



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

Toimintakertomus
ja
tilinpäätös 2024

*Elämäsi
kokoinen
koti*



Sisältö

Vaso vuonna 2024	3
Vaso lyhyesti	3
Yhtiön omistusrakenne	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	5
Strategia	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
Asutokannan 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
Järjestöyhteistyö	21
Vuoden 2025 toiminnan näkymät	22
Tilikauden 1.1.-31.12.2024 tuloksen käsittely	23
Tilinpäätös	24
Tuloslaskelma 2024	24
Tase 2024	25
Rahoituslaskelma 2024	26
Liitetiedot	27
Jälkilaskelma 2024	36
Käyttövastikelaskelma 2024	39
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	42
Tilinpäätösmerkintä	42
Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta	43
Tilintarkastuskertomus	44



Vaso vuonna 2024

Vaso lyhyesti

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Vaso omistaa 114 asumisoikeuskiinteistöä viiden Varsinais-Suomen kunnan alueella. Asuntoja on yhteensä 2974, asukkaita n. 5.400. Vasos omistuksessa on pari-, rivi- ja kerrostaloja.

Vaso toimii yleishyödyllisenä yhtiönä kustannustehokkaasti ja jakamatta vastikkeetonta etua osakkailleen. 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.

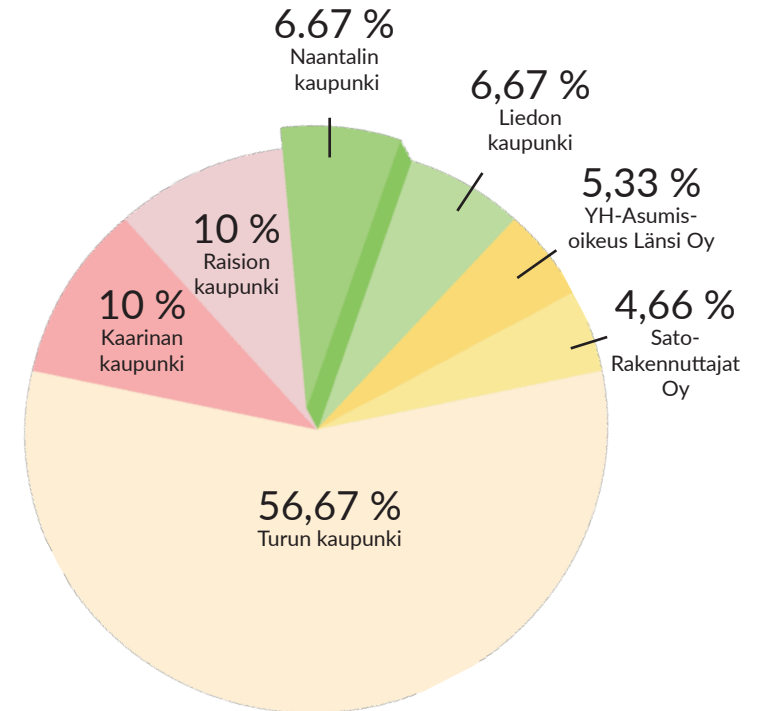
Vaso kuuluu Turun kaupungin muodostamaan konserniin. Konsernissa yhtiö on markkinoilla toimiva asunto- ja kiinteistöliiketoimintasektorin yhteisö. Turun omistajapolitiikka 2022 – 2025 mukaan yhtiö huolehtii omalta osaltaan riittävästä asumisoikeusasuntojen tarjonnasta omistamalla, ylläpitämällä ja tuottamalla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

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

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n, Egentliga-Finlands Bostadstätter 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 % Naantalın kaupunki
- 5,33 % YH-Asumisoikeus Länsi Oy
- 4,66 % Sato-Rakennuttajat Oy



Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2024 muistetaan Vasossa uudisrakentamisen ja asuntopolitiikan vuotena.

Keväällä 2023 julkaistu hallitusohjelma nosti esiin asuntopolitiikan suunnanmuutoksen. Hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoitus. Useissa hallituksen tilaamissa selvityksissä vuoden 2024 aikana on esitetty ehdotuksia asumisoikeusasumisen korvaavaksi tuotteeksi sekä yleisesti muutoksia tuetun asuntotuotannon rakennuttamiseen. Olemme jatkaneet työtä työtä sen eteen, että saamme hallituksen tietoon ne edut, joita asumisoikeusasumisen uudistuotannon rahoituksen jatkaminen saa aikaan sekä rakennussuhdanteelle että mm. kaupunkien tasapainoiselle kehitykselle.

Vuodelle 2024 hallitus nosti asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuutta 700 milj. euroon. Korkotukivaltuuden nosto mahdollisti suunnitteilla olevien hankkeiden käynnistymisen eripuolilla maata. Vuoden 2024 lopussa Vasolla oli rakenteilla 365 asuntoa Turussa ja Raisiossa, joka ylittää Vason normaalitilanteessa olevan uudistuotannon rakentamisen määrät selkeästi.

Suomen rakennusalan tilannetta vuonna 2024 ovat määrittäneet globaalit taloushaasteet, kuten inflaatio, korkotasojen nousu ja materiaalikustannusten nousu. Sekä valtio että kunnat ovat elvyttäneet rakennusalan julkisilla rakennus- ja infrahankkeilla. Asuntorakentaminen on pysynyt laskusuhtaisena kuluneen vuoden. Aiempina vuosina käynnistetyistä asuntorakentamishankkeista valmistui edelleen vuonna 2024 asuntomarkkinaa uusia omistus- ja vuokra-asuntoja. Valmistuvat asunnot ja kuluttajien matala luottamus talouteen piti asuntorakentamisen käynnistykset laskusuhdanteessa. Asuntorakentamista kannatteli vuonna 2024 Ara-rakentaminen ja erityisesti asumisoikeusasuntojen rakentaminen.

Vason asuntojen euromääräinen käyttöaste pysyi korkeana koko vuoden 2024 ollen 98,8 % (2023: 98,5 %). Vason asuntojen vaihtuvuus laski edelleen ja oli 10,8 % (2023:11,8%). Vuonna 2023 vuotuisessa asukastytyväisyyskyselyssä saimme asukkailtamme siihen saakka korkeimmat suosittehuhalukkuuspisteet (NPS) koko kyselyhistorian aikana, NPS vuonna 2023 oli 28. NPS nousujohteinen kehitys jatkui ja oli 47 vuonna 2024. Olemme ottaneet viime vuosien aikana isoja harppauksia toimittamamme digitalisaatioasteen nostamiseksi ja panostaneet asukaskontaktien hoitoon niin huollossa kuin toimistolla. Hienoa huomata, että panostukset asukaskokemukseen ovat tuottaneet tulosta.

Taloukasvumme oli vakaata, ja liikevaihtomme kasvoi 6 prosenttia vuoden aikana. Liikevaihdon kasvun taustalla on vastikkeiden tarkistus ja vuoden 2023 aikana valmistuneet uudet asunnot. Asumisoikeusasuntojen vastikkeet määntyivät omakustannuseriaatteella. Keskimääräistä käyttövastiketta tarkistettiin kustannusnousun johdosta tarkasteluvuoden vastikkeiden osalta 3,3 %. Vastikkeet keskimääräisesti olivat vuonna 2024 11,23 €/m²/kk (2023:10,83 €/m²/kk). Talous kehittyi pääosin suunnitellusti, mutta selkeitä kustannusnousuja oli huoltokustannuksissa, kiinteistöverossa ja korkokustannuksissa. Pääomakustannukset kasvoivat merkittävimmin verrattuna hoitokustannuksiin korkotasojen lähtiessä selkeään laskuun vasta loppuvuonna. Nousseista pääomakustannuksista huolimatta, onnistuneen korkoriskin hallinnan ansiosta Vason lainasalkun korot alittivat markkinakorot selkeästi.

Investoimme Vasossa vuonna 2024 n. 26,8 milj. euroa (2023: 11 milj.€) uudisrakentamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan perusparantamiseen. Tarkasteluvuonna ei valmistunut uudiskohteita. Vuoden 2024 lopussa rakenteilla oli 365 asuntoa Turkuun ja Raisioon. Perusparannus valmistui tarkasteluvuonna neljässä kohteessa: Beatankuja (Kaarina), Olavintytär (Kaarina), Ragnarinkivi (Turku) ja Metsärinne (Turku).

