



Haso

Helsingin Asumisoikeus Oy

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1.2025 – 31.12.2025

Y-tunnus 0912770-2

Kotipaikka Helsinki

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1§).

Helsingin Asumisoikeus Oy - 0912770-2
Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2025 - 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	3
Tuloslaskelma	14
Tase	16
Rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19
Allekirjoitukset	41

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä eli 31.12.2035 asti (KPL 2:10.1 §).

Tilikauden tosineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi on päättynyt eli 31.12.2031 asti (KPL 2:10.2 §).

Tilinpäätöksen on laatinut Retta Oy 3434128-4.

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2025

PERUSTIEDOT YHTIÖSTÄ

Helsingin Asumisoikeus Oy rakennuttaa ja ylläpitää kustannus- ja laatutasoltaan kilpailukykyisiä asumisoikeusasuntoja Helsingin kaupungin alueella. Yhtiö on perustettu 28.9.1992 ja on Helsingin kaupungin kokonaan omistama. Sen toimialana on omistaa tai vuokrata kiinteistöjä, hallita niille rakennettavia asuintaloja ja luovuttaa huoneistojen hallintaoikeuksia vastiketta vastaan asumisoikeussopimuksilla.

Asumisoikeusasuminen yhdistää vuokra-asumisen joustavuuden ja omistusasumisen pysyvyyden. Yhtiö rahoittaa rakennuttamisen valtion korkotuetulla lainalla, ja toimintaa säätelee asumisoikeuslaki. Asukkaat maksavat 15 % asunnon hankintahinnasta asumisoikeusmaksuna sekä kuukausittain vuokraan verrattavaa käyttövastiketta. Lisäksi yhtiö edistää omistajansa maankäytön ja asumisen ohjelman tavoitteita kohtuuhintaisen asumisen ja tasapainoisen kaupunkikehityksen mahdollistamiseksi Helsingissä.

Yhtiön osakkeet:

Omistaja	y-tunnus	Osakkeet kpl	osuus
Helsingin Kaupunki	0201256-6	300	100 %

Yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, yhtiöllä ei ole erilaisia osakkeita.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

TOIMINTA VUONNA 2025

Vuonna 2025 yhtiö jatkoi strategiansa toteuttamista toimintasuunnitelman ja taloudellisen tervehdyttämissuunnitelman mukaisesti. Strategian neljä päälinjausta ovat:

1. Koti on kunnossa ja palvelut toimivat
2. Vastuullisuus
3. Kilpailukykyinen hinta
4. Hyvin johdettu ja haluttu työpaikka

Strategisena tavoitteena on tyytyväisimmät asumisoikeusasukkaat. Yhtiön kasvu jatkui vuonna 2025.

Yhtiö jatkoi toimintansa kehittämistä ja nykyistä kokoluokkaa vastaavien rakenteiden ja toimintamallien toteuttamista painopisteinä johtaminen, asiakaspalvelu ja myynti sekä kiinteistöjen hallinta. Yhtiön toiminta oli organisoitu kolmeen tuloyksikköön Myynti- ja markkinointi, Asiakaspalvelu- ja palvelutuotanto sekä Uudistuotanto- ja kiinteistökehitys. Tuloyksikköjä tukee Talous ja rahoitus, Henkilöstö- ja lakiasiat sekä Liiketoiminnankehitys, ICT ja laatu. Myynti- ja markkinointi vastasi myös asukasyyhteistyöstä ja Uudistuotanto- ja kiinteistökehitys yhtiön vastuullisuus -ohjelmasta.

Yhtiö vahvisti johtoryhmäänsä nimittämällä palveluista vastaavan asiakaspalvelu- ja palvelutuotantojohtajan. Lisäksi yhtiö käynnisti talous- ja rahoitusjohtajan (CFO) rekrytoinnin ja turvasi siirtymäajan resursoinnin hankkimalla loppuvuonna interim-CFO -palvelut rekrytointiprosessin ajaksi.

Yhtiön toiminta perustuu vahvaan kumppaniverkoston: rakennuttaminen, isännöinti sekä kiinteistöjen hoito ja ylläpito toteutetaan ostopalveluina, ja asuntojen myynti sekä taloushallinnon perustoiminnot on ulkoistettu. Yhtiö valmistautui ydintoimintojen siirtämiseen vaiheittain omaksi toiminnaksi vuoden 2027 alusta alkaen kehittämällä toimintaprosesseja ja järjestelmiä sekä suunnitteleamalla tulevan organisaation ja rekrytoinnit.

Yhtiö seuraa ja vaikuttaa aktiivisesti toimialan kehitykseen Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:n jäsenenä sekä Ympäristöministeriön asettaman valtakunnallisen asumisoikeus -neuvottelukunnan jäsenenä. Lisäksi se toimii aktiivisesti Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:ssä. Rakli ry:n hallitus nimitti loppuvuonna yhtiön toimitusjohtajan Asumisen johtoryhmään, joka tekee valtakunnan tasolla asumisen vaikuttamis- ja kehittämistyötä.

Vuonna 2025 valmisteltiin Himarempa-kunnostukset kotien sisätilojen kuntotason ja asuinmukavuuden ylläpitämiseksi, investointien ollessa noin 6–10 M€/vuosi. Himarempa -kunnostukset alkavat kahdessa kohteessa vuonna 2026.

Yhtiön liikevaihto kasvoi 13 % ja oli 81,2 M€. Liiketulos oli 17,0 M€ ja tilikauden tulos -9,0 M€. Yhtiön taseen loppusumma oli 1,4 Mrd.€. Lainakanta oli vuoden lopussa 1,1 Mrd.€. Pitkäaikaisten lainojen nostot olivat 100,5 M€. Yhtiön rahoituskulut olivat 29,6 M€.

Yhtiön taloudellinen käyttöaste laski edellistä vuodesta ja oli vuoden aikana keskimäärin 97,8 %. Yhtiön keskimääräinen käyttövastike oli tilikaudella 13,97 euroa/jyvm2/kk. Vastikekorotuksista, asuntomarkkinoiden yleisestä haasteista ja valtion asumisoikeusviestinnän markkinoille luomasta epävarmuudesta johtuen asukkaiden vaihtuvuus kasvoi. Merkittävä osa vaihtuvuudesta tapahtui yhtiön kohteiden sisällä.

Yhtiö lisäsi markkinointi- ja myyntipanostuksia. Lisäksi se panosti erityisesti asumisoikeusjärjestelmän turvallisuudesta ja jatkuvuudesta sekä yhtiön taloudellisen kehityksen ennakoitavuudesta viestimiseen asukkaille.

Yhtiö omisti vuoden lopussa 126 kohdetta, joissa asuntoja oli yhteensä 7.109 (476.998 m2). Asuntomäärän perusteella yhtiö on maan neljänneksi suurin ja Helsingin suurin asumisoikeusyhtiö.

Toimintavuonna valmistui viisi uutta kohdetta, joissa on yhteensä 378 asuntoa. Vuosille 2026–2027 tuotantosuunnitelmassa on yhteensä 7 kohdetta, joissa tulee olemaan n. 418 uutta asuntoa.

Vuoden aikana päättyi 1.209 asumisoikeussopimusta. Häätöjä oli 8 kpl. Uusia sopimuksia alkoi 1.449 kpl. Asukastyytyväisyys oli hyvä 3.7, mikä on sama kuin viime vuonnakin.

Yhtiö järjesti henkilöstölle useita yhteisiä suunnittelu- ja koulutustilaisuuksia sekä panosti toimintakulttuurin kehittämiseen. Henkilöstötyytyväisyys kehittyi edellisen toimintavuoden tapaan positiivisesti. Yhtiön henkilöstön tyytyväisyyttä mitattiin neljä kertaa eNPS-mittaustyökalun avulla. Tulokset ylittivät jokaisena mittauskertana yhtiön asettaman tavoitetason. Toimintavuoden ja samalla koko mittaushistorian paras tulos oli toimintavuoden viimeisessä mittauksessa, jolloin NPS oli 50 ja vastausprosentti 100.

Yhtiön henkilöstölle toteutettiin lisäksi laajempi työhyvinvointi mittaava kysely kerran toimintavuoden aikana. Tulokset olivat kaikilla osa-alueilla hyvällä tai erinomaisella tasolla ja saman toimialan muihin vastaaviin, samaa työkalua käyttäviin, yhtiöihin verrattuna samalla tai paremmalla tasolla. Kysely toteutettiin yhtiön työeläkevakuuttaja Kevan alustalla.

Tilikauden tunnusluvut

	2025	2024	2023
Liikevaihto, euroa	81.181.171	71.811.662	60.363.419
Liikevoitto, euroa	16.986.721	11.518.421	5.906.481
Liikevoitto prosenttia liikevaihdosta %	20,9 %	16,0 %	9,8 %
Oman pääoman tuotto prosentti %	-7,5 %	-11,4%	-10,1 %
Omavaraisuusaste %	12,7 %	14,3 %	15,8 %

*Tunnuslukujen laskukaavat

Oman pääoman tuotto prosentti % lasketaan (voitto, ylijäämä tai tappio ennen satunnaisia eriä - verot / oma pääoma + vähemmistöosuudet) x 100

Omavaraisuusaste % lasketaan (taseen oma pääoma + vapaaehtoiset varaukset + poistoero verovelalla vähennettynä / taseen loppusumma) x 100

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Yhtiön toimintaympäristöä leimaavat Ukrainan sodan ja kansainvälisten kauppapoliittisten toimien aiheuttama epävarmuus, joka heijastuu erityisesti korkoihin, inflaatioon ja rahoitusmarkkinoihin. Suomen asuntomarkkinat ovat edelleen vaisut, ja myös valtion tukemaa rakentamista hidastetaan korkotukirahoituksen vähentämisellä. Markkinatilanne on laskenut myös vuokra- ja omistusasumisen hintatasoa. Tässä toimintaympäristössä yhtiön tarjoaman välimuotoisen, kohtuuhintaisen ja hinnaltaan kilpailukykyisen asumisen merkitys sekä tasapainoisen kaupunkikehityksen tukeminen korostuvat erityisesti kasvavalla pääkaupunkiseudulla.

Suomen hallitus on linjannut, ettei uusille asumisoikeusasunnoille myönnetä jatkossa valtion korkotukilainoja. Linjaus ei kuitenkaan koske nykyiseen asuntokantaan kohdistuvia perus- ja välikorjauslainoja, ja lakiin perustuva asumisoikeusjärjestelmä jatkuu aiempaan tapaan.

Yhtiö on selvittänyt vaihtoehtoisia rahoitusmuotoja uudistuotannon mahdollistamiseksi ja pyrkii vaikuttamaan valtakunnalliseen päätöksentekoon korkotuetun rakentamisen kehittämisen edistämiseksi. Pitkäjänteisen toiminnan varmistamiseksi yhtiö on lisäksi laatinut pitkän aikavälin talousskenaariot sekä uudistuotannolle että nykyiselle asuntokannalle.

Yhtiön asuntojen kysyntä on pääosin hyvällä tasolla, vaikka vaihtuvuus on kasvanut ja käyttöaste on joissakin kohteissa laskenut, mikä on heijastunut yhtiön kokonaiskäyttöasteeseen. Näissä kohteissa yhtiö on lisännyt asuntojen vuokrausta sekä myynti- ja markkinointitoimenpiteitä tulokertymän varmistamiseksi.

Haastava toimintaympäristö ja kiristynvä markkina- ja kilpailutilanne edellyttää edelleen voimakkaita panostuksia markkinointiin ja myyntiin sekä toiminnan tehokkuuteen ja palvelun laatuun. Näitä tavoitteita tuetaan jatkossa vahvistamalla yhtiön omaa organisaatiota ja toimintamalleja.

Toimintaympäristön ja korkokehityksen ennakointi on edelleen haastavaa. Yhtiö on lisännyt korkosuojauksia ennustettavuuden parantamiseksi ja ylläpitää korkosuojauksen tason jatkossakin rahoituspolitiikkansa mukaisena korkoriskien minimoimiseksi. Lisäksi yhtiön maksuvalmiutta turvaa omistajan takaama maksukykylaina.

Yhtiön teettämä ISRS 4400 -standardin mukainen vapaaehtoinen erikseen sovittujen toimenpiteiden tarkastus vuosien 2020–2022 tilintarkastusten ja raportoinnin puutteista valmistui huhtikuussa. Tarkastuksessa ei havaittu merkittäviä puutteita käyttövastike- tai asumisoikeusmaksuissa, ja havaitut poikkeamat olivat vähäisiä sekä sallituissa rajoissa. Tilinpäätöksissä vuosilta 2022–2023 todetut puutteet rahoituslaskelmassa, tuloslaskelman muodossa sekä liitetiedoissa ja toimintakertomuksessa korjattiin vuoden 2024 tilinpäätöksen yhteydessä. Yhtiö päätti laajentaa erikseen sovittujen toimenpiteiden tarkastuksen vuonna 2025 koskemaan kaikkia 122 kohdetta varmistaakseen yksittäisten kohteiden talouslaskennan laadun. Kyseinen lisäselvitystyö valmistui tilikauden jälkeen helmikuussa 2026 ja tulokset olivat samankaltaiset kuin alkuperäisessä tarkastuksessa.

