	TURKU
824	METSÄRINNE	Löytänänkatu 4 A, B, C ja 6 D, E, F, 20540 Turku	TURKU
825	AHTERIKATU 10	Ahterikatu 10, 20810 Turku	TURKU
826	KUKOLANKASKI	Opettajankatu 2 ja 3, 20900 Turku	TURKU
827	RAGNARINKIVI	Finnbergink. 1,5,8,12,14, Salokivenkuja 1, 20320 Turku	TURKU
828	MYRSKYLÄ	Myötäinen 7, 20900 Turku	TURKU
829	PUUTAKUJA 1 JA 2	Hinkalokatu 5, Puutakuja 2, 20540 Turku	TURKU
830	PUHURI	Myötäinen 9, 20900 Turku	TURKU
831	KOTIMETSÄ	Kotimäenkatu 36, 20540 Turku	TURKU
832	SUVIPOLKU	Ritavuorenkuja 1, 2 ja 4, 20540 Turku	TURKU
833	RAGNARINKAARI	Finnberginkatu 20, 22, 24, 26, 20320 Turku	TURKU
834	KONTIO	Ahmankuja 3, 20750 Turku	TURKU
835	TÖPÖHÄNTÄ	Töpöhäntä 1, 20750 Turku	TURKU
836	LAITAINEN	Laitainen 1, 20900 Turku	TURKU
837	METSÄNIITTY	Löytänänkatu 2, 20540 Turku	TURKU
838	VIIRIPUISTO	Vesalankatu 14, 20360 Turku	TURKU
839	PALETTI	Palettikatu 1, 20320 Turku	TURKU
840	PÄIVÄNKAKKARA	Päivänkakkaranukuja 5, 20740 Turku	TURKU
842	RAUNINAUKIO	Rauninaukio 2, 20300 Turku	TURKU
843	METSÄKUKKA	Löytänänkatu 1, 20540 Turku	TURKU
844	PASTELLI	Palettikatu 6, 20320 Turku	TURKU
845	KATAVANRANTA	Verkkokuja 2, 20900 Turku	TURKU
846	KIELO	Kissankellonkatu 2, 20740 Turku	TURKU
847	PUUTAKUJA 3	Puutakuja 3, 20540 Turku	TURKU
848	PÄÄSKYKALLIO I	Pääskynlento 6, 20610 Turku	TURKU
849	PÄÄSKYKALLIO II	Pääskynlento 8, 20610 Turku	TURKU
850	LÄNSIPUISTO	Asentajankatu 7, 20320 Turku	TURKU
950	KOTOTUOMOLA	Tuomolantie 1, 21500 Piikkiö	KAARINA

# Jälkilaskelma 2023

## KÄYTTÖVASTIKE I

### Tuotot (ei-tasattavat)

Käyttövastike I:n tuotot	6 055 250,72
Vuokrat	231 626,61
Autopaikka- ja tallivuokrat	224 298,68
Vesimaksut	1 142 723,17
Muut käyttökorvaukset	2 184,90
Luottotappiot ja oikaisuerät	-2 317,90
Muut kiinteistön tuotot	17 779,26
Tuotot (ei-tasattavat) yhteensä	7 671 545,44

### Hoitokulut (ei-tasattavat)

Hallinto	1 180,55
Asukastoiminta	-24 344,05
Käyttö ja huolto	-1 470 559,88
Ulkoalueiden huolto	-416 478,79
Siivous	-274 196,33
Lämmitys	-3 133 114,35
Vesi ja jätevesi	-961 511,64
Sähkö ja kaasu	-628 202,61
Jätehuolto	-730 027,35
Vahinkovakuutukset	-354,72
Pienet vuosikorjaukset, kuluiksi kirjatut	-227 331,53
Muut hoitokulut	-21 613,46
Hoitokulut (ei-tasattavat) yhteensä	-7 886 554,16

Tilikauden jäämä

-215 008,72

Edellisten tilikausien jäämä

799 398,20

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä**

**584 389,48**

## KÄYTTÖVASTIKE II

### Tuotot (tasattavat)

Käyttövastike II:n tuotot	16 773 216,15
Vuokrat	434 013,58
Muut kiinteistön tasattavat tuotot	227 100,87
Tuotot (tasattavat) yhteensä	17 434 330,60

### Hoitokulut (tasattavat)

Henkilöstökulut	-1 157 846,73
Hallinto	-202 171,08
Asukastoiminta	-8 052,95
Käyttö ja huolto	-10 980,07
Siivous	-9 896,20
Vesi ja jätevesi	-1 242,00
Sähkö ja kaasu	-4 496,51
Jätehuolto	-250,52
Vahinkovakuutukset	-110 831,00
Vuokrat	-61 791,88

