

Y-tunnus: 1565281-0
Kotipaikka: ESPOO

ESPOON ASUNNOT OY

Konsernin tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1. – 31.12.2025

Espoon Asunnot Oy

Tilinpäätös 1.1. – 31.12.2025

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-14
Tuloslaskelma	15
Tase	16-17
Rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19-39
Allekirjoitukset	40

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. – 31.12.2025

Yhtiöstä

Espoon Asunnot Oy:n perustehtävä on edistää Espoon hyvinvointia tarjoamalla hyviä ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyisille ja tuleville espoolaisille. Yhtiö on voittoa tavoittelematon, ja Espoon kaupunki omistaa sen osakkeista 100 %.

Espoon Asunnot Oy on alakonsernin emoyhtiö. Espoon Asunnot Oy:llä on neljä tytäryhtiötä ja kolmetoista osakkuusyhtiötä. Kaikki tytär- ja osakkuusyhtiöt ovat pysäköintiyhtiöitä. Espoon Asunnot laati konsernitilinpäätöksen vuodelta 2025, koska yhtiön hallitus esittää tilikauden voiton jakamista osinkona.

Espoon Asuntojen visio on tarjota sujuvaa ja edullista asumista vastuullisesti. Yhtiön strategia heijastaa sitoutumista asiakaskeskeisyyteen, tuottavuuteen ja kestäväan kehitykseen. Strategian yhteyteen laadittu strategisen kehittämisen tiekartta ulottuu vuoteen 2027, ja sen toteutusta seurataan säännöllisesti vuosittain. Yhtiön strategiset painopisteet ovat:

- asiakkuus: hyvä asiakaskokemus ja asiakkaan saama hyöty
- kiinteistökanta: tarpeita vastaava kiinteistökanta
- toimintamallit: oman ja kumppaniverkoston sujuva ja tehokas toiminta
- henkilöstö ja osaaminen: hyvä työntekijäkokemus ja osaava henkilöstö
- kestävä kehitys: vastuullisuuden tavoitteet tasapainossa.

Yhtiön toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- halu palvella
- onnistumisen iloa
- kestäviä tekoja.

Espoon Asunnot noudattaa toiminnassaan Espoon asumisen ja maankäytön periaatteita vuosille 2022–2025, jotka on hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 12.6.2023. Periaatteisiin on Espoon Asuntojen osalta kirjattu seuraavasti:

- Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunnon rakentamisen. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
- Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.
- Espoon Asunnot Oy vuokraa sillä kannassaan olevia vapaarahoitteisia sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja Espoon kaupungin palvelukseen rekrytoitaville henkilöille.
- Espoon Asunnot Oy pitää käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet asunnot pääosin vuokra-asuntoina. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita sekä vapaarahoitteisia asuinkiinteistöjä ja asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä yhtiön omavaraisuusasteen nostamiseksi, segregaaation torjumiseksi sekä perusparannusten aikaistamiseksi vähäisessä määrin siten, että asuntojen nettomäärä ei laske. Yhtiö aikaistaa erityisesti julkisivuremonttien ja pihojen perusparannuksia. Myytävissä asunnoissa asuville tarjotaan asuntoa Espoon Asunnot Oy:n asuntokannasta voimassa olevien asukasvalintaa säätelevien lakien ja ohjeiden mukaan.

Asumisen ja maankäytön periaatteiden toteutumista seurataan asumisen osalta vuosittain Konserni- ja tilajaostossa, ja maankäytön osalta elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa.

Espoon kaupunki asettaa yhtiölle vuosittain tulostavoitteet.

Espoon Asunnoilla on 317 (315 v. 2024) vuokranmääritysyksikköä, joista se omistaa 257 (255) kiinteistöä ja hallitsee vuokraoikeudella 60 (60) kiinteistöä. Näissä kiinteistöissä on yhteensä 17 117 (16 895) asuntoa. Asuntojen asuinpinta-ala on kaikkiaan 993 667 (982 939) m². Lisäksi yhden (1) vuokranmääritysyksikön muodostavat 99 (99) eri asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevaa osakehuoneistoa. Näiden asuntojen asuinpinta-ala on yhteensä 4353 (4 353) m². Vuokrattavia

Tavoite

Yhtiö toteuttaa toimenpiteitä kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Aloitettujen asuntokohteiden kokonaishiilijalanjälki 16 kgCO₂e/m²/a (laskettuna 50 vuoden käyttöajalta).

Vuonna 2025 aloitettuja asuntokohteita oli kolme, kaksi kerrostalokohdetta ja yksi rivi- ja pientalokohde. Näiden kohteiden painotettu keskiarvo lämmitetyn nettoalan suhteen on 15,41 kgCO₂e//m²/a.

Tavoite

Yhtiö osallistuu aktiivisesti asunnottomuuden vähentämiseen ja espoolaisille asunnottomille suunnattujen tarjoustensa määrä on vähintään 250 /v.

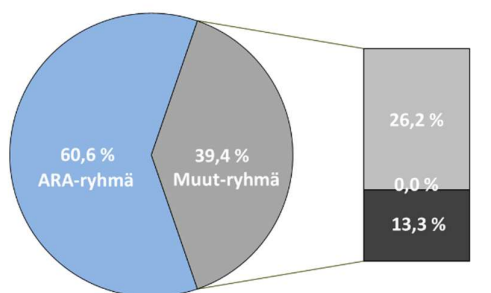
Vuonna 2025 teimme 496 tarjousta hakijoille, joiden status oli asunnoton.

Emoyhtiön liikevaihto ja tulos

Emoyhtiön liikevaihto kasvoi 4,9 % edeltävään vuoteen verrattuna. Keskimääräisten vuokrankorotusten (4,75 %) lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikuttivat vuoden 2024 lopulla valmistunut kohde sekä kolme vuoden 2025 aikana valmistunutta kohdetta, jotka toivat vuokraukseen 262 uutta asuntoa. Toisaalta alemman käyttöasteen myötä syntyneet vuokratappiot pienensivät liikevaihdon kehitystä.

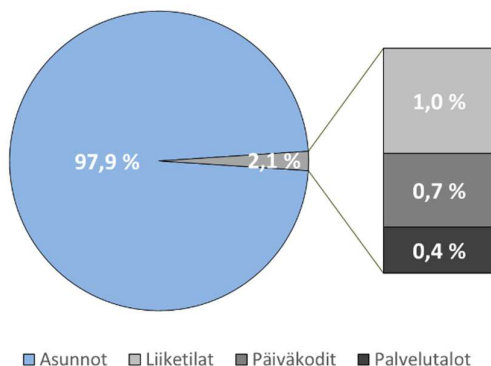
Tilikauden liikevaihdosta 106,2 (101,3) M€ koostui ARA-ryhmän liiketoiminnasta ja 69,2 (65,9) M€ Muut-ryhmän liiketoiminnasta.

LIKEVAIHDON JAKAUMA SEGMENTEITTÄIN 2025



Suurin osa liikevaihdosta, 97,9 % (97,8 % v.2024), muodostui asuntojen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Loppuosa liikevaihdosta, 2,1 (2,2) %, koostui muiden tilojen eli liiketilojen, päiväkotien ja palvelutalojen vuokrasta.

LIKEVAIHDON JAKAUMA TILATYYPEITTÄIN 2025



Henkilöstökulut pysyivät ennallaan, henkilöstömäärä vuoden lopussa oli 120 (122 vuonna 2024).

Hallintokulut kasvoivat 7,4 % edeltävään vuoteen verrattuna, mutta jäivät alle budjetoidun. Eniten kasvuun vaikuttivat uudet tietojärjestelmät.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 45,2M€ ja kokonaistasolla 2,5 M€ korkeammat kuin vuonna 2024.

Korjauskustannuksia kertyi yhteensä 39,9M€, ja ne jakautuvat ohjelmoituihin korjauksiin 18,8M€, muuttokorjauksiin 7,7M€, ennakoimattomiin korjauksiin 5,0M€ ja ylläpitäviin korjauksiin 8,4M€. Tarkastelujaksolla korjauskustannuksia kertyi 2,1M€ enemmän kuin edeltävänä vuonna.

Poistot olivat 43,1M€ ja kasvoivat tarkastelujaksolla 1,9M€, johtuen viime vuoden aikana valmistuneista uudiskohteista ja peruseräparannuskohteista.

Korkokulut olivat lähes edellisvuoden tasolla, yhteensä 18,7M€. Korkotuottoja kertyi 2,1M€ eli 0,9M€ vähemmän kuin vuonna 2024.

Voitto ennen tilinpäätöseriä ja veroja oli 7,4M€ eli 4,2 % liikevaihdosta. Edeltävänä vuonna toteutunut voitto ennen tilinpäätöseriä ja veroja oli 7,6M€ ja 4,5 %.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2025	2024	2023
Tuloslaskelman tunnusluvut			
Liikevaihto, M€	175,3	167,2	158,4
kasvu, %	4,9	5,6	8,7
Liikevoitto, M€	24,1	23,4	21,8
osuus liikevaihdosta, %	13,7	14,0	13,8
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	16,7	15,8	12,7
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	7,4	7,6	9,1
osuus liikevaihdosta, %	4,2	4,5	5,8
Tulos ennen veroja, M€	0,6	0,0	0,0
Taseen tunnusluvut:			
Taseen loppusumma, M€	1 358,4	1 319,8	1 272,2
Oma pääoma, M€	126,6	126,1	126,1
Vieras pääoma, M€	979,7	948,3	908,3
Korollinen vieras pääoma, M€	953,9	926,1	885,1
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut			
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,1	2,2	2,0
Oman pääoman tuotto, %	2,3	2,4	2,9
Omavaraisuusaste, %	24,3	24,5	25,0
Velkaantumisaste, %	290,5	287,3	279,8
Maksuvalmiuden tunnusluvut			
Quick ratio	1,4	1,4	1,2
Muut tunnusluvut			
Asuntojen vuokrausaste, %	97,8	98,7	99,0
Asukkaiden vaihtuvuus, %	14,4	14,6	12,1
Valmistuneet investoinnit	70,3	94,3	79,8
osuus liikevaihdosta, %	40,1	56,4	50,4

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen laskentakaavat ovat seuraavat:

Tunnuslukujen laskentakaavat	
Liikevaihdon kasvu, %	= 100 x $\frac{\text{Tiikauden liikevaihto} - \text{edellisen tiikauden liikevaihto}}{\text{Edellisen tiikauden liikevaihto}}$
Liikevoiton osuus liikevaihdosta, %	= 100 x $\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}}$
Voiton/tappion ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja osuus liikevaihdosta, %	= 100 x $\frac{\text{Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja}}{\text{Liikevaihto}}$
Korollinen vieras pääoma, M€	= Pitkäaikainen vieras pääoma + pitkäaikaisten lainojen lyhytaikainen osuus
Sijoitetun pääoman tuotto, % *)	= 100 x $\frac{\text{Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja} + \text{korokulut}}{\text{Korollinen vieras pääoma} + \text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}, \text{keskimäärin}}$
Oman pääoman tuotto, %	= 100 x $\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}, \text{keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	= 100 x $\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, % *)	= 100 x $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero (veroton)} + \text{kertynyt asuintalovaraus (veroton)}}$
Quick ratio	= 100 x $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat} - \text{saadut ennakot}}$
Asuntojen vuokrausaste, %	= 100 x $\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto} + \text{vapaiden tilojen vuokratuotto}}$
Asukkaiden vaihtuvuus, %	= 100 x $\frac{\text{Päätyneiden vuokrasopimusten määrä}}{\text{Asuntojen lukumäärä}}$
Investointien osuus liikevaihdosta, %	= 100 x $\frac{\text{Investoinnit}}{\text{Liikevaihto}}$

*) tunnusluvun kaava päivitetty: jakajaan lisätty Oman pääoma ohella kertynyt poistoero ja kertynyt asuintalovaraus. Vertailuvuosien laskelmat päivitetty.

