



Vuosikertomus

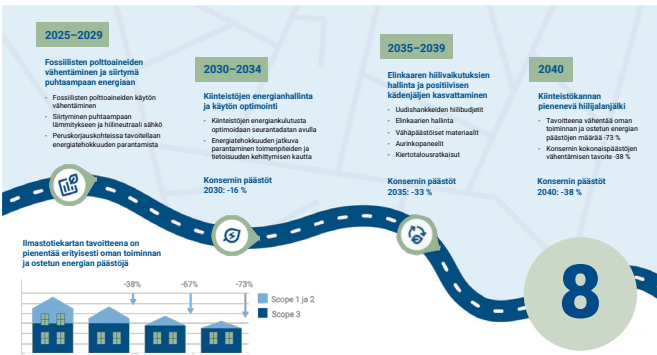
2025



” Riskien huomioiminen on pitänyt toimintakykymme hyvänä ja liiketoiminnan tuloksellisena poikkeavissakin olosuhteissa.



Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2025.



Ilmastotietokartta näyttää suunnan ja tavoitteet yhtiön päästöjen vähentämiseksi.



KAS asuntojen ensimmäinen vihreän rahoituksen kohde valmistuu Ylöjärven Leikinpolulle.

## Sisältö

KAS asunnot lyhyesti	2
Tapahtumia kertomusvuodelta	4
Strategiset painopisteet	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Vastuullisuus arjessamme	8
Katsaus asuntohankkeisiin	12
Asuntotuotanto	14
Annan perheelle sopiva koti	16
Asukasdemokratia	18
Hallituksen puheenjohtajan terveiset	19
Hallitus	20
Organisaatio	20
Toimintakertomus	21
Tuloslaskelma konserni	26
Tase konserni	27
Tuloslaskelma emoyhtiö	28
Tase emoyhtiö	29
Rahoituslaskelma konserni	30
Rahoituslaskelma emoyhtiö	31
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus	32

” Tämä on palvellut meidän tarpeita todella hyvin.



Anna Nymanin perhe löysi sopivan kodin KAS asunnoilta.

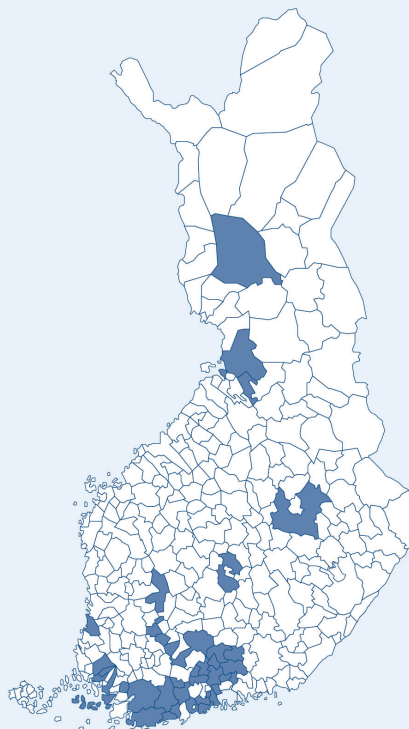
# KAS asunnot lyhyesti

  
**400**  
kohdetta

  
**9 000**  
asuntoa

  
**40**  
kunnassa

Akaa	Mäntsälä
Espoo	Nousiainen
Eurajoki	Orimattila
Hausjärvi	Oulu
Helsinki	Paimio
Hollola	Parainen
Hyvinkää	Pirkkala
Hämeenlinna	Pornainen
Inkoo	Pukkila
Jyväskylä	Raasepori
Karkkila	Riihimäki
Kerava	Rovaniemi
Kuopio	Salo
Kärkölä	Sipoo
Lahti	Siuntio
Lohja	Turku
Masku	Vantaa
Muhos	Vesilahti
Mynämäki	Vihti
Myrskylä	Ylöjärvi



  
Neliötä yhteensä  
**490 000 m²**

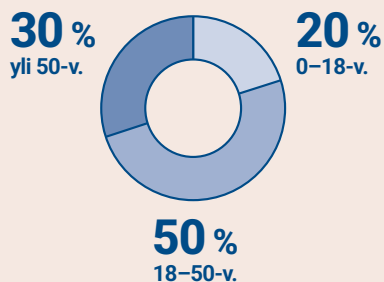
  
Asukkaita  
**13 700**



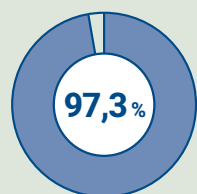
Rakenteilla ja  
suunnitteilla  
olevia kohteita

**7**

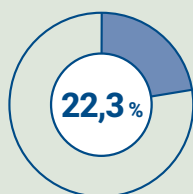
  
Asuntojen pinta-ala  
keskimäärin  
**55 m²**



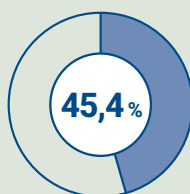
Vuokrausaste



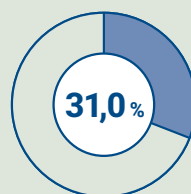
Vaihtuvuus



Omavaraisuusaste,  
emo



Omavaraisuusaste,  
konserni



Liikevaihto,  
konserni



# Vakavarainen ja luotettava vuokra-asuntotoimija

KAS asunnot on 40 kunnan omistama valtakunnallinen vuokratalo-konserni, joka vuokraa viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja eri elämäntilanteisiin. KAS asunnoilla on noin 8 600 vuokra-asuntoa 37 paikkakunnalla ja 405 asumisoikeusasuntoa viidellä paikkakunnalla. Konsernin liikevaihto on 70 milj. euroa ja sen palveluksessa on 50 henkilöä.

KAS asuntojen toiminnan perusteena on luoda hyvät edellytykset vuokraustoiminnalle varmistamalla, että rahoitusrakenne, talous ja käyttöaste ovat kestäväällä pohjalla. Kehitämme asuntokantaamme jatkuvasti ja uudistuotannolla vastaamme asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Rakentamisessa panostamme laatuun ja turvallisuuteen. Olemme toimineet luotettavasti, turvallisesti ja vastuullisesti jo 25 vuotta.

## Visio

KAS asunnot on vakavarainen, luotettava ja vastuullinen toimija. Asunnot vastaavat asukkaiden tarpeita ja luovat turvallista asumista.

## Missio

Luotettavaa, viihtyisää ja kohtuuhintaista asumista.

## Toimintamme perustuu arvoihin



### Luotettavuus

Luotettava kumppani



### Turvallisuus

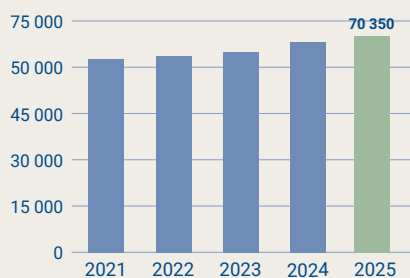
Turvallista asumista



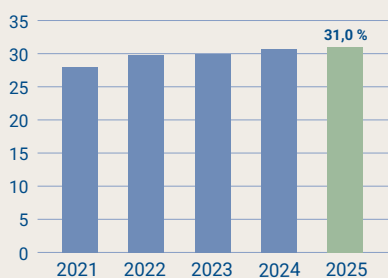
### Vastuullisuus

Taloudellinen, sosiaalinen ja ympäristövastuu

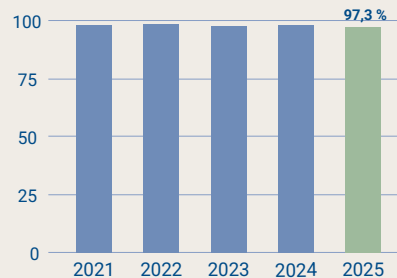
Liikevaihto, 1 000 €



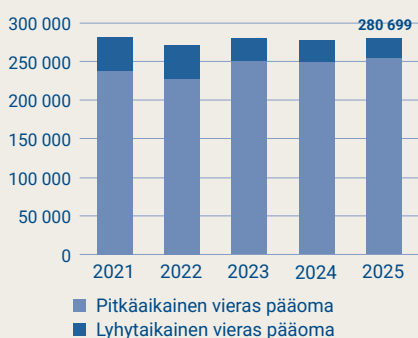
Omavaraisuusaste, %



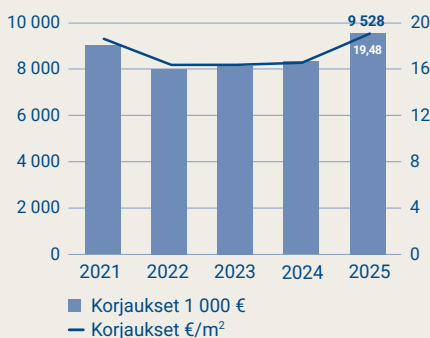
Vuokrausaste, %



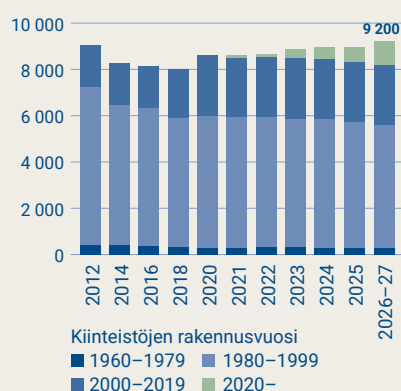
Korollinen vieras pääoma, 1 000 €



Korjaukset kiinteistöissä, 1 000 € ja €/m<sup>2</sup>



Kiinteistökehitys, asuntoja kpl



# 2025

## Tapahtumia kertomusvuodelta

### Kaartokatu 11 A, Rovaniemi

Peruskorjaus valmis



### Tilhentie 1, Mynämäki

Peruskorjaus valmis



### Miilutie 1, Karkkila

Peruskorjaus valmis



01  
2025

02  
2025

06  
2025

07  
2025

08  
2025

09  
2025



### RAFO 2025

Osallistuimme  
Rahoitus- ja  
johtamisfoorumiin



### Kaartokatu 11 D, Rovaniemi

Harjannostajaiset

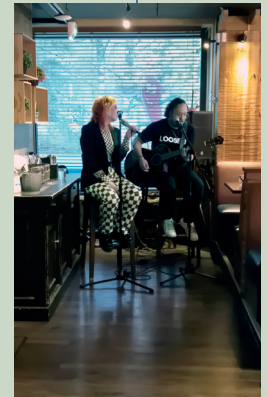


### Puistikkotie 3, Sipoo

Peruskorjaus valmis



### Kuntamarkkinat



### Leikinpolku 1, Ylöjärvi

Harjakorkeudessa,  
tunnelmia harjakaisista



# Strategiset painopisteet

## Liiketoimintaa kannattavasti ja vastuullisesti

Strategian onnistumista tukee luotettava omistajapohja, osaava henkilöstö, vahva oma pääoma ja optimaalinen rahoitusrakenne. Kannattava liiketoiminta mahdollistaa vastuullisen kasvun. Strategiakaudelle on laadittu taloudelliset ennusteet, joita päivitetään säännöllisesti. Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A-osakesarja säilyy kuntien omistuksessa, mikä antaa hyvät edellytykset toiminnalle. Omistajille arvoa syntyy omistajaohjauksen kautta, jolloin lähtökohtana on kohtuuhintainen asuminen ja osakkeen arvonnousu.

