

TOAS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2025



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 1.1.–31.12.2025

Säätiön tarkoitus

Säätiön nimi on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr ja kotipaikka Tampereen kaupunki. Säätiön toissijaisena tunnuksena on TOAS. Säätiön tarkoituksena on huolehtia Tampereen ja Tampereen ympäristökuntien alueella toimivien korkeakoulujen, opistojen ja oppilaitosten opiskelijoiden ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Säätiön tarkoituksena on myös huolehtia vastavalmistuneiden sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta.

Säätiö voi muullakin tavalla osallistua opiskelijoiden sosiaalisten ja taloudellisten opintoedellytysten parantamiseen samoin kuin myös tukea ja suorittaa sellaista tutkimustyötä, mikä lähinnä palvelee näitä tarkoituspäitä sekä pyrkimystä lisätä julkisen vallan osuutta säätiön hallinnossa.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakennuttaa tai hankkii ja ylläpitää laatusoltaan tarkoituksenmukaisia ja hintatasoltaan kohtuullisia kiinteistöjä ja asuntoja tarpeellisine lisätiloineen. Säätiö voi tarjota myös säätiön tarkoitusten toteuttamiseksi isännöintiin ja rakennuttamiseen liittyviä palveluja Tampereella ja Tampereen ympäristökunnissa.

Säätiö voi huolehtia tarkoituksensa toteuttamiseksi muutenkin opiskelijoiden ja toimintapiiriinsä kuuluvien henkilöiden sosiaalisten ja taloudellisten opintoedellytysten parantamisesta kiinnittämällä huomiota erilaisten virkistys- ja palvelumuotojen järjestämiseen ja kehittämiseen.

Säätiö voi harjoittaa toimintamuotojen rahoittamiseksi kaikkea laillista liiketoimintaa. Säätiö pyrkii sosiaalisiin tavoitteisiinsa pitämällä opiskelijoilta perittävät vuokrat ja muut maksut niin alhaisina kuin sen asuntojen ja kiinteistöjen asianmukainen hoito ja kehittäminen ja sijainti huomioon ottaen, on mahdollista.

Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka ei jaa omaisuuttaan millekään taholle. Yleishyödyllisyysäädökset rajoittavat säätiön toimintaa.

TOASin strategiaa päivitettiin vuonna 2025. Strategia säilyi pääpiirteittäin ennallaan, sisältäen sen, että edelleen opiskelija, kohtuuhintaisuus ja kestävät ratkaisut ovat keskiössä. Strategian mukaisesti vuonna 2026 seuraamme toimintaympäristöämme aktiivisesti ottaen huomioon epävarmuustekijät ja nopeat muutokset. Teemme tulevaisuuden kestäväää opiskelija-asumista.

Kiinteistöjen tuotot, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin kiinteistöjen tuotot nousivat 8 prosentilla 50,3 miljoonaan euroon (46,8 miljoonaa euroa vuonna 2024). Nousu tuli vuokrankorotusten sekä uudiskohteiden valmistumisien myötä. Kiinteistöjen vuokraustuotoista 95 % tuli asuntojen vuokrauksesta ja 5 % liiketilöiden vuokrauksesta (95; 5).

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 27,1 miljoonaa euroa (25,5) ja hoitokulut nousivat 6 %. Neliötä kohti laskettuna hoitokulut olivat 7,8 e/m²/kk (7,5). Kiinteistöveroä perittiin pääosin yleishyödyllisten yhteistöjen alemmalla veroprosentilla 0,4 % yhteensä 1,1 miljoonaa euroa, mutta siihen sisältyi vanhojen verojen palautuksia 0,2 miljoonaa euroa. Hoitokate oli 23,2 miljoonaa euroa (21,2). Konsernin tilikauden ylijäämä oli 3,0 miljoonaa euroa (4,6).

Kiinteistöjen kirjanpitoarvo on 400,1 miljoonaa euroa (372,8). Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan markkina-arvo on varovaisesti arvioiden n. 700 miljoonaa euroa. Arvio päivitettiin vuoden 2025 lopulla. Konsernitaseen loppusumma oli 433,2 miljoonaa euroa (405,7). Tase kasvoi 7 % investointien myötä. Kasvu näkyi myös velkamäärässä sekä omavaraisuuden laskussa 22 %:sta 21 %:iin. Korollisen vieraan pääoman osuus lisääntyi 332,3 miljoonaan euroon (305,1). Konsernin oma pääoma oli 91,3 miljoonaa euroa (88,2).

Vuokrasaamisten määrä oli 303.000 (330.000) euroa, joka oli 0,6 % (0,7) kiinteistöjen tuotoista.

Rahoitus

Konsernin ja emosäätiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Rahavarat vuoden lopussa olivat 20,6 miljoonaa euroa (20,3). Korollinen vieras pääoma, 332,3 miljoonaa euroa, jakautuu seuraavasti: valtion asuntolainaa 18,3 miljoonaa euroa (6 % lainakannasta), korkotukilainoja 166,2 miljoonaa euroa (50 %) sekä muita rahalaitoslainoja 147,8 miljoonaa euroa (44 %).

Vieraan pääoman keskikorko oli vuoden lopussa 2,5 (2,4). Korollinen vieras pääoma on osittain sidottu/suojattu pitkiin korkoihin tai on valtion aravalainoja tai korkotukilainoja. Lyhyisiin korkoihin, 12 kuukauden euriboriin tai lyhempiin, on sidottu 25 % (14 %) vieraasta korollisesta pääomasta. Pitkäaikaisia lainoja nostettiin vuoden aikana yhteensä 41,3 (66,0) miljoonaa euroa ja lyhennettiin 14,0 (15,7) miljoonaa euroa. Valtion avustuksia nostettiin 0,2 miljoonaa euroa (3,6).

Investoinnit

Vuoden 2025 investoinnit olivat yhteensä 41,7 (67,6) miljoonaa euroa ja ne tulivat viidestä uudisrakennuskohteesta sekä yhdestä peruskorjauskohteesta. Nämä investoinnit rahoitettiin pääosin pitkillä korkotukilainoilla. Lisäksi aktiivisessa suunnitteluvaiheessa oli kolme investointikohdetta. Investointisuunnitelma vuosille 2026-2030 on yhteensä noin 150 miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

TOAS-konsernin päätoimiala on opiskelija-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen opiskelijoille. Tätä toimintaa jatkettiin myös vuonna 2025. Liiketila vuokrauksen osuus oli 5 % vuokratuotoista. Konsernilla oli vuoden lopussa vuokrattavia asuntoja 7234 (6839) kappaletta, ja määrä on asuntopaikkoina laskettuna 10802 (10317) kpl. Kiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 400,1 (372,8) miljoonaa euroa, mikä on 1337 (1302) euroa/huoneistoneliö.