Yhtiö panostaa taloudelliseen ennakoitavuuteen ja vakauteen asukkaiden suuntaan. Vuosina 2026–2027 yhtiö jatkaa hallittua kasvua ja vahvistaa rakenteitaan nykyisen suunnitelman mukaisesti tavoitteena 133 kohdetta ja 7.800 asuntoa. Vuoden 2026 aikana yhtiö päivittää strategiansa vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä.

Yhtiöllä ei ole vireillä riitatapauksia tai oikeudenkäyntejä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tilinpäätöshetkellä. Yhtiöllä on käynnissä yksi merkittävämpi urakasopimukseen perustuva riita, josta osapuolet neuvottelevat sovintoa. On mahdollista, että riita etenee myöhemmin oikeudenkäyntiin.

Uudet kohteet

Toimintakertomusvaiheessa on rakenteilla mm. seuraavat kiinteistöt aikatauluarvioineen:

Kohde	Alue	As. lkm.	Valmistumisajankohta arvio
Myllymatkantie 11	Myllypuro	73 asuntoa	2/2026
Gustav Pauligin katu 2	Vuosaari	79 asuntoa	3/2026
Myllypurontie 14	Myllypuro	45 asuntoa	3/2026
Käskynhaltijantie 48	Oulunkylä	78 asuntoa	5/2026
Verkkosaarenranta 16	Verkkosaari	43 asuntoa	11/2026
Nihdinlaituri 1	Sörnäinen	46 asuntoa	9/2027
Maunulantie 25	Maunula	97 asuntoa	9/2027

HALLINTO

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.5.2025. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat.

Hallitus

Hallituksen jäseninä ovat toimineet seuraavat henkilöt

Hanna Dhalmann	Puheenjohtaja
Ville Vastamäki	Jäsen
Heta Tuura	Jäsen (28.8.2025 saakka)
Toni Paussu	Jäsen (28.8.2025 saakka)
Mikko Martikainen	Jäsen
Veli Savolainen	Jäsen
Päivi Äijälä	Jäsen
Sanna-Mari Oranen	Jäsen (28.8.2025 alkaen)
Taavi Heikkilä	Jäsen (28.8.2025 alkaen)

Tilikauden aikana hallituksen kokouksia pidettiin 13 kpl.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi Harri Palviainen.

Henkilöstömäärä

Yhtiössä työskenteli vuoden aikana keskimäärin 12 henkilöä.

Kohteiden isännöinti ja myynti

Kohteiden isännöintipalvelut ja myynnin palvelut on ostettu Retta Oy:ltä.

Kiinteistöhuolto ja siivous

Yhtiö on hankkinut kohteiden kiinteistöhuollon ja siivouksen ulkoisilta palveluntuottajilta.

Rakennuttaminen ja asuntojen myynti

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotanto (ATT) toteuttaa yhtiön asuntotuotannon ja välikorjausten rakennuttamisen. Lisäksi Asuntotuotanto vastaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentamisen aikaisesta markkinoinnista ja myynnistä.

Liiketilojen vuokraus

Yhtiö vuokraa kohteissa olevat Helsingin kaupungin primäärilainoittamat liiketilat

kustannusperusteisesti Helsingin kaupungille, joka vuokraa niitä edelleen loppukäyttäjille. Joitakin kerhotila- ja liikehuoneistoja, jotka sijaitsevat vanhemmissa taloissa, on vuokrattu suoraan käyttäjille.

Taloushallinto

Yhtiö ostaa taloushallinnon peruspalvelut Retta Oy:ltä.

Tilintarkastus

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy
Teemu Koski KHT, päävastuullinen tilintarkastaja

TALOUS

Talouden tervehdyttämisohjelma

Lainojen korkokustannusten kasvamisesta, aikaisempien vuosien nopeasta inflaatiosta ja tappiollisista tuloksista johtuen, yhtiössä on tehty talouden tervehdyttämisohjelma vuoteen 2033 saakka, jota on päivitetty vuoden 2025 aikana. Yhtiö toteutti tervehdyttämissuunnitelman mukaisia toimenpiteitä ja vuonna 2025 liiketulos parani 47 % ja tilikauden tappio pieneni 44 % edellisestä vuodesta.

Yhtiö etenee päivitetyn suunnitelman mukaisesti.

Merkittävät investoinnit tilikaudella

Viisi kiinteistöä valmistui vuonna 2025. Kiinteistöjen euromääräinen arvo oli 112.650.914,26 euroa.

Tasauksen vaikutus

Yhtiön käyttämä tasausjärjestelmä pisteyttää tasattavat kiinteistöt rakennustyyppin, laadun sekä varustelun perusteella. Vuokran määräys- ja tasauslaskelmista käy ilmi tasauksen vaikutus. Yhtiön vastuunjakotaulusta esitetään ei tasattavat ja tasattavat kustannukset.

Palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ennakonpidätyksen alainen palkka ilman luontoisetuja ja lomapalkkavarausta oli yhteensä 119.074,33 euroa.

Hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita 26.419,75 euroa.

Yhteistyöelimen (Haso-Yte) jäsenille maksettiin palkkioita 9.120,00 euroa.

Kohteiden puheenjohtajille maksettiin palkkioita 39.247,19 euroa.

Kohdekohtaisille valvojille maksettiin palkkioita 7.600 euroa.

Tilikauden palkat ja palkkiot sisältäen luontaisedut ja muut sivukulut olivat yhteensä 1.314.357,99.

Vakuutukset

Täysarvovakuutukset, hallinnon vastuuvakuutus ja jälleenmyyntitoiminnan vakuutus ovat vakuutusyhtiö Fenniassa. Vakuutusmeklarina on toiminut NK Vakuutusmeklarit Oy.

Saamiset

Vastikesaamisia tilikauden lopussa oli 282.379,49 euroa.

Muita saamisia kiinteistön tuotoista oli yhteensä 297.411,15 euroa (saamiset yhteensä 579.790,64).

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 10.3.2025 yhteensä 210.000,00 euron sijoituksen Helsingin asumisoikeus Oy:n (Haso) sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiökokouksessa 30.5.2025 päätettiin korottaa yhtiön osakepääoma 8.000 euroon. Korotus tehtiin rahastosiirtona yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Lainat

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 37.080.647,03 euroa ja nostettiin 100.571.604,00 euroa

Kulutustiedot

Kulutustiedot perustuvat huoltoyhtiöiden kulutusseurantajärjestelmään (FIMX) syöttämiin kulutuslukemiin.

Yhteensä		2025	2024	2023	2022	2021
Lämmitys	KWh/m ³	25,58	27,22	27,86	28,9	32,2
Lämmitys normalisoitu	KWh/m ³	27,95	27,87	28,12	30,27	32,48
Vesi	l/as/vrk	116	126	139	130	150
Sähkö	KWh/m ³	4,4	4,4	4,2	4,2	4,2

Budjetin toteutumavertailu

Tilikauden toteutunut liikevaihto oli 81.181.171,80 euroa ja budjetoitu 83.882.551,84 euroa. Liikevaihto toteutui siten 2.701.380,04 euroa pienempänä. Tyhjäkäynti oli tilikaudella 1.717.148,83 euroa, mikä on 1.216.037,30 euroa budjetoitua suurempi.

Yhtiön henkilöstökulut olivat 1.314.357,99 euroa. Tilikauden budjetoidut henkilöstökulut olivat 1.288.041,65 euroa, eli toteutuneet kustannukset olivat 26.316,34 euroa budjetoitua suuremmat.

Kiinteistön hoitokulut olivat 682.897,10 euroa budjettia pienemmät.

Tilikauden poistot olivat 4.538.065,87 euroa budjetoitua suuremmat. Budjetoinnin yhteydessä käytetyt tiedot poistoista olivat puutteelliset, mistä aiheutui merkittävä ero toteuman ja budjetin välille.

Rahoituskulut olivat 29.570.197,13 euroa, budjetoidut rahoituskulut olivat 28.448.102,76 euroa, eli toteutuneet rahoituskulut olivat 1.122.094,37 euroa suuremmat kuin budjetoidut. Budjetoinnin yhteydessä yleisen korkokannan odotettiin laskevan alemmaksi kuin toteutui.

Tilikauden tappio oli 9.046.239,00 euroa, mikä oli 4.611.685,11 euroa budjetoitua suurempi.

Vuosituloksen käyttäminen

Hallitus esittää, että tilikauden tulos -9.046.239,00 euroa kirjataan voitto/tappio tilille.

Yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan yhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen osakkeenomistajille, yhtiö ei jaa osinkoa.

TEKNINEN SELVITYS

Merkittävimmät korjaukset ja niiden rahoitus

Hason korjaustoiminnassa vuonna 2025 korostui voimakkaasti kasvanut asukkaiden vaihtuvuus, joka yhdistettynä mahdollisuuteen vaihtaa asuntoa oman asumisoikeuskohteen sisällä ilman jononumeroa johti asunnon sisäisten korjauskulujen kaksinkertaistumiseen vuoteen 2024 verrattuna 2.051.899,07 euroon.

Tämän takia suurempia suunniteltuja korjauksia siirrettiin tuleville vuosille. Suurimpina yksittäisinä korjauksina aloitettiin Sänkbackankujan käyttövesiputkiston uusiminen sekä Pilvilinnankatu 6 & 8 kohteiden julkisivujen uusinta. Lisäksi suoritettiin pienimutoisia maalaus-kunnostuksia, puuosien huoltomaalauksia, IV-kanavien puhdistuksia ja säätöjä, lämmönjakokeskusten tarkastuksia ja sekä muutamia kiinteistöautomaatioiden kokonaisuusimisia.

Kunnossapitokorjaukset tilikaudella olivat yhteensä 7.220.705,48. Valmistuneista hankkeista aktivoitiin 854.931,04 euroa rakennuksiin.

Vuonna 2025 käynnistettiin ja suunniteltiin yhdessä Helsingin Kaupungin Asuntotuotannon kanssa uuden konseptin mukaiset välikorjaukset Himarempat kolmeen kohteeseen (Iiluodontie, Laakavuorentie, sekä Haukilahdenkuja) ja ne aloitetaan vuonna 2026.

HALLINNON SELVITYS

Yhtiössä noudatetaan talouteen vaikuttavia hallituksen periaatepäätöksiä

- Tyhjäkäyntitappio katetaan koko yhtiön kesken
- Yhtiön sisäinen asunnonvaihtaja voi siirtyä tyhjiin isompaan asuntoon ilman irtisanomisaikaa, koska koko yhtiön tappio täten pienenee. Vuonna 2025 tämä laajennettiin koskemaan myös siirtymistä pienempään asuntoon.
- Pääsääntöisesti kaikki irtisanotut asunnot kunnostetaan yhtiön kustannuksella
- Yhtiö ei ole perinyt asukkailta vakuusmaksua 1.1.2025 alkaen. Aikaisemmin peritty vakuusmaksu voidaan edelleen palauttaa asukkaalle kolmen vuoden moitteettoman asumisen jälkeen asukkaan näin halutessa.
- Peruskorjaus- ja kunnossapito-ohjelmia pidetään ajan tasalla

Asukasyhteistyö - asukastoimikunnat ja yhteistyöelin Haso-yte

Hason kotitaloissa järjestetään runsaasti aktiivista asukastoimintaa ja lähes kaikissa Hason kohteissa on Asukastoimikunta, jonka jäsenet asukkaat valitsevat keskuudestaan. Vuonna 2025 117 kohteella oli nimetty asukastoimikunnan puheenjohtaja ja tämän lisäksi kahdessa kohteessa toimi asukastoimikunnan sijaan valittu yhteyshenkilö.

Asukastoimikunnat ovat toimineet yhteistyössä Hason ja kohdevastaavien isännöitsijöiden kanssa liittyen mm. talkoojärjestelyihin, hankintoihin, korjauksiin ja yleisiin asumisviihtyvyyden lisäämistä koskeviin toimenpiteisiin.

Asukastoimikunnilla on oikeus osallistua kotitalonsa kehittämiseen ja taloussuunnitteluun. Haso kehitti vuonna 2025 budjetointiprosessiaan yhteistyössä asukkaiden kanssa. Uudistetun budjetointiprosessin tavoitteena oli selkeyttää prosessia ja osallistumisen mahdollisuuksia. Vuosi 2026 budjetointiin uudistetun prosessin mukaisesti.

