

# TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2025

*Elämäsi  
kokoinen  
koti*

# SISÄLLYSLUETTELO

VASO VUONNA 2025 .....	3
Vaso lyhyesti.....	3
Yhtiön omistusrakenne.....	3
Toimitusjohtajan katsaus .....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	5
STRATEGIA .....	6
Sujuva arki ja parhaat palvelut.....	6
Vastuullinen toimija.....	6
Vaiuttava ja vetovoimainen kumppani.....	6
Rohkea asumisen visionääri .....	6
LIIVEVAIHTO 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 .....	15
TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT .....	15
RISKIENHALLINTA.....	16
HALLINTO JA HENKILÖSTÖ .....	17
Yhtiökokous ja hallitus.....	17
Henkilöstö ja tilintarkastus.....	18
Asukasdemokratia.....	19
Järjestöyhteistyö.....	20

VUODEN 2026 TOIMINNAN NÄKYMÄT .....	21
TILIKAUDEN 1.1.–31.12.2025 TULOKSEN KÄSITTELY.....	22
TILINPÄÄTÖS 2025 .....	23
Tuloslaskelma.....	23
Tase.....	24
Rahoituslaskelma .....	25
LIITETIEDOT .....	26
Jälkilaskelma.....	35
Käyttövastikelaskelma .....	38
TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS .....	40
Allekirjoitukset.....	40
Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta .....	41
TILINTARKASTUSKERTOMUS.....	42



# VASO VUONNA 2025

## Vaso lyhyesti

**V**arsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Vaso omistaa 116 asumisoikeuskiinteistöä viiden Varsinais-Suomen kunnan alueella. Asuntoja on yhteensä 3.089, asukkaita noin 5.500. Vason 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.

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 toiminta-alueena on Turun seutukunnasta Kaarina, Lieto, Naantali, Raisio ja Turku.

***Jo yli 30 vuoden ajan Vason kodit ovat vastanneet aina perheiden asumisen tarpeista helppoutta hakevien senioreiden asumisen tarpeisiin.***

## 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. Yhtiön osakkeiden omistus on jakautunut vuodesta 1994 alkaen seuraavasti:

Turun kaupunki	56,67 %
Kaarinan kaupunki	10,00 %
Raision kaupunki	10,00 %
Liedon kaupunki	6,67 %
Naantalin kaupunki	6,67 %
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	5,33 %
Sato-Rakennuttajat Oy	4,66 %
	100,00 %

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy kuuluu Turun kaupunkikonserniin. Konsernissa yhtiö on markkinoilla toimiva asunto- ja kiinteistöliiketoimintasektorin yhteisö. Turun kaupungin omistajapolitiikan 2022–2025 mukaan yhtiö huolehtii omalta osaltaan riittävästä asumisoikeusasuntojen tarjonnasta omistamalla, ylläpitämällä ja tuottamalla laadukkaita asumisoikeusasuntoja.



## Toimitusjohtajan katsaus

Vaso vietti vuonna 2025 35-vuotisjuhlavuottaan, jonka teema oli "Yhdessä". Vaso juhlisti vuodesta 1990 jatkunutta taivaltaan yhdessä asiakkaiden ja sidosryhmien kanssa. Vason vuosi 2025 muistetaan myös mittavista investoinneista uudisrakentamiseen sekä muuttuvasta asuntopoliittisesta toimintaympäristöstä.

Suomen hallitusohjelmaan kirjattiin keväällä 2023 tavoite asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisesta. Heikon asuntorakentamisen suhdannelanteen vuoksi tukea päätettiin jatkaa vuoden 2025 loppuun. Vuosille 2024 ja 2025 korotetut korkotukilainavaltuudet mahdollistivat suuren määrän uusia asumisoikeusasuntojen rakennushankkeita, joista lähes kaikki valmistuvat vuoden 2026 loppuun mennessä.

Vuonna 2027 valmistuu enää yksittäisiä asumisoikeuskohteita, mikä kiristää asumisoikeusasuntojen markkinaa. Asumisoikeusasuntojen tuotannon käynnistäminen uudelleen on tärkeää, jotta asumisoikeusyhteisöt voivat vastata asumisoikeusasuntojen kysyntään myös tulevaisuudessa. Vaso on jatkanut aktiivista vuoropuhelua päättäjien ja sidosryhmien kanssa korostaen asumisoikeusasumisen ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen merkitystä asukkaille, kaupungeille ja rakennus-  
alalle.

Vaso investoi vuoden 2025 aikana 64,7 milj. euroa (2024: 26,8 milj. euroa) uudisrakentamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan perusparantamiseen. Vuonna 2025 valmistui kaksi uutta kohdetta, Artemis (77 asuntoa) Turun Kirstinpuistoon ja Kertunlinna (36 asuntoa) Raision Kerttulaan. Vasolla oli rakenteilla vuoden 2025 lopussa yhteensä 378 uutta asumisoikeusasuntoa seitsemässä kohteessa Turussa ja Raisiossa. Lisäksi Vaso jatkoi kiinteistökannan perusparantamista suunnitelman mukaisesti, toteuttaen perusparannuksen vuonna 2025 yhteensä seitsemään kohteeseen.

## Vason vuosi 2025 muistetaan mittavista investoinneista uudisrakentamiseen sekä muuttuvasta asuntopoliittisesta toimintaympäristöstä.

Vason talous kehittyi suunnitellusti vuoden 2025 aikana. Liikevaihto kasvoi 3 %, jonka taustalla on maltillinen vastikkeiden tarkistus ja vuoden 2025 aikana valmistuneet uudet asunnot. Asumisoikeusasuntojen vastikkeet määräytyvät omakustannuseriaatteella. Keskimääräistä käyttövastiketta tarkistettiin kustannusnousuun perustuen 1,2 %. Vastikkeet olivat vuonna 2025 keskimäärin 11,47 €/m<sup>2</sup>/kk sisältäen valmistuneet uudet kohteet (2024 11,23 €/m<sup>2</sup>/kk).

Kokonaisuutena kiinteistöjen hoitokulut alittivat hieman vuodelle 2025 laaditun talousarvion tason. Suurimmat säästöt syntyivät lämmityskuluissa, minkä lisäksi säästöä syntyi muun muassa ulkoalueiden hoidossa, jätehuollon kuluissa sekä sähkökuluissa, sen sijaan ylitystä syntyi korjauskuluissa. Pääomakulut alittivat laskeneen korkotason myötä talousarvion mukaisen tason.

Vason taloudellinen käyttöaste laski hieman vuonna 2025 ollen 97,9 % (2024 98,8 %). Käyttöasteen laskun taustalla oli uudiskohteiden valmistuminen, ja markkinatilanteesta johtuva uudiskohteiden pidentynyt myyntiaika. Vanhojen asuntojen käyttöaste pysyi korkeana ja vaihtuvuus matalalla tasolla. Vason asuntojen vaihtuvuus oli 11,6 % vuonna 2025 (2024: 10,4 %). Vason asukastyytyväisyys pysyi korkealla tasolla, vuoden 2025 asukastyytyväisyyskyselyn NPS-luku oli 41.

Vaso jatkoi kaudelle 2024–2028 päivitetyn strategian toteuttamista. Vason strategia pitää sisällään jatkuvan panostamisen asiakaskokemuksen ja palveluiden kehittämiseen sekä vastuulliseen liiketoimintaan.

Kiitän lämpimästi Vason asukkaita, henkilöstöä ja yhteistyökumppaneita menestyksekkästä vuodesta 2025. Vason asukkaat ovat osallistuneet aktiivisesti yhteishallintoon, ja yhteistyö asukkaiden kanssa on sujunut erinomaisesti. Voimakas uudisrakentaminen, kiinteistökannan kasvu sekä toimintaympäristön muutokset ovat kasvattaneet Vason henkilöstön työmäärää, mutta vasolaiset ovat hoitaneet tehtävänsä kiitettävästi ja tinkimättä palvelun laadusta. Vason henkilöstöresursseja on vahvistettu rekrytoinneilla, ja Vaso kehittää toimintaansa jatkuvasti. Kiitän myös kaikkia Vason yhteistyökumppaneita, jotka ovat olleet mukana mahdollistamassa laadukasta ja kohtuuhintaista asumista Vason asukkaille.

*Anton Meriluoto*  
Toimitusjohtaja



# TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Tilastokeskuksen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi vuonna 2025 0,2 prosenttia. Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen (talvi 2025) mukaan talouskasvua jarrutti erityisesti kotimaisen kysynnän heikkous. Työllisyystilanteen heikkeneminen sekä geopoliittiseen tilanteeseen ja julkisen talouden sopeutustarpeisiin liittyvä epävarmuus heikensivät kuluttajien luottamusta, eikä kotitalouksien kulutus kasvanut, vaikka tulot nousivat maltillisesti.

Asuntorakentamisen suhdannetilanne pysyi vuonna 2025 haastavana. Vaikka korkotaso laski ja kustannuskehitys tasaantui, asuntorakentamisen volyymi pieneni edelleen. Vapaa-rahotteisen asuntorakentamisen käynnistymistä jarrutti kuluttajien heikon luottamuksen lisäksi aiempien vuosien runsas tuotantomäärä sekä vanhojen asuntojen hintojen jatkunut lasku.

Vuonna 2025 aloitettiin valtion tuella yhteensä 7.903 uuden vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakentaminen. Koska vapaa-rahotteinen asuntotuotanto jäi poikkeuksellisen vähäiseksi, alle 10.000 asuntoon, muodostivat valtion tukemat hankkeet lähes puolet koko maan asuntorakentamisen volyymistä. Valtion tukema tuotanto kannatteli osaltaan rakennusalan työllisyyttä ja rakentamisen verotuloja.

Asumisoikeustalolainojen korkotukivaltuus oli vuonna 2025 edelleen korkea, 680 miljoonaa euroa. Korkotukilainoitus mahdollisti yhteensä 2.363 uuden asumisoikeusasunnon rakentamisen aloituksen (noin 30 % valtion tukemasta asuntotuotannosta) ja 2.205 asumisoikeusasunnon perusparantamisen.