Yhtiön liikevaihto ja liikevoitto muodostuivat vuonna 2025 segmenteittäin ja tilatyypeittäin eriteltynä seuraavasti:

Segmenttien liikevaihto ja liikevoitto	2025	2024	2023
ARA-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	180	182	187
Liikevaihto, M€	106,2	101,3	98,9
Kasvu (%)	4,8	2,5	10,6
Asunnot	105,4	100,6	98,2
Palvelutalot	0,7	0,7	0,7
Liikevoitto, M€	12,5	8,1	7,4
Kasvu (%)	55,0	8,4	50,6
Asunnot	12,4	8,0	7,5
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, %	11,8	8,0	7,5
Muut-ryhmä (kiinteistöjen lkm)	137	135	127
Liikevaihto, M€	69,2	65,9	59,5
Kasvu (%)	4,9	10,8	5,7
Asunnot	66,3	62,9	56,7
Liiketilat	1,7	1,7	1,6
Päiväkodit	1,2	1,3	1,2
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, M€	11,6	15,4	14,4
Kasvu (%)	-24,4	6,8	53,3
Asunnot	10,2	13,9	13,1
Liiketilat	0,8	0,8	0,7
Päiväkodit	0,7	0,7	0,7
Palvelutalot	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto, %	16,8	23,3	24,2
Yhteensä (kiinteistöjen lkm)	317	317	314
Liikevaihto, M€	175,3	167,2	158,4
Liikevoitto, M€	24,1	23,4	21,8
Liikevoitto, %	13,7	14,0	13,8

Emoyhtiön taloudellinen asema

Espoon Asuntojen taseen loppusumma oli 1 358,4 (1 319,8 v. 2024) M€.

Yhtiön oma pääoma oli vuoden 2025 lopussa 126,6 (126,1) M€.

Yhtiön vieras pääoma oli yhteensä 979,7 (948,3) M€. Tästä 919,0 (890,5) M€ oli pitkäaikaista ja 60,6 (57,9) M€ lyhytaikaista velkaa. Lyhytaikaisesta velasta 34,9 (35,6) M€ oli korollista velkaa.

Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 953,9 (926,1) M€, ja lainojen keskiporkko oli 2,0 (2,1) %. Kiinteäkorkoisten lainojen osuus kokonaissalkusta oli vuoden lopussa 43,0 (61,5) %. Kiinteäkorkoisiin lainoihin on sisällytetty valtion aravalainat, joiden korko määräytyy elinkustannusindeksin muutokseen sidottuna. Aravalainojen hoitokulut ovat kuitenkin käytännössä vakaita, koska koron nousu pienentää vuosimaksulainojen lyhennyksiä. Vaihtuvakorkoisista lainoista 78 % on korkotukilainoja, joiden keskimääräinen korkotuki oli 60 %.

Espoon Asuntojen 953,9 M€:n rahalaitoslainat kohdistuivat segmenteille korkosidonnaisuuksittain eriteltynä seuraavasti:

Lainasalkku 31.12.2025	ARA-ryhmä		Muut-ryhmä		Yhteensä
	Vapaa ARA	Jatkorajoitteiset	Vaparaajoitteiset		
Kiinteään korkoon sidottu lainapääoma, M€	365,2	24,4		20,2	409,8
Markkinakorkosidonnainen lainapääoma, M€	475,9	45,1		23,1	544,1
Jäljellä oleva lainapääoma yhteensä, M€	841,1	69,6	0,0	43,3	953,9

Pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 35,7 (40,6) M€ ja nostettiin 63,6 (81,6) M€. Espoon Asunnot liittyi Espoon kaupungin konsernitilijärjestelyyn 1.12.2019. Konsernitiliin liitettyjen tilien saldo 72,5 (67,5) M€ esitetään muissa saamisissa saman konsernin yritysiltä. Yhtiön rahavarat päättyivät siten vuoden lopussa 2,4 (2,6) M€:on.

Konsernin toiminta ja taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Espoon Asunnot Oy on alakonsernin emoyhtiö. Espoon Asunnot Oy:llä on neljä tytäryhtiötä ja kolmeoista osakkuusyhtiötä. Kaikki tytär- ja osakkuusyhtiöt ovat Espoossa toimivia pysäköintiyhtiöitä. Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty Espoon Asunnot Oy sekä tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Maapallonkadun autopaikat Oy ja Kiinteistö Oy Mäkiparkki.

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2025	2024
Tuloslaskelman tunnusluvut		
Liikevaihto, M€	175,4	167,2
Liikevoitto, M€	24,1	23,5
osuus liikevaihdosta, %	13,7	14,1
Rahoituskulut -ja tuotot, M€	16,7	15,8
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	7,4	7,7
osuus liikevaihdosta, %	4,2	4,6
Tulos ennen veroja, M€	7,4	7,7
Taseen tunnusluvut:		
Taseen loppusumma, M€	1 358,7	1 320,1
Oma pääoma, M€	328,2	322,2
Vieras pääoma, M€	1 030,1	997,4
Korollinen vieras pääoma, M€	953,9	926,1
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,0	2,1
Oman pääoman tuotto, %	1,8	1,9
Omavaraisuusaste, %	24,3	24,5

Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Yhtiöllä ei ole erityisehtoista rahoitusta, joka tuloksen tai taloudellisen aseman heikentymiseen perustuvan ehdon lauetessa johtaisi erityisehdollisen rahoituksen takaisinmaksamiseen ja uudelleenrahoitusjärjestelyihin.

Kiinteistöjen luovutusrajoitukset

Suurinta osaa Espoon Asuntojen kiinteistöistä säätelee laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta. Laissa säädetään asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksesta on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin.

Vuokra-asunnot ja kiinteistöt	2025	2024	2023
Asuntojen kokonaismäärä vuoden lopussa	17 216	16 994	16 746
muutos, %	1,3	1,5	2,0
asuinpinta-ala, m ²	998 020	987 292	975 833
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,0	58,1	58,3
valmistuneet asunnot	265	300	331
puretut / myydyt asunnot	43	52	0
myydyt erillisasunnot	0	0	2
valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala, m ²	50,3	51,4	54,9
Kiinteistöjen määrä vuoden lopussa	317	315	314
valmistuneet kiinteistöt	3	3	5
puretut / myydyt kiinteistöt	1	2	0
ARA-ryhmän asunnot	15 235	15 013	14 765
asuinpinta-ala, m ²	881 280	870 552	859 093
asuntojen keskipinta-ala, m ²	57,8	58,0	58,2
ARA-ryhmän kiinteistöjen määrä	282	282	279
Muut-ryhmän asunnot	1 981	1 981	1 981
asuinpinta-ala, m ²	116 740	116 740	116 740
asuntojen keskipinta-ala, m ²	58,9	58,9	58,9
Muut-ryhmän kiinteistöjen määrä	35	35	35

Vuokraustoiminta

Asuntojen käyttöaste oli vuonna 2025 keskimäärin 97,8 (98,7) %. Asuntojen vuokrausaste laski vuodesta 2024, mutta oli edelleen korkealla tasolla. Vuonna 2025 vuokra-asunnon sai 2 610 (2 474) kotitaloutta, eli asunnon saaneiden määrä kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna. Asunnon saaneista kotitalouksista yhden hengen talouksia oli 1 230 (1 227) kpl. Yksiön tai kaksion sai 1 608 (1 517) kotitaloutta, mikä oli 61,6 (61,3) % kaikista asunnon saaneista.

Saapuneiden uusien hakemusten määrä oli 36 155 (37 471) kpl. Aktiivisten hakemusten määrä vuoden lopussa oli 7 632 (5 858) kpl. Pienten 1–2 hengen kotitalouksien osuus kaikista hakijoista oli 71,6 (70,9) %.

Vaikka pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoilla on ylitarjontaa, hakemismäärä on korkea ja vuokrausaste pysynyt hyvällä tasolla. Tämä osoittaa, että kohtuuhintaisille asunnoille on edelleen vahvaa kysyntää. Yleishyödyllisen vuokra-asumisen edullisuutta ja riskittömyyttä arvostetaan, mutta kohtuuhintaisten asuntojen niukka tarjonta ja riittämätön uudistuotanto eivät vastaa kysyntään.

Vuokralaisten vaihtuvuus laski edellisestä vuodesta ja oli 14,4 (14,6) %. Vaihtuvuudesta 17,6 (24,7) % oli sisäisiä vaihtoja.

Vuokra-asuntojen hakemukset ja valinnat	2025	2024	2023
Asunnon saaneiden määrä	2 610	2 474	2 401
muutos, %	5,5	3,0	2,2
Voimassa olevien hakemusten määrä vuoden lopussa	7 632	5 858	6 938

Rakennuttaminen

Vuonna 2025 valmistui kolme (kolme vuonna 2024) uutta vuokra-asuntokohdetta, joissa on yhteensä 262 (300) asuntoa. Vuoden 2025 päättyessä rakenteilla oli kuusi (6) kiinteistöä, joissa on yhteensä 447 (505) asuntoa.

Espoon asumisen ja maankäytön periaatteissa sekä yhtiön talousarviossa on asetettu Espoon Asuntojen keskimääräiseksi asuntaloitustavoitteeksi 300 asuntoa vuodessa. Vuoden 2025 toteuma jäi yhden uudiskohteen viivästymisen vuoksi 204 aloitettuun asuntoon. Neljän vuoden keskimääräinen toteuma oli siten 252. Vuoden aikana tehtiin kolmesta uudiskohteesta investointipäätös, ja niiden rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2025 aikana.

Uudistuotanto	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m²	Keskimääräinen huoneistoala, m²	Vuokra 2025 (€/m²/kk)
Vuonna 2025 valmistuneet uudiskohteet:	262	13 182	50,3	16,64
Niittykummuntie 1 (alkanut 9/2023, valmistui 4/2025)	115	4 842,5	42,1	17,00
Anna Sahlstenin katu 13 (alkanut 12/2023, valmistui 6/2025)	67	3 727,5	55,6	16,50
Viihiväti 15 (alkanut 2/2024, valmistui 8/2025)	80	4 612	57,7	16,50
Rakenteilla olevat uudiskohteet 31.12.2025:	447	26 684	59,7	-
Finnoonkallio 2 (alkanut 9/2024, valmistuu 2/2026)	114	6 420,5	56,3	-
Gräsanportti 2 (alkanut 8/2024, valmistuu 5/2026)	95	5 513	58,0	-
Seiliniitty 4 (alkanut 12/2024, valmistuu 5/2026)	34	2 643,5	77,8	-
Kalasaäksentie 1 (alkanut 5/2025, valmistuu 10/2026)	82	4 413,5	53,8	-
Savikuja 2 (alkanut 12/2025, valmistuu 2/2027)	37	2 757,5	74,5	-
Niipperintie 97 (alkanut 12/2025, valmistuu 6/2027)	85	4 936	58,1	-

Peruskorjaus

Vuonna 2025 valmistui viisi (kolme vuonna 2024) peruskorjauskohdetta. Vuoden aikana tehtiin kahden peruskorjauskohteen investointipäätös, ja korjaustyöt käynnistyivät kolmen kohteen osalta. Taloteknisiä parannuksia sisältävissä peruskorjauskohteissa tavoittelemme kiinteistöstrategian linjausta 30 % energiansäästöä.

Peruskorjaukset	Asuntojen lukumäärä	Huoneistoala, m ²	Keskimääräinen huoneistoala, m ²	Vuokra 2025 (€/m ² /kk)
Vuonna 2025 valmistuneet peruskorjaukset:	231	12 409	53,7	14,33
Saarnimäenkuja 8 (alkanut 2/2024, valmistui 3/2025)	34	1 776	52,2	13,80
Viittakorpi 3 (alkanut 2/2024, valmistui 2/2025)	68	3 950	58,1	13,40
Ruutikatu 9 (alkanut 10/2024, valmistui 12/2025)	43	2 173	50,5	14,70
Ristiaallokonkatu 9 (alkanut 10/2024, valmistui 12/2025)	24	1 392	58,0	14,50
Ristiaallokonkatu 7 (alkanut 10/2024, valmistui 12/2025)	62	3 118	50,3	15,40
Rakenteilla olevat peruskorjaukset 31.12.2025:	202	11 637	54,6	-
Ilmakuja 2 (alkanut 1/2025, valmistuu 6/2026)	45	2 458,5	54,6	13,95
Konstaapelinkatu 3 (alkanut 6/2025, valmistuu 3/2027)	70	3 510	50,1	14,65
Soukankuja 10 ja 12 (alkanut 11/2025, valmistuu 5/2027)	87	5 668,5	65,2	12,70

Henkilöstö

Vuoden 2025 lopussa konsernin palveluksessa oli 120 (122 v. 2024) henkilöä. Heistä vakituudessa työsuhhteessa oli 106 (108) ja määräaikaisessa 14 (14). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 120 (122). Henkilöstön keskimääräinen vaihtuvuus oli 4,2 (5,7) prosenttia.

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

Henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut:	2025	2024	2023
Henkilöstö vuoden lopussa	120	122	123
Miesten osuus henkilöstöstä, %	45	45	46
Naisten osuus henkilöstöstä, %	55	55	54
Palkat ja palkkiot, t€	6 525	6 506	6 338

Vuoden 2025 yrityskulttuuriteema oli ”Toimimme asiakaskeskeisesti”. Teeman mukaisesti koko henkilöstö osallistui asiakaskokemuksen kehittämisen työpajoihin. Vuonna 2024 alkanutta LEAN-valmennusta jatkettiin työstämällä yhteinen KATA-malli.