## Jälkilaskelma 2023

Kiinteistövero	-796 739,83
Suuret vuosikorjaukset, kuluiksi kirjatut	-4 576 416,95
Taseeseen aktivoitunut kulut	-319 091,10
Muut hoitokulut	-710 521,88
Hoitokulut, tasattavat, yhteensä	-7 970 328,70
Pääomatuotot	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	1 234,44
Pääomatuotot yhteensä	1 234,44
Pääomakulut	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 205 754,86
Lainojen lyhennykset	-6 980 054,58
Pääomakulut yhteensä	-9 185 809,44
Tilikauden jäämä	279 426,90
Edellisten tilikausien jäämä	3 123 533,92
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä</b>	<b>3 402 960,82</b>
<b>KORJAUSVARAUS</b>	
<b>Tuotot</b>	
Korjausvarauksiin kerätyt vastiketuotot	549 154,80
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	3 460 278,42
Tuotot yhteensä	4 009 433,22
<b>Kulut</b>	
Varauksella katetut kulut	-143 999,70
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	-3 865 433,52
Kulut yhteensä	-4 009 433,22
Tilikauden jäämä	0,00
Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä	0,00
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä</b>	<b>0,00</b>
<b>Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä</b>	<b>11 440 108,60</b>
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä</b>	<b>11 845 263,70</b>

## Jälkilaskelma 2023

### LAINOJEN LYHENNYKSIIN VARAUTUMINEN

#### Tuotot

Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastikkeet	1 637 517,00
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	5 865 519,36
Tuotot yhteensä	7 503 036,36

#### Kulut

Lainojen lyhennykset	-2 125 710,00
Väliaikaisesti muuhun tark.lainatut varat yhteensä	-5 808 830,18
Kulut yhteensä	-7 934 540,18

Tilikauden jäämä	-431 503,82
Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä	1 848 578,84

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä 1 417 075,02**

**Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä 5 865 519,36**  
**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä 5 377 326,36**

#### INVESTOINNIT JA RAHOITUS

Investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-1 378 760,09
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset (uudiskohteet)	-11 212 081,39
Lainojen nostot	10 393 200,00
Asumisoikeusrahaston muutos	109 509,50
Muut erät	149 137,82
Nostot varautumisista / palautukset varautumisiin	348 465,92
<b>Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä</b>	<b>-1 590 528,24</b>

**Kokonaisjäämä 3 813 897,08**

Rahoitusomaisuus	10 861 036,91
Lyhytaikainen vieraspääoma	13 472 326,86
./. Seuraavan tilikauden lyhennykset	- 6 425 187,03
<b>Taseen rahoitusasema</b>	<b>3 813 897,08</b>

# Käyttövastikelaskelma 2023

## KÄYTTÖVASTIKE I:IIä KATETTAVA TOIMINTA

### Tuotot (ei-tasattavat)

Käyttövastike I:n tuotot	6 131 884,00	
Muut vuokrat	2 845,20	
Vesimaksut	1 195 039,39	
Muut käyttökorvaukset	202 788,86	
Muut kiinteistön tuotot	635,00	
Vastikkeisiin siirretty ed.vuosien yli-/alijäämä	139 400,00	7 672 592,45

### Hoitokulut (ei-tasattavat)

Käyttö ja huolto	1 370 661,18	
Ulkoalueiden huolto	300 319,03	
Siivous	267 263,70	
Lämmitys	2 810 226,94	
Vesi ja jätevesi	1 131 096,60	
Sähkö	782 205,88	
Jätehuolto	753 122,07	
Korjaukset	64 055,50	
Asukastoiminta	43 300,00	
Muut hoitokulut	65 127,59	
Sisäisten lainojen hoito	85 213,96	7 672 592,45

### Käyttövastike I:n yli- / alijäämä (+/-)

ED. TILIKAUSIEN KÄYTTÖVASTIKE I:N JÄÄMÄ (+/-)		<b>0,00</b>
SIIRTYVÄ KÄYTTÖVASTIKE I:N JÄÄMÄ (+/-)		1 692 005,41
		1 692 005,41

## Käyttövastikelaskelma 2023

### KÄYTTÖVASTIKE II:lla KATETTAVA TOIMINTA

#### Tuotot (tasattavat)

Käyttövastike II:n tuotot	17 202 965,20	
Tyhjäkäyttö	-400 000,00	
Muut kiinteistöjen tasattavat tuotot	18 750,00	
Vastikkeisiin siirretty ed.vuosien yli-/alijäämä	-155 771,62	16 665 943,58

#### Hoitokulut (tasattavat)

Henkilöstökulut	1 180 071,00	
Hallinto	47 480,00	
Käyttö ja huolto	7 424,00	
Siivous	9 580,00	
Vesi ja jätevesi	1 320,00	
Sähkö	3 000,00	
Jätehuolto	720,00	
Vahinkovakuutukset	99 695,18	
Tonttivuokrat	50 496,00	
Kiinteistövero	763 631,00	
Korjaukset	4 743 169,38	
Käyttövastikkeella katettavat aktivoidut kulut	214 300,00	
Asukastoiminta	14 400,00	
Muut hoitokulut	752 220,00	7 887 506,56
Välittömät verot		