Vuosien 2024–2025 korotettujen korkotukilainavaltuuksien turvin käynnistetyt asumisoikeustalojen uudisrakennushankkeet ovat valmistuneet ja valmistuvat pääosin vuosina 2025 ja 2026. Tämä lisää lyhyellä aikavälillä merkittävästi asumisoikeusasuntojen tarjontaa ja vaikuttaa asumisoikeusyhteisöjen käyttöasteisiin erityisesti vuonna 2026.

Turun seudulla asumisoikeusasuntojen kysyntä pysyi vuonna 2025 hyvänä kasvaneesta tarjonnasta huolimatta. Seudun väestönkasvu jatkui voimakkaana, ja Turun kaupungin väkiluku kasvoi lähes 4.000 henkilöllä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asuntomarkkinakatsauksen 2/2025 mukaan Turun seudun asumisoikeusasuntojen markkina oli edelleen melko kireä.

Asuntopoliittinen toimintaympäristö pysyi vuonna 2025 epävarmana. Hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuki loppui, kuitenkin niin, että korkotukilainapäätöksiä myönnettiin vielä vuoden 2025 loppuun asti. Uudistuotannon tuen jatko riippuu tulevista asuntopoliittisista päätöksistä.

Ympäristöministeriö julkaisi kesällä 2025 selvityksen asumisoikeusasuntojen uudistuotannon loppumisen vaikutuksista ja ratkaisusta järjestelmän riskeihin. Selvityksen pohjalta käynnistettiin lainvalmistelutyö asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi. Valmistelussa on muun muassa käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen helpottaminen heikentyneen kysynnän tilanteessa. Asuntomarkkinoiden voimakas alueellinen eriytyminen koskettaa myös asumisoikeusasuntoja, ja on tärkeää, että asumisoikeusjärjestelmä pysyy toimintaym-

päristön muutosten mukana.

Keväällä 2025 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara lakkautettiin, ja sen toiminnot ja henkilöstö siirrettiin ympäristöministeriön yhteyteen perustettuun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varkeen, joka aloitti toimintansa 1.3.2025. Muutoksella ei ollut olennaista vaikutusta Vason hankkeiden rahoituksen käsittelyyn. Lisäksi valtion asuntorahasto päätettiin sulauttaa valtion talousarvioon vuoden 2026 alusta. Samalla korkotukilainoille säädettiin 0,5 %:n takausmaksu, mikä kasvattaa Vason perusparantamisen rahoituskustannuksia.

Syksyn 2025 budjettiriihessä päätettiin merkittävistä leikkauksista tulevien vuosien korkotukilainavaltuuksiin. Leikkaukset supistavat merkittävästi valtion tukeman asuntotuotannon määrää. Todennäköistä on, että korkotukilainavaltuuksien leikkausten myötä perusparannuslainoituksen saatavuus heikenee. Kohtuuhintaiseen asumiseen kohdistuvat leikkaukset vastaavat hallitusohjelman tavoitetta valtion roolin pienentämisestä asumisessa.

Väestön ikääntyminen ja muuttoliike kasvukeskuksiin on jatkunut aiempien vuosien tapaan. Ikääntynyt väestö keskittyy kaupunkien ydinalueelle ja kuntataajamiin sekä siirtyy kohti kaupunkien palvelukeskittymiä. Varttuneempi väestö on lapsiperheiden ohella keskeinen kohderyhmä asumisoikeusasunnoille. Kaupungistuminen ja väestön ikääntyminen ylläpitävät jatkossakin asumisoikeusasuntojen kysyntää Vason toiminta-alueella.



## STRATEGIA

Vaso jatkoi vuosille 2024–2028 päivitetyn strategian noudattamista:

### Sujuva arki ja parhaat palvelut

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

### Vastuullinen toimija

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



Laadukkuus



Asukslähtöisyys



Vastuullisuus



Luotettavuus

*Asukas on meille ykkönen. Meillä on vahva ja avoin asukasdemokratia, joka mahdollistaa osallisuuden ja vuorovaikutuksen.*

### Vaikuttava ja vetovoimainen kumppani

Vaiutamme yhdessä sekä yhteistyössä yrityksemme kokoa suuremmin ja edistämme asumisoikeusasumisen tunnettuuden nousua ja tunnustamista vakiintuneeksi asumismuodoksi. Luomme laadukasta, kestäväää 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.

### 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, asukslähtöisyys, vastuullisuus ja luotettavuus.**



## LIKEVAIHTO JA TALOUSARVION TOTEUTUMINEN

Vuoden 2025 kiinteistöjen käyttövastike-, vuokra- ja käyttökorvaustuotoista koostuva liikevaihto oli 29.566.422,51 euroa (2024: 28.717.096,34 €). Yhtiön liikevaihto nousi 3 %. Liikevaihdon kasvun taustalla ovat vuoden 2025 aikana valmistuneet uudiskohteet sekä vastikkeiden 1,2 %:n tarkistus. Vuoden 2025 aikana keskimääräinen käyttövastike sisältäen valmistuneet uudet kohteet oli 11,47 €/m<sup>2</sup>/kk (2024: 11,23 €/m<sup>2</sup>/kk).

Talous kehittyi suunnitellusti. Hoitokustannukset jäivät kokonaisuudessaan hieman alle talousarvion. Suurimmat säästöt syntyivät lämmityskuluissa, minkä lisäksi säästöä syntyi muun muassa ulkoalueiden hoidossa, jätehuollon kuluissa sekä sähkökuluissa, sen sijaan ylitystä syntyi korjauskuluissa. Pääomakulut alittivat laskeneen korkotason myötä talousarvion.

Kumulatiivinen kokonaisjäämä yhtiön jälkilaskelman mukaan on 4.058.930,58 €. Käyttövastikkeista kertynyt yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla otetaan huomioon seuraavien vuosien vastikkeita määritettäessä. Varken suosituksen mukaisesti vastikkeenmäärityksessä yli- tai alijäämä jaetaan 3–5 vuodelle, jotta vastikkeiden kehitys pysyy tasaisena.

Kokonaisuudessaan tulos ja taloudellinen asema oli tilikauden päättyessä hyvä.

Asumisoikeusasuntojen hallinnossa on varauduttu kiinteistöjen jaksottaisen kunnossapidon tulevaisuudessa aiheuttamiin kustannuksiin keräämällä korjauksiin tarvittavaa omarahoitusosuutta, joka vuonna 2025 oli 554.031,60 € (korjausvaraus, talousarviossa osa käyttövastike 2:ta). Vuoden 2025 tilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset lisääntyivät yhteensä 370.361,21 euroa.

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 7.005.843,15 €.

Käyttövastike 2:een kuuluu koko 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 21.038.589,66 €, sisältäen korjaus- ja lyhennysvarauksen.

Asuntojen vuokria kerättiin 611.052,42 €.

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 8.915.526,64 €.

Varausten ja verojen jälkeen vuoden 2025 tulos oli 0 euroa.



*Kokonaisuudessaan tulos ja taloudellinen asema oli tilikauden päättyessä hyvä.*

# TALOUELLINEN ASEMA JA TALOUELLISET TUNNUSLUVUT

Vason taseen loppusumma vuonna 2025 on 314.600.054,69 euroa (2024: 259.205.219,59 €). Taseen loppusumma kasvoi n. 21 %.

	2025	2024	2023	2022
<b>Liikevaihto, milj.€</b>	29,6	28,7	27,0	26,0
<b>Liikevaihdon muutos %</b>	3,0	6,2	3,9	2,9
<b>Taseen loppusumma, milj.€</b>	314,6	259,2	235,7	233,1
<b>Korollinen vieras pääoma, milj.€</b>	203,8	160,4	143,3	142,0
<b>Korollinen vieras po / asuntom<sup>2</sup>,€</b>	972,0	787,0	704,0	724,0
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	31,8	34,8	36,3	36,0
<b>Keskivastike l.l. €/m<sup>2</sup>/kk</b>	11,39	11,23	10,83	10,70
<b>Taloudellinen käyttöaste %</b>	97,9	98,8	98,5	98,6
<b>Asumisoikeusasukkaiden vaihtuvuus %</b>	11,6	10,4	11,8	13,3
<b>Asuntojen lukumäärä 31.12. kpl</b>	3.089	2.974	2.974	2.850



## KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN JA TOIMINNAN TARKOITUKSEN TOTEUTUMINEN

Varken asuntomarkkinakatsauksesta 2/2025 ilmenee, että asumisoikeusasuntojen vastikkeet alittavat markkinavuokrat Turun seudulla. Turussa asumisoikeusasuminen oli keskimäärin 20 % edullisempaa kuin asunnon vuokraaminen vapailta vuokramarkkinoilta. Ero vapaiden vuokramarkkinoiden vuokrien ja asumisoikeusasuntojen vastikkeiden välillä on Turussa hieman kaventunut.

Asumisoikeusasuntojen vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella. Käyttövastikkeita tarkistettiin kustannusnousun takia tarkasteluvuoden vastikkeiden osalta keskimäärin 1,2 %. Vastikkeet keskimääräisesti olivat vuonna 2025 11,47 €/m<sup>2</sup>/kk, sisältäen valmistuneet uudet kohteet (2024: 11,23 €/m<sup>2</sup>/kk).

*Turussa asumisoikeusasuminen oli keskimäärin 20 % edullisempaa kuin asunnon vuokraaminen vapailta vuokramarkkinoilta.*

Yhtiö jatkoi vahvaa asukaslähtöistä kiinteistökannan kehittämistä rakentamalla uutta ja perusparantamalla olemassa olevia kiinteistöjä. 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 rakentamisessa riskejä hallitaan hyvän rakennustavan mukaisella suunnittelun ohjauksella ja kohteiden rakentamisaikaisella valvonnalla.



