



**TYS** 

## **Toimintakertomus ja tilinpäätös 2025**

Turun Ylioppilaskyläsäätiö -  
Studentbystiftelsen i Åbo sr  
Y-tunnus: 0142348-6

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-12
Tilinpäätös	
Tase	1-2
Tuloslaskelma	3
Rahoituslaskelma	4
Liitetiedot	2-10
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	11
Allekirjoitukset	12
Tilinpäätösmerkintä	12
Tase-erittely	13-17
Tase-erittelyn liitteet	18-102

## TOIMINTAKERTOMUS 2025

### Säätiön tarkoitus

Turun Ylioppilaskyläsäätiö (TYS) on perustettu vuonna 1966. Säätiön sääntöjen mukaan sen pää tarkoituksena on huolehtia Turun seudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevien ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta. Tämän lisäksi säätiön tarkoituksena on huolehtia valmistuneiden ja muiden nuorten sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö hankkii ja rakentaa varojensa mukaan sopivasti sijoitettuja ja kohtuuhintaisia kiinteistöjä ja asuntoja kaikkine tarpeellisine lisätiloineen.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö rakentaa toimintapiirinsä alueelle opiskelija-asuntoja ja tarvittaessa muitakin rakennuksia, omistaa asunto-osakkeita ja kiinteistöjä, huolehtii maa-alueiden varaamisesta toiminnan kohderyhmän tulevaa tarvetta varten, ylläpitää säätiön toimintapiiriin liittyneiden opiskelijayhdistysten hallinnon tiloja ja opiskelijoiden vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja tiloja ja kehittää asuntoalueiden viihtyvyyden vaatimia palvelumuotoja sekä toimii muullakin tavoin sen toimipiiriin kuuluvien henkilöiden sosiaalisten ja taloudellisten edellytysten parantamiseksi.

### Toimitusjohtajan katsaus

Yleinen taloustilanne ei kääntynyt odotuksista huolimatta parempaan vielä vuonna 2025, vaikka viimeisellä neljänneksellä oli joitain positiivisia signaaleja.

Työttömyys jatkoi kasvuaan, mihin vaikutti osittain myös rakentamisen syvä ja pitkään jatkunut taantuma. Kiinteistö-, rakennus- ja vuokramarkkinan poikkeuksellisuus verrattuna aiempiin vuosiin jatkui vuonna 2025. Asuntorakentamisen näkymät ovat edelleen vaisut.

Julkisen talouden tila on heikko. Julkista taloutta painaa osittain myös korkotukilainojen tilastointitavan muutos vuonna 2022 siten, että ne lasketaan julkisen talouden velkasuhteeseen siitä huolimatta, että korkotukilainat eivät ole valtion tai muun julkisyhteisön ottamia lainoja.

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on vuokramarkkinoilla myös Turussa aiempaa enemmän, ja niiden vuokrat ovat voineet joustaa, toisin kuin valtion tukemien asuntojen, joiden vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen. Kustannusten noustessa on valtion tukemien asuntojen vuokria yleisesti jouduttu nostamaan ja ero niiden ja markkinavuokrien välillä on monella alueella kaventunut.

Opiskelijoiden toimeentulo on asumis- ja muiden tukimuutosten ja heikentyneen työllisyystilanteen vuoksi tiukentunut.

Turun väestömäärän lisääntyminen ja oppilaitosten strategiset painotukset näkyivät edelleen myös TYS:n asuntojen asukkaissa, joista aiempaa enemmän oli kansainvälisiä opiskelijoita. TYS:n asunnoissa asuvista oli kuukausittain keskimäärin noin 45 % kansainvälisiä opiskelijoita noin 110 eri maasta. Trendi vahvistaa myös yleistä kehitystä painopisteen siirtymisestä asunnon vuokraamisesta asumisen vuokraamiseen eli palveluiden painottumiseen.

Valtion asuntorahaston (VAR) sulauttaminen valtion talousarvioon on toteutettu vuoden 2026 alusta ja samalla valtion tukeman asuntotuotannon rahoittaminen tapahtuu suoraan valtion talousarviosta samasta ajankohdasta alkaen.

Valtioneuvoston tammikuussa 2026 hyväksymien korkotukilainavaltuuksien käyttösuunnitelman mukaan valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Vuoden 2026 kokonaisvaltuudesta (1,135 miljardia euroa) 250 M€ varataan opiskelija-asuntohankkeille, mikä on prosentuaalisesti kokonaisvaltuudesta tuntuvasti

aiempaa enemmän. Tämä on opiskelija-asuntojen tuotannon ja peruskorjaamisen kannalta positiivista. Kuitenkin on oletettavaa, että kaikille hankkeille ei vuoden 2026 myöntövaltuudesta riitä rahoitusta. Myöntövaltuudet tippuvat historiallisen alhaisiksi vuonna 2027 (500 M€), eikä läheskään kaikille hankkeille riitä korkotukilainavaltuutta.

Aiemmin opiskelija-asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen saatavilla ollutta investointi-avustusta, joka oli enimmillään 15 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista, ei ole enää saatavilla. Helmikuun 2026 alusta voimaan tullut opiskelija-asuntohankkeiden korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen 100 %:iin paikkaa osittain tätä muutosta, mutta tarkoittaa käytännössä aiemmin saatavilla olleen avustuksen korvautumista lainalla.

Järjestelmä on perustunut mm. sen jatkuvuuteen ja ennustettavuuteen sekä viranomaisen (nykyisin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke) myöntövaltuuksien valtakunnalliseen riittävyteen toimijoiden tarpeisiin nähden.

Haastavasta tilanteesta huolimatta kaavalla suojellun Ylioppilaskylän länsipuolen taloteknisen peruskorjauksen valmistelu saatiin 1-korttelia koskevin osin päätökseen vuonna 2025, ja peruskorjaus käynnistyi vuoden 2026 alussa.

Säätiö valmistelee itäisen Ylioppilaskylän laidalle sijoittuvan Kylänkulman vaiheittaista uudisrakennushanketta sekä Ylioppilaskylän länsipuolen 2–4 kortteleiden perusparannusta.

Ylioppilaskylän itäpuolen kehittäminen on säätiön pitkän ajan hanke, joka pyrkii vastaamaan Turun ja Turussa olevien korkeakoulujen kasvunäkymiin sekä alueen nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeeseen. Alueen viitesuunnittelu käynnistettiin vuonna 2023 ja vuonna 2024 tehtiin kaupungin kanssa sopimus kaavan laadintatyöstä, jonka odotetaan lähtevän liikkeelle vuonna 2026.

Säätiön asuntojen keskimääräinen vuokra vuonna 2025 oli 13,89 €/as-m<sup>2</sup>/kk (13,72 €/as-m<sup>2</sup>/kk vuonna 2024) sisältäen sähkön, veden ja tietoverkon. TYS pääsee toistaiseksi edelleen tavoitteeseensa, jonka mukaan sen vuokrat ovat keskimäärin 15–20 % edullisempia kuin vastaavien vertailukelpoisten vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ottaen huomioon sähkön, veden ja tietoverkon sisällyttämisen vuokriin, mikä vuonna 2025 todennettiin ulkopuolisen toimijan vertailuanalysillä ja säätiön omilla säännöllisesti tehtävillä vertailuilla.

Asuntojen taloudellinen käyttöaste vuonna 2025 oli 98,1 %, joka on 0,1 prosenttiyksikköä edellisvuotta korkeampi.

Säätiön 59. toimintavuoden kokonaistuotot olivat noin 30,9 M€ (30,5 M€). Taseen loppusumma oli noin 164,0 M€ (167,4 M€). Säätiön lainamäärä toimintavuoden lopussa oli noin 113,3 M€ (118,3 M€).

Säätiön perustamisesta tulee vuoden 2026 loppupuolella kuluneeksi 60 vuotta, ja sen noteeraamista eri tavoin on alettu valmistella.

## Asuntojen vuokraus

Säätiö vastaanotti toimintavuonna kaikkiaan 8179 hakemusta (7997 vuonna 2024) ja uusia vuokrasopimuksia tehtiin 2863 (2676) sisältäen sisäiset siirrot.

Säätiöllä oli toimintavuoden päättyessä vuokrattavana 5 040 huoneistoa, joissa oli laskennallisesti tilaa yhteensä 7 025 asukkaalle. Vuokrattavana olevista asuntopaikoista noin 50 % oli yhden hengen asunnoissa eli yksioissa, noin 8 % soluhuoneissa ja noin 42 % perheasunnoissa. Säätiön asunnoissa asui vuoden lopussa 7229 (7064) henkilöä. Lasten määrä opiskelija-asunnoissa on edelleen kasvanut: vuonna 2025 säätiön asunnoissa asui 705 lasta, kun vuotta aiemmin lasten lukumäärä oli 598. Erityisesti kansainväliset tutkinto-opiskelijat tulevat usein Suomeen perheensä kanssa.

Säätiön asuntojen taloudellinen käyttöaste oli vuonna 2025 98,1 % (98,0 %). Ennätysellinen käyttöaste johtui kasvaneesta kysynnästä ja erityisesti kansainvälisten hakijoiden määrän lisääntymisestä. Taloudellisesta tyhjäkäytöstä 34 % (28 %) muodostui yhteiskeittiöllisistä yksioistä ja 25 % (31 %) soluasunnoista. Vuonna 2025 säätiöllä asui kuukausittain keskimäärin 3189 (2905) kansainvälistä tutkinto- ja vaihto-opiskelijaa noin 110 eri maasta. Keskimäärin kansainvälisten opiskelijoiden osuus oli noin 45 % kaikista asukkaista.