Vason uusi vuonna 2024 päivitetty strategia sisältää jatkuvan investoinnin asumisen innovaatioihin ja asumisen tuotekehitykseen, asiakaskokemuksen parantamiseen sekä kestäväan ja vastuulliseen liiketoimintaan. Uuden strategian 2024 - 2028 myötä Vaso on sitoutunut olemaan entistä vastuullisempi yritys, ja pyrkimään väheveihin ympäristövaikutuksiin ja edistämään sosiaalista ja taloudellista vastuullisuutta kaikilla liiketoiminta-alueilla. Päivitettyssä uudessa strategiassa Vaso on sitoutunut tukemaan kestäväan asumista ja edistämään asumisen saatavuutta kaikille kasvavassa Varsinais-Suomessa.

Haluan kiittää vasolaisia kuluneesta yhteisestä matkasta, jona aikana Vason monet toiminnot ovat päivittyneet ja olemme kohdanneet niin maailmanlaajuisen pandemian kuin Euroopan turvallisuuspoliittisen tilanteen muuttumisen sekä näiden aiheuttamat seuraukset asuntoliiketoiminnalle. Lämmin kiitos Vason henkilöstölle ansiokkaasta työstä ja eteenpäin katsovasta asenteesta, osallistuvalla asukashallinnollemme kiitos keskustelevasta ja tuloksetkaasta vaikuttamisesta yhteisen asian eteen, Vason hallitukselle tinkimättömästä tuesta yrityksen ja toimintaympäristön muuttuessa. Lisäksi kiitos myös monille yhteistyökumppaneille, jotka auttavat meitä tarjoamaan parempaa Vaso-asumista.

Maria Aspala
Toimitusjohtaja



Toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön talvi 2024 taloudellisen katsauksen mukaan Suomen talous käänntyi taantumasta hienoiseen kasvuun alkuvuoden aikana, mutta vuositasolla bruttokansantuote (BKT) jää 0,3 prosenttia pienemmäksi vuonna 2024 kuin edellisvuonna. Eniten tuotantoa on heikentänyt rakentamisen merkittävä vähentyminen ja tänä vuonna myös yksityinen kulutus hieman laskee. Kasvua sen sijaan tulee ulkomaankaupasta. Vienti on kasvanut haastavasta ympäristöstä huolimatta. Valtiovarain ministeriö ennustaa, että inflaatio hidastuu ja korkojen lasku kääntää kulutuksen ja investoinnit kasvuun ensi vuonna. Kasvua heikentävät kuitenkin julkisiin menoihin kohdistuvat säästöt ja verojen korotukset.

Kulunut vuosi pysyi kuluttajien luottamuksen osalta matalalla tasolla. Taloudellisesti epävarmoina aikoina kuluttajat hakeutuvat kohtuuhintaisen asumiseen. Lisäksi viime vuonna tehdyt päätökset asumistuen ja sosiaaliturvan leikkauksista pitivät kohtuuhintaisen asumisen kysynnän korkealla. Asumisoikeusasuntojen kysyntään Vason toimialueella vaikuttaa myös talousalueen muuttovoittoisuus. Turun seutu oli vuonna 2024 muuttovoittainen

n. 4800 asukkaalla. ARAn asuntomarkkinakatsauksesta 2/2024 ilmenevästi Turku on Helsingin ohella ainoana noussut melko kireään luokkaan asumisoikeusasuntojen kysyntätilanteessa.

Kuluneena vuotena Suomen asuntopoliittinen toimintaympäristö muuttui. Ympäristöministeriön selvitys valtiontukeman asumisen kehitystarpeisiin julkaistiin maaliskuussa, helmikuussa talouspoliittinen ministerivaliokunta myönsi aso-uudiskohteiden hakemuksille lisäaikaa vuoden 2025 loppuun saakka. Lisäksi huhtikuussa käynnistyi ympäristöministeriön ja 9 suurimman kaupungin selvitys uudesta välimallista. Työryhmän näkemys julkaistiin elokuussa. Toukokuussa ympäristöministeriö käynnisti valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän, jonka osasuositus Aran sulauttamisesta osaksi Ympäristöministeriötä julkaistiin juhannuksena sekä lopullinen selvitys vuoden 2025 alussa. Lisäksi toukokuussa Ympäristöministeriö käynnisti selvityksen Aso-uudistuotannon lakkauttamisen vaikutuksista olemassa olevaan asuntokantaan sekä lainsäädäntömuutostarpeesta. Tämän selvityksen suositukset eivät ole vielä tiedossa.

Yhteenvedona voidaan todeta, että Vason poliittinen toimintaympäristö on tällä hetkellä monimutkainen ja muuttuva. Olemme valmiita vastaamaan haasteisiin ja hyödyntämään niitä tilaisuuksia, joita toimintaympäristön muutos tarjoaa.

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. Vuoden 2024 osalta korjauskustannukset pysyvät Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2023 tasolla. Vaso jatkaa perusrannuksia korjaussuunnitelman mukaisesti.

Väestön ikäjakauman muutos on jatkunut aiempien vuosien tapaan ja ikääntyneiden suhteellinen osuus väestössä kasvaa. 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.





Laadukkuus

Strategia

Vaso päivitti strategiansa vuosille 2024 - 2028:

Sujuva arki ja parhaat palvelut

Asukas on meille ykkönen. Meillä on vahva ja avoin asukasdemokratia, joka mahdollistaa osallisuuden ja vuorovaikutuksen. Tarjoamme monipuolisesti asumiseen vaihtoehtoja ja itsenäistä elämää tukevaa arkea. Panostamme digitaalisten palvelujen kehittämiseen sekä viestinnässä että kiinteistöjen ylläpidossa.



Luotettavuus

Vastuullinen toimija

Olemme vastuullinen asuntotoimija ja toimintamme on ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävä. Asuntomme sijoittuvat olemassa olevan palveluinfran läheisyyteen ja huomioimme lähiluonnon ja lähivirkistysalueet rakentamisessa. Vaso tarkastelee uuden strategian myötä koko palveluketjuna ja kiinteistöjen elinkaarta, jotta niiden jättämä ympäristöjalanjälki olisi mahdollisimman pieni ja vastaavasti hiilikädenjälki mahdollisimman suuri. Erityisesti uutta rakentaessa tai vanhaa korjattaessa meillä on suurin vipuvarsi vaikuttaa päätöksillämme ympäristötavoitteisiin päästöjen, kiertotalouden, energiatehokkuuden ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Tuemme asukkaitamme kestävässä elämäntavoissa ja viestimme säännöllisesti vastuullisuuden eri osa-alueista.



Asukaslähtöisyys

Vaikuttava ja vetovoimainen kumppani

Vaikutamme yhdessä sekä yhteistyössä yrityksemme kokoa suuremmin ja edistämme asumisoikeusasumisen tunnettuuden nousua ja tunnustamista vakiintuneeksi asumismuodoksi. Luomme laadukasta, kestävä ja ympäristöön sopivaa arkkitehtuuria. Olemme yksi Suomen parhaista työpaikoista. Huolehdimme siitä, että työntekijämme kokevat työnsä merkitykselliseksi, viihtyvät työssään ja saavat osaltaan vaikuttaa tehtäviinsä ja Vason toiminnan kehittämiseen.



Rohkeus



Vastuullisuus

Rohkea asumisen visionääri

Jatkamme asumisoikeusasuntojen laadukasta ylläpitoa ja perusparantamista. Rakennutamme asuntoja Varsinais-Suomeen rahoituksen ja tonttien saatavuuden niin mahdollistaessa. Selvitämme rohkeasti uusia asumisratkaisuja sekä niiden rahoitusmahdollisuuksia. Kehitämme uudenlaista palveluliiketoimintaa, joka helpottaa asukkaittemme arkea eri elämäntilanteissa.

Vason toimintaa ohjaavat seuraavat yhdessä määritellyt arvot: laadukkuus, asukaslähtöisyys, vastuullisuus, luotettavuus ja rohkeus.