*Elämäsi  
kokoinen  
koti*

# KIINTEISTÖT JA ASUKKAAT

## Vason kiinteistökanta

Vuoden 2025 lopussa oli valmiina yhteensä 3.089 huoneistoa 116 kiinteistössä:

	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
2012	+1, -1	-1 539,5	-24
2013	3	7 293,0	104
2016	1	1 107,5	23
2017	+1½, -3	2 353,5	53
2018	½	1 698,0	22
2019	1	1 733,5	26
2020	2	4 065,5	78
2022	3	4 978,5	84
2023	2	7 425,0	124
2024	0	0,0	0
2025	2	5 975,5	115
<b>Valmiina yhteensä 31.12.2025</b>	<b>116</b>	<b>209 701,0</b>	<b>3 089</b>

Valmiiden asuntojen kuntajakauma 31.12.2025

	kiinteistöjä	asuntom <sup>2</sup>	huoneistoja
Turku	60	126 193,0	1 822
Raisio	19	29 380,5	455
Kaarina	19	31 103,0	486
Naantali	11	13 355,0	199
Lieto	7	9 181,5	127

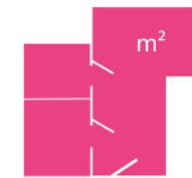
Vaso omistaa As Oy Puolalanpuistosta (Rauhankatu 4) katutasossa omassa toimistokäytössä olevan liikehuoneiston 333 m<sup>2</sup>.



**116**  
Kiinteistöä



**3 089**  
Huoneistoa



**209 701**  
Asuinneliötä

## Asuntojen käyttöaste ja asukkaat

**Y**htiön taloudellinen käyttöaste laski hieman verrattuna edelliseen vuoteen, ollen 97,9 % (2024: 98,8). Käyttöasteen laskun taustalla oli uudiskohteiden valmistuminen ja markkinatilanteesta johtuva uudiskohteiden pidentynyt myyntiaika. Asuntojen kappalemääräinen käyttöaste oli lähes 99 %. Asuntojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden. Asuntohakemuksia jätettiin vuonna 2025 2.977 kappaletta (2024: 2.500 kpl).

Vuoden 2025 vaihtuvuus oli 11,6 % (2024: 10,4 %). Vuoden 2025 aikana päättyi 358 (2024: 321) asumisoikeussopimusta, joista 28 % eli 102 kpl (2024: 17 % / 56 kpl) oli vaihtoja toiseen Vaso-asuntoon.

Vuoden lopussa oli voimassa 61 (2024: 48) vuokrasopimusta kiinteistöissä, joissa asumisoikeuksien kysyntää ei ollut riittävästi.


Vuoden 2025 lopussa Vason asunnoissa asui yhteensä 5.453 asukasta (2024: 5.402).

Mittaamme asukkaidemme suosittelemuutta vuosittaisessa asukastytyväisyyskyselyssä. Vuonna 2025 asukkaidemme nettosuosittelemuus (NPS) oli 41 (2024: 48). Vaso palasi aiemmin käytössä olleeseen kyselymalliin, jolla viimeksi saavutettu NPS-luku oli 28 (vuonna 2023). Panostukset asukaskokemukseen näkyvät kautta linjan parantuneina asukaskyselyn tuloksina.

Jokaisessa Vaso-kodissa on käyttövästikkeeseen sisältyvä laajakaista- ja kaapeli-tv-palvelu. Palvelun toimittajana jatkoi DNA Oy. Laajakaistan perusnopeus on 100/10M.

*Asuntojen kysyntä pysyi hyvänä koko vuoden.*





*Kiinteistöjen isännöinti on toteutettu omalla organisaatiolla vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 2025 lopussa Vasossa työskenteli kuusi isännöitsijää ja yksi tekninen isännöitsijä.*

## Kiinteistöjen isännöinti ja hoito

Kiinteistöjen isännöinti vastaa elinkaarihallinnasta ja kiinteistöjen ylläpidosta sekä asukkaidemme asukaspalvelusta. Kiinteistöjen isännöinti on toteutettu omalla organisaatiolla vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 2025 lopussa Vasossa työskenteli kuusi isännöitsijää ja yksi tekninen isännöitsijä.

Kiinteistöjen korjauksiin käytettiin vuoden aikana 2,25 €/m<sup>2</sup>/kk, lisäksi 0,25 €/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 huolto toteutetaan huoltoyhtiökumppaneiden kautta. Vuoden 2025 lopussa yli 90 % kohteiden huoltoyhtiöistä noudatti vuonna 2024 uudistettua huollon palveluluvausta.

*Elämäsi  
kokoinen  
koti*

## Asuntokannan kehitys ja rakentaminen

Vaso investoi vuonna 2025 64,7 milj. euroa (2024: 26,8 milj. euroa) uudisrakentamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan perusparantamiseen. Investointimme toteutuivat talousarvion mukaisesti. Vasolle valmistui vuonna 2025 yhteensä 117 asuntoa, joista kaksi uutta kohdetta, Artemis (77 asuntoa) Turun Kirstinpuistoon ja Kertunlinna (36 asuntoa) Raision Kerttulaan, sekä 4 asunnon rivitalo aiemman paritalorakennuksen tilalle Lietoon Kaunokki-nimiseen kohteeseen. Vuoden 2025 lopussa Vasolla oli rakenteilla yhteensä 378 uutta asuntoa seitsemässä eri kohteessa, joista 250 asuntoa Turkuun ja 128 asuntoa Raisioon.

Perusparannus valmistui tarkasteluvuonna seitsemässä kohteessa (yhteensä 156 asuntoa): Hirvilaakso (Turku), Isotalo (Turku), Kototuomola (Kaarina), Kukolankaski (Turku), Lankarivi (Kaarina), Puistokenttä (Turku), Verkamestari (Kaarina).

***Investointimme toteutuivat talousarvion mukaisesti. Vasolle valmistui vuonna 2025 yhteensä 117 asuntoa, joista kaksi uutta kohdetta.***

Vason kiinteistöistä enemmistö on valmistunut 1990-luvulla, jolloin myös rakennusosia koskevat korjaustarpeet ajoittuvat useammassa kiinteistössä lähivuosiin. Vason hallitus on hyväksynyt perusparannussuunnitelman vuosille 2021–2028. Perusparannukset rahoitetaan valtion täytetakaamalla perusparannuslainalla, kohteen korjausvarauksella ja muilla omilla varoilla. Laskevat korkotukilainojen myöntämisvaltuudet voivat vaikuttaa tulevien perusparannusten toteutumisaikoihin, sisältöön ja rahoitustapaan.



## Markkinointi ja tiedotus

Kotisivujen [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.

Vaso jatkoi kuukausikirjeen lähettämistä asukkaille, minkä lisäksi Vaso otti käyttöön erillisen markkinointiin keskittyvän kuukausikirjeen.

Kevään Kotivaso-lehdellä oli 29. ilmestymisvuosi tiedotusvälineenä asukkaille ja muille sidosryhmille. Vason 35-vuotisjuhlavuoden Kotivaso-lehti ilmestyi toukokuussa. Kotivaso-lehdessä julkaistiin myös Vason vuodelle 2025 uudistettu markkinointiviestinnän visuaalinen ilme.

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

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

*Elämäsi  
kokoinen  
koti*

## VASTUULLISUUS

Vason kiinteistökanta on mukana EU-laajuisessa Motiva Oy:n hallinnoimassa kiinteistöalan energiankulutuksen seurantaohjelmassa. Sopimuskauden 2017–2025 energiansäästö tavoite oli 3008 MWh vuodessa, vastaten 10,5 % energiansäästöä verrattuna vuoden 2015 tasoon. Energiansäästön toteuma sopimuskauden lopussa oli 1528 MWh vuodessa, eli energiansäästö tavoitteesta toteutui sopimuskaudella 51 %.

Vuonna 2025 Vaso päätti liittyä energiatehokkuussopimukseen uudelle sopimuskaudelle 2026–2035. Energiansäästö tavoite uudelle sopimuskaudelle on 3100,4 MWh vuodessa, eli 10 % verrattuna vuoden 2024 tasoon. Välitavoite on 1860,2 MWh vuodessa, eli 6 % verrattuna vuoden 2024 tasoon.

Vuoden 2025 aikana käytettiin Vason kiinteistöissä lämpöä keskimäärin 31,71 kWh/m<sup>3</sup> (2024: 29,04 kWh/m<sup>3</sup>), vettä 106,66 l/as/vrk (2024: 102,82 l/as/vrk) ja kiinteistösähköä 3,99 kWh/m<sup>3</sup> (2024: 3,38 kWh/m<sup>3</sup>).

Vuoden 2019 alusta lähtien Vaso on ostanut talojensa kaukolämmön ja sähkön hiilineutraalina.

Vaso on asentanut ja asentaa tulevaisuudessa kiinteistöihin energiatehokkuutta lisääviä hallintajärjestelmiä. Vason kiinteistöistä neljässä on aurinkopaneelit ja yli 90 %:ssa Vason kiinteistöistä on käytössä olevat huoneistokohtaiset vesimittarit.

Vaso toteuttaa kaikkiin uusiin taloihin ja perusparannuskohteisiin sähkö- ja hybridiautojen latauspisteitä. Vason kiinteistöissä on vuoden 2025 lopussa lähes 1200 sähkö- ja hybridiautojen latauspistettä.

Vaso luopui vuonna 2025 toteutettujen perusparannusten myötä fossiilisten polttoaineiden lämmityskäytöstä.

### *Turun kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2029 mennessä. Vaso on mukana hiilineutraali Turku 2029 -hankkeessa.*

Turun kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2029 mennessä. Vaso on mukana Hiilineutraali Turku 2029 -hankkeessa.

Vasolle valmistui syksyllä 2025 ilmastotiekartta, jonka mukaisesti VASO on asettanut tavoitteeksi nettonollapäästöisyyden oman toiminnan ja kiinteistökannan energiankäytön suhteen 2029, sekä uusien ja perusparannettujen rakennusten elinkaaren alkuvaiheen päästöintensiteetin vähentämisen.

Vaso on mukana Varsinais-Suomen ilmastovastuujaoston toiminnassa, sekä Nordic Procurers Group on Circular Construction -kiertotaloushankkeessa.

Vaso osallistuu osana Turun kaupungin konsortiota Urban Biodiversity Parks -hankkeeseen, jossa tuetaan luonnon monimuotoisuutta osana rakennettua ympäristöä. Pilottikohteenä on Runosmäkeen rakentuva uudiskohde Villa Viiri.

Kaikki asumisoikeussopimukset ovat olleet vuodesta 2013 alkaen sisätilojen osalta 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.

## KEHITYSTOIMINTA

Vason kehitystoiminta keskittyi kiinteistöjen ylläpidon kehittämiseen. Vuoden 2025 lopussa yli 90 % kohteiden huoltoyhtiöistä noudatti uusittua palvelukuvausta.