Säätiön kiinteistöissä toimi vuoden lopussa viisi päiväkotia, yksi kauppa, kaksi ravintolaa, yksi kuntosali sekä Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYO) alajärjestöineen. Lisäksi TYO on vuokrannut säätiön omistaman Q-talon juhla- ja kerhotilaksi.

Asuntojen vuokrataso pystyttiin pitämään edelleen kohtuullisena. Keskimääräinen vuokra vuonna 2025 oli 13,89 €/as-m<sup>2</sup>/kk (13,72 €/as-m<sup>2</sup>/kk) sisältäen sähkö- ja vesimaksut sekä tietoverkon. Kuunsillan, Työssijän, Aitiopaikan ja Haliskylän asunnoissa vesimaksut on laskutettu suoraan asukkailta. Vuonna 2025 asuntojen vuokria korotettiin keskimäärin 1–2 % kohteesta ja asuntotyypistä riippuen. Osassa kohteissa saman huoneistotyypin asuntojen vuokrat yhtenäistettiin.

Vuoden 2025 kokonaistuotot olivat 30,9 M€ (30,5 M€). Vuoden 2025 vuokratuotot olivat 0,68 M€ budjetoitua korkeammat ja ne olivat yhteensä 30,0 M€ (29,6 M€). Vuokratuotoista 29,2 M€ (28,8 M€) oli asuntojen vuokratuottoja, 0,17 M€ asukkailta perittäviä autopaikka- ja varastovuokria ja 0,6 M€ liiketilojen ja muiden vuokrattavien tilojen vuokratuottoja. Asunnoista saatu vuokrakertymä koko vuodelta oli 13,60 €/as-m<sup>2</sup>/kk (13,43 €/as-m<sup>2</sup>/kk). Luottotappioita kirjattiin 61.914 € (48.918 €), ja jälkiperintätuottoja oli 7.212 € (12.316 €). Vuokrasaamisia ja muita myyntisaamisia oli 31.12.2025 yhteensä 420.460 € (31.12.2024 350.771 €).

## Rahoitus

Säätiön lainamäärä toimintavuoden lopussa oli noin 113,3 M€ (118,3 M€). Vuoden 2025 aikana maksettiin lainojen lyhennyksiä noin 5,0 M€ (2,32 €/m<sup>2</sup>/kk). Säätiö järjesteli Haliskylän kohteen korkotukilainoja vuonna 2025. Haliskylän korkotukilainat, yhteensä 15,9 M€, siirrettiin Handelsbankenista Kuntarahoitukselle. Vuonna 2025 ei tehty ylimääräisiä lainanlyhennyksiä. Säätiö on maksanut ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vuosien 2014–2025 aikana yhteensä noin 13,6 M€.

Lainoista erääntyy nykyisten velkakirjaehtojen mukaisesti maksettavaksi tilikaudella 2026 noin 3,9 M€. Vuodelle 2026 ei ole budjetoitu ylimääräisiä lainanlyhennyksiä.

**Säätiön lainat lainatyypeittäin 31.12.2025:**

	2025	2025	2024	2023	2022	2021
	1 000 €	%	%	%	%	%
aravalainat	7 755 €	6,8 %	7,8 %	8,8 %	9,8 %	11,0 %
korkotukilainat	96 579 €	85,2 %	82,8 %	80,1 %	77,0 %	74,4 %
muut rahalaitoslainat	1 754 €	1,5 %	3,3 %	5,0 %	7,4 %	8,8 %
Turun kaupunginlainat	7 206 €	6,4 %	6,2 %	6,1 %	5,9 %	5,8 %
muut lainat	0 €	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>113 294 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100,0 %</b>

Korollisten lainojen painotettu keskiporkko 31.12.2025 oli 2,08 % (2,27 %). Korkokulut olivat noin 1,9 M€ (0,90 €/m<sup>2</sup>/kk), kun ne vuonna 2024 olivat noin 2,4 M€ (1,12 €/m<sup>2</sup>/kk). Säätiön lainakannasta oli 31.12.2025 sidottu 40,1 % (noin 45,5 M€) 3kk, 6kk tai 12 kk euribor-korkoon ja Kuntarahoituksen 12 kk korkoon. Kiinteisiin korkoihin oli sidottuna 53 % (noin 60,1 M€) lainakannasta.

Säätiöllä on OP Yrityspankki Oyj:n kanssa tasesuojaukseen perustuva 25 M€:n koronvaihtosopimus vuodelta 2014. Vuonna 2020 toteutettu toinen 25 M€:n korkosuojaus astui voimaan vuonna 2023. Korkokuluissa on lainojen korkokulujen lisäksi myös korkosuojauksen tuotto, joka oli 0,58 M€ vuonna 2025.

Säätiön 31.12.2025 tilanteen mukaisesta lainakannasta 96,6 M€ (85 %) oli valtion tukemaa asuntorahoituslainakantaa. Korkotukilaina on rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan, jos perusomavastuukorko ylittyy, ja jossa on kiinteistövakuuden lisäksi valtion täytetäkaus.

**Lyhennysten ja korkojen jakauma €/m<sup>2</sup>/kk:**

	2025*	2024*	2023*	2022	2021
<b>Lyhennykset</b>	2,32	2,32	2,94	3,30	2,70
<b>Korot</b>	0,90	1,12	1,06	0,60	0,61
<b>Yhteensä</b>	<b>3,22</b>	<b>3,44</b>	<b>4,00</b>	<b>3,90</b>	<b>3,31</b>

\*€/m<sup>2</sup>/kk kokonaisneliöihin on lisätty Tyyssijan liikuntatilan ja ravintolan neliöt

Verohallinto on myöntänyt säätiölle verohuojennuksen vuosille 2021–2025. Verohuojennukselle haetaan jatkoa vuonna 2026.

**Ylläpito ja korjaukset**

Kiinteistöhuollosta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Alltime Suomi Oy:n kanssa ja viheralueiden huoltotöistä sopimus Infraroad Oy:n kanssa. Iltakajon kiinteistöhuollosta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:n kanssa. Auringon nousun kiinteistöhuolto siirtyi Haritun Huolto Oy:ltä 1.7.2025 Alltime Suomi Oy:lle. Säätiö myi omistamansa Haritun Huolto Oy:n osakkeet Haritun Huolto Oy:lle syyskuussa 2025.

Ensisijaisena sopimuskomppanina sähkötöiden kunnossapidossa toimi vuonna 2025 Paraisten Valo Oy. Sähkötöiden kunnossapitosopimus kilpailutettiin vuoden 2025 aikana. Uusi sopimuskausi alkoi 1.2.2026 ja uutena ensisijaisena puitesopimuskomppanina toimii Are Oy. Putkitöiden kunnossapidossa toimi 30.11.2025 asti Alltime Suomi Oy sekä Turun Vesicenter Oy. Putkitöiden kunnossapitosopimus kilpailutettiin vuoden 2025 aikana ja uutena sopimuskomppanina aloitti 1.12.2025 Cervius Group Oy. Ilmanvaihtolaitteiden kunnossapitopalveluista on määräaikainen sopimus Turun Kiinteistöässä Oy:n kanssa.

Ulkoalueiden ja ulkorakenteiden pientöistä on voimassa olevat määräaikaisten sopimukset Rakennushuolto Aho Oy:n, Infraroad Oy:n ja Turun Reunakivi- ja Laatta-Asennus Oy:n kanssa.

Vesivahinkojen kartoitus- ja korjaustöistä on voimassa oleva määräaikainen sopimus REDO Oy:n kanssa.

Yksittäisten huoneistoremonttien sopimuskumppanina toimii Rakennus K. Hämäläinen Oy. Määräaikainen sopimus sisältää myös huoneistoremonttien yhteydessä suoritettavat LVIS-työt.

Erilliskerättävien kierrätysjätejakeiden keräyksestä vastaa Lounais-Suomen Jätehuolto Oy (LSJH). Sekajätteen ja paperin keräyksestä on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Lassila & Tikanoja Oy:n kanssa.

Kiinteistösiivouksesta on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Alltime Suomi Oy:n kanssa. Sopimus kattaa lähes kaikki TYS:n kohteet, pois lukien Iltakajon siivoukset. Iltakajossa siivouksesta ja kiinteistöhuollosta vastaa Akseli kiinteistöpalvelut Oy. Auringonnousun siivous siirtyi 1.7.2025 Haritun Huolto Oy:ltä Alltime Suomi Oy:lle.

Kodinkoneiden huolto- ja korjaustöistä on Gigantti Oy:n kanssa toistaiseksi voimassa oleva sopimus, jonka se on irtisanonut päättyväksi 31.7.2026.

Asuntotarkastuksista on toistaiseksi voimassa oleva sopimus Alltime Suomi Oy:n kanssa.

Korjauskulujen budjetti oli noin 6,1 M€, josta asuinhuoneistojen korjausten osuus on noin 1,0 M€. Korjauskulujen budjetoinnissa on huomioitu säätiön tulo-rahoituksella tehtävien jaksottaisten korjausten suunnitelma. Jaksottaisten korjausten toteumaa seurataan tilikauden aikana.