Yhtiötason asukasyhteistyötä toteutetaan Haso-yte yhteistyöelimen kanssa. Hason johto ja Haso-yten jäsenet kohtaavat neljä kertaa vuodessa Yhteistyöfoorumissa, jonka tavoitteena on keskustellen kehittää yhtiön toimintaa asukkaiden ääntä kuunnellen. Yhteistyöfoorumi kokoontui vuoden 2025 aikana neljä kertaa.

Aktiivinen asukasosallistumisen vuosi

Haso järjestää runsaasti tilaisuuksia sekä asukastoimikuntien puheenjohtajille että kaikille asukkaille.

Vuoden 2025 aikana Haso järjesti lisäksi seuraavat tilaisuudet:

23.1.2025	Väestönsuojelu-webinaari
29.1.2025	Vuoden 2026 budjetointi alkaa -webinaari
18.3.2025	Uuden puheenjohtajan perehdytys
29.4.2025	Puheenjohtajatilaisuus: aiheena mm. tilinpäätös 2024
3.6.2025	Puheenjohtajatilaisuus: Budjettiesitys 2026
9.10.2025	Turvallisuus on yhteinen asia! -tapahtuma
15.10.2025	Puheenjohtajatilaisuus: Budjetti 2026 ja matka kohti vakaata ja ennakoitavaa tulevaisuutta
22.10.2025	Talousaiheinen asukasilta Vuosaarella
23.10.2025	Talousaiheinen asukasilta Pasilassa
27.10.2025	Talousaiheinen asukasilta Malmilla
28.10.2025	Talousaiheinen asukasilta Ruoholahdessa
20.11.2025	Puheenjohtajaseminaari 2025
4.12.2025	Hasolaisten ilta 2025: Asumisoikeusasumisen tulevaisuus

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiön toimintaympäristössä erityisesti kansainväliset muutokset ylläpitävät epävarmuutta korkojen, inflaation ja rahoitusmarkkinoiden kehityksessä, ja Suomen asuntomarkkinoiden näkymät ovat edelleen vaisut. Yhtiö hallitsee korko- ja rahoitusmarkkinariskejä noudattamalla rahoituspolitiikkaansa ja hyödyntämällä riskienhallinnan instrumentteja siten, että lainakannan suojausaste pysyy politiikan mukaisella tasolla.

Valtion korkotukirahoituksen päättyminen uudistuotannossa sekä aiempien vuosien vastikekorotukset voivat lisätä asukkaiden epävarmuutta ja heikentää käyttöastetta. Näitä riskejä hallitaan aktiivisella viestinnällä, markkinoinnilla ja myynnillä sekä palvelutason kehittämällä. Viestinnässä korostetaan taloudellista ennakoitavuutta, asumisoikeusjärjestelmän turvallisuutta ja jatkuvuutta sekä yhtiön vakaan omistajan tuomaa turvaa.

Yhtiön toimintaan liittyy myös käyttöasteriski, sillä asukasvaihtuvuus on kasvanut ja käyttöaste on joissakin kohteissa laskenut, mikä on heikentänyt kokonaiskäyttöastetta ja tulokertymää. Riskin hallitsemiseksi yhtiö on lisännyt myynti- ja markkinointitoimenpiteitä sekä vuokrausta niissä kohteissa, joissa käyttöaste on laskenut. Vuokrauksen lisääntyminen ja käyttöasteen laskeminen sekä niiden negatiivinen vaikutus asumisoikeusmaksujen kertymään heijastuvat yhtiön kassavirtaan. Maksuvalmius varmistetaan hyödyntämällä yhtiön maksukykylainaa sekä ennakoimalla kassavirtaa aktiivisesti.

Yhtiön asuntotarjonta on vahva ja houkutteleva myös nykyisessä markkinatilanteessa. Kiinteistöt saavat asukkailta erinomaista palautetta ja niiden sijainti, kunto, turvallisuus sekä asuinympäristöt koetaan hyviksi. Asunnot ja niiden hintataso ovat edelleen kilpailukykyisiä.

Helsingin asukasmäärän voimakas vuosittainen kasvu tukee pitkän aikavälin näkymää välimuotoisen asumisen kysynnän kasvusta. Yhtiö on vastannut tähän kehittämällä markkinointia ja viestintää sekä laajentamalla käytössä olevia kanavia uusien asukkaiden tavoittamiseksi.

Välimuotoisen asuntotarjonnan vahvistaminen on myös keskeinen osa yhtiön omistajan asuntopoliittisia linjauksia, joilla edistetään kohtuuhintaista asumista ja tasapainoista kaupunkikehitystä sekä tuetaan alueen työvoiman saatavuutta ja taloudellista kasvua.

Yhtiö pyrkii vaikuttamaan valtakunnantasoiseen poliittiseen päätöksentekoon korkotuetun asumisen kehittämiseksi

Pitkän aikavälin riskejä ovat rakennus- ja ylläpitokustannusten kasvu, vakuutusten ulkopuolelle jäävät vahingot, korkotason vaihtelut, inflaatio sekä energian hinnan nousu.

Yhtiön merkittävän lainakannan vuoksi rahoituskustannusten hallinta on keskeistä talousriskien minimoimiseksi. Yhtiössä noudatetaan sovittua rahoituspolitiikka. Lainojen sopimusehtoja ja uudelleenjärjestelytarpeita seurataan aktiivisesti, ja käytetään tarvittaessa soveltuville osin korkosuojauksia. Kustannusriskejä minimoidaan kilpailutuksilla, sopimusehdoilla ja ennakoivalla taloussuunnittelulla. Talouden johtamista ja resursseja on vahvistettu.

Talouden riskien hallinnassa keskeistä on positiivisen kassavirran varmistaminen. Tätä seurataan kuukausittaisella kassavirtaennusteella osana yhtiön johtamisen talousraportointia ja -ohjausta.

Yhtiön vastikehinnoittelu on ollut edullinen, eikä se ole hinnoittelussa varautunut merkittävässä määrin taloudellisesti toimintaympäristön muutoksiin. Vastikkeiden korotus on lisännyt hinnoittelu- ja käyttöasteriskejä. Hinnoitteluriskiä hallitaan kilpailukykyisellä hinnoittelulla, kustannustehokkuudella, markkinahintojen seurannalla ja hinnoittelujärjestelmän pitkäjänteisellä kehittämisellä.

Strategisia riskejä ovat asuntomäärän ja yhtiön kasvun hallinta, kilpailukyky ja maine. Toiminnan tehostamiseksi ja laadun varmistamiseksi yhtiö kehittää jatkuvasti organisaatiotaan, rakenteitaan ja toimintamalliaan. Asuntomäärän kasvu perustuu suunnitelmalliseen tuotantosuunnitelmaan. Yhtiöllä on strategiasta johdetut tavoitteet ja toimintasuunnitelma, joiden toteutumista seurataan ja ohjataan systemaattisesti.

Operatiivisena riskinä on yhtiön laaja kumppaniriippuvuus, jota hallitaan systemaattisella kumppaniohjauksella, selkeillä prosesseilla, yhteisellä palvelukehityksellä sekä palvelutason ja asukastyytyväisyyden mittareilla. Lisäksi osa palvelutoiminnoista tullaan ottamaan omaksi toiminnaksi.

Rakennuttamisen ja kiinteistökunnostusten riskejä hallitaan aktiivisella ohjauksella, ohjeistuksilla, seurannalla sekä suunnitelmallisella investointien valmistelulla ja kannattavuusanalyysillä.

Yhtiön kiinteistökanta on hyväkuntoinen, sijaitsee houkuttelevilla alueilla eikä ole peruskorjauksiässä, ja asukastyytyväisyys on korkea. Taloudellinen tilanne on kuitenkin lisännyt riskiä korjausvelan kasvulle, jota minimoidaan pitkäjänteisellä suunnittelulla, priorisoinneilla ja välikunnostuksilla.

Yhtiössä on aiemmin ilmennyt henkilöstön jaksamisriski, jota hallitaan säännöllisillä kyselyillä, valmennuksilla, terveyspalveluilla, työhyvinvointitoiminnalla ja aktiivisella esihenkilötyöllä. Lisäksi toiminnan kehittäminen on parantanut merkittävästi henkilöstön hyvinvointia, joka on noussut erinomaiselle tasolle.

Maineriskiä hallitaan aktiivisella viestinnällä, korkealla palvelutasolla, tiiviillä asukasyhteistyöllä ja ammattimaisella toiminnalla.

Yhtiön aiemmista kehitysvaiheista johtuvat selvitykset ovat osa toteutunutta maineriskiä ja sitovat resursseja, joita olisi tärkeää kohdentaa yhtiön eteenpäin suuntautuvaan kehittämiseen ja toiminnan vahvistamiseen.

Osana maineriskin hallintaa luottamusta vahvistetaan proaktiivisella viestinnällä, avoimuudella ja asukasyhteistyöllä, jotta resurssit voidaan kohdistaa yhtiön optimaaliseen toimintaan, pitkäjänteiseen kehittämiseen ja asukkaiden hyödyksi.

Yhtiön operatiivisessa toiminnassa ICT-järjestelmien rooli kasvaa, ja järjestelmäriskiä minimoidaan kokonaisarkkitehtuusuunnittelulla ja sovellusaluekohtaisten ulkopuolisten asiantuntijoiden hyödyntämisellä.

Helsingin Asumisoikeus Oy

Tuloslaskelma

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
TULOSLASKELMA		
LIIVEVAIHTO		
Vastikkeet	74 440 140,15	66 494 891,61
Vuokrat	3 475 035,14	2 133 866,03
Käyttökorvaukset	3 265 996,51	3 182 903,92
Liikevaihto yhteensä	81 181 171,80	71 811 661,56
Muut kiinteistön tuotot	31 243,84	15 334,94
Muut kiinteistön tuotot	31 243,84	15 334,94
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 034 283,90	-861 566,12
Eläkekulut	-158 215,98	-120 642,02
Muut henkilösivukulut	-76 827,03	-54 404,92
Kustannusten korvaukset		
Kustannusten korvaukset	-45 031,08	-33 909,50
Henkilöstökulut yhteensä	-1 314 357,99	-1 070 522,56
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-20 842 690,91	-19 241 638,09
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-20 842 690,91	-19 241 638,09
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-4 518 653,60	-3 735 914,50
Käyttö ja huolto	-2 921 401,98	-2 542 792,35
Ulkoalueiden hoito	-699 525,43	-986 244,03
Siivous	-1 156 995,59	-1 067 968,88
Lämmitys	-6 658 481,50	-7 299 038,08
Vesi ja jätevesi	-3 022 751,74	-2 529 912,40
Sähkö ja kaasu	-1 294 081,36	-1 045 677,91
Jätehuolto	-1 316 748,17	-1 243 713,18
Vahinkovakuutukset	-411 356,77	-388 113,11
Vuokrat	-11 756 362,11	-11 084 718,06
Kiinteistövero	-1 738 368,72	-1 702 676,74
Korjaukset	-7 220 705,48	-7 349 640,04
./ Saadut korvaukset ja avustukset	204 752,17	122 836,55
./ Aktivoinnit	854 931,04	1 019 676,77
Muut hoitokulut	-97 689,94	-83 432,69
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-41 753 439,18	-39 917 328,65
Luottotappiot ja oikaisuerät	-315 206,65	-79 086,15
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	16 986 720,91	11 518 421,05
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	283 713,36	539 662,88

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Muut korko- ja rahoitustuotot	140 798,31	17 221,36
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-29 994 708,80	-31 859 982,76
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-29 570 197,13	-31 303 098,52
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA	-12 583 476,22	-19 784 677,47
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	537 237,22	0,00
Vapaaehtoisten varausten muutos	3 000 000,00	3 642 363,66
Tilinpäätössiirrot yhteensä	3 537 237,22	3 642 363,66
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-9 046 239,00	-16 142 313,81

Helsingin Asumisoikeus Oy

Tase

	31.12.2025	31.12.2024
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	13 098 777,57	13 155 504,88
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	13 098 777,57	13 155 504,88
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Liittymismaksut	16 513 192,69	16 062 460,11
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	1 173 953 960,71	1 082 895 064,95
Koneet ja kalusto	25 261 877,22	22 791 005,03
Muut aineelliset hyödykkeet	1 724 790,36	1 951 688,89
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat	78 437 152,08	118 513 091,17
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 295 890 973,06	1 242 213 310,15
Sijoitukset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 764 992,82	4 764 992,82
Muut osakkeet ja osuudet	27 091 397,03	26 035 380,44
Sijoitukset yhteensä	31 856 389,85	30 800 373,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 340 846 140,48	1 286 169 188,29
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	579 790,64	468 820,98
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	19 233,06	26 943,38
Muut saamiset	127 056,64	130 055,72
Siirtosaamiset	39 439,61	277 842,38
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	765 519,95	903 662,46
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	12 287 144,99	18 613 299,61
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	12 287 144,99	18 613 299,61
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	13 052 664,94	19 516 962,07
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 353 898 805,42	1 305 686 150,36