## 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 konsernihjauksen mukaiset sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan seuranta- ja raportointimenettelyt. Yhtiö noudattaa SFS-ISO 31000 standardin mukaista riskienhallinnan menettelyä. Turun kaupungille annettiin joulukuussa 2025 selonteko päättyneen vuoden sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan piirissä tapahtuneesta kehityksestä. Vuonna 2025 ei realisoitunut riskejä, joilla olisi ollut merkitystä yhtiön toimintaan, vastuunkantoon tai taloudelliseen tulokseen.

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit ovat strategisia, operatiivisia, rahoituksellisia tai vahinkoriskejä. Vason merkittävimmät riskit liittyvät säädosympäristön muutokseen, rahoituksen saatavuuteen, suhdannevaihteluihin, inflaatioon ja korkojen nousuun. Riskienhallinta perustuu yhtiön toimintaympäristön muutosten tunnistamiseen, muutosten ennakoimiseen, reagoitiherkkyteen 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 uudisti strategiansa 2024.

### *Vuonna 2025 ei realisoitunut riskejä, joilla olisi ollut merkitystä yhtiön toimintaan, vastuunkantoon tai taloudelliseen tulokseen.*

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 tietosuojasetuksen (GDPR) mukaisesti käytössä.

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

Lainat ovat valtion myöntämiä yhtenäislaina- tai korkotuki-järjestelmän mukaisia asuntolainoja. Yhtiön kaikessa vieraassa pääomassa on valtion takaus tai täytetäkaus. Rahoitusriskiä on pienennetty sitomalla lainankorkoja kiinteisiin korkoihin.

Omistuksessa olevat kiinteistöt on vakuutettu täysarvo-vakuutusin. Henkilökunnalla ja hallituksella on ajan tasalla olevat toiminnan ja vastuuvakuutukset. Asukkaita varten on voimassa talkoovakuutus. Yhtiöön ei kohdistu oikeudenkäyntejä, joihin liittyisi merkittäviä korvausvaatimuksia.



# HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

## Yhtiökokous ja hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukainen varsinainen yhtiökokous pidettiin 5.6.2025.

Yhtiön hallitus kokoontui vuoden aikana 12 kertaa. Hallituksen toimikausi on yksi vuosi. Sama kokoonpano istuu kuitenkin kunnallishallinnosta tutun valtuustokauden eli neljä vuotta. Hallituksella on yksi erillinen valiokunta.

Turun edustaja, hallituksen puheenjohtajana toiminut Liisa Norontaus ilmoitti erostaan Vason hallituksesta 31.1.2025 hänen siirtyessään Vason työsuhteeseen hallintoasiantuntijaksi. Uudeksi hallituksen puheenjohtajaksi valittiin 1.2.2025 alkaen Joonas Kallio.

Turun kaupunginhallituksen konsernijaosto esitti 14.4.2025 kokouksessaan Liisa Norontauksen tilalle yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi nimettäväksi Juho Pylvänäinen.

Kaarinan kaupunki nimesi uudeksi edustajaksi Jouni Saarion tilalle Jukka Lampikosken.

Raision kaupunki nimesi uudeksi edustajaksi hallitukseen Elisa Vuorisen tilalle Kimmo Nurmen.

Yhtiökokous 5.6.2025 päätti valita hallituksen aiemman kokoonpanon uudestaan sillä erolla, että Kaarinan kaupungin edustajaksi, hallituksen varsinaiseksi jäseneksi valitaan Jukka Lampikoski ja Raision kaupungin edustajaksi, hallituksen varajäseneksi valitaan Kimmo Nurmi. Lisäksi päätettiin valita Turun uudeksi edustajaksi ja hallituksen puheenjohtajaksi Juho Pylvänäinen. Varajäsenet kutsutaan kaikkiin kokouksiin läsnäolo- ja puheoikeuksin.

### **Vason toimitusjohtajana:**

Maria Aspala 14.3.2025 ASTI

Anton Meriluoto 14.4.2025 ALKAEN

### **Vt. toimitusjohtajana:**

hallintopäällikkö Teija Lamminen 15.3.–13.4.2025

## Hallituksen jäsenet vuonna 2025

		taustayhteisö	kausi
Liisa Norontaus	puheenjohtaja	Turun kaupunki	31.1.2025 ASTI
Joonas Kallio	puheenjohtaja varapuheenjohtaja	Turun kaupunki	1.2.-5.6.2025 31.1.2025 ASTI & 5.6.2025 ALK.
Juho Pylvänäinen	puheenjohtaja	Turun kaupunki	5.6.2025 ALK.
Arto Salminen	varapuheenjohtaja jäsen	Turun kaupunki	1.2.–5.6.2025 31.1.2025 ASTI & 5.6.2025 ALK.
Rauli Elenius	jäsen	Turun kaupunki	
Miina Kankaanranta	jäsen	Turun kaupunki	
Ulla-Majja 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	
Elisa Vuorinen	jäsen	Raision kaupunki	5.6.2025 ASTI
Jukka Lampikoski	jäsen	Kaarinan kaupunki	5.6.2025 ALK.
Kimmo Nurminen	varajäsen	Raision kaupunki	5.6.2025 ALK.
Jouni Saario	varajäsen	Kaarinan kaupunki	5.6.2025 ASTI
Markku Tuuna	varajäsen	Naantalin kaupunki	
Matti Metsistö	varajäsen	Liedon kaupunki	

Varajäsen kutsutaan kokoukseen tarvittaessa esteellisen tilalle.

## Hallituksen työvaliokuntaan ovat 2025 aikana kuuluneet

Liisa Norontaus	puheenjohtaja	31.1.2025 ASTI
Juho Pylvänäinen	puheenjohtaja	11.6.2025 ALK.
Joonas Kallio	puheenjohtajana varapuheenjohtajana	1.2.–11.6.2025 31.1.2025 ASTI & 11.6.2025 ALK.
Esa Kankaristo	jäsen	
Elisa Vuorinen	jäsen	5.6.2025 ASTI
Jukka Lampikoski	jäsen	11.6.2025 ALK.



## Henkilöstö ja tilintarkastus

Henkilökunnan määrä on ollut vuoden aikana keskimäärin 18 kokoaikaista henkilöä, lisäksi on ollut kesä-/kiireapuna kaksi opiskelijaa.

### Yhtiön johtoryhmän ovat vuonna 2025 muodostaneet:

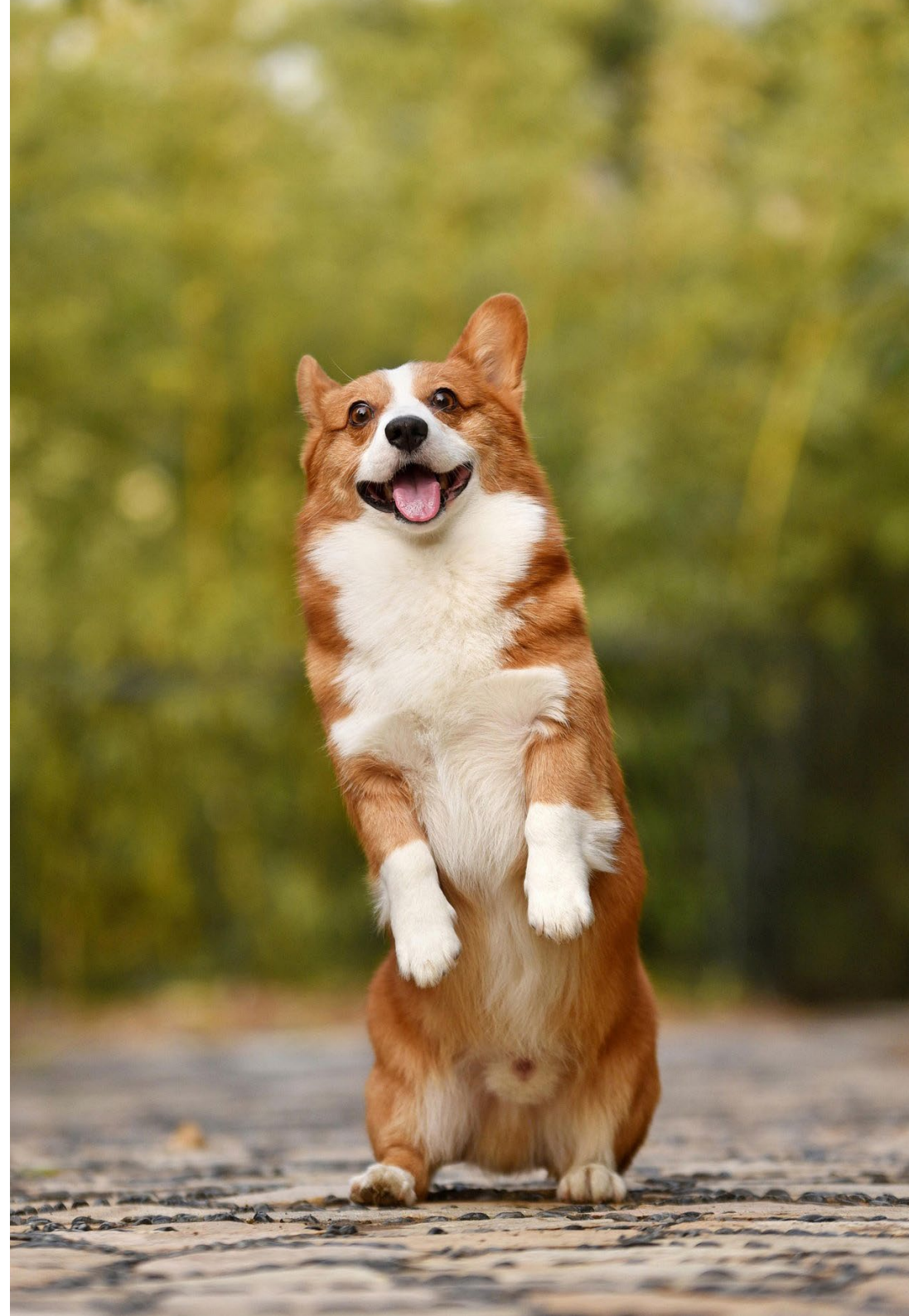
Toimitusjohtaja	<b>Maria Aspala</b> OTM	14.3.2025 ASTI
Toimitusjohtaja	<b>Anton Meriluoto</b> OTM	14.4.2025 ALK.
Asuntopäällikkö	<b>Tiina Arnivaara</b> Yo. merkonomi	
Hallintopäällikkö	<b>Teija Lamminen</b> HN, tradenomi	
Kiinteistöpäällikkö	<b>Teppo Heinonen</b> Ins. (AMK)	
Hallintoasiantuntija	<b>Liisa Norontaus</b> VTM, Restonomi	1.2.2025 ALK.