Liikevaihto ja talousarvion toteutuminen

Vuoden 2024 kiinteistöjen käyttövastike-, vuokra- ja käyttökorvaustuotoista koostuva liikevaihto oli 28.717.096,34 euroa (2023: 27.049.985,61 €). Yhtiön liikevaihto nousi 6 %. Liikevaihdon kasvun taustalla ovat vuoden 2023 aikana valmistuneet uudiskohteet ja vastikkeiden 3,3 %:n tarkistus. Vuoden 2024 aikana keskimääräinen käyttövastike oli 11,23 €/m²/kk (2023:10,83 €/m²/kk).

Talous kehittyi suunnitellusti. Hoitokustannuksissa merkittävimmin nousivat kiinteistöjen ja ulkoalueiden huoltokustannukset, jotka ylittivät budjetin yhteensä 9,7 %. Hoitokustannukset kokonaisuudessaan jäivät alle talousarvion. Pääomakustannukset jäivät alle talousarvion, mutta nousivat huomattavasti edellisestä vuodesta johtuen korkotason kohoamisesta sekä huomattavista lainannostoista uudistuotantoon ja perusparannuksiin. Kumulatiivinen kokonaisjäämä yhtiön jälkilaskelman mukaan on 6.521.940,44 €. Käyttövastikkeista kertynyt yli- tai alijäämä vähennettynä 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 2024 oli 537.787 € (korjausvaraus, talousarviossa osa käyttövastike 2:ta). Vuoden 2024 tilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset lisääntyivät yhteensä 2.418.269,72 euroa.

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

Käyttövastike 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. Käyttövastike 1:stä kerättiin 6.667.100,67 €.

Käyttövastike 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. Käyttövastike 2:sta kerättiin 20.355.537,11 €. Lisäksi vuokria kertyi 580.967,82 €. 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 8.335.483,20 euroa.

Varausten ja verojen jälkeen vuoden 2024 tulos oli 0 euroa.



Taloudellinen asema ja taloudelliset tunnusluvut

Vason taseen loppusumma vuonna 2024 on 259.205.219,59 euroa (2023: 235.680.953,78 €). Taseen loppusumma nousi n. 10 %.

	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto, milj.€	28,7	27,0	26,0	25,3
Liikevaihdon muutos %	6,2	3,9	2,9	3,6
Taseen loppusumma, milj.€	259,2	235,7	233,1	215,2
Korollinen vieras pääoma, milj.€	160,4	143,3	142,0	130,7
Korollinen vieras po / asunom2,€	787	704	724	683
Omavaraisuusaste, %	34,8	36,3	36,0	36,3
Keskivastike 1.1. €/m2/kk	11,23	10,83	10,70	10,56
Käyttöaste %	98,8	98,5	98,6	98,6
Asumisoikeusasukkaiden vaihtuvuus %	10,4	11,8	13,3	14,0
Asuntojen lukumäärä 31.12. kpl	2.974	2.974	2.850	2.766



Kohtuuhintaisen asumisen ja toiminnan tarkoituksen toteutuminen

ARAn asuntomarkkinakatsauksesta 2/2024 ilmenevästi asumisoikeusasuntojen vastikkeet alittavat markkinavuokrat Turun seudulla. Turussa asumisoikeusasuminen oli keskimäärin 22 % edullisempää 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 3,3 %. Vastikkeet keskimääräisesti olivat vuonna 2024 11,23 €/ m²/kk (2023:10,83 €/m²/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 2024 lopussa oli valmiina yhteensä 2 974 huoneistoa 114 kiinteistössä:
Vason asumisoikeusasuntojen määrän kehitys

	kiinteistöjä	asuntom ²	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	203 725,5	2 974

Valmiiden asuntojen kuntajakauma 31.12.2023

	kiinteistöjä	asuntom ²	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

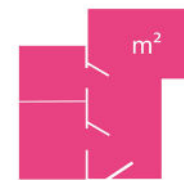
Vaso omistaa As Oy Puolalanpuistosta (Rauhankatu 4) katutasossa omassa toimistokäytössä olevan kerroksen 333 m².



114
Kiinteistöä



2 974
Huoneistoa



203 725,50
Asuinneliötä

Asuntojen käyttöaste ja asukkaat

Yhtiön euromääräinen käyttöaste pysyi lähes samana verrattuna edelliseen vuoteen, ollen 98,8 %. Asuntojen kappalemääräinen käyttöaste oli edellisen vuoden tapaan yli 99 %. Asuntojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden. Asuntohakemuksia jätettiin vuonna 2024: 2500 kappaletta (2023: 3.337 kpl). Asuntohakemusten määrään vaikuttivat asumisoikeuslain muutoksesta johtuva muutos järjestysnumeroiden hakuun ja hakualueiden muutos.

Vuoden 2024 vaihtuvuus oli 10,4 % (2023:11,8 %). Vuoden aikana päättyi 321 (2023:352) asumisoikeussopimusta, joista 17,5 % eli 56 kpl (2023:75) oli vaihtoja toiseen Vaso-asuntoon.

Vuoden lopussa oli voimassa 48 (2023: 50) vuokrasopimusta kiinteistöissä, joissa asumisoikeuksien kysyntää ei ollut riittävästi.

Vuoden 2024 lopussa Vason asunnoissa asui yhteensä 5.402 asukasta (2023:5.422).

Mittaamme asukkaidemme suosittehalukkuutta vuosittaisessa asukastyytyväisyyskyselyssä. Vuonna 2024 asukkaidemme nettosuosittehalukkuus (NPS) oli 47 (2023:28). NPS selkeä nousu on osoitus sitoutumisestamme asiakkaisiin ja korkealaatuisten tuotteiden ja palveluiden tarjoamisesta. Olemme panostaneet kuluneena vuotena erityisesti huollon ja isännöinnin laatuun.

Jokaisessa Vaso-kodissa on käyttövästikkeeseen 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

Kiinteistöjen isännöinti vastaa elinkaarihallinnasta ja kiinteistöjen ylläpidosta sekä asukkaidemme asukaspalvelusta. Kiinteistöjen isännöinti on toteutettu omalla organisaatiolla vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 2024 lopussa Vasossa työskenteli viisi isännöitsijää ja yksi tekninen isännöitsijä.

Kiinteistöjen korjauksiin käytettiin vuoden aikana 1,91 €/m²/kk, lisäksi 0,13 €/m²/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 2024 uusimme huollon palvelukuvauksemme aluehuolto pilotista saatujen kokemusten perusteella. Huoltoyhtiöistämme noin puolet työskentelivät vuoden lopussa uuden palvelukuvauksen perusteella.



Asuntokannan kehitys ja rakentaminen

Investoimme Vasossa vuonna 2024 n. 26,8 milj. euroa uudisrakentamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan perusparantamiseen. Tarkasteluvuonna ei valmistunut uusia kohteita. Vuoden 2024 lopussa rakenteilla oli 365 asuntoa Turkuun ja Raisioon. Perusparannus valmistui tarkasteluvuonna neljässä kohteessa: Beatankuja (Kaarina), Olavintytär (Kaarina), Ragnarinkivi (Turku) ja Metsärinne (Turku). Investointimme toteutuivat ennusteen mukaisena.

Vason kiinteistöistä merkittävä enemmistö on valmistunut 90-luvulla, jolloin myös rakennusosia koskevat korjaustarpeet ajoittuvat useammassa kiinteistössä lähivuosiin. Vason hallitus on hyväksynyt perusparannussuunnitelman vuosille 2021 - 2028. Korjauskustannusten maltillistuttua vuoden 2023 lopusta lähtien, Vaso pystyi toteuttamaan perusparannuksia vuoden 2024 aikana suunnitellusti.

Perusparannukset rahoitetaan valtion täytetakaamalla perusparannuslainalla, kohteen korjausvarauksella ja muilla omilla varoilla. Käyttövastikekorotuksiinkin tullaan myös turvautumaan.

Markkinointi ja tiedotus

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.

Kotisivut 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 käynnistimme kuukausikirjeen asukkaillemme.

Kevään Kotivaso-lehdellä oli 28. 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 -sivustoa.



Vastuullisuus

Vason kiinteistökanta on mukana EU-laajuisessa Motiva Oy:n hallinnoimassa asuinkiinteistöalan energiankulutuksen seurantaohjelmassa. Kuluva sopimuskausi on 2018 – 2025, lopullinen sääätavoite 10,5 % vuonna 2025.

Vuoden 2024 aikana käytettiin Vason kiinteistöissä lämpöä keskimäärin 29,04 kWh/m³ (2023:25,85 kWh/m³), vettä 102,82 l/as/vrk (2023:101,36 l/as/vrk) ja kiinteistösähköä 3,24 kWh/m³ (2022: 3,17 kWh/m³).