Asuntojen kysyntä pysyi korkeana ja käyttöaste oli 97,8 % (97,8). Vuokrasopimuksia oli 8100 (7800) kpl ja vaihtuvuus oli 35 % (34). Vaihtuvuudesta on eliminoitu pois sisäiset vaihdot sekä kansainväliset opiskelijat. Jos nekin otetaan huomioon, niin vaihtuvuus oli 53 % (53).

Vuokria korotettiin 1.1.2025 2,5 %. Keskivuokra oli vuoden lopussa 13,9 (13,4) euroa/m²/kk. Keskivuokran vaihteluväli taloittain oli 9,5–23,0 e/m²/kk. Vuokraan sisältyvät sauna, talopesula, laajakaistayhteydet sekä vesi suurimmalla osalla. Kun vuokra oikaistaan vertailukelpoiseksi vapaarahoitteisten markkinavuokrien kanssa, niin vertailussa vapaiden markkinoiden keskivuokra Tampereella (Tilastokeskuksen tilastojen perusteella) on noin 22 % korkeampi kuin TOASin keskivuokra.

Konsernirakenne

Konsernin emoyhtiö on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS sr. Konserni koostuu 9 tytäryhtiöstä sekä yhdestä omistusyhteisyydestä. Kaikki konsernin yhtiöt toimivat TOASin omistusosuuksiltaan opiskelija-asuntojen vuokrauksessa, rakennuttamisessa, omistamisessa ja hallinnoinnissa. Tytäryhtiöistä 7 kpl on TOASin kokonaan omistamia.

Henkilöstö

Emosäätiön palveluksessa oli vuoden aikana henkilötyövuosiksi muutettuna yhteensä 30 henkilöä (v. 2024 29; v. 2023 29). Kahdella henkilöllä oli määräaikainen työsopimus. Muut työsuhteet olivat toistaiseksi voimassa. Palkkojen ja palkkioiden kokonaismäärä luontoisetuineen oli 1,9 miljoonaa euroa (1,7; 1,6). Muut henkilöstö- ja hallintokulut olivat 2,2 miljoonaa euroa (2,1; 1,9).

Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta (43; 42) ja keskimääräinen palvelusaika 9 vuotta (9; 9). Sairauspäiviä oli keskimäärin 8 (7; 9) henkilöä kohti vuodessa ja koulutuspäiviä 5 (4; 5). Koko henkilöstö on mukana tulospalkkiojärjestelmässä. Vuoden 2025 perusteella maksetaan tulospalkkiota 78 % (75; 82) kuukauden palkasta.

Johtoryhmä oli viisijäseninen ja siihen kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi palvelu-, kiinteistö-, hankekehitys- ja talousjohtaja.

Hallinto

Säätiölain mukaan vastuullisena elimenä TOASilla toimii hallitus.

TOASin hallituksessa on yhdeksän jäsentä. Hallitus kokoontui 12 kertaa ja oli vuonna 2025 seuraava:

Jäsen

Kati Rajala, *puheenjohtaja*
Harri Airaksinen, *varapuheenjohtaja*
Otto Haarala
Mikko Markkola
Tuomas Oksanen
Sanni Pietilä
Katriina Sark
Joonas Soukkio
Ilona Taubert

Varajäsen

Max Liikka
Vesa-Matti Kangas
Mikko Jaskari
Maria Päivänen
Elsi Häkkinen
Katariina Kojo
Santeri Ulkuniemi
Riku Pitkänen
Laura Kaipia

Lisäksi hallituksen asiantuntijajäsenenä toimi Anssi Savisaari.

Asukastoimikuntien neuvottelukunta on eri asukastoimikuntien yhteistyöelin, jossa on edustajat kaikista asukastoimikunnista. Puheenjohtajana toimi Katriina Sark, varapuheenjohtajana Ulla Leppänen ja sihteerinä Simo Siitonen.

Tilintarkastajana toimi Tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy vastuullisena tilintarkastajanaan KHT Roni Kyrkkö.

Valtuuskunta

TOASilla toimii valtuuskunta, joka on pääasiassa neuvoa-antava yhteistyöelin. Valtuuskuntaan kuuluu 26 jäsentä ja se kokoontui 2 kertaa vuonna 2025.

Kokoonpano oli seuraava:

Jäsen	Varajäsen	Yhteisö
Kari Kankaala, <i>pj</i>	Risto Masonen	Valtuuskunnan valitsema
Vili Antero Jousi, <i>vpj</i>	Emmi Juolahti	Valtuuskunnan valitsema
Atte Viinikka	Heidi Ilvonen	Valtuuskunnan valitsema
Miia-Hannele Vuori	Hannu Merikoski	Valtuuskunnan valitsema
Salla Aaltonen	Olavi Latukka	TREY
Mira Kokko	Idalotta Heikka	TREY
Lauri Ahlqvist	Tami Nordström	TREY
Albert Singh	Jasmin Koivuviita	TREY
Ville Porkka	Sanni Tynismaa	TREY
Lauri Laihonen	Ina Lehtola	TREY
Mea Vähä-Jaakkola	Saskia Simisker	TREY
Emma Sjöholm	Ester Väisänen	TREY
Jenna Uusipaavalniemi	Valpuri Hurtig	TREY
Aku Keskipalosaari	Rosa Nuojua	TREY
Eetu Niemi	Alli Vepsä	TREY
Erja Ronkainen	Ada-Maria Nygård	TREY
Sampo Pesonen	Julia Väänänen	Tamko



Agilles Wouda	Jenni Olli	Tamko
Leo Mandara	Elias Vidlund	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Simo Huhtanen	Tino Tikkanen	Asukastoimikuntien neuvotteluk.
Lauri Lindén	Oskari Mehtätalo	Tampereen kaupunki
Annika Kuusisaari	Niko Haapalainen	Tampereen kaupunki
Pertti Iso-Mustajärvi	Saana Raatikainen	Tampereen yliopisto
Kaisa Keskitalo	Kati Toikkanen	Tampereen yliopisto
Peer Haataja	Markus Sjölund	Tampereen kauppakamari
Hanna Djupsjöbacka	Marko Mäkinen	Pirkanmaan liitto