### Laajennetun johtoryhmän on edellä mainittujen lisäksi on kuulunut:

Vastaava isännöitsijä **Sari Virtanen**

### Tilintarkastajat:

Päävastuullinen tilintarkastaja **Emmi Lakula** KHT 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 7.5.2025 käytiin läpi vuoden 2024 toimintakertomus ja tilinpäätös sekä asukkaiden nimeämän valvojan kertomus. Toimiva valvoja valittiin tilintarkastajan valtuuksilla toimimaan myös vuoden 2025–2026 asukkaiden nimeämänä valvojana.

Syksyn Vaso-kokous pidettiin 8.10.2025. Kokouksessa oli esillä yhtiön toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2026, 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 rahoitus-suunnitelma.

Koko asuntokantaa koskeissa asioissa neuvotellaan Yhteistyöelimen (Yte) kanssa.

Yhteistyöelimeen Yte ovat vuonna 2025 kuuluneet  
8.10.2025 SAAKKA:

### Varsinaiset jäsenet:

Esa Kankaristo,  
PUHEENJOHTAJA

Pekka Paatonen,  
VARAPUHEENJOHTAJA

Jani Fält  
Jukka Haapala  
Ulla-Elina Hurme  
Jarno Laitinen  
Ari Orko  
Tapani Rautio  
Tellervo Ullakonoja

Martti Gustafsson  
Tintu Hopiavuori  
Anne Johansson  
Päivi Laitinen  
Kari Peräntie  
Mikko Ruskamo  
Kari Vainio

### Varajäsenet:

Teuvo Mujo  
Sirkku Alin

Pia Palosaari  
Tuula Roslöf

Yhteistyöelimeen Yte ovat vuonna 2025 kuuluneet  
8.10.2025 LÄHTIEN:

### Varsinaiset jäsenet:

Esa Kankaristo,  
PUHEENJOHTAJA

Pekka Paatonen,  
VARAPUHEENJOHTAJA

Jani Fält  
Jukka Haapala  
Ulla-Elina Hurme  
Jari Jukantupa  
Päivi Laitinen  
Tapani Rautio  
Kari Vainio

Martti Gustafsson 10.12.2025 ASTI  
Tintu Hopiavuori  
Anne Johansson  
Jarno Laitinen  
Ari Orko 10.12.2025 ALK.  
Mikko Ruskamo

### Varajäsenet:

Tuula Roslöf  
Pia Palosaari

Sirkku Alin  
Ari Orko 10.12.2025 ASTI

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

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



## Järjestöyhteistyö

### Vaso on jäsenenä seuraavissa yhdistyksissä:

Suomen Asumisoikeusyhteisöt (SAY) ry

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Turun Kauppakamari

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Turun Ydinkeskustayhdistys ry

KOVA ry

Kohtuuhintaisten vuokra- ja  
asumisoikeusasuntojen omistajat ry



# VUODEN 2026 TOIMINNAN NÄKYMÄT

Varken asuntomarkkinakatsauksesta 2/2025 ilmenevästi Turku on pysynyt melko kireässä luokassa asumisoikeusasuntojen kysyntätilanteessa. Turun seudun kasvava väestö ylläpitää asumisoikeusasuntojen kysyntää myös tulevaisuudessa.

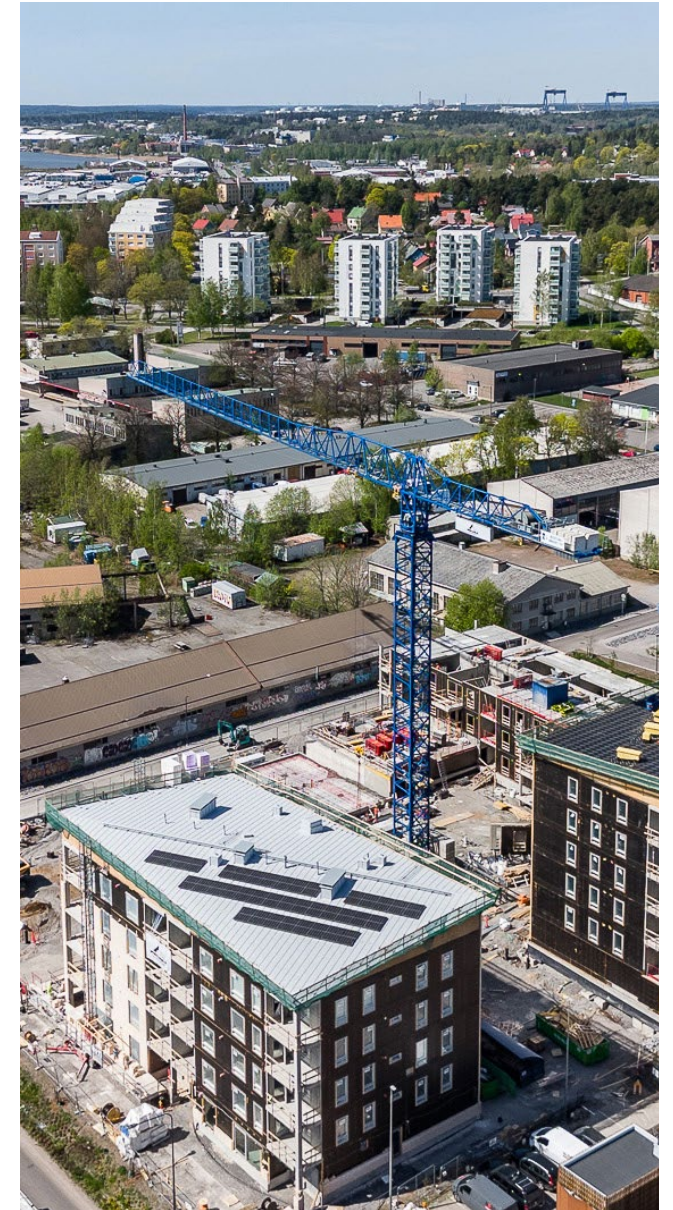
Tällä hetkellä rakenteilla on poikkeuksellisen runsas määrä asumisoikeusasuntoja. Huomattava määrä rakenteilla olevista asumisoikeusasunnoista valmistuu vuoden 2026 aikana niin Vasolle kuin muille asumisoikeusasuntoja tuottaville yhteisöille. Poikkeuksellisen runsaan valmistuvien asumisoikeusasuntojen tarjonnan ennakoidaan laskevan Vason käyttöastetta väliaikaisesti. Vaso on ryhtynyt toimenpiteisiin, joilla tähdätään mahdollisimman lyhyeen väliaikaiseen käyttöasteen laskuun.

Vason toimintaan vaikuttaa hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasumisen uudistuotannon tuen lopettamisesta. Vaso pyrkii aktiivisesti löytämään ratkaisuja yhteistyössä muiden alan toimijoiden kanssa asumisoikeustuotannon jatkamiseksi sekä muiden rahoitusmallien löytämiseksi.

***Turun seudun kasvava väestö ylläpitää  
asumisoikeusasuntojen kysyntää myös  
tulevaisuudessa.***

Korkotukilainavaltuuksien supistaminen vähentää tulevana vuosina merkittävästi valtion tukemaa asuntotuotantoa. Lisäksi supistuvat korkotukilainavaltuudet voivat vaikuttaa Vason tulevien peruserustusten toteutumisajankohtaan, sisältöön ja rahoitustapaan.

Vason talouden ennustetaan kehittyvän vuonna 2026 vakaasti. Vuodelle 2026 laadittu talousarvio perustuu käyttövastikkeissa keskimääräiseen 0,0 %:n korotukseen. Muutosten vaihteluväli oli -0,16–+0,20 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuoden 2025 loppuun mennessä valmistuneiden kohteiden keskivastike on korotusten jälkeen 11,47 €/m<sup>2</sup>/kk ja vaihteluväli on 9,50–14,90 €/m<sup>2</sup>/kk.



# TILIKAUDEN 1.1.–31.12.2025 TULOKSEN KÄSITTELY

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



# TILINPÄÄTÖS 2025

## Tuloslaskelma

	Tuloslaskelma 1.1.–31.12.2025		Tuloslaskelma 1.1.–31.12.2024	
Liikevaihto				
Vastikkeet		27 375 912,13		26 656 000,87
Vuokrat		611 052,42		580 967,82
Käyttökorvaukset		1 579 457,96		1 480 127,65
<b>Liikevaihto yhteensä</b>		<b>29 566 422,51</b>		<b>28 717 096,34</b>
Rakennuttaminen omaan käyttöön		419 000,00		408 652,03
Muut kiinteistön tuotot		116 110,52		128 728,46
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 089 944,82		-971 897,53	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-201 521,45		-179 240,60	
Muut henkilösivukulut	-30 266,47	-1 321 732,74	-18 930,21	-1 170 068,34
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-8 915 526,64		-8 335 483,20
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-101 689,78		-187 874,27	
Käyttö ja huolto	-1 646 225,86		-1 576 920,66	
Ulkoalueiden huolto	-292 505,04		-444 320,89	
Siivous	-308 533,53		-286 758,34	
Lämmitys	-3 083 195,61		-3 148 883,97	
Vesi- ja jätevesi	-1 080 598,49		-999 291,73	
Sähkö	-662 609,52		-676 664,04	
Jätehuolto	-692 812,54		-690 195,83	
Vahinkovakuutukset	-143 746,88		-133 032,90	
Vuokrat	-74 288,95		-65 429,27	
Kiinteistövero	-876 505,23		-857 152,11	
Korjaukset	-5 841 650,41		-4 786 643,92	
Muut hoitokulut	-1 054 365,25	-15 858 727,09	-754 563,98	-14 607 731,91
Luottotappiot		-849,61		-17 418,05
Muut kiinteistön kulut		-192 592,51		-150 975,33
<b>Liikevoitto</b>		<b>3 812 104,44</b>		<b>4 972 800,00</b>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	936,60		14,18	
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muut korkotuotot	159 313,63		537 127,09	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 601 993,46	-3 441 743,23	-3 091 671,55	-2 554 530,28
<b>Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>370 361,21</b>		<b>2 418 269,72</b>
Tilinpäätössiirrot				
Verotusperusteisten varausten muutos		-370 361,21		-2 418 269,72
Tuloverot		0,00		0,00
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