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 tCO₂.

Vaso osallistui osana Turun kaupungin konsortiota vuodet 2020 - 2024 kestävään EU:n User-Chi -projektiin, joka on osa laajempaa Horizon 2020 -hanketta. User-Chi -projektissa kehitetään käytäjälähtöisiä sähköisen liikkumisen ratkaisuja aina EU laajuisesta latauspisteverkostosta älykkäseen kuormanhallintaan kiinteistöissä. User-Chi -projekti käynnistyi helmikuussa 2020 ja Vason Pääskylvuoren uudiskohde on yksi projektin pilotikohteista. Pääskynlinnassa pilotoidaan aurinkopaneeleilla 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. Pilotikohteena on Runosmäkeen rakentuva uudiskohde Villa Viiri.

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. Vason kiinteistöissä on vuoden 2024 lopussa yli 900 sähkö- ja hybridautojen latauspistettä.

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

Vaso on asentanut ja asentaa tulevaisuudessa kiinteistöihin 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-asukasportaalissa.

Vuonna 2024 uusimme on 40% kiinteistökan-
tamme huoltosopimuksista uuden palveluku-
vauksen mukaisiksi.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Vason hallitus on nimittänyt OTM Anton Meriluodon toimitusjohtajaksi. Anton Meriluoto aloittaa toimitusjohtajan tehtävässä huhtikuussa 2025.

Hallituksen puheenjohtaja Liisa Norontaus on ilmoittanut eroavansa hallituksesta siirtyessään Vason työsuhteeseen hallinto-
asiantuntijaksi 1.2.2025. Uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi on valittu Joonas Kallio sekä varapuheenjohtajaksi jäsen Arto Salminen 1.2.2025 lähtien.

Ei muita 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 tammikuussa 2024 selonteko päättyneen vuoden sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan piirissä tapahtuneesta kehityksestä. Vuonna 2024 ei realisoitunut riskejä, joilla olisi ollut merkitystä yhtiön toimintaan, vastuunkantoon tai taloudelliseen tulokseen.

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit ovat strategisia, operatiivisia, rahoituksellisia tai vähinkorisejä. Vason merkittävimmät riskit liittyvät säädosympäristön muutokseen, rahoituksen saatavuuteen, suhdannevaihteluihin, inflaatioon ja korkojen nousuun. Riskienhallinta perustuu yhtiön toimintaympäristön muutosten tunnistamiseen, muutosten ennakoimiseen, reagointiherkkyyteen ja määrävälein asiantuntijakonsultin johdolla toteutettuun riskikartoitukseen sekä vakuutus turvan 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 uusi strategiansa 2024.

Operatiivisten riskien hallinnassa jokaisen kiinteistön kunnossapitoa varten on laadittu PTS-suunnitelma, jota päivitetään vuosittain. Henkilökunnan osaamista ja työssä jaksamista ylläpidetään ja seurataan aktiivisesti. Vuorovaikutus asukkaiden kanssa on aktiivista ja yhteisesti sovittujen toimintatapojen mukaista. Yhtiössä olevat rekisterit ovat yleisen tietosuoja-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 yhtenäislaina- tai 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 6.6.2024 ja ylimääräinen yhtiökokous 27.8.2024.

Yhtiön hallitus kokoontui vuoden aikana 14 kertaa. Hallituksen toimikausi on yksi vuosi. Sama kokoonpano istuu kuitenkin kunnallishallinnosta tutun valtuustokauden eli neljä vuotta. Hallituksella on yksi erillinen valiokunta.

Yhtiökokous valitsi 27.8.2024 uuden yhtiöjärjestyksen mukaisen hallituksen, jolloin jäsenten määrää lisättiin. Hallitus päätti sen jälkeen kutsua myös varajäsenet kaikkiin kokouksiin läsnäolo- ja puheoikeuksin.

Hallituksen jäsenet 2024

Hallituksen jäsenet 2024		Taustayhteisö
Liisa Norontaus	puheenjohtaja	Turun kaupunki
Joonas Kallio	varapuheenjohtaja	Turun kaupunki
Rauli Elenius	jäsen	Turun kaupunki
Arto Salminen	jäsen	Turun kaupunki
Ulla-Maija Vierimaa	jäsen	Turun kaupunki
Sirkku Alin	jäsen	asukkaiden edustaja
Ulla-Elina Hurme	jäsen	asukkaiden edustaja
Esa Kankaristo	jäsen	asukkaiden edustaja
Teuvo Mujo	jäsen	asukkaiden edustaja
Miina Kankaanranta	jäsen	Turun kaupunki alkaen 27.8.24
Elisa Vuorinen	jäsen	Raision kaupunki alkaen 27.8.24
Jouni Saario	varajäsen	Kaarinan kaupunki
Markku Tuuna	varajäsen	Naantalın kaupunki
Matti Metsistö	varajäsen	Liedon kaupunki alkaen 27.8.24
Elisa Vuorinen	varajäsen	Raision kaupunki 26.8.24 asti

Varajäsen kutsutaan kokoukseen tarvittaessa esteellisen tilalle.

Hallituksen työvaliokuntaan ovat 2024 aikana kuuluneet

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



Henkilöstö ja tilintarkastus

Henkilökunnan määrä on ollut vuoden aikana keskimäärin 16 kokoajaikäistä henkilöä, lisäksi taloushallinnossa on ollut kesä-/kiireapuna opiskelija.

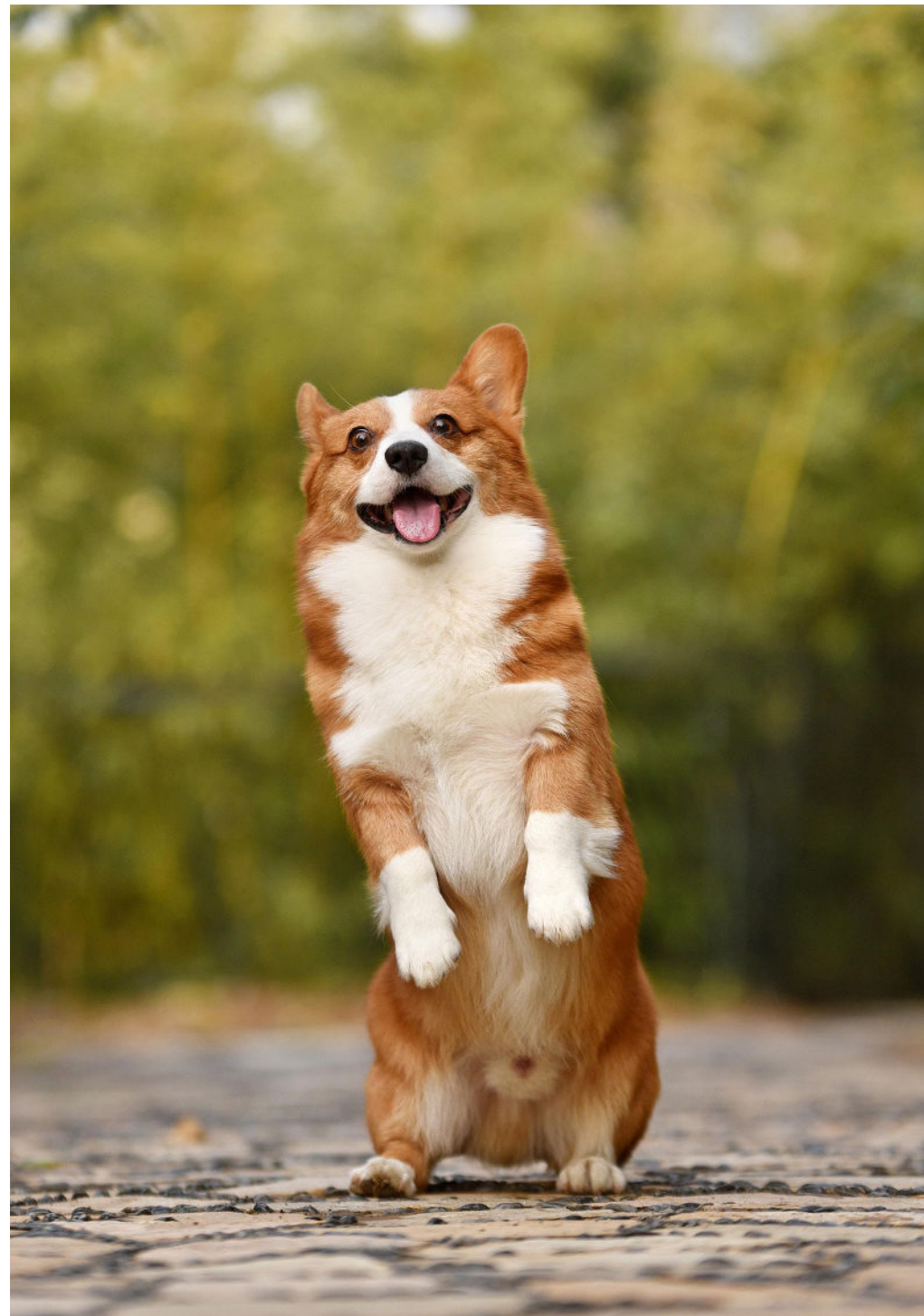
Yhtiön johtoryhmän ovat vuonna 2024 muodostaneet:

