

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

KIINTEISTÖ OY JUUS-FASTIGHETS AB

1.1. - 31.12.2025

Y-TUNNUS 0823393-3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

KIINTEISTÖ OY JUUS-FASTIGHETS AB
Y-TUNNUS 0823393-3

TILINPÄÄTÖS 31.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus	1 - 3
Tulosvertailu	4
Tuloslaskelma ja Tase	5 - 7
Rahoituslaskelma	8
Liitetiedot	9 - 12
Päiväys, allekirjoitukset ja tilintarkastusmerkintä	13
Luettelo kirjanpidoista ja kirjanpitoaineistojen lajeista	14

Tilinpäätös ja toimintakertomus on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt. (KPL 2:10§)

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.- 31.12.2025

YLEISTÄ

Yhtiön toimialana on hallita Kauniaisten kaupungilta vuokrattua maa-aluetta sekä omistaa ja hallita alueelle rakennettavia asuin- ja muita rakennuksia, joiden huoneistot luovutetaan vuokralle.

Omistussuhteet	Osakkeet nrot	kpl	%
Kauniaisten kaupunki y-tunnus 0203026-2	1-76,151-303,451-501	280	51
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr y-tunnus 0116514-9	77-15,304-450,502-550	270	49
	yht.	550	100

Osakkaat ovat valinneet asukkaat omiin kiintiöihinsä.

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Nimi	Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab
Osoite	Juusintie 5
Kaupungin osa	Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosa
Kortteli	30
Tontti	1
Tontin omistus	vuokra, sopimus voimassa 30.9.2040 saakka
Tontin pinta-ala	16 919 m ² suuruinen määräala
Rakennusoikeus	4 959 k-m ²
Valmistumisvuosi	1992
Tilavuus	15 787 m ³
Kerrosluvu	talo A: 2-3, talo B ja C: 2
Asuinhuoneistoala	4 272 m ²
Asuntoja	72 kpl
Huolto- ja kerhorakennuksia	1 kpl

HALLINTO

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.4.2025.

Hallitus

Tapani Ala-Reinikka, puheenjohtaja (14.4.2025 asti)
Lasse Laurikainen, puheenjohtaja (15.4.2025 alkaen)
Matti Tarhio, varapuheenjohtaja
Christel Lamberg-Allardt

Hallitus kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Tilintarkastajat

KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Roland Pettersson.
Varatilintarkastajana KHT Mauri Eskelinen.
KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen.
Varatilintarkastajana JHTT, JHT, HT Mikko Luoma.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

TALOUS

Vuokrat ja käyttökorvaukset

1.1.- 31.12.2025		
Keskivuokra	14,42	€/m ² /kk
Saunamaksu	10,00	€/vkovuoro/kk
Autopaikat varustamaton	12,00	€/autopaikka/kk
varustettu	20,00	€/autopaikka/kk

Käyttöaste

Yhtiön asuntojen toteutunut käyttöaste oli 95,9 % vuonna 2025 (96,7 % vuonna 2024).

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:ssä.

Poistot

Tilikauden poistot ovat EVL maksimipoistot.

Lainat

Pitkäaikaista lainaa on yhteensä 1 565 888,24 euroa (1 808 577,63 € vuonna 2024).

Luottotappiot

Luottotappioita kirjattiin 6 696,06 euroa (8 708,12 € vuonna 2024).

Asuintalovaraus

Asuintalovarausta tehtiin 82 484 euroa. Asuintalovarausta on taseessa yhteensä 969 624 euroa.

Tulosvertailu

Toimintakertomuksen liitteenä.

HENKILÖKUNTA

Palkat ja palkkiot

Hallituksen jäsenille maksettiin tilikauden aikana kokouspalkkioita 960,00 euroa. Yhtiöllä ei tilikauden aikana ollut omaa henkilökuntaa.

KIINTEISTÖN HUOLTO JA SIIVOUS

Isännöinti	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr.
Huolto ja Siivous	L&T Siivous Oy



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

KULUTUSTIEDOT

Kulutustiedot	2025	2024
Lämmitys KWh/m ³ /v	625 MWh 39,6	635 MWh 40,3
Vesi l/as/vrk keskim henkilömäärä	8 504 m ³ 157,4 148 hlöä	7 951 m ³ 149,2 146 hlöä
Sähkö KWh/as/kk	276 055 kWh 155,4	282 913 KWh 161,5

KUNNOSSAPITO JA KORJAUKSET

Yhtiössä tehtiin tavanomaisia kunnossapitotöitä, yhteensä 61 343,35 euroa sekä vahinkokunnostustöitä yhteensä 16 676,65 euroa. Yhtiössä suoritettiin myös saunaosaston peruskorjaus, ulkovalaisimien vaihto led-valaisimiin ja palovaroittimien asennus asuntoihin, yhteensä 47 502,59 €.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN AIKANA JA SEN JÄLKEEN

Yhtiön taloudellinen tilanne on pysynyt vakaana.