## Kestävä asuminen

Kiinteistöjen ylläpidossa ja rakennuttamisessa huomioidaan kestävä kehitys, elinkaariajattelu ja energiatehokkuus. Kiinteistöissä hyödynnetään energiaa säästäviä ratkaisuja. Lämmityksen, sähkön ja veden käyttöä seurataan ja analysoidaan optimoiden kiinteistöjen kulutusta. Aukkaille mahdollistetaan asianmukaiset kierrätysmahdollisuudet ja selkeät lajitteluohjeet. Rakennuttamisessa suositaan ympäristöystävällisiä, uusiutuvia ja vastuullisesti tuotettuja rakennusmateriaaleja.

## Tyytyväiset asukkaat ja henkilöstö

Laadukkaalla asiakaspalvelulla ja selkeällä viestinnällä saavutetaan hyvä asukastytyväisyys. Tarjoamme asuntoja, jotka vastaavat asukkaiden elämäntilanteisiin ja asumistarpeisiin mahdollisimman hyvin. Uudistuotanto, kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito ja peruskorjaukset mahdollistavat asuntojen hyvän vuokrattavuuden ja kohtuuhintaisen vuokratason. Yhtenäiset käytännöt, selkeät prosessit ja digitalisaation hyödyntäminen asiakaspalvelussa edistävät työntekijöiden sekä asukkaiden tyytyväisyyttä. Henkilöstön tyytyväisyyttä ja motivaatiota edistetään panostamalla työterveys- ja työhyvinvointipalveluihin sekä kouluttautumismahdollisuuksilla.

### VASTUULLISUUSOHJELMA JA -RAPORTOINTI OSANA STRATEGIAA

LIIKETOIMINTAA  
KANNATTAVASTI  
JA VASTUULLISESTI



TYTYTYVÄISET  
ASUKKAAT JA  
HENKILÖSTÖ

KESTÄVÄ ASUMINEN

# Kasvun ja tuloksen teon vuosi haastavassa markkinassa

Kasvupainotteisen strategiakautemme ensimmäinen vuosi onnistui hyvin ja asetetut tavoitteet saavutettiin. Yleisesti tarkastellen kiinteistö- ja rakennusala on viime vuosina pahoin kriisiytynyt ja lyhyellä aikajänteellä muutosta parempaan ei ole nähtävissä. Rakentamisen elpyminen antaa odotuttua ja asuntoaloituksissa on saavutettu uusia pohjalukemia. Tästä huolimatta myytävien ja vuokrattavien asuntojen tarjonta ylittää kysynnän, joten markkina pitää hintojen nousun kurissa. Asuntojen hinnat ovat laskeneet, rahoitus on vaikeutunut ja vuokratarkistukset ovat maltillisia. KAS-konsernissa on jo pitkään ollut tasainen riskit huomioiva toimintakulttuuri, jossa rahoitus, vuokrausaste, asiakaspito ja harkitut investoinnit ovat avainasemassa. Globaali maailmantilanne on haastava ja niin inflaation kuin korkotason muutokset saattavat tapahtua nopeasti ja ennalta arvaamattomasti. Riskien huomioiminen on pitänyt toimintakykymme hyvänä ja liiketoiminnan tuloksellisenä poikkeavissakin olosuhteissa.

Rakennus- ja kiinteistöalan kurimuksesta sekä yleisestä heikosta taloustilanteesta huolimatta toimintavuotemme oli menestyksenkäs ja saavutimme niin strategiset kuin vuosittaisen tavoitteet. Taloudellisten tunnuslukujen vahvistuessa ja yhtiön positiivisen kehityksen myötä on toimintakykymme eri suhdannetilanteissa hyvä. Kriisitilanteissa olemme osoittaneet toimintavarmuutta ja pystyneet pitämään vuokratason nousun maltillisena, mutta samalla olemme tehneet hyvää tulosta. Vakaa ja ennakoitava toiminta tuo myös asukkaille turvallisuutta, jolloin asiakastyytyväisyys paranee, vaihtuvuus pienenee ja vuokrausaste säilyy korkealla. Näin ensimmäisenä strategiavuonna olemme pystyneet jatkamaan toimintaa arvopohjamme mukaisesti; luotettavasti, turvallisesti ja vastuullisesti. Omistajaohjauksen tavoite, kohtuuhintainen vuokra-asuminen osakaskunnissa ja yhtiön arvonnousu, on toteutunut.

Kertomusvuodelta laaditaan ensimmäinen vastuullisuusraportti, joka pohjaa VSME-standardin mukaiseen raportointiin. Vastuullisuusohjelma ja -raportointi ovat tärkeitä osia strategiaa, jossa liiketoimintaa toteutetaan kannattavasti ja vastuullisesti. Samalla kannetaan vastuu asukkaista, henkilöstöstä ja ympäristöstä. Vastuullisuusraportti esitetään erillisenä asiakirjana. Uudistuotannossa alkoi 149 uuden KAS kodin rakennuttaminen ja rakentamisvaiheessa oli loppuvuonna 258 asuntoa. Liikevaihto ylitti 70 M€ ja liikevoiton kasvaessa oli tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 7,5 M€. Vuokrausaste oli korkea 97,3 % ja vuodelle 2026 toteutettiin alle prosentin vuokratarkistus, joka edesauttaa alhaista vaihtuvuutta ja asiakaspidon vahvistamista. Lainarakenne on optimoitu ja osittain korkosuojattu, joten keskkorko säilyi maltillisella 2,4 %:n tasolla.

Katsausta kirjoittaessa on yhtiön 25. toimintavuosi jo käynnistynyt, joten hyvää KAS toimintakulttuuria on toteutettu pitkään. Samalla on luotu työyhteisökulttuuria, jossa vallitsee tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja hyvä tekemisen meininki. Nämä ilmenevät korkeana työtyytyväisyytenä ja työntekijöiden pitkinä työurina yhtiössä, jolloin vaihtuvuus tulee lähinnä eläkkeelle siirtymisten kautta. Asiantuntijaorganisaatio vaatii vahvaa osaamista, jatkuvaa kehittymistä, itsenäistä työtettä ja sopeutumista, varsinkin viime vuosina, muuttuviin tilanteisiin. Henkilöstö on onnistunut työssään ja sitä kuvastaa tuloksellinen vuosi sekä asiakastyytyväisyys. Omasta puolestani esitän kiitokseni henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja asukkaillemme. KAS-konsernin uusi kasvujohteinen strategia on osoittanut toimivuutensa, ja sen mukaisesti jatkamme positiivisissa merkeissä alkanutta juhluvuotta eteenpäin.

**Jarmo Kuosa**  
toimitusjohtaja



”

*Riskien huomioiminen on pitänyt toimintakykymme hyvänä ja liiketoiminnan tuloksellisena poikkeavissakin olosuhteissa.*



### Kiinteistöjen veden, lämmön ja sähkön kulutus, kWh/Rm<sup>3</sup> ja l/Rm<sup>3</sup>



Helmikuussa 2025 käynnistyi yhtiön ensimmäinen vihreän rahoituksen peruskorjaushanke Kaartokatu 11 D:ssä Rovaniemellä.

# Vastuullisuus arjessamme

KAS asunnot on toiminut kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti, mutta vastuullisuutta ei ole aiemmin mitattu, eikä siitä ole raportoitu.

Yhtiön yksi perustehtävä – kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoaminen erilaisiin elämäntilanteisiin – kuvastaa toiminnan vahvaa yhteiskunnallista merkitystä sekä sosiaalista ja taloudellista vastuuta.

Vuonna 2024 käynnistimme järjestelmällisen vastuullisuustyön, jonka tavoitteena on tehdä työstä näkyvää, mitattavaa ja tavoitteellista. Olemme määritelleet keskeiset vastuullisuusteemat yhdessä sidosryhmiemme kanssa. Arvioinnissa tunnistettiin toiminnan kannalta merkittävimmät taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset sekä niihin liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Kaksoisolennaisuusanalyysi ohjaa vastuullisuustyötä ja vastuullisuusraportoinnin painopisteitä. Vastuullisuus on meille strateginen valinta, joka tukee pitkäjänteistä kannattavuutta, vahvistaa asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttä sekä edistää kestävä kehitystä.

## Vastuullisuustyön käynnistäminen ja lähtötaso

Yhtiön vastuullisuustyö perustuu strategiaan ja missioon luoda turvallista, viihtyisää ja kohtuuhintaista asumista. Vastuullisuusraportointi sai alkunsa vuonna 2024, jolloin vastuullisuus sisällytettiin osaksi yhtiön uutta strategiaa. Kyseisestä vuodesta toteutimme ensimmäisen päästölaskennan, joka antoi kattavan kuvan yhtiön liiketoiminnan aiheuttamista ilmasto-

vaikutuksista. Lisäksi laadimme skenaariolaskelman päästökehityksestä ja pitkän aikavälin ilmastotiekartan, joka näyttää suunnan ja tavoitteet yhtiön päästöjen vähentämiseksi.

Skenaariolaskenta tarkoittaa erilaisten tulevaisuuden vaihtoehtojen tarkastelua laskelmien avulla. Laskelmat perustuvat yhtiön strategian mukaiseen liiketoimintaan, ja niissä on huomioitu muun muassa lainsäädännön ja päästökehityksen muutokset, kiinteistökannan kehitys sekä energiatehokkuustoimenpiteet ja peruskorjaukset. Skenaariolaskennan lähtötasona toimi vuoden 2024 päästölaskenta, jonka pohjalta saatiin arvio yhtiön päästökehityksestä nykyisillä toimenpiteillä.