Toimitusjohtaja	OTM María 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

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



Asukasdemokratia

Asumisoikeuslain mukaan asukaskokoukset pidetään kiinteistökohtaisesti ja niissä valitaan asukastoimikunta ja kiinteistökohtainen valvoja sekä edustaja koko Vason käsittävään Vaso-kokoukseen. Vuosittain pidetään kaksi Vaso-kokousta.

Kevään Vaso -kokouksessa 24.4.2024 käytiin läpi vuoden 2023 toimintakertomus ja tilinpäätös sekä asukkaiden nimeämän valvojan kertomus. Toimiva valvoja valittiin tilintarkastajan valtuuksilla toimimaan myös vuoden 2024 - 2025 asukkaiden nimeämänä valvojana.

Syksyn Vaso-kokous pidettiin 1.10.2024. Kokouksessa oli esillä yhtiön toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2025, 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 Vason pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelma.

Koko asuntokantaa koskevilla asioilla neuvotellaan Yhteistyöelimen (Yte) kanssa.

Yhteistyöelimeen Yte ovat vuonna 2024 kuuluneet:

1.10. saakka:

Varsinaiset jäsenet

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

Varajäsenet

- Jukka Haapala
- Anne Johansson

1.10. lähtien:

Varsinaiset jäsenet

- Esa Kankaristo, puheenjohtaja
- Pekka Paatonen, varapuheenjohtaja
- Jani Fält
- Martti Gustafsson
- Jukka Haapala
- Tintu Hopiavuori
- Ulla-Elina Hurme
- Anne Johansson
- Jarno Laitinen
- Päivi Laitinen
- Ari Orko
- Kari Peräntie
- Tapani Rautio
- Mikko Ruskamo
- Tellervo Ullakonoja
- Kari Vainio

Varajäsenet

- Sirkku Alin
- Teuvo Mujo
- Pia Palosaari
- Tuula Roslöf

Asumisoikeuslain mukaisen asukaskokouksen eli Vaso-kokouksen nimeämänä valvojana toimi Pekka Paatonen.

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



Järjestöyhteistyö

Vaso on jäsenenä Suomen Asumisoikeusyhdistys (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 2025 toiminnan näkymät

Kohtuuhintaisen asumisen kysyntä on korkealla tasolla kuluttajien epävarmoista taloudellisista ja työllisyysnäky- mistä johtuen. ARAn asuntomarkkinakatsauksesta 2/2024 ilmenevästi Turku on Helsingin ohella ainoana noussut melko kireään luokkaan asumisoikeusasuntojen kysyntätilanteessa. Kasvava väestömäärä Turun seudulla ylläpitää asumisoike- usasukysyntää myös tulevaisuudessa. Tällä hetkellä on rakenteilla poikkeuksellisen runsas määrä asumisoikeusasun- toja. Huomattava määrä rakenteilla olevista asumisoikeus- asunnoista valmistuu vuoden 2025 loppupuolella ja vuoden 2026 aikana niin Vasolle kuin muille asumisoikeusasuntoja tuottaville yhteisöille. Poikkeuksellisen runsaan valmistuvien asumisoikeusasuntojen tarjonnan ennakoidaan laskevan Vason käyttöastetta väliaikaisesti. Vaso on ryhtynyt toimenpi- teisiin, joilla tähdätään mahdollisimman lyhyeen väliaikaiseen käyttöasteen laskuun.

Kuntarahoitus ennustaa vapaarahoitteinen asuntorakenta- minen kääntyy vuonna 2025 kasvuun, mutta volyymi on yhä kaukana normaalitasosta. Asuntokauppa vähitellen vilkastuu ja myös asuntohintojen odotetaan nousevan maltillisesti 2025 alkaen. Valtion tukemassa rakentamisessa asuntoaloitukset sen sijaan vähenevät korkotukilainavaltuuksien supistumisen vuoksi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran toimin- not itsenäisenä virastona ovat päättymässä ja ne siirretään

osaksi ympäristöministeriötä maaliskuussa 2025.

Vaso seuraa tiiviisti uudistuksen käytännön vaikutuksia, koska hallinnoivan viranomaisen muuttuminen voi tarkoittaa joiden- kin yhtiön prosessien uudistamista.

Vason toimintaan vaikuttaa hallitusohjelman kirjaus asumis- oikeusasumisen uudistuotannon rahoituksen lopetuksesta. Hallitusohjelman kirjauksen toteutumista on siirretty kahdesti hallitusohjelman julkaisun jälkeen. Ensin uusien asumisoike- usasuntojen korkotuen myöntämisen päättämistä siirrettiin vuoden 2024 loppuun ja toisen kerran vuoden 2025 loppuun. Uusia asumisoikeusasuntojen rahoitushakemuksia ei ole voinut jättää 31.12.2023 jälkeen Araan. Vaso pyrkii aktiivises- ti löytämään ratkaisuja yhteistyössä muiden alantoimijoiden kanssa asumisoikeustuotannon jatkamiseksi sekä muiden tuote- ja rahoitusmallien löytämiseksi.

Vuodelle 2025 laadittu talousarvio perustuu käyttövastikkeis- sa keskimääräiseen 1,2 %:n korotukseen. Muutosten vaihtelu- väli oli 0,00 – +0,35 €/m²/kk. Korotusten jälkeen keskivastike on 11,39 € ja vaihteluväli välillä 9,60 – 14,70 €/m²/kk.



Tilikauden 1.1.-31.12.2024 tuloksen käsittely

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



Tilinpäätös

Tuloslaskelma 2024

		1.1.-31.12.2024		1.1.-31.12.2023
Liikevaihto				
Vastikkeet		26 656 000,87		25 015 138,67
Vuokrat		580 967,82		665 640,19
Käyttökorvaukset		1 480 127,65		1 369 206,75
Liikevaihto yhteensä		28 717 096,34		27 049 985,61
Rakennuttaminen omaan käyttöön		408 652,03		224 570,87
Muut kiinteistön tuotot		128 728,46		30 654,43
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-971 897,53		-913 869,95	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-179 240,60		-171 637,40	
Muut henkilösivukulut	-18 930,21	-1 170 068,34	-24 377,32	- 1 109 884,67
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-8 335 483,20		-8 043 970,88
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-187 874,27		-200 990,53	
Käyttö ja huolto	-1 576 920,66		-1 481 539,95	
Ulkoalueiden huolto	-444 320,89		-416 478,79	
Siivous	-286 758,34		-284 092,53	
Lämmitys	-3 148 883,97		-3 133 114,35	
Vesi- ja jätevesi	-999 291,73		-962 753,64	
Sähkö	-676 664,04		-632 699,12	
Jätehuolto	-690 195,83		-730 277,87	
Vahinkovakuutukset	-133 032,90		-111 185,72	
Vuokrat	-65 429,27		-61 791,88	
Kiinteistövero	-857 152,11		-796 739,83	
Korjaukset	-4 786 643,92		-5 034 798,08	
Muut hoitokulut	-754 563,98	-14 607 731,91	-648 279,23	-14 494 741,52
Luottotappiot		-17 418,05		-2 317,90
Muut kiinteistön kulut		-150 975,33		-164 116,10
Liikevoitto		4 972 800,00		3 490 179,84
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	14,18		1 234,44	
Muut korkotuotot	537 127,09		225 842,55	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 091 671,55	-2 554 530,28	-2 205 853,93	-1 978 776,94
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		2 418 269,72		1 511 402,90
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos		-2 418 269,72		-1 511 402,90
Tuloverot		0,00		0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00