Vuoden 2026 vuokranmäärityksessä Kauniaisten kaupungin asukkaiden asuntojen ja Hoasin opiskelija-asukkaiden käytössä olevien asuntojen vuokrat määritettiin kahtena erillisenä vuokratasausryhmänä. Vuokriin ei tehty korotuksia vuodelle 2026 ja näin ollen sekä kaupungin asuntojen että Hoasin opiskelija-asuntojen vuokrat pysyvät vuoden 2025 tasolla.

ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Vuoden 2026 osalta käyttöasteen vaihtelu on yksi merkittävimmistä yhtiön talouteen vaikuttavista epävarmuustekijöistä.

ARVIO TOIMINNAN TODENNÄKÖISESTÄ KEHITTÄMISESTÄ

PTS-suunnitelman mukaisesti vuonna 2026 on suunniteltu tehtäväksi julkisivujen pesu, A-talon saumaus sekä huoltorakennuksen maalaus. Kustannusarvio on yhteensä 40 000 euroa. Tavanomaisiin kunnossapitotöihin on varauduttu 61 225 eurolla ja vahinkokunnostuksiin 25 000 eurolla.

Yleisen kustannustason nousun vaikutukset on pyritty huomioimaan vuoden 2026 budjetissa.

TULOKSEN KÄSITTELY

Hallituksen esitys

Hallitus esittää, että tilikauden tulos 2,37 euroa kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.



This file is sealed with a digital signature.
 The seal is a guarantee for the authenticity
 of the document.

Document ID:
 C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

	Toteutuma 2025		Budjetti 2025		Toteuma 2024	
	51264		51264		51264	
m ² :t	€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
TUOTOT						
Asuntovuokrat	707 896	13,81	709 656	13,84	697 126	13,60
Muut vuokrat	8 612	0,17	11 020	0,21	9 947	0,19
Käyttökorvaukset	3 480	0,07	3 000	0,06	3 039	0,06
LIIKEVAIHTO	719 989	14,04	723 676	14,12	710 112	13,85
Muut kiinteistön tuotot	6 715	0,13	10 325	201,41	5 780	0,11
Poistot	109 779	2,14	206 430	4,03	114 793	2,24
Muut kulut						
Isännöintikorvaus	38 870	0,76	38 870	0,76	36 899	0,72
Hallintokulut	8 726	0,17	10 700	0,21	9 080	0,18
Käyttö ja huolto	60 098	1,17	34 350	0,67	51 797	1,01
Ulkoalueiden huolto	4 473	0,09	8 700	0,17	5 201	0,10
Siivous	4 021	0,08	3 650	0,07	3 928	0,08
Lämmitys	57 807	1,13	71 760	1,40	59 048	1,15
Vesi- ja jätevesi	41 898	0,82	34 150	0,67	35 113	0,68
Sähkö	33 101	0,65	41 550	0,81	39 382	0,77
Jätehuolto	11 457	0,22	11 130	0,22	10 782	0,21
Vakuutukset	2 810	0,05	2 780	0,05	2 649	0,05
Vuokrat	58 215	1,14	58 300	1,14	58 215	1,14
Kiinteistövero	12 066	0,24	12 300	0,24	12 150	0,24
Korjaukset	125 523	2,45	121 000	2,36	159 338	3,11
Muut hoitokulut	14 209	0,28	14 300	0,28	14 096	0,27
Asukastoiminta	2 900	0,06	2 900	0,06	2 947	0,06
Luottotappiot	6 696	0,13	10 782	0,21	8 708	0,17
Muut kulut yhteensä	482 869	9,42	477 222	9,31	509 334	9,94
LIKEVOITTO	134 055	2,61	50 349	0,98	91 764	1,79
Korko- ja rahoitustuotot	533	0,01	1 000	0,02	927	0,02
Korkokulut ja muut rahoituskulut	52 101	1,02	51 349	1,00	49 309	0,96
VOITTO ennen tilinpäätössiirtoja	82 486	1,61	0	0,00	43 382	0,85
Varausten muutos +purku -muod)	-82 484	-1,61		0,00	-43 380	-0,85
TILIKAUDEN TULOS	2	0,00	0	0,00	2	0,00