Taustayhteisöt

Tampereen ylioppilaskunta (TREY)
Tampereen ammattikorkeakoulun opiskelijakunta (Tamko)
Tampereen kaupunki
Tampereen yliopisto
Tampereen Kauppakamari
Pirkanmaan Liitto

Ympäristövaikutukset

TOASin toiminnan keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennusten asumiskäytön energiakulutuksiin sekä talousjätteisiin. Kiinteistöjen lämmitysmuotona käytetään kaukolämpöä. TOASin todellinen lämmönkulutus oli 40.707 MWh (43.080 vuonna 2024 ja 43.036 vuonna 2023). Veden kulutus oli 490.873 kuutiota (450.097; 437.177) ja sähkön 20.359 MWh (18.888; 17.937). Käytetty sähkö hankittiin kokonaan uusiutuvalla energiamuodolla (pohjoismainen bio) tuotettuna ja kaukolämpö on lähilämpöä. Energian, veden ja jätteiden kulutuksen vähentämiseen liittyen on otettu mukaan myös asukkaat kannustepalkkioiden avulla. Käytössä on myös lämpötilaennusteisiin perustuvat lämmönsäätöjärjestelmät. Tällä pyritään optimoimaan lämmityksen tehoa sekä asumismukavuutta.

Jätettä syntyy pääasiassa asumisen talousjätteistä. Kiinteistöihin ja asuntoihin on järjestetty sekajätteiden keruun lisäksi astiat paperille, pahville, metallille, lasille, biojätteelle ja muoville. Useassa kiinteistössä on tehostettu jätteiden keräystä siirtymällä käyttämään syväkeräyssäiliöitä. Jätteiden kokonaismäärä väheni edellisvuodesta 6 %, yhteensä 130 tonnia.

TOAS on määritellyt itselleen energiaohtamisen mallin, jossa linjataan säätötoiminnan eri osa-alueille energiaohtamiseen liittyvät energiankulutuksen vähentämistavoitteet sekä toimintatavat. Tavoitteena on 10 %

vähennys ostetun energian ominaiskulutukseen vuoteen 2030 mennessä (vertailulukuna vuosien 2018–2020 keskiarvo). Vuoden 2025 loppuun mennessä on päästy 1,8 %:n vähennykseen.

Tavoitteen saavuttamiseksi on uudishankkeissa tavoitteeksi asetettu A-energialuokka sekä vuodesta 2024 alkaen RTS-ympäristöluokitusjärjestelmässä neljä tähteä (aiemmin kolme). Samoin järjestelmä otettiin käyttöön myös perusparannushankkeissa ja tavoitteena on saavuttaa luokituksen mukaiset kolme tähteä.

PTS-hankkeissa, ylläpidon johtamisessa, käyttäjäyhteistyössä ja energianhankinnassa energia-, hiilineutraalius- ja kiertotaloustavoitteet ohjaavat toimintaa.

Yhtenä osana energiaohtamiseen kuuluu hiilijalanjäljen laskenta. Sillä todennetaan päästötilanne sekä mietitään ja valitaan toimintavaihtoehtoja jatkossa. Näillä toimilla TOAS on sitoutunut hiilineutraali Tampere 2030 -hankkeeseen.

Riskienhallinta

Riskienhallinnassa on oleellista riskien tunnistaminen, arviointi ja hallinta tavoitteiden mukaisesti.

Toiminnalliset riskit

Merkittävin toiminnallinen riski liittyy asuntojen käyttöasteeseen. Tavoitteena on ylläpitää korkeaa käyttöastetta (yli 95 %). Käyttöasteen säilyttäminen korkeana vaatii investointien kohdistamista kysynnän mukaisille alueille sekä kysynnän mukaisten asuntotyyppien hankkimista. Toiminnassa täytyy ottaa huomioon toimintaympäristön muutokset ja niiden vaikutukset kysyntään. 86 % asunnoista sijaitsee kysytyimmillä alueilla Tampereella. Vanhojen asuntojen osalta on varmistettu hyvä kunto. Alle 20 vuotta vanhoja asuntoja on tällä hetkellä 56 % asuntoneliöiden perusteella laskettuna.

Rahoitukselliset riskit

Investoinnit tehdään pääasiassa vieraalla pääomalla, joten lainasalkun hajautus ja suojaus on tärkeää. Hajautusta on tehty ottamalla lainaa valtion lisäksi seitsemältä rahoituslaitokselta. Lainojen suojausta ylläpidetään valtion aravalainoilla, valtion takaamilla korkotukilainoilla sekä rahoituslaitoslainojen sitomisella pitkiin viitekorkoihin. Suojaustaso oli vuoden lopussa 75 % (86). Koronvaihtosopimuksilla suojausta on tehty



82,5 miljoonan euron lainoille. Lisäksi yksi suojaus, yhteensä 50 miljoonaa euroa, alkaa vuonna 2030. Tehdyt suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 125 miljoonaa euroa. Suojauksissa euribor-sidonnainen laina on muutettu kiinteäkorkoiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on vähennetty kasvattamalla omavaraisuutta.

Vahinkoriskit

Kiinteistöihin liittyvät vahinkoriskit on suojattu omaisuusvakuutuksilla. Myös toiminnan vastuut, vuokrauksen keskeytyminen, ajoneuvot, tapaturmat ja matkat ovat vakuutettu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Kaavoitusriskit

Uudisrakennusprojekteja on tällä hetkellä kaksi ja kiinteistöjen kehitysprojekteja on kaavoituksen eri kehitysvaiheissa neljä kappaletta. Näiden toteutumisessa säätiön suunnitelmien mukaisesti sisältyy kaavoituksellisia riskejä. Suurimpana riskinä aikatauluriskin lisäksi on se, toteutuuko uudelleenkaavoituksessa säätiön tavoitteet vain osin tai että keskeisiä tavoitteita jää toteutumatta. Aikatauluriskinä ovat kaavoituksen etenemisen hitaus ja täysin ennakoimattomat viiveet tai etenemisen pysähtymisen määräämättömäksi ajaksi sekä valitusten aiheuttamat viiveet. Ajalliset viiveet voivat olla useita vuosia. Tätä riskiä pyritään pienentämään aktiivisilla neuvotteluilla viranomaisten kanssa ja sillä, että projekteja on pidettävä käynnissä aktiivisina useita eri vaiheissaan. Vuoden 2025 aikana riski pienentyi siltä osin, että kolme isoa kaavaa ilman valituskierrettä saatiin lainvoimaisiksi.