Merkittävimmät korjauskohteet vuonna 2025 olivat:

- Ylioppilaskylä I-X:
  - o Länsipuolen luhtikäytävällisten talojen asuntojen ulko-ovet 0,6 M€
- Pilvilinna
  - o Emmauksenkatu 9 ulko-ovien uusiminen 0,1 M€
- Auringonnousu
  - o Sisäpuoliset korjaukset 0,8 M€
- Nummenranta
  - o Lukitusten uusiminen 0,3 M€
- Yo-talot
  - o Hissien uusiminen 0,2 M€
- Palovaroittimien uusiminen kiinteistöihin 0,1 M€

Kiinteistöjen hoitokulut (sisältäen asunnot ja muut tilat) olivat yhteensä noin 20,5 M€ eli 9,23 €/m<sup>2</sup>/kk (noin 22,3 M€, 10,04 €/m<sup>2</sup>/kk). Kiinteistöjen hoitokulut toteutuivat noin 1,0 M€ talousarviossa arvioitua pienempinä. Ero johtuu siitä, että osa tuloslaskelmalle budjetoiduista korjauksista aktivoitiin taseeseen. Aktivoitujen korjauskulujen määrä oli yhteensä noin 1,06 M€. Suurimmat budjetin ylitykset toteutuivat vahinkokorjauksissa (487 602 €), sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjauksissa (342 042 €) ja veden ja jäteveden kulutuksessa (333 982 €). Tuloslaskelmaan kirjatut korjauskulut olivat yhteensä noin 5,5 M€, josta asuinhuoneistojen korjaukset olivat noin 1,1 M€.

## Uudiskohteet ja perusparannukset

Kylänkulman asemakaava valmistui ja sai lainvoiman kesällä 2021. Hanketta kehitettiin ja sille saatiin poikkeamislupa kaavasta vuonna 2025. Hanke on jaettu kahteen vaiheeseen, joista Kylänkulma I kilpailutettiin vuoden 2025 aikana. Kylänkulma I sisältää kolme asuinkerrostaloa ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen kesällä 2026. Koko Kylänkulman asuntokohde käsittää yhteensä kuusi asuinkerrostaloa.

Hallitus perusti vuonna 2022 Ylioppilaskylän itäpuolen kehittämisen ohjausryhmän. Kaavoituksen viitesuunnittelu käynnistettiin vuonna 2023. Ylioppilaskylän itäpuolen kaavoituksen esiselvitys valmistui ja kaavahanke otettiin huhtikuussa 2024 Turun kaupungin kaavoitusohjelmaan. Kaavatyö ja ohjausryhmän työ jatkuu vuonna 2026.

Ylioppilaskylän länsipuolen perustusten vahvistustöistä rakennusten 5 D ja 10 C työt valmistuivat kesällä 2025.

Kotivalossa tehtiin julkisivujen kunnostustöitä sekä uusittiin ulko-ovet vuonna 2025.

Ylioppilaskylän länsipuolen 1-korttelin talotekninen peruskorjaus kilpailutettiin vuoden 2025 aikana. Urakkakilpailun voitti Rakennuspalvelu J. Martti & Co Oy. Hanke sisältää 144 asunnon peruskorjauksen ja 11 uuden asunnon rakentamisen. Työt alkoivat tammikuussa 2026 ja valmistuvat vuoden 2026 loppuun mennessä.

Säätiön bruttoinvestoinnit vuonna 2025 olivat noin 5,2 M€ (noin 2,2 M€), josta Ylioppilaskylä 5 D:n perustusten vahvistamista oli noin 1,1 M€ ja Ylioppilaskylä 10 C:n perustusten vahvistamista noin 1 M€.

## Vastuullisuus

Säätiön ensimmäinen vastuullisuusraportti tehtiin vuonna 2020. Säätiön vastuullisuusohjelmaa on jatkettu edelleen tavoitteiden mukaisesti vuonna 2025. Säätiön vastuullisuusohjelma kattaa taloudellisen vastuun ja hyvän hallinnon, sosiaalisen vastuun sekä ympäristövastuun näkökulmat. Vastuullisuusohjelman teemat on valittu huomioiden erityisesti TYS:n arvot, strategia ja toimintatavat. Lisäksi teemojen valinnassa on huomioitu säätiön yleishyödyllisyys, säätiön sidosryhmien odotukset pohjautuen jatkuvaan vuorovaikutukseen sekä TYS:n toimintaympäristö ja rooli Turun kaupunkikonserniin kuuluvana säätiönä. TYS:n toiminnassa on tunnistettu seuraavat vastuullisuusteemat: läpinäkyvä ja kannattava toiminta, hyvinvoiva työyhteisö, tyytyväiset asiakkaat sekä kestävä asuminen. Säätiön vastuullisuusteemoja sekä raportointia päivitetään kevään 2026 aikana mm. sidosryhmäkyselyillä sekä työpajoissa.

Säätiön ilmastotiekartta päivitettiin vuonna 2025. Samalla tarkennettiin hiilijalanjälkilaskennan perusteita. TYS pyrkii vähähiilisyteen ja tavoittelee vähintään 70 prosentin päästövähennystä vuoteen 2029 mennessä verrattuna vuoteen 2020. TYS pyrkii entistä laajempaan vaikuttavuuteen kehittämällä ilmastotoimia yhteistyössä arvoketjun toimijoiden kanssa. Päästöjen vähentämisen lisäksi TYS pyrkii positiivisten ilmastovaikutusten lisäämiseen.

Tiekartan päivityksen yhteydessä huomioitiin viime vuosien muutokset toimintaympäristössä kuten rakentamislain vaatimukset rakennusten hiilijalanjäljestä sekä myös päästöjen kompensointiin liittyviä haasteita (esimerkiksi sääntelyn keskeneräisyys).

## Response-projekti

TYS osallistuu Turun kaupungin Turun alueella koordinoimaan EU:n Smart Cities and Communities Lighthouse-projekteihin kuuluvaan RESPONSE (Integrated Solutions for Positive Energy and Resilient Cities) -projektiin, jossa yhtenä tavoitteena on luoda malliesimerkkejä ilmastopositiivisista kaupunginosista. TYS:llä on tähän soveltuvia kiinteistöjä, joita projektissa on kehitetty edelleen. Projektin piiriin lukeutuvat Aitiopaikka, Ikituuri, Nummenrannan kuusi rakennusta, Tyyssija sekä Yo-kylän talot 5 A-D.

Vuonna 2025 Aitiopaikan parkkipaikalle asennettiin akkukontti, johon on tarkoitus varastoida Aitiopaikan aurinkopaneelien tuottamaa sähköenergiaa, ja Tyyssijan parkkipaikalle asennettiin kolme V2G- sähköautolaturia, jotka on kytketty LVDC-microverkkoon.

RESPONSE-projektin monitorointijakso kestää vuodet 2022–2026. Jaksolla RESPONSE-projekti seuraa tehtyjen toimenpiteiden vaikutusta energiankulutukseen.

## Viestintä ja sidosryhmäsuhteet

Vuoden 2025 aikana TYS otti käyttöön useita sähköisiä palveluja, jotka paransivat asukkaiden arkea.

Vuoden 2025 alussa TYS:n verkkosivuilla aloitti työnsä uusi tekoälybotti. Botti korvasi aiemmin käytössä olleen livechatin ja chattibotin. Tekoälybotin kanssa voi käydä keskustelua valmiiden kysymysvaihtoehtojen avulla tai esittää sille avoimia kysymyksiä. Vastauksensa botti hakee TYS:n verkkosivuilta löytyvästä tiedosta.

Helmikuun alussa asukkaille avautui TYS:n vuokrausautomaatti Lainappi. Automaatista voi pientä maksua vastaan vuokrata esimerkiksi akkuporakoneen, tekstiilihöyrystimen tai lautapelejä. TYS:n asukkaille oli loppuvuodesta 2024 tehty kysely, jonka tulokset otettiin huomioon lainatavaroiden valinnassa.

TYS käynnisti ennen kesää asukasyhteisö-pilotin Auringonnousussa, Iltakajossa, Haliskylässä, Kuunsillassa ja Yo-kylän itäpuolella. Digitaalinen alusta tarjosi asukkaille mahdollisuuden keskustella anonyymisti mieltä askarruttavista asioista ja jakaa vinkkejä naapurien kanssa. Asukkailta kerätyn palautteen mukaan sovellus osoittautui kuitenkin hankalaksi käyttää, eikä sitä koettu tarpeelliseksi. Kokeilu päättyi vuoden 2025 lopussa.

TYS yhteistyökumppaneineen tarjosi vuoden 2025 aikana useita tapahtumia asukkaille. Toukokuussa pidettiin Tyyssijan yhteiskäyttötila TYS n`Chillissä hyvinvointipäivä asukkaille. Syyskuussa organisoitiin sekä Opiskelijan pyörämessut että Syksyn käynnistys -tapahtuma Tyyssijan sisäpihalla. Vuoden aikana järjestettiin myös kerhohuoneissa tutustumisiltoja.

Suomen Punaisen Ristin Varsinais-Suomen piirin isännöimät Olkkari-Lounge-illat jatkuivat TYS n` Chillissä.

TYS osallistui vuonna 2025 Turun yliopiston avajaiskarnevaaleille sekä Study-in-Turku ja Studia -messuille.