VUOKRAT JA KÄYTTÖMAKSUT
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT
POISTOT

HALLINTOKULUT
KÄYTTÖ JA HUOLTO, SIIVOUS
ULKOILUALUEIDEN HUOLTO
VESI
LÄMPÖ JA SÄHKÖ
VAKUUTUKSET
VUOKRAT
KORJAUKSET
MUUT HOITOKULUT
KORKO- JA RAHOITUSTUOTOT
KORKOKULUT
LAINANLYHENNYKSET

Autopaikkavuokrat, saunamaksut ja pesutupamaksut
Avain- ja perintätuotot, asukaslaskutukset
Tilinpäätökseen tehdään EVL-poistot.
Budjetoidut poistot ovat lainanlyhennysten suuruiset.
Tilintarkastus, juridinen apu/vuokrat, pankkikulut, hallituksen palkkiot
Huolto- ja siivoussopimus L&T Siivous Oy, Ilmastointi/autom.järjestelmät Caverion Oy
Hiekkoitus Satusepeli Oy
HSY, Arviolaskuja
Lukemalaskuja
IF Vahinkovakuutus Oyj
Tontinvuokra Kauniaisten kaupunki
Tavanomaiset kunnostukset, PTS-korjaukset ja vahinkokunnostukset.
Tietoliikenneyhteyskulut TeliaSonera Finland Oyj
Perintätoimiston tuotot
Valtiokonttorin lainan, korkotukilainojen ja maksuvalmiuslainojen korot.
Vuonna 2025 lainoja lyhennettiin 206 430 eurolla.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

T U L O S L A S K E L M A	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
LIIKEVAIHTO		
Vuokrat	716 508,64	707 072,98
Käyttökorvaukset	3 479,97	3 038,71
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	719 988,61	710 111,69
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	6 714,67	5 779,88
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	960,00	1 065,00
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	960,00	1 065,00
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Rakennuksista ja rakennelmista	108 269,81	112 781,05
Rakennusten teknisistä laitteista	1 508,91	2 011,88
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	109 778,72	114 792,93
MUUT KULUT		
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT		
Hallinto	46 635,68	44 914,44
Käyttö ja huolto	60 098,10	51 797,24
Ulkoalueiden huolto	4 473,38	5 201,12
Siivous	4 020,83	3 927,83
Lämmitys	57 807,10	59 048,29
Vesi- ja jätevesi	41 897,90	35 112,98
Sähkö	33 101,06	39 382,26
Jätehuolto	11 456,68	10 781,91
Vahinkovakuutukset	2 810,14	2 649,39
Vuokrat	58 214,84	58 214,84
Kiinteistövero	12 065,87	12 150,28
Korjaukset	125 522,59	159 337,66
Muut hoitokulut	17 109,22	17 043,02
KIINTEISTÖN MUUT HOITOKULUT YHTEENSÄ	475 213,39	499 561,26
LUOTTOTAPPIOT	6 696,06	8 708,12
MUUT KULUT YHTEENSÄ	481 909,45	508 269,38
LIIKEVOITTO	134 055,11	91 764,26
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	532,53	926,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut	52 101,27	49 309,18
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	51 568,74	48 382,36
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	82 486,37	43 381,90
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Verotusperusteisten varausten muutos	-82 484,00	-43 380,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	2,37	1,90



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

T A S E	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Liittymismaksut	46 937,89	46 937,89
Rakennukset ja rakennelmat	2 598 475,36	2 706 745,17
Rakennusten tekniset laitteet	4 526,63	6 035,54
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	2 649 939,88	2 759 718,60
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 649 939,88	2 759 718,60
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
SAAMISET		
LYHYTAIKAINEN		
Saamiset kiinteistön tuotoista	13 942,40	12 294,05
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä	0,00	163,73
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	13 942,40	12 457,78
RAHAT JA PANKKISAAMISET	368 973,56	395 558,64
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	382 915,96	408 016,42
VASTAAVAA YHTEENSÄ	3 032 855,84	3 167 735,02