Henkilöriskit

Henkilöriskinä on vaihtuvuus ja avainhenkilöiden irtisanoutuminen. Vaihtuvuus on pysynyt terveellä tasolla ja siihen on varauduttu myös varahenkilöjärjestelmällä. Avainhenkilöiden sitouttamista on toteutettu mm. kannustamalla koulutuksiin ja pitämällä työnantajan tarjoamat työsuhte-edut työntekijälle mielekkäinä.

Lähipiiritoimet

TOASin lähipiiri on laaja ja lähipiirillekin voidaan vuokrata asuntoja. Lähipiirin määritelmän laajuudesta johtuen näitä vuokrasopimuksia ei pystytä kattavasti raportoimaan. Asunnonvuokrauksen periaatteet ovat lähipiirille samat kuin kaikille muillekin säätiön asukkaille eikä lähipiiriin kuuluvalla anneta taloudellista etuutta. Asukkaan täytyy olla opiskelija ja hänen täytyy maksaa asunnosta normaalisti määritelty vuokra.

Lähipiiriin kuuluvien tai heidän määräysvallassaan olevien yhtiöiden kanssa voidaan tehdä markkinaehtoisia palvelujen tai tavaroiden ostamisia tai myymisiä, jos ehdot ovat tavanomaisia ja hinnoittelu markkinahintaista.

Lähipiiritoimien raportointi vuodelta 2025:

- TOASin hallitukselle, toimitusjohtajalle ja hänen sijaiselle sekä muulle johtoryhmälle on maksettu palkkoja ja kokouspalkkioita 685.000 euroa.
- TOASin tilintarkastusyhteisölle on maksettu palkkiota tilintarkastustyöstä 26.000 euroa.
- TOASin perustajalle Tampereen ylioppilaskunnalle on maksettu 16.000 euroa asukasneuvonnasta, mainostilasta ja tapahtumatuista.
- Lainoja tai vakuuksia ei ole myönnetty lähipiirille.

Olenaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Säätiön toiminta on jatkunut suunnitellusti työmaavaiheessa olevien uudishankkeiden osalta. Hippoksen kokonaisuus valmistuu viimeisen rapun osalta maaliskuun 2026 lopussa ja kaikkiin asuntoihin on vuokrasopimukset tehty. Uudisrakennuskohde Rauhaniemi 36:n rakentaminen alkaa keväällä ja Veikkolat kohteen peruskorjaus alkavat kesällä 2026.



Tulevaisuuden näkymät

TOASin toiminta säilyy vakaana ja kiinnostus opiskelija-asuntoja kohtaan on edelleen hyvällä tasolla. Vuokra-asuntomarkkinoiden monipuolinen tarjonta aiheuttaa kilpailua vuokra-asukkaista. Tässä kilpailussa pärjääminen vaatii toimintaympäristön tuntemusta ja myös muutosten hallintaa. Tämä korostaa TOASin toiminnan ja investointien ennakkosuunnittelujen tärkeyttä ja toimintaympäristön muutosten aktiivista seuranta- ja analysointia.

Palvelukokemukseen tulee toimintaympäristön muuttuessa erilaisia sekä uusia muotoja ja tarpeita. Etäopiskelun lisääntymisen vaikutukset ovat vakiintuneet osaksi normaalia arkea ja ne otetaan huomioon niin asumisen palveluihin liittyvinä kuin itse asuntosuunnittelussa. Soluasumisen vähäinen houkuttelevuus on tasaantunut koko yhteiskunnassa tapahtuneen talouden epävakauden lisääntyttyä. Edullisimpienkin asuntojen kysyntä on kasvanut hieman. Käyttöaste säilyi toista vuotta peräkkäin erinomaisella tasolla ja kysyntä näyttää jatkuvan korkealla tasolla. Uusia asuntoja valmistuu vuonna 2026 sata asuntoa, mikä on vähemmän kuin kahtena edellisenä supervuonna. Positiivista on, että saamme tarjontaan jälleen lisää eri kokoisia asuntoja yksioista perheasuntoihin.

Hyvin hoidettuna monipuolinen opiskelija-asuntotarjonta tukee Tampereen oppilaitosten ja kaupungin vetovoimaisuutta ja kansainvälistymistä. Tiivistynyt yhteistyö yliopiston ja ammattikorkeakoulun kanssa on yhä tärkeämpi yhteistyömuoto. Samalla kun mahdollistetaan opiskelijoiden osallistumisen toimintamme kehittämiseen, pysytään uusien ideoiden äärellä ja saadaan ajantasaista tutkimustietoa hyödynnettäväksi. Opiskelun vähentyminen kampusalueilla haastaa löytämään myös uudenlaisia yhteisöllisyyden muotoja. Tähän

Hippos uutena palveluiltaan ja tiloiltaan monipuolisena kohteena on jo lyhyen ajan sisällä osoittanut miten asumisen ja yhteisöllisen opiskelun sekä muut kohtaamiset mahdollistuvat aivan uusin tavoin verrattuna tavalliseen asuinkerrostaloon.

TOAS jatkaa edelleen kiinteistökantansa kehittämistä. Asuntojen vuosituotannon määrissä olemme lähitulevaisuudessa keskimäärin 100–150 asunnon vuosituotannon toteutuksissa. Tavoitteena on myös olemassa olevan asuntokannan peruskorjaaminen suunnitellusti. Olemme näiltä osin keskeisessä roolissa myös yhteiskunnallisesti, kun asuntotuotanto kaiken kaikkiaan Suomessa on edelleen ennätys alhaista. Etumme on siinä, että isoja hankkeiden valmistumisena on mahdollista pitää huolta, kun investointien rahoitus on kokonaisuutena kunnossa. Samalla pystymme työllistämään tilaajan roolissa hankkeissamme yli 150 henkilöä.

Hiilineutraaliustavoitteiden suunnitelmallinen kytkeminen niin uudistuotannon toteutustapoihin kuin peruskorjaushankkeisiin tehdään jalkauttamalla vuonna 2020 tehdyt kestävä kasvun linjaukset eli energiajohtamisen malli. TOASin hallituksen linjauksen mukaisesti puurakentamisen mahdollisuuksia on tarkasteltu kaikissa hankkeissa. Kaksi puurakentamishanketta on toteutettu vuosina 2021 ja 2022. Hippoksen kokonaisuudesta 1/3 valmistui puurunkoisena v.2024. Vähähiilinen betoni runkomateriaalina on otettu uutena mukaan ja sen kehitysnäkymät ovat vakaammat kuin puurakentamisen toimijoiden markkinanäkymät. Kaavakehityksessä on useita kohteita, joista osa on etenemässä suunnitellusti ja osaan liittyy edelleen valitettavia viivästyksiä. Näiden kaavakehityshankkeiden edistymiseksi TOAS tekee osaltaan kaiken voitavan.