## Konkreetit teot kiinteistöissä

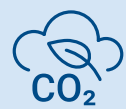
Kohtuuhintaisen asumisen lisäksi vastuullisuustyö näkyy konkreettisina tekoina kiinteistöissämme. Panostamme suunnitelmalliseen kiinteistön ylläpitoon, energiatehokkuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Menneen vuoden aikana toteutimme useita peruskorjauksia ja energiaremontteja, joiden tavoitteena on pienentää energiankulusta, vähentää päästöjä ja parantaa asumisviihtyvyyttä.



Vuonna 2025 valmistuivat peruskorjaukset Tilhentiellä Mynämäessä, Miilutiellä Karkkilassa, Kaartokadulla Rovaniemellä ja Puistikkotiellä Sipoossa.



Härkiuhdantiellä Hämeenlinnassa toteutettiin lämmitysjärjestelmän kehittämishanke, jonka myötä öljynkulutuksen arvioidaan vähenevän noin 38 000 litraa vuodessa. Kiinteistöissä siirryttiin hybridimalliin, jossa öljylämmitystä täydennettiin vesi-ilmalämpöpumpulla. Ratkaisu parantaa energiatehokkuutta, vähentää päästöjä, säästää euroja ja tuo varmuutta lämmitykseen.



Yhtiö on linjannut, että kiinteistöissä käytettävä sähkö on hiilineutraalia.

## 2025–2029

### Fossiilisten polttoaineiden vähentäminen ja siirtymä puhtaampaan energiaan

- Fossiilisten polttoaineiden käytön vähentäminen
- Siirtyminen puhtaampaan lämmitykseen ja hiilineutraali sähkö
- Peruskorjauskohteissa tavoitellaan energiatehokkuuden parantamista

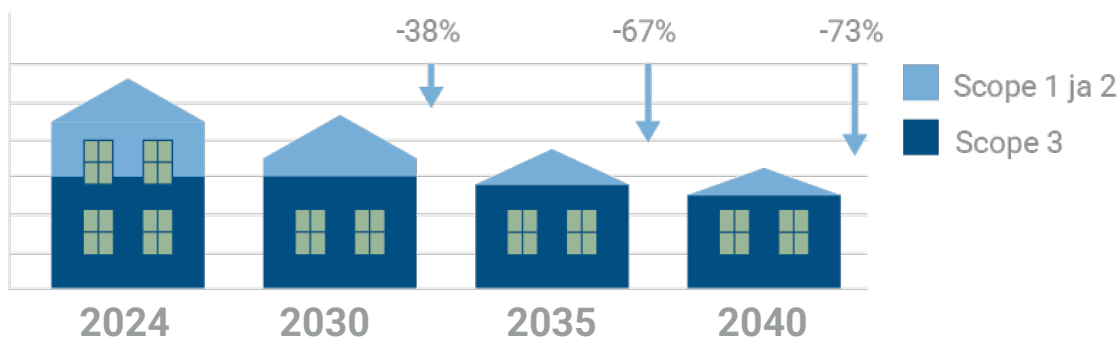
## 2030–2034

### Kiinteistöjen energianhallinta ja käytön optimointi

- Kiinteistöjen energiankulutusta optimoidaan seurantadatan avulla
- Energiatohokkuuden jatkuva parantaminen toimenpiteiden ja tietoisuuden kehittymisen kautta

Konsernin päästöt  
2030: -16 %

Ilmastotiekartan tavoitteena on pienentää erityisesti oman toiminnan ja ostetun energian päästöjä



### Ilmastotiekartta

Skenaariolaskenta luo ilmastotiekartalle laskennallisen perustan ja tavoitetason. Ilmastotiekartta on suunnitelma, jossa kuvataan konkreettiset toimenpiteet ja aikataulut, joiden avulla yritys vähentää kasvihuonepäästöjään ja etenee kohti ilmastotavoitteitaan. Ilmastotiekartassa on kuvattu strategiakausien painopistealueet ja toimenpiteet päästöjen vähentämiseksi.

Ilmastotiekartassa kuvataan nykyisen ja kahden seuraavan strategiakauden ilmastoon liittyvät painopisteet. Strategiakaussille on asetettu päästötavoitteet, jotka kuvaavat yhtiön kokonaispäästöjen vähenemistä suhteessa vuoden 2024

lähtötasoon. Lisäksi tarkastellaan erikseen Scope 1 ja 2 -päästöjä, jotka kuvaavat yhtiön omaa energiankäyttöä ja siitä aiheutuvia päästöjä. Tavoitteena on, että vuoteen 2040 mennessä yhtiön kokonaispäästöt vähenevät 38 prosenttia lähtötasosta, ja Scope 1 ja 2 -päästöt 73 prosenttia.

### Vastuullista asumista

Ympäristövastuun ja kohtuuhintaisen asumisen lisäksi vastuullisuus tarkoittaa meille ennen kaikkea turvallista, luotettavaa ja viihtyisää arkea asukkaillemme. Huolehdimme kiinteistöjen kunnosta suunnitelmallisesti ja ennakoivasti, jotta asuminen on sujuvaa ja turvallista.

## 2035–2039

### Elinkaaren hiilivaikutuksien hallinta ja positiivisen kädenjäljen kasvattaminen

- Uudishankkeiden hiilibudjetit
- Elinkaarien hallinta
- Vähäpäästöiset materiaalit
- Aurinkopaneelit
- Kiertotalousratkaisut

**Konsernin päästöt**  
2035: -33 %

## 2040

### Kiinteistökannan pienenevä hiilijalanjälki

- Tavoitteena vähentää oman toiminnan ja ostetun energian päästöjen määrää -73 %
- Konsernin kokonaispäästöjen vähentämisen tavoite -38 %

**Konsernin päästöt**  
2040: -38 %



*Kaikki ilmastotiekartan päästövähennykset ovat huoneistotilavuuteen suhteutettuja lukuja ja vertailuvuosi on 2024.*



Huolehdimme kiinteistöjen pitkäjänteisestä ylläpidosta, säännöllisestä huollosta ja oikea-aikaisista korjauksista. Näillä toimilla varmistamme, että rakennukset säilyttävät arvonsa ja tarjoavat terveellisen sekä turvallisen asuin- ympäristön tulevaisuudessa. Rakentamisessa ja huolto- korjauksissa huomioimme energiatehokkuuden ja kestävät ratkaisut, jotka vähentävät asumisen ympäristövaikutuksia.

Vastuullisuus näkyy myös arjen palveluissa ja kohtaamisissa. Olemme helposti tavoitettavissa, reagoimme nopeasti ja kohtelemme kaikkia asukkaitamme tasapuolisesti. Edistämme yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä sekä

kannustamme asukkaitamme osallistumaan oman asuin- ympäristönsä kehittämiseen. Tavoitteenamme on luoda asuin- ympäristöjä, joissa arki sujuu, ihmiset viihtyvät ja asuminen on kestävää niin taloudellisesti, sosiaalisesti kuin ympäristön näkökulmasta – nyt ja pitkälle tulevaisuuteen.

**Vastuullisuusraportti julkaistaan yhtiön verkkosivuilla vuoden 2026 aikana**

# Yhteistyö, vastuullisuus ja rakentamisen tulevaisuus

Alkanut strategiakausi ohjasi toimintaa ja toi mukanaan uusia painotuksia hankkeisiin. Viisivuotisen strategiakauden alussa priorisoitiin pitkän korkotuen hankkeita, samalla kehittäen ja vahvistaen lyhyellä korkotukilainalla toteutettua vuokra-asumista, takauslainahankkeita sekä vapaan rahoituksen hankemuotoja. Rahoituksen tavoitelinjaus erosi aiemmista strategiakaudesta, missä rakennuttamisen rahoituksen painopiste on ollut lähes yksinomaan pitkän korkotuen toteutuksissa.

Kiinteistö- ja rakentamistiimin työ jakautuu kolmeen hanketyyppiin, joilla on selkeät vastuuhenkilöt. Projektipäällikkö **Juuso Koskela** vastaa yhtiön peruskorjaushankkeista, sekä uudisrakennushankkeesta Rovaniemellä. Rovaniemen Kaartokadulla toteutettiin yhtiön ensimmäinen vihreän rahoituksen peruskorjaushanke. Sen opit ja käytännöt toimivat suunnannäyttäjänä tulevillekin vihreän rahoituksen korjaushankkeille. Rovaniemelle vihdoin alkaneen uudisrakennushankkeen toivotaan tuovan helpotusta alueen vuokra-asuntopulaan. Uudisrakentamisen hankkeista vastaava rakennuttamispäällikkö **Leena Lindholm**

puolestaan johtaa uudiskohteiden toteutusta ja hankkekehitystä lukuisille paikkakunnille. Kiinteistöpäällikkö **Timo Raatikainen** vastaa koko kiinteistökannan ylläpito- ja vuosikorjauksista.

Projektipäällikön rooli rakennushankkeissa on monipuolinen ja vaativa.

”Projektipäällikkö vastaa siitä, että hankkeet toteutuvat suunnitellussa laatutasossa, aikataulussa ja budjetissa. Projektipäällikkö vastaa siitä, että noudatetaan sopimuksia, sekä rakentamista ja hankintaa ohjaavia lakeja ja asetuksia”, Leena kiteyttää.



”

*Valitsemme teknisesti eniten korjausta vaativat ja sijainniltaan parhaat kohteet, joiden kysyntä ja kannattavuus ovat hyviä.*

*Rovaniemen Kaartokadulla toteutettiin yhtiön ensimmäinen vihreän rahoituksen peruskorjaushanke.*



*Rakennamme ja ylläpidämme koteja, maailman tärkeimpiä paikkoja.*

*Uudiskohteet Keskuskatu 17 Mäntsälässä (vas.) ja Piisivalkeantie 5 Rovaniemellä (alla) valmistuvat toimintavuoden 2026 aikana.*

Laaja yhteistyö, talous, laatu, sekä aikataulu nivoutuvat yhteen hanketyön eri vaiheissa. Leena kertoo panostavansa hankkeissa laadukkaaseen kaavoitukseen, rakennuspaikkoihin ja hankintaprosesseihin.

”Hankemuodot ja hankintamenetelmät valitaan hanketavoitteiden mukaan”, hän toteaa.