Yritysyhteistyötä jatkettiin Turun yliopiston ylioppilaskunnan ja Turun ammattikorkeakoulun opiskelijakunnan kanssa. Uutena yhteistyökumppanina aloitti asumisneuvonnan asiantuntija Ote-säätiö.

TYS kannustaa asukkaitaan energiatehokkaaseen elämäntapaan. Energiansäästövinkkejä jaettiin asukasuutiskirjeissä, sosiaalisessa mediassa ja TYS:n verkkosivuilla.

## Henkilöstö

TYS:n vakituisen henkilöstön määrä oli vuoden lopussa 22 henkilöä, mikä oli saman verran kuin edellisvuonna. Lisäksi asiakaspalvelutiimissä työskenteli yksi henkilö vanhempainvapaasijaisena, kiinteistöpalvelutiimissä yksi henkilö vanhempainvapasijaisena ja yksi henkilö kunnossapitoinsinöörin määräaikaaisessa työsuhteessa. Vakituisesta henkilöstöstä 15 oli naisia ja 7 miehiä, ja keski-ikä vuoden lopussa oli 45 vuotta (44,5). Vakituisesta henkilöstöstä 8 työskenteli rakennuttamis- ja kunnossapitopalveluissa, 8 vuokraus-, asumis- ja viestintäpalveluissa sekä 6 talouspalveluissa ja hallinnossa. Kesäaikana ja ruuhka-apulaisina oli lisäksi lyhytaikaisissa työsuhteissa määräaikaaisia työntekijöitä.

Henkilöstön keskimääräinen palvelusaika säätiössä oli 8 vuotta. Säätiön henkilöstöstä 10 henkilöä on ollut säätiön palveluksessa alle 5 vuotta, ja kuusi henkilöä yli 10 vuotta.

Henkilöstökulut olivat liikevaihdosta 6,1 % (6,1 %). Sairauspoissaoloprosentti oli 1,12 % vuonna 2025 (1,15 %). Koulutuspäiviä ulkopuolisen tahon järjestämissä koulutuksissa oli yhteensä 94 päivää vuonna 2025 eli keskimäärin 4,1 päivää/henkilö (95 päivää, 4,3 päivää/henkilö). Vuonna 2025 tapahtui 0 työtaturmaa. Vuotta 2025 koskeva henkilöstökysely tehtiin tammikuussa 2026.

## Riskit ja epävarmuustekijät sekä arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Säätiön toiminnassa merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat ikääntyvien kiinteistöjen peruskorjaustarve ja suunnittelematon korjaustarve, asuntojen käyttöasteen lasku ja muutokset asuntojen kysynnässä, valtion tukeman asuntorahoituksen ja muun rahoituksen saatavuus, aikaisempia vuosia korkeampi korkotaso yhdistettynä mittaviin investointi- ja korjaushankkeisiin, kustannustason nousu sekä säätiön operatiivisessa toiminnassa kriittiset verkkoyhteydet ja tietojärjestelmien toimivuus.

Taloutta leimaa edelleen epävarmuus. Kuntarahoituksen markkinaennusteen mukaan talouden yleiset kasvunäkymät olivat odotettua pienemmät. Osasyynä tähän olivat julkisen talouden sopeutumistoimet. Vuonna 2024 alkanut talouden elpyminen ei jatkunut vuonna 2025 odotetusti. Erityisesti rakennusala kärsii taantumasta.

Vaikka korkotaso on tullut alas huipputasoista, on korkorasitus huomattavasti suurempi kuin 3–4 vuotta sitten. Euribor-korot pysyttelivät vuonna 2025 noin 2 %:n tuntumassa. Erityisesti pitkät korot nousivat johtuen muun muassa USA:n politiikan luomasta epävarmuudesta markkinoilla. Globaali talous- ja turvallisuuspoliittinen tilanne vaikutuksineen on kuitenkin vaikeasti ennustettavissa. Korkokustannusten sekä myös yleisen kustannustason nousu lisää hankkeiden riskitekijöitä ja vaatii entistä tarkempaa suunnittelua. Yleisesti toiminnan ennustettavuus on aikaisempia vuosia haasteellisempaa.

Kilpailutilanne asuntomarkkinoilla on muuttunut vuokra-asuntotarjonnan lisääntyttyä. Samoista asiakkaista TYS:n kanssa kilpailee institutionaaliset vuokranantajat, yksityiset vuokranantajat, erityisesti Ylioppilaskylän ja kampusalueen lähellä toimivat vuokranantajat sekä opiskelijavuokramarkkinoille mahdollisesti tulevat uudet toimijat.

Säätiön asuntojen taloudellinen käyttöaste on korkea (98,1 %). Opiskelija-asuntojen kysynnän oletetaan jatkuvan korkeana, vaikka siihen voi aiheuttaa volatilitteettia etenkin muutokset kansainvälisten asukkaiden määrissä.

Keskustasta kauempana sijaitsevat säätiön edullisemmat soluasunnot ovat olleet kysytyjä erityisesti kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden keskuudessa. Suuri osa näistä opiskelijoista hakee yleensä edullisinta asumisvaihtoehtoa, jollaisia säätiön tarjoamat soluasunnot ja yhteiskeittiölliset asunnot ovat. Tästä huolimatta näiden asuntojen tyhjäkäytöstä aiheutuva taloudellinen vajaakäyttö on yli puolet koko taloudellisesta vajaakäytöstä. Vaihto-opiskelija-asuntoihin sisältyy suurempi vajaakäyttöriski kuin muiden opiskelijoiden asuntoihin.

Säätiön haaste pitkällä aikavälillä on, että sillä on iso peruskorjaus- ja uudisrakentamistarve, joka kasvattaa lainojen ja poistojen määrää, korottaa vuokratasoa ja laskee oman pääoman määrää, ja toisaalta rahoituksen saatavuus.

Säätiön kiinteistökannan vanhetessa on riskinä, että korjauksia ja perusparannuksia voidaan joutua toteuttamaan suunniteltua aikaisemmin. Kiinteistökannan salkutusta ja tulevien vuosien korjaustarveselvitystä päivitetään vuosittain.

Nouseva lainamäärä yhdistettynä korkeahkoon korkotasoon lisää rahoituskustannuksia merkittävästi. Korkoriskeihin on varauduttu korkosuojauksella ja hajauttamalla säätiön lainat eri korkosidonnaisuuksiin. Noin 40 % lainoista on sidottu euribor-korkoihin. Arava- ja vuosimaksulainojen korot Valtiokonttori määrittelee vuosittain, vuosimaksulainojen korkoon vaikuttaa elinkustannusindeksin muutokset. Säätiön korkotukilainoista yli puolet on kiinteäkorkoisia lainoja.

Voimassa olevan arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisesti säätiön tulee pitää erillään rajoitusten alainen omakustannusvuokraustoiminta ja muu vuokraustoiminta. Muu vuokraustoiminta käsittää rajoituksista vapautuneet asuntokohteet sekä muun vuokraustoiminnan kuten liiketilat. Omakustannusvuokraustoiminnan tuottoja ei saa käyttää muun vuokraustoiminnan tukemiseen vaan muun vuokraustoiminnan tuottojen tulee kattaa omat kulunsa. Säätiön muun vuokraustoiminnan varoja pyritään kehittämään, vaikka lähtötaso on alhainen ja keinovalikoima on pieni.

Säätiön operatiivisessa toiminnassa on kriittistä toimivat verkkoyhteydet sekä tietojärjestelmät. Säätiöllä on verkkoyhteyden varayhteys. Kaikki säätiön tietojärjestelmät ovat pilvipalveluita, jolloin ohjelmistotoimittajat pystyvät korjaamaan mahdolliset häiriötilanteet nopeasti.

Henkilöstöä koulutetaan säännöllisesti, jotta osaaminen on ajantasaista.

Säätiön riskikartoituksessa on myös huomioitu säätiön imagon heikkeneminen esim. asuntojen, asuinalueiden ja palvelun laadun heikkenemisen tai muista syistä johtuvan negatiivisen media- ja somejulkisuuden kautta.

## Hallinto

### Hallitus vuonna 2025

<i>Jäsen 1.1. – 31.12.2025 (läsnäolo kokouksissa)</i>	<i>Valinnan tehnyt yhteisö</i>
<i>Mari Lahti, pj (8/8)</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Matti Vähä-Heikkilä, I vpj (8/8)</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Alvar Euro (2/8) 7.9.2025 asti</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Jimi Mahonen (4/8) 8.9.2025 alkaen</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Jonna Motturi (7/8)</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Miika Tiainen (8/8)</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Mervi Uusitalo-Heikkinen (8/8)</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Nicke Wulff (7/8)</i>	<i>Turun kaupunki</i>
<i>Camilla Saarinen (8/8)</i>	<i>Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)</i>
<i>Janika Takatalo, II vpj (8/8)</i>	<i>Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYY)</i>
<i>Roosa Koli (7/8)</i>	<i>Turun Ammattikorkeakoulun opiskelijakunta (TUO)</i>
<i>Veera Gustafsson (6/8)</i>	<i>Åbo Akademis Studentkår ja Studentkåren Novium</i>
<i>Yasith Hirimburegama (6/8)</i>	<i>As.toimikunt.neuvottelukunta/säätiön hallitus</i>
<i>Olli Salo (7/8)</i>	<i>As.toimikunt.neuvottelukunta/säätiön hallitus</i>

Hallitus kokoontui vuoden aikana 8 kertaa. Kokouksissa käsiteltiin 73 asiaa.