Konsernituloslaskelma €

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Vastikkeet	35 943	32 964
Asuntovuokrat	44 580 331	41 501 565
Muut vuokrat	3 053 638	2 686 681
Käyttökorvaukset	2 645 406	2 480 736
Muut kiinteistön tuotot	28 378	82 757
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	50 343 696	46 784 705
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT	60 521	28 149
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	2 221 362	2 071 376
Hallinto	1 880 153	1 774 405
Käyttö ja huolto	1 677 540	1 742 390
Ulkoalueiden hoito	856 206	841 874
Siivous	1 636 267	1 507 041
Lämmitys	3 903 832	3 907 396
Vesi ja jätevesi	2 841 883	2 088 676
Sähkö	2 550 773	2 576 401
Jätehuolto	911 941	877 341
Vahinkovakuutukset	192 654	157 107
Vuokrat	1 078 006	1 052 782
Hoitovastikkeet	11 073	11 093
Kiinteistövero	1 072 614	882 737
Korjaukset	6 280 726	5 932 265
Muut hoitokulut	-57 829	87 608
Osuus osakkuusyht. tuloksesta	-4 015	-3 726
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	27 053 184	25 506 766
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	23 229 991	21 249 790
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	12 226 471	10 955 282
Rakennusten koneista ja laitteista	1 983 761	1 450 276
Muista pitkävaikutteisista menoista	254 441	248 458
Poistot yhteensä	14 464 673	12 654 016
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	275 898	462 655
Korkokulut	5 931 221	4 462 378
Muut rahoituskulut	71 312	40 680
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 726 636	-4 040 403
VÄHEMMISTÖOSUUS TULOKSESTA	27	305
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	3 038 709	4 555 676

Konsernitase €

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut pitkävaikutteiset menot	6 461 223	6 605 116
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	6 461 223	6 605 116
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	32 742 489	32 742 489
Kiinteistöjen liittymismaksut	4 300 494	3 824 993
Rakennukset ja rakennelmat	340 337 379	279 796 975
Rakennusten koneet ja laitteet	11 662 175	8 094 408
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0
Keskeneräiset hankinnat	11 097 460	48 345 220
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	400 139 996	372 804 086
SIJOITUKSET		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	651	651
Muut osakkeet ja osuudet	6 021 506	6 025 521
Sijoitukset yhteensä	6 022 157	6 026 172
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	412 623 377	385 435 374
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	303 635	349 246
Muut saamiset, MR	268 643	201 984
Siirtosaamiset	522 105	615 476
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 094 383	1 166 706
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	1 615 675	3 901 152
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	17 896 408	15 237 928
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 606 466	20 305 787
VASTAAVAA YHTEENSÄ	433 229 842	405 741 161

Konsernitase €

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	4 032 038	4 032 038
Muut rahastot	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien voitto/tappio	66 877 960	62 322 284
Tilikauden voitto/tappio	3 038 709	4 555 676
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	91 263 479	88 224 770
VÄHEMMISTÖOSUUDET		
Vähemmistöosuudet	986 256	986 283
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	302 087 589	273 468 753
Lainat valtiolta	16 145 898	18 251 604
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	318 233 487	291 720 357
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 855 380	10 949 434
Lainat valtiolta	2 171 205	2 380 234
Saadut ennakot	2 763 967	2 667 561
Ostovelat	3 730 847	6 739 133
Muut lyhytaikaiset velat	108 405	51 704
Siirtovelat	2 116 817	2 021 686
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	22 746 621	24 809 751
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	340 980 107	316 530 108
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	433 229 842	405 741 161

Konsernin rahoituslaskelma €

	2025	2024
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	22 940 584	17 306 100
Korkotuotot	275 898	462 655
Korkokulut	-5 876 149	-4 056 592
Muut rahoituskulut	-71 312	-40 680
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	17 269 021	13 671 483
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	140 972	-707 213
Korottomien velkojen muutos	-2 815 119	-2 267 413
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	14 594 874	10 696 857
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-41 656 691	-63 481 768
Saatu investointiavustus	216 770	3 943 690
Investoinnit muihin sijoituksiin	2 293 481	5 692
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-39 146 440	-59 532 387
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	72 250 000	65 964 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-45 039 954	-15 652 158
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	27 210 046	50 311 843
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	2 658 479	1 476 313
Rahavarat tilikauden lopussa	17 896 408	15 237 928
Rahavarat tilikauden alussa	-15 237 928	-13 761 616
Rahavarojen muutos	2 658 479	1 476 313

Emosäätiön tuloslaskelma €

	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
KIINTEISTÖJEN TUOTOT		
Asuntovuokrat	47 633 969	44 188 247
Muut vuokrat	0	0
Käyttökorvaukset	2 645 406	2 480 736
Muut kiinteistön tuotot	36 944	91 323
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	50 316 319	46 760 306
LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT		
Luottotappiot	60 521	28 149
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	2 221 362	2 071 376
Hallinto	1 864 726	1 732 751
Käyttö ja huolto	1 653 258	1 707 802
Ulkoalueiden hoito	846 837	832 511
Siivous	1 636 267	1 507 041
Lämmitys	3 811 496	3 815 193
Vesi ja jätevesi	2 819 210	2 070 352
Sähkö	2 529 075	2 553 562
Jätehuolto	891 814	855 304
Vahinkovakuutukset	173 304	140 184
Vuokrat ja vastikkeet	1 605 032	1 437 650
Kiinteistövero	903 008	810 021
Korjaukset	5 978 223	5 765 369
Muut hoitokulut	65 007	192 348
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	26 998 619	25 491 466
HOITOKATE	23 257 179	21 240 691
POISTOT		
Rakennuksista ja rakennelmista	11 055 244	9 989 290
Koneista ja kalustosta	1 870 868	1 397 705
Muista pitkävaikutteisista menoista	250 569	248 458
Poistot yhteensä	13 176 681	11 635 453
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	275 896	461 821
Korkokulut	5 916 312	4 445 831
Muut rahoituskulut	229 290	183 663
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 869 706	-4 167 673
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	4 210 792	5 437 565

