



KESKI-SUOMEN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ SR
VUOSIKERTOMUS
2025



HALLITUKSEN KERTOMUS SÄÄTIÖN TOIMINNASTA

Toiminta säätiön tarkoituksen toteuttamiseksi

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (Koasin) tarkoituksena on opiskelijoiden asuntotarpeen tyydyttäminen. Koas rakennuttaa, ylläpitää ja vuokraa opiskelijoille asuntoja Jyväskylässä. Kaikki toiminta liittyy säätiön tarkoituksen toteuttamiseen. Koas on vuonna 1975 perustettu yleishyödyllinen säätiö, jonka taustalla ovat Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta (JYY) ja Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta JAMKO. Säätiö noudattaa omakustannusperiaatetta sekä valtion tukemien että vapaarahoitteisten asuntojen vuokraamisessa. Koasin vuokrat ovat oleellisesti Jyväskylän markkinavuokratasoa alhaisemmat.

Säätiö voi lisäksi huolehtia jo opintonsa päättäneiden nuorten vuokra-asunnoista sekä harjoittaa ja tukea myös muuta nuorison asuntotilannetta helpottavaa sekä kansainvälistä opiskelija-, tutkija- ja nuorisovaihtoa edistävää asuntotuotantoa ja osallistua asumisoikeusasuntojen tuottamiseen. Säätiön määräysvallassa ei ole muita yhteisöjä eikä säätiöitä. Koas on jäsenenä Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:ssä.

Toimintaympäristö

Säätiö toimii Jyväskylän kaupungissa, jossa opiskelijoita on yli 30 000. Yliopistossa opiskelee 15 000 ja ammattikorkeakoulussa 8 500 opiskelijaa. Lisäksi Gradiassa ja eräissä pienemmissä oppilaitoksissa opiskelee tuhansia opiskelijoita. Opiskelija-asuntoaikoja Jyväskylässä oli vuodenvaihteessa yhteensä 6 812 kappaletta. Opiskelijoista noin 23 % asui opiskelija-asunnoissa.



OPIKELIJA-ASUNTOPAIKAT JYVÄSKYLÄSSÄ 2025



Henkilöstö

Koasin henkilöstön määrä oli toimintavuoden aikana keskimäärin 19 (edellisvuonna 18). Vuokraustoimessa oli 5,2 henkilöä, kiinteistötoimessa 8,4 henkilöä ja hallinto- ja taloustoimessa 5,4 henkilöä. Henkilöstön keski-ikä oli 45 vuotta ja keskimääräinen työsuhteen pituus oli 15 vuotta. Sairauspoissaoloprosentti oli 2,4 % ja koulutuspäiviä 3 henkilöä kohden vuodessa. Henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu säätiön yhteisten ja tiimien sekä johtoryhmällä myös henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Säätiön toimitusjohtajana toimi Matti Tanskanen, johtoryhmään kuuluivat lisäksi toimitusjohtajan sijainen, asiakkuuspäällikkö Tiia Matilainen, kiinteistöjohtaja Satu Varstala, talouspäällikkö Riikka Kammonen, kunnossapitopäällikkö Matti Paananen ja kehittämis- ja viestintäpäällikkö Hilla Hoskonen sekä hänen sijaisensa Kalle Jokinen.

Asuntojen vuokraus

Säätiöllä oli toimintavuoden lopussa 4 139 asuntopaikkaa. Asuinhuoneistoja oli vuoden lopussa yhteensä 2 905 kappaletta. Asunnoista yksiöitä oli 1 721 kpl (59 %), perheasuntoja 721 kpl (25 %) ja soluasuntoja 463 kpl (16 %).

Uusia asuntohakemuksia käsiteltiin vuoden aikana 6 065 kappaletta. Hakemusten määrä väheni edellisvuodesta 11 prosenttia. Aktiivisten asuntohakemusten (hakemus on voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 703 (edellisvuonna 1 096). Asuntojen vuokratuotosta laskettu taloudellinen käyttöaste parani edellisvuodesta 0,3 prosenttiyksikköä ollen 97,3 prosenttia. Vuokralaisten vaihtuvuus kasvoi 53,7 prosenttiin (edellisvuonna 47,1 %).

Koas seuraa asiakastytyväisyyttä nettosuositeluindeksin (NPS) avulla. Toimintavuoden asumisen aikainen NPS oli 60 (edellisvuonna 65).