Hallitus on asettanut:

- työvaliokunnan (jäsenet vuonna 2025: hallituksen puheenjohtaja Mari Lahti, I varapuheenjohtaja Matti Vähä-Heikkilä, II varapuheenjohtaja Janika Takatalo ja toimitusjohtaja Risto Siilos), joka kokoontui 9 kertaa
- sijoitustyöryhmän (jäsenet vuonna 2025: hallituksen puheenjohtaja Mari Lahti, II varapuheenjohtaja Janika Takatalo, hallituksen jäsen Nicke Wulff, toimitusjohtaja Risto Siilos ja talousjohtaja Tuula Kanervisto), joka kokoontui 2 kertaa.
- Ylioppilaskylän itäpuolen kehittämisen ohjausryhmän (jäsenet vuonna 2025: hallituksen puheenjohtaja Mari Lahti, I varapuheenjohtaja Matti Vähä-Heikkilä, II varapuheenjohtaja Janika Takatalo, hallituksen jäsen Mervi Uusitalo-Heikkinen, toimitusjohtaja Risto Siilos, kiinteistöjohtaja Anssi Aalto ja talousjohtaja Tuula Kanervisto), joka kokoontui 0 kertaa.

Hallinnon ja johdon palkkojen ja palkkioiden yhteissumma vuonna 2025 oli 496 964,15 euroa. Tarkempi erittely palkoista ja palkkioista on liitetiedoissa.

### Luottamustoimet

Toimitusjohtaja Risto Siilos oli Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n hallituksen ja Bryggman-säätiön valtuuskunnan jäsen sekä valtakunnallisen maanpuolustuskurssi 199:n oltermanni.

### Tilintarkastajat

Vuonna 2025 tilintarkastajina toimivat PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tarkastajanaan Tomi Moisio KHT, JHT ja asukastoimikuntien neuvottelukunnan ehdottomana KPMG Oy Ab päävastuullisena tarkastajanaan Henry Maarala KHT.

## Säätiön lähipiiri

Turun Ylioppilaskyläsäätiön säätiölain tarkoittamaan lähipiiriin kuuluvat

- Turun Ylioppilaskyläsäätiön perustajataho Turun yliopiston ylioppilaskunta
- Turun Ylioppilaskyläsäätiössä määräysvaltaa käyttävä Turun kaupunki tytäryhteisöineen
- Turun Ylioppilaskyläsäätiön hallituksen sekä edellä mainittujen yhteisöjen hallitusten, valtuustojen ja edustajistojen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja heidän sijaisensa sekä vastuunalaiset yhtiömiehet ja tilintarkastajat sekä näiden perheenjäsenet
- säätiön johtoryhmän jäsenet sekä heidän perheenjäsenet
- edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt
- säätiön tilintarkastajat

## Hallinto ja johto

Säätiön toimitusjohtajana toimi varatuomari Risto Siilos. Talousjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena toimi KTK Tuula Kanervisto, asiakkuus- ja viestintäjohtajana VTM Pirjo Lipponen-Vaitomaa ja kiinteistöjohtajana rak.ins. (AMK) Anssi Aalto.

## Lähipiiritapahtumat

Säätiön asuntoja on voitu vuokrata myös lähipiiriin kuuluville henkilöille. Kaikissa tapauksissa vuokraus on tapahtunut normaalien asukasvalintamenettelyjen ja -kriteerien sekä hinnoittelun mukaisesti. Asuntoja on vuokrattu hallituksen kahdelle opiskelijajäsenelle. Vuokrien yhteissumma on ollut vuonna 2025 yhteensä 13 961 euroa.

Valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa noudatetaan arava- ja korkotukilainsäädäntöä, ympäristöministeriön ohjeita ja säätiön asukasvalintaprosessia. Opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat opintotukilain mukaiseen opintotukeen oikeuttavan koulutukseen. Opiskelija-asuntoa hakevien on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä opiskelupaikka, opiskelija-asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinnat opiskelija-asuntoihin tehdään hakemuksessa ilmoitettujen tietojen perusteella. Asunnontarve on painavin peruste asukasvalinnoissa, ja muualta muuttaville opiskelijoille voidaan antaa etusija. Valtion tuella rahoitettuihin opiskelija-asuntoihin ja eituettuihin opiskelija-asuntoihin voivat hakea asumaan myös ulkomaiset tutkinto-opiskelijat ja vaihto-opiskelijat.

Asukasvalintapäätökset toimitetaan säännöllisesti Turun kaupungille jälkikäteisvalvontaa varten.

Kaikkien asuntojen vuokrat ovat nähtävissä säätiön internetsivuilla [www.tys.fi](http://www.tys.fi).

Turun yliopiston ylioppilaskunta (TYO) on vuokrannut säätiöltä Ylioppilastaloista tiloja. Näistä tiloista TYO maksaa hoitokuluvuokraa. Lisäksi TYO on vuokralla säätiön vuonna 2017 hankkimassa Q-talossa. TYO maksaa tiloista käypää vuokraa. TYO:n omistama Universtas Oy on vuokrannut TYS:ltä Ylioppilastaloista opiskelijaruokala-, seminaari- ja varastotilan, ja maksaa niistä hoitokuluvuokraa.

Turun kaupunki on vuokrannut säätiöltä tiloja päiväkotitoimintaa varten. Tiloista maksetaan käypää vuokraa.

Campus Sport (Turun Yliopisto, Turun Ammattikorkeakoulu, Åbo Akademi ja Yrkeshögskolan Novia) on vuokrannut säätiöltä tilan kuntosalitoimintaa varten. Tilasta maksetaan käypää vuokraa.

Hankinnoissa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista.

Säätiöllä on vuonna 2025 ollut Turun kaupungin ja kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen kanssa kaupallisia toimia seuraavasti:

- Oy Turku Energia-Åbo Energi Ab ja Turku Energia Sähköverkot Oy/kaukolämpö ja sähkö
- Turun Vesihuolto Oy/kiinteistöjen vesi ja jätevesi
- Turun kaupunki kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus/tonttivuokrat, kaavoitus ja rakennusvalvonta, maankäyttösopimuskorvaus
- Turun kaupunki/omavelkaisen takauksen takausprovisio
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/palotarkastukset
- Turun Ammattikorkeakoulu/Studia messut
- Turun Ammattikorkeakoulun opiskelijakunta, TUO/markkinointiyhteistyösopimus
- Campus Sport (Turun Yliopisto, Turun Ammattikorkeakoulu, Åbo Akademi ja Yrkeshögskolan Novia)/vuokralla Tyyssijan kuntosali

Säätiön lähipiiriltä ostettujen palveluiden yhteissumma vuonna 2025 oli 6.600.779 euroa (vuonna 2024 7.408.522 euroa). Säätiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta hankitut palvelut ovat olleet markkinaehtoisia ja tavanomaisin ehdoin hankittuja.

Säätiöllä on pitkäaikaisia lainoja Turun kaupungilta. Lainojen vakuutena on Turun kaupungille pantattuja kiinteistökiinnityksiä. Turun kaupungille pantattuja kiinteistökiinnityksiä on lisäksi vuokrasopimusten sekä konversiolainan vakuudeksi annetun omavelkaisen takauksen vakuutena. Joidenkin tonttivuokrasopimusten vakuutena on rahamääräisiä vakuuksia.

Tiedot säätiöjohdon palkoista ja palkkioista on esitetty tilinpäätöksen liitetietojen yhteydessä. Säätiö ei ole antanut lähipiiriin kuuluville rahalainoja eikä heidän puolestaan ole annettu vakuuksia tai muita vastuusitoumuksia.

## Sisällysluettelo

Tilinpäätös	
Tase	1-2
Tuloslaskelma	3
Rahoituslaskelma	4
Liitetiedot	5-10
Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista	11
Allekirjoitukset	12
Tilinpäätösmerkintä	12
Tase-erittely	13-17
Tase-erittelyn liitteet	18-102

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTAAVAA</b>		
Aineettomat oikeudet	31 612,41	28 551,29
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>	<b>31 612,41</b>	<b>28 551,29</b>
Maa- ja vesialueet	22 010 624,45	21 069 181,02
Liittymismaksut	1 554 042,33	1 552 176,18
Rakennukset ja rakennelmat	117 909 433,20	120 134 412,75
Koneet ja kalusto	812 854,30	936 258,17
Muut aineelliset hyödykkeet	181 956,23	229 860,47
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 189 424,96	1 708 809,64
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>143 658 335,47</b>	<b>145 630 698,23</b>
Muut osakkeet ja osuudet	1 939,97	1 939,97
Muut saamiset	571,84	571,84
<b>Sijoitukset</b>	<b>2 511,81</b>	<b>2 511,81</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>	<b>143 692 459,69</b>	<b>145 661 761,33</b>
Saamiset kiinteistön tuotoista	415 273,93	346 545,40
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 186,25	824 191,31
Muut saamiset	3,13	0,00
Siirtosaamiset	412 071,76	286 393,41
<b>Lyhytaikaiset</b>	<b>837 535,07</b>	<b>1 457 130,12</b>
<b>Saamiset</b>	<b>837 535,07</b>	<b>1 457 130,12</b>
Muut arvopaperit	11 435 292,59	11 032 005,12
<b>Rahoitusarvopaperit</b>	<b>11 435 292,59</b>	<b>11 032 005,12</b>
Rahat ja pankkisaamiset	8 080 377,76	9 215 712,07
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>8 080 377,76</b>	<b>9 215 712,07</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>	<b>20 353 205,42</b>	<b>21 704 847,31</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>164 045 665,11</b>	<b>167 366 608,64</b>