Emosäätiön tase €

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Muut aineettomat oikeudet	6 832 832	6 976 724
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	6 832 832	6 976 724
AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet	27 942 367	27 942 367
Kiinteistöjen liittymismaksut	3 880 964	3 539 701
Rakennukset ja rakennelmat	312 066 634	274 684 285
Koneet ja kalusto	13 723 780	11 361 185
Muut aineelliset hyödykkeet	205 038	274 102
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	10 938 918	33 443 085
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	368 757 701	351 244 725
SIJOITUKSET		
Muut osakkeet ja osuudet	71 796 413	59 751 910
Muut saamiset	6 129 575	6 129 575
Sijoitukset yhteensä	77 925 988	65 881 485
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	453 516 521	424 102 935
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Saamiset kiinteistöjen tuotoista	303 027	332 965
Muut saamiset	273 471	206 812
Siirtosaamiset	115 815	611 570
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	692 313	1 151 347
RAHOITUSARVOPAPERIT		
Rahastosijoitus	1 615 675	3 901 152
RAHAT JA PANKKISAAMISET		
Rahat ja pankkisaamiset	17 803 821	14 956 783
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 111 809	20 009 281
VASTAAVAA YHTEENSÄ	473 628 330	444 112 216

Emosäätiön tase €

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	168	168
Rakennusrahasto	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	108 274 019	102 836 453
Tilikauden ylijäämä	4 210 792	5 437 565
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	133 765 675	129 554 882
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	302 087 589	273 468 753
Lainat valtiolta	15 208 183	17 181 829
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	317 295 772	290 650 583
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 855 380	10 949 434
Lainat valtiolta	2 033 760	2 234 188
Saadut ennakot	2 763 967	2 667 561
Ostovelat	3 700 758	5 991 796
Muut lyhytaikaiset velat	103 584	52 314
Siirtovelat	2 109 434	2 011 460
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	22 566 883	23 906 752
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	339 862 655	314 557 334
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	473 628 330	444 112 216

Emosäätiön rahoituslaskelma €

	2025	2024
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA		
Hoitokate	22 971 760	17 297 001
Korkotuotot	275 896	461 821
Korkokulut	-5 858 397	-4 050 270
Muut rahoituskulut	-229 290	-183 663
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	17 159 970	13 524 889
Käyttöpääoman muutos		
Korottomien saamisten muutos	527 682	-678 293
Korottomien velkojen muutos	-2 103 303	-2 680 306
VUOKRAUSTOIMINNAN RAHAVIRTA	15 584 349	10 166 290
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-30 545 764	-51 175 717
Saatu investointiavustus	216 770	3 943 690
Investoinnit muihin sijoituksiin	-9 759 026	-11 951 842
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-40 088 020	-59 183 869
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	72 250 000	65 964 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-44 899 292	-15 505 675
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	27 350 708	50 458 325
RAHAVAROJEN LISÄYS (+), VÄHENNYS (-)	2 847 038	1 440 746
Rahavarat tilikauden lopussa	17 803 821	14 956 783
Rahavarat tilikauden alussa	-14 956 783	-13 516 036
Rahavarojen muutos	2 847 038	1 440 746



Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konsernin tytär- ja osakkuusyrietykset. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Rakennuksiin kohdistetut erät poistetaan 35 v poistosuunnitelmalla.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Osakkuusyrietykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty hoitokuluissa.

Konsernissa poistot on oikaistu kaikista yhtiöistä tehdyiksi poistosuunnitelman mukaisiksi. Poistoaikoina on määriteltä, että uudisrakennus on poistettu 45 v päästä alkuperäisestä valmistumisesta ja peruskorjaukset 30 v.

Pääosa hoitokuluista kirjataan konsernin emosäätiön TOASin tuloslaskelmaan. Vastaavasti konsernin sisäiset maksetut vastikkeet pysyvät pienenä.

Suojaamistarkoituksessa tehtyihin koronvaihtosopimuksiin ei sovelleta käyvän arvon laskentaa. Koronvaihtosopimuksista kirjataan tilikauden tulokseen tilikaudelle kohdistuva osuus korkojen erotuksesta. Korkojohdannaisista ei tehdä muita kirjauksia, koska koronvaihtosopimukset on tarkoitettu pidettäväksi sopimuskauden loppuun.

TOASilla on rahalaitoksissa rahamarkkinasijoituksia, joiden arvo kirjanpidossa 31.12.2025 on 1 615 675 euroa.

Sijoitusten markkina-arvo oli tilinpäätöshetkellä 1 660 287 euroa. Arvonnousua ei ole kirjattu tilinpäätökseen.

Sijoituksista 89 % oli korko- ja yrityslainainstrumenteissa ja 11 % asuntorahastossa.

Henkilöstökulujen erittely

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
Palkat	1 851 936	1 739 034	1 851 936	1 739 034
Eläkevakuutusmaksut	320 193	301 663	320 193	301 663
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	49 234	30 680	49 234	30 680
Yhteensä	2 221 362	2 071 376	2 221 362	2 071 376
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
Asuntopalvelu- ja talousosasto	21	17	21	17
Kiinteistö- ja hankekehitysosasto	9	12	9	12
Yhteensä	30	29	30	29
Hallituksen jäsenten palkkiot	38 610	28 000	38 610	28 000
Tilintarkastajien palkkiot				
Tilintarkastus	25 514	25 555	21 147	21 463
Muut palvelut	16 212	47 915	16 212	9 973

Poistot

Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu tilinpäätökseen seuraavien perusteiden mukaisesti:

		KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
		2025	2024	2025	2024
Tonttien vuokraoikeudet		vuokrasopimuksen kesto		vuokrasopimuksen kesto	
Rakennukset	sumupoisto	45 v	45 v	45 v	45 v
Peruskorjaukset	sumupoisto	30 v	30 v	30 v	30 v
Rakennusten koneet ja laitteet	menojään.poisto	15 %	15 %	15 %	15 %
Koneet ja kalusto	menojään.poisto	20 %	20 %	20 %	20 %
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10 v	10 v	10 v	10 v