Uudisrakennushankkeita rakennutetaan yhtiön hankkimille ja yhteistyössä kuntien kanssa kehitetyille tonteille. Hankkeita toteutetaan myös ostaen rakennusliikkeiden valmiiksi kehittämiä kohteita. Toteutettavat hankkeet palvelevat yhtiön pitkän aikavälin kehitystä, ovat järkeviä, sekä taloudellisesti perusteltuja.

Peruskorjauskohteet valitaan yhdessä isännöitsijöiden ja kiinteistöpäällikön kanssa.

”Valitsemme teknisesti eniten korjausta vaativat ja sijainniltaan parhaat kohteet, joiden kysyntä ja kannattavuus ovat hyviä”, Juuso kertoo.

Perusparannushankkeiden rahoituksen järjestäminen on monivaiheista ja aikaa vievää. Se vaikuttaa merkittävästi hankeaikatauluun ja rakennustöiden alkamisen ajankohtaan.

Peruskorjaushankkeiden onnistumisen avainedellytyksiä ovat laadukas, tavoitteita vastaava, suunnittelunohjaus, sekä avoin vuorovaikutus työmaavaiheessa. Yhteinen tavoite, säännölliset tapaamiset ja läsnäolo vahvistavat keskusteluyhteyksiä ja luottamusta. Kaikkien panos ja osaaminen on tärkeää. Kiinteistöjen vuosi- ja ylläpitokorjauksissa asumisen turvallisuus ja tekninen toimivuus ovat aina etusijoilla.

Rakentamisen strategiset tavoitteet saavutettiin hyvin vuonna 2025. Rakennusalan yleiset haasteet ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon murros näkyivät toiminnassa.

”Rakentaminen on syvällä suomalaisen yhteiskunnan koneistossa – kaikki suuret muutokset vaikuttavat tavalla tai toisella”, Leena summaa.

”Olemme ylpeitä yhteistyökumppaneistamme”, Leena ja Juuso toteavat yhdessä.



Suurista rahoitusta, lainsäädäntöä ja suhdanneympäristöä muokkaavista muutoksista huolimatta, rakentamisessa on yhdessä onnistuttu.

Toiminnan kehittämisessä Leena ja Juuso nostavat tärkeimmäksi asukkaan näkökulman korostamisen.

”Kotien rakentamisessa on mietittävä asukaskokemusta, asukasvetoa ja -pitoa. Asumismukavuudesta ei voi tinkiä”, Leena muistuttaa.

Tulevaisuudessa yhtiö jatkaa kiinteistökannan vahvaa kehittämistä ja hyvää ylläpitoa.

”Meillä on alkamassa useita peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeita, joissa korostuvat myös ympäristönäkökulmat, energiatehokkuus ja yhteiskuntavastuun konkreettiset teot”, Leena ja Juuso kertovat.

Hankkeita valmistuu tasaisesti, rakenteilla ja suunnitteilla on useita kohteita, joten uusia KAS koteja on tarjolla vastamaan vuokra-asuntojen kasvavaan kysyntään.

KAS asuntojen rakentamisen, korjaamisen ja ylläpidon ytimessä ovat yhteistyö, vastuullisuus ja asukkaan näkökulma.

”Rakennamme ja ylläpidämme koteja, maailman tärkeimpiä paikkoja”, Leena tiivistää.

# Asuntotuotanto 2025

## Uudistuotanto

### Rakenteilla



#### Ylöjärvi, Leikinpolku 1

Ylöjärven Soppeemäen asuinalueelle valmistuu 59 KAS kotia helmikuussa 2026. Kohde on ensimmäinen vihreän rahoituksen kohde ja se toteutetaan A-energialuokkaan.



#### Mäntsälä, Keskuskatu 17

Mäntsälän keskustaan valmistuu 50 uutta KAS kotia syksyllä 2026. Kohde on vihreän rahoituksen kohde ja toteutetaan A-energialuokkaan.



#### Lohja, Kullervonkatu 13–15

Lohjan keskustaan valmistuu 72 uutta KAS kotia. Arvioitu valmistuminen syyskuussa 2027.



#### Rovaniemi, Piisivalkeantie 5

Rovaniemen keskustan tuntumaan valmistuu 27 uutta KAS kotia. Kohde on A-energialuokan uudiskohde, joka valmistuu loppuvuodesta 2026.



#### Jyväskylä, Keljonkatu 24

Jyväskylään, Mattilanpellon alueelle on rakenteilla kaksi A-energialuokan kerrostaloa ja yhteensä 50 uutta KAS kotia.

### Suunnitteilla



#### Paimio, Kauppatie 4

Paimion keskustaan on suunnitteilla 37 asunnon A-energialuokan kerrostalo. Aloitus toukokuussa 2026.

#### Sipoo, Lukkarintie 1

Lukkarintielle on suunnitteilla 40 asunnon kerrostalo.

# Peruskorjaukset

## Valmistuneet



### Rovaniemi, Kaartokatu 11 A

Vuonna 2024 alkanut laaja peruskorjaus valmistui tammikuussa 2025.



### Karkkila, Miilutie 1

Vaiheittain edennyt peruskorjaus käynnistyi alkuvuodesta ja valmistui kokonaisuudessaan syyskuussa 2025.



### Sipoo, Puustikkotie 3

Alkuvuodesta käynnistynyt peruskorjaus valmistui elokuussa 2025.



### Rovaniemi, Kaartokatu 11 D

Ensimmäinen vihreän rahoituksen peruskorjaushanke käynnistyi helmikuussa ja valmistuu tammikuussa 2026.



### Mynämäki, Tilhentie 1

Alkuvuodesta alkanut peruskorjaus valmistui heinäkuussa 2025. Soluasunnot muutettiin nykyaikaisiksi kaksioiksi.



### Vihti, Kanervatie 9

Peruskorjaus käynnistyi lokakuussa ja valmistuu helmikuussa 2026.



*Vihreää rahoitusta voidaan myöntää investointihankkeelle, joissa syntyy selkeitä ja mittavia ilmastolle ja ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Valitut hankkeet edistävät vihreää siirtymää, ilmastonmuutoksen hillintää tai siihen sopeutumista.*

## Suunnitteilla

### Rovaniemi, Ounasjoentie 9–11

### Siuntio, Koulutie 1

### Siuntio, Charlotta Lönnqvistintie 2

### Ylöjärvi, Asemantie 5

# Annan perheelle juuri sopiva koti KAS asunnoilta

Anna Nyman on asunut jo kuusi vuotta KAS asuntojen kohteessa Vihdin Nummelassa tyttärensä ja koiransa kanssa. Asunto on ollut heille juuri perheen tarpeisiin sopiva.

”KAS asunnot valikoitui oikeastaan sen takia, että asunnon kokoon nähden vuokra oli kohtuullinen, lemmikit oli sallittuja ja sijainti oli meille ihan nappi, eli kaikki on lähellä. Oli tosi vaikea löytää asuntoa, mihin saa ottaa lemmikin ja se oli meille ihan ehdoton asia”, kertoo **Anna Nyman**.

”Tämä on palvellut meidän tarpeita todella hyvin, tässä on riittävästi tilaa, makuuhuoneet ovat kivan kokoiset ja koirallakin on ollut tilaa touhuta. Ihastuin tähän heti osittain senkin takia, että meillä on pieni terassi, se toi semmoisen tosi ison plussan. Pohjaratkaisu on tosi toimiva. Minun mielestäni jokainen neliö on käytetty tarpeellisesti”, Anna kehuu.

## Loistava sijainti

Annan 77-neliöinen koti on keskeisellä paikalla. Isot ruoka-kaupat ovat kävelymatkan etäisyydellä ja bussiyhteydet ovat todella hyvät. Helsinkiin pääsee kätevästi.

Annan mielestä asunto on lapsen kannalta erittäin toimiva, koska leikkipuisto on kivenheiton päässä ja koulumatka on lyhyt ja turvallinen. Vain yksi tie oli ylitettävä ja sekin on rauhallinen. Nuuskio sekä Nummelan harju ovat samoin lähellä. Samoin naapurit ovat mukavia.

”Tästä menee ehkä pari minuuttia tuohon harjun lenkipolulle, niin sekin on iso plussa, että pystyy ulkoilemaan. Vaikka tuossa on suhteellisen iso tie vieressä, niin siitäkään eivät tule kaikki hälyäänet niin pahasti tänne, että tässä on oma rauha”, kertoo Anna.

## Yhteisöllisyyttä kerhohuoneessa

”Asukastoimikunnassa olen ollut vähän mukana. Meillä on kellarissa kerhohuone, niin suunnittelimme, mitä sinne voisi tehdä. Ja pihatalkoot on semmoinen, missä olen mukana. Nämä ovat sellaisia kivoja juttua, yhdessä tehdään ja suunnitellaan”, Anna jatkaa.

Yhteistyö KAS asuntojen huollon kanssa on toiminut hyvin. Esimerkiksi kylpyhuoneen hanojen huolto on sujunut nopeasti. Myös asunnon saaminen oli nopeaa.

”Erityisen tyytyväinen olen tähän kokonaisuuteen, että tämä palvelee hyvin, tämä asunto. En ole ihan ensimmäisenä tässä miettimässä, että pitäisi jonnekin muualle lähteä. Tykäsytimme heti tähän ja olemme tykänneet tähän päivään asti”, Anna hehkuttaa.

”Käy katsomassa KAS:n sivuilta, että sattuuiko siellä olemaan sellaista asuntoa, mitä etsit”, Anna suosittelee.

» Anna Nyman viihtyy KAS kodissaan Vihdin Nummelassa.



*Tämä on palvellut meidän tarpeita todella hyvin. Ihastuin tähän heti osittain senkin takia, että meillä on pieni terassi, se toi semmoisen tosi ison plussan. Pohjaratkaisu on tosi toimiva. Minun mielestäni jokainen neliö on käytetty tarpeellisesti.*



# Asukasdemokratia

Asukasdemokratian tarkoituksena on luoda vahva pohja vuokranantajan ja vuokralaisten väliselle vuorovaikutukselle, yhteistyölle ja luottamukselle.

Asukasdemokratia tarjoaa vuokralaisille mahdollisuuksia vaikuttaa asumiseensa ja lisää heidän vastuuntuntoaan taloa koskevilla asioilla. Aktiivinen yhteistyö tekee talon asioiden hoitamisesta, tiedonkulusta ja vaikuttamisesta sujuvampaa, mikä puolestaan lisää asukkaiden turvallisuutta ja viihtyvyyttä.