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

T A S E	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
OSAKEPÄÄOMA	9 900,00	9 900,00
YLIKURSSIRAHASTO	162 736,21	162 736,21
RAKENNUSRAHASTO	71 143,49	71 143,49
EDELLESTEN TILIKAUSSIEN VOITTO/TAPPIO	85,97	84,07
TILIKAUDEN VOITTO	2,37	1,90
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 868,04	243 865,67
TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJEN KERTYMÄ		
Verotuserusteiset varaukset/Asuintalovaraus	969 624,00	887 140,00
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	946 650,00	1 098 312,92
Velat saman konsernin yrityksille	390 898,24	445 664,71
Velat omistusyhteisyrityksille	228 340,00	264 600,00
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ	1 565 888,24	1 808 577,63
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	66 662,92	121 430,00
Velat saman konsernin yrityksille	54 766,47	0,00
Velat omistusyhteisyrityksille	36 260,00	0,00
Ostovelat, muille	28 253,82	34 668,91
Ostovelat, saman kons.yrityksille	0,00	922,37
Ostovelat omistusyhteisyrityksille	4 050,30	6 250,59
Muut velat	240,33	277,28
Siirtovelat	63 241,72	64 602,57
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ	253 475,56	228 151,72
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 819 363,80	2 036 729,35
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	3 032 855,84	3 167 735,02



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

RAHOITUSLASKELMA	TP 2025	TP 2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	82 486	43 382
Oikaisut:		
Poistot	109 779	114 793
Rahoitustuotot ja -kulut	51 569	48 382
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	243 834	206 557
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-1 485	555
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-14 514	-36 407
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	227 836	170 706
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-48 523	-48 034
Saadut korot liiketoiminnasta	533	927
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	179 845	123 598
Liiketoiminnan rahavirta	179 845	123 598
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut	-206 430	-121 430
Rahoituksen rahavirta	-206 430	-121 430
Rahavarojen muutos lisäys(+)/vähennys(-)	-26 585	2 168
Rahavarat tilikauden alussa	395 559	393 390
Rahavarat tilikauden lopussa	368 974	395 559



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2025 LIITETIEDOT

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Kauniaisten kaupungin konserniin. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Kauniaisten kaupungin rahatoimistosta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksistä esittävästä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrityssäännöstöä noudattaen.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

Tilinpäätöksessä on noudatettu suoriteperiaatetta. Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä poistoilla. Pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan KPL 5 §:n mukaan vaikutusaikanaan kuluksi suunnitelmapoistoina käyttäen poistomenetelmänä EVL-menojäännöspoistoja ja prosentteina EVL 34 § mukaisia maksimiprosentteja.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2025	2024
TILINTARKASTUSPALKKIOT		
KPMG Oy Ab	3 117,42	2 894,07
KORKOTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	532,53	926,82
Korkokulut saman konsernin yrityksille	8 151,84	11 051,80
Korkokulut omistusyhteisyrityksille	7 832,16	10 618,40
Korkokulut muille	36 117,27	27 638,98
Korkokulut yhteensä	52 101,27	49 309,18

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2025	2024
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	46 937,89	46 937,89
Kirjanpitoarvo 31.12.	46 937,89	46 937,89
Asuinrakennukset		
Hankintameno 1.1.	4 604 959,90	4 604 959,90
Hankintameno 31.12.	4 604 959,90	4 604 959,90
Kertyneet poistot 1.1.	-2 594 783,92	-2 511 026,59
Tilikauden poistot	-80 407,04	-83 757,33
Kertyneet poistot 31.12.	-2 675 190,96	-2 594 783,92
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 929 768,94	2 010 175,98
Perusparannukset		
Hankintameno 1.1.	1 000 421,45	1 000 421,45
Hankintameno 31.12.	1 000 421,45	1 000 421,45
Kertyneet poistot 1.1.	-330 020,50	-302 087,12
Tilikauden poistot	-26 816,04	-27 933,38
Kertyneet poistot 31.12.	-356 836,54	-330 020,50
Kirjanpitoarvo 31.12.	643 584,91	670 400,95