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet tase-erittäin

Aineelliset hyödykkeet on osittain hankittu arava- ja korkotukilainoilla. Niiden osuus on 66 %. Näitä taloja sitovat käyttö- ja luovutusrajoitukset.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Atk-ohjelmat ja vuokraoikeudet				
Menojäännös 1.1.	6 605 116	6 749 009	6 976 724	7 120 617
Tilikauden lisäys	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	6 605 116	6 749 009	6 976 724	7 120 617
Tilikauden poisto	143 893	143 893	143 893	143 893
Menojäännös 31.12.	6 461 223	6 605 116	6 832 832	6 976 724
MAA-ALUEET				
Hankintameno 1.1.	32 742 489	23 113 036	27 942 367	18 312 914
Tilikauden lisäys	0	9 629 453	0	9 629 453
Tilikauden vähennys		0	0	0
Hankintameno 31.12.	32 742 489	32 742 489	27 942 367	27 942 367
LIITTYMISMAKSUT				
Hankintameno 1.1.	3 824 993	3 324 548	3 539 701	3 036 410
Tilikauden lisäys	475 500	503 291	341 263	503 291
Tilikauden vähennys	0	2 846	0	0
Hankintameno 31.12.	4 300 494	3 824 993	3 880 964	3 539 701
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös 1.1.	279 834 611	219 490 926	274 684 285	213 374 606
Tilikauden lisäys	75 181 045	75 774 288	50 472 750	75 774 288
Tilikauden lisäys (arvonkorotus)	0	0	0	0
Tilikauden vähennys	1 545 597	531 630	1 139 307	531 630
Tilikauden vähennys (avustus)	895 849	3 943 690	895 849	3 943 690
Menojäännös ennen poistoja	352 574 210	290 789 894	323 121 878	284 673 574
Tilikauden poistot	12 226 471	10 955 282	11 055 244	9 989 290
Menojäännös 31.12.	340 347 739	279 834 611	312 066 634	274 684 285
RAKENNUSTEN KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös 1.1.	8 094 408	3 713 383	11 361 185	6 927 590
Tilikauden lisäys	5 551 528	5 831 301	4 233 462	5 831 301
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	13 645 936	9 544 684	15 594 648	12 758 890
Tilikauden poistot	1 983 761	1 450 276	1 870 868	1 397 705
Menojäännös 31.12.	11 662 175	8 094 408	13 723 780	11 361 185

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Asfaltointi ja pihatyöt				
Menojäännös 1.1.	-37 636	43 667	274 102	355 405
Tilikauden lisäys	137 824	23 262	37 612	23 262
Tilikauden vähennys	0	0	0	0
Menojäännös ennen poistoja	100 188	66 929	311 714	378 667
Tilikauden poistot	110 549	104 565	106 676	104 565
Menojäännös 31.12.	-10 360	-37 636	205 038	274 102
KESKENERÄISET HANKINNAT				
Menojäännös 1.1.	48 345 220	72 146 881	33 443 085	69 553 643
Tilikauden lisäys	38 801 674	19 106 636	38 643 133	54 590 996
Tilikauden vähennys	76 049 435	42 908 296	61 147 300	90 701 554
Menojäännös 31.12.	11 097 460	48 345 220	10 938 918	33 443 085

Oma pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
Peruspääoma	168	168	168	168
Rakennusrahasto 1.1.	4 032 038	4 032 038	3 966 091	3 966 091
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Rakennusrahasto 31.12.	4 032 038	4 032 038	3 966 091	3 966 091
Investointirahasto 1.1.	17 314 604	17 314 604	17 314 604	17 314 604
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Investointirahasto 31.12.	17 314 604	17 314 604	17 314 604	17 314 604
Edellisten tilikausien ylijäämä	66 877 960	62 322 284	108 274 019	102 836 453
Vähemmistöosuuden korjaus	0	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	3 038 709	4 555 676	4 210 792	5 437 565
	69 916 669	66 877 960	112 484 811	108 274 018
Oma pääoma yhteensä	91 263 479	88 224 770	133 765 675	129 554 882

Vieras pääoma

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
YLI VIIDEN VUODEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄT LAINAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	234 375 505	252 328 887	234 375 505	252 328 887
Lainat valtiolta	7 728 307	9 303 843	7 370 809	8 832 745
Lainat saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
	242 103 812	261 632 730	241 746 314	261 161 632
VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE				
Ostovelkoja, Kiinteistö Oy Heikintornin ja Kiinteistö Oy Tullinaukion hoitokuluja			6 022	3 022
SIIRTOVELAT				
Lomapalkkavelka	233 576	231 881	233 576	231 881
Korkojaksotusvelka	1 673 804	1 618 731	1 666 421	1 608 506
Muut siirtovelat	209 437	171 073	209 437	171 073
	2 116 817	2 021 686	2 109 434	2 011 460

Sijoitukset ja rahoitusomaisuus

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Toasin omistusosuus	Toasilla kirjanpitoarvo	yhtiön oma pääoma	tilikauden tulos
Asunto Oy Tampereen Hennansampo	100,0 %	16 753 520	16 685 976	-171
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 17	100,0 %	7 751 382	7 322 406	62
Kiinteistöosakeyhtiö Trikootalot	100,0 %	4 587 247	2 412 884	0
Koy Heikintorni	93,0 %	1 671 963	2 152 196	384
Koy Pinninkatu 47	100,0 %	22 435 488	21 089 192	-37 853
Koy Tampere Satakunnankatu 10	100,0 %	4 877 176	4 786 807	-223
Koy Tampereen Lapinkaari 1	100,0 %	1 781 262	1 330 342	0
Koy Tampereen Tuomiokirkonkatu 19	100,0 %	5 297 122	1 156 614	-31 051
Koy Tullinaukio	88,0 %	6 641 254	7 037 977	0

71 796 413

Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.

OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ

Sarvijaakon Huolto Oy	43,0 %	231 550	476 482	-10 185
-----------------------	--------	---------	---------	---------

Kaikkien yritysten kotipaikka on Tampere.