Lisäksi asukasdemokratia edistää keskinäistä luottamusta, mikä on olennaista talojen hyvän kunnossapidon ja hoidon kannalta. Lisätietoa asukasdemokratiasta löytyy Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken verkkosivuilta osoitteesta [www.varke.fi](http://www.varke.fi).

## Asukkaiden kokous

Vuokralaisten asukkaat voivat käyttää päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa. Kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään yhteishallintolaissa osoitettuja asioita. Kokouksen kutsuu koolle joko asukastoimikunta tai asukastoimikunnan puuttuessa vuokranantaja. KAS asunnot kutsuu asukkaiden kokouksen koolle syksyllä vuokranmäärityksen yhteydessä. Muuten kokous kutsutaan koolle tarpeen mukaan.

## Asukastoimikunta

Asukastoimikunta on keskeinen osa asukasdemokratiaa. Asukkaiden kokous valitsee asukastoimikunnan jäsenet kahdeksi vuodeksi kerrallaan, ja asukastoimikunta puolestaan valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Asukastoimikunnan tehtäviin kuuluu antaa lausuntoja vuokranmäärityksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä sekä vuokranmäärityksestä. Toimikunta tekee myös esityksiä ja neuvottelevat talousarvioon sisällytettävistä korjaustoimista, ottavat kantaa isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen sekä järjestyssääntöjen sisältöön. Lisäksi asukastoimikunta päättää saunojen vuokraus- ja vuoroajakoperiaatteista ja valvoo niiden noudattamista.

## Asukashallitus

Hallinnollisesti maa on jaettu viiteen alueeseen: Uusimaa, Länsi-Suomi, Häme, Pohjanmaa ja Rovaniemi. Kaikilta alueilta valitaan asukastoimikuntien kautta postitse äänestäen ehdokkaat. Toimintakausi on kaksi vuotta kerrallaan.

Asukashallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, jonka valinnan KAS asunnot Oy:n hallitus vahvistaa. Asukashallituksen puheenjohtajalla on läsnäolo- ja puheoikeus yhtiön hallituksessa.

## Asukashallituksen jäsenet 2025

Päivi Lahti, puheenjohtaja, Vihti  
Merja Saartila, Varapuheenjohtaja, Ylöjärvi  
Juha Pulkkinen, Vihti  
Heleena Pekkala, Ylöjärvi  
Jouni Laaksomies, Rovaniemi  
Jouko Ojala, Kiiminki





*Hallituksen puheenjohtaja Eemeli Kajula ja toimitusjohtaja Jarmo Kuosa ovat tyytyväisiä yhtiön strategiakauden aloitukseen.*

### Hallituksen puheenjohtajan terveiset

# Vakaalla pohjalla kohti kestäväää kasvua

Vuosi 2025 oli KAS-konsernille hyvä ja eteenpäin vievä vuosi. Vaikka toimintaympäristö on edelleen ollut haastava, olemme onnistuneet tarttumaan mahdollisuuksiin ja jatkamaan strategiaan pohjautuvaa, suunnitelmallista ja kestäväää kasvua.

Yhtiön taloudellinen tulos oli vahva, mikä osaltaan kertoo toimintamme vakaudesta ja luotettavuudesta. Hyvä kannattavuus ja korkea vuokrausaste ovat mahdollistaneet sen, että olemme voineet investoida uusiin kohteisiin ja samalla pitää huolta nykyisestä asuntokannastamme. Samalla olemme voineet pitää vuokrien kehityksen maltillisena, mikä on keskeinen osa yhtiön perustehtävää tarjota laadukasta ja kohtuuhintaisista asumista.

Kuluneena vuonna käynnistimme 149 uuden asunnon rakentamisen. Nykyisessä markkinatilanteessa tätä voi pitää hienona saavutuksena ja se kertoo siitä, että pitkäjänteinen työ, huolellinen riskienhallinta ja selkeä suunta kantavat. Kasvumme perustuu edelleen vastuulliseen ja kannattavaan tekemiseen.

Vastuullisuus on vuoden aikana tullut entistä näkyvämmäksi osaksi yhtiön arkea. Vastuullisuus ei ole erillinen kokonaisuus, vaan ohjaa päätöksentekoa kaikessa tekemisessämme, niin investoinneissa, kiinteistöjen ylläpidossa kuin asukkaiden kanssa tehtävässä työssä.

Huomionarvoista on myös se, että pitkäjänteinen kehitystyö näkyy arjen tekemisessä, asiakastyytyväisyys on hyvällä tasolla ja henkilöstö on sitoutunut. Juuri nämä tekijät auttavat meitä onnistumaan myös silloin, kun ympärillä tapahtuu nopeita muutoksia.

Haluan hallituksen puolesta kiittää lämpimästi yhtiön henkilöstöä, johtoa ja yhteistyökumppaneita kuluneesta vuodesta. Teidän työnne näkyy konkreettisesti asukkaidemme arjessa. Näistä lähtökohdista on hyvä jatkaa eteenpäin luottavaisin mielin.

**Eemeli Kajula**  
Hallituksen puheenjohtaja

# Hallitus



**Eemeli Kajula**  
puheenjohtaja  
projektipäällikkö  
Rovaniemi



**Mikael Grannas**  
varapuheenjohtaja  
kunnanjohtaja  
Sipoo



**Jarmo Henriksson**  
jäsen  
asianajaja  
Vihti



**Jari Jussinmäki**  
jäsen  
kaupunkineuvos  
Paimio



**Marjo Kolehmainen**  
jäsen  
toimitusjohtaja  
Oulu



**Pekka Määttänen**  
jäsen  
kunnanjohtaja  
Hausjärvi



**Päivi Lahti**  
asukasedustaja  
asukashallituksen  
puheenjohtaja  
Vihti

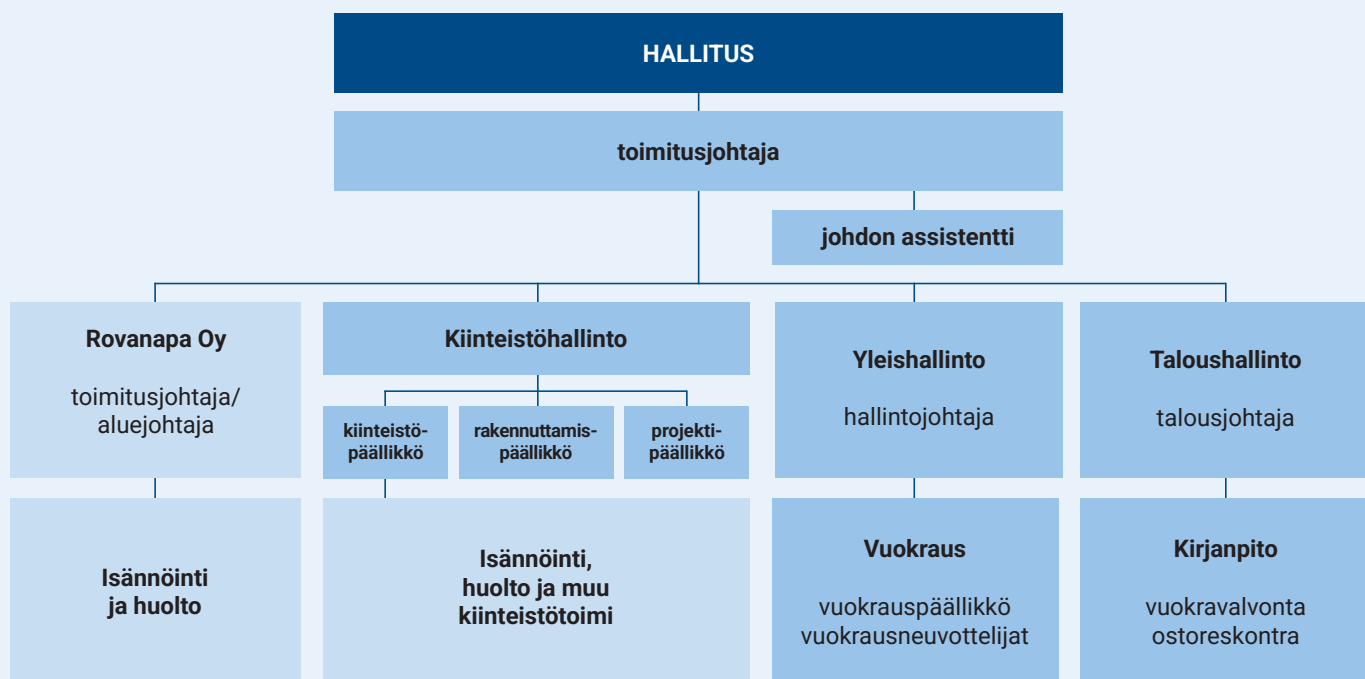


**Jarmo Kuosa**  
toimitusjohtaja



**Laura Laine**  
hallituksen sihteeri  
hallintojohtaja

# Organisaatio



■ KAS:n henkilökunta   ■ Ostettu palvelu

# Toimintakertomus

## ajalta 1.1.–31.12.2025

### Perustiedot

Perustamiskokous	06.03.2001
Yhtiö rekisteröity	05.04.2001
Y-tunnus	1656611-3
Yhtiön kotipaikka	Helsinki

### Toimintaympäristö

Vuonna 2025 Suomen talouden elpyminen oli odotettua hitaampaa euroalueen kasvusta huolimatta. Inflaation hidastuminen ja korkotason lasku helpottivat rahoitusolosuhteita aikaisempiin vuosiin verrattuna, mikä mahdollisti kotitalouksien ostovoiman asteittaisen palautumisen. Rakentamisen suhdanne pysyi matalana ja asuntomarkkinoiden elpyminen eteni hitaasti.

Kiinteistöalan toimintaympäristöön vaikuttivat vuonna 2025 erityisesti edelleen koholla pysyneet ylläpito-, energia- ja korjauskustannukset. Vaikka energian hintataso tasaantui aiempien vuosien voimakkaiden vaihtelujen jälkeen, kustannustaso säilyi pitkän aikavälin keskiarvoa korkeampana. Lisäksi palveluiden ja kunnossapidon hintojen nousu lisäsi painetta kiinteistöjen hoitokuluihin.