Tase 2024

		31.12.2024		31.12.2023
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		51 187,72		92 197,49
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	24 441 838,87		23 325 448,37	
Liittymismaksut	7 237 344,92		6 973 004,97	
Rakennukset ja rakennelmat	180 891 200,59		174 854 819,34	
Koneet ja kalusto	2 068 515,17		2 277 668,08	
Muut aineelliset hyödykkeet	115 670,88		180 528,44	
Ennakkomaksut ja keskenäiset hankinnat	27 406 413,45	242 160 983,88	15 829 694,75	223 441 163,95
Sijoitukset				
Muut osakkeet ja osuudet		1 563 296,85		1 286 555,43
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	198 216,39		217 447,89	
Rahastosaamiset	1 081 813,40			
Saamiset konsernilta	2 632 721,69		51 161,87	
Muut saamiset	54 788,82		2 445,86	
Siirtosaamiset	412 730,40	4 380 270,70	290 127,20	561 182,82
Rahoitusarvopaperit				
Muut arvopaperit		9 970 994,31		9 500 325,26
Rahat ja pankkisaamiset		1 078 486,13		799 528,83
		259 205 219,59		235 680 953,78
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	343 103,37		343 103,37	
Rakennusrahasto	404 966,60		404 966,60	
Asumisoikeusrahasto	45 698 102,83		43 530 340,40	
Edellisten tilikausien tappio	-135 256,97		-135 256,97	
Tilikauden voitto	0,00	46 310 915,83	0,00	44 143 153,40
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Verotusperusteiset varaukset		43 574 794,44		41 156 524,72
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		153 696 150,48		136 908 948,80
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	6 715 548,14		6 425 187,03	
Saadut ennakot	569 815,08		457 120,31	
Ostovelat	2 541 749,65		965 733,77	
Velat konsernille	546 194,90		612 722,74	
Velat omistusyhteisyrityksille	17 707,81		21 968,97	
Muut lyhytaikaiset velat	4 187 198,18		4 088 644,48	
Siirtovelat	1 045 145,08	15 623 358,84	900 949,56	13 472 326,86
		259 205 219,59		235 680 953,78

Rahoituslaskelma 2024

	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	4 972 800,00	3 490 179,84
Oikaisut liikevoittoon	7 926 831,17	7 819 400,01
Käyttöpääoman muutos	-1 683 664,90	1 276 775,80
Korot ja maksut	-2 931 757,89	-1 955 703,89
Saadut korot	385 930,06	111 378,33
Muut rahoituskulut	-1 972,00	-14 917,50
Liiketoiminnan rahavirta	8 668 166,44	10 727 112,59
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-26 882 382,75	-11 306 601,62
Saadut osingot investoinneista	14,18	1 234,44
Investointien rahavirta	-26 882 368,57	-11 305 367,18
Rahoituksen rahavirta		
Konsernitilin saldon muutos	-281 496,74	5 037 686,14
Maksut rahastoihin	2 167 762,43	109 509,50
Pitkäaikaisten lainojen nostot	23 894 500,00	10 393 200,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-6 816 937,21	-9 105 764,58
Rahoituksen rahavirta	18 963 828,48	6 434 631,06
Rahavarojen muutos	749 626,35	5 856 376,47
Rahavarat 1.1.	10 299 854,09	4 443 477,62
Rahavarat 31.12.	11 049 480,44	10 299 854,09

Liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAADIN- TAPERIAATTEET

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 vaikutusaikanaan kolmen-viiden vuoden tasapoistoin. Poistajat vastaavat hyödykkeen taloudellista pitoaika. Liedon Kaunokin kiinteistön tulipalossa tuhoutuneen talon osalta on tehty lisäpoisto.

Saadut avustukset on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

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

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

	2024	2023
Rakennuksista ja rakennelmista	7 537 133,35	7 135 978,08
Lisäpoisto rakennuksista ja rakennelmista		103 658,00
Koneista ja kalustosta	689 538,29	697 401,88
Muista pitkävaik.menoista ja aineellisista hyödykkeistä	108 811,56	106 932,92
Yhteensä	8 335 483,20	8 043 970,88

TASEEN LIITETIEDOT

AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2024	2023
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	383 832,16	383 832,16
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 944,23	0,00
Hankintameno 31.12.	386 776,39	383 832,16
Kertyneet poistot	-335 588,67	-291 634,67
Kirjanpitoarvo 31.12.	51 187,72	92 197,49
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	23 325 448,37	23 324 198,37
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 116 390,50	1 250,00
Hankintameno 31.12.	24 441 838,87	23 325 448,37
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	6 973 004,97	6 860 018,01
Lisäykset 1.1.-31.12.	264 339,95	112 986,96
Hankintameno 31.12.	7 237 344,92	6 973 004,97
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	284 736 770,54	271 756 369,38
Lisäykset 1.1.-31.12.	13 573 514,60	12 980 401,16
Hankintameno 31.12.	298 310 285,14	284 736 770,54
Kertyneet poistot	-117 419 084,55	-109 881 951,20
Kirjanpitoarvo 31.12.	180 891 200,59	174 854 819,34
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	17 153 469,27	16 277 536,29
Lisäykset 1.1.-31.12.	480 385,38	875 932,98
Hankintameno 31.12.	17 633 854,65	17 153 469,27
Kertyneet poistot	-15 565 339,48	-14 875 801,19
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 068 515,17	2 277 668,08

Liitetiedot

	2024	2023
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	770 808,27	735 186,11
Lisäykset 1.1.-31.12.		35 622,16
Hankintameno 31.12.	770 808,27	770 808,27
Kertyneet poistot	-655 137,39	-590 279,83
Kirjanpitoarvo 31.12.	115 670,88	180 528,44

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	15 829 694,75	18 377 467,78
Lisäykset 1.1.-31.12.	25 993 327,84	11 233 515,51
Vähennykset 1.1.-31.12.	-14 416 609,14	-13 781 288,54
Hankintameno 31.12.	27 406 413,45	15 829 694,75

Aktivoidut korkomenot

Aktivoidut korkomenot tilikaudella keskeneräisiin hankintoihin	30 486,12	16 953,07
--	-----------	-----------

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

SIJOITUKSET

Osakkeet ja osuudet

	2024	2023
Hankintameno 1.1.	1 286 555,43	1 213 803,17
Lisäykset 1.1.-31.12.	276 741,42	72 752,26
Hankintameno 31.12.	1 563 296,85	1 286 555,43

SAAMISET

Rahastosaamiset

Asumisoikeusmaksusaamiset, uudiskohteet	1 081 813,40	
---	--------------	--

Saamiset konsernilta

Turun kaupungin konsernitili	332 658,61	51 161,87
------------------------------	------------	-----------

Siirtosaamiset

Korkosaamiset	328 590,82	177 393,79
Muut siirtosaamiset	84 139,58	112 733,41
Yhteensä	412 730,40	290 127,20

Liitetiedot

RAHOITUSARVOPAPERIT

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 kuponnikorot vaihtelevat välillä 0,75 - 7,875%.