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	5 045,64	5 045,64
Osakepääoman korotus	2 954,36	0,00
Osakepääoma yhteensä	8 000,00	5 045,64
Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto	353 194,65	353 194,65
Rakennusrahasto yhteensä	353 194,65	353 194,65
Vapaan oman pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 207 045,64	3 000 000,00
Vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	3 207 045,64	3 000 000,00
Muut rahastot		
Yhtiöjärjestyksen mukainen rahasto	202 659 101,89	204 688 089,04
Muut rahastot	218 214,00	218 214,00
Muut rahastot yhteensä	202 877 315,89	204 906 303,04
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-34 679 291,50	-18 536 977,69
Tilikauden voitto/tappio	-9 046 239,00	-16 142 313,81
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	162 720 025,68	173 585 251,83
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	1 823 874,62	2 361 111,84
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraukset	7 696 179,52	10 696 179,52
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	9 520 054,14	13 057 291,36
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 118 186 109,11	1 044 220 411,34
Velat saman konsernin yrityksille	14 304 466,21	10 013 825,90
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 132 490 575,32	1 054 234 237,24
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	21 348 189,23	10 598 556,24
Saadut ennakot	1 804 836,12	1 765 525,41
Ostovelat	868 246,18	1 094 453,80
Velat saman konsernin yrityksille	14 615 738,23	39 924 345,89
Muut velat	1 179 364,10	1 337 585,57
Siirtovelat	9 351 776,42	10 088 903,02
Lyhytaikaiset velat yhteensä	49 168 150,28	64 809 369,93
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 181 658 725,60	1 119 043 607,17
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 353 898 805,42	1 305 686 150,36

Rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta:		
Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (+/-)	-12 583 476,22	-19 784 677,47
Oikaisut (+/-):		
Suunnitelman mukaiset poistot	20 842 690,91	19 241 638,09
Rahoitustuotot ja -kulut	29 570 197,13	31 303 098,52
Muut oikaisut	0,00	79 458,38
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	37 829 411,82	30 839 517,52
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten liikesaamisten lisäys/vähennys	138 142,51	59 725,77
Vaihto-omaisuuden lisäys/vähennys	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys/vähennys	-5 247,91	-1 065 306,20
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	37 962 306,42	29 833 937,09
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-30 865 299,43	-32 012 523,93
Saadut osingot liiketoiminnasta	2 115,00	2 025,00
Saadut korot liiketoiminnasta	422 396,67	554 859,24
Liiketoiminnan rahavirta	7 521 518,66	-1 621 702,60
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin (-)	-75 519 643,10	-119 770 829,75
Investointien rahavirta	-75 519 643,10	-119 770 829,75
Rahoituksen rahavirta:		
Asumisoikeusmaksut	-2 028 987,15	12 446 859,49
Pitkäaikaisten lainojen nostot	100 571 604,00	119 399 448,00
Svop/vastikkeiden subventointi	210 000,00	3 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut (-)	-37 080 647,03	-12 925 256,15
Rahoituksen rahavirta	61 671 969,82	121 921 051,34
Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)	-6 326 154,62	528 518,99
Rahavarat tilikauden alussa	18 613 299,61	18 084 780,62
Rahavarat tilikauden lopussa	12 287 144,99	18 613 299,61
Rahavarojen muutos	-6 326 154,62	528 518,99
Tase pankki per 31.12.	12 287 144,99	18 613 299,61
	0,00	0,00

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Yhteisö noudattaa toiminnassaan asumisoikeuslakia sekä valtionrahoitukseen liittyviä erityislakeja; korkotukilakia, aravalakia ja aravarajoituslakia. Yhteisö omistaa pelkästään taloja, joita sitovat pysyvät vuokra- ja asuinkäyttörajoitukset, asukasvalintarajoitukset ja vuokranmääritysrajoitukset. Rahoissa ja pankkisaamisissa on esitetty myös konsernipankkitili 12.229.114,08 euroa.

Arvostus- ja jaksotuseriaatteet

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperustetta. Pysyvät vastaavat on kirjattu hankintamenoa vähennettynä suunnitelmanmukaisilla poistoilla. Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoon.

Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä**Henkilöstön lukumäärä**

Henkilöstön keskimääräinen luku tilikauden aikana on ollut 12 henkeä.

Henkilöstökulut

Henkilöstökulujen erittely	2025	2024
Palkat ja palkkiot	1 034 283,90	861 566,12
Eläkevakuutusmenot	158 215,98	120 642,02
Muut pakolliset sosiaalivakuutusmenot	29 186,60	25 711,17
Muut henkilöstömenot	92 671,51	62 603,25
Yhteensä	1 314 357,99	1 070 522,56

Hallituksen ja yhteistyöelimen (YTE) ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot luontoisetuineen ilman lomapalkkavarausta olivat yhteensä 35.223,35 euroa. Toimitusjohtajan palkka ilman luontoisetuja ja lomapalkkavarausta oli 119.074,33 euroa

Tilintarkastajien palkkiot	2025	2024
Tilintarkastajalle on maksettu laskun mukaan	15 797,31	2 488,68
Muut varmennustoimeksiannot	68 946,56	
	84 743,87	

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Yhtiön tilikartta on muuttunut järjestelmämuutoksen 1.6.2024 yhteydessä.

Tuloslaskelman poistot

	2025		2024
Rakennukset, menojäännöksestä	16 395 797,84	1,52 %	15 057 308,34
Rakennelmat, menojäännöksestä	1 378 459,34	tasapoisto	1 373 690,69
Rakennusten koneet ja laitteet	1 642 699,08	tasapoisto	1 508 684,06
Koneet ja kalusto	937 902,56	25 %	777 402,02
Asfaltointi ja muut aineelliset hyöd.	487 832,09	tasapoisto	524 552,98
Poistot tilikaudella yhteensä	20 842 690,91		19 241 638,09

Poistomenettely

Yhtiö on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot kirjanpidossa.

Aineettomat hyödykkeet	Poistoaika	Poistomenetelmä
	Sisältää osakkeita ja liittymismaksuja, joista ei tehdä poistoja.	
Maa- ja vesialueet		ei poistoa
Asuinrakennukset	50 vuotta	progressiivinen poisto
Muut rakennelmat	10 vuotta	tasapoisto
Rakennuksen koneet ja kal.	18 vuotta	tasapoisto
Koneet ja -kalusto		menojäännöspoisto
Asfaltointi	10 vuotta	tasapoisto

Korkotuottojen ja -kulujen yhteismäärät

	2025	2024
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	283 713,36	539 662,88
Korkotuotot	126 122,75	2 170,40
Viivästyskorkotuotot	14 675,56	15 050,96
Yhteensä	424 511,67	556 884,24

Lainojen korkokulut:

Valtiokonttori	1 082 427,40	486 453,46
Helsingin kaupunki	360 805,30	909 963,10
Kuntarahoitus	23 580 977,48	25 133 970,53
Svenska Handelsbanken	4 577 749,06	5 313 089,76
Yhteensä	29 601 959,24	31 843 476,85

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

Tase-erä		
<i>Aineettomat hyödykkeet</i>		
<hr/>		
Tietoliikenneverkko		
alkusaldo 1.1.	19 547,68	19 547,68
loppusaldo 31.12.	19 547,68	19 547,68
Muut aineettomat hyödykkeet		
alkusaldo 1.1.	13 135 957,20	13 135 957,20
lisäykset	0,00	0,00
vähennykset	-56 727,31	0,00
loppusaldo 31.12.	13 079 229,89	13 135 957,20
<i>Aineelliset hyödykkeet</i>		
<hr/>		
Liittymismaksut		
alkusaldo 1.1.	16 062 460,11	14 921 849,01
lisäykset	1 134 653,62	1 140 611,10
vähennykset	-683 921,04	0,00
loppusaldo 31.12.	16 513 192,69	16 062 460,11
Rakennukset		
alkusaldo 1.1.	1 075 152 713,49	961 314 385,56
lisäykset	107 836 314,57	130 007 329,92
vähennykset	-130 880,93	-1 111 693,65
poistot	-16 395 797,84	-15 057 308,34
loppusaldo 31.12.	1 166 462 349,29	1 075 152 713,49
Rakennelmat		
alkusaldo 1.1.	7 742 351,46	6 841 043,05
lisäykset	1 127 719,30	2 274 999,10
poistot	-1 378 459,34	-1 373 690,69
loppusaldo 31.12.	7 491 611,42	7 742 351,46
Rakenn. koneet ja laitteet		
alkusaldo 1.1.	20 602 955,43	18 144 079,49
lisäykset	3 816 330,25	3 967 560,00
poistot	-1 642 699,08	-1 508 684,06
loppusaldo 31.12.	22 776 586,60	20 602 955,43
Koneet ja kalusto		
alkusaldo 1.1.	2 188 049,57	2 583 956,47
lisäykset	1 235 143,58	381 495,15
poistot	-937 902,56	-777 402,05
loppusaldo 31.12.	2 485 290,59	2 188 049,57
Muut aineelliset hyöd.		
alkusaldo 1.1.	1 951 688,89	2 190 476,87
lisäykset	260 933,56	285 765,00
poistot	-487 832,09	-524 552,98
loppusaldo 31.12.	1 724 790,36	1 951 688,89
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
alkusaldo 1.1.	118 513 091,17	137 904 828,04
lisäykset	54 763 306,89	106 247 851,73
vähennykset	-94 839 245,98	-125 639 588,60
loppusaldo 31.12.	78 437 152,08	118 513 091,17
<i>Osakkeet ja osuudet</i>		
<hr/>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Länsi-Viikinkmäen Pysäköinti Oy:n sekä Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n hallinnon luovutuksen yhteydessä siirtyvät osakkeet	4 764 992,82	4 764 992,82
Elisa Oyj	5 550,20	5 550,20
	4 770 543,02	4 770 543,02
Kiinteistöyhtiöosakkeet		
alkusaldo 1.1.	26 029 830,24	23 813 330,24
lisäykset	1 056 016,59	2 216 500,00
loppusaldo 31.12.	27 085 846,83	26 029 830,24
Kaikki yhteensä	1 340 846 140,45	1 286 169 188,26

Saamiset konserniyhteisöiltä

Saamisiin on kirjattu saamia Helsingin konserniin kuuluvilta yhteisöiltä seuraavasti:

Pitkäaikaiset saamiset	2025	2024
Länsi-Viikinkmäen Pysäköinti Oy:n sekä Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n hallinnon luovutuksen yhteydessä siirtyvät osakkeet	4 764 992,82	4 764 992,82
	4 764 992,82	4 764 992,82

Lyhytaikaiset saamiset	2025	2024
Konsernipankkitili	12 229 114,08	17 897 381,98
Myyntisaamiset	19 233,06	26 943,38
Muut saamiset	0,00	0,00
	12 248 347,14	17 924 325,36

Vastaavien lyhytaikaisten saamisten olennaiset erät

	2025	2024
Myyntisaamiset	200 964,46	162 738,60
Vuokra-/vastikesaamiset	282 379,49	201 177,88
Kauttalaskutussaamiset	63 030,80	58 736,14
Saamiset asukkailta	33 415,89	46 168,36
Verotilisaamiset	127 056,64	130 055,72
Siirtosaamiset	39 439,61	277 842,38
	746 286,89	876 719,08

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

Oman pääoman muutokset	2025	2024
Osakepääoma		
Osakepääoma 1.1.	5 045,64	5 045,64
Osakepääoman korotus rahastosiirtona	2 954,36	0,00
Osakepääoma 31.12.	8 000,00	5 045,64

Rakennusrahasto		
Rakennusrahasto 1.1./31.12.	353 194,65	353 194,65

Vapaan oman pääoman rahasto		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	3 000 000,00	3 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, lisäys	210 000,00	0,00
Osakepääoman korotus rahastosiirtona	-2 954,36	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	3 207 045,64	3 000 000,00

Yhtiöjärjestyksen mukaiset rahastot		
Asumisoikeusmaksut	206 174 760,66	205 705 800,99
Lunastusrahasto	300 000,00	300 000,00
Indeksikorotukset	-3 061 232,79	-697 989,03
Muutostyöt	-754 425,98	-619 722,92
	202 659 101,89	204 688 089,04

Omarahoitusosuudet		
Omarahoitusosuudet (OPO) 1.1./31.12.	218 214,00	218 214,00

Edellisten tilikausien voitto/tappio		
Edellisten tilik. voitto/tappio	-34 679 291,50	-18 536 977,69
Tilikauden voitto/tappio	-9 046 239,00	-16 142 313,81
	162 720 025,68	173 585 251,83

Oma pääoma yhteensä

Sidottu pääoma	361 194,65	358 240,29
Vapaa oma pääoma	162 358 831,03	173 227 011,54

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiö ei jaa osinkoa.