Korkotason asteittainen lasku näkyi positiivisesti rahoituskuluihin erityisesti vaihtuvakorkoisten lainojen osalta. Tämä helpotti korjaushankkeiden ja muiden investointien suunnittelua, vaikka rakennusalan yleinen epävarmuus sekä rahoituksen saatavuus ja luototusasteet aiheuttavat haasteita. Korkotason odotetaan pysyttelevän maltillisena, mutta globaali tilanne huomioiden olevan nousujohteinen.

Kiinteistömarkkinassa vuosi oli edelleen sopeutumisen aikaa. Tilojen käyttöasteisiin, vuokratasoihin ja kiinteistöjen arvotuksiin vaikuttivat yleinen talouskehitys, käyttäjien muuttuvat tilatarpeet sekä varovainen investointiympäristö. Asuinkiinteistöissä toimintaympäristö säilyi kuitenkin suhteellisen vakaana, ja painopiste oli erityisesti kiinteistöjen teknisen kunnan, energiatehokkuuden ja pitkäjänteisen ylläpidon varmistamisessa.

Asuntokaupan piristyminen on ollut hidasta ja runsas tarjonta pitää edelleen myyntiajat pitkinä sekä hinnat laskusuunnassa. Kaupunkien väliset erot hintakehityksessä ovat suuria. Vuokramarkkinoilla on edelleen runsaasti tarjontaa, mikä pitää vuokrankorotukset hyvin alhaisina tai jopa laskevin. Alhaisen uudistuotannon ja väestönkasvun isommissa kaupungeissa odotetaan purkavan vuokramarkkinan ylitarjontaa. Korkotukilainavaltuuksien merkittävä lasku vuosille 2026–27 tulee vähentämään valtion tukemaa asuntotuotantoa.

KAS-konserni keskittyi vuokra-asumisen tarjoamiseen pääasiassa kasvukeskuksissa ja niiden kehyskunnissa. Vuokran-

tarkistukset tehtiin maltillisesti huomioiden myös alueen kysyntä. Toimintavuoden aikana päästiin aloittamaan suunnitellusti kolme uudiskohdetta. Uudistuotannon lisäksi käynnistettiin useita peruskorjaushankkeita. Myös panostuksia energiatehokkuuden parantamiseen ja uusiutuvan energian käyttöön lisättiin mahdollisuuksien mukaan.

### Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto tilikaudella 2025 oli 70,4 (68,4) miljoonaa euroa, mikä on 2,8 % (5,3 %) enemmän kuin edellisellä vuonna. Liikevaihdon kehitykseen on vaikuttanut erityisesti valmistuneet uudiskohteet ja maltilliset vuokrantarkistukset.

Tilikauden liikevoitto oli 14,4 (13,8) miljoonaa euroa, joka on 20,4 (20,2) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 7,5 (6,3) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 5,7 (4,7) miljoonaa euroa. Tuloksen kehitykseen ovat vaikuttaneet liikevaihdon kasvu, palvelujen kilpailuttaminen ja hajautettu rahoitussalkku.

KAS asunnot Oy:n (emo) tilikauden tulos oli 0,5 (0,3) miljoonaa euroa ja oma pääoma vuoden 2025 lopussa oli 49,0 (48,5) miljoonaa euroa.

Alakonserneista KAS kodit -konsernin tilikauden tulos oli 6,5 (6,3) miljoonaa euroa ja oma pääoma 124,9 (111,9) miljoonaa euroa.

### Tase

KAS asunnot -konsernin taseen loppusumma tilikauden lopussa oli 464,1 (452,7) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 141,5 (136,2) miljoonaa euroa. Vieraan pääoman määrä koko konsernissa oli 320,5 (314,3) miljoonaa euroa. Vuoden lopussa 70,0 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta ulkona olevien emissioiden määrä oli 13,0 (13,0) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 31,0 % (30,6 %).

Emoyhtiön oma pääoma vuoden 2025 lopussa oli 49,0 (48,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 45,4 % (45,3 %).

### Rahoitus

Tilikauden lopussa korollisen vieraan pääoman määrä oli 280,7 (276,8) miljoonaa euroa. Lyhytaikaista korollista vierasta pääomaa oli 25,9 (27,8) miljoonaa euroa ja pitkäaikaista 254,8 (249,0) miljoonaa euroa. Uusia, pitkäaikaisia lainoja nostettiin 18,5 (14,2) miljoonaa euroa. Pitkäaikaista lainaa lyhennettiin 14,0 (12,8) miljoonaa euroa.

Korollisen velan keskikorko vuoden vaihteessa oli 2,40 %, kun vastaava korko vuonna 2024 oli 2,52 %. Rahoituskuluja maksettiin tilikauden aikana 7,3 (7,6) miljoonaa euroa.

Yhtiö jatkoi vuoden aikana investointeja kiinteistökannan ylläpitoon ja kehittämiseen. Investoinnit olivat yhteensä 25,8 miljoonaa euroa. Merkittävimmät investoinnit kohdistuivat peruskorjauksiin ja uudiskohteisiin.

## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

	2025	2024	2023	2022
<b>Toiminnan laajuus</b>				
Liikevaihto, 1 000 €	70 350	68 418	64 956	63 688
Muutos ed. vuodesta, %	2,8 %	5,3 %	2,0 %	1,5 %
Taseen loppusumma, 1 000 €	464 082	452 677	449 315	434 630
Asuntokanta kauden lopussa	8 953	8 996	8 867	8 704
Vuokrausaste %, kauden lopussa	97,3 %	98,1 %	97,8 %	98,5 %
<b>Kannattavuus</b>				
Liikevoitto, 1.000 €	14 371	13 847	13 027	13 317
% liikevaihdosta	20,4 %	20,2 %	20,1 %	20,9 %
Tulos ennen tp-siirtoja ja veroja, 1 000 €	7 542	6 343	7 020	9 968
% liikevaihdosta	10,7 %	9,3 %	10,8 %	15,7 %
Tilikauden voitto	5 730	4 706	5 433	7 842
% liikevaihdosta	8,1 %	6,9 %	8,4 %	12,3 %
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	4,0 %	3,4 %	4,1 %	6,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto, -% (ROI)	3,5 %	3,4 %	3,2 %	3,3 %
<b>Rahoitus ja taloudellinen asema</b>				
Omavaraisuusaste, %	31,0 %	30,6 %	29,9 %	29,8 %
Korollinen vieras pääoma, 1 000 €	280 699	276 798	279 601	271 190
Rahavarat, 1 000 €	14 969	17 767	16 527	18 212
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>				
Osakkeiden lukumäärä, kpl	201 022	201 022	201 022	201 022
Tulos / osake, €	28,35	23,27	26,95	38,87
Oma pääoma / osake, €	703,81	677,73	655,84	629,11
Osakkeen nimellisarvo, €	168,19	168,19	168,19	168,19

### Kiinteistöinvestoinnit, uudisrakentaminen ja realisoinnit

Rakentaminen on jatkunut suunnitellusti edellisten vuosien tapaan. Tilikauden aikana aloitettiin uudiskohteiden rakentaminen Lohjalla, Mäntsälässä ja Rovaniemellä, yhteensä 149 asuntoa. Vuoden 2024 aikana aloitettu 59 asunnon uudiskohteen rakentaminen Ylöjärvellä eteni suunnitellusti ja kohde valmistui helmikuussa 2026. Realisoinnit jäivät vähäisiksi, ainoastaan pitkään realisointilistalla ollut 52 asunnon kiinteistö myytiin.

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikauden aikana 9,5 (8,3) miljoonaa euroa. Korjausten määrä tilikauden keskimääräistä neliömäärää kohden oli 19,48 euroa, kun se edellisenä vuonna oli 16,95 euroa. KAS-konserni huomioi tulevissa peruskorjauksissa

huoneistoihin ja kiinteistöihin tehdyt vuosittaiset korjaustoimenpiteet. Vuoden 2025 aikana peruskorjauksia valmistui Karkkilassa, Mynämäellä, Sipoossa ja Rovaniemellä.

Tilikauden aikana jatkettiin kiinteistöjen teknisen kunnan kartoituksia sekä arvioitiin tulevia korjauksia ja painotettiin yhä enemmän peruskorjauksia. Näiden tietojen pohjalta kiinteistöille on laadittu pitkän tähtäyksen kunnossapitosuunnitelmat, jotka antavat kokonaiskuvan koko kiinteistökannan kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista.

Konsernin kiinteistöjen arvonmäärittäystä ovat tehneet Catella, Newsec ja auktorisoidut kiinteistöarvioijat. Arvonmäärittäisiä jatketaan tulevina vuosina aina tarpeen mukaan. Yhtiön kiinteistöomaisuus on arvioitu substanssiarvoon rahoittajia varten.

## Vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen toiminnallinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 97,3 % (98,1 %) ja vaihtuvuus oli 22,3 % (24,1 %). Vuokrausasteen vahvistaminen on ollut KAS asuntojen yksi keskeinen strateginen ja operatiivinen tavoite, josta on siirrytty korkean vuokrausasteen myötä kohti asiakaspitoa. Vuokratarkistukset on pidetty useamman vuoden maltillisella tasolla ja panostettu huoneistojen ylläpitokorjauksiin. Näin jatketaan yhtiön strategian mukaista linjaa, jossa tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaista asumista.

## Tutkimus- ja kehittämistoiminta

Konserni on panostanut henkilökunnan kouluttamiseen. Konsernin henkilökunta on osallistunut oman ammattitaidon kehittämiseen liittyviin koulutus- ja opintotilaisuuksiin. Toimintavuoden aikana konsernin eri toimintojen prosesseja ja toimintatapoja on edelleen kehitetty.

## Arvio toiminnan merkittävistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

KAS asunnot -konsernin riskienhallinta perustuu hyvän hallintotavan mukaisiin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin kuuluvaan riskikartoitukseen. Konsernin omaisuus-, vastuuvahinko- ja keskeytysriskit on suojattu vakuutuksilla ja ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä. Riskirekisteriä kartoitetaan ja ylläpidetään säännöllisesti.

## Strategiset riskit

Vuokraustoiminnan merkittävimmät riskit liittyvät asuntojen käyttöasteen laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä vuokrasaatavien kasvuun. Käyttöasteen, vaihtuvuuden ja vuokrasaatavien muutoksia seurataan kuukausittain. Kiinteistökannan korjaustoiminnalla, uudistuotannolla ja epäkuranttien kohteiden realisoinnilla vuokrausaste pidetään korkeana ja vaihtuvuus alhaisena.