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTATTAVAA</b>		
Peruspääoma	2 522,82	2 522,82
Muut rahastot	24 275 587,19	24 275 587,19
Edellisten tilikausien yli-/alijäämä	21 368 519,81	22 153 292,54
Tilikauden yli-/alijäämä	1 878 341,52	-784 772,73
<b>OMA PÄÄOMA</b>	<b>47 524 971,34</b>	<b>45 646 629,82</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	100 231 295,08	103 479 079,85
Velat saman konsernin yrityksille	9 134 969,27	9 814 675,31
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	<b>109 366 264,35</b>	<b>113 293 755,16</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	3 247 784,77	4 339 464,84
Saadut ennakot	357 858,13	334 456,04
Ostovelat	1 192 407,51	1 140 113,70
Velat saman konsernin yrityksille	1 441 143,69	1 515 481,80
Muut velat	237 348,31	310 372,46
Siirtovelat	677 887,01	786 334,82
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	<b>7 154 429,42</b>	<b>8 426 223,66</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	<b>116 520 693,77</b>	<b>121 719 978,82</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>164 045 665,11</b>	<b>167 366 608,64</b>

	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vuokrat	30 001 609,22	29 596 076,22
Käyttökorvaukset	582 333,58	568 331,89
Muut kiinteistön tuotot	342 822,16	377 636,29
<b>Kiinteistön tuotot</b>	<b>30 926 764,96</b>	<b>30 542 044,40</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät	-54 667,11	-36 576,53
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-1 889 470,69	-1 860 446,04
Hallinto	-1 224 611,46	-1 057 993,20
Käyttö ja huolto	-2 058 861,45	-1 882 061,41
Ulkoalueiden hoito	-619 282,12	-566 274,94
Siivous	-656 265,51	-619 109,67
Lämmitys ja jäähdytys	-3 273 252,81	-3 409 953,09
Vesi ja jätevesi	-1 619 281,78	-1 425 459,91
Sähkö	-1 529 632,00	-1 729 501,02
Jätehuolto	-599 664,62	-542 160,85
Vahinkovakuutukset	-120 329,21	-145 917,54
Vuokrat	-118 381,02	-117 476,51
Kiinteistövero	-1 002 640,80	-1 000 546,79
Korjaukset	-5 538 820,05	-7 710 577,32
Muut hoitokulut	-83 068,66	-77 122,89
Arvonlisävero	-148 743,43	-136 312,55
<b>Kiinteistön hoitokulut</b>	<b>-20 482 305,61</b>	<b>-22 280 913,73</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>10 389 792,24</b>	<b>8 224 554,14</b>
Rakennuksista ja rakennelmista	-6 824 676,04	-7 053 920,00
Koneista ja kalustosta	-253 711,17	-297 807,99
Muista pitkävaikutteisista menoista	-57 968,12	-56 496,01
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>-7 136 355,33</b>	<b>-7 408 224,00</b>
Osinkotuotot	134 945,81	130 592,17
Korkotuotot	411 901,70	558 102,87
Muut rahoitustuotot	107 398,33	147 827,55
<b>Rahoitustuotot</b>	<b>654 245,84</b>	<b>836 522,59</b>
Arvonalentumiset	-6 562,16	24 233,82
Korkokulut	-1 949 727,98	-2 419 279,01
Muut rahoituskulut	-65 244,48	-32 521,09
<b>Rahoituskulut</b>	<b>-2 021 534,62</b>	<b>-2 427 566,28</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>-1 367 288,78</b>	<b>-1 591 043,69</b>
<b>YLI-/ALIJÄÄMÄ ENNEN TP. SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 886 148,13</b>	<b>-774 713,55</b>
Välittömät verot	-7 806,61	-10 059,18
<b>TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>1 878 341,52</b>	<b>-784 772,73</b>

	2025	2024
<b>Vuokraustoiminnan rahavirta</b>		
Hoitokate	10 389 792,24	8 224 554,14
Oikaisut	6 101,73	3 817,25
Osinkotuotot	134 945,81	130 592,17
Korkotuotot	411 901,70	558 102,87
Muut rahoitustuotot	107 398,33	147 827,55
Korkokulut	-1 949 727,98	-2 419 279,01
Muut rahoituskulut	-65 244,48	-32 521,09
Välittömät verot	-7 806,61	-10 059,18
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>9 027 360,74</b>	<b>6 603 034,70</b>
<b>Rahoitusarvopaperien muutos lisäys-/vähennys+</b>	<b>-409 849,63</b>	<b>-356 614,61</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten saamisten lisäys-/vähennys+	619 595,05	-7 215,77
Lyhytaikaisten velkojen lisäys+/vähennys-	-179 237,06	-35 827,29
<b>Vuokraustoiminnan rahavirta</b>	<b>9 057 869,10</b>	<b>6 203 377,03</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 176 840,33	-2 203 407,94
Kiinteistöjen myynti	0,00	253 806,00
Pysyvien vastaavien myynti	3 500,00	0,00
Sijoitukset	184,91	-1 629,59
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-5 173 155,42</b>	<b>-1 951 231,53</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	15 874 758,00	1 919 000,00
Lainojen takaisinmaksut	-20 894 805,99	-5 010 325,49
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-5 020 047,99</b>	<b>-3 091 325,49</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-1 135 334,31</b>	<b>1 160 820,01</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>9 215 712,07</b>	<b>8 054 892,06</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>8 080 377,76</b>	<b>9 215 712,07</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-1 135 334,31</b>	<b>1 160 820,01</b>

#### TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tilikautta koskevat tiedot ovat vertailukelpoisia edellisen tilikauden tietojen kanssa.

#### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat on kirjattu taseeseen alkuperäiseen hankintamenuun vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Saamiset on arvostettu nimellisarvoon, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoon.

#### TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suunnitelman mukaiset poistot

Poistosuunnitelma on ollut voimassa 1.1.2017 alkaen. Uudisrakennusten poistoaika tasapoistoin on 50 vuotta ja perusrakennusten poistoaika on 30 vuotta. Rakennusteknisten laitteiden/raskaiden koneiden ja laitteistojen menojäännöspoisto on 10-25%. Koneiden ja kaluston menojäännöspoisto on 25%. Etätyökalusteiden poisto on 3 vuoden tasapoisto. Muiden aineettomien hyödykkeiden poisto on viiden vuoden tasapoisto. Asfalttoinnin ja muiden aineellisten hyödykkeiden poisto on kymmenen vuoden tasapoisto. Perustusten vahvistamisen poistoaika on ensisijaisesti sama poisto-aika, mikä on rakennuksen jäljellä oleva poisto-aika, kuitenkin vähintään 15 vuotta. Museoviraston suojeltujen kohteiden perustusten vahvistamisen poisto-aika on vähintään 20 vuotta. Rakennuksen Facelift saneerauksen poisto-aika tasapoistoin on 25 vuotta.

	2025	2024
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot muilta	411 901,70	558 102,87
Osinkotuotot muilta	134 945,81	130 592,17
Muut rahoitustuotot muilta	107 398,33	147 827,55
	654 245,84	836 522,59
Korkokulut Turun kaupungille	267 974,50	338 981,71
Korkokulut muille	1 681 753,48	2 080 297,30
Korkokulut yhteensä	1 949 727,98	2 419 279,01
Muut rahoituskulut muille	61 226,32	18 273,03
Muut rahoituskulut Turun kaupunki	4 018,16	14 248,06

	2025	2024
<b>TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	4 039 932,32	4 032 234,15
Lisäys	13 125,00	7 698,17
Hankintameno 31.12.	4 053 057,32	4 039 932,32
Kertyneet poistot 1.1.	-4 011 381,03	-4 002 789,26
Tilikauden poistot	-10 063,88	-8 591,77
Kertyneet poistot 31.12.	-4 021 444,91	-4 011 381,03
Aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	31 612,41	28 551,29
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet 1.1.	9 077 381,86	9 077 381,86
Lisäys	941 443,43	0,00
Hankintameno 31.12.	10 018 825,29	9 077 381,86
Arvonkorotukset 1.1.	11 991 799,16	11 991 799,16
Arvonkorotukset 31.12.	11 991 799,16	11 991 799,16
Maa- ja vesialueet 31.12.	22 010 624,45	21 069 181,02
Liittymismaksut 1.1.		
Liittymismaksut (ei erittelyä liittymälajeittain) 1.1.	1 155 530,69	1 184 247,77
Vähennys	0,00	-28 717,08
Hankintameno 31.12.	1 155 530,69	1 155 530,69
Sähköliittymämaksut 1.1.	6 306,57	2 090,57
Lisäys	1 866,15	4 216,00
Sähköliittymämaksut 31.12.	8 172,72	6 306,57
Vesiliittymämaksut 1.1.	292 040,79	292 040,79