ASUNTOTYYPPIEN JAKAUMA

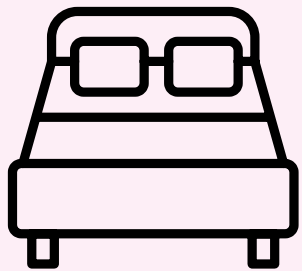
	2025	2024	2023	2022	2021
Yksiöt, %	59	57	58	54	53
Perheasunnot, %	25	25	24	26	25
Soluasunnot, %	16	18	18	20	22

VUOKRAUSTOIMINNAN TILASTOTIETOJA

	2025	2024	2023	2022	2021
Asuntohakemuksia, kpl	6 065	6 825	6 531	6 370	5 837
Vuokrasopimuksia, kpl	1 984	1 626	1 985	1 789	1 655
Vaihtuvuus, %	53,7	47,1	54,5	56,3	53,6
Käyttöaste, %	97,3	97,0	96,3	96,2	94,5

ASUNTOPAIKKAA

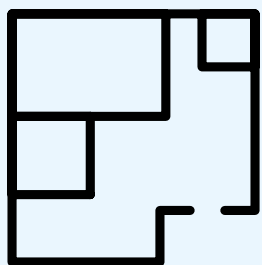
4 139



64

TALOJA

2 905



ASUNTOA

Koas 2025 LUKUINA

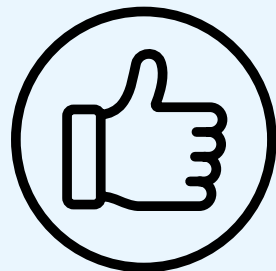


6 065

UUTTA ASUNTOHAKEMUSTA

NPS

60



ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE



97,3%

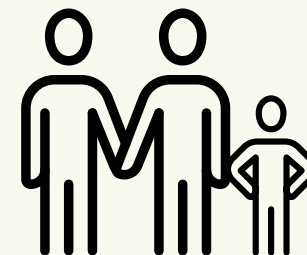


59%

YKSIÖITÄ

PERHEASUNTOJA

25%



16%

SOLUASUNTOJA

Kiinteistöt

Toimintavuoden päättyessä säätiö omisti ja hallinnoi 64 (edellisvuonna 62) taloa. Taloissa oli vuokrattavaa huoneistoalaa yhteensä 107 746 m² (101 268 m²) ja 2 905 (2 703) asuntoa. Toimintavuonna valmistui 201 (41) asuntoa. Toimintavuoden aikana rakenteilla tai peruskorjauksessa oli 201 (242) asuntoa.

Tourulan uudisrakennushanke otettiin käyttöön 1.1.2025. Valtion tukea saaneessa hankkeessa rakennettiin yhteensä 121 asuntoa, joista yksiöitä 102 ja kaksioita 19.

Vapaarahoitteinen Syke-kohde otettiin käyttöön 1.4.2025. Kauppakatu 13 sisäpihalle valmistuneeseen kohteeseen rakennettiin yhteensä 80 asuntoa, joista yksiöitä 68, kaksioita kuusi ja kolmioita kuusi kappaletta.

Ainolankaaren perusparannus toteutettiin Faceliftinä. Kaikki asunnot korjattiin ja samalla soluasunnot muutettiin kaksioiksi.

Asukkailta ei peritty erillisiä sähkö-, tietoverkko-, vesi- tai pesulamaksuja, joten nämä kulut ovat osana hoitokuluja. Poikkeuksena lainmuutoksen myötä eräiden uusimpien tai peruskorjattujen kohteiden asukkaat maksoivat vedestä kulutuksen mukaan. Isännöinti ja osa kunnossapitotöistä suoritettiin omalla henkilökunnalla. Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito sekä huolto- ja siivouspalvelut ostettiin kiinteistöhuoltoyhtiöiltä. Kiinteistöhuollossa käytettiin kohteille nimettyjä aluehuoltohenkilöitä.

Vuosikorjauksiin käytettiin rahaa 1 164 570 € (edellisvuonna 1 002 349 €). Suurimmat menoerät olivat Letkutien kylpyhuoneremontit 225 000 € ja palovarointinjärjestelmän uusiminen 83 000 € sekä Humpan facelift 175 000 €.

Energiakulujen, eli lämmön, sähkön ja veden osuus hoitokuluista oli 31 % (edellisvuonna 27 %), yhteensä 3 122 664 € vuodessa (2 906 354 €).