Hallitus on määritellyt ne taloudelliset ja toiminnalliset kriteerit, jotka mahdollistavat osakkuuden yhtiössä. Apporttipäätöksen tehneiden ja omaisuuden siirtosopimuksen allekirjoittaneiden kuntien kanssa sovitaan niin taloudellisesta kuin teknisestä vastuunjaosta. Lähtökohta on, että luovuttava kunta tai omistaja vastaa kaikesta toiminnasta omistuksen siirtopäivään asti ja yhtiö siitä eteenpäin. Osakaskunta saa luovutuksessa vastineeksi yhtiön osakkeita.

## Operatiiviset riskit

Operatiiviset riskit liittyvät henkilöstön riittävyyteen, osaamiseen, organisaation tehokkuuteen sekä tietoturvariskeihin. Organisaatorakenne on muodostettu niin, että se toimii selkeästi ja jokaisen vastuualueet on tarkoin määritelty. Henkilöstön määrä on optimoitu yhtiön tarpeita vastaavaksi. Eri toimintojen prosesseja kehitetään jatkuvasti.

Konsernin toiminta on riippuvainen ulkoisista IT-palveluista ja ratkaisuista. Yhtiö käyttää luotettavia IT-ratkaisuja ja tietoturvahallintoa välttääkseen käyttökatkokset sekä tietoturvariskit.

## Rahoitusriskit

Yhtiön rahoituksen riskienhallinta on määritelty hallituksessa. Konserni käyttää vain euromääräistä rahoitusta, jolloin valuuttamuutosriskejä ei ole. Rahoituksessa konserni käyttää useita korkokoreja korkoriskien minimoimiseksi. Osa luotoista on suojattu korkokatolla ja korkosuojauksia käytetään tarpeen mukaan.

## Vahinkoriskit

Merkittävimmät vahinkoriskit, kuten tulipalot ja vesivahingot, liittyvät kiinteistöihin. Vahinkoriskit on suojattu kiinteistön täysarvovakuutuksilla sekä ennaltaehkäisevällä turvallisuustyöllä.

## Ympäristövastuu

KAS asunnot on toiminnassaan sitoutunut huomioimaan ympäristöasiat. Vuokratilojen energian, veden ja sähkön kulutusta seurataan. Tavoitteena on säästää energiaa ja luonnonvaroja vähentämällä energian, veden ja sähkön kulutusta kiinteistöissä. Toiminnan kehittämisessä huomioidaan taloudellisuus, sosiaalisuus ja ympäristövastuullisuus. Kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa huomioidaan kestävä kehitys, elinkaariajattelu ja energiatehokkuus. Yhtiö kehittää jatkuvasti kiinteistökantaa toiminta-alueellaan tehden sen arvojen mukaisesti luotettavasti, turvallisesti ja vastuullisesti.

## Konsernirakenne ja asuntokanta

Konsernin emoyhtiö on KAS asunnot Oy. Emoyhtiöllä on suorassa omistuksessa tytäryhtiöitä, joista yksi muodostaa alakonsernin omistamiensa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kautta. Tilikauden lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 38 (37) yhtiötä. Vuokra-asunnoista 77,1 % on aravarajoitusten alaisia ja 22,9 % vapaarahoitteisia.

## Konsernirakenne ja asuntokanta vuoden 2025 lopussa:

	Yhtiö kpl	Asunto- kanta kpl
KAS asunnot Oy	14	601
KAS asumisoikeus Oy	1	405
Hopeakodit Oy	1	54
Kunta-korkotuki Oy	1	463
Kunta-kodit Oy	1	21
KAS kodit Oy, alakonserni	9	5 266
Kiinteistö Oy Rovatalo, alakonserni	11	2 143
KAS kodit kymppi Oy	1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>39</b>	<b>8 953</b>

Osakkeita merkinneinä 31.12.2025 olivat seuraavat osakkaat:

A-osakkeet	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	11 961
Eurajoen kunta	2 509
Hausjärven kunta	7 075
Hollolan kunta	409
Inkoon kunta	2 101
Karkkilan kaupunki	3 978
Kärkölen kunta	2 550
Maskun kunta	1 966
Muhoksen kunta	7 391
Mynämäen kunta	3 829
Myrskylän kunta	3 896
Nousiaisten kunta	4 155
Orimattilan kaupunki	2 696
Oulun kaupunki	3 620
Paimion kaupunki	13 628
Paraisten kaupunki	4 773
Pornaisten kunta	370
Pukkilan kunta	5 902
Raaseporin kaupunki	6 808
Rovaniemen kaupunki	56 901
Salon kaupunki	6 270
Sipoon kunta	8 816
Siuntion kunta	1 485
Vesilahden kunta	2 788
Vihdin kunta	22 889
Ylöjärven kaupunki	4 703
<b>A-osakkeet yhteensä</b>	<b>193 469</b>

B-osakkeet	Osakkeiden lukumäärä
Akaan kaupunki	30
Askolan kunta	30
Eurajoen kunta	1 249
Hattulan kunta	30
Hausjärven kunta	30
Hopeakodit Oy	2 655
Hollolan kunta	25
Hämeenlinnan kaupunki	90
Inkoon kunta	25
Jyväskylän kaupunki	160
Keravan kaupunki	80
Kouvolan kaupunki	30
Kärkölen kunta	25
Lappeenrannan kaupunki	80
Lohjan kaupunki	110
Lopen kunta	30
Muhoksen kunta	25
Muuramen kunta	30
Mynämäen kunta	30
Myrskylän kunta	30
Mäntsälän kunta	30
Orimattilan kaupunki	30
Oulun kaupunki	30
Paimion kaupunki	30
Paraisten kaupunki	25
Pirkkalan kunta	30
Pornaisten kunta	30
Porvoon A-asunnot Oy	80
Pukkilan kunta	30
Raaseporin kaupunki	59
Riihimäen kaupunki	50
Rovaniemen kaupunki	50
Salon kaupunki	80
Sipoon kunta	25
Siuntion kunta	25
Suomen Kuntaliitto	1 000
Turun kaupunki	500
Vesilahden kunta	25
Vihdin kunta	50
YH Länsi Oy	300
YH VS-Rakennuttaja Oy	200
Ylöjärven kaupunki	80
<b>B-osakkeet yhteensä</b>	<b>7 553</b>

## Hallinto

### Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.6.2025. Yhtiökokouksessa äänivalta on asetettu siten, että yksikään osakas ei voi äänestää yli 19,9 prosentin äänimäärällä.

### Osakkaat

Emoyhtiöllä oli 31.12.2025 osakkeita 201.022 kpl.

Yhtiön osakkeita ei ole yksityishenkilöiden omistuksessa.

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin. Kukin A-sarjaan kuuluva osake tuottaa yhtiökokouksessa 20 ääntä ja kukin B-sarjan osake yhden äänen. B-sarjaan kuuluvalla osakkeelle maksetaan osinkoa 1,1-kertainen määrä A-sarjaan kuuluvaan osakkeeseen verrattuna.

Yhtiön päätösvaltaa käyttävä A-osakesarja säilyy kuntien omistuksessa. Tämä luo luottamusta eri sidosryhmiin, kun yhtiön omistajat ovat luotettavia ja vastuullisia. A-osakesarjaa ei voi yhtiön osakassopimuksen mukaan omistaa muu taho kuin kunta, kuntayhtymä tai Suomen Kuntaliitto ry.

### Hallitus ajalla 1.1.–31.12.2025

Eemeli Kajula	puheenjohtaja
Mikael Grannas	varapuheenjohtaja
Jarmo Henriksson	jäsen
Jari Jussinmäki	jäsen
Marjo Kolehmainen	jäsen
Pekka Määttänen	jäsen

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhdeksän kertaa.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut Jarmo Kuosa ja toimitusjohtajan varahenkilönä hallintojohtaja Laura Laine.

### Tilintarkastaja

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana Hannu Riippi, KHT.

### Henkilöstö

Konsernihallinnon henkilöstömäärä oli vuoden lopussa 27 henkilöä, joista 20 työskenteli Helsingin toimipisteessä ja 7 Rovaniemellä.

Muiden konserniyhtiöiden palveluksessa oli vuoden lopussa 22 henkilöä, jotka työskentelivät Rovana Oy:n palveluksessa hallinto- ja kiinteistöhuollon tehtävissä.

Koko konsernin henkilöstömäärä vuoden aikana oli 49 henkilöä. Tilikauden 2025 palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 2,7 (2,7) miljoonaa euroa.

Henkilöstö	2025	2024	2023	2022
Palkat ja palkkiot, 1 000 €	2 723	2 672	2 622	2 536
Henkilöstö vuoden lopussa	49	50	50	51

### Ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 539.118,60 euroa kirjaetaan voitto/tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

## Alkuvuoden 2026 toiminnasta

KAS asunnot konsernin alkuvuosi 2026 on ollut toiminnallisesti vakaa ja strategisesti tavoitteellinen. Yhtiön toiminnassa korostuvat edelleen kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen, kiinteistökannan suunnitelmallinen kehittäminen ja vastuullisesti toteutetun kasvun edellytysten vahvistaminen strategian mukaisesti.

Yhtiön hallitus päätti pitää vuokratarkistuksen vuodelle 2026 maltillisena ja korotus oli keskimäärin vain 0,9 prosenttia, mikä kuvastaa onnistunutta riskienhallintaa, korkosuojauksia ja pitkäjänteistä talouden suunnittelua. Tavoitteena on edelleen varmistaa asukkaille turvallinen, viihtyisä ja kohtuuhintainen asuminen eri elämäntilanteissa.

Rakennuttamisessa ja peruskorjaamisessa alkuvuosi on ollut aktiivinen. Yhtiöllä on käynnissä neljä uudiskohdetta, jotka ovat rakenteilla Jyväskylässä, Lohjalla, Mäntsälässä ja Rovaniemellä. Ylöjärvellä valmistui helmikuussa uudiskohde, jossa 59 perhettä sai uuden KAS kodin ja uusia hankkeita on suunnitteilla. Peruskorjauksessa valmistui helmikuussa Rovaniemellä vihreän rahoituksen kohde ja uusia hankkeita on lähdössä toteutukseen. Suurin osa uudiskohteista toteutetaan vihreällä rahoituksella, mikä tukee yhtiön ympäristövastuuta ja energiatehokkuustavoitteita. Erityisesti suurien kasvukeskusten kehyskunnissa on vuokra-asuntojen kysynnän kehitykseen vastattu tuottamalla kohtuuhintaisia uusia asuntoja. Kysyntä on ollut poikkeuksellisen vahvaa, vaikka isoissa kasvukeskuksissa on ollutkin useilla toimijoilla haasteita vuokrauksessa.