Ympäristö

Päivitimme vuonna 2025 vastuullisuusohjelman ja laadimme siihen kytkeytyvän ympäristökestävyyden tiekartan vuosille 2025–2030. Kokonaisuus ohjaa ilmasto-, luonto- ja kiertotaloustyötä konkreettisilla tavoitteilla, mittareilla ja vuosittaisella seurannalla. Vastuullisuusohjelma 2025–2030 kokoaa yhteen olennaiset vastuullisuusaiheet, tavoitteet, mittarit ja raportointikäytännöt ja toimii kehikkona koko vastuullisuustyölle.

Vastuullisuus on osa johtamisjärjestelmäämme. Seuraamme tavoitteiden toteutumista vuosittain vastuullisuusraportissa. Ympäristöjohtamista tukee sertifioitu Ekokompassi-järjestelmä sekä ETJ+-energiatehokkuusjärjestelmä, jonka sertifioimme viimeistään vuonna 2027. EU:n säädösmuutosten vuoksi CSRD raportointivaatimus ei enää koske yhtiötä. Erikseen julkaistava vuoden 2025 vastuullisuusraportointi on kuitenkin toteutettu näitä raportointivaatimuksia mukailten. Raporttia ei varmenneta.

Vuodesta 2025 lähtien lämpöenergian kulutusluvut sisältävät ainoastaan kaukolämmön. Kiinteistökannan lämpöindeksi oli vuonna 2025 36,4 kWh/Rm³ eli laski edeltävän vuoden arvosta, kun vertailuvuoden laskelmassa huomioidaan ainoastaan kaukolämpö.

Käytämme kohteissamme Fortum Plus -kaukolämpöä, jolla on uusiutuvan energian alkuperätakuu ja on siten hiilidioksidipäästötöntä. Lähes koko kiinteistökantamme on liitetty osaksi Leanheat-lämmönsäätöjärjestelmää. Sen avulla voimme kohdentaa säätö- ja korjaustoimia optimaalisesti ja saavuttaa lisäsäästöjä lämmityksessä samalla, kun varmistamme asukkaille tasaisemman sisälämpötilan. Kaukolämmön käytön kulutushuippujen leikkaamisen avulla on saatu aikaan säästöjä kaukolämmön perusmaksuissa.

Vuonna 2024 toteutetun koko kiinteistökannan energiapotentiaalianalyysiä on hyödynnetty peruskorjausten energiainvestointien suunnittelussa. Analyysin tulosten perusteella kiinteistökantaan suunnitellaan kannattaviksi arvioituja energiainvestointeja, joita voidaan toteuttaa myös erillishankkeina.

Käyttämämme kiinteistösähkö on alkuperätakuulla varmennettua, ydinvoimalla tuotettua hiilidioksidipäästötöntä sähköä. Vaikka uusiin ja perusparannettaviin kiinteistöihin asennetaan nykymääräysten mukaisesti yhä enemmän sähköä käytettäviä järjestelmiä ja laitteita, sähkön ominaiskulutus on pysynyt jokseenkin vakaana. Kiinteistösähkön kokonaiskustannus nousi 0,3 % edellisvuodesta markkinahintojen muutoksen vuoksi.

Olemme olleet mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa (VAETS)vuodesta 2010. Edeltävä sopimuskausi päättyi vuoteen 2025 ja kauden energiansäästöavoitteeksi oli asetettu 7,5 %, mikä tarkoittaa 12 824 MWh/a säästöä energiankulutuksessa vuoden 2015 tasosta laskettuna.

Kun vuoden 2024 tulokset vahvistettiin Motivan toimesta keväällä 2025, oli vuoden 2024 loppuun mennessä toteutettujen energiansäästötoimenpiteiden energiansäästövaikutus yhteensä 20 671 MWh/a. Se on 7847 MWh/a enemmän kuin vuodelle 2025 asetettu tavoitteemme.

Vuonna 2025 tehtyjen toimenpiteiden säästövaikutus tullaan raportoimaan keväällä 2026 osaksi päättyneen sopimuskauden toimenpiteitä. Olemme liittyneet uudelle sopimuskaudelle, joka kattaa vuodet 2026–2035.

Käytössämme on lakisäätöinen energiatehokkuusjärjestelmä (ETJ+), jolla tavoittelemme suunnitelmallisempaa tapaa käsitellä, ohjelmoida ja seurata niitä hankkeita, jotka parantavat energiatehokkuutta koko organisaation tasolla. Pyrimme seuraamaan tehtyjen toimenpiteiden vaikutuksia pitkällä jännteellä aikaisempaa järjestelmällisemmin.

Veden ja jäteveden kokonaiskustannukset nousivat edellisestä vuodesta 13,3 % (1,1 M€). Nousu johtuu pääasiassa vesihuollon käyttömaksujen ja perusmaksujen korotuksista, jotka nousivat vuodelle 2025 keskimäärin 8 % ja 13 %. Pienemmältä osin nousua selittää myös rakennuskannan kasvu. Veden ominaiskulutus nousi hieman vuoteen 2024 verrattuna, 146,5 litraa asukasta kohden vuorokaudessa (2024: 145,9 l/hlö/vrk). Kulutus on hieman alemmalla tasolla kuin keskimääräinen veden ominaiskulutus Suomessa (155 litraa/hlö/vrk). Pyrimme vähentämään vedenkulutusta esimerkiksi vähäkulutuksellisten vesikalusteiden asentamisella.

Energiankulutus on toteutunut seuraavasti:

Kulutuskehitys kiinteistöissä	2025	2024	2023
Lämpöenergia *)			
Kulutus, MWh	141 209	151 076	152 882
Normeerattu kulutus, MWh	154 644	156 438	154 937
Suhde (Kulutus / Normeerattu kulutus), %	91,3	96,6	98,7
Lämpöindeksi kWh/Rm ³	36,4	37,3	37,5
Vesi			
Kulutus, m ³	1 724 871	1 689 368	1 688 465
Kulutus, litraa / asukas / vuorokausi	146	146	148
Sähkö			
Kulutus, MWh	20 942	19 620	19 603
Kulutus, kWh / Rm ³	4,8	4,6	4,6

*) Vuodesta 2025 lähtien lämpöenergian kulutusluvut sisältävät ainoastaan kaukolämmön.

Vertailukelpoisuuden vuoksi vuosien 2024 ja 2023 osalta muiden lämmitysmuotojen kulutustiedot on poistettu tunnusluvuista.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen ei ole olennaisia tapahtumia.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Jatkamme kuluvana vuonna yhtiön strategiaan painopisteisiin liittyvien hankkeiden toteuttamista sekä käy läpi keskeisiä toimintaprosessejaan.

Strateginen painopiste	Toimenpide
Asiakkuus: hyvä asiakaskokemus ja asiakkaan saama hyöty	<ul style="list-style-type: none"> Huoneistokohtaisen hinnoittelun tehokas hyödyntäminen vuokrattavuuden parantamiseksi sekä korjauskulujen hallitsemiseksi kohteissa, joissa on vapaa vuokranmääritys Asiakasviestinnän kehittäminen asioinnin helpottamiseksi.
Kiinteistökanta: tarpeita vastaava kiinteistökanta	<ul style="list-style-type: none"> Jatkamme asuntokannan uudistamista ja monipuolistamista. Jatkamme yhteistyötä kaupungin kanssa riittävän tonttivarannon varmistamiseksi ja olemassa olevan kiinteistökannan kehittämiseksi. Korjaamme kiinteistökantaa tarpeen mukaisesti kasvavaa korjausvelkaa halliten. Laadimme kaikille kohteille kohdestrategian (pidä, kehitä, luovu)
Toimintamallit: oman ja kumppaniverkoston sujuva ja tehokas toiminta	<ul style="list-style-type: none"> Kehitämme tiedolla johtamista uuden tietovarasto- ja raportointijärjestelmähankkeen avulla. Kartoitamme tekoälyn ja robotiikan hyödyntämismahdollisuuksia kaikissa toiminnoissa. Varmistamme palveluiden tasalaatuisuutta ja mittaamme prosessien toimivuutta. Määrittelemme kumppanuus- / kumppanuusegmenttikohtaiset tavoitteet. Kehitämme huoltotoiminnan hankinta- ja sopimusmallia. Uudistamme peruskorjausten toteuttamista yhteistoiminnallisella mallilla, jossa useampi korjaushanke toteutetaan peräkkäin samalla konseptilla. Hankkeessa tavoitellaan vakioinnin ja oppimisen kautta saatavaa parannusta tuottavuuteen, laatuun ja läpimenoaikoihin.
Henkilöstö ja osaaminen: hyvä työntekijäkokemus ja osaava henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> Jatkamme työnantajakuvaan, työntekijäkokemuksen ja henkilöstön osaamisen kehittämistä. Koulutamme henkilöstöä asiakkuusajatteluun, toiminnan edelleen kehittämiseen ja hyödynämme verkkokoulutuksia.
Kestävä kehitys: vastuullisuuden tavoitteet tasapainossa	<ul style="list-style-type: none"> Uudis- ja peruskorjauskustannusten ohjaus Lainasalkun tehokas hallinta Varmistamme tavoitteiden mukaisen asuntojen käyttöasteen. Talouden ja kestävän kehityksen tavoitteiden optimointi ja yhteensovittaminen Vastuullisuusohjelman ja ympäristökestävyyden tiekartan tavoitteiden toimeenpano

Espoon Asuntojen taloudellisen aseman odotetaan pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä.

Uudistuotantotavoitteen saavuttamiselle aiheuttavat haasteita paitsi yhtiölle osoitettujen rakentamiskelpoisten tonttien niukkuus, myös valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuuden aleneminen 500 miljoonaan euroon vuonna 2027 (1 750 M€ vuonna 2025, 1 135 M€ vuonna 2026).

Vuokraustoiminta

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden ylitarjontatilanteen ja asumistukitukijärjestelmän muutosten vuoksi vuokran suuruuden merkitys on asunnon valinnassa entisestään korostunut. Kysyntä painottuu jatkossakin pieniin 1-2 h+k -asuntoihin keskimääräisen perheeseen pienentymisen vuoksi. Asunnon sijainti säilyy keskeisenä kriteerinä asunnonhaussa, sillä hakijat arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä, etenkin raideliikennettä, ja kattavia lähialueen palveluja. Merkittävä osa kohteistamme sijaitsee lähellä uusia raideliikenneyhteyksiä. Asumiseen liittyvien erilaisten tukipalveluiden ja asumisneuvonnan tarve kasvaa.

Vuokramme nousivat vuoden 2026 alussa keskimäärin 1,3 %. Vuonna 2026 kaikkien asuntojen keskivuokra on 14,89 (14,65) euroa/m²/kk. Yhtiön tavoitteena on pyrkiä maltilliseen, tasaiseen ja ennustettavaan vuokrien kehitykseen.

Toimimme omakustannusperiaatteella, mikä mahdollistaa vuokrien hinnoittelun selvästi vertailuvuokria alemmalle tasolle. Näin syntyvä vuokrahyöty siirtyy suoraan asukkaiden hyväksi.

Jotta vuokratasot olisivat kiinteistöjemme välillä mahdollisimman oikeudenmukaisia, huomioimme asuntojen käyttöarvot sekä niissä esimerkiksi remonttien yhteydessä tapahtuneet muutokset. Vaparahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrien määrittelyssä huomioimme käyttöarvon huoneistokohtaisesti.

Rakennuttaminen

Noudatamme asuntotuotantotavoitteiden osalta Espoon asumisen ja maankäytön periaatteita vuosille 2022–2025, jotka on hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 12.6.2023.

Espoon Asuntojen vuonna 2026 rakenteille lähtevien uudistuotantoinvestointien suunniteltu arvo on n. 75 M€ ja peruskorjausinvestointien arvo 32 M€. Investointien suunniteltuun arvoon on huomioitu hankkeiden kokonaishankinta-arvo, joka sitoutuu rakentamisen edetessä useammalle vuodelle.

Espoon Asuntojen tavoite alkavan asuntotuotannon osalta on keskimäärin 300 asuntoa vuodessa. Tuotantotavoitteeseen pääseminen edellyttää vuosittain vähintään 5–6 uudiskohdealoitusta, jotka ovat keskikooltaan 70–80 asuntoa (keskimääräinen huoneistoala noin 50 m²). Vaikka pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpaine kohdistuu edelleen yksioihin ja kaksioihin, Espoon Asunnot toteuttaa sijainti huomioiden myös perheille sopivia asuntoja.