HOITOKULUT € / M² / KK

	2025	2024	2023	2022	2021
Hoitokulut yhteensä, €/m ² /kk	7,79	8,85	7,97	8,32	9,65
Energia ja vesi, €/m ² /kk	2,43	2,41	2,36	2,19	2,18
Huollon ostopalvelut, €/m ² /kk	1,51	1,51	1,41	1,47	1,37
Vuosikorjaukset, €/m ² /kk	0,91	0,83	1,30	1,74	1,95

ENERGIAKULUTUKSET

	2025	2024	2023	2022	2021
Lämpö, kWh/r ³	23,1	26,5	27,0	27,4	29,7
Lämpö normeerattu, kWh/r ³	25,6	26,8	26,7	29,1	30,1
Sähkö, kWh/r ³	15,1	15,2	14,7	14,9	14,6
Vesi, l/asukas/vrk	103	104	99	98	97



Talous

Säätiön kiinteistöjen tuotot kasvoivat 9,7 prosentilla ja olivat tilikaudella 19 592 000 € (edellisvuonna 17 853 850 €). Asuntovuokria korotettiin toimintavuoden aikana 2,74 prosentilla. Keskivuokra oli 15,53 €/m²/kk. Alin kohteen keski- vuokra oli 13,26 €/m²/kk ja korkein 17,54 €/m²/kk. Vuokraan sisältyivät pääosin kaikki asumiskulut; vesi-, sähkö-, pesula- ja tietoverkkomaksut. Vesi laskutettiin kulutuksen mukaisesti uusimmissa ja vasta perusparannetuissa kohteissa.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat tilikaudella yhteensä 10 015 574 € (edellisvuonna 10 666 181 €). Hoitokulut alenivat edellisvuodesta 650 608 €. Hoitokateprosentti oli 48,8 % (40,2 %). Toimintavuoden hoitokate oli 9 548 078 € (7 158 902 €).

Luottotappioita kirjattiin 22 269 € (edellisvuonna 26 955 €) ja jälkiperintätuottoja kertyi 5 595 € (9 241 €). Vuokrasaamiaisia oli 149 915 € (136 953 €). Säätiön rahoitustuotot ja -kulut olivat -2 970 243 € (edellisvuonna -2 917 090 €). Pitkäaikaista vierasta pääomaa nostettiin 400 000 € (16 613 251 €). Lainoja lyhennettiin 3 679 428 € (3 812 270 €). Toimintavuoden investoinnit olivat yhteensä 3 921 749 € (26 412 584 €). Tilikauden poistot olivat yhteensä 5 822 611 € (5 146 603 €). Tilikauden voitto oli 755 223 € (-904 791 €).

HOITOKATE JA RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT

	2025	2024	2023	2022	2021
Hoitokateprosentti, %	48,8	40,2	44,7	39,3	36,9
Keskikorko, %	2,23	2,52	2,23	0,91	0,74
Omavaraisuusaste, %	19,7	19,0	20,7	20,7	21,8
Tulorahoitusprosentti, %	33,6	23,8	30,2	33,3	33,5
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.	20,7	32,8	24,5	24,6	20,4

Vastuullisuus

Säätiö tarkastelee vastuullisuutta kokonaisuutena sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuun näkökulmasta. Sosiaalinen vastuu liittyy säätiön yleishyödyllisen toiminnan tarkoitukseen opiskelijoiden kohtuuhintaisen asumisen sekä asukasdemokratian mahdollistajana. Taloudellisesta näkökulmasta säätiö työllistää suoraan ja välillisesti ja tuottaa toiminnallaan paikallista taloudellista aktiivisuutta. Koas on investoinut vuosina 2021–2025 yhteensä 65 989 000 €. Säätiön verokädenjälki oli toimintavuonna 3 798 525 €. Koasin verokädenjäljessä on kuvattu olennaiset Koasin maksamat välilliset ja välittömät verot sekä Koasin maksamat työnantajan sosiaalivakuutusmaksut ja työntekijöiden palkoista pidätetyt ennakonpidätykset.

Ympäristönäkökulmaan liittyvät kiinteästi rakennusten energiatehokkuus, elinkaariajattelu sekä säätiön ympäristöohjelma. Koas on panostanut energia- ja ympäristötehokkaiden ratkaisujen toteuttamiseen ja pitkäjänteiseen kiinteistöhoitoon jo parinkymmenen vuoden ajan. Lisäksi säätiö on hankkinut päästötöntä sähköenergiaa vuoden 2020 alusta alkaen sekä Alvan vihreää kaukolämpöä vuoden 2022 alusta alkaen. Toimintavuonna säätiö tuotti itse aurinkovoimaloilla 59 391 kWh (edellisvuonna 22 808 kWh) sähköä.

Ekokompassi-ympäristöohjelma toimii säätiön ympäristöjohtamisen työkaluna. Ekokompassin avulla säätiö pyrkii tehostamaan toimiaan ympäristökuormituksensa vähentämiseksi. Erityisinä painopisteinä ovat hiilijalanjäljen pienentäminen sekä kierrätyksen tehostaminen.