	2025	2024
Vesiliittymämaksut 31.12.	292 040,79	292 040,79
Lämpöliittymämaksut 1.1.	57 932,78	57 932,78
Lämpöliittymämaksut 31.12.	57 932,78	57 932,78
Jäähdytysliittymämaksut 1.1.	40 365,35	40 365,35
Jäähdytysliittymämaksut 31.12.	40 365,35	40 365,35
Liittymismaksut 31.12.	1 554 042,33	1 552 176,18
Kiinteistöjen vuokraoikeudet 1.1.	187 200,00	187 200,00
Hankintameno 31.12.	187 200,00	187 200,00
Kertyneet poistot 1.1.	-187 200,00	-187 200,00
Kertyneet poistot 31.12.	-187 200,00	-187 200,00
Kiinteistöjen vuokraoikeudet 31.12.	0,00	0,00
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	253 942 640,08	251 312 218,41
Lisäys	4 607 045,27	2 855 510,59
Vähennys	-211 890,00	-225 088,92
Hankintameno 31.12.	258 337 795,35	253 942 640,08
Kertyneet poistot 1.1.	-133 808 227,33	-126 754 307,33
Tilikauden poistot	-6 824 676,04	-7 053 920,00
Vähennykset	204 541,22	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	-140 428 362,15	-133 808 227,33
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	117 909 433,20	120 134 412,75
Koneet ja kalusto 1.1.	12 749 225,05	12 700 777,24
Lisäys	132 745,16	60 341,19
Vähennys	-23 971,22	-11 893,38
Hankintameno 31.12.	12 857 998,99	12 749 225,05
Kertyneet poistot 1.1.	-11 812 966,88	-11 524 882,94
Tilikauden poistot	-253 711,17	-297 807,99
Vähennykset	21 533,36	9 724,05
Kertyneet poistot 31.12.	-12 045 144,69	-11 812 966,88
Koneet ja kalusto 31.12.	812 854,30	936 258,17
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	479 042,58	479 042,58
Hankintameno 31.12.	479 042,58	479 042,58
Kertyneet poistot 1.1.	-249 182,11	-201 277,87
Tilikauden poistot	-47 904,24	-47 904,24
Kertyneet poistot 31.12.	-297 086,35	-249 182,11
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	181 956,23	229 860,47
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 708 809,64	2 433 167,65
Lisäys	3 961 931,24	2 107 134,79
Vähennys	-4 481 315,92	-2 831 492,80
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	1 189 424,96	1 708 809,64

#### Arvonkorotukset

Maa-alueiden arvoon sisältyy vuosina 1975 ja 1977 tehdyt 11 991 799,16 € suuruiset arvonkorotukset.

	2025	2024
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	5 185,87	4 225,93
Muut saamiset	5 000,38	819 965,38
Saamiset saman konsernin yrityksiltä yhteensä	10 186,25	824 191,31
Muut saamiset	3,13	0,00
Siirtosaamiset		
Korkosaamiset	241 942,64	110 865,61
Muut siirtosaamiset	170 129,12	175 527,80

	2025	2024
Paytrail Oy	10 900,62	
Leadoo Market technology	21 417,78	
Universtas Oy hissien modernisointi	11 163,10	
Visma Pay Oy tilittämättömät reskontran suoritukset	35 496,27	
Nomentia Oy	15 430,69	
Kiona Oy	10 725,60	
Muut siirtosaamiset	64 995,06	
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>412 071,76</b>	<b>286 393,41</b>

	2025	2024
<b>TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Peruspääoma	2 522,82	2 522,82
Muut rahastot		
Rakennusrahasto	2 821 912,42	2 821 912,42
Arvonjärjestelyrahasto	8 158 674,77	8 158 674,77
Asuintalorahasto	13 295 000,00	13 295 000,00
Muut rahastot yhteensä	24 275 587,19	24 275 587,19
Edellisten tilikausien ylijäämä		
Saldo 1.1.	22 153 292,54	21 899 884,19
Edellisen tilikauden jäämän siirto	-784 772,73	253 408,35
Saldo 31.12.	21 368 519,81	22 153 292,54
Tilikauden yli-/alijäämä	1 878 341,52	-784 772,73
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>47 524 971,34</b>	<b>45 646 629,82</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat		
Lainat rahoituslaitoksilta	88 458 675,26	90 439 553,94
Lainat valtiolta	1 368 855,52	1 845 602,67
Lainat Turun kaupungilta	6 706 026,19	7 033 178,18
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat yhteensä	96 533 556,97	99 318 334,79
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma saman konsernin yrityksiltä</b>		
Lainat Turun kaupungilta	9 134 969,27	9 814 675,31
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma muilta</b>		
Lainat muilta luotonantajilta	95 942 098,30	98 332 547,95
Lainat valtiolta	4 289 196,78	5 146 531,90
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma muilta yhteensä</b>	<b>100 231 295,08</b>	<b>103 479 079,85</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>109 366 264,35</b>	<b>113 293 755,16</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma saman konsernin yrityksiltä</b>		
Lainat Turun kaupungilta	679 706,04	680 583,15
Ostovelat saman konsernin yrityksille	690 998,74	725 925,61
Korkovelka saman konsernin yrityksille	70 438,91	108 973,04
Lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille	1 441 143,69	1 515 481,80
Lyhytaikaiset velat muille		
Saadut ennakot	357 858,13	334 456,04
Lainat muilta luotonantajilta	2 390 449,65	3 473 957,00

	2025	2024
Lainat valtiolta	857 335,12	865 507,84
Ostovelat	1 192 407,51	1 140 113,70
Muut velat	237 348,31	310 372,46
Siirtovelat	677 887,01	786 334,82
Lyhytaikaiset velat muille yhteensä	5 713 285,73	6 910 741,86
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 154 429,42	8 426 223,66
<b>Siirtovelat</b>		
Lyhytaikaiset siirtovelat		
Henkilösivukuluihin liittyvät velat	1 358,59	1 457,51
Korkovelat	352 146,81	373 766,95
Lomapalkkavelka	239 421,06	223 657,13
Muut siirtovelat	84 960,55	187 453,23
Lomapalkkavarauksen sivukulujaksotus 50 230,55		
Oman käytön alv lomapalkkavarauksesta 19 199,78		
Muut siirtovelat 15 530,22		
Siirtovelat yhteensä	677 887,01	786 334,82

#### JOHDANNAISET

Pitkäaikaisten lainojen korkosuojausista on sovittu rahalaitoksen kanssa seuraavasti:

25 M€:n määräisellä (vv.2014–2044) kynnyksellisellä koronvaihtosopimuksella (TYS 1). Koronvaihtosopimuksen markkina-arvo on sopimuksen odotettujen korkovirtojen nykyarvo, joka asiakkaan osalta on kiinnitetty 12.9.2019 asti kiinteään 0,20% p.a. tasoon. 13.9.2019 alkaen korkotaso on kiinnitetty 1,87% p.a., paitsi tilanteessa, jossa kolmen kuukauden euribor -viitekorko ylittää 5% p.a., korkojakson vaihtuva korko on viitekorko vähennettynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Pankin sovellettava viitekorko on kolmen kuukauden euribor. Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2025 oli -2.320.416,15 € ja

25 M€:n määräisellä (vv. 2023–2038) kynnyksellisellä koronvaihtosopimuksella (TYS 2). Koronvaihtosopimuksen markkina-arvo on sopimuksen odotettujen korkovirtojen nykyarvo, joka asiakkaan osalta on kiinnitetty 12.3.2023 alkaen 12.9.2038 asti. Mikäli korkojaksolle määritelty viitekorko alittaa tai on yhtä suuri kuin 3.00 % p.a., korkojakson vaihtuva korko on 0.135 % p.a., muutoin viitekorko vähennettynä 0.50 prosenttiyksiköllä. Sopimuksen markkina-arvo 31.12.2025 oli -3.567.163,65 €.

#### VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	2025	2025	2024	2024
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön	Kiinnitykset	Lainat	Kiinnitykset	Lainat
Rahoituslaitokset	159 021 690	97 528 917	151 371 785	98 956 894
Valtiokonttori	23 888 142	5 146 532	23 888 142	6 012 040
Turun kaupunki delegointivuositakauslainat	17 635 000	2 608 649	20 457 000	3 189 232
Turun kaupunki velkajärjestelysopimus	353 193	7 208 026	353 193	7 308 026
Yhteensä	200 898 025	112 490 124	196 070 121	115 464 192
<b>Muut velat</b>				
Konversiolaina		803 631		2 849 611
(TOP, vakuus Turun kaupungin omavelkainen takaus)				
Tertiärilainat Turun kaupungilta				
Yhteensä		803 631		2 849 611
<b>Muut kiinnitykset</b>				
Turun kaupunki omavelkaisen takauksen vakuutena	31 668 713		37 743 828	
Turun kaupunki vuokrasopimusten vakuutena	129 669		129 669	
Vapaana Turun kaupungin hallussa	2 949 915		2 949 915	
Vapaana omassa hallussa	55 431 289		40 906 836	
Vapaana Valtiokonttorin hallussa	0		11 425 929	
Yhteensä	90 179 587		93 156 178	
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>291 077 612</b>	<b>113 293 755</b>	<b>289 226 298</b>	<b>118 313 803</b>

**Eläkevastuut**

Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiössä on vapaaehtoinen Sesam ryhmäeläkevakuutus, joka on otettu säätiön palvelukseen ennen 1.3.2005 tulleille työntekijöille. Säätiön palvelukseen ennen 1.3.2005 tulleilla työntekijöillä on mahdollisuus jäädä nykyisten säännösten mukaiselle täydelle työeläkkeelle 63 vuotta täytettyään. Vuoden 2017 alusta voimaan tulleen eläkemutoksen johdosta täyden työeläkkeen lakiperusteinen ikä on vuoden 1954 jälkeen syntyneillä yli 63 vuotta. Tämä erotus katetaan vapaaehtoisella ryhmäeläkevakuutuksella.