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

	2025	2024
Kiinteistöjen aktivoidut korjaukset		
Hankintameno 1.1.	57 481,21	57 481,21
Hankintameno 31.12.	57 481,21	57 481,21
Kertyneet poistot 1.1.	-31 312,95	-30 222,61
Tilikauden poistot	-1 046,73	-1 090,34
Kertyneet poistot 31.12.	-32 359,68	-31 312,95
Kirjanpitoarvo 31.12.	25 121,53	26 168,26
Rakennusten tekniset laitteet		
Hankintameno 1.1.	383 633,08	383 633,08
Hankintameno 31.12.	383 633,08	383 633,08
Kertyneet poistot 1.1.	-377 597,54	-375 585,66
Tilikauden poisto	-1 508,91	-2 011,88
Kertyneet poistot 31.12.	-379 106,45	-377 597,54
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 526,63	6 035,54

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2025	2024
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET		
Osakepääoma 1.1.	9 900,00	9 900,00
Osakepääoma 31.12.	9 900,00	9 900,00
Ylikurssirahasto 1.1.	162 736,21	162 736,21
Ylikurssirahasto 31.12.	162 736,21	162 736,21
Rakennusrahasto 1.1.	71 143,49	71 143,49
Rakennusrahasto 31.12.	71 143,49	71 143,49
Edellisten tilikausien voitto/tappio	85,97	84,07
Tilikauden voitto/tappio	2,37	1,90
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 868,04	243 865,67



This file is sealed with a digital signature.
 The seal is a guarantee for the authenticity
 of the document.

Document ID:
 C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

JAKO SIDOTTUUN JA VAPAASEEN OMAAN PÄÄOMAAN	2025	2024
SIDOTTU OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma 31.12.	9 900,00	9 900,00
Ylikurssirahasto 31.12.	162 736,21	162 736,21
	<u>172 636,21</u>	<u>172 636,21</u>
VAPAA OMA PÄÄOMA		
Rakennusrahasto 31.12.	71 143,49	71 143,49
Edellisten tilikausien tappio	85,97	84,07
Tilikauden voitto/tappio	2,37	1,90
	<u>71 231,83</u>	<u>71 229,46</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	243 868,04	243 865,67
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	2025	2024
Verotusperusteiset varaukset		
Asuintalovaraus Liitetietosite 1	969 624,00	887 140,00
	<u>969 624,00</u>	<u>887 140,00</u>
VIERAS PÄÄOMA	2025	2024
Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvat erät, jotka erääntyvät maksettaviksi viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua Liitetietosite 2		
Velat saman konsernin yrityksille	212 632,36	294 938,83
Velat omistusyhteisyriyksille	122 500,00	185 220,00
Velat rahoituslaitoksille	871 834,00	890 538,00
Yhteensä	<u>1 206 966,36</u>	<u>1 370 696,83</u>
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE	2025	2024
Pitkäaikaiset		
Tertiäärilainat	153 238,24	170 264,71
Lainat	237 660,00	275 400,00
Yhteensä	<u>390 898,24</u>	<u>445 664,71</u>
Lyhytaikainen		
Tertiäärilainat	17 026,47	
Lainat	37 740,00	
Ostovelat	0,00	922,37
Yhteensä	<u>54 766,47</u>	<u>922,37</u>
Velat saman konsernin yrityksille yhteensä	445 664,71	446 587,08
VELAT OMISTUSYHTEYSYRITYKSILLE	2025	2024
Pitkäaikaiset		
Lainat	228 340,00	264 600,00
Yhteensä	<u>228 340,00</u>	<u>264 600,00</u>
Lyhytaikainen		
Lainat	36 260,00	0,00
Ostovelat	4 050,30	6 250,59
Yhteensä	<u>40 310,30</u>	<u>6 250,59</u>
Velat omistusyhteisyriyksille yhteensä	268 650,30	270 850,59



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

SIIRTOVELAT	2025	2024
Vuokra- ja käyttökorvausennakot	13 706,83	12 384,80
Vuokra- ja käyttökorvausennakot saman konsernin yritykselle	1 019,00	
Korkovelka, muille	15 100,84	11 522,72
Korkovelka saman konsernin yritykselle		
Korkovelka omistusyhteisyrikselle		
Muut siirtovelat	0,00	0,00
Vakuusmaksut	32 120,00	39 400,00
Vakuusmaksut saman konsernin yrityksiltä	1 295,05	1 295,05
Siirtovelat yhteensä	63 241,72	64 602,57

VAKUUDET JA VASTUUSITOUUMUKSET

VELAT JOIDEN VAKUUTENA ON KIINTEISTÖKIINNITYS	2025	2024
Lainat rahoituslaitoksilta	1 013 312,93	1 219 742,93
Annetut kiinnitykset Liitetietotosite 3	9 758 500,00	9 758 500,00