Vuonna 2025 Koas uudisti strategiansa vuosille 2026-2030. Strategiassa asetettiin myös uudet tavoitteet vastuullisuudelle. Tavoitteiksi valikoituivat vedenkulutuksen pienentäminen, epäsuorien (scope 3) hiilidioksidipäästöjen vähentäminen sekä tiedostava työmaa -konseptin käyttöönotto Koasin työmailla. Näillä toimenpiteillä säätiö pyrkii kehittämään vastuullisuustyötään entistä kattavammaksi sekä ympäristö- että sosiaalisen vastuun näkökulmasta. Strategian uudistamisen yhteydessä päätettiin myös, että hiilijalanjälki lasketaan jatkossa kolmen vuoden välein alkaen vuodesta 2025. Seuraavan kerran hiilijalanjälki lasketaan vuosina 2027 ja 2030. Varsinaisten laskentakertojen välillä hiilijalanjäljen kehitystä seurataan arvioimalla tehtyjä, sen pienentämiseen tähtäviä toimenpiteitä.

KIINTEISTÖJEN TUOTOT TILIKAUDELLE

19 592 000 €

TASEEN LOPPUSUMMA

173 978 000 €

KESKIVUOKRA

15,53 €/m²/kk

VUOKRAAN SISÄLTYYVÄT VESI-, SÄHKÖ-,
PESULA- JA TIETOVERKKOMAKSUT

ETTA esiintyi Lutakon asukasjuhlassa



Hallinto

Säätiön toimielimiä ovat hallitus ja toimitusjohtaja. Säätiön hallitukseen kuuluu vähintään kahdeksan ja enintään kymmenen jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi on kaksivuotinen. Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta, Jyväskylän ammattikorkeakoulun opiskelijakunta ja asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunta nimeävät kukin kaksi jäsentä hallitukseen. Lisäksi säätiön hallitus voi valita enintään kaksi jäsentä hallitukseen. Puolet hallituksen jäsenistä on vuosittain erovuorossa.

Hallitus valitsee hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan keskuudestaan kalenterivuodeksi kerrallaan.



Kuvassa hallitusta 2025

HALLITUKSEEN KUULUIVAT VUONNA 2025:

Tony Melville, puheenjohtaja
Joonas Haggren, -30.4. saakka
Juho Liedes, 1.5. alkaen
Henri Kivistö
Juulia Saukkonen
Seija Takanen

Teemu Vasama, varapuheenjohtaja
Lauri Kujala
Meri Lumela
Irja Putkuri-Niemistö
Charles Silvennoinen



Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana yhdeksän kertaa (edellisvuonna 11). Pöytäkirjamerkintöjä kertyi 79 asiasta (90).

Merkittävimmät käsiteltävät asiat olivat Hospan perusparannushanke, uudisrakennushankkeiden esisopimukset, uusi strategia vuosille 2026-2030, tilinpäätös ja toimintakertomus sekä osavuosikatsaukset.

Säätiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana HT Hermann Syrjänen.

Kohteiden asukastoimikunnat parantavat kaikkien asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä sekä toimivat asukasdemokratiaelinä. Toimikunnat hankkivat yhteisiä käyttötavaroita, huolehtivat yhteistiloista sekä järjestävät asukkaiden tilaisuuksia kuten retkiä, peli-iltoja ja juhlia. Asukastoimikuntien yhteistyövaltuuskunnan (AsuVa) puheenjohtajana toimi Petri Penttinen ja sihteerinä Marja Huhtanen. Toimintavuoden helmikuussa järjestettiin koulutus- ja kehitystilaisuus asukastoimikuntien edustajille.

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden jälkeen

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE) hylkäsi 19.2.2026 säätiön jättämän korkotukilainavaruksen. Kaupungin ydinkeskustaan aiottu uudisrakennushanke täten raukesi.



Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja siihen vaikuttavista seikoista

Asuntojen vuokrauksen keskeinen riski on kysynnän muutosten vaikutus asuntojen tyhjäkäyttöön. Asuntojen taloudellinen käyttöaste nousi toimintavuonna ennätysellisen korkealle. Kuluvan vuoden osalta arvioidaan käyttöasteen kuitenkin pienenevän. Opiskelijoiden asumistukimuutos pääosin heikentää heidän asumiseensa käytettävissä olevia tuloja. Olettavasti opiskelijat jäävät entistä useammin asumaan vanhempien luokse. Kesäkuukausina ennustetaan myös irtisanomisten lisääntyvän. Asuntojen käyttöastetta, vaihtuvuutta sekä hakijoiden määrää seurataan kuukausittain. Asuntojen vuokrattavuutta varmistetaan rakentamalla haluttuja asuntoja sijainniltaan hyvillä paikoilla ja ylläpitämällä asuntojen ja kiinteistöjen kuntoa.