Aloitettut ja valmistuneet asunnot:	2026 (arvio)	2025	2024	2023
Tulostavoite, aloitettut asunnot (kpl)	300	300	300	300
Vuoden aikana aloitettut asunnot (kpl)	371	204	323	182
Aloitettujen kohteiden lukumäärä (kpl)	4	3	4	2
Aloitettujen kohteiden keskikoko (asuntoa)	93	68	81	91
Aloitettut asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	270	252	302	341
Vuoden aikana valmistuneet asunnot:	325	265	300	331
Valmistuneiden kohteiden lukumäärä (kpl)	4	3	3	5
Valmistuneiden kohteiden keskikoko (asuntoa)	81	88	100	66
Valmistuneet asunnot keskimäärin (4 v. keskiarvo)	305	363	359	378

Espoon kaupungin osoittamien soveltuvien ja rakentamiskelpoisten tonttien määrä on kriittinen tuotantotavoitteen saavuttamiselle. Rakentamiskelpoisuudella tarkoitetaan sitä, että tontilla on vahvistettu asemakaava ja kunnallistekniikka sekä valmius toteuttaa korttelin pysäköinti- ja pihajärjestelyt samanaikaisesti.

Uusilla alueilla ja yhteiskortteleissa hankkeiden käynnistymistä viivästyttää markkinaehtoisten toimijoiden puuttuminen tai se, että toimijat lykkäävät käynnistyspäätöksiään. Tonttivarantoa täydentävät kuitenkin Espoon Asuntojen olemassa olevan kiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollistavat kaavahankkeet.

Urakoitsijoiden tarjoushalukkuus ja urakkakilpailun toimivuus ovat olleet hyvällä tasolla sekä uudis- että peruskorjaushankkeissa.

Riskienhallinta

Yhtiö arvioi toimintaansa liittyviä riskejä vuosittain. Riskiarvio raportoidaan omistajalle.

Yhtiöllä on valmiussuunnitelma normaaliolojen ja poikkeusolojen riskitilanteisiin varautumiseksi.

Vuoden 2025 aikana päivitettiin yhtiön taloudellisten riskien arviointi ja yhdistettiin kaksoisolennaisuusanalyysissa tehdyt kestävyysriskien tarkastelut yrityksen muiden taloudellisten riskien arviointiprosessiin.

Korkotason voidaan ennakoida pysyvän ennallaan tai nousevan maltillisesti. Yhtiö suojautuu korkojen nousun vaikutuksilta ottamalla osan lainatarpeestaan kiinteäkorkoisina lainoina. Suuri osa yhtiön lainoista on korkotukilainoja. Lisäksi yhtiö on hajauttanut useiden lainojen korontarkistushetkien samanaikaisuuteen liittyviä riskejä.

Uutena, rahoituksen saatavuuteen liittyvänä riskinä tulevana vuosina nähdään korkotukilainojen myöntövaltuuksien tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuuden merkittävä aleneminen vuosittain ja päätyvän 500 miljoonaan euroon vuonna 2027.

Kotitalouksien talouskehityksen epävarmuus ei aiheuta merkittäviä riskejä. Ennusteiden mukaan väestö lisääntyy pääkaupunkiseudulla kaupungistumisen ja maahanmuuton vuoksi. Yhdessä työvoiman kysynnän lisääntymisen kanssa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan säilyvän korkeina. Luottotappiot lisäävät yhtiön pääomakuluja. Luottotappioriskiä hallitaan vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan keinoin.

Vahinkoriskeitä yhtiö on suojautunut ottamalla yhtiön omistamille kiinteistöille täysarvovakuutuksen.

Tietoturva- ja tietosuojariskejä seurataan tehostetusti. Tietojärjestelmien tietoturvariskit on kartoitettu ja koko henkilöstölle on järjestetty tietoturva- ja tietosuojakoulutuksia.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.6.2025. Yhtiökokouksessa käsiteltiin varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määräytyt asiat.

Yhtiön hallituksessa ovat ajalla 1.1.2025-25.6.2025 toimineet seuraavat hallituksen jäsenet: puheenjohtaja Janne Tähtikunnas, varapuheenjohtaja Antti Brunni, Suvi Aherto, Kari Paunonen, Jukka Vilske, Linnéa Fagerroth ja Pirkko Saarnio. Ajalla 25.6.2025-31.12.2025 hallituksen jäseninä ovat toimineet puheenjohtaja Elias Erämaja, varapuheenjohtaja Antti Vuolanne, Paula Utti, Arja Juvonen, Olli-Pekka Paasivirta, Linnéa Fagerroth ja Anniina Ahtola.

Hallitus kokoontui tilikauden aikana yhteensä 11 (12 v. 2024) kertaa. Ennen yhtiökokousta hallitus kokoontui kuusi kertaa ja yhtiökokouksen jälkeen viisi kertaa. Sen lisäksi hallitus kokoontui iltakouluissa yhteensä kuusi kertaa.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuullisena tilintarkastajana KHT Sirpa Bergström.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut DI Jaakko Kammonen.

Yhtiön johtoryhmään kuuluivat tilikaudella toimitusjohtajan lisäksi asiakkuusjohtaja Kimmo Rintala, henkilöstöpäällikkö Minni Lumme, viestintäpäällikkö Hanna-Maija Loikkanen, rakennuttamisjohtaja Pirjo Räihä, talousjohtaja Merja Ritamo ja kiinteistöpäällikkö Hannu Rahkila.

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön tilikauden voitto oli 534 584,08 euroa ja voitonjakokelpoiset varat ovat 5 550 357,96 euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden voitosta jaetaan 500 000,00 euroa osinkona osakkeenomistajalle ja 34 584,08 siirretään kertyneisiin voittovaroihin. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakepääoma jakautuu seuraavasti:

Espoon Asunnot Oy:n osakkeet	2025	2024
osakkeet, kappaletta	128 184	128 184

Jokaisella osakkeella on yksi ääni. Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden luovutushinnan laskemisesta on voimassa, mitä aravalainsäädännössä on määrätty.

Espoon Asunnot Oy

Tuloslaskelma	konserni		emo	
	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
LIKEVAIHTO				
Vuokrat	174 533 365,73	166 551 861,48	174 483 581,73	166 502 957,48
Käyttökorvaukset	865 282,77	695 188,90	856 142,27	690 913,90
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	175 398 648,50	167 247 050,38	175 339 724,00	167 193 871,38
Muut liiketoiminnan tuotot	2 054 805,95	2 422 329,27	2 054 805,95	2 418 172,64
Muut kiinteistön tuotot yhteensä	2 054 805,95	2 422 329,27	2 054 805,95	2 418 172,64
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-6 530 123,72	-6 511 438,09	-6 524 573,72	-6 506 088,09
Eläkekulut	-1 141 883,17	-1 150 465,41	-1 141 883,17	-1 150 465,41
Muut henkilöstökulut	-195 925,81	-167 186,04	-195 925,81	-167 186,04
Henkilöstökulut yhteensä	-7 867 932,70	-7 829 089,54	-7 862 382,70	-7 823 739,54
POISTOT JA ARVONALENNUKSET				
Poistot	-43 148 890,15	-41 207 350,52	-43 129 062,60	-41 188 883,54
Poistot ja arvonalennukset yhteensä	-43 148 890,15	-41 207 350,52	-43 129 062,60	-41 188 883,54
MUUT KULUT				
Hallinto	-6 262 827,83	-5 833 114,12	-6 236 065,07	-5 806 959,96
Käyttö ja huolto	-6 855 548,63	-6 085 807,45	-6 831 659,72	-6 064 288,59
Ulkoalueiden huolto	-4 171 607,00	-4 136 907,96	-4 163 366,84	-4 118 358,69
Siivous	-3 428 330,49	-3 393 403,66	-3 428 330,49	-3 393 403,66
Lämmitys	-14 819 367,94	-14 144 936,27	-14 819 367,94	-14 144 936,27
Vesi ja jätevesi	-9 054 359,94	-7 992 770,26	-9 054 359,94	-7 992 770,26
Sähkö	-3 307 519,00	-3 357 952,69	-3 298 966,98	-3 352 894,95
Jätehuolto	-3 032 021,72	-3 021 773,68	-3 031 960,99	-3 021 773,68
Vahinkovakuutukset	-725 126,17	-676 221,92	-721 044,02	-672 674,27
Vuokrat	-5 471 873,91	-5 007 841,88	-5 552 505,91	-5 086 281,88
Kiinteistövero	-6 179 053,57	-6 144 155,94	-6 171 811,80	-6 136 170,75
Korjaukset	-39 965 001,26	-37 842 773,00	-39 919 798,14	-37 822 032,28
MUUT KULUT YHTEENSÄ	-103 272 637,46	-97 637 658,83	-103 229 237,84	-97 612 545,24
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	-918 356,92	-1 238 366,73	-918 356,92	-1 324 495,56
Oikaisuerät yhteensä	-918 356,92	-1 238 366,73	-918 356,92	-1 324 495,56
Rakennuttamisen kulut	56 470,53	167 179,94	56 470,53	167 179,94
Muut kiinteistön kulut, aktivointi	1 783 228,06	1 587 661,43	1 783 228,06	1 587 661,43
Muut kiinteistön kulut yhteensä	1 839 698,59	1 754 841,37	1 839 698,59	1 754 841,37
LIKEVOITTO/-TAPPIO	24 085 335,81	23 511 755,40	24 095 188,48	23 417 221,51
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta	-38 270,99	-6 059,34	0,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 077 503,50	2 988 620,82	2 077 503,50	2 988 570,68
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-18 731 681,74	-18 817 863,86	-18 731 676,33	-18 817 863,80
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-16 692 449,23	-15 835 302,38	-16 654 172,83	-15 829 293,12
VOITTO/TAPPIO ENNEN				
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 392 886,58	7 676 453,02	7 441 015,65	7 587 928,39
Poistoeron muutos	0,00	0,00	5 268,22	167 350,19
Asuintalovaruksen purku	0,00	0,00	6 637 695,97	14 915 505,86
Asuintalovaraus	0,00	0,00	-13 437 407,40	-22 622 462,16
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	-6 794 443,21	-7 539 606,11
Välittömät verot	-111 988,36	-27 648,72	-111 988,36	-27 648,72
Laskennalliset verot	-1 358 888,64	-1 507 921,22	0,00	0,00
Vähemmistöosuus tuloksesta	2 519,01	-4 379,62	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/-TAPPIO	5 924 528,59	6 136 503,46	534 584,08	20 673,56

Espoon Asunnot Oy

Tase

	konserni	konserni	emo	emo
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	457 769,41	432 681,72	457 769,41	432 681,72
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	457 769,41	432 681,72	457 769,41	432 681,72
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	172 225 544,85	172 225 544,85	172 058 430,40	172 058 430,40
Liittymismaksut	23 145 079,52	22 374 991,37	23 145 079,52	22 374 991,37
Rakennukset ja rakennelmat	995 522 046,06	968 794 798,89	994 495 227,41	967 748 152,69
Koneet ja kalusto	1 565,10	41 851,74	1 565,10	41 851,74
Muut aineelliset hyödykkeet	5 899 214,27	6 010 144,19	5 899 214,27	6 010 144,19
Enn.maksut ja muut kesker.hankinnat	62 837 543,18	56 922 352,47	62 837 543,18	56 922 352,47
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 259 630 992,98	1 226 369 683,51	1 258 437 059,88	1 225 155 922,86
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	885 499,25	885 499,25
Osuudet omistusyhteisyriksissä	10 168 023,47	10 206 294,46	10 263 879,57	8 138 822,14
Muut osakkeet ja osuudet	7 573 059,96	7 572 839,96	7 571 006,43	7 589 237,86
Käyttöoikeudet	3 068 755,64	3 068 755,64	3 068 755,64	5 175 361,64
Sijoitukset yhteensä	20 809 839,07	20 847 890,06	21 789 140,89	21 788 920,89
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 280 898 601,46	1 247 650 255,29	1 280 683 970,18	1 247 377 525,47
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset kiinteistön tuotoista	2 213 362,37	2 014 839,51	2 213 362,37	2 014 839,51
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	72 526 562,02	67 536 427,03	72 526 562,02	67 536 427,03
Siirtosaamiset	590 651,05	190 459,85	583 438,05	190 459,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	75 330 575,44	69 741 726,39	75 323 362,44	69 741 726,39
Rahat ja pankkisaamiset	2 460 123,61	2 701 570,47	2 401 443,21	2 641 337,81
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	77 790 699,05	72 443 296,86	77 724 805,65	72 383 064,20
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 358 689 300,50	1 320 093 552,16	1 358 408 775,83	1 319 760 589,67