MUUT ANNETUT VAKUUDET

Tontinvuokran maksun vakuus konsernille Liitetietotosite 3	102 729,00	102 729,00
--	------------	------------

Vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset yhteensä 9 861 229,00 9 861 229,00

TASEESEEN SISÄLTYMÄTTÖMÄT VASTUUT

VAKUUDET JA VASTUUSITOUUMUKSET YHTEENSÄ 9 861 229,00 9 861 229,00

VEROTUSARVOT

	2025	2024
Rakennukset Liitetietotosite 4	2 942 915,41	2 963 481,94

RAJOITUKSET

Yhtiölle on myönnetty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta.

Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat asunnot ovat vain opiskelija-asunto-käyttöön tarkoitettu.

Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavuksen perusteella kiinteistöä rasittaa luovutusrajoitus.

Vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella omakustannusperusteisia.

Säädetyt rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2045 asti.

LIIKETOIMET INTRESSITAHOJEN KANSSA

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

Kiinteistö sijaitsee Kauniaisten kaupungin omistamalla vuokratontilla, vuosivuokra 58 214,84 euroa.

Kauniaisten kaupunki on myöntänyt yhtiölle kaksi lainaa, pääoma yhteensä 445 664,71 euroa sekä niiden vuosikorkokulu 2025 oli 8 151,84 euroa.

Kauniaisten kaupunki on vuokrannut yhtiöltä kolme asuntoa ja kaupungilta on laskutettu asuntojen vuokria ja niihin liittyviä muita kulueriä yhteensä 36 670,00 euroa.

Kauniaisten kaupunki on veloittanut vuonna 2025 yhtiöltä 1 120,24 euroa kadun kunnossa- ja puhtaanapid Kauniaisten kaupungin nimeämille hallituksen jäsenille on vuonna 2025 on maksettu kokouspalkkioita yhteensä 675,00 euroa.

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ sr, HOAS

Hoas on hoitanut yhtiön isännöinnin, vuosikorvaus 2025 oli 38 870,04 euroa.

Hoas on myöntänyt yhtiölle lainan, pääoma 264 600,00 euroa ja vuosikorko 2025 oli 7 832,16 euroa.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

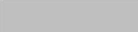
HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET TILINPÄÄTÖKSEEN JA
TOIMINTAKERTOMUKSEEN

Helsingissä 17. päivänä maaliskuuta 2026

Lasse Laurikainen
puheenjohtaja

Matti Tarhio
varapuheenjohtaja

Christel Lamberg-Allardt
hallituksen jäsen


asukastoimikunnan edustaja
hallituksen jäsen

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 17. päivänä maaliskuuta 2026

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Roland Pettersson
KHT

Outi Koskinen
JHT, KHT



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B

TILIKAUSI 2025
LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA

Käytetyt ohjelmat

Pääkirjanpito	Wintime
Maksuliikenne	Nomentia Banking
Käyttöomaisuus	Visma Assets
Lainat	Pandia

Tilinpäätös

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tase-erittelyt Sähköinen

Kirjanpidot

Pää- ja päiväkirja Sähköinen
Ostoreskontra Sähköinen
Lainareskontra Sähköinen

Tositelajit ja säilyttämistapa

JA	Jaksotukset	Sähköinen
KA	Tiliotteet	Sähköinen
KAMU	Tiliotteet manuaalikirj.	Sähköinen
KAVU	Tiliotteet vuokratili -485	Sähköinen
LA	Lainat Pandia	Sähköinen
LAMU	Lainat manuaalikirj.	Sähköinen
ML	Myyntilaskut	Sähköinen
MS	Myyntisuoritukset	Sähköinen
MU	Muistiotositteet	Sähköinen
OLP	Ostolaskut Palette	Sähköinen
OLPJA	Ostolaskujaksotukset (ent. JA)	Sähköinen
OLPMU	Ostolaskut manuaalikirjaukset	Sähköinen
OM	Ostomaksut	Sähköinen
PAMU	Palkat manuaalikirjaukset	Sähköinen
POISTOT	Poistot Assets	Sähköinen
VU	Vuokrat Juus	Sähköinen
LIITETIETOTOSITE	Liitetietotositteet, 4 kpl	Sähköinen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C6EC32E8ECA4459685ECA7E66C052F3B