Rahoituksen riskeistä merkittävin on yleisen korkotason nousu, joka heikentäisi säätiön taloudellista tulosta. Säätiö on suojautunut korkoriskin osalta lainasal- kun hajauttamisella ja korkosuojauksella. Suurin osa säätiön lainakannasta on korkotukilainoja, jotka sisältävät korkoriskiä rajoittavan elementin.

Säätiön hallitus on hyväksynyt sijoitussuunnitelman, joka noudattaa valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen antamaa ohjetta yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta. Säätiön sijoitustoiminnan tavoitteena on matalalla riskillä säilyttää varojen reaaliarvo. Varoja sijoitettaessa noudatetaan erityistä varovaisuutta.

Merkittävimmät kiinteistöihin liittyvät riskit ovat tulipalo- sekä vesivahinkoriskejä. Säätiön omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu vakuutuksilla.

Vuonna 2013 tapahtunutta liukastumisesta johtuvaa vahingonkorvausasiaa on käsitelty eri oikeusasteissa. Korkein oikeus myönsi Koasille valitusluvan korvausvaatimusten vanhentumisen osalta. Korkeimman oikeuden päätös tulee vuoden 2026 aikana.

Valtion tukemasta asuntotuotannosta on poistettu erityisryhmien investointi- avustus opiskelija-asuntojen rakentamiseen tai peruseräparantamiseen. Avustuksen poistuminen on lainsäädännöllä korvattu opiskelija-asuntojen 100 prosentti-

sella korkotukilainalla. Tämä muutos mahdollistaa säätiön uudisrakentamisen ja laajat peruseräparannukset myös jatkossa.

Iranin sodalla ja Lähi-idän levottomuuksilla ei ole välittömiä vaikutuksia säätiön toimintaan. Ne kuitenkin lisäävät entisestään epävarmuutta maailmantalouteen. Yleinen korkotaso on noussut ja inflaation odotetaan myös nousevan. Säätiön lähivuosien toiminnalliset ja taloudelliset näkymät ovat kuitenkin vakaat.



Koas Humppa facelift

LÄHIPIIRITOIMET

Yleistä lähipiiritoimista Koasissa

Säätiölaki edellyttää Koasia raportoimaan toimintakertomuksessa suppean lähipiirin kanssa tehdyistä taloudellisista toimista.

Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvat perustajat tytäryhteisöineen ja -säätiöineen sekä näiden ja säätiön hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja näiden sijaiset sekä tilintarkastajat. Lisäksi Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvat säätiön johtoryhmään kuuluvat sekä kaikkien edellä mainittujen henkilöiden perheenjäsenet ja näiden määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt. Koasin perustajista ovat yhä olemassa Jyväskylän kaupunki ja Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta. Näiden perustajayhteisöjen konserneihin kuului tilikaudella 2025 kaikkiaan 52 yhteisöä ja säätiötä.

Koasin lähipiiriin kuuluu laaja joukko ihmisiä, yhteisöjä ja säätiöitä. Koasissa tehdään vuosittain merkittävä määrä erilaisia taloudellisia toimia. Onkin mahdollista, että seuraavana esitetyissä lähipiiritoimissa ei ole mukana kaikkia taloudellisia toimia, joita tilikaudella 2025 on tehty Koasin ja Koasin suppeaan lähipiiriin kuuluvien välillä.

Koasilla on ollut tilikauden 2025 lopussa vuokralla 2 905 asuntoa. On mahdollista, että Koasin lähipiiriin kuuluvia on asunut tilikaudella Koasin asunnossa. Vuokrasopimuksia ei ole käyty yksityiskohtaisesti läpi lähipiiritoimien selvittämiseksi. Koasin lähipiiriin kuuluva opiskelija voi vuokrata Koasilta asunnon samoilla ehdoilla ja samalla hinnalla, millä vuokrasopimus tehtäisiin lähipiiriin kuulumattoman opiskelijan kanssa.

Koas voi jakaa stipendejä ja apurahoja Koasin tarkoitusta edistävään tutkimus- ja kehitystoimintaan. Stipendejä ja apurahoja voidaan myöntää Koasin lähipiiriin kuuluville samoilla ehdoilla, mitä niitä myönnettäisiin lähipiiriin kuulumattomalle henkilölle. Vuonna 2025 ei ole jaettu lähipiirille stipendejä eikä apurahoja.