Espoon Asunnot Oy

Tase

	konserni		emo	
VASTATTAVAA	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	10 779 500,57	10 779 500,57	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto	86 792 724,81	86 792 724,81	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto	187 450,32	187 450,32	187 450,32	187 450,32
Vararahasto	23 325 388,22	23 325 388,22	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00
Edellisten tilik. voitto/tappio	196 955 956,24	190 819 452,78	815 773,88	795 100,32
Tilikauden voitto/tappio	5 924 528,59	6 136 503,47	534 584,08	20 673,56
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	328 165 548,75	322 241 020,17	126 635 421,88	126 100 837,80
VÄHEMMISTÖOSUDET				
Vähemmistöosuus	438 638,42	441 157,44	0,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero	0,00	0,00	36 542 559,74	36 547 827,96
Kertynyt poistoero	0,00	0,00	36 542 559,74	36 547 827,96
Asuintalovaraukset	0,00	0,00	215 574 130,17	208 774 418,74
Vapaehtoiset varaukset	0,00	0,00	215 574 130,17	208 774 418,74
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteenä	0,00	0,00	252 116 689,91	245 322 246,70
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä				
Lainat rahoituslaitoksilta	904 454 166,88	864 531 177,27	904 454 166,88	864 531 177,27
Valtiokonttori, vuosimaksulainat	49 484 694,98	61 547 560,91	49 484 694,98	61 547 560,91
Pitkäaikaisten lainojen lyh.osa	-34 912 806,85	-35 620 234,51	-34 912 806,85	-35 620 234,51
Laskennalliset verovelat	50 423 337,98	49 064 449,34	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	969 449 392,99	939 522 953,01	919 026 055,01	890 458 503,67
Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	34 912 806,85	35 620 234,51	34 912 806,85	35 620 234,51
Saadut ennakot	5 547 815,93	5 719 139,47	5 547 292,43	5 718 656,97
Ostovelat, lyhytaikaiset	9 239 172,03	9 024 837,17	9 237 465,47	9 016 709,63
Ostovelat saman konsernin yrityksille	345 987,59	324 425,02	345 987,59	324 425,02
Muut velat	1 420 681,75	1 234 676,30	1 418 800,50	1 233 866,30
Siirtovelat	8 285 533,68	5 484 341,78	8 284 533,68	5 484 341,78
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	883 722,51	480 767,29	883 722,51	480 767,29
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	60 635 720,34	57 888 421,54	60 630 609,03	57 879 001,50
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 030 085 113,33	997 411 374,55	979 656 664,04	948 337 505,17
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 358 689 300,50	1 320 093 552,16	1 358 408 775,83	1 319 760 589,67

Espoon Asunnot Oy
Rahoituslaskelma 1.1. - 31.12.2025

	konserni 2025	konserni 2024	emo 2025	emo 2024
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA:				
Vuokrista saadut maksut	175 028 802,10	167 797 067,62	174 969 836,60	167 743 868,12
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 630 547,94	2 965 599,26	1 637 760,94	2 812 229,02
Maksut liiketoiminnan kuluista	-107 243 077,43	-104 417 795,85	-107 189 778,08	-104 358 563,05
Maksut konsernitilille/tililtä	-4 966 068,18	-12 056 413,26	-4 966 068,18	-12 056 413,26
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja ver	64 450 204,43	54 288 457,77	64 451 751,28	54 141 120,83
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan ra	-18 266 883,92	-18 734 577,18	-18 266 878,51	-18 734 577,18
Saadut korot liiketoiminnasta	1 987 859,54	2 987 412,61	1 987 859,54	2 987 362,47
Saadut osingot sijoituksista	89 643,96	1 208,21	89 643,96	1 208,21
Maksetut välittömät verot	-111 988,36	-27 648,72	-111 988,36	-27 648,72
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA A	48 148 835,65	38 514 852,69	48 150 387,91	38 367 465,61
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-76 250 186,18	-75 980 480,23	-76 250 186,19	-61 060 130,98
Myönnettyt lainat	0,00	0,00	0,00	-14 771 044,54
Investoinnit muihin sijoituksiin	-220,00	-3 681 719,16	-220,00	-3 681 720,16
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA B	-76 250 406,18	-79 662 199,39	-76 250 406,19	-79 512 895,68
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA:				
Pitkäaikaisten lainojen nostot	63 554 886,00	81 586 300,00	63 554 886,00	81 586 300,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-35 694 762,32	-40 619 135,45	-35 694 762,32	-40 619 135,45
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA C	27 860 123,68	40 967 164,55	27 860 123,68	40 967 164,55
RAHAVAROJEN MUUTOS (A+B+C)	-241 446,86	-180 182,10	-239 894,60	-178 265,52
Rahavarat tilikauden alussa	2 701 570,47	2 881 752,57	2 641 337,81	2 819 603,33
Rahavarat tilikauden lopussa	2 460 123,61	2 701 570,47	2 401 443,21	2 641 337,81
	-241 446,86	-180 182,10	-239 894,60	-178 265,52

Espoon Asunnot Oy on Espoon kaupungin 100% omistama yhtiö. Espoon kaupungin konsernitilinpäätös on saatavilla Espoon kaupungin verkkosivuilta osoitteesta www.espoo.fi/tilinpaatokset.

Espoon Asunnot Oy laatii konsernitilinpäätöksen omasta alakonsernista. Konsernin tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Espoon Asunnot Oy:n toimistosta Kauppakeskus Iso Omena, Suomenlahdentie 1, 02230 ESPOO.

Laadintaperiaatteet

Vuodesta 2014 lähtien rakennuttamistoiminnan kaikki kulut, jotka kohdistetaan rakennuskohteiden hankintahintaan, esitetään tuloslaskelmassa bruttoperiaatteella tiliryhmien mukaisilla tileillä. Aktivoitavat kulut esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenojen poistoilla vähennettynä. Rakennusten hankintameno on aktivoitu uudisrakentamisen ja peruskorjausten aikaiset korkomenot samoin kuin rakennuttajayksikön henkilöstö- ja muut menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenojen vähennyksiksi.

Suunnitelman mukaiset poistot vuodesta 2010 lukien on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistoaikojen perusteella. Rakennusten sekä niiden perusparannusten ja suurehkojen korjausmenojen hankintameno on poistettu 40 vuodessa. Yhtiön perustamisen yhteydessä vuonna 1999 yhtiön haltuun siirtyi valtaosa sen nykyisestä rakennuskannasta. Myös näiden rakennusten hankintameno on vuoden 2010 tilinpäätöksessä poistettu käyttäen samaa 40 vuoden poistoaikaa. Poistot on tehty hyödykkeiden käyttöönottovuodesta alkaen.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta
Aineettomat oikeudet	5 vuotta
Rakennukset ja aktivoitavat korjausmenot	40 vuotta
Rakennelmat	5 vuotta
Rakennuksen koneet ja laitteet	5 vuotta
Koneet ja kalusto	4-5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvoon sisältyy vähäinen aiempina vuosina tehty arvonnkorotus.

Tuloslaskelman poistot on esitetty taseen vastaavien liitetiedoissa

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoon.

Eläkkeiden kirjaaminen

Yhtiön henkilökunnan eläketurva on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

Konsernitilinpäätös

Espoon Asunnot Oy:llä on neljä tytäryhtiötä ja kolmetoista osakkuusyhtiötä. Espoon Asunnot Oy laatii konsernitilinpäätöksen vertailutietoineen tilikaudelta 2025. Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kolme tytäryhtiötä ja kymmenen osakkuusyhtiötä 31.12.2025.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liiketoiminnan muut tuotot	2025	2024
Veloitukset asukkailta	787 639,56	839 721,24
Muut	1 267 166,39	1 578 451,40
Yhteensä 31.12.	2 054 805,95	2 418 172,64
2. Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	17 969,09	16 146,13
Muut palvelut	17 367,84	7 917,94
Asukastilintarkastus	12 173,50	8 060,00
Yhteensä 31.12.	47 510,43	32 124,07
3. Rahoitustuotot ja kulut		
Osinkotuotot	89 643,96	1 208,21
Korkotuotot	1 987 859,54	2 987 362,47
Korko ja rahoitustuotot yhteensä	2 077 503,50	2 988 570,68
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	18 731 676,33	18 817 863,80
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	18 731 676,33	18 817 863,80
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	16 654 172,83	15 829 293,12
TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT		
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet		
4. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	509 037,36	0,00
Lisäykset	165 939,85	509 037,36
Hankintameno 31.12.	674 977,21	509 037,36
Kertyneet poistot	-76 355,64	0,00
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-140 852,16	-76 355,64
Kirjanpitoarvo 31.12.	457 769,41	432 681,72
5. Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	172 058 430,40	166 869 522,80
Lisäykset	0,00	5 188 907,60
Kirjanpitoarvo 31.12.	172 058 430,40	172 058 430,40
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	22 374 991,37	21 601 097,12
Lisäykset	770 088,15	773 894,25
Kirjanpitoarvo 31.12.	23 145 079,52	22 374 991,37

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	1 585 421 455,30	1 494 185 536,95
Lisäykset	66 099 319,11	91 235 918,35
Hankintameno 31.12.	1 651 520 774,41	1 585 421 455,30
Kertyneet poistot	-627 929 015,94	-590 312 582,82
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-39 476 434,02	-37 616 433,12
Kirjanpitoarvo 31.12.	984 115 324,45	957 492 439,36

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	40 133 481,19	38 364 019,84
Lisäykset	2 053 540,00	1 769 461,35
Hankintameno 31.12.	42 187 021,19	40 133 481,19
Kertyneet poistot	-35 048 207,20	-33 295 753,64
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-2 050 054,23	-1 752 453,56
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 088 759,76	5 085 273,99

Väestönsuojat

Hankintameno 1.1.	8 435 327,12	7 865 264,12
Lisäykset	346 086,00	570 063,00
Hankintameno 31.12.	8 781 413,12	8 435 327,12
Kertyneet poistot	-3 264 887,78	-3 057 175,40
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-225 382,14	-207 712,38
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 291 143,20	5 170 439,34

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	2 281 960,47	2 281 960,47
Hankintameno 31.12.	2 281 960,47	2 281 960,47
Kertyneet poistot	-2 240 108,73	-2 159 853,81
Tilikauden poisto	-40 286,64	-80 254,92
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 565,10	41 851,74

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	15 250 776,19	15 250 776,19
Lisäykset	1 085 123,49	0,00
Hankintameno 31.12.	16 335 899,68	15 250 776,19
Kertyneet poistot	-9 240 632,00	-7 784 958,08
Tilikauden poisto	-1 196 053,41	-1 455 673,92
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 899 214,27	6 010 144,19

Aktivoidut korkomenot

Vuosien 2008-2025 aikana on rakennusten hankintamenoon luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 3 646 tuhatta euroa.

6. Sijoitukset**Tytäryritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	885 499,25	3 050 972,92
Lisäykset	0,00	1,00
Vähennykset (Sulautumiset)	0,00	-2 165 474,67
Hankintameno 31.12.	885 499,25	885 499,25

Omistusyhteisyritysten osakkeet

Hankintameno 1.1.	8 138 822,14	8 138 822,14
Siirrot erien välillä	2 125 057,43	0,00
Hankintameno 31.12.	10 263 879,57	8 138 822,14

Muut osakkeet

Hankintameno 1.1.	7 589 237,86	3 907 451,27
Lisäykset	220,00	3 681 719,16
Siirrot erien välillä	-18 451,43	67,43
Hankintameno 31.12.	7 571 006,43	7 589 237,86

Käyttöoikeudet

Hankintameno 1.1.	5 175 361,64	5 175 429,07
Siirrot erien välillä	-2 106 606,00	-67,43
Hankintameno 31.12.	3 068 755,64	5 175 361,64

Konsernitilinpäätöksessä yhdistelemättä jätetyt yhtiöt

Tytäryhtiöt	Omistusosuus %	Osuus tilikauden voitosta	Osuus omasta pääomasta	Osuus vieraasta pääomasta
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2024	79,86	657,56	4 125,38	452,67

Tytäryhtiö on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Osakkuusyritykset

Jukolan Paikoitus Oy, Espoo 2024	50,00	541,50	10 325,54	0,00
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Espoo 2024	49,95	-8 354,01	177 495,18	1 242,36
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2024	34,46	0,00	131 113,82	22 820,09
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2024	26,83	581,04	72 650,98	488,20

Osakkuusyritykset on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

2025**2024****7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Espoon kaupunki	24 066,81	0,00
Konsernitilisaaminen	72 502 495,21	67 536 427,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	72 526 562,02	67 536 427,03

8. Siirtosaamisten olennaiset erät

Muut saamiset	583 438,05	190 459,85
Siirtosaamiset yhteensä 31.12.	583 438,05	190 459,85

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**9. Oma pääoma**

Osakepääoma 1.1 ja 31.12	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto 1.1 ja 31.12	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto 1.1 ja 31.12	187 450,32	187 450,32
Vararahasto 1.1. ja 31.12	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	815 773,88	795 100,32
Tilikauden voitto	534 584,08	20 673,56
Oma pääoma 31.12	126 635 421,88	126 100 837,80

Taseen kertyneet poistoerot ja tuloslaskelman poistoeron muutos ovat rakennusten sekä toimistokalusteiden poistoeroja.