Strategiakauden painopisteet näkyivät alkuvuoden toiminnassa. Yhtiö jatkaa työtä vakavaraisen talouden, korkean käyttöasteen, asukastyytyväisyyden ja vastuullisen kiinteistönpidon vahvistamiseksi. Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta yhtiön rahoitusrakenne, kiinteistökanta ja vuokrausaste säilyivät vahvalla tasolla.

Maaliskuussa 2026 yhtiö saavutti merkittävän virstanpylvään täyttäessään 25 vuotta. Juhlavuosi vahvisti kuvaa KAS asunnoista pitkäjänteisenä, valtakunnallisena ja vastuullisena vuokra-asuntotoimijana, jonka toiminta perustuu vakaaseen omistajapohjaan ja pitkäjänteiseen kehittämistyöhön.

### Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö jatkaa toimintaansa strategiansa mukaisesti. Tärkeimpiä painopisteitä ovat kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen, digitalisaation hyödyntäminen, uusien investointien ja korjaushankkeiden edistäminen. Taloudellinen näkymä on positiivinen, mutta yhtiö seuraa tarkasti markkinoiden muutoksia ja reagoi nopeasti tarpeen vaatiessa. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on nostaa yhtiön arvoa kiinteistökehityksen ja uudistuotannon avulla sekä tarjota asukkaille laadukkaita, viihtyisiä ja kohtuuhintaisia KAS koteja.

Hiilineutraaliuden saavuttaminen nousee yhdeksi tavoitteeksi ja sitä tukevat vähäpäästöiset rakennusmateriaalit sekä kiertotalouden periaatteiden mukaiset ratkaisut. Vihreä rakentaminen on lähtökohtaisena tavoitteena ja sen avulla alan toimijat vastaavat ympäristöhaasteisiin sekä kiristyviin säädöksiin. Vastuullisuus, luotettavat omistajat ja yhtiön arvot antavat hyvät suuntaviivat liiketoiminnalle.

# Tuloslaskelma konserni

EUR	Konserni 1.1.–31.12.2025	Konserni 1.1.–31.12.2024
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>70 350 412</b>	<b>68 417 584</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	251 410	39 877
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	541 676	479 834
Materiaalit ja palvelut	-18 809	-23 890
Henkilöstökulut	-3 284 904	-3 212 992
Poistot ja arvonalentumiset	-11 030 511	-10 527 402
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-1 558 180	-1 488 852
Käyttö ja huolto	-3 909 618	-3 726 611
Ulkoalueiden huolto	-798 215	-1 056 089
Siivous	-1 547 055	-1 576 478
Lämmitys	-8 919 434	-9 135 539
Vesi ja jätevesi	-3 703 253	-3 474 802
Sähkö ja kaasu	-2 368 820	-2 458 691
Jätehuolto	-1 992 718	-1 891 225
Vahinkovakuutukset	-767 730	-710 563
Vuokrat	-1 806 968	-1 719 420
Kiinteistövero	-1 987 426	-1 962 790
Korjaukset	-9 528 108	-8 340 003
Muut hoitokulut	-166 459	-185 804
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-39 053 986	-37 726 866
Luottotappiot	-653 764	-656 049
Liiketoiminnan muut kulut	-2 730 714	-2 942 975
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>14 370 810</b>	<b>13 847 122</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 829 309	-7 504 274
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>7 541 501</b>	<b>6 342 848</b>
Tuloverot	-134 712	-88 051
Laskennalliset verot	-1 707 827	-1 576 143
Vähemmistöosuudet	31 522	26 863
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>5 730 484</b>	<b>4 705 517</b>

# Tase konserni

EUR	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024
<b>VASTAAVAA</b>		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	3 196 885	3 284 441
Aineelliset hyödykkeet	438 149 852	423 439 281
Sijoitukset	6 274 837	6 275 233
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>447 621 574</b>	<b>432 998 955</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Lyhytaikaiset saamiset	1 491 178	1 910 617
Rahoitusarvopaperit	8 003 378	0
Rahat ja pankkisaamiset	6 965 786	17 767 143
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>16 460 342</b>	<b>19 677 761</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>464 081 916</b>	<b>452 676 716</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	33 836 810	33 836 810
Ylikurssirahasto	153	153
Asumisoikeusmaksut	9 224 507	9 718 621
Muut rahastot	80 609	0
Ed. tilikausien voitto (tappio)	92 607 761	87 977 192
Tilikauden voitto (tappio)	5 730 484	4 705 517
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>141 480 323</b>	<b>136 238 293</b>
Vähemmistöosuudet	2 058 183	2 089 705
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	257 277 119	251 462 670
Lyhytaikainen vieras pääoma	63 266 291	62 886 048
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>320 543 410</b>	<b>314 348 718</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>464 081 916</b>	<b>452 676 716</b>

# Tuloslaskelma emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2025	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2024
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>5 005 260</b>	<b>4 963 483</b>
Jälkiperintätuotot ja oikaisuerät	22 499	24 951
Henkilöstökulut	-79 400	-73 800
Poistot ja arvonalentumiset	-266 937	-242 572
Liiketoiminnan muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-56 959	-53 559
Käyttö ja huolto	-165 280	-159 208
Ulkoalueiden huolto	-22 048	-27 067
Siivous	-46 000	-50 153
Lämmitys	-234 460	-214 044
Vesi ja jätevesi	-78 579	-69 863
Sähkö ja kaasu	-33 090	-49 247
Jätehuolto	-60 500	-58 125
Vahinkovakuutukset	-15 675	-14 545
Vuokrat	-1 644 803	-1 621 608
Kiinteistövero	-37 026	-37 379
Korjaukset	-565 650	-334 050
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-2 960 069	-2 688 846
Luottotappiot	-70 201	-70 863
Liiketoiminnan muut kulut	-405 074	-381 521
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 246 079</b>	<b>1 530 833</b>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-835 851	-1 665 035
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>410 228</b>	<b>-134 202</b>
Tilinpäätössiirrot	245 000	510 000
Tuloverot	-116 109	-74 931
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>539 119</b>	<b>300 867</b>

# Tase emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 31.12.2025	Emoyhtiö 31.12.2024
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	97 179	155 614
Aineelliset hyödykkeet	9 324 687	9 508 635
Sijoitukset	77 770 417	77 770 417
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>87 192 283</b>	<b>87 434 666</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset	8 338 054	8 449 044
Lyhytaikaiset saamiset	718 880	1 257 789
Rahoitusarvopaperit	8 003 378	0
Rahat ja pankkisaamiset	5 703 167	11 894 546
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>22 763 479</b>	<b>21 601 379</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>109 955 761</b>	<b>109 036 045</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	33 836 810	33 836 810
Ylikurssirahasto	275	275
Ed. tilikausien voitto (tappio)	14 646 224	14 345 357
Tilikauden voitto (tappio)	539 119	300 867
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>49 022 427</b>	<b>48 483 308</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>818 094</b>	<b>818 094</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	28 484 822	29 098 884
Lyhytaikainen vieras pääoma	31 630 419	30 635 759
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>60 115 241</b>	<b>59 734 643</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>109 955 761</b>	<b>109 036 045</b>

# Rahoituslaskelma konserni

EUR	Konserni 31.12.2025	Konserni 31.12.2024
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>		
Myyntistä saadut maksut	70 278 673	68 519 820
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	583 433	519 711
Maksut liiketoiminnan kuluista	-45 741 185	-44 208 196
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	25 120 921	24 831 335
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6 965 734	-7 567 613
Saadut osingot liiketoiminnasta	1 445	1 361
Saadut korot liiketoiminnasta	411 910	222 708
Maksetut välittömät verot	-34 626	-147 332
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>18 533 916</b>	<b>17 340 459</b>
<b>Investointien rahavirta:</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-25 810 511	-13 093 499
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	577 360	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	397	-236 182
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	32 500
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-25 232 754</b>	<b>-13 297 181</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-14 585 865	-13 510 056
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18 486 723	14 207 182
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	-3 500 031
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>3 900 858</b>	<b>-2 802 904</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>-2 797 979</b>	<b>1 240 374</b>
Rahavarat tilikauden alussa	17 767 143	16 526 770
Rahavarat tilikauden lopussa	14 969 164	17 767 143
Rahavarojen muutos	-2 797 979	1 240 374

# Rahoituslaskelma emoyhtiö

EUR	Emoyhtiö 31.12.2025	Emoyhtiö 31.12.2024
<b>Liiketoiminnan rahavirta:</b>		
Myyntistä saadut maksut	4 968 832	4 970 688
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	22 499	24 951
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 724 961	-2 010 492
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3 266 370	2 985 147
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 866 385	-2 378 330
Saadut korot liiketoiminnasta	980 228	797 961
Maksetut välittömät verot	-23 990	-123 236
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>2 356 223</b>	<b>1 281 542</b>
<b>Investointien rahavirta:</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-24 553	-191 953
Myönnettyt lainat	641 575	2 700 589
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>617 021</b>	<b>2 508 636</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 416 246	-860 285
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	-3 500 000
Saatu konserniavustus	255 000	280 000
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-1 161 246</b>	<b>-4 080 285</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>1 811 999</b>	<b>-290 107</b>
Rahavarat tilikauden alussa	11 894 546	12 184 653
Rahavarat tilikauden lopussa	13 706 544	11 894 546
Rahavarojen muutos	1 811 999	-290 107

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä 21. päivänä huhtikuuta 2026

**Eemeli Kajula**  
Hallituksen puheenjohtaja

**Mikael Grannas**  
Varapuheenjohtaja

**Jarmo Henriksson**  
Hallituksen jäsen

**Jari Jussinmäki**  
Hallituksen jäsen

**Marjo Kolehmainen**  
Hallituksen jäsen

**Pekka Määttä**  
Hallituksen jäsen

**Jarmo Kuosa**  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.  
Helsingissä 12.5.2026

**Hannu Riippi**  
KHT



**Vuosi-  
kertomus  
verkossa:  
[kas.fi](https://kas.fi)**