Koasin perustajat ja perustajien määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt

Koas on maksanut kiinteistövero, rakennuslupamaksuja, sopimuspalkkioita, vuokraa maanvuokrasopimuksista ja markkinointiyhteistyöstä Jyväskylän kaupungille. Näiden normaalien hinnoitteluperusteisten taloudellisten toimien arvo oli toimintavuonna 705 335 euroa.

Koas on ostanut Jyväskylän kaupungin yhtiöiltä sähkönsiirtoa, vettä ja hulevettä, lämpöä ja jätehuoltopalveluita kaupungin yhtiöiden normaalien hinnoitteluperusteiden mukaisesti yhteensä 2 981 157 € arvosta. Koas on perinyt vaihto-opiskelijoiden kiintiötakuumaksuja Jyväskylän kaupungin yhtiöiltä 1 824 €.

Koas on ostanut toiselta perustajaltaan, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta, Jyväskylän ylioppilaslehteä ja mainostilaa sekä JYY:n yhtiöiltä palveluja 7 288 € arvosta.

Hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Koasin johtoon kuuluvat hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkioita ja lisäksi puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle vuosipalkkiot. Kaksi säätiön hallituksen jäsentä on toiminut Jyväskylän kaupunginhallituksen jäseninä. Heille on maksettu säätiön kokouspalkkioita 12 800 €. Säätiön johdolle on maksettu palkkoja ja palkkioita tilikaudella 2025 yhteensä 176 202 euroa. Toimitusjohtajan palkka on esitetty hallituksen palkkioihin yhdistettynä. Johdolle ei ole myönnetty eläkesitoumuksia.

Säätiön hallituksen jäsenistä neljä asui vuokralla Koasin opiskelija-asunnossa. Vuokrasopimusten vuosivuokrien arvo oli yhteensä 12 783 euroa.

Säätiön tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle on maksettu lakisääteisestä tilintarkastuksesta ja lausunnoista 28 947 euroa ja muista neuvontapalveluista palkkioita 21 604 euroa.

Säätiön johtoryhmä

Koasin johtoryhmään kuuluville on maksettu palkkoja tilikaudella 2025 yhteensä 417 831 euroa. Palkoissa ei ole mukana toimitusjohtajan palkkaa, joka on esitetty säätiön johdon palkkioita koskevien tietojen yhteydessä.

Perheenjäsenet

Koasin tiedossa ei ole taloudellisia toimia lähipiiriin kuuluvien perheenjäsenien kanssa. Lähipiiri on laaja, joten mahdollista on lisäksi se, että joku Koasin lähipiiriin kuuluvan perheenjäsen on vuokralla Koasin omistamassa opiskelija-asunnossa.

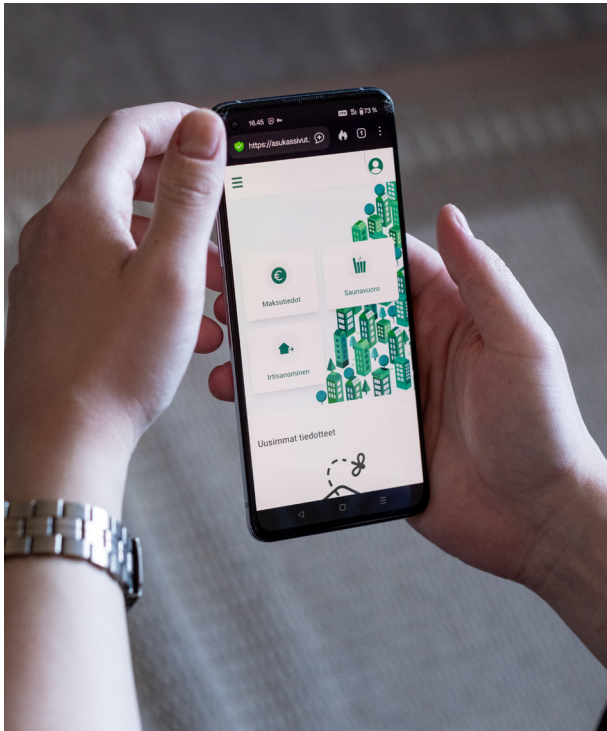
Lähipiiriin kuuluvien määräysvallassa olevat yhteisöt ja säätiöt

Koasin tiedossa ei ole taloudellisia toimia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräysvallassa olevien yhteisöjen tai säätiöiden kanssa.