# TILINPÄÄTÖS 2025

Tase

## VASTAAVAA

### Pysyvät vastaavat

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Liittymismaksut

Rakennukset ja rakennelmat

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

### Vaihtuvat vastaavat

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista

Rahastosaamiset

Saamiset konsernilta

Muut saamiset

Siirtosaamiset

Rahoitusarvopaperit

Muut arvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset

## VASTATTAVAA

### Oma pääoma

Osakepääoma

Rakennusrahasto

Asumisoikeusrahasto

Edellisten tilikausien tappio

Tilikauden voitto

### Tilinpäätössiirtojen kertymä

Verotusperusteiset varaukset

### Vieras pääoma

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

Saadut ennakot

Ostovelat

Velat konsernille

Velat omistusyhteisyrityksille

Muut lyhytaikaiset velat

Siirtovelat

Tase  
31.12.2025

57 242,06

27 030 443,18  
7 789 057,77  
193 955 453,08  
2 182 555,98  
83 041,22  
67 255 812,80

298 296 364,03

1 286 557,43

176 396,23  
8 685 715,89  
1 491 522,82  
89 113,69  
605 790,60

11 048 539,23

3 466 980,38

444 371,56

**314 600 054,69**

343 103,37  
404 966,60  
55 377 871,71  
-135 256,97  
0,00

55 990 684,71

43 945 155,65

198 631 476,54

5 131 777,20  
576 438,72  
3 828 305,92  
547 147,46  
19 068,17  
4 287 957,60  
1 642 042,72

16 032 737,79

**314 600 054,69**

Tase  
31.12.2024

51 187,72

24 441 838,87  
7 237 344,92  
180 891 200,59  
2 068 515,17  
115 670,88  
27 406 413,45

242 160 983,88

1 563 296,85

176 396,23  
8 685 715,89  
1 491 522,82  
89 113,69  
605 790,60

11 048 539,23

9 970 994,31

1 078 486,13

**259 205 219,59**

343 103,37  
404 966,60  
45 698 102,83  
-135 256,97  
0,00

46 310 915,83

43 574 794,44

153 696 150,48

6 715 548,14  
569 815,08  
2 541 749,65  
546 194,90  
17 707,81  
4 187 198,18  
1 045 145,08

15 623 358,84

**259 205 219,59**



# TILINPÄÄTÖS 2025

## Rahoituslaskelma

	2025	2024
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	3 812 104,44	4 972 800,00
Oikaisut liikevoittoon	8 496 526,64	7 926 831,17
Käyttöpääoman muutos	-5 122 422,57	-1 683 664,90
Korot ja maksut	-3 369 852,44	-2 931 757,89
Saadut korot	377 196,81	385 930,06
Muut rahoituskulut	-15 867,00	-1 972,00
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>4 177 685,88</b>	<b>8 668 166,44</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-64 361 221,71	-26 882 382,75
Luovutustulot muista sijoituksista	753,00	
Saadut osingot investoinneista	183,60	14,18
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-64 360 285,11</b>	<b>-26 882 368,57</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Konsernitilin saldon muutos	13 146,73	-281 496,74
Maksut rahastoihin	9 679 769,06	2 167 762,43
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50 088 687,00	23 894 500,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-6 737 132,06	-6 816 937,21
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>53 044 470,73</b>	<b>18 963 828,48</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-7 138 128,35</b>	<b>749 626,35</b>
Rahavarat 1.1.	11 049 480,44	10 299 854,09
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>3 911 351,94</b>	<b>11 049 480,44</b>



# LIITETIEDOT

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

### 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 vaikutusaikana kolmen–viiden vuoden tasapoistoin. Poistoajat vastaavat hyödykkeen taloudellista pitoaikaa.

Saadut avustukset on kirjattu hankintameno vähennykseksi.

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

### TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

#### Suunnitelman mukaiset poistot

Rakennuksista ja rakennelmista	8 081 477,21
Koneista ja kalustosta	727 518,76
Muista pitkävaik. menoista ja aineellisista hyödykkeistä	106 530,67
Yhteensä	8 915 526,64

#### TASEEN LIITETIEDOT

##### Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

###### Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	386 776,39	383 832,16
Lisäykset 1.1.–31.12.	61 832,83	2 944,23
Hankintameno 31.12.	448 609,22	386 776,39
Kertyneet poistot	-391 367,16	-335 588,67
Kirjanpitoarvo 31.12.	57 242,06	51 187,72

###### Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1.1.	24 441 838,87	23 325 448,37
Lisäykset 1.1.–31.12.	2 588 604,31	1 116 390,50
Hankintameno 31.12.	27 030 443,18	24 441 838,87

###### Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	7 237 344,92	6 973 004,92
Lisäykset 1.1.–31.12.	551 712,85	264 339,95
Hankintameno 31.12.	7 789 057,77	7 237 344,92

###### Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	298 310 285,14	284 736 770,54
Lisäykset 1.1.–31.12.	21 145 729,70	13 573 514,60
Hankintameno 31.12.	319 456 014,84	298 310 285,14
Kertyneet poistot	-125 500 561,76	-117 419 084,55
Kirjanpitoarvo 31.12.	193 955 453,08	180 891 200,59

###### Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	17 633 854,65	17 153 469,27
Lisäykset 1.1.–31.12.	841 559,57	480 385,38
Hankintameno 31.12.	18 475 414,22	17 633 854,65
Kertyneet poistot	-16 292 858,24	-15 565 339,48
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 182 555,98	2 068 515,17

2025

2024



# LIITETIEDOT

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

## TASEEN LIITETIEDOT

### Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	770 808,27
Lisäykset 1.1.–31.12.	18 122,52
Hankintameno 31.12.	788 930,79
Kertyneet poistot	-705 889,57
Kirjanpitoarvo 31.12.	83 041,22

### Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	27 406 413,45
Lisäykset 1.1.–31.12.	62 409 982,79
Vähennykset 1.1.–31.12.	-22 560 583,44
Hankintameno 31.12.	67 255 812,80

### Aktivoidut korkomenot

Aktivoidut korkomenot tilikaudella keskeneräisiin hankintoihin	291 859,41
Yhteensä	

### Sijoitukset

#### Osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	1 563 296,85
Lisäykset 1.1.–31.12.	2,00
Vähennykset 1.1.–31.12.	-276 741,42
Hankintameno 31.12.	1 286 557,43

### Saamiset

#### Rahastosaamiset

Asumisoikeusmaksusaamiset, uudiskohteet	8 685 715,89
---	--------------

#### Saamiset konsernilta

Turun kaupungin konsernitili	319 511,88
Lainasaamiset tytäryhtiöltä	1 165 118,00
Myyntisaaminen konsernilta	6 892,94
Yhteensä	1 491 522,82

#### Siirtosaamiset

Korkosaamiset	110 707,64
Muut siirtosaamiset	495 082,96
Yhteensä	605 790,60

2025

2024

770 808,27

770 808,27

-655 137,39

115 670,88

15 829 694,75

25 993 327,84

-14 416 609,14

27 406 413,45

30 486,12

1 286 555,43

276 741,42

1 563 296,85

1 081 813,40

332 658,61

1 165 118,00

6 892,94

332 658,61

328 590,82

84 139,58

412 730,40



## LIITETIEDOT

Rahoitusarvopaperit sisältävät 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 1,125–7,875 %.

### RAHOITUSARVOPAPERIT

Kirjanpitoarvo 1.1.  
Lisäykset 1.1.–31.12.  
Vähennykset 1.1.–31.12.  
Kirjanpitoarvo 31.12.  
Jälleenhankintahinta 31.12.  
Erotus

### Oman pääoman muutokset

Osakepääoma 1.1.  
Osakepääoma 31.12.  
  
Rakennusrahasto 1.1.  
Rakennusrahasto 31.12.  
  
Asumisoikeusrahasto 1.1.  
Lisäykset 1.1.–31.12.  
Asumisoikeusrahaston muutos  
Asumisoikeusrahasto 31.12.  
  
Ed. tilikausien tappiot  
Tilikauden voitto  
  
Oma pääoma 31.12.

### Velat

#### Velat, jotka eräänyvät 5 v. tai sitä pitemmän ajan kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta

#### Velat konsernille

Ostovelat  
Yhteensä

#### Velat omistusyhteisyrityksille

Ostovelat  
Yhteensä

#### Siirtovelat

Korkovelat  
Palauttamatta olevat asumisoikeusmaksut  
Muut siirtovelat  
Yhteensä

#### Muut lyhytaikaiset velat

Vakuusmaksut

2025

9 970 994,31  
112 447,75  
-6 616 461,68  
3 466 980,38  
3 399 641,89  
67 338,49

343 103,37  
343 103,37  
  
404 966,60  
404 966,60  
  
45 698 102,83  
10 371 139,00  
-691 370,12  
55 377 871,71  
  
-135 256,97  
0,00  
  
55 990 684,71

168 048 420,00

547 147,46  
547 147,46

19 068,17  
19 068,17

928 628,94  
402 795,48  
310 618,30  
1 642 042,72

4 248 392,81

2024

9 500 325,26  
774 236,75  
-303 567,70  
9 970 994,31  
9 895 417,17  
75 577,14

343 103,37  
343 103,37  
  
404 966,60  
404 966,60  
  
43 530 340,40  
2 196 960,00  
-29 197,57  
43 698 102,83  
  
-135 256,97  
0,00  
  
46 310 915,83

131 239 905,00

546 194,90  
546 194,90

17 707,81  
17 707,81

712 354,92  
112 775,22  
220 014,94  
1 045 145,08

4 149 058,12



**Vakuudet ja vastuuitoumukset**  
**Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä**  
**kiinteistöön ja rasitteet**

Rahalaitoslainat		
Valtiokonttori	10 016 114,91	14 661 554,77
Kuntarahoitus Oyj	163 496 410,98	115 020 384,98
Nordea	312 602,65	372 567,37
Handelsbanken	27 021 480,24	27 391 466,74
Turun Seudun Osuuspankki	2 916 644,96	2 965 724,76
	203 763 253,74	160 411 698,62
Annetut kiinnitykset		
Valtiokonttori	96 441 949,55	154 508 979,28
Kuntarahoitus Oyj	355 567 792,64	204 683 984,64
Nordea	1 233 557,53	1 233 557,53
Handelsbanken	46 620 809,68	46 620 809,68
Turun Seudun Osuuspankki	4 237 560,00	4 237 560,00
Vapaat panttikirjat	109 746 675,88	49 031 693,15
	613 848 345,28	460 316 584,28

Taloudellista merkitystä omaavia rasitteita ei ole.