EMOSÄÄTIÖ

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Myyntisaamiset Koy Tullinaukio

2025

22

2024

2 550

Vakuudet

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN				
Lainat rahoituslaitoksilta	276 401 094	270 402 122	276 401 094	270 402 122
Annetut kiinnitykset	448 650 090	436 340 890	448 650 090	436 340 890
Lainat valtiolta	18 317 102	20 631 838	17 241 943	19 416 017
Annetut kiinnitykset	61 421 290	65 259 890	57 627 142	61 465 742
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	510 071 380	501 600 780	506 277 232	497 806 632
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ANNETTU OSAKKEITA				
Lainat rahoituslaitoksilta	37 541 875	14 016 065	37 541 875	14 016 065
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo emosäätiössä	50 938 529	34 047 834	50 938 529	34 047 834
MUUT ANNETUT VAKUUDET				
Vuokranmaksun vakuudeksi	2 478 218	2 295 818	2 478 218	2 295 818

Johdannaissopimukset

Riskienhallintapolitiikan mukaisesti lainojen korkoja on suojattu. Suojauksia on tehty lainojen korkojen vakauttamiseksi pitkällä aikavälillä. Lainoja on korkosuojattu koronvaihtosopimuksilla. Suojattujen lainojen pääoma on 82,5 Me. Lisäksi on tehty vuonna 2030 alkava suoja, jonka suojattu pääoma on 50,0 Me. Tehdyt suojaukset ovat osin nousevia ja suurimmillaan nämä kaikki suojaukset ovat 125,0 miljoonaa euroa. Suojausten kestot ovat 5–22 vuotta. Suojauksilla on euribor-sidonnainen laina muutettu kiinteäkorkoiseksi. Suojaukset loppuvat 2052. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo on +13,9 Me.

	KONSERNI		EMOSÄÄTIÖ	
	2025	2024	2025	2024
LEASINGVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	166 319	145 113	166 319	145 113
Myöhemmin maksettavat	159 623	85 820	159 623	85 820
	325 942	230 933	325 942	230 933
VUOKRATONTTIEN MAANVUOKRAVASTUUT				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 164 255	1 058 723	1 164 255	1 058 723
Myöhemmin maksettavat	52 210 795	49 146 517	52 210 795	49 146 517
	53 375 050	50 205 240	53 375 050	50 205 240

Vakuudet

Muut annetut vastuusitoumukset

Sitouduttu urakkasopimusten mukaisiin suorituksiin 29,3 Me.

Arvonlisäverovastuu

Säätiö on velvollinen tarkastamaan vuosina 2016–2025 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään liiketilöiden arvonlisäverovähennyksiä. Kiinteistöinvestointien vähennettyjen arvonlisäverojen tarkistusvastuun määrä 31.12.2025 on 2 144 856,51 €. Tarkistusvastuu päättyy 31.12.2035.

Luovutus- ja muut rajoitukset

TOAS on yleishyödyllinen yhteisö ja yleishyödyllisyys-säädökset rajoittavat säätiön toimintaa. TOASille on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) (nykyisin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Varke) hyväksymää korkotukilainaa sekä erityisryhmien investointiavustusta. Vuokra-asuntojen korkotuen sekä erityisryhmien investointiavustuksen perusteella kiinteistöjä rasittaa käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka ovat voimassa 40-45 v lainan myöntämisestä. Saatua avustuksia koskee 20 vuoden palautusvastuu. Näiden kiinteistöjen asuntojen vuokrat ovat vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella säänneltyjä ja määräytyvät omakustannusperiaatteella.



Vakuudet

Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset kohteet sekä rajoitusten / avustusten palautusvastuun päättymisvuosi

Kohde	Päättymisvuodet	Kohde	Päättymisvuodet
Forum	2050/2030	Erkkilä	2033
Markuksentori	2043	Lumipuu	2061/2041
Vanha Domus	2053/2043	Tuulanhovi	2038
Rauhaniemi	2066/2044	Tekniikantornit	2046
Uusi Domus	2043	Tieteentornit	2048/2028
Hippos	2065/2045	Veijonhovi	2046
Kauppi	2060/2041	Karinkaari	2048
Pappila	2060/2040	Veikkolat	2045
Janka	2033	Lukonkierikka	2026
Ankkari	2036	Lukonlysti	2027
Kalevan Keihäs	2039	Lukonkruuti	2035
Ismonraitti	2041	Männikkö	2051/2031
Raunonlinna	2045	Leenanlinna	2038
Heikintorni	2046	Sepontalo	2051/2031
Timontalot	2046	Annala	2029
Mikontalo	2053/2043	Iso-Heikkilä	2032
Wäinölä	2048	Kaisanpirtti	2038
Paawola	2043/2033	Ilmari	2045

Palautettava vastuu avustuksista on yhteensä 19.036.572 euroa.

Käytetyt kirjanpitokirjat

Päivä- ja pääkirja	Sähköisenä
Ostoreskontra	Sähköisenä
Vuokraeskontra	Sähköisenä
Lainareskontra	Sähköisenä
Tilinpäätös	Sähköisenä
Tase-erittely	Sähköisenä

TOAS Emosäätiön kirjanpidon tositteet

	TOSITELAJIT	TOSITENROT / KPL
Nordea FI43 2046 1800 0412 79	tiliotteiden nrot	1-251
Pohjola FI22 5000 0120 2958 36	tiliotteiden nrot	1-251
Pohjola FI97 5000 0120 2958 44	tiliotteiden nrot	1-251
Aktia FI29 4055 0011 0246 64	tiliotteiden nrot	1-251
Ålandsbanken FI77 6601 0001 1381 30	tiliotteiden nrot	1-249
Danske Bank FI88 8000 1400 9927 81	tiliotteiden nrot	1-161
Handelsbanken FI25 3131 3001 0055 78	tiliotteiden nrot	1-9
Tiliotteiden tapahtumat	PT Pankki	1-13359
Ostolaskut	OL Ostolasku	1-22098
Ostoreskontramaksut	OS Ostosuoritus	1-21987
Muistiot	Muut	1-184
Myyntilasku	ML Myyntilasku	1-33
Myyntisuoritus	MS Myyntisuoritus	1-32
Tuodut tapahtumat	Pump Tuodut tapahtumat	1-33
Jaksotukset	JK Jaksotukset	1-423
Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	Automaattiset tilinpäätöskirjaukset	1-2
Liitetietotositteet		1-9
TOAS KONSERNI ELIMINOINTIYHTIÖN TOSITTEET		
Konsernin muistiotositteet	muut	1



Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2025 allekirjoitukset

Tampereella 26. päivänä maaliskuuta 2025

Kati Rajala

Mikko Markkola

Harri Airaksinen

Tuomas Oksanen

Otto Haarala

Sanni Pietilä

Elsi Häkkinen

Ilona Taubert

Vili Antero Jousi

Kirsi Koski, *toimitusjohtaja*

Toimintakertomus ja tilinpäätös allekirjoitettu sähköisesti.

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Tampereella sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

Moore Idman Oy
Tilintarkastusyhteisö
Roni Kyrkkö
KHT

T O  S

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr
Uimalankatu 1 B, 33540 Tampere | toas.fi