**Arvonlisäverovastuu**

Säätiö on velvollinen tarkastamaan vuonna 2021 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisävero-vähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö muuttuu tarkistuskauden aikana. Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron kokonaismäärä on 1 422 359,86 e ja tarkistusvastuun määrä 31.12.2025 on 711 180,00 e. Tarkistusvastuu päättyy 31.12.2030.

	2025	2024
<b>Leasingvastuut</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat leasingvuokravastuut	11 543,28	11 543,28
Arvioidut myöhemmin maksettavat leasingvuokravastuut (sopimuksen päättymisajankohtaan asti)	0,00	11 543,28
	<b>11 543,28</b>	<b>23 086,56</b>

**Vuokravastuut**

Säätiöllä on vuokrattuna pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla useita tontteja Turun kaupungilta. Vuokrasopimukset on aikoinaan tehty pääsääntöisesti 45-50 vuodeksi, lisäksi säätiöllä on vuokrattuna parkkialuetontti lyhyemmäksi määräajaksi 6kk molemminpuolisella irtisanomisajalla. Sopimuksista aiheutuva vuokravastuu säätiölle on 31.12.2025 tilinpäätöksessä yhteensä 1 877 543,81 euroa.

	2025	2024
Seuraavalla tilikaudella maksettavat vuokravastuut	94 599,77	93 910,44
Myöhemmin maksettavat vuokravastuut	1 782 944,04	1 863 862,62
	<b>1 877 543,81</b>	<b>1 957 773,06</b>

**Muut vastuut**

Säätiön omistamiin vuokratolokiinteistöihin kohdistuvat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11-15§:ssä säädetyt rajoitukset. ARA-vuokra-asuntoja eli aravavuokratuloja ja -asuntoja sekä korkotukilain nojalla tuettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset.

**Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset kohteet**

Ylioppilaskylä I/Länsi	Ylioppilaskylä IX/Itä	Nummenranta III	Aitiopaikka
Ylioppilaskylä II/Länsi	Ylioppilaskylä X/Itä	Nummenranta IV	Tyysija
Ylioppilaskylä III/Länsi	Ylioppilastalot	Nummenranta V	Ispuri I
Ylioppilaskylä IV/Länsi	Kiertotähti	Kuunsilta	Ispuri II-III
Ylioppilaskylä V/Itä	Auran helmi	Haliskylä	Auringonnousu
Ylioppilaskylä VI/Itä	Tavasti	Pilvilinna	
Ylioppilaskylä VII/Itä	Nummenranta I	Kotivalo	
Ylioppilaskylä VIII/Itä	Nummenranta II	Ikituuri	

**Saadut vakuudet**

Helsingin OP Pankki Oyj, vuokratkausi 578800-90129252, Pilke Päiväkodit Oy 1840113-6	3 530,00
Nordea Bank Oyj, Trade Finance 00101-02-2516795, vuokratkausi -15.4.2032, Kansallis Konsultti Oy	60 000,00
Turun Seudun OP, tilivarojen panttaussitoumus, Aho Rakennushuolto Oy 0460770-7 Yo-kylä länsi, lämpimien käytävien ikkunoiden uusiminen, 20.1.2025-20.4.2027	18 780,00
Tryg Garanti, takuajan takaus 522952/6761248/1, Jatke Oy, 31.10.2023-31.5.2026 Julkisivujen korjaustyöt, ikkunoiden ja ovien uusiminen, vesikatot ja turvatuotteet	23 320,00
Turun Seudun OP, tilivarojen panttaussitoumus, Rakennus J. Hämäläinen Oy 1581090-3 Yo-kylä 11 B perustusten vahvistaminen, 3.7.2024-27.12.2026	15 979,50
Atradius Crédito y Caución S.A., takuajan takaus B458169, Kone Hissit Oy Rehtorinpellonkatu 4 Assarin ullakko, hissiurakka, 11.3.2024-30.6.2026	55 900,00
Kone Oyj, rakennusaikainen takaus nro. KEF-GO-00146523, Kone Hissit Oy Rehtorinpellonkatu 4-6, A ja B hissit, 4.4.2025-31.3.2026	11 600,00
Atradius Crédito y Caución S.A., takuajan takaus B480939, Laxal Oy Kotivalo julkisivujen ja veskattojen kunnostaminen, 25.11.2025-30.1.2028	12 188,00
Tryg Garanti, takuajan takaus 514322/6821686/1, Maskun Talotekniikkatiimi Oy TYS toimisto jäähdytys, 16.8.2024-16.11.2026	1 116,13
Tryg Garanti, työaikainen vakuus 663108/6901631/1, Pihla Group Oy Yo-kylä 2-4 ulko-ovien uusiminen, 20.8.2025-18.3.2026	49 702,74
Lähitapiola Oy, takuuaikainen takaussitoumus nro 123044-00054690, R.V. Group Oy Kiertotähti facelift kylpyhuoneet ja keittiöt, 20.12.2024-20.3.2027	14 606,16
Turun Seudun OP, tilivarojen panttaussitoumus, Aho Rakennushuolto Oy 0460770-7 Pilvilinna 7-puolen ulko-ovien uusiminen, 15.5.2024-17.8.2026	3 000,00
Atradius Crédito y Caución S.A., takuajan takaus B475790, Rakennusliike Kemppe Oy Yo-kylä 5D ja Yo-kylä 10C perustusten vahvistaminen, 30.6.2025-30.9.2027	39 540,00
Turun Seudun OP, tilivarojen panttaussitoumus, Remoka Group Oy 2568798-8 Auringonnousu kylpyhuoneiden kunnostaminen, 30.6.2025-19.3.2028	11 960,00
Tryg Garanti, työaikainen vakuus 541774/6805977/1, Tammerbitumi Oy Yo-kylä I vesikattosaneeraus, 1.6.2024-31.8.2026	24 610,00

	2025	2024
<b>LIITETIEDOT TILINTARKASTAJAN PALKKIOISTA</b>		
Tilintarkastuksesta on maksettu palkkioita tilikaudella		
Tilintarkastus	56 125,49	53 508,57
Muut palvelut	0,00	6 215,96
	56 125,49	59 724,53
<b>LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ</b>		
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella oli 23,8 henkilötyövuotta.		
Vakituisen henkilöstön määrä tilikauden lopussa oli 22.		
Palkat ja palkkiot	1 079 186,20	1 071 171,98
Palkat ja palkkiot toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä	467 484,15	458 857,10
Palkat ja palkkiot hallituksen jäsenet	29 480,00	30 600,00
Eläkevakuutusmaksut	271 735,04	266 695,45
Muut henkilösivukulut	41 585,30	33 121,51
	1 889 470,69	1 860 446,04
<b>KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT</b>		
Turun Ylioppilaskyläsäätiö kuuluu Turun kaupunkikonserniin. Konsernitilinpäätösasiakirjat ovat Turun kaupungin keskushallinnon talouden vastualueella, Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku.		

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Tilinpäätös ja tase-erittelyt yhtenä niteenä/sähköisenä tallenteena  
 Pää- ja päiväkirjat sähköisenä tallenteena koko tilikaudelta  
 Ostoreskontra sähköisenä tallenteena  
 Vuokrareskontra sähköisenä tallenteena  
 Palkkakirjanpito sähköisenä tallenteena/paperitulosteina  
 Lainareskontra sähköisenä tallenteena  
 Käyttöomaisuuskirjanpito sähköisenä tallenteena

## Tositteiden lajit ja säilytystapa

TA	Vuokrareskontra Tampuuri	Sähköisenä tallenteena
KA	Kassatositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
TITO	Pankkitositteet Nomentia Cash Management/Visma Wintime	Sähköisenä tallenteena
ET	Sähköiset ostolaskut Festum	Sähköisenä tallenteena
OM	Ostomaksut Wintime	Sähköisenä tallenteena
PA	Palkkalaskenta SD Worx W	Sähköisenä tallenteena/paperitosite
LP	Lomapalkkavaraustositteet SD Worx W	Sähköisenä tallenteena
LA	Lainat Pandia	Sähköisenä tallenteena
MU	Muistiotositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
JA	Jaksotustositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
PO	Käyttöomaisuustositteet Assets	Sähköisenä tallenteena
AU	Automaattikirjaustositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena
ARA	Jälkilaskelmatositteet Wintime	Sähköisenä tallenteena

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Turussa 26. päivänä maaliskuuta 2026

Mari Lahti, puheenjohtaja

Veera Gustafsson

Yasith Hirimburegama

Roosa Koli

Jimi Mahonen

Elina Ruohonen

Camilla Saarinen

Olli Salo

Janika Takatalo

Miika Tiainen

Mervi Uusitalo-Heikkinen

Matti Vähä-Heikkilä

Nicke Wulff

Risto Siilos, toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30. päivänä maaliskuuta 2026

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö  
Henry Maarala  
KHT  
Linnankatu 26 C  
20100 Turku

PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö  
Tomi Moisio  
KHT, JHT  
Läntinen Rantakatu 7  
20100 Turku