**Leasingmaksut v. 2026 sekä v. 2026 jälkeiset maksut**

Koneet ja kalusto

**v. 2026**

19 950,04

**v. 2026 jälkeiset maksut**

57 842,37

**Etupistejärjestelmä**

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

Etupistejärjestelmä nostaa korjausvelvoitetta, seuraavalle vuodelle on varattu 149.566 €.



# LIITETIEDOT

	2025	2024
<b>Muut taloudelliset vastuut</b>		
Tilinpäätöshetkellä nostamaton osuus korkotukilainoista	43 582 075,00	61 275 017,00
<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>		
Tilintarkastus	9 663,50	8 593,50
Toimeksiannot	15 687,50	9 514,00
Muu palvelu	25 351,00	6 789,19
		24 896,69
<b>Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä</b>		
Yhtiön palveluksessa on tilikaudella ollut keskimäärin		
Toimihenkilöitä	18	16
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot		
Hallitus	36 059,98	43 220,00
Toimitusjohtaja	121 036,87	116 313,03
	157 096,85	159 533,03
<b>Asumisoikeuslain edellyttämät liitetiedot</b>		
<b>Huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu</b>		
<b>Vapaat huoneistot</b>	31 kpl	20 kpl
<b>Vuokratut huoneistot</b>	60 kpl	47 kpl
<b>Omistuksessa olevat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet</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 Paikointus 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	354 943,86
Kiinteistö Oy Herttuankulman Kristoffer, osakkeet 1–100	0,00	1,00
Kiinteistö Oy Villa Viiri, osakkeet 1–100	0,00	1,00
Asunto Oy Raison Kertunlinna, osakkeet 1–1000	0,00	276 737,42
Asunto Oy Raison Hohtosini, osakkeet 1–2500	0,00	1,00
Asunto Oy Raison Keisarinviitta, osakkeet 1–2500	0,00	1,00
Kiinteistö Oy Herttuankulman Sigismund -parkki, osakkeet 53–87	1,00	
Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Turku 5, osakkeet 1–2500	1,00	
Turun Seudun Osuuspankki, osuusmaksu	100,00	100,00
	1 286 557,43	1 563 296,85



### Lunastusvastuu asumisoikeudesta luopujille ja erääntyneet lunastussuoritukset

Lunastusvastuu asumisoikeudesta luopujille	2 898 633,70	1 099 596,92
Erääntyneet lunastussuoritukset	402 795,48	1 12 775,22
Yhteensä	3 301 429,18	1 212 372,14

Yhteensä yhtiöllä on lunastusvastuu asumisoikeusmaksuihin 55.377.871,71 € sekä niihin liittyviin indeksikorotuksiin.

### Asumisoikeuslain mukaiset jälkilaskelmat

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

### Luovutus- ja muut rajoitukset

Yhtiölle on myönnetty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymää korkotukilainaa. Asuntokohteisiin kohdistuu arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia.



# LIITETIEDOT



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

301	<b>Raisionpuisto I</b>
302	<b>Keskusrivi</b>
303	<b>Raisionpuisto II</b>
304	<b>Melodia</b>
305	<b>Ruustinna</b>
306	<b>Lehtokerttu</b>
308	<b>Kertunlinna</b>
309	<b>Kultasiipi</b>
311	<b>Kauppilanrinne</b>
312	<b>Alppi</b>
313	<b>Soininen</b>
321	<b>Hoviherra II</b>
322	<b>Hoviherra III</b>
323	<b>Kuninkaanlaakso</b>
324	<b>Ratsu</b>
325	<b>Pappilanaho</b>
326	<b>Katariina</b>
327	<b>Prinssi</b>
328	<b>Kartanonpuisto</b>
331	<b>Tautilankeidas 2</b>
332	<b>Metsola</b>
333	<b>Jokihelmi</b>
341	<b>Kurjenpolvi</b>
342	<b>Kukkamaaria</b>
343	<b>Tavastinmäen Emäntä</b>
344	<b>Merituuli</b>
345	<b>Ilkanterassi</b>
346	<b>Kissankello</b>
347	<b>Kukoila</b>
348	<b>Keonraitti</b>
350	<b>Westparkin Lehmus</b>
351	<b>Westparkin Honka</b>
352	<b>Unikko</b>
353	<b>Pääskynlinna</b>
354	<b>Artemis</b>
355	<b>Villa Gardberg</b>
356	<b>Puistonportti</b>
357	<b>Kristoffer</b>
358	<b>Villa Viiri</b>
359	<b>Kastanja</b>
601	<b>Kerttulanniitty</b>
602	<b>Aisarivi</b>
603	<b>Siirintähti</b>
604	<b>Uunilintu</b>
605	<b>Siirinkaari</b>

## Osoite

Honkapirtinkuja 8, 21280 Raisio
Frälsintie 1, 21200 Raisio
Kimalistontie 34, 21280 Raisio
Tornikatu 15, 21200 Raisio
Kirkkoväärtinkuja I b, 21200 Raisio
Kellarimäenkatu 6–8, Raisio
Kokinvuorenkatu II, 21200 Raisio
Perhosenkatu 3 ja 5, 21280 Raisio
Palomäenkatu 7, 21100 Naantali
Palomäenkatu 10, 21100 Naantali
Soinistentie 26, 21110 Naantali
Paraistentie 13, 20780 Kaarina
Paraistentie 7, 20780 Kaarina
Kärjäätuomarink. 18, 20780 Kaarina
Mäkilänkatu 5, 20780 Kaarina
Koroistenkuja 1, 21500 Piikkiö
Eerikinkuja 1, 20780 Kaarina
Mäkilänkatu 3–8, 20780 Kaarina
Kartanontie 5 B, 20780 Kaarina
Karvalankuja 3, 21420 Lielo
Airikinportti 4, 21410 Vanhalinna
Karjatie 12 B, 21420 Lielo
Kissankellonkatu 6–8, 20740 Turku
Neitsyt Mariank. 3–4, 20400 Turku
Vähärasinkatu 2, 20540 Turku
Puhuri 5, 20900 Turku
Ilkanrinne 4, 20810 Turku
Kielokuja 3, 20740 Turku
Halvarinkatu 4, 20900 Turku
Keonpellonkatu 4, 21200 Raisio
Työnjohtajankatu II, 20320 Turku
Lukkosepänkatu 5 b, 20320 Turku
Suoniityntie 8, 21280 Raisio
Pääskynlinnankatu 5, Turku
Kirstintasku 2, 20200 Turku
Kärsämäentie 68c ja 68f
Hovineidonkatu 4, 20200 Turku
Juhana Herttuan puistok.10, 20200 Turku
Vesalankatu I I–I3, 20360 Turku
Vallikatu 42, 20730 Turku
Kokinvuorenkatu 15, 21200 Raisio
Aisatie 1, 21220 Raisio
Laitiokatu 1, 21260 Raisio
Kallastenkatu 47, 21210 Raisio
Knuutinkatu 13, 21260 Raisio

## Kaupunki

RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO
NAANTALI
NAANTALI
NAANTALI
KAARINA
KAARINA
KAARINA
KAARINA
KAARINA
KAARINA
KAARINA
KAARINA
LIETO
LIETO
LIETO
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
RAISIO
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
TURKU
RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO
RAISIO





# TILINPÄÄTÖS 2025

## Jälkilaskelma



### KÄYTTÖVASTIKE I

#### Tuotot, ei-tasattavat

Käyttövastike I:n tuotot	7 005 843,15
Vuokrat	2 12 060,96
Autopaikka- ja tallivuokrat	3 18 986,24
Vesimaksut	1 255 578,91
Muut käyttökorvaukset	4 892,81
Luottotappiot ja oikaisuerät	-849,61
Muut kiinteistön tuotot	56 130,40

**Tuotot, ei tasattavat yhteensä 8 852 642,86**

#### Hoitokulut, ei-tasattavat

Hallinto	-1 463,22
Asukastoiminta	-30 618,46
Käyttö ja huolto	-1 630 274,51
Ulkoalueiden huolto	-292 505,04
Siivous	-300 368,01
Lämmitys	-3 083 195,61
Vesi ja jätevesi	-1 079 194,49
Sähkö	-658 174,08
Jätehuolto	-692 552,54
Vahinkovakuutukset	-244,45
Vuokrat	-2 400,00
Pienet vuosikorjaukset, kuluiksi kirjatut	-94 536,22
Muut hoitokulut	-32 950,16

**Hoitokulut, ei-tasattavat yhteensä -7 898 476,79**

#### Tilikauden jäämä

Edellisten tilikausien jäämä 1 049 744,54

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä 2 003 910,61**

### KAYTTOVASTIKE II

#### Tuotot, tasattavat

Käyttövastike II:n tuotot	18 092 543,38
Vuokrat	398 991,46
Muut kiinteistön tasattavat tuotot	420 490,00

**Tuotot, tasattavat yhteensä 18 912 024,84**

# TILINPÄÄTÖS 2025

## Jälkilaskelma



### KAYTTOVASTIKE II

#### Hoitokulut, tasattavat

Henkilöstökulut	-1 409 322,03
Hallinto	-100 226,56
Asukastoiminta	-7 056,97
Käyttö ja huolto	-15 951,35
Sivous	-8 165,52
Vesi ja jätevesi	-1 404,00
Sähkö	-4 435,44
Jätehuolto	-260,00
Vahinkovakuutukset	-143 502,43
Vuokrat	-71 888,95
Kiinteistövero	-876 505,23
Suuret vuosikorjaukset, kuluiksi kirjatut	-5 136 667,95
Taseeseen aktivoitunut kulut	-372 143,66
Muut hoitokulut	-1 071 080,73