Annetut lainat, vastuut ja vastuusitoumukset

Koasista ei ole annettu lainoja, vastuuta tai vastuusitoumuksia lähipiiriin kuuluville.





Koas Ainolankaari, lounge



Koas Letkutie



Koas Hospa

Koas Syke



Koas Ainolankaari



Koas toimisto



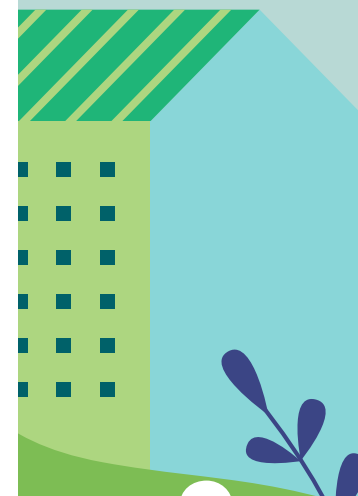
Koas Tourula



Koas Tourula, yhteistilat

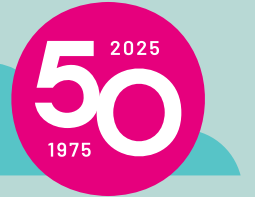
TULOSLASKELMA

	1.1-31.12.2025	1.1-31.12.2024
Kiinteistöjen tuotot		
Asuntovuokrat	18 939 327	17 211 005
Muut vuokrat	391 821	367 882
Käyttökorvaukset	215 078	167 798
Muut kiinteistöjen tuotot	45 773	107 162
Kiinteistöjen tuotot yhteensä	19 592 000	17 853 850
Luottotappiot ja oikaisuerät	-28 348	-28 766
Kiinteistöjen hoitokulut		
Henkilöstökulut	-1 440 533	-1 271 680
Hallinto	-136 375	-214 530
Käyttö- ja huolto	-1 011 576	-956 691
Ulkoalueiden hoito	-381 047	-382 968
Siivous	-544 693	-476 288
Lämmitys	-1 303 490	-1 273 543
Vesi ja jätevesi	-946 332	-782 603
Sähkö	-872 840	-850 207
Jätehuolto	-343 696	-325 358
Vahinkovakuutukset	-164 631	-168 574
Vuokrat	-26 890	-28 348
Kiinteistövero	-697 404	-646 966
Korjaukset	-1 164 570	-1 002 349
Muut hoitomenot	-894 431	-2 209 739
Oman käytön arvonlisävero	-87 057	-76 331
Kiinteistöjen hoitokulut yhteensä	-10 015 573	-10 666 181
HOITOKATE	9 548 078	7 158 902
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	-4 726 202	-4 203 448
Rakennusten koneista ja laitteista	-894 664	-768 761
Koneista ja kalustosta	-192 913	-165 842
Muista pitkävaikutteisista menoista	-8 831	-8 550
Poistot yhteensä	-5 822 611	-5 146 603
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	25 014	24 151
Korkotuotot	79 861	204 928
Muut rahoitustuotot	17 213	10 392
Korkokulut	-3 036 921	-3 141 246
Muut rahoituskulut	-55 410	-15 316
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 970 243	-2 917 090
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	755 223	-904 791



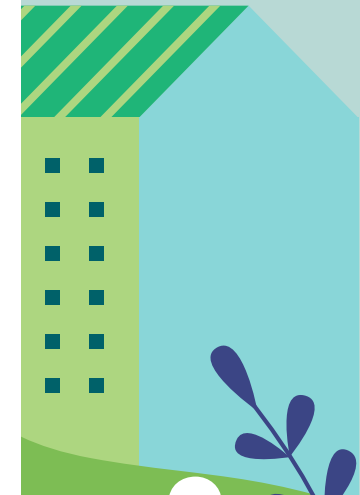
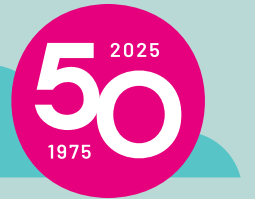
TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	20 899 978	20 899 978
Liittymismaksut	2 701 679	2 583 259
Rakennukset ja rakennelmat	139 177 412	132 417 966
Rakennusten koneet ja laitteet	5 372 902	5 339 379
Koneet ja kalusto	446 506	609 607
Muut aineelliset hyödykkeet	49 820	50 241
Keskeneräiset hankinnat	199 679	8 848 408
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	168 847 979	170 748 841
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	780 231	780 231
Sijoitukset yhteensä	780 231	780 231
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	169 628 211	171 529 073
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Myynti- ja vuokrasaamiset	149 914	136 952
Siirtosaamiset	38 397	194 605
Muut saamiset	26 934	20 998
Saamiset yhteensä	215 246	352 556
Rahoitusomaisuusarvopaperit	1 628 291	2 148 204
Rahat ja pankkisaamiset	2 506 648	2 521 706
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 350 186	5 022 467
VASTAAVAA YHTEENSÄ	173 978 397	176 551 541