Yhtiön hallussa olevat asumisoikeudet 31.12.	2025	2024
Yhtiö on lunastanut tilinpäätöshetkellä 390 kpl (vuonna 2024 75 kpl) asumisoikeutta, joiden puuttuvat osuudet yhtiöjärjestyksen mukaisista rahastoista (erittely liite 1):		
1) Aso-maksuista	13 027 383,40	2 229 387,34
2) Indeksikorotuksista	3 435 034,60	620 373,31
	16 462 418,00	2 849 760,65

Siirtovelkojen olennaiset erät

Lyhytaikaiset siirtovelat sisältävät olennaisina erinä lainojen korkojaksotusvelkoja 7 758 514,66 €

Lyhytaikaiset velat konserniyhteisöille

Taseeseen on kirjattu lyhytaikaisia velkoja Helsingin kaupungin konserniin kuuluville yhteisöille seuraavasti:

	2025	2024
Ostovelat	45 391,23	101 712,31
Korkojaksotusvelka	245 646,52	245 646,52
Velat saman konsernin yrityksille	212 235,94	5 829,50
Käyttöluotto	14 372 023,92	39 887 038,02
Siirtovelat	27 190,37	27 190,37
Saadut ennakot, kons.sis	4 288,00	4 288,00
	14 906 775,98	40 271 704,72

Taseen muut lyhytaikaiset velat

	2025	2024
Muut lyh.aikaiset velat	4 293,53	4 293,53
Selvitettävät velat	707,61	32 010,61
3 vuoden vakuus	1 073 785,89	1 202 919,04
Panttimaksut	47 884,13	53 102,63
Saadut vakuudet	5 102,76	5 102,76
SAVA-velka	1 521,68	692,90
Ennakonpidätysvelka	41 729,42	36 033,11
ALV-velka	4 339,08	3 430,99
	1 179 364,10	1 337 585,57

Ostovelat, lyhytaikaiset	822 854,95	992 741,49
Vastike-ennakot	1 804 836,12	1 765 525,41
	2 627 691,07	2 758 266,90

Luotonantaja	Pääoma 31.12.2025	Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvä pääoma	Vakuus €	Vakuus
Helsingin kaupunki	14 734 004,14	12 719 144,12	1 697 000,00	Kiinteistökiinnitys
Valtiokonttori	57 716 409,40	21 775 698,15	188 768 588,81	Kiinteistökiinnitys
Kuntarahoitus Oyj	924 278 361,00	738 728 827,49	1 533 970 560,12	Kiinteistökiinnitys
Handelsbanken	157 539 527,94	139 245 545,68	277 592 232,00	Kiinteistökiinnitys
Yhteensä	1 154 268 302,48	912 469 215,44	2 002 028 380,93	

Korkojohdannaiset

Koronvaihtosopimusten kassavirrat kirjataan tulosvaikutteisesti samoilla periodilla kuin suojatun lainan korkovirrat tilinpäätöshetkellä 31.12.2025

Suojattava kohde	3468 - Turkoosikuja 4
Laina	19171/18
Lainamäärä	12 696 966,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	23.4.2025 -23.4.2030
Suojaava johdannainen	2563808/4817208
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	12 696 966,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-7 043,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	23.4.2025 -23.4.2030
Suojattava kohde	3419 - Plazankuja 3
Laina	13107/08
Lainamäärä	13 482 914,00
Lainan korko	12kk euribor
Laina-aika	6.8.2025 -7.8.2028
Suojaava johdannainen	25637838/4817117
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	13 482 914,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-62 518,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	12kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,505 %
Suojaussopimus voimassa	6.8.2025 -7.8.2028

Suojattava kohde	3423 - Sänkbackankuja 1-3
Laina	14585/10
Lainamäärä	7 936 539,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	2.6.2025 -2.6.2028
Suojaava johdannainen	2563767/4817146
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	7 936 539,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-23 003,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,380 %
Suojaussopimus voimassa	2.6.2025 -2.6.2028
Suojattava kohde	3426 - Omenamäenkatu 5
Laina	15205/11
Lainamäärä	12 242 750,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	23.4.2025 -23.4.2030
Suojaava johdannainen	2563770/4817149
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	12 242 750,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-57 607,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	23.4.2025 -23.4.2030
Suojattava kohde	3430 - Kuusamakuja 4
Laina	15645/12
Lainamäärä	10 702 069,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	23.4.2025 -23.4.2030
Suojaava johdannainen	2563772/4817151
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	10 702 069,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-10 128,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	23.4.2025 -23.4.2030
Suojattava kohde	3433 - Henrik Lättiäisen katu 8A
Laina	16134/12
Lainamäärä	12 019 038,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	27.3.2025-27.3.2030
Suojaava johdannainen	2563792/4817186
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	12 019 038,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	72 824,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	27.3.2025-27.3.2030
Suojattava kohde	3440 - Johtokiventie 1a ja 1b
Laina	17634/14
Lainamäärä	7 859 793,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	23.4.2025 - 23.4.2030
Suojaava johdannainen	2563799/4817197
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	7 859 793,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-7 808,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	23.4.2025 - 23.4.2030

Suojattava kohde	3439 - Alakiventie 4
Laina	19146/18
Lainamäärä	148 819,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	23.4.2025 - 23.4.2030
Suojaava johdannainen	2563802/4817200
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	148 819,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-92,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	23.4.2025 - 23.4.2030
Suojattava kohde	3438 - Reppukatu 2
Laina	16803/13
Lainamäärä	10 703 678,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	29.1.2025 - 29.1.2030
Suojaava johdannainen	2563816/4817218
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	10 703 678,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	43 138,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,300 %
Suojaussopimus voimassa	29.1.2025 - 29.1.2030
Suojattava kohde	3442 - Eliel Saarisentie 9
Laina	17417/14
Lainamäärä	10 248 382,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	29.1.2025 - 29.1.2030
Suojaava johdannainen	2563825/4817228
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	10 248 382,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	41 453,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,300 %
Suojaussopimus voimassa	29.1.2025 - 29.1.2030
Suojattava kohde	3443 - Gunillantie 23
Laina	17534/14
Lainamäärä	21 882 910,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	23.4.2025 - 23.4.2030
Suojaava johdannainen	2563830/4817234
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	21 882 910,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	-13 460,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,455 %
Suojaussopimus voimassa	23.4.2025 - 23.4.2030
Suojattava kohde	3449 - Jätkäsaarenkuja 13
Laina	18223/16
Lainamäärä	14 312 776,00
Lainan korko	6 kk euribor
Laina-aika	29.1.2025 - 29.1.2030
Suojaava johdannainen	2563833/4817238
Koronvaihtosopimus nimellisarvoltaan	14 312 776,00
Suojaustyyppi	Rahavirran suojaus
Käypä arvo tilinpäätöshetkellä	56 916,00
Yhtiö saa vaihtuvaa korkoa	6 kk euribor
Yhtiö maksaa kiinteää korkoa	2,300 %
Suojaussopimus voimassa	29.1.2025 - 29.1.2030

	31.12.2025	31.12.2024
Vuokraoikeuksien kiinnitykset Helsingin kaupungin hyväksi	6 217 000,00	3 989 000,00

Pitkäaikaisten lainojen muutokset tilikaudella

	Toteutunut 1.1.-31.12.2025	Toteutunut 1.1.-31.12.2024	Nettomuutos
Kuntarahoitus	920 003 057,56	833 440 969,56	86 562 088,00
Kuntarahoitus, bullet-laina	4 275 303,44	4 275 303,44	0,00
Kuntarahoitus, lyh.aikainen osuus	-17 883 888,00	-8 751 799,00	-9 132 089,00
Svenska Handelsbanken	157 539 527,94	159 386 285,18	-1 846 757,24
Svenska Handelsbanken, lyh.aikainen osuus	-3 464 301,23	-1 846 757,24	-1 617 543,99
Valtiokonttori	57 716 409,40	57 716 409,40	0,00
Valtiokonttori, lyh.aikainen osuus	0,00	0,00	0,00
Helsingin kaupunki	14 734 004,14	10 317 002,16	4 417 001,98
Helsingin kaupunki, lyh.aikainen osuus	-429 537,93	-303 176,26	-126 361,67
Lainojen nettomuutos tilikaudella			78 256 338,08

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2025	Sandis Jätkäsaarenkuja 13	Tammiontie Tammiontie 1	Palopostinpuisto Tapuli kaupungintie 34
Kiinteistöinvestointivuosi	2017	2018	2017
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	240 617,00	1 139 584,00	400 181,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	46 571,03	220 564,65	77 454,39
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	4 657,10	22 056,47	7 745,44
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	35 704,46	191 156,03	59 381,70
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2025	1	2	1
Vähennettävä osuus 31.12.2025	4 657,10	22 056,46	7 745,44
Tarkistusvastuu 31.12.2025	4 657,11	44 112,97	7 745,43
Tarkistusvastuu 31.12.2024	9 314,21	66 169,42	15 490,87
Muutos	-4 657,10	-22 056,46	-7 745,44

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2025	Haavi Capellanpuistontie 20	Atrain Kalasatamankatu 17	Livorno Livornonkatu 5
Kiinteistöinvestointivuosi	2020	2021	2021
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	635 124,00	928 216,00	246 403,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	122 927,23	179 654,71	47 690,90
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	12 292,72	17 965,47	4 769,09
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	114 732,07	167 677,73	44 114,09
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2025	4	5	5
Vähennettävä osuus 31.12.2025	12 292,72	17 965,47	4 769,09
Tarkistusvastuu 31.12.2025	49 170,90	89 827,36	23 845,45
Tarkistusvastuu 31.12.2024	61 463,62	107 792,83	28 614,54
Muutos	-12 292,72	-17 965,47	-4 769,09

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2025	Sammaltori Jäkäläkatu 10	Taimenpuro Jäkäläkatu 18	Vinsentinaukio 1 Vinsentinkatu 5
Kiinteistöinvestointivuosi	2022	2022	2024
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	784 942,00	604 049,00	1 015 406,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	148 057,35	116 912,71	196 530,19
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	14 805,74	11 691,27	19 653,02
Vähennetty alv	0,00	0,00	
Takautuva alv hyvitys	143 122,11	107 169,98	191 616,94
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2025	6	6	8
Vähennettävä osuus 31.12.2025	14 805,74	11 691,27	19 653,02
Tarkistusvastuu 31.12.2025	88 834,40	70 147,63	157 224,16
Tarkistusvastuu 31.12.2024	103 640,14	81 838,90	176 877,18
Muutos	-14 805,74	-11 691,27	-19 653,02

Kiinteistöinvestointien tarkistusvastuut 31.12.2025	Hermannin Rantatie 25	Postiljooninkatu 10	Samoankuja 4
Kiinteistöinvestointivuosi	2025	2025	2025
Kiinteistöinvestointimeno yht. valmistusvuonna	1 181 458,00	1 148 835,00	1 085 696,00
Kiinteistöinvestoinnin alv	228 669,29	222 355,16	210 134,71
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	22 866,93	22 235,52	21 013,47
Vähennetty alv	0,00	0,00	0,00
Takautuva alv hyvitys	16 003,81	0,00	0,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia 2025	9	9	9
Vähennettävä osuus 31.12.2025	16 003,81		
Tarkistusvastuu 31.12.2025	205 802,36	200 119,65	189 121,24
Tarkistusvastuu 31.12.2024	0,00	0,00	0,00
Muutos	205 802,36	200 119,65	189 121,24

Vuokratontit

Talot sijaitsevat vuokratonteilla, joissa on pitkät vuokrasopimukset Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksista 80 kpl on voimassa 25-50 vuotta ja 78 kpl yli 50 vuotta. Tonteilla oleviin rakennuksiin kohdistuvat asumisoikeusasunnoista annetun lain 80 §:n 1 momentissa ja 81 §:n 1 momentissa ja 83 § säädettyt rajoitukset.

	v. 2026 aikana erääntyvät	Myöhemmin erääntyvät	Yhteensä
Vuokravastuut	12 793 450,07	668 284 266,46	681 077 716,53

Toimitilan vuokravastuu

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika 3 kk, kuukausivuokra 4 664,00 e, kokonaisvastuun määrä 13 872,00 e.