**Hoitokulut, tasattavat yhteensä -9 218 610,82**

#### Pääomatuotot

Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	2 934,06
------------------------------------	----------

**Pääomatuotot yhteensä 2 934,06**

#### Pääomakulut

Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 601 980,32
Lainojen lyhennykset	-6 551 457,06

**Pääomakulut yhteensä -10 153 437,38**

#### Tilikauden jäämä

Edellisten tilikausien jäämä	4 206 434,14
------------------------------	--------------

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä 3 749 344,84**

### KORJAUSVARAUS

#### Tuotot

Korjausvarauksiin kerätyt vastiketuotot	554 031,60
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus yhteensä	42 904 820,64

**Tuotot yhteensä 43 458 852,24**

#### Kulut

Varauksella katetut kulut	-610 446,24
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat yhteensä	-42 848 406,00

**Kulut yhteensä -43 458 852,24**

#### Tilikauden jäämä

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä	0,00
---------------------------------------	------

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä 0,00**

**Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä 12 063 921,62**

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä 12 007 506,98**

# TILINPÄÄTÖS 2025

## Jälkilaskelma



### LAINOJEN LYHENNYKSIIN VARAUTUMINEN

#### Tuotot

Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastikkeet	1 723 494,00
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus yhteensä	7 014 843,36

**Tuotot yhteensä** **8 738 337,36**

#### Kulut

Lainojen lyhennykset	-185 675,00
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat yhteensä	-13 099 163,07

**Kulut yhteensä** **-13 284 838,07**

#### Tilikauden jäämä

Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä 4 546 500,71

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä** **0,00**

**Edellisten tilikausien siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä** **7 014 843,36**

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä ilman väliaikaisrahoituksen vähennystä** **8 552 662,36**

### INVESTOINNIT JA RAHOITUS

Investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden alussa -3 280 738,95

Aktivoidut hankinnat ja korjaukset (uudiskohteet ja perusparannukset) -64 408 078,05

Lainojen nostot 50 088 687,00

Asumisoikeusrahaston muutos 9 679 768,88

Muut erät 198 131,18

Nostot varautumisista / palautukset varautumisiin 6 027 905,07

**Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä jäämä** **-1 694 324,87**

#### KOKONAISJÄÄMÄ

Rahoitusomaisuus 14 959 891,17

Lyhytaikainen vieraspääoma 16 032 737,79

/ Seuraavan tilikauden lyhennykset -5 131 777,20

**Taseen rahoitusasema** **4 058 930,58**

# TILINPÄÄTÖS 2025

## Käyttövastikelaskelma



### KÄYTTÖVASTIKE I:llä KATETTAVA TOIMINTA

2025

Tuotot, ei-tasattavat			
Käyttövastike I:n tuotot	7 131 486,93		
Muut vuokrat	6 689,49		
Vesimaksut	1 193 734,00		
Muut käyttökorvaukset	274 717,62		
Muut kiinteistön tuotot	90,00		
Vastikkeisiin siirretty ed. vuosien yli-/alijäämä	-18 350,00	8 588 368,04	
Hoitokulut, ei-tasattavat			
Käyttö ja huolto	1 570 615,27		
Ulkoalueiden huolto	395 528,92		
Siivous	312 931,15		
Lämmitys	3 426 604,82		
Vesi ja jätevesi	1 105 468,39		
Sähkö	771 685,97		
Jätehuolto	828 845,00		
Korjaukset	50 690,00		
Asukastoiminta	45 300,00		
Muut hoitokulut	54 874,52		
Sisäisten lainojen hoito	25 824,00	8 588 368,04	
<b>Käyttövastike I:n yli-/alijäämä (+/-)</b>			0,00
<b>Ed. tilikausien käyttövastike I:n jäämä (+/-)</b>			584 389,48
<b>Siirtyvä käyttövastike I:n jäämä (+/-)</b>			584 389,48

### KÄYTTÖVASTIKE II:lla KATETTAVA TOIMINTA

Tuotot, tasattavat			
Käyttövastike II:n tuotot	19 166 180,10		
Tyhjäkäyttö	-450 000,00		
Muut kiinteistöjen tasattavat tuotot	18 810,00		
Vastikkeisiin siirretty ed. vuosien yli-/alijäämä	402 048,10	19 137 038,20	
Hoitokulut, tasattavat			
Henkilöstökulut	1 362 665,00		
Hallinto	113 300,00		
Käyttö ja huolto	37 964,00		
Siivous	10 120,00		
Vesi ja jätevesi	1 440,00		
Sähkö	5 000,00		
Jätehuolto	720,00		
Vahinkovakuutukset	132 829,00		
Tontti ja tilavuokrat	74 138,00		
Kiinteistövero	916 783,00		
Korjaukset	5 027 446,20		
Käyttövastikkeella katettavat aktivoituneet kulut	225 000,00		
Asukastoiminta	11 000,00		
Muut hoitokulut	918 380,00	8 836 785,20	
Välittömät verot			

# TILINPÄÄTÖS 2025

## Käyttövastikelaskelma



### KÄYTTÖVASTIKE II:IIä KATETTAVA TOIMINTA

2025

#### Rahoitus

Pääomatuotot		
Korkotuotot	275 465,00	275 465,00
Pääomakulut		
Korkokulut	3 927 925,00	
Muut rahoituskulut		
Lainojen lyhennykset	6 647 793,00	10 575 718,00
<b>Käyttövastike II:n jäämä (+/-)</b>		0,00
<b>Ed. tilikausien käyttövastike II:n jäämä (+/-)</b>		3 402 960,82
<b>Kertynyt käyttövastike II:n yli-/alijäämä (+/-)</b>		3 402 960,82

#### KORJAUSVARAUKSET

##### Tuotot

Korjausvaraustuotot	554 031,60	554 031,60
---------------------	------------	------------

##### Kulut

Perusparannuskulut	478 854,00	
Korjauskulut		478 854,00

##### **Korjausvarausyli-/alijäämä (+/-)**

**75 177,60**

##### **Ed. tilikausien korjausvarausjäämä (+/-)**

0,00

##### **Siirtyvä korjausvarausyli-/alijäämä (+/-)**

75 177,60

Ed. tilikausien korjausvarausylijäämä ilman rakennushankkeiden väliaikaisrahoituksen vähennystä

11 845 263,70

#### VARAUTUMINEN LAINOJEN LYHENNYKSIIN

##### Tuotot

Bullet-lainoihin kerätty vastike	1 723 494,00	1 723 494,00
----------------------------------	--------------	--------------

##### Kulut

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

##### **Varautumisen yli-/alijäämä (+/-)**

**1 723 494,00**

##### **Ed. tilikausien varautumisen yli-/alijäämä (+/-)**

1 417 075,02

##### **Siirtyvä varautumisen yli-/alijäämä (+/-)**

3 140 569,02

Ed. tilikausien lyhennysvarausylijäämä ilman rakennushankkeiden väliaikaisrahoituksen vähennystä

5 377 326,36

##### **KOKONAISJÄÄMÄ (+/-)**

**1 798 671,60**

**josta varautumisiin yhteensä**

**1 798 671,60**

##### **KUMULATIIVINEN JÄÄMÄ (+/-)**

**7 203 096,92**

**josta varautumisiin yhteensä**

**3 215 746,62**

# TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

## Allekirjoitukset

Turussa 11. päivänä maaliskuuta 2026

*Juho Pylvänäinen*

Juho Pylvänäinen, hallituksen pj.

*Sirkku Alin*

Sirkku Alin, hallituksen jäsen

*Ulla-Elina Hurme*

Ulla-Elina Hurme, hallituksen jäsen

*Esa Kankaristo*

Esa Kankaristo, hallituksen jäsen

*Teuvo Mujo*

Teuvo Mujo, hallituksen jäsen

*Ulla-Maija Vierimaa*

Ulla-Maija Vierimaa, hallituksen jäsen

*Joonas Kallio*

Joonas Kallio, hallituksen vj.

*Rauli Elenius*

Rauli Elenius, hallituksen jäsen

*Miina Kankaanranta*

Miina Kankaanranta, hallituksen jäsen

*Jukka Lampikoski*

Jukka Lampikoski, hallituksen jäsen

*Arto Salminen*

Arto Salminen, hallituksen jäsen

*Anton Meriluoto*

Anton Meriluoto, toimitusjohtaja

### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 24. päivänä maaliskuuta 2026

*Emmi Lakula*

KPMG Oy Ab  
Emmi Lakula, KHT



# TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Luettelo kirjanpidosta ja aineistosta

## Tilinpäätös

Toimintakertomus ja tilinpäätös  
Tase-erittelyt

Tulosteena ja sähköisesti  
Tulosteena ja sähköisesti

## Tilikartta

Sähköisesti Netvisor ja Tabella

Pääkirjanpito Netvisor: Ostolaskujen kierrätys, ostoireskontra, maksatus, myyntireskontra, laskutus, palkkakirjanpito

Osakirjanpito: Tampuuri, Vuokra- ja vastikereskontrat, Palkkakirjanpito

Alkusalidokorjaukset - AS

Automaattiset tilinpäätöskirjaukset - T

Jaksotukset - JK

Muut - MU

Myyntilasku - ML

Myyntisuoritus - MS

Ostolasku - OL

Ostosuoritus - OS

Palkka - PA

Pankki - PT

Tuodut tapahtumat - Pump

Tositteet, ostolaskut, myyntilaskut ja tiliotteet säilytetään sähköisesti Netvisorissa.



# 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.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman 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 velvollisuuksiimme 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 lausuntonamme 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 soveltuviin 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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. 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 lausuntonme 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

# TILINTARKASTUSKERTOMUS

## Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhtiökokoukselle



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 olosuhteeseen 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 esitetäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonme. 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 merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

### Muut raportointivelvoitteet

#### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonme 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Turussa 24. maaliskuuta 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

*Emmi Lakula*

Emmi Lakula  
KHT