#### RAHOITUS

Pääomatuetot		
Korkotuotot	92 326,00	92 326,00

#### Pääomakulut

Korkokulut	1 778 536,02	
Lainojen lyhennykset	7 092 227,00	8 870 763,02

#### Käyttövastike II:n jäämä (+/-)

		<b>0,00</b>
ED. TILIKAUSIEN KÄYTTÖVASTIKE II:N JÄÄMÄ (+/-)		2 404 048,59
KERTYNYT KÄYTTÖVASTIKE II:N YLI- / ALIJÄÄMÄ (+/-)		2 404 048,59



## Käyttövastikelaskelma 2023

### KORJAUSVARAUKSET

#### Tuotot

Korjausvaraustuotot	549 154,80	549 154,80
---------------------	------------	------------

#### Kulut

Perusparannuskulut	97 050,00	
Korjauskulut		97 050,00

#### Korjausvarausyli/alijäämä (+/-)

ED. TILIKAUSIEN KORJAUSVARAUSJÄÄMÄ +/-		0,00
SIIRTYVÄ KORJAUSVARAUSYLI/ALIJÄÄMÄ +/-		452 104,80

Ed.tilikausien korjausvarausyli/alijäämä ilman rakennus-hankkeiden väliaikaisrahoituksen vähennystä		11 884 648,80
---	--	---------------

### VARAUTUMINEN LAINOJEN LYHENNYKSIIN

#### Tuotot

Bullet-lainoihin kerätty vastike	1 637 517,00	1 637 517,00
----------------------------------	--------------	--------------

#### Kulut

Lainan lyhennykset		0,00
--------------------	--	------

#### Varautumisen yli/alijäämä (+/-)

ED. TILIKAUSIEN VARAUTUMISEN YLI/ALIJÄÄMÄ +/-		0,00
SIIRTYVÄ VARAUTUMISEN YLI/ALIJÄÄMÄ +/-		1 637 517,00

Ed.tilikausien lyhennysvarausyli/alijäämä ilman rakennus-hankkeiden väliaikaisrahoituksen vähennystä		4 228 002,36
--	--	--------------

#### KOKONAISJÄÄMÄ +/-

josta varautumisiin yhteensä		2 089 621,80
------------------------------	--	--------------

#### KUMULATIIVINEN JÄÄMÄ +/-

josta varautumisiin yhteensä		2 089 621,80
------------------------------	--	--------------

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Turussa 13.päivänä maaliskuuta 2024

*Liisa Norontaus*

Liisa Norontaus, hallituksen pj.

*Sirkku Alin*

Sirkku Alin, hallituksen jäsen

*Ulla-Elina Hurme*

Ulla-Elina Hurme, hallituksen jäsen

*Teuvo Mujo*

Teuvo Mujo, hallituksen jäsen

*Ulla-Maija Vierimaa*

Ulla-Maija Vierimaa, hallituksen jäsen

*Joonas Kallio*

Joonas Kallio, hallituksen vpj.

*Rauli Elenius*

Rauli Elenius, hallituksen jäsen

*Esa Kankaristo*

Esa Kankaristo, hallituksen jäsen

*Arto Salminen*

Arto Salminen, hallituksen jäsen

*Maria Aspala*

Maria Aspala, toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 20. maaliskuuta 2024

*Emmi Lakula*

KPMG Oy Ab

Emmi Lakula, KHT



# Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta

Tilinpäätös

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tase-erittelyt

Tulosteena ja sähköisesti

Tulosteena ja sähköisesti

Tilikartta

Sähköisesti Tampuuri Taloushallinnossa

Pääkirjanpito

Tampuuri Taloushallinto. Ostolaskujen kierrätys, ostoreskontra, maksatus, myyntireskontra, laskutus.

Osakirjanpito

Tampuuri, Vuokra- ja vastikereskontrat, Palkkakirjanpito

Alkusaldo - AS

Tiliote - TI

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut - OL

Myyntilaskut - ML

Myyntireskontran maksut - MM

Liitetietositteet - LT

Tampuuri - 001

Tositteet, ostolaskut, myyntilaskut ja tiliotteet säilytetään sähköisesti Tampuuri Taloushallinnossa.



# Tilintarkastuskertomus

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n (y-tunnus 0831852-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

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.

### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suoritta-

maamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakauttaa 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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, suunnitteleme 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 yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan 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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksesamme 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 yhtiö 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.

Kommunikoidemme 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 ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

*Turussa 20. maaliskuuta 2024*  
KPMG OY AB

*Emmi Lakula*  
Emmi Lakula  
KHT