Rakentamisvastuut

Osoite	Vastuu M€	Vaihe	Valmistuminen
Myllymatkantie 11	3,90	Rakentaminen	helmikuu 2026
Gustav Pauligin katu 2	3,90	Rakentaminen	maaliskuu 2026
Myllypurontie 14	2,50	Rakentaminen	maaliskuu 2026
Käskynhaltijantie 48	3,40	Rakentaminen	toukokuu 2026
Verkkosaarenranta 16	7,1	Rakentaminen	marraskuu 2026
Maunulantie 25	23,2	Rakentaminen	syyskuu 2027
Nihdinlaituri 1	14,90	Rakentaminen	syyskuu 2027

Saadut urakkavakuudet

Osoite	Urakoitsija	Takaus EUR	Päät.pvm
Haso Luutnantinpolku	Lujatalo Oy	50 000,00	1.7.2029
Haso Vienenpuisto	Skanska Talonrakennus Oy	481 611,34	1.6.2029
Haso Sammalatori, Takuu	Skanska Talonrakennus Oy	271 860,00	1.8.2029
Haso Jamaika, Takuu	Arkta Reponen Oy	249 553,69	1.10.2029
Haso Taimenpuro, Takuu	Lujatalo Oy	431 321,53	1.8.2029
Haso Vanha Mylly	Arkta Reponen Oy	102 958,00	1.9.2029
Haso Ystävyydenpuisto, Takuu	Jatke Uusimaa Oy	433 861,68	27.4.2029
Haso Jokipoika, Takuu	Lujatalo Oy	206 749,27	28.4.2029
Haso Kettutie 10, takuu	NCC Suomi Oy	162 680,00	1.7.2029
Haso Yläkivenrinne, Takuu	Jalon Uusimaa Oy	123 708,45	28.9.2029
Haso Veturi, Takuu	Lujatalo Oy	289 038,32	21.7.2029
Haso Virtaranta, Takuu	Mangrove Oy	253 146,00	28.12.2029
Haso Smoltinkuja 3, Takuu	Skanska Talonrakennus Oy	252 296,35	23.2.2030
Haso Asetelmanpolku, Takuu	Arkta Reponen Oy	184 251,00	28.5.2030
Haso Vinsentinkatu 5, takuu	YIT Housing Oy	270 448,00	1.6.2030
Haso Koskelantie, takuu	YIT Housing Oy	515 084,23	1.2.2030
Haso Länsisatamankatu 39 (ent. Atlantinkaari), takuu	Skanska Talonrakennus Oy	677 449,60	18.11.2029
Haso Gunillanpuisto	NCC Suomi Oy	310 192,79	1.3.2031
Haso Hermannin rantatie 25	Peab Oy	337 172,65	29.7.2031

Asumisoikeusmaksut kirjanpidossa Lunastusrahasto

3286 HASO/MARIELUNDIN PUISTOTIE	Marielundin puistotie	438 834,89	1 320,00
3287 HASO/KUVERNÖÖRINTIE 21-23	Kuvernöörintie	691 901,12	1 680,00
3288 HASO/AULANGONTIE 1	Aulangontie 1	245 933,49	630,00
3289 HASO/HARJANNETIE	Harjannetie	740 365,12	1 680,00
3290 HASO/PILVILINNANKATU 6	Pilvilinnankatu 6	506 024,76	1 230,00
3291 HASO/HERNEPELLONTIE	Hernepellontie	668 144,92	1 410,00
3292 HASO/HARJANNEPOLKU	Harjannepolku	686 215,58	1 500,00
3293 HASO/KANNELNIITTY	Kannelniitty	340 719,66	870,00
3296 HASO/RASTILANRAITTI 7	Rastilanraitti 7	1 490 719,60	3 900,00
3297 HASO/RASTILANRAITTI 5	Rastilanraitti 5	1 153 507,58	2 730,00
3298 HASO/PATTERIKUJA 1	Patterikuja 1	872 820,99	2 280,00
3299 HASO/LINNOITTAJANTIE 5	Linnoittajantie 5	612 297,15	1 500,00
3301 HASO/ITÄRINNE	Itärinne	666 487,90	4 140,00
3302 HASO/LAAKAVUORENRINNE	Laakavuori	329 198,37	1 890,00
3303 HASO/HERTTIONIEMI	Herttoniemi	722 218,28	3 090,00
3304 HASO/HERMANNI	Hermanni	552 030,17	1 890,00
3305 HASO/JOLLAS	Jollas	99 477,48	300,00
3306 HASO/PALOHEINÄ	Paloheinä	202 163,01	660,00
3307 HASO/KIVIKKO	Kivikko	400 771,57	1 800,00
3308 HASO/SORSAVUORI	Sorsavuori	785 616,23	2 670,00
3309 HASO/LAIVALAHDENKAARI 21	Laivalahdenkaari	598 912,14	2 010,00
3310 HASO/VERÄJÄLAAKSO	Otto Brandtin tie	513 131,71	1 560,00
3311 HASO/MARJANIEMI	Marjaniemi	521 991,38	1 590,00
3312 HASO/PIHLAJISTO	Pihlajisto	355 121,17	990,00
3313 HASO/RETKEILIJÄNKUJA	Retkeilijänkatu 18	507 601,51	1 830,00
3314 HASO/RASTILANKALLIO (R.KATU 10)	Retkeilijänkatu 10	628 826,87	1 800,00
3315 HASO/HALLAINVUORENTIE 9	Hallainvuorentie	319 160,20	1 110,00
3316 HASO/EKOVIIKKI	Ekoviikki	614 960,64	1 800,00
3317 HASO/PORSLAHDENTIE	Porslahdentie	791 204,05	2 070,00
3318 HASO/SORSAVUORENRAITTI	Sorsavuorenraitti	524 733,39	1 350,00
3319 HASO/KUNINKAANKARTANONTIE 6	Kuninkaankartanontie 6	645 518,96	1 500,00
3320 HASO/RETKEILIJÄNKATU 6	Retkeilijänkatu 6	753 452,77	1 800,00
3321 HASO/RUUTIPUISTO	Ruutipuisto	451 280,17	960,00
3322 HASO/RUUTIKUJA 1	Ruutikuja	729 960,68	2 040,00
3400 HASO/FALLKULLA	Fallkulla	1 045 530,00	2 730,00
3401 HASO/GUNILLANTIE 8 C	Gunillantie 8 c	381 149,07	750,00
3402 HASO/ARABIANRANTA	Hämeentie 107	934 006,67	2 190,00
3403 HASO/KÄSKYNHALTIJANTIE 14	Käskynhaltijantie	979 454,25	2 430,00
3404 HASO/LINNANHERRANTIE 28	Linnanherrantie 28	264 360,00	540,00
3405 HASO/NAAPURIPPELLONTIE 8	Naapurinpellontie	518 846,67	1 470,00
3406 HASO/PATTERIPOLKU 3	Patteripolku 3	273 480,00	840,00
3407 HASO/RAMSIINRANTA	Ramsinranta	880 280,00	1 620,00
3408 HASO/RÄTTÄRINPOLKU	Rättärinpolku	422 071,41	900,00
3409 HASO/SOINTUKAARI	Sointukaari	1 234 635,00	2 850,00
3410 HASO/TASANKOTIE 12	Tasankotie 12	653 100,00	1 470,00
3411 HASO/TASASOINTU	Tasasointu	611 750,00	1 350,00

3412 HASO/TILANHOITAJANKAARI 10	Tilanhoitajankaari 10	1 026 683,53	2 460,00
3413 HASO/KEINUPIUISTO	Keinupuisto	420 804,00	690,00
3414 HASO/KUUSAMA	Kuusama	1 098 170,00	2 040,00
3415 HASO/PAATSAMA	Paatsama	1 098 413,00	2 280,00
3416 HASO/JASMIINI	Jasmiini	1 484 416,04	2 640,00
3417 HASO/SIPPOLAN HOVI	Sippolan Hovi	1 594 326,00	2 700,00
3418 HASO/PIHTA	Pihta	755 350,00	1 650,00
3419 HASO/PALLAS	Pallas	3 007 184,00	5 220,00
3420 HASO/TATTARIKATU	Tattarikatu	914 233,78	2 490,00
3421 HASO/HELMISIMPUKKA	Helmisimpukka	1 848 242,02	2 670,00
3422 HASO/KANKARETIE 3	Kankaretie 3	511 770,00	930,00
3423 HASO/SÄNKBACKA	Sänkbacka	1 340 914,29	2 910,00
3424 HASO/KAANAANKATU	Kaanaankatu	1 524 473,00	2 820,00
3425 HASO/TAPULI	Tapuli	693 873,95	1 110,00
3426 HASO/OMENAPIUISTO	Omenapuisto	2 302 645,96	3 300,00
3427 HASO/ILTARUSKO	Iltarusko	1 464 000,00	2 100,00
3428 HASO/MAMSELLI	Mamselli	1 167 195,00	1 770,00
3429 HASO/POIJU	Poiju	1 554 750,00	2 550,00
3430 HASO/KUUSAMAKUJA 4-8	Kuusamakuja 4-8	2 176 830,00	2 910,00
3431 HASO/KAP HORNIN KATU 4	Kap Hornin katu 4	1 576 063,03	2 190,00
3432 HASO/VIITAKRUUNUNTIE	Viitakruununtie	1 520 635,87	2 160,00
3433 HASO/HENRIK LÄTTILÄISEN KATU 8	Henrik Lättiläisen katu	2 190 945,89	2 640,00
3434 HASO/YLÄKIVI	Yläkivi	1 020 293,00	1 410,00
3435 HASO/BÖSTAKSENTIE	Böstaksentie	1 799 412,00	2 340,00
3436 HASO/SPRINTTI	Sprintti	1 484 795,00	2 370,00
3437 HASO/LALLUKKA	Lallukka	1 301 532,00	2 010,00
3438 HASO/ALPPIKYLÄNPUISTO	Alppikylänpuisto	1 693 823,11	2 460,00
3439 HASO/STARTTI	Startti	1 444 470,00	2 250,00
3440 HASO/PIHLAJANMARJA	Pihlajanmarja	1 519 316,00	1 800,00
3441 HASO/ESKOLANTIE	Eskolantie	1 358 035,46	1 860,00
3442 HASO/ELIEL	Eliel	1 952 565,00	2 610,00
3443 HASO/GUNILLA	Gunilla	3 810 088,70	5 100,00
3444 HASO/TUULAAKIPUISTO	Tuulaakipuisto	1 454 458,00	2 190,00
3445 HASO/KIVIPARI	Kivipari	1 513 471,00	2 160,00
3446 HASO/RATASMYLLY	Ratasmylly	2 466 107,23	2 910,00
3447 HASO/PALOPOSTINPUISTO	Palopostinpuisto	1 776 626,00	2 010,00
3448 HASO/LINNANPELTO	Linnanpelto	1 435 799,00	1 590,00
3449 HASO/SANDIS	Sandis	2 641 260,00	3 540,00
3450 HASO/SPURTTI	Spurtti	3 459 698,00	4 770,00
3451 HASO/LUUTNANTINPOLKU 2	Luutnantinpolku 2	3 708 674,00	5 100,00
3452 HASO/VIENANPUISTO	Vienanpuisto	4 643 939,81	7 110,00
3453 HASO/TAMMIONTIE	Tammiotie	1 373 895,00	1 860,00
3454 HASO/HOPEALANKA	Hopealanka	2 108 415,15	2 700,00
3455 HASO/HOPEAKUU	Hopeakuu	2 137 953,15	2 730,00
3456 HASO/RANTAPIUISTO	Rantapuisto	2 528 099,96	3 000,00
3457 HASO/KIVIPADONPUISTO	Kivipadonpuisto	3 298 023,00	4 590,00
3458 HASO/FORTUNA	Fortuna	2 108 067,00	2 610,00
3459 HASO/FANNYKALLIO	Fannykallio	2 500 768,33	3 990,00
3460 HASO/VALSSIMYLLY	Valssimylly	1 918 320,00	2 310,00
3461 HASO/HAAVI	Haavi	1 926 177,00	2 070,00
3462 HASO/ATRAIN	Atrain	1 670 571,29	1 950,00
3463 HASO/LIVORNO	Livorno	2 028 895,02	2 370,00
3464 HASO/DISANKALLIO	Disankallio	1 562 737,00	1 950,00
3465 HASO/ATLANTINKAARI	Atlantinkaari	7 426 803,11	8 190,00
3466 HASO/KUUSIKKOTIE	Kuusikkotie	2 434 448,97	2 790,00
3467 HASO/SVANSTRÖMINKUJA	Svanströminkuja	3 976 615,21	4 200,00
3468 HASO/TAMMENKALLIO	Tammenkallio	1 968 169,36	3 000,00
3469 HASO/JAMAICA	Jamaika	2 600 828,00	2 820,00
3470 HASO/KOSKELANTIUE	Koskelantie	5 158 271,95	5 280,00
3471 HASO/POSTILJOONI	Postiljooni	3 039 849,00	4 140,00
3472 HASO/VIRTARANTA	Virtaranta	1 918 334,24	2 880,00
3473 HASO/PIPPURIMYLLY	Pippurimylly	886 298,00	1 320,00
3474 HASO/SAMMALTORI	Sammaltori	2 864 010,00	2 940,00
3475 HASO/POSTIMIES	Postimies	2 181 449,65	3 720,00
3476 HASO/VETURI	Veturi	2 692 247,00	4 290,00
3477 HASO/KETTUTIE 10	Kettutie 10	1 876 919,00	2 130,00
3478 HASO/YSTÄVYYDENPUISTO	Ystävyyspuisto	4 396 846,00	5 730,00
3480 HASO/JOKIPOIKA	Jokipoika	2 083 183,00	2 850,00
3481 HASO/ SAARISELÄNTIE 11	Saariseläntie 11	865 132,59	450,00
3482 HASO/SMOLTINKUJA	Smoltinkuja	2 583 537,03	3 120,00
3483 HASO/VANHA MYLLY	Vanha mylly	1 095 713,74	1 260,00
3485 HASO/ASETELMANPOLKU	Asetelmanpolku	1 788 354,00	1 950,00
3486 HASO/MYLLYMATKA	Myllymatka	983 878,17	0,00
3487 HASO/TAIMENPURO	Taimenpuro	1 856 910,00	2 340,00