	2024	2023
Kirjanpitoarvo 1.1.	9 500 325,26	3 424 821,01
Lisäykset 1.1.-31.12.	774 236,75	6 563 421,75
Vähennykset 1.1.-31.12.	-303 567,70	-487 917,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 970 994,31	9 500 325,26
Jälleenhankintahinta 31.12.	9 895 417,17	9 391 160,50
Erotus	75 577,14	109 164,76
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2024	2023
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.	43 530 340,40	43 420 830,90
Lisäykset 1.1.-31.12.	2 196 960,00	
Asumisoikeusrahaston muutos	-29 197,57	109 509,50
Asumisoikeusrahasto 31.12.	45 698 102,83	43 530 340,40
Ed.tilikausien tappiot	-135 256,97	-135 256,97
Tilikauden voitto	0,00	0,00
Oma pääoma 31.12.	46 310 915,83	44 143 153,40

Liitetiedot

VELAT	2024	2023
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	131 239 905,00	121 559 906,00
Velat konsernille		
Ostovelat	546 194,90	612 722,74
Yhteensä	546 194,90	612 722,74
Velat omistusyhteisyrityksille		
Ostovelat	17 707,81	21 968,97
Yhteensä	17 707,81	21 968,97
Siirtovelat		
Korkovelat	712 354,92	554 413,26
Palauttamatta olevat asumisoikeusmaksut	112 775,22	144 177,26
Muut siirtovelat	220 014,94	202 359,04
Yhteensä	1 045 145,08	900 949,56
Muut lyhytaikaiset velat		
Vakuusmaksut	4 149 058,12	4 055 088,90
VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET		
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja rasitteet		
	2024	2023
Rahalaitoslainat		
Valtiokonttori	14 661 554,77	19 553 193,06
Kuntarahoitus Oyj	115 020 384,98	92 182 475,98
Nordea	372 567,37	432 532,09
Handelsbanken	27 391 466,74	28 151 130,14
Turun Seudun Osuuspankki	2 965 724,76	3 014 804,56
	160 411 698,62	143 334 135,83
Annetut kiinnitykset		
Valtiokonttori	154 508 979,28	168 243 779,28
Kuntarahoitus Oyj	204 683 984,64	152 228 534,64
Nordea	1 233 557,53	1 233 557,53
Handelsbanken	46 620 809,68	39 116 709,68
Turun Seudun Osuuspankki	4 237 560,00	4 237 560,00
vapaat panttikirjat	49 031 693,15	50 857 023,15
	460 316 584,28	415 917 164,28
Taloudellista merkitystä omaavia rasitteita ei ole.		

Liitetiedot

LEASINGMAKSUT v. 2025 SEKÄ v. 2025 JÄLKEISET MAKSUT	v. 2025	v. 2025
		jälkeiset maksut
Koneet ja kalusto	3 964,45	3 283,07

ETUPISTEJÄRJESTELMÄ

Asukkaille kertyy etupisteitä jokaisesta täydestä asumiskuukaudesta sekä asukasdemokratiaan osallistumisesta. Viiden vuoden asumisen jälkeen kertyy lisäksi vuosittaista boneuskertymää, joka kasvaa viiden vuoden välein. Etupisteitä voi käyttää asumismukavuuden lisäämiseen ja kunnossapitoon tarkoitettuihin etupaketteihin.

Etupistejärjestelmä nostaa korjausvelvoitetta, seuraavalle vuodelle on varattu 100.000 €.

MUUT TALOUDELLISET VASTUUT

Tilinpäätöshetkellä nostamaton osuus korkotukilainoista	61 275 017,00	23 462 574,00
---	---------------	---------------

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT

	2024	2023
Tilintarkastus	8 593,50	8 213,76
Toimeksiannot	9 514,00	7 058,70
Muu palvelu	6 789,19	31 380,73
	24 896,69	46 653,19

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

	2024	2023
Yhtiön palveluksessa on tilikaudella ollut keskimäärin		
Toimihenkilöitä	16	16
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot		
Hallitus	43 220,00	36 660,00
Toimitusjohtaja	116 313,03	106 862,11
	159 533,03	143 522,11

ASUMISOIKEUSLAIN EDELLYTTÄMÄT LIITETIEDOT

HUONEISTOT, JOITA KOSKEVA ASUMISOIKEUS ON LUNASTETTU

	2024	2023
Vapaat huoneistot	20 kpl	15 kpl
Vuokratut huoneistot	47 kpl	50 kpl

Liitetiedot

OMISTUKSESSA OLEVAT TOISTEN YHTEISÖJEN OSAKKEET JA OSUUDET

	Osakkeet/Osuudet	2024	2023
As Oy Puolanpuiston	1-1497	350 301,81	350 301,81
Finda Oy	270 kpl	-	-
Haritun Huolto Oy	81-82, 93-94, 115-116	-	-
Keon Autopaikat Oy	132-206, 570-586, 610-626, 650-666	211 916,79	211 916,79
Turun Länsikeskuksen Paikoitus Oy	29-48	42 892,97	42 892,97
Kiinteistö Oy Liedon Parkki	52-57, 70-91, 146, 150-152	326 400,00	326 400,00
Kiinteistö Oy Kirstinpuiston Pysäköinti	1-10, 290-320, 1291-1310, 1901-1950, 2691-2730	354 943,86	354 943,86
Kiinteistö Oy Herttuankulman Kristoffer	1-100	1,00	
Kiinteistö Oy Villa Viiri	1-100	1,00	
Asunto Oy Rasion Kertunlinna	1-1000	276 737,42	
Asunto Oy Rasion Hohtosini	1-2500	1,00	
Asunto Oy Rasion Keisarinviitta	1-2500	1,00	
Turun Seudun Osuuspankki	Osuusmaksu	100,00	100,00
Yhteensä		1 563 269,85	1 286 555,43

LUNASTUSVASTUU ASUMISOIKEUDESTA LUOPUJILLE JA ERÄÄNTYNEET LUNASTUSSUORITUKSET

Lunastusvastuu asumisoikeudesta luopujille	1 099 596,92	914 089,94
Erääntyneet lunastussuoritukset	112 775,22	144 177,26
Yhteensä	1 212 372,14	1 058 267,20

Yhteensä yhtiöllä on lunastusvastuu asumisoikeusmaksuihin 44.698.102,83 € 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 osoittees-
sa 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
308	KERTUNLINNA	Kokinvuorenkatu 11, 21200 Raisio	RAISIO
309	KULTASIIPI	Perhosenkatu 3 ja 5, 21280 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	Kärjäätuomarink.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,	TURKU
356	PUISTONPORTTI	Hovineidonkatu 4, 20200 Turku	TURKU
357	KRISTOFFER	Juhana Herttuan puistok.10, 20200 Turku	TURKU
358	VILLA VIIRI	Vesalankatu 11-13, 20360 Turku	TURKU

Liitetiedot

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
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	Mylykiventie 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
811	WAISTENRIVI	Kaharinkatu 6, 20400 Turku	TURKU
813	ISOTALO 52-54	Saarenmaank. 17, Hiidenmaank. 2, 20240 Turku	TURKU

Liitetiedot

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	Päivänkakkarakuja 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 2024

KÄYTTÖVASTIKE I

Tuotot (ei-tasattavat)

Käyttövastike I:n tuotot	6 667 100,67
Vuokrat	205 203,59
Autopaikka- ja tallivuokrat	265 173,74
Vesimaksut	1 211 508,03
Muut käyttökorvaukset	3 445,88
Luottotappiot ja oikaisuerät	-17 418,05
Muut kiinteistön tuotot	24 623,87
Tuotot (ei-tasattavat) yhteensä	8 359 637,73

Hoitokulut (ei-tasattavat)

Hallinto	227,97
Asukastoiminta	-22 266,47
Käyttö ja huolto	-1 553 098,56
Ulkoalueiden huolto	-444 320,89
Siivous	-277 195,71
Lämmitys	-3 148 833,97
Vesi ja jätevesi	-997 968,73
Sähkö ja kaasu	-671 349,78
Jätehuolto	-690 031,19
Vahinkovakuutukset	-220,04
Pienet vuosikorjaukset, kuluiksi kirjatut	-62 257,61
Muut hoitokulut	-26 917,69
Hoitokulut (ei-tasattavat) yhteensä	-7 894 282,67

Tilikauden jäämä

465 355,06

Edellisten tilikausien jäämä

584 389,48

Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä

1 049 744,54

KÄYTTÖVASTIKE II

Tuotot (tasattavat)

Käyttövastike II:n tuotot	17 813 595,40
Vuokrat	375 764,23
Muut kiinteistön tasattavat tuotot	409 752,03
Tuotot (tasattavat) yhteensä	18 599 111,66

Hoitokulut (tasattavat)

Henkilöstökulut	-1 230 226,48
Hallinto	-176 303,21
Asukastoiminta	-6 878,98
Käyttö ja huolto	-23 822,10
Siivous	-9 562,63
Vesi ja jätevesi	-1 323,00
Sähkö ja kaasu	-5 314,26
Jätehuolto	-164,64
Vahinkovakuutukset	-132 812,86
Vuokrat	-65 429,27