Jakokelpoinen oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikaudien kertyneet voitot	815 773,88	795 100,32
Tilikauden voitto	534 584,08	20 673,56
Jakokelpoinen oma pääoma 31.12	5 550 357,96	5 015 773,88

10. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua	2026-2030	2025-2029
Lainat rahoituslaitoksilta	134 708 948,94	124 771 845,23
Valtiokonttori	38 232 012,25	45 524 064,32

Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	769 745 217,90	739 759 332,00
Valtiokonttori	11 252 682,70	16 023 496,56

Vuosimaksulainojen lyhennysohjelma määritetään vuosittain joten lyhennykset on laskettu tilinpäätöshetkellä olleen tiedon mukaisesti.

Velat saman konsernin yrityksille	2025	2024
Ostovelat	345 987,59	324 425,02
Siirtovelat	883 722,51	480 767,29

11. Siirtovelkojen olennaiset erät		
Lainojen korkojaksotukset	3 642 798,05	3 178 000,24
Muut velat	5 525 458,14	2 787 108,83
Siirtovelat yhteensä 31.12.	9 168 256,19	5 965 109,07

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2025	2024
12. Vakuudet ja vastuut		
Rahalaitoslainat (sis. Espoon kaupunki)		
Annetut kiinnitykset	1 237 400 300,57	1 080 731 439,57
Valtiokonttorilainat		
Annetut kiinnitykset	248 371 728,46	403 468 725,72
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 485 772 029,03	1 484 200 165,29
Vapaana olevat kiinnitykset	697 943 311,36	536 397 455,82
maanvuokrasopimuksen vakuutena	13 555 171,83	4 751 000,00

Vakuuksien esittämistapa on muutettu tilikaudesta 2025 alkaen ja maanvuokrasopimusten vakuutena olevat kiinteistökiinnitykset esitetään omana rivinään.

Leasing vastuut		
Koneet ja laitteet	0,00	11 598,84
Leasing vastuut yhteensä	0,00	11 598,84

Lainat lainanantajittain

Handelsbanken	218 785 252,21	224 257 061,07
Nordea	38 442 085,89	40 599 964,65
Danske Bank	0,00	233 333,24
Aktia	1 521 760,15	1 725 199,79
OP Yrityspankki	2 459 047,70	3 053 418,04
Kuntarahoitus	639 066 020,93	589 722 200,48
Suomen Hypoteekkiyhdistys	4 180 000,00	4 940 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	904 454 166,88	864 531 177,27
Valtiokonttori	49 484 694,98	61 547 560,91
yhteensä 31.12.	953 938 861,86	926 078 738,18

Muut vastuusitoumukset

Yhtiö on tehnyt pysyvien vastaavien hankintoihin liittyviä sitoumuksia 55,4 miljoonaa euroa tuleville vuosille.

Tontin vuokravastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 675 574,18	4 601 617,17
Myöhemmin maksettavat	202 939 648,85	204 284 540,95

Muut vastuut

ARA-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annettu laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin. Ara-ryhmän asuntoja on 15 235 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 881 280 m².

Yhtiön omistamilla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuita.

ARA- rajoitusten alaiset kiinteistöt

Samariantie 8	Timpurinkuja 2	Niipperintie 93 ja 95
Postipuuntie 5	Vermopolku 3	Lehtikaskentie 9
Ruutikatu 9	Oxfotintie 5	Saarniraiviontie 8
Hansakallio 5	Kalastajankuja 6	Kalastajankuja 10
Iivisniemenaukio 1	Kalastajankuja 2	Eestintaival 6
Karakalliontie 1 A-H	Alaniityntie 2	Vanha Maantie 7
Iivisniemenkatu 1	Merivalkama 6	Liittokuja 2
Hansatie 30 C-D	Konstaapelinkatu 3	Viittakorpi 1
Soukanahde 6	Alaniitynmäki 1	Tiistinkallio 4
Viherkalliontie 10	Espoonaukio 5	Tiistinkallio 6
Soukankuja 10-12	Liisankuja 1	Reviisorinkatu 5
Kirstinharju 7	Lokirinne 1	Kuuttikuja 4
Kirstintie 1	Saarnimäenkuja 8	Nuijamäki 6
Jälkimaininki 2	Pihlajatie 4	Eestinlaakso 14
Kuunsäde 4	Korpimaa 5 ja 8	Ruskaniitty 2
Ukkohauentie 2	Kukkaromäki 5	Sokinvuorenkuja 4
Ruorimiehenkatu 1	Ansatie 21	Kiulupolku 2
Kuitinkatu 6	Leipurinkuja 2	Matinkatu 7
Hösmärinkuja 2	Kylävainionkuja 2	Reunakuja 1
Suvelantie 8	Kylävainionkuja 4	Finnoontie 12
Maapallonkatu 3	Päivänkakkaratie 1-2	Kustaanmäki 2
Kuitinkatu 2	Hansakallionkuja 3	Kyyhkysmäki 10
Porttiniityntie 14	Kalastajanmäki 1	Heiniitty 5
Ilmakuja 2	Keskijuoksu 19	Kyyhkysmäki 11
Kotikyläntie 4	Maakravunkuja 3	Ramsaynkuja 1
Kotikyläntie 5	Seilimäki 21	Kyyhkysmäki 5
Maapallonkatu 6	Viirikuja 2	Aallonkohina 1-3
Merenkulkijankatu 5	Rullaniementie 3	Haukilahdenranta 25

Leppälinnunrinne 3	Soukankaari 4	Aallontaite 6
Holmankuja 5	Kulkurinmäki 1/Mustanotko 3	Komentajankatu 6
Pyyntitie 4	Taavinsuo 11	Heiniitty 8
Riiantie 3	Eestinlaakso 10	Ratamotie 1
Leppälinnunrinne 6	Hyljelahdentie 14	Eestinlaakso 16
Ristiaallokonkatu 9	Alajuoksu 16	Kyyhkysmäki 13
Pesätie 3	Isonkorventie 6	Maininkitie 5
Kaskenpolttajankuja 2-3	Kuuttikuja 8	Vallikaivanto 1
Soukankuja 9	Lanttikatu 5/Riksikuja 1	Kiskottajankuja 1
Lakitie 2	Rullaniementie 4	Sepetlahdentie 11
Lansantie 25	Kalastajanmäki 13	Kiltakallio 6
Riiantie 4	Lansanpurontie 1	Ramsaynkuja 5
Oksakarhinmäki 5	Isomäki 1-2	Eestinlaakso 20
Riiantie 1	Haukilahdenranta 4	Klovinkallio 6
Ristiaallokonkatu 7	Merisaapas 1	Vanha Maantie 5
Vasamatie 3	Merisaapas 3	Tiklinkuja 3
Vilniementie 2	Saarniraivontie 6	Rautakiskonkuja 1
Ankkuritie 6	Ukkohautie 4	Postipuuntie 12
Solmukuja 2	Eestinlaakso 12	Peuramäentie 9
Aallontaite 1-4	Tiistinkallio 1	Rastaspuistontie 3
Löydösmäki 8	Taavinharju 29	Mielikinviita 4
Nöykkiönniitty 4	Kannusillankatu 6	Kiltaveljenpolku 3
Heinäpoudanpiha 1	Ullantorppa 7	Matinpuronkuja 2H
Kalaonntie 5 A-C	Sunanlaakso 2	Kolkekannaksentie 7
Hannuksenkuja 16	Leppävaarankatu 11	Kuvastimentie 4
Ruotutorppa 4	Nissinäentie 7	Keelkorvenkuja
Pohjoisentie 4	Sysimaa 9	Matinkallio 7C
Isonjärvenpää 3-4	Markkinakatu 10	Niittysillankulma 1
Kala-Matti 1 ja 5	Ruusutorpanpuisto 1-2	Perilänkuja 1
Norppatie 6	Matinkallio 8	Majurinkatu 1
Espoonlahdenkatu 5	Kärrynpyöräntie 1	Karakalliontie 1 J-K
Nurminiityntie 1	Niittymaanaukea 4	Jousenpuistonkatu 5
Isännäntie 1	Riimukallio 3	Kynäniekanpiha 4
Ruutikuja 3	Rintämäentanhua 4	Nuttukuja 4
Sepelkyyhkyntie 1/Lintukorpi 2	Vanha Saunalahdentie 19	Uuno Kailaankatu 2
Kukkaromäki 4	Myötätuulenmäki 5	Maapallonkatu 5
Aspelininkuja 2/Nuijamäki 4	Myötätuulenuja 5	Pihkametsä 2
Kukkumäenportti 1-3	Haapaniemenrinne 4	Vesipirtintie 2
Rihvelimäki 3	Armas Launiksen katu 7	Anna Sahlstenin katu 11B
Kilonpuistonkatu 6	Takojantie 4	Suvikummuntie 1
Sokerilinnantie 5	Kappalaisenkuja 6-8	Nuottaniementie 7
Kala-Maija 1	Lasitörmä 2	Niittykummuntie 1
Ruotutorppa 6	Säterinkatu 16	Niittykummuntie 12 A
Balderinkuja 2	Peuramäenkuja 2	Kirstinharju 4
Tikankolo 2	Nuijamäki 2	Kirstintie 2
Kilonpuistonkatu 3	Tiimalasintie 1	Nuttukuja 10
Hevostilantie 1	Aurorankuja 2	Majurinkatu 19
Pääskyskuja 9	Kuurinkallio 8 ja 11	Teerimäenportti 3
Jälkimaininki 3	Isomäki 27	Syväsälmenkatu 1
Leilitie 2	Matinniitynkuja 2	Hyljetie 3
Trillakatu 4	Tillinmäentie 25	Lillhementintie 13
Itsehallintotie 4	Kilonpurontie 1	Huvilinnantie 1
Hevostilantie 4	Hansakartano 4	Riihitontuntie 7
Huvilinnantie 2	Kilonpurontie 7	Viilivati 15

Patokuja 3 ja 5	Maakirjantie 2
Juvanpuro 1	Kirjanpitäjänkuja 7
Puistopiha 5	Adjutantinkatu 5
Huvilinnanaukio 8/Säterinkatu 9	Kolmenkoivunkuja 1
Oxfotintie 3	Kuurinmäentie 20 / Kuurintorpantie 22
Kylänportti 15	Helmipöllönkatu 2
Vanhankartanontie 11	Kolmenkoivunkuja 3
Ullantorantie 6	Valhallantie 5/Räävelintie 4
Myntinsyrjä 10	Kalaonntie 5 D
Leppäsillantie 2	Kilvoituksentie 7
Myntinsyrjä 9	Fickenkuja 1
Juvanpuisto 4	Taivalmäki 3
Huvilinnanpiha 2/Huvilinnanmäki 5	Helmipöllönkatu 8
Ullanmäentie 11	Taivalmäki 1
Lakiaukio 3	Diakonissantie 22
Ullantorppa 13	Tyyrpuuri 6
Auroranmäki 3	Magneetikatu 14
Nelikkokuja 2	Kauppiaantanhua 2

13. Henkilöstöä koskevat liitetiedot

	2025	2024
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	251 314,34	248 544,39
Henkilöstön lukumäärä		
Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	13	13
Rakennuttaminen ja kiinteistökehitys	13	13
Ylläpito	19	18
Asiakkuusyksikkö	65	67
Johdon tuki + Tj	10	11
yhteensä	120	122

Yhtiöllä on Espoon kaupungin palveluksesta siirtyneiden henkilöiden osalta lisäeläkevakuutus.

Toimitusjohtajalla on erillinen lisäeläkevakuutus ja tähän liittyen toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 65 vuotiaana.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kk ja irtisanomisesta korvaus on 6 kk palkka.

Toimitusjohtajan työsuhteen ehdot on määritelty toimitusjohtajasopimuksessa.

Yhtiössä on tulospalkkausjärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

Aktivoidut henkilöstömenot

Rakennusten hankintameno on aktivoitu henkilöstömenoja.