3488 HASO/YLÄKIVENRINNE	Yläkivenrinne	1 251 112,00	1 650,00
3489 HASO/VINSENTINAUKIO	Vinsentinaukio	3 059 367,67	3 480,00
3490 HASO/GUNILLANPUISTO	Gunillanpuisto	3 000 837,00	2 880,00
3491 HASO POMERANSSI	Gustav Pauliginkatu 2	1 521 633,87	0,00
3492 HASO/POSTITORNI	Postiljooninkatu 10	2 574 727,52	1 110,00
3496 HASO/SAMOANSAARI	Samoansaari	2 880 446,00	2 190,00
3497 HASO MYLLYPURONTIE 14	Myllypurontie 14	915 847,29	0
3498 HASO/VERKKOSAARI	Hermannin Rantatie 25	4 007 996,00	3 510,00
3500 HASO/TANHUMÄKI	Maapadontie 9	3 485 283,97	1 110,00
3512 HASO KÄSKYNHALTIJANTIE 48	Käskynhaltijantie 48	2 372 617,17	0,00
3516 HASO VERKKOSAARENRANTA 16	Verkkosaarenranta 16	1 148 923,00	0,00
AO-maksut	Yhteensä	206 174 760,66	300 000,00

Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu asumisoikeuslain 56 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon **247 851 387,03**

Liitetiedot omistuksista muissa yrityksissä

			Oma pääoma	Voitto/Tappio
Osuudet saman konsernin yrityksissä	kpl	€		
Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki.				
Omistus yhteensä 34,70% B1-os	78	2 609 275,83	11 676 254,49	-205 615,83
Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki.				
Omistus yhteensä 34,70 % B2-os	37	1 295 000,00		
Helsingin Konsernihankinta Oy	1			
Hämeentien Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 29,90%	2392	2 392,00	1 615 964,81	-14 191,22
Jätkäsaaren Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	44910	1 631 332,58		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B1-os.	78	3 737 946,65		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B2-os.	8	261 120,00		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B3-os.	90	3 309 390,00		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, B4 os	28	1 093 705,20		
Jätkäsaaren Pysäköinti Oy, C-os.	248	502 080,00		
Kalasadaman Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	34570	1 659 588,88		
Kallahden Pysäköinti I Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 22,30 %	3348	1 774,44	1 648 547,67	-51 967,19
Kivikon Pysäköinti II Oy	1028	585,96		
Kruunuvuorenrannan Jätteen Putkikeräys Oy, B-os.	22900	1 008 165,85		
Postipuiston Pysäköinti Oy, B1-os.	129	4 009 426,73		
Postipuiston Pysäköinti Oy, B2-os.	50	2 015 000,00		
Postipuiston Pysäköinti Oy, C2-os.	5	201 500,00		
Puu-Myllypuron yhteistila Koy	1651	349 883,40		
Rastilankallion Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 31,20%	5849	3 918,83	5 281 009,06	-78 405,32
Viikinmäen Pysäköinti Oy, kotipaikka Helsinki. Omistus 23,90%	3580	2 398,60	3 426 293,49	-77 379,98
Yhteensä		23 694 484,95		

* tilikauden 2025 alustavat luvut

**tilikaudelta 2024

Osuudet Helsingin kaupungin osakkuusyryksissä

	kpl	€
Herttoniemen Pysäköinti Oy	3060	1 224,00
Kalasadaman Palvelu 2, B-os.	660	97 748,64
Kalasadaman Palvelu 2, C2-os.	1550	958 299,26
Kalasadaman Palvelu 2, D-os.	223	785 073,73
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, B1-os.	99	228 626,64
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy,B2-os.	28	1 033 165,28
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, D-os.	131	307 635,25
Latokartanon Pysäköinti Oy	5606	2 462 056,66
Mellunmäen Autopaikat Oy	7039	1 196,63
Tulisuontien Pysäköinti Oy	1328	889,76
Yhteensä		5 875 915,85

Konsernia koskevat liitetiedot**Emoyhteisö**

Yhtiö kuuluu Helsingin kaupungin konserniin. Konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu, tilinpäätös yhdistellään Helsingin kaupunkikonserniin.

Jäljennöksen saaminen konsernitilinpäätöksestä

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Helsingin kaupungin kansliasta.

Tiedot kirjanpitoKirjoista ja tositteista

Luettelo kirjanpitoKirjoista

Päiväkirjat sähköisenä
Pääkirjat sähköisenä
Tilinpäätös ja Toimintakertomus

Luettelo tositelajeista

1.1.-31.12.2025
SJ Myyntilasku
GJ Muistiotosite
PJ Ostolasku
HJ Vastikereskontra
GI Tiliote
PL Palkkatapahtumat
AO Avaava tase

KirjanpitoKirjojen ja tositteiden säilytystapa

KirjanpitoKirjat ja tositteet säilytetään alkuperäisinä selväkielisessä kirjallisessa muodossa.

Helsingin Asumisoikeus Oy**Käyttövastikelaskelma**

Huoneistoala yht. (m2):

477358

Tilikausi:

Budjetti 2025

1.1.-31.12.2025 €/m2/kk

Omakustannuseriaatteen alainen toiminta (omakust.vastikkeet)

Käyttövastike I

Tuotot, ei-tasattavat

Käyttövastike I

15 976 785,11 2,79

Vuokrat

24 106,38 0,00

Autopaikka- ja tallivuokrat

1 719 803,29 0,30

Vesimaksut

2 975 632,79 0,52

Muut käyttökorvaukset

281 927,49 0,05

Muut kiinteistön tuotot

160 000,00 0,03

Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+)

/alijäämä (-)

Tuotot, ei-tasattavat yhteensä

21 138 255,06 3,69

Hoitokulut, ei tasattavat

Henkilöstökulut

Hallinto

Asukastoiminta

211 540,00 0,04

Käyttö ja huolto

2 337 952,00 0,41

Ulkoalueiden huolto

929 514,00 0,16

Siivous

1 043 975,00 0,18

Lämmitys

6 836 875,23 1,19

Vesi ja jätevesi

2 871 035,00 0,50

Sähkö ja kaasu

1 670 446,00 0,29

Jätehuolto

1 280 713,00 0,22

Vahinkovakuutukset

Vuokrat

845 518,00 0,15

Kiinteistövero

Pienet vuosikorjaukset

3 086 580,45 0,54

Taseeseen aktivoitavat kulut

Muut hoitokulut

Välittömät verot

Hoitokulut, ei tasattavat yhteensä

Pääomatuotot, ei-tasattavat

Korkotuotot ja muut rahoitustuotot

Perusparannuslainojen nostot

Hoitolainojen nostot

Pääomatuotot yhteensä

Pääomakulut, ei-tasattavat

Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Lainojen lyhennykset

Ylimääräiset lainojen lyhennykset

Osinko tai pääoman palautus

Pääomakulut, ei-tasattavat yhteensä

Käyttövastike I:llä katettavat kulut yhteensä

21 114 148,68 3,69

Yli-/alijäämä, käyttövastike I

24 106,38 0,00

Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)

-1 226 320,34 -0,21

Siirtyvä jäämä, käyttövastike I (+/-)

-1 202 213,96 -0,21

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat		
Käyttövastike II	62 150 491,73	10,85
Vuokrat		
Tyhjäkäyttö (-)	501 111,53	0,09
Muut kiinteistön tuotot	1 500 000,00	0,26
Vastikkeisiin siirretty edellisen vuoden jälkilaskelman osoittama yli (+) /alijäämä (-)		
Tuotot, tasattavat yhteensä	64 151 603,26	11,20
Hoitokulut, tasattavat		
Henkilöstökulut	1 288 041,65	0,22
Hallinto	3 760 000,00	0,66
Asukastoiminta		
Käyttö ja huolto		
Ulkoalueiden huolto		
Siivous		
Lämmitys	1 502 924,67	0,26
Vesi ja jätevesi		
Sähkö ja kaasu		
Jätehuolto		
Vahinkovakuutukset	460 350,00	0,08
Tontin vuokra	9 832 412,92	1,72
Kiinteistövero	1 890 500,00	0,33
Suuret vuosikorjaukset	4 730 000,00	0,83
Taseeseen aktivoitavat kulut	800 000,00	0,14
Muut hoitokulut		
Välittömät verot		
Hoitokulut yhteensä	24 264 229,24	4,24
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Hoitokulut, tasattavat yhteensä	24 264 229,24	4,24
Pääomatuotot, tasattavat		
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot		
Perusparannuslainojen nostot		
Hoitolainojen nostot		
Pääomatuotot yhteensä		
Pääomakulut, tasattavat		
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	28 448 102,76	4,97
Lainojen lyhennykset	11 439 271,26	2,00
Ylimääräiset lainojen lyhennykset		
Osinko tai pääoman palautus		
Pääomakulut yhteensä	39 887 374,02	6,96
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Pääomakulut, tasattavat yhteensä	39 887 374,02	6,96
Käyttövastike II:lla katettavat kulut yhteensä	64 151 603,26	11,20
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	0,00	
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike II (+/-)	-11 567 794,59	-2,02
Siirtyvä jäämä, käyttövastike II (+/-)	-11 567 794,59	-2,02

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin		
Tuotot		
Vastikkeessa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	1 497 949,08	0,26
Vuokrissa kerättävä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus		
Tuotot yhteensä	1 497 949,08	0,26
Kulut		
Perusparannuskulut		
Ylläpito- ja hoitokulut		
Taseeseen aktivoitavat kulut		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat		
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokulut yhteensä		
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Kulut, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokuluihin yhteensä		
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	1 497 949,08	0,26
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	9 349 970,42	1,63
Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	10 847 919,50	1,89
Varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin		
Tuotot		
Vastikkeessa kerättävä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin		
Vuokrissa kerättävä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin		
Myydyt asumisoikeudet		
Tuotot yhteensä	0,00	
Kulut		
Lainojen lyhennykset		
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)		
Kulut yhteensä	0,00	
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Kulut, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin yhteensä	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin	0,00	
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00	
Siirtyvä jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00	
Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin		
Tuotot		
Vastikkeessa kerättävä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin		
Vuokrissa kerättävä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin		
Myydyt asumisoikeudet		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen		
Tuotot yhteensä	0,00	
Kulut		
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (netto)		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat		
Kulut yhteensä	0,00	
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Kulut, varautuminen asumisoikeusmaksujen lunastamisiin yhteensä	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin	0,00	
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+)	161 543 100,90	28,20
Siirtyvä jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	161 543 100,90	28,20

Varautuminen lainojen lyhennyksiin		
Tuotot		
Lainojen lyhennyksiin kerättävät vastikkeet	221 662,16	0,04
Lainojen lyhennyksiin kerättävät vuokratuotot		
Vuosimaksulainojen seuraavan vuoden lyhennyksiin kerättävä vastike		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen		
Tuotot yhteensä		
Kulut		
Lainojen lyhennykset		
Ed.vuoden osuus vuosimaksulainojen lyhennyksistä		
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat		
Kulut yhteensä		
Vastikkeen tasaus (+/-)		
Kulut, varautuminen lainojen lyhennyksiin yhteensä	0,00	
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	221 662,16	0,04
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 480 547,42	0,61
Siirtyvä jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 702 209,58	0,65
Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi		
Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-206 968 213,61	-36,13
Taseeseen aktivoitunut kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)		
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)		
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointe		
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet		
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset)		
kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)		
Jakamattomat osingot		
Muut erät		
Investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	-206 968 213,61	-36,13
Omakustannuseriaatteen alaisen toiminnan jäämät		
Käyttövastike I:een ja II:een tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	24 106,38	0,00
Varautumisiin tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yht.	1 719 611,24	0,30
Investointeihin ja niiden rahoitukseen tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä y	0,00	
Tilikaudella kertyvä yli-/alijäämä yhteensä	1 743 717,62	0,30
Käyttövastike I:een ja II:een kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	-12 770 008,55	-2,23
Varautumisiin kertyvä kumulatiivinen yli-/alijäämä yht.	176 093 229,98	30,74
Investointeihin ja niiden rahoitukseen kertyvä kumulatiivinen yli-/alijään	-206 968 213,61	-36,13
Kumulatiivinen yli-/alijäämä yhteensä	-43 644 992,18	-7,62
Asukkailta perittävät käyttövastikkeet, omakustannuseriaatteen alaiset		€/m2/kk
Käyttövastike I		2,79
Käyttövastike II		10,85
Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin		0,26
Varautuminen lain mukaisiin veloitteisiin		
Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin		
Varautuminen lainojen lyhennyksiin		0,04
Yhteensä		13,94
Käyttökorvaukset		
Autopaikka		
Vesimaksu		

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta
Yhteisön on laadittava omakustannuseriaatteen alaisesta toiminnasta erillään olevat talousarviot yhteisön muuhun vuokraustoimintaan ja muuhun toimintaan.
Edellä mainittujen laskelmien luvut yhdistetään tähän laskelmaan, jotta saadaan selville koko kohteen / tasausryhmän / yhteisön tulos.