Jälkilaskelma 2024

Kiinteistövero	-857 152,11
Suuret vuosikorjaukset, kuluiksi kirjatut	-4 405 256,43
Taseeseen aktivoitunut kulut	-212 243,77
Muut hoitokulut	-760 635,69
Hoitokulut, tasattavat, yhteensä	-7 887 125,43
Pääomatuotot	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	14,18
Pääomatuotot yhteensä	14,18
Pääomakulut	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 091 589,88
Lainojen lyhennykset	-6 816 937,21
Pääomakulut yhteensä	-9 908 527,09
Tilikauden jäämä	803 473,32
Edellisten tilikausien jäämä	3 402 960,82
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	4 206 434,14
KORJAUSVARAUS	
Tuotot	
Korjausvarauksiin kerätyt vastiketuotot	537 787,80
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	18 385 924,41
Tuotot yhteensä	18 923 712,21
Kulut	
Varauksella katetut kulut	-319 129,88
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	-18 604 582,33
Kulut yhteensä	-18 923 712,21
Tilikauden jäämä	0,00
Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä	0,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	0,00
Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä	11 845 263,70
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä	12 063 921,62

Jälkilaskelma 2024

LAINOJEN LYHENNYKSIIN VARAUTUMINEN

Tuotot

Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastikkeet	1 637 517,00
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	5 377 326,36
Tuotot yhteensä	7 014 843,36

Kulut

Väliaikaisesti muuhun tark.lainatut varat yhteensä	-3 885 417,67
Kulut yhteensä	-3 885 417,67

Tilikauden jäämä	3 129 425,69
Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä	1 417 075,02
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	4 546 500,71

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä	5 377 326,36
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä	7 014 843,36

INVESTOINNIT JA RAHOITUS

Investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-1 590 528,24
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset (uudiskohteet)	-27 078 791,01
Lainojen nostot	23 894 500,00
Asumisoikeusrahaston muutos	2 167 762,43
Muut erät	599 568,64
Nostot varautumisista / palautukset varautumisiin	-1 273 250,77
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä	-3 280 738,95

Kokonaisjäämä	6 521 940,44
----------------------	---------------------

Rahoitusomaisuus	15 429 751,14
Lyhytaikainen vieraspääoma	15 623 358,84
./ Seuraavan tilikauden lyhennykset	- 6 715 548,14
Taseen rahoitusasema	6 521 940,44

Käyttövastike- laskelma 2024

KÄYTTÖVASTIKE I:llä KATETTAVA TOIMINTA

Tuotot (ei-tasattavat)

Käyttövastike I:n tuotot	6 795 236,50	
Muut vuokrat	7 334,75	
Vesimaksut	1 213 902,91	
Muut käyttökorvaukset	259 780,34	
Muut kiinteistön tuotot	2 400,00	
Vastikkeisiin siirretty ed.vuosien yli-/alijäämä	39 100,00	8 317 754,50

Hoitokulut (ei-tasattavat)

Käyttö ja huolto	1 458 375,59	
Ulkoalueiden huolto	348 577,66	
Siivous	283 463,44	
Lämmitys	3 314 157,01	
Vesi ja jätevesi	1 077 436,87	
Sähkö	842 881,16	
Jätehuolto	802 095,93	
Korjaukset	38 612,66	
Asukastoiminta	43 200,00	
Muut hoitokulut	47 549,92	
Sisäisten lainojen hoito	61 404,26	8 317 754,50

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

ED. TILIKAUSIEN KÄYTTÖVASTIKE I:N JÄÄMÄ (+/-)		0,00
SIIRTYVÄ KÄYTTÖVASTIKE I:N JÄÄMÄ (+/-)		799 398,20

Käyttövastikelaskelma 2024

KÄYTTÖVASTIKE II:lla KATETTAVA TOIMINTA

Tuotot (tasattavat)

Käyttövastike II:n tuotot	18 560 824,07	
Tyhjäkäyttö	-450 000,00	
Muut kiinteistöjen tasattavat tuotot	18 750,00	
Vastikkeisiin siirretty ed.vuosien yli-/alijäämä	217 679,38	18 347 253,45

Hoitokulut (tasattavat)

Henkilöstökulut	1 265 321,00	
Hallinto	98 460,00	
Käyttö ja huolto	35 456,00	
Siivous	9 580,00	
Vesi ja jätevesi	1 440,00	
Sähkö	5 000,00	
Jätehuolto	720,00	
Vahinkovakuutukset	122 970,00	
Tonttivuokrat	67 254,00	
Kiinteistövero	882 872,00	
Korjaukset	4 947 533,52	
Käyttövastikkeella katettavat aktivoituneet kulut	220 500,00	
Asukastoiminta	14 400,00	
Muut hoitokulut	818 965,00	8 490 471,52
Välittömät verot		

RAHOITUS

Pääomatuetot

Korkotuotot	98 497,07	98 497,07
-------------	-----------	-----------

Pääomakulut

Korkokulut	3 411 894,00	
Muut rahoituskulut		
Lainojen lyhennykset	6 543 385,00	9 955 279,00

Käyttövastike II:n jäämä (+/-)

		0,00
ED. TILIKAUSSIEN KÄYTTÖVASTIKE II:N JÄÄMÄ (+/-)		3 123 533,92
KERTYNYT KÄYTTÖVASTIKE II:N YLI- / ALIJÄÄMÄ (+/-)		3 123 533,92

Käyttövastikelaskelma 2024

KORJAUSVARAUKSET

Tuotot

Korjausvaraustuotot	537 787,80	537 787,80
---------------------	------------	------------

Kulut

Perusparannuskulut	172 350,00	
Korjauskulut		172 350,00

Korjausvarausyli/alijäämä (+/-)

ED. TILIKAUSIEN KORJAUSVARAUSJÄÄMÄ +/-		0,00
SIIRTYVÄ KORJAUSVARAUSYLI/ALIJÄÄMÄ +/-		365 437,80

Ed.tilikausien korjausvarausylijäämä ilman rakennushankkeiden väliaikaisrahoituksen vähennystä		11 440 108,60
--	--	---------------

VARAUTUMINEN LAINOJEN LYHENNYKSIIN

Tuotot

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

Kulut

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

Varautumisen yli/alijäämä (+/-)		1 637 517,00
---------------------------------	--	--------------

ED. TILIKAUSIEN VARAUTUMISEN YLI/ALIJÄÄMÄ +/-		1 848 578,84
SIIRTYVÄ VARAUTUMISEN YLI/ALIJÄÄMÄ +/-		3 486 095,84

Ed.tilikausien lyhennysvarausylijäämä ilman rakennushankkeiden väliaikaisrahoituksen vähennystä		5 865 519,36
---	--	--------------

KOKONAISJÄÄMÄ +/-

josta varautumisiin yhteensä		2 002 954,80
------------------------------	--	--------------

KUMULATIIVINEN JÄÄMÄ +/-

josta varautumisiin yhteensä		7 774 465,76
------------------------------	--	--------------

		3 851 533,64
--	--	--------------

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Turussa 13. päivänä maaliskuuta 2025

Joonas Kallio

Joonas Kallio, hallituksen pj.

Sirkku Alin

Sirkku Alin, hallituksen jäsen

Maria Aspala

Maria Aspala, toimitusjohtaja

Rauli Elenius

Rauli Elenius, hallituksen jäsen

Ulla-Elina Hurme

Ulla-Elina Hurme, hallituksen jäsen

Miina Kankaanranta

Miina Kankaanranta, hallituksen jäsen

Esa Kankaristo

Esa Kankaristo, hallituksen jäsen

Teuvo Mujo

Teuvo Mujo, hallituksen jäsen

Arto Salminen

Arto Salminen, hallituksen jäsen

Jouni Saario

Jouni Saario, hallituksen varajäsen

Elisa Vuorinen

Elisa Vuorinen, hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 20. maaliskuuta 2025

Emmi Lakula

KPMG Oy Ab

Emmi Lakula, KHT



Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta

Tilinpäätös

Toimintakertomus ja tilinpäätös

Tulosteena ja sähköisesti

Tase-erittelyt

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

Liitetietosisitteet - 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.–31.12.2024. 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 suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme

hankkineet lausuntomme 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 virheellisyyttä.

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 lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.



Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. 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, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. 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 suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkitävät 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 2025
KPMG OY AB

Emmi Lakula
Emmi Lakula
KHT