Palkat	832 744,57	735 169,07
Eläkekulut	150 999,73	137 640,55
Muut henkilösivukustannukset	25 807,37	19 468,28

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 1.1.-31.12.2025

Konsernin emoyhtiön Espoon Asunnot Oy on Espoon kaupungin 100% omistama yhtiö.

Espoon Asunnot Oy:llä on neljä tytäryhtiötä ja kolmeitoista osakkuusyhtiötä.

Espoon Asunnot Oy laatii konsernitilinpäätöksen omasta alakonsernista, johon sisältyvät emoyhtiö Espoon Asunnot Oy sekä tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Maapallonkadun autopaikat Oy ja Kiinteistö Oy Mäkiparkki.

Tytäryhtiöistä Kuitinkadun Pysäköinti Oy on jätetty yhdistelemättä, koska yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät osakkuusyhtiöt ovat Espoon Puntaritien Pysäköinti Oy, Lintuparkki Oy, Ristiviitan pysäköinti Oy, Ullantorpan Autopaikoitus Oy, Perkkaanpuiston Paikoitustalo I Oy, Ymmerstan Autopaikoitus Oy, Matinkallion Autopaikoitus Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Biiliparkki Oy ja Leppävaaran pysäköinti Oy.

Osakkuusyhtiöistä on jätetty yhdistelemättä Jukolan Paikoitus Oy, Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Kala-Matin Pysäköintitalo Oy ja Kuunkadun Autopaikat Oy. Yhtiöiden yhdistelemättä jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Espoon Asunnot Oy:n konsernin tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Espoon Asunnot Oy:n toimistosta Kauppakeskus Iso Omena, Suomenlahdentie 1, 02230 ESPOO.

Laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää konsernituloslaskelman, konsernitaseen ja konsernin rahoituslaskelman sekä konsernin liitetiedot.

Yhtiöiden sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset sekä velat on eliminoitu.

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä ja tytäryhtiöiden eliminointiero on kohdistettu pysyviin vastaaviin. Osakkuusyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta. Vähemmistöosuudet esitetään omana eräänään.

Vuodesta 2014 lähtien emoyhtiön rakennuttamistoiminnan kaikki kulut, jotka kohdistetaan rakennuskohteiden hankintahintaan, esitetään tuloslaskelmassa bruttoperiaatteella tiliryhmien mukaisilla tileillä.

Aktivoitavat kulut esitetään tuloslaskelmassa omana eräänään.

Poistoero ja asuintalovaraus on konsernitiilinpäätöksessä jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoön poistoilla vähennettynä.

Emoyhtiön rakennusten hankintamenoön on aktivoitu uudisrakentamisen ja peruskorjausten aikaiset korkomenot samoin kuin rakennuttajaysikön henkilöstö- ja muut menot. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenoön vähennyksiksi.

Emoyhtiön suunnitelman mukaiset poistot vuodesta 2010 lukien on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistoaikojen perusteella. Rakennusten sekä niiden perusparannusten ja suurehkojen korjausmenojen hankintamenot on poistettu 40 vuodessa. Yhtiön perustamisen yhteydessä vuonna 1999 yhtiön haltuun siirtyi valtaosa sen nykyisestä rakennuskannasta. Myös näiden rakennusten hankintamenot on vuoden 2010 tilinpäätöksessä poistettu käyttäen samaa 40 vuoden poistoaikaa. Poistot on tehty hyödykkeiden käyttöönottokuukaudesta alkaen.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta
Aineettomat oikeudet	5 vuotta
Rakennukset ja aktivoidut korjausmenot	40 vuotta
Rakennelmat	5 vuotta
Rakennuksen koneet ja laitteet	5 vuotta
Koneet ja kalusto	4-5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

Maapallonkadun Autopaikat Oy:n ja Koy Mäkiparkin poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Poistoperiaatteita ei ole muunnettu emoyhtiön laskentaperiaatteisiin. Poistoperusteiden muuntamatta jättäminen ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvoon sisältyy vähäinen aiempina vuosina tehty arvonorotus.

Tuloslaskelman poistot on esitetty taseen vastaavien liitetiedoissa

Pysyvien vastaavien sijoitukset on arvostettu hankintamenoön.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

	2025	2024
1. Liiketoiminnan muut tuotot		
Veloitukset asukkailta	787 639,56	839 721,24
Muut	1 267 166,39	1 582 608,03
Yhteensä 31.12.	2 054 805,95	2 422 329,27
2. Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastuspalkkiot	20 829,77	19 053,37
Muut palvelut	17 367,84	7 917,94
Asukastilintarkastus	12 173,50	8 060,00
Yhteensä 31.12.	50 371,11	35 031,31
3. Rahoitustuotot ja kulut		
Osinkotuotot	89 643,96	1 208,21
Korkotuotot	1 987 859,54	2 987 412,61
Korko ja rahoitustuotot yhteensä	2 077 503,50	2 988 620,82
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	18 731 681,74	18 817 863,86
Korko- ja muut rahoituskulut yhteensä	18 731 681,74	18 817 863,86
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	38 270,99	6 059,34
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	16 692 449,23	15 835 302,38

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

4. Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	509 037,36	0,00
Lisäykset	165 939,85	509 037,36
Hankintameno 31.12.	674 977,21	509 037,36
Kertyneet poistot	-76 355,64	0,00
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-140 852,16	-76 355,64
Kirjanpitoarvo 31.12.	457 769,41	432 681,72

5. Aineelliset hyödykkeet

Maa-alueet

Hankintameno 1.1.	172 225 544,85	169 179 083,46
Lisäykset	0,00	3 046 461,39
Kirjanpitoarvo 31.12.	172 225 544,85	172 225 544,85

Liittymismaksut

Hankintameno 1.1.	22 374 991,37	21 601 097,12
Lisäykset	770 088,15	773 894,25
Kirjanpitoarvo 31.12.	23 145 079,52	22 374 991,37

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	1 586 583 335,91	1 495 347 417,56
Lisäykset	66 099 319,11	91 235 918,35
Hankintameno 31.12.	1 652 682 655,02	1 586 583 335,91
Kertyneet poistot	-628 044 250,31	-590 409 350,21
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-39 496 261,61	-37 634 900,14
Kirjanpitoarvo 31.12.	985 142 143,10	958 539 085,56

Rakennuksen koneet ja laitteet

Hankintameno 1.1	40 133 481,19	38 364 019,84
Lisäykset	2 053 540,00	1 769 461,35
Hankintameno 31.12.	42 187 021,19	40 133 481,19
Kertyneet poistot	-35 048 207,20	-33 295 753,64
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-2 050 054,23	-1 752 453,56
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 088 759,76	5 085 273,99

Väestönsuojat

Hankintameno 1.1.	8 435 327,12	7 865 264,12
Lisäykset	346 086,00	570 063,00
Hankintameno 31.12.	8 781 413,12	8 435 327,12
Kertyneet poistot	-3 264 887,78	-3 057 175,40
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-225 382,14	-207 712,38
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 291 143,20	5 170 439,34

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	2 281 960,47	2 281 960,47
Hankintameno 31.12.	2 281 960,47	2 281 960,47
Kertyneet poistot	-2 240 108,73	-2 159 853,81
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-40 286,64	-80 254,92
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 565,10	41 851,74

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	15 250 776,19	15 250 776,19
Lisäykset	1 085 123,49	0,00
Hankintameno 31.12.	16 335 899,68	15 250 776,19
Kertyneet poistot	-9 240 632,00	-7 784 958,08
Tilikauden poisto suunnitelman mukaan	-1 196 053,41	-1 455 673,92
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 899 214,27	6 010 144,19

Aktivoidut korkomenot

Vuosien 2008-2025 aikana on rakennusten hankintamenoön luettu rakennusaikaisia korkoja yhteensä 3 646 tuhatta euroa.

6. Sijoitukset**Omistusyhteisyritysten osakkeet**

Hankintameno 1.1.	10 206 294,46	10 206 294,46
muutos	-38 270,99	0,00
Hankintameno 31.12.	10 168 023,47	10 206 294,46

Muut osakkeet

Hankintameno 1.1.	7 572 839,96	3 891 120,27
muutos	220,00	3 681 719,16
Hankintameno 31.12.	7 573 059,96	7 572 839,96

Käyttöoikeudet

Hankintameno 1.1.	3 068 755,64	3 068 755,64
Hankintameno 31.12.	3 068 755,64	3 068 755,64

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt yhtiöt

Tytäryhtiöt	Omistusosuus	Osuus tilikauden	Osuus omasta	Osuus vieraasta
	%	voitosta	pääomasta	pääomasta
Kiinteistö Oy Puustellinvuori, Espoo 2025	61,25	-4 567,50	116 212,17	1 071,52
Maapallonkadun Autopaikat Oy, Espoo 2025	71,75	21,53	281 079,83	1 532,39
Kiinteistö Oy Mäkiparkki, Espoo 2025	52,83	405,61	284 978,90	647,78

Osakkuusyrietykset

Espoon Puntaritien pysäköinti Oy, Espoo 2025	48,55	445,46	419 574,77	475,10
Lintuparkki Oy, Espoo 2025	46,24	-25 645,57	390 629,72	724,10
Ristiviitan Pysäköinti Oy, Espoo 2025	41,50	5,06	703 663,74	528,54
Ullantorpan Autopaikotus Oy, Espoo 2025	38,57	-2 760,48	732 878,56	1 429,73
Perkkaanpuiston Paikoitustalo I Oy, Espoo 2025	36,24	2 485,78	396 784,20	1 006,50
Ymmerstan Autopaikotus Oy, Espoo 2025	28,38	2 437,98	213 906,84	1 063,29
Matinkallion Autopaikotus Oy, Espoo 2025	33,33	-1 091,24	275 295,46	1 114,82
Kiinteistö Oy Espoon Kalamies, Espoo 2025	30,68	-3 657,69	212 259,17	1 728,12
Biiliparkki Oy, Espoo 2025	21,82	0,00	4 899 572,84	5 013,16
Leppävaaran pysäköinti Oy, Espoo 2024	24,85	-14 767,48	3 929 938,66	7 412,00

Konsernitilinpäätökseen yhdistelemättä jätetyt yhtiöt

Tytäryhtiöt	Omistusosuus	Osuus tilikauden	Osuus omasta	Osuus vieraasta
	%	voitosta	pääomasta	pääomasta
Kuitinkadun Pysäköinti Oy, Espoo 2024	79,86	657,56	4 125,38	452,67
Osakkuusyrietykset				
Jukolan Paikoitus Oy, Espoo 2024	50,00	541,50	10 325,54	0,00
Nikkarinkujan Autopaikat Oy, Espoo 2024	49,95	-8 354,01	177 495,18	1 242,36
Kala-Matin Pysäköintitalo Oy, Espoo 2024	34,46	0,00	131 113,82	22 820,09
Kuunkadun Autopaikat Oy, Espoo 2024	26,83	581,04	72 650,98	488,20

2025**2024****7. Saamiset saman konsernin yrityksiltä**

Espoon kaupunki	24 066,81	0,00
Konsernitilisaaminen	<u>72 502 495,21</u>	<u>67 536 427,03</u>
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	72 526 562,02	67 536 427,03

8. Siirtosaamisten olennaiset erät

Muut saamiset	<u>590 651,05</u>	<u>190 459,85</u>
Siirtosaamiset yhteensä 31.12.	590 651,05	190 459,85

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Oma pääoma	2025	2024
Osakepääoma 1.1 ja 31.12	10 779 500,57	10 779 500,57
Ylikurssirahasto 1.1 ja 31.12	86 792 724,81	86 792 724,81
Arvonkorotusrahasto 1.1 ja 31.12	187 450,32	187 450,32
Vararahasto 1.1. ja 31.12	23 325 388,22	23 325 388,22
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1 ja 31.12	4 200 000,00	4 200 000,00
Ed. tilikausien kertyneet voitot	196 955 956,25	190 819 452,78
Tilikauden voitto	5 924 528,59	6 136 503,47
Oma pääoma 31.12	328 165 548,76	322 241 020,17

10. Velat, jotka erääntyvät 1-5 vuoden kuluttua	2026-2030	2025-2029
Lainat rahoituslaitoksilta	134 708 948,94	124 771 845,23
Valtiokonttori	38 232 012,25	45 524 064,32

Velat jotka erääntyvät yli 5 vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta	769 745 217,90	739 759 332,00
Valtiokonttori	11 252 682,70	16 023 496,56

Vuosimaksulainojen lyhennysohjelma määritetään vuosittain, joten lyhennykset on laskettu tilinpäätöshetkellä olleen tiedon mukaisesti.