Yhteisön muu vuokraustoiminta	€	
(esim. liiketilat, palveluntuottajalle vuokratut tilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet)		
Muun vuokraustoiminnan tuotot		216 155,84
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)		-134 907,15
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)		-122 394,51
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))		
Osinko tai pääoman palautus		
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)		
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)		-41 145,82
Edellisten vuosien jäämä (+/-)		
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)		-41 145,82
Yhteisön muu toiminta (esim. hoivapalvelut)		
Muun toiminnan tuotot		
Muun toiminnan kulut (-)		
Muun toiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)		
Muun toiminnan taseeseen aktivoidut tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))		
Osinko tai pääoman palautus		
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)		
Muun toiminnan jäämä (+/-)		0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)		
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)		0,00
Muut yhteisön rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat		
Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat (+)		
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat (-)		
Muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)		0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)		
Muun rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)		0,00
Tilikauden kokonaisjäämä		1 702 571,80
Kumulatiivinen kokonaisjäämä		-43 686 138,00

Asumisoikeus, jälkilaskelma
Omakustannusperiaatteen alainen toiminta (omakust.vastikkeet)

Tilikausi:

1.1.-31.12.2025

Tuotot, ei-tasattavat**Käyttövastike I:n tuotot**

Käyttövastike I:n tuotot	17 758 736,42
Vuokrat	1 449 521,21
Autopaikka- ja tallivuokrat	1 739 325,83
Vesimaksut	2 991 431,20
Muut käyttökorvaukset	274 565,31
Muut kiinteistön tuotot	61 447,08
Tuotot yhteensä	24 275 027,05
Hoitokulut, ei-tasattavat	
Henkilöstökulut	45 949,19
Hallinto	5 009,56
Asukastoiminta	97 575,23
Käyttö ja huolto	2 869 399,50
Ulkoalueiden huolto	697 256,54
Siivous	1 153 378,25
Lämmitys	5 138 035,06
Vesi ja jätevesi	3 015 292,25
Sähkö ja kaasu	1 289 352,61
Jätehuolto	1 311 513,99
Vahinkovakuutukset	
Vuokrat	1 024 892,26
Kiinteistövero	
Pienet vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	3 585 052,01
Taseeseen aktivoidut kulut	
Muut hoitokulut	52,31
Välittömät verot	
Hoitokulut yhteensä	20 232 758,76
Pääomatuotot, ei-tasattavat	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	14 641,97
Perusparannuslainojen nostot	
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot yhteensä	14 641,97
Pääomakulut, ei-tasattavat	
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	0,00
Lainojen lyhennykset	
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	
Osinko tai pääoman palautus	
Pääomakulut yhteensä	0,00
Käyttövastike I:llä katetut kulut yhteensä	20 232 758,76
Yli-/alijäämä, käyttövastike I	4 056 910,26
Ed. tilikausien jäämä, käyttövastike I (+/-)	-6 245 151,06
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I (+/-)	-2 188 240,80

Käyttövastike II

Tuotot, tasattavat	
Käyttövastike II:n tuotot	55 080 479,34
Vuokrat	
Muut kiinteistön tasattavat tuotot	1 500 000,00
Luottotappiot ja oikaisuerät (+/-)	-315 412,25
Tuotot yhteensä	56 265 067,09
Hoitokulut, tasattavat	
Henkilöstökulut	1 263 817,25
Hallinto	4 388 265,94
Asukastoiminta	62,40
Käyttö ja huolto	156 405,51
Ulkoalueiden huolto	
Siivous	
Lämmitys	1 504 920,04
Vesi ja jätevesi	
Sähkö ja kaasu	
Jätehuolto	
Vahinkovakuutukset	409 875,86
Vuokrat	10 689 709,44
Kiinteistövero	1 732 076,18
Suuret vuosikorjaukset, kuluksi kirjatut	2 575 299,34
Taseeseen aktivoidut kulut	85 493,10
Muut hoitokulut	
Välittömät verot	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Hoitokulut yhteensä	22 805 925,06
Pääomatuotot, tasattavat	
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	408 963,83
Perusparannuslainojen nostot	
Hoitolainojen nostot	
Pääomatuotot yhteensä	408 963,83
Pääomakulut, tasattavat	
Maksetut rahoitusvastikkeet Koy:lle / As.oy:lle	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	29 758 080,57
Lainojen lyhennykset	11 262 484,87
Ylimääräiset lainojen lyhennykset	
Osinko tai pääoman palautus	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Pääomakulut yhteensä	41 020 565,44
Käyttövastike II:lla katetut kulut yhteensä	63 826 490,50
Yli-/alijäämä, käyttövastike II	-7 152 459,58
Ed. tilikaudien jäämä, käyttövastike II (+/-)	-16 423 613,85
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike II (+/-)	-23 576 073,43

Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

Tuotot	
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vastiketuotot	1 388 346,32
Perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt vuokratuotot	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palautus	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	1 388 346,32
Kulut	
Perusparannuskulut	
Taseeseen aktivoitunut kulut	769 437,94
Ylläpito- ja hoitokulut	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	769 437,94
Yli-/alijäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin	618 908,38
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	15 658 230,47
Siirtyvä jäämä, varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	16 277 138,85
Varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin	
Tuotot	
Lain mukaisiin velvoitteisiin kerätyt vastiketuotot	
Lain mukaisiin velvoitteisiin kerätyt vuokratuotot	
Mydyt asumisoikeudet	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	0,00
Kulut	
Lainojen lyhennykset	
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet (nettosumma)	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	0,00
Yli-/alijäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin	0,00
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00

Varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin

Tuotot	
Asumisoikeuksien lunastamiseen kerätyt vastiketuotot	
Asumisoikeuksien lunastamiseen kerätyt vuokratuotot	
Myydyt asumisoikeudet	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	0,00
Kulut	
Yhtiölle lunastetut asumisoikeudet	2 028 987,15
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	2 028 987,15
Yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin	-2 028 987,15
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	173 989 960,39
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	171 960 973,24

Varautuminen lainojen lyhennyksiin

Tuotot	
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vastiketuotot	212 783,67
Lainojen lyhennyksiin kerätyt vuokratuotot	
Vuosimaksulainojen seuraavan vuoden lyhennyksiin kerätty vastike	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainattujen varojen palauttaminen	
Varautumisina kerätyt varat yhteensä	212 783,67
Kulut	
Lainojen lyhennykset	
Ed.vuoden osuus vuosimaksulainojen lyhennyksistä	
Väliaikaisesti muuhun tarkoitukseen lainatut varat	
Vastikkeen tasaus (+/-)	
Kerätyillä varautumisilla katetut kulut yhteensä	0,00
Yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin	212 783,67
Ed. tilikausien jäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 698 083,88
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 910 867,55

Investoinnit ja niiden rahoitus sekä investointien realisointi

Investointien ja niiden rahoituksen jäämä tilikauden alussa	-204 937 259,06
Taseeseen aktivoituiden kulut tilikauden aikana, uudiskohteet ja perusparantaminen (-)	-74 795 592,99
Lainojen nostot investointien rahoitukseen tilikauden aikana (+)	100 571 604,00
Yhteisön/kohteen muusta toiminnasta saatu rahoitus omakustannustoiminnan investointeihin (+)	
Asumisoikeuksien myynnit, uudiskohteet	
ARA-asuntokannan (vapautuneet/rajoituksen alaiset) kiinteistöjen/osakkeiden myynnit tilikauden aikana (+)	
Jakamattomat osingot	
Muut erät	-1 290 000,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä yli-/alijäämä, investointien ja rahoituksen jäämä (+/-)	-180 451 248,05
Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan jäämät	
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I, ei tasattava (+/-)	-2 188 240,80
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike II, tasattava (+/-)	-23 576 073,43
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä, käyttövastike I ja II (+/-)	-25 764 314,23
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin (+/-)	16 277 138,85
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen lain mukaisiin velvoitteisiin (+/-)	0,00
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen asumisoikeuksien lunastamisiin (+/-)	171 960 973,24
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautuminen lainojen lyhennyksiin (+/-)	3 910 867,55
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden lopussa (+/-)	-180 451 248,05
Omakustannusperiaatteen alaisen toiminnan yli-/alijäämä yhteensä (+/-)	-14 066 582,64

Vapaa vuokraustoiminta ja muu (vapaa) toiminta

Yhteisön on laadittava omakustannusperiaatteen alaisesta toiminnasta erillään olevat jälkilaskelmat yhteisön muuhun vuokraustoimintaan ja muuhun toimintaan. Edellä mainittujen laskelmien luvut yhdistetään tähän laskelmaan, jotta saadaan selville koko kohteen / tasausryhmän / yhteisön tulos.

Yhteisön muu vuokraustoiminta (esim. liiketilat, ei ARA-rahoitteiset kohteet)	
Muun vuokraustoiminnan tuotot	256 890,73
Muun vuokraustoiminnan kulut (-)	-351 234,68
Muun vuokraustoiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	-176 786,39
Muun vuokraustoiminnan taseeseen aktivoituiden tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset (+/-))	130 880,93
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)	
Muun vuokraustoiminnan jäämä (+/-)	-140 249,41
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	-130 926,25
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	-271 175,66
Yhteisön muu toiminta (esim. hoivapalvelut)	
Muun toiminnan tuotot	
Muun toiminnan kulut (-)	
Muun toiminnan lainojen nostot ja lyhennykset (+/-)	
Muun toiminnan taseeseen aktivoituiden tuotot ja kulut (investoinnit, sijoitukset +/-)	
Muut rahoitusta kerryttävät ja vähentävät tapahtumat (+/-)	
Muun toiminnan jäämä (+/-)	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	0,00
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00
Muut yhteisön rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat	
Muut rahoitusta kerryttävät tapahtumat, asumisoikeus (+)*	
Muut rahoitusta vähentävät tapahtumat, asumisoikeus (-)*	
Muiden rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä tilikaudella (+/-)	0,00
Edellisten vuosien jäämä (+/-)	
Muun rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00
Yhteisötasolla tehty tarkistus kirjanpitoon	
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), käyttövastike I	-2 188 240,80
Seuraavina vuosina vastikkeissa huomioitava yli-/alijäämä (+/-), käyttövastike II	-23 576 073,43
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautumisten jäämä yhteensä	192 148 979,64
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä investointien ja rahoituksen jäämä tilikauden lopussa (+/-)	-180 451 248,05
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	-271 175,66
Muun toiminnan kumulatiivinen jäämä (+/-)	0,00
Muiden yhteisön rahoitukseen vaikuttavien tapahtumien jäämä (+/-)	0,00
Jälkilaskelmaan syötettyjen lukujen kokonaisjäämä +/-	-14 337 758,30
Kokonaisjäämän tarkistus taseen rahoitusasemaan	
Vaihtuvat vastaavat (+), tilikausi	13 052 664,83
Lyhytaikainen vieras pääoma (+)	49 168 150,28
Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset (-)	-21 777 727,16
Taseen rahoitusasema, tilikausi +/-	-14 337 758,29
Kokonaisjäämän ja taseen rahoitusaseman erotus	0,00

V. 2024 jäämiin on tehty oikaisu seuraavasti:

käyttövastike I (liiketilaoikaisu)	-125 558,13
käyttövastike II (SVOP siirto ja liiketilaoikaisu)	-1 275 338,77
varautumisten jäämä yhteensä (rahastokirjauksen oikaisu)	-279 600,12
investointien ja rahoituksen jäämä (SVOP siirto ja rahastokirjauksen oikaisu)	1 463 298,50
Muun vuokraustoiminnan kumulatiivinen jäämä (liiketilaoikaisu)	217 198,52
Vaikutus yhtiötason jäämään	0,00

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 25. päivänä maaliskuuta 2026

Harri Palviainen
Toimitusjohtaja

Hanna Dhalmann
Hallituksen puheenjohtaja

Veli Savolainen
Hallituksen jäsen

Ville Vastamäki
Hallituksen jäsen

Sanna-Mari Oranen
Hallituksen jäsen

Taavi Heikkilä
Hallituksen jäsen

Mikko Martikainen
Hallituksen jäsen

Päivi Äijälä
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä annettu kertomus

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

Teemu Koski
Tilintarkastaja, KHT