TASE

	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	8 409	8 409
Arvonkorotusrahasto	918 057	918 057
Muut rahastot	21 111 764	21 111 764
Edellisten tilikausien voitto	11 497 717	12 402 508
Tilikauden voitto	755 223	-904 791
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	34 291 171	33 535 948
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	132 032 360	135 641 087
Muut pitkäaikaiset velat	1 402 485	1 402 485
Pitkäaikainen yhteensä	133 434 845	137 043 572
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 008 727	3 679 427
Saadut ennakot	242 233	244 662
Ostovelat	905 414	990 618
Siirtovelat	986 660	978 689
Muut lyhytaikaiset velat	109 345	78 621
Lyhytaikainen yhteensä	6 252 380	5 972 020
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	139 687 226	143 015 593
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	173 978 397	176 551 541



RAHOITUSLASKELMA

	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Myyntistä saadut maksut	19 579 037	17 832 138
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 946 075	-9 525 054
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	9 632 962	8 307 085
Saadut korko- ja rahoitustuotot	122 089	239 472
Maksetut korot ja maksut rahoituskuluista	-3 117 140	-3 309 938
= Liiketoiminnan rahavirta (A)	6 637 910	5 236 620
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 921 748	-26 412 584
Myyntituotto aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0	27 816
= Investointien rahavirta (B)	-3 921 748	-26 384 767
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	400 000	16 613 251
Lyhytaikaisen velan muutos	28 294	52 706
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-3 679 427	-3 812 270
= Rahoituksen rahavirta C	-3 251 132	12 853 686
Rahavarojen lisäys (A+B+C)	-534 971	-8 294 460
Rahat tilikauden alussa	4 669 911	12 964 371
Rahat tilikauden lopussa	4 134 939	4 669 911
Muutos	-534 971	-8 294 460



TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Vertailukelpoisuutta koskevat tiedot

Vuonna 2013 tapahtunutta liukastumisesta johtuvaa vahingonkorvausasiaa on käsitelty eri oikeusasteissa. Vaasan hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomioita. Säätiö on kirjannut vuonna 2024 kaikki käräjä- ja hovioikeuden tuomioiden mukaiset korvaus- ja oikeudenkäyntikulut kuluksi. Pääasiassa vuoteen 2054 saakka maksettavista korvauksista Pohjola Vakuutus Oy maksaa 1 000 000 € saakka ja ylimenevän osan Koas. Vuoden

2024 tulokseen kirjattiin kuluksi 1 447 162,84 € ja siirtovelkoihin tulevina vuosina maksettavaa 1 402 485,25 €. Siirtovelka on esitetty pitkäaikaisissa veloissa, koska Koasin maksuvelvollisuus alkaa sen jälkeen, kun Pohjola on suorittanut oman maksuvelvollisuutensa. Korkein oikeus myönsi Koasille valitusluvan vanhentumisen osalta. Korkeimman oikeuden päätös tulee vuoden 2026 aikana.

LIITETIEDOT



TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Jyväskylässä 22. päivänä huhtikuuta 2026

Tony Melville
hallituksen puheenjohtaja

Teemu Vasama
hallituksen puheenjohtaja

Markku Kauppinen
hallituksen jäsen

Henri Kivistö
hallituksen jäsen

Lauri Kujala
hallituksen jäsen

Meri Lumela
hallituksen jäsen

Ismo Puhakka
hallituksen jäsen

Irja Putkuri-Niemistö
hallituksen jäsen

Venla Suosalo
hallituksen jäsen

Seija Takanen
hallituksen jäsen

Matti Tanskanen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

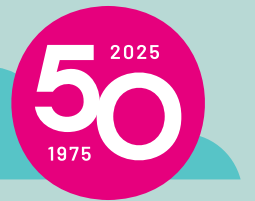
Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Jyväskylässä 24. päivänä huhtikuuta 2026

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö

Hermann Syrjänen
HT



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0174752-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia säätiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan säätiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät

toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä säätiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei säätiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toiminta kertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muut lakiin perustuvat lausunnot

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto säätiölain 4:2.2 §:n edellyttämistä seikoista.

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritettavat palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tili kaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö on suorittanut sen toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Jyväskylässä 24. huhtikuuta 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

Hermann Sijrjänen

HT