Velat saman konsernin yrityksille	2025	2024
Ostovelat	345 987,59	324 425,02
Siirtovelat	883 722,51	480 767,29

11. Siirtovelkojen olennaiset erät

Lainojen korkojaksotukset	3 642 798,05	3 178 000,24
Muut siirtovelat	5 526 458,14	2 787 108,83
Siirtovelat yhteensä 31.12.	9 169 256,19	5 965 109,07

VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2025	2024
12. Vakuudet ja vastuut		
Rahalaitoslainat (sis. Epoon kaupunki)		
Annetut kiinnitykset	1 237 400 300,57	1 080 731 439,57
Valtiokonttorilainat		
Annetut kiinnitykset	248 371 728,46	408 219 725,72
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	1 485 772 029,03	1 488 951 165,29
Vapaana olevat kiinnitykset	698 887 640,22	536 397 455,82
Kiinteistökiinnitykset, joka ovat maanvuokrasopimuksen vakuutena	13 555 171,83	4 751 000,00
Vakuuksien esittämistapa on muutettu tilikaudesta 2025 alkaen ja maanvuokrasopimusten vakuutena olevat kiinteistökiinnitykset esitetään omalla rivinään.		
Leasing vastuut		
Koneet ja laitteet	0,00	11 598,84
Leasing vastuut yhteensä	0,00	11 598,84
Lainat lainanantajittain		
Handelsbanken	218 785 252,21	224 257 061,07
Nordea	38 442 085,89	40 599 964,65
Danske Bank	0,00	233 333,24
Aktia	1 521 760,15	1 725 199,79
OP Yrityspankki	2 459 047,70	3 053 418,04
Kuntarahoitus	639 066 020,93	589 722 200,48
Suomen Hypoteekkiyhdistys	4 180 000,00	4 940 000,00
Rahalaitoslainat yhteensä	904 454 166,88	864 531 177,27
Valtiokonttori	49 484 694,98	61 547 560,91
yhteensä 31.12.	953 938 861,86	926 078 738,18

Muut vastuusitoumukset

Emoyhtiö on tehnyt pysyvien vastaavien hankintoihin liittyviä sitoumuksia 55,4 miljoonaa euroa tuleville vuosille.

Tontin vuokravastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 675 574,18	4 601 617,17
Myöhemmin maksettavat	202 939 648,85	204 284 540,95

Muut vastuut

ARA-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annettu laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisten valintaa. Rajoituksista on tehty merkintä yhtiön osakekirjoihin. Ara-ryhmän asuntoja on 15 235 kpl ja asuntojen yhteispinta-ala on 881 280 m².

Espoon Asunnot Oy:n omistamilla kiinteistöillä on rasitesopimuksiin liittyviä sitoumuksia ja vastuita.

Seuraaviin Espoon Asunnot Oy:n ARA-ryhmän asuntoihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Samariantie 8	Timpurinkuja 2	Niipperintie 93 ja 95
Postipuuntie 5	Vernonpolku 3	Lehtikaskentie 9
Ruutikatu 9	Oxfotintie 5	Saarniraivontie 8
Hansakallio 5	Kalastajankuja 6	Kalastajankuja 10
livisniemenaukio 1	Kalastajankuja 2	Eestintaival 6
Karakalliontie 1 A-H	Alaniityntie 2	Vanha Maantie 7
livisniemenkatu 1	Merivalkama 6	Liittokuja 2
Hansatie 30 C-D	Konstaapelinkatu 3	Viittakorpi 1
Soukanahde 6	Alaniitynmäki 1	Tiistinkallio 4
Viherkalliontie 10	Espoonaukio 5	Tiistinkallio 6
Soukankuja 10-12	Liisankuja 1	Reviisorinkatu 5
Kirstinharju 7	Lokirinne 1	Kuuttikuja 4
Kirstintie 1	Saarnimäenkuja 8	Nuijamäki 6
Jälkimaininki 2	Pihlajatie 4	Eestinlaakso 14
Kuunsäde 4	Korpimaa 5 ja 8	Ruskaniitty 2
Ukkohautentie 2	Kukkaromäki 5	Sokinvuoreнкуja 4
Ruorimiehenkatu 1	Ansatie 21	Kiulupolku 2
Kuitinkatu 6	Leipurinkuja 2	Matinkatu 7
Hösmärinkuja 2	Kylävainionkuja 2	Reunakuja 1
Suvelantie 8	Kylävainionkuja 4	Finnoontie 12
Maapallonkatu 3	Päivänkakkarrantie 1-2	Kustaanmäki 2
Kuitinkatu 2	Hansakallionkuja 3	Kyyhkysmäki 10
Porttiniityntie 14	Kalastajanmäki 1	Heiniitty 5
Ilmakuja 2	Keskijuoksu 19	Kyyhkysmäki 11
Kotikyläntie 4	Maakravunkuja 3	Ramsaynkuja 1
Kotikyläntie 5	Seilimäki 21	Kyyhkysmäki 5
Maapallonkatu 6	Viirikuja 2	Aallonkohina 1-3
Merenkulkijankatu 5	Rullaniementie 3	Haukilahdenranta 25

Leppälinnunrinne 3	Soukankaari 4	Aallontaite 6
Holmankuja 5	Kulkurinmäki 1/Mustanotko 3	Komentajankatu 6
Pyyntitie 4	Taavinsuo 11	Heiniitty 8
Riiantie 3	Eestinlaakso 10	Ratamotie 1
Leppälinnunrinne 6	Hyljelahdentie 14	Eestinlaakso 16
Ristiaallokonkatu 9	Alajuoksu 16	Kyyhkysmäki 13
Pesätie 3	Isonkorventie 6	Maininkitie 5
Kaskenpolttajankuja 2-3	Kuuttikuja 8	Vallikaivanto 1
Soukankuja 9	Lanttikatu 5/Riksikuja 1	Kiskottajankuja 1
Lakitie 2	Rullaniementie 4	Sepetlahdentie 11
Lansantie 25	Kalastajanmäki 13	Kiltakallio 6
Riiantie 4	Lansanpurontie 1	Ramsaykuja 5
Oksakarhinmäki 5	Isomäki 1-2	Eestinlaakso 20
Riiantie 1	Haukilahdenranta 4	Klovinkallio 6
Ristiaallokonkatu 7	Merisaapas 1	Vanha Maantie 5
Vasamatie 3	Merisaapas 3	Tiklinkuja 3
Vilniementie 2	Saarniraivontie 6	Rautakiskonkuja 1
Ankkuritie 6	Ukkohautie 4	Postipuuntie 12
Solmukuja 2	Eestinlaakso 12	Peuramäentie 9
Aallontaite 1-4	Tiistinkallio 1	Rastaspuistontie 3
Löydösmäki 8	Taavinharju 29	Mielikinviita 4
Nöykyönniitty 4	Kannusillankatu 6	Kiltaveljenpolku 3
Heinäpoudanpiha 1	Ullantorppa 7	Matinpuronkuja 2H
Kalaonnentie 5 A-C	Sunanlaakso 2	Kolkekannaksentie 1
Hannuksenkuja 16	Leppävaarankatu 11	Kuvastimentie 4
Ruotorppa 4	Nissinmäentie 7	Keelkorvenkuja
Pohjoisentie 4	Sysimaa 9	Matinkallio 7C
Isonjärvenpää 3-4	Markkinakatu 10	Niittysillankulma 1
Kala-Matti 1 ja 5	Ruusutorpanpuisto 1-2	Perilänkuja 1
Norppatie 6	Matinkallio 8	Majurinkatu 1
Espoonlahdenkatu 5	Kärrynpyöräntie 1	Karakalliontie 1 J-K
Nurminiityntie 1	Niittymaanaukea 4	Jousenpuistonkatu 5
Isännäntie 1	Riimukallio 3	Kynäniekanpiha 4
Ruutukuja 3	Rintamäentanhua 4	Nuttukuja 4
Sepelkyyhkyntie 1/Lintukorpi 2	Vanha Saunalahdentie 19	Uuno Kailaankatu 2
Kukkaromäki 4	Myötätuulenmäki 5	Maapallonkatu 5
Aspelininkuja 2/Nuijamäki 4	Myötätuulenukuja 5	Pihkametsä 2
Kukkumäenportti 1-3	Haapaniemenrinne 4	Vesipirtintie 2
Rihvelimäki 3	Armas Launiksen katu 7	Anna Sahlstenin katu 11B
Kilonpuistonkatu 6	Takojantie 4	Suvikumuntie 1
Sokerilinnantie 5	Kappalaisenkuja 6-8	Nuottaniementie 7

Kala-Maija 1	Lasitörmä 2	Niittykummuntie 1
Ruotutorppa 6	Säterinkatu 16	Niittykummuntie 12 A
Balderinkuja 2	Peuramäenkuja 2	Kirstinharju 4
Tikankolo 2	Nuijamäki 2	Kirstintie 2
Kilonpuistonkatu 3	Tiimalasintie 1	Nuttukuja 10
Hevostilantie 1	Aurorankuja 2	Majurinkatu 19
Pääskyskuja 9	Kuurinkallio 8 ja 11	Teerimäenportti 3
Jälkimaininki 3	Isomäki 27	Syväsälmenkatu 7
Leilitie 2	Matinniitynkuja 2	Hyljetie 3
Trillakatu 4	Tillinmäentie 25	Lillhemintie 13
Itsehallintotie 4	Kilonpurontie 1	Huvilinnantie 1
Hevostilantie 4	Hansakartano 4	Riihitontuntie 7
Huvilinnantie 2	Kilonpurontie 7	Viilivati 15
Patokuja 3 ja 5	Maakirjantie 2	
Juvanpuro 1	Kirjanpitäjänkuja 7	
Puistopiha 5	Adjutantinkatu 5	
Huvilinnanaukio 8/Säterinkatu 9	Kolmenkoivunkuja 1	
Oxfotintie 3	Kuurinmäentie 20 / Kuurintorpantie 22	
Kylänportti 15	Helmiöllönkatu 2	
Vanhankartanontie 11	Kolmenkoivunkuja 3	
Ullantorpantie 6	Valhallantie 5/Räävelintie 4	
Myntinsyrjä 10	Kalaonnettie 5 D	
Leppäsillantie 2	Kilvoituksentie 7	
Myntinsyrjä 9	Fickenkuja 1	
Juvanpuisto 4	Taivalmäki 3	
Huvilinnanpiha 2/Huvilinnanmäki 5	Helmiöllönkatu 8	
Ullanmäentie 11	Taivalmäki 1	
Lakiaukio 3	Diakonissantie 22	
Ullantorppa 13	Tyyrpuuri 6	
Auroranmäki 3	Magneetikatu 14	
Nelikkokuja 2	Kauppiaantanhua 2	

13. Henkilöstöä koskevat liitetiedot	2025	2024
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja ja hallitus	256 864,34	253 894,39
Henkilöstön lukumäärä		
Talous- ja ICT yksikkö (Hallinto)	13	13
Rakennuttaminen ja kiinteistökehitys	13	13
Ylläpito	19	18
Asiakkuusyksikkö	65	67
Johdon tuki + Tj	10	11
yhteensä	120	122

Emoyhtiöllä on Espoon kaupungin palveluksesta siirtyneiden henkilöiden osalta lisäeläkevakuutus.

Toimitusjohtajalla on erillinen lisäeläkevakuutus ja tähän liittyen toimitusjohtajalla on oikeus täyteen eläkkeeseen 65 vuotiaana.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kk ja irtisanomisesta korvaus on 6 kk palkka.

Toimitusjohtajan työsuhteen ehdot on määritelty toimitusjohtajasopimuksessa.

Yhtiössä on tulospalkkausjärjestelmä, jonka piirissä ovat toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

Aktivoidut henkilöstömenot

Rakennusten hankintameno on aktivoitu henkilöstömenoja.

Palkat	832 744,57	735 169,07
Eläkekulut	150 999,73	137 640,55
Muut henkilösivukustannukset	25 807,37	19 468,28

EHDOTUS TULOKSEN KÄYTTÄMISESTÄ

Emoyhtiön tilikauden voitto on 534 584,08 euroa ja voitonjakokelpoiset varat ovat 5 550 357,96 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden voitosta jaetaan 500 000 € osinkona osakkeenomistajalle ja 34 584,06 € kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa 26.3.2026

Elias Erämaja
puheenjohtaja

Antti Vuolanne

Paula Utti

Arja Juvonen

Olli-Pekka Paasivirta

Linnéa Fagerroth

Anniina Ahtola

Jaakko Kammonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivänä

BDO Oy
tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 42 pages before this page

Dokumentet inneholder 42 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 42 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 42 sider før denne side

Detta dokument innehåller 42 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 43 pages before this page

Dokumentet inneholder 43 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 43 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 43 sider før denne side

Detta dokument innehåller 43 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende