



Kouvola
Asunnot Oy

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2025

TOIMINTAKERTOMUS	2
TALOUSARVIOVERTAILU	6
TULOSLASKELMA	7
TASE	8
RAHOITUSLASKELMA	10
LIITETIEDOT	11
LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA AINEISTOISTA	19
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	20

TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi Yhtiön tilikausi oli 1.1. - 31.12.2025.

Yhtiökokoukset Yhtiökokouksia pidettiin yksi (1) tilikauden aikana.
Varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.5.2025, jossa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat. Uusi hallitus valittiin 26.6.2025 Osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisella päätöksellä 1/2025.

HALLINTO

Hallitus

1.1.2025 – 25.6.2025

Palmros Juhani, puheenjohtaja
Nyberg Timo, varapuheenjohtaja
Hasu Eero (asukasjäsen)
Hyvönen Tuovi (asukasjäsen)
Hyytiäinen Sari
Lampiranta Toni
Mäkynen Jaro
Peltola Pulla
Pyötsiä Johanna
Rouvari Sinikka
Seppälä Kirsi
Tylli Hannu

26.6.2025-31.12.2025

Werning Paula, puheenjohtaja
Varjola Liisa, varapuheenjohtaja
Ahola Nita
Heino Kaarlo
Kangasniemi-Kuikka Anne
Kasurinen Mika (asukasjäsen)
Mäkynen Jaro
Pehkonen Raimo

Varajäseniä ei valittu. Varajäsenien valinta on poistettu yhtiöjärjestyksestä 9.11.2021.

Hallitus kokoontui yhteensä seitsemän kertaa tilikauden aikana.

Tilintarkastajat BDO Audiator Oy, päävastuullinen tilintarkastaja Ulla-Maija Tuomela.

Henkilöstö Yhtiöllä oli 31.12.2025 työsuhteessa 21 henkilöä (22).

Palkat ja palkkiot tilikaudelta olivat 1.242.329,85 (1.198.635,84) euroa.

TALOUS

Yhtiön liikevaihto oli 25.939.190,18 euroa (25.791.385,51) ja taseen loppusumma on 121.065.616,59 euroa (124.942.069,71).

Yhtiön maksuvalmius oli hyvä.

Tunnusluvut

	2025	2024
Liikevaihto milj. €	25,9	25,8
Liikevoitto milj. €	2,1	2,3
Liikevoitto- % liikevaihdosta	8,2	8,9
Oman pääoman tuottoaste	-3,6	-4,0
Quick Ratio, Arava	0,4	0,5
Omavaraisuusaste, %	21,1	18,6
Vuokraelka -%	2,0	2,0
Käyttöaste- %	85,3	87,6

Vuokraustoiminta	Asukasvalintoja tehtiin tilikauden aikana vuokra-asuntoihin 709 (710) ja opiskelija-asuntoihin 191 (182). Saamiset kiinteistön tuotoista olivat 516.993,28 euroa (527.103,57), joka on 2,0 % vuosittaisesta liikevaihdosta. Saamiset muodostuvat tilikausilta 2023 - 2025. Luottotappioiksi kirjattiin pääosin vuoden 2022 saatavat ja epävarmat saatavat yhteensä 63.529,73 euroa (48.519,41). Jälkiperintätuottoja kertyi 19.601,74 euroa (17.412,21). Tyhjänä olon takia asuinhuoneistovuokria jäi saamatta noin 4.383.430 euroa (3.592.080).
Isännöinti	Yhtiö hoitaa osaa Kouvola kaupungin asuntojen vuokravalvonnasta.
Vieras pääoma	Lainoja lyhennettiin velkakirjaehtojen mukaisesti 6.125.779,21 euroa (5.762.158,08). Uusia lainoja nostettiin 329.000,00 euroa (7.741.369,91). Lainapääoma 31.12.2025 oli 90.551.627,04 euroa (96.348.406,25). Lainojen korkokulut olivat 2.796.973,74 euroa (3.138.467,12).
Talousarvion toteutuminen	Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä. Liikevaihto ja muut kiinteistön tuotot yhteensä alitti arvioidun 1.936.537 eurolla. Henkilöstökulut alittuivat 46.851 eurolla. Kiinteistön hoitokulut yhteensä alittuivat noin 102.707 eurolla. Suurimmat prosentuaaliset talousarvion ylitykset tapahtuivat ulkoalueiden huoltokuluissa (ylitys 50.656 €, tot. 215 %), korjauskuluissa (ylitys saatujen korvausten jälkeen 737.246 €, tot. 127 %) ja hallintokuluissa (ylitys 106.435 €, tot. 117 %). Korjauskulujen ylityksestä 509.342 euroa selittyy kolmen rivitalokohteen vesikattokorjauskuluista, jotka toteutettiin vanhalla pts-lainalla. Korko- ja rahoitustuotot ylittivät arvion 68.092 eurolla. Korko- ja muut rahoituskulut ylittivät arvion 130.858 eurolla (tot.104 %). Asuintalovaroja purettiin 499.950 euroa (vuoden 2015 varaus) ja kertynyt poistoero pieneni 405.974,11 euroa.
Energia-asiat	Vuoden aikana yhtiö kilpailutti suunnitelmien mukaisesti kymmenen kiinteistön lämmitysjärjestelmien uusimisen uusiutuvalla energiamuodolle. Yhtiö jatkaa suunnitelmallisia energiansäästötoimenpiteitä ja pyrkii toimenpiteillä hallitsemaan nousevia energiakuluja.
Vakuutukset	Yhtiöllä on kiinteistö- ja omaisuusvakuutukset sekä oikeusturva- ja toiminnanvastuuvakuutus If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:stä. Henkilöstön eläkevakuutus on Kuntien eläkevakuutuksesta ja muut työnantajan

lakisääteiset sosiaalivakuutukset If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:stä.
Johdon vastuuvakuutus uudistettiin myös vuodelle 2025.

Yhtiöllä on vakuutusmeklariliike Howden Finland Oy:n kanssa sopimus vakuutusten hoidosta.

Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa on 21 vakinaista henkilöä. Työterveyspalveluissa yhteistyökumppani on Mehiläinen Oy.

Sairaslomapäivien määrä oli vakinaisen henkilöstön osalta keskimäärin 6 päivää / henkilö.

Ympäristö

Kiinteistöjen jätehuollossa noudatetaan jätteen lajittelua koskevaa säännöstöä ja ohjeistusta. Aukkaita on ohjeistettu jätelajitteluasioissa tiedotteiden avulla. Kiinteistöjen jättepisteiden hoidossa tehdään yhteistyötä myös paikallisten järjestöjen kanssa.

Olenneiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilikauden aikana valmistui ja saatiin vuokraukseen edellisenä vuonna käynnistynyt perusparannushanke osoitteessa Ahventie 8. Vuoden alussa yhtiölle hankittiin Kouvola keskustassa osoitteessa Torikatu 1 sijaitseva kiinteistö, jolle on tarkoituksena rakentaa opiskelijoille suunnattuja asuntoja. Hankkeen kilpailutus aloitettiin samanaikaisesti.

Arvio Kouvola Asunnot Oy:n todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Lähivuosien näkymät yhtiön toiminnalle ja kehittymiselle ovat edelleen haastavat. Rakentamisen korkea hinta peruskorjauksissa ja uudisrakentamisessa vaikuttaa edelleen suunniteltuihin ja rahoitettaviin peruskorjauksien sekä uudishankkeiden kannattavuuteen. Huoneistojen taloudellinen käyttöaste on vuoden aikana pysynyt ennallaan.

Tilikauden päättymisen ajankohtana ei tiedossa ole muutoksia, jotka aiheuttaisivat merkittäviä poikkeamia yhtiön toimintaan tai vakavaraisuuteen. Pitkällä aikavälillä suunnitelmallisella yhtiön kehittämisellä, omaisuuden hallinnalla ja kiinteistöstrategialla uskotaan olevan positiivinen vaikutus yhtiön vakavaraisuuteen.

Vastuullisuus, sisältäen ympäristö- sekä taloudellisen ja sosiaalisen vastuun on mukana yhtiön toiminnassa vastuullisuusohjelman muodossa sekä ne on kytketty tiiviisti yhtiön strategiaan.

Yhtiö seuraa aktiivisesti markkinoiden ja toimintaympäristön muutoksia, ja on valmis sopeuttamaan strategiaansa tarvittaessa, varmistaakseen toiminnan jatkuvuuden ja kilpailukykyyn.

Alueelle sijoittuvien datakeskustyömaiden työntekijöiden majoitustarpeet on lisännyt hieman asuntojen kysyntää.

Konsernisuhteet

Yhtiön osakepääomaa on 16.645.181,28 euroa. Kaikki yhtiön 9.907.846 osaketta ovat Kouvola kaupungin omistuksessa. Yhtiöllä on Asunto Oy Elopuisto –niminen tytäryhtiö Kouvola. Omistusosuus on 84,1 %.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Suurimpia epävarmuustekijöitä yhtiön toiminnassa ovat asuntojen kysynnän muutokset, alueellinen väestökehitys ja pidempiaikainen korkojen kehittyminen.

Kiinteistöomaisuuden korjaustarve ja rakentamisen hinta haastaa suunniteltujen peruskorjauksien toteutuksen aloitusta. Yhtiöllä on käynnissä riitatapaus, jonka lopputulos ei ole vielä selvinnyt.

Tilikauden tulos

Yhtiön tulos osoittaa 29.292,09 euron suuruisia voittoja, joka päätettiin esittää siirrettäväksi voitto/tappio -tilille. Osinkoa ei jaeta.

KOUVOLAN ASUNNOT OY

Hallitus

TALOUSARVIOVERTAILU

Liikevaihto	Toteutunut	Budjetti	Ero €	Tot. %
Vuokrat	26 534 243,31	27 654 356,00	1 120 112,69	95,95
Käyttökorvaukset	287 690,92	283 000,00	-4 690,92	101,66
./. ALV kiinteistön tuotoista	-882 744,05	0,00	882 744,05	
Liikevaihto yhteensä	25 939 190,18	27 937 356,00	1 998 165,82	92,85
Muut kiinteistön tuotot	74 628,56	13 000,00	-61 628,56	574,07
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	1 242 329,85	1 279 210,00	36 880,15	97,12
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	207 504,35	213 200,00	5 695,65	97,33
Muut henkilösivukulut	32 424,45	36 700,00	4 275,55	88,35
Henkilöstökulut yhteensä	1 482 258,65	1 529 110,00	46 851,35	96,94
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	5 037 907,34	6 016 948,00	979 040,66	83,73
Poistot ja arvonalentumiset yht.	5 037 907,34	6 016 948,00	979 040,66	83,73
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	721 434,62	615 000,00	-106 434,62	117,31
Käyttö ja huolto	3 237 183,32	3 234 700,00	-2 483,32	100,08
Ulkomaaluiden huolto	94 656,01	44 000,00	-50 656,01	215,13
Siivous	173 611,20	172 700,00	-911,20	100,53
Lämmitys	3 574 449,63	4 160 000,00	585 550,37	85,92
Vesi ja jätevesi	1 476 575,51	1 542 500,00	65 924,49	95,73
Sähkö ja kaasu	628 787,32	735 700,00	106 912,68	85,47
Jätehuolto	653 857,93	622 000,00	-31 857,93	105,12
Vahinkovakuutukset	476 341,05	456 000,00	-20 341,05	104,46
Vuokrat	1 632 205,18	1 790 000,00	157 794,82	91,18
Kiinteistövero	1 114 141,34	1 200 000,00	85 858,66	92,85
Korjaukset	3 617 481,73	2 750 000,00	-867 481,73	131,54
./. Saadut vakuutuskorvaukset	-130 235,94	0,00	130 235,94	
Muut hoitokulut	223 323,55	270 000,00	46 676,45	82,71
./. Alv kiinteistön hoitokuluista	-304 569,71	-297 300,00	7 269,71	102,45
Oman käytön alv	135 850,02	132 500,00	-3 350,02	102,53
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	17 325 092,76	17 427 800,00	102 707,24	99,41
Luottotappiot ja oikaisuerät	-43 927,99	-38 000,00	5 927,99	115,60
L I I K E V O I T T O / -TAPPIO	2 124 632,00	2 938 498,00	813 866,00	72,30
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	51 150,00	0,00	-51 150,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	61 942,31	45 000,00	-16 942,31	137,65
Korko- ja muut rahoituskulut	3 114 356,33	2 983 498,00	-130 858,33	104,39
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-3 001 264,02	-2 938 498,00	62 766,02	102,14
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILIN-				
PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-876 632,02	0,00	876 632,02	
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	405 974,11	0,00	-405 974,11	
Veroper. varausten muutos	499 950,00	0,00	-499 950,00	
Tilinpäätössiirrot yhteensä	905 924,11	0,00	-905 924,11	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	29 292,09	0,00	-29 292,09	

TULOSLASKELMA

	2025	2024
Liikevaihto		
Vuokrat	26 534 243,31	26 276 130,13
Käyttökorvaukset	287 690,92	268 454,48
/. ALV kiinteistön tuotoista	-882 744,05	-753 199,10
Liikevaihto yhteensä	25 939 190,18	25 791 385,51
Muut kiinteistön tuotot	74 628,56	13 791,90
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 242 329,85	1 198 635,84
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	207 504,35	201 009,66
Muut henkilösivukulut	32 424,45	21 606,19
Henkilöstökulut yhteensä	1 482 258,65	1 421 251,69
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 037 907,34	4 867 229,32
Poistot ja arvonalentumiset yht.	5 037 907,34	4 867 229,32
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	721 434,62	624 591,09
Käyttö ja huolto	3 237 183,32	3 234 579,58
Ulkoalueiden huolto	94 656,01	58 539,33
Siivous	173 611,20	163 046,02
Lämmitys	3 574 449,63	4 290 147,43
Vesi ja jätevesi	1 476 575,51	1 529 918,01
Sähkö ja kaasu	628 787,32	640 425,32
Jätehuolto	653 857,93	597 203,90
Vahinkovakuutukset	476 341,05	448 470,74
Vuokrat	1 632 205,18	1 632 383,44
Kiinteistövero	1 114 141,34	1 115 475,79
Korjaukset	3 617 481,73	2 874 927,39
/. Saadut vakuutuskorvaukset	-130 235,94	-137 222,67
Muut hoitokulut	223 323,55	258 259,57
/. Alv kiinteistön hoitokuluista	-304 569,71	-272 718,34
Oman käytön alv	135 850,02	125 363,08
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	17 325 092,76	17 183 389,68
Luottotappiot ja oikaisuerät	-43 927,99	-31 107,20
LIKEVOITTO / -TAPPIO	2 124 632,00	2 302 199,52
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vast.sij.	51 150,00	46 475,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	61 942,31	131 881,87
Korko- ja muut rahoituskulut	3 114 356,33	3 426 247,56
Rahoitustuotot ja -kulut yht.	-3 001 264,02	-3 247 890,69
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-876 632,02	-945 691,17
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	405 974,11	257 472,13
Veroper. varausten muutos	499 950,00	734 700,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	905 924,11	992 172,13
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	29 292,09	46 480,96

TASE

VASTAAVAA	2025	2024
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet	4 154 907,72	3 759 923,07
Liittymismaksut	1 884 388,71	1 886 587,71
Omistuskiiinteistöt	99 704 355,94	101 644 717,09
Koneet ja kalusto	101 123,67	112 616,62
Muut aineelliset hyödykkeet	95 408,35	115 471,98
Enn.maksut ja kesker.hankinnat	398 653,59	2 331 365,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	106 338 837,98	109 850 681,47
 Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yr.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	7 352 008,68	7 345 410,79
Muut osakkeet ja osuudet	5 188 942,24	5 231 863,97
Muut saamiset	242 682,92	237 362,42
Sijoitukset yhteensä	12 928 035,77	12 959 039,11
 PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	119 266 873,75	122 809 720,58
 VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Siirtosaamiset	23 450,00	23 450,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	23 450,00	23 450,00
 Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	512 670,71	527 103,57
Saamiset saman konsernin yr.	4 322,57	222 451,73
Siirtosaamiset	7 774,90	106 921,82
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	524 768,18	856 477,12
 Rahat ja pankkisaamiset	1 250 524,66	1 252 422,01
 VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 798 742,84	2 132 349,13
 VASTAAVAA YHTEENSÄ	121 065 616,59	124 942 069,71

TASE

VASTATTAVAA	2025	2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan p:n rahasto		
SVOP-rahasto	6 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilik. voitto/tappio	-444 291,34	-490 772,30
Tilikauden voitto/tappio	29 292,09	46 480,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	22 230 182,03	19 200 889,94
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	1 309 858,76	1 715 832,87
Asuinalovaraukset	2 834 089,69	3 334 039,69
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	4 143 948,45	5 049 872,56
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	77 563 777,17	84 469 941,70
Valtiokonttorilainat	371 369,91	399 369,91
Velat saman konsernin yr.	5 067 482,06	5 394 302,82
Siirtovelat	75 300,00	75 300,00
Pitkäaikainen vieras pääoma	83 077 929,14	90 338 914,43
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	7 194 177,13	5 742 502,82
Valtiokonttorilainat	28 000,00	28 000,00
Saadut ennakot	183 524,18	196 286,68
Ostovelat	637 384,93	893 240,01
Velat saman konsernin yr.	1 472 694,24	1 147 934,30
Muut velat	1 319 112,75	1 375 326,26
Siirtovelat	778 663,74	969 102,71
Lyhytaikainen vieras pääoma	11 613 556,97	10 352 392,78
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	94 691 486,11	100 691 307,21
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	121 065 616,59	124 942 069,71

RAHOITUSLASKELMA

	2025	2024
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Voitto/tappio ennen tilinp.siiroja ja veroja	-876 632,02	-945 691,17
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	5 037 907,34	4 867 229,32
Rahoitustuotot ja -kulut	3 001 264,02	3 247 890,69
Muut oikaisut	0,00	0,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	7 162 539,34	7 169 428,84
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaam. lisäys(-)/vähenn.(+)	331 708,94	6 959 570,38
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lis.(+)/väh.(-)	-87 054,77	-122 459,49
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja korkoja	7 407 193,51	14 006 539,73
Maksetut korot ja muut liiketoim. rahoituskulut	-3 230 343,45	-3 487 037,92
Saadut osingot	51 150,00	46 475,00
Saadut korot liiketoiminnasta	61 942,31	131 881,87
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	4 289 942,37	10 697 858,68
A. Liiketoiminnan rahavirta	4 289 942,37	10 697 858,68
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 670 190,46	-12 759 583,06
+ Saadut avustukset inv.	175 129,95	0,00
B. Investointien rahavirta	-1 495 060,51	-12 759 583,06
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 000 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	-6 125 779,21	-5 762 158,08
Pitkäaikaisten lainojen nostot	329 000,00	7 741 369,91
C. Rahoituksen rahavirta	-2 796 779,21	1 979 211,83
Kassavarojen muutos (A+B+C)	-1 897,35	-82 512,55
Rahat ja pankkisaamiset 1.1.	1 252 422,01	1 334 934,56
Rahat ja pankkisaamiset 31.12.	1 250 524,66	1 252 422,01
Kassavarojen muutos	-1 897,35	-82 512,55

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT TIEDOT

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Saadut avustukset on kirjattu hankintameno vähennykseksi. Rahoitusomaisuus ja saamiset on arvostettu nimellisarvoon.

Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Pysyvien vastaavien hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT TIEDOT

Tuloslaskelmassa on noudatettu bruttokirjausperiaatetta.

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Kuluvan käyttöomaisuuden ja aktivoitujen muiden pitkävaikutteisten menojen suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioitun taloudellisen vaikutusajan mukaisin poistoin. Poistosuunnitelma on vahvistettu 1.1.2010. Arvioitujen taloudellisten vaikutusajien ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Aineelliset hyödykkeet		
Asuinrakennukset	50 v	tasapoisto
Rakennelmat	5 v	tasapoisto
Rakennuksen koneet ja laitteet	25 %	menojäännöspoisto
Väestösuojat	10 v	tasapoisto
Koneet ja kalusto, toimistokalusto	25 %	menojäännöspoisto
Asfaltointi	10 v	tasapoisto

Perusparannushankkeille määritellään oma poistosuunnitelma, pienemmät lisäykset suhteutetaan alkuperäisen hankkeen poistoaikaan. Pienhankinnat ja hyödykkeet, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, kirjataan vuosikuluksi.

Tuotot, jotka on saatu osuuksista muissa yrityksissä	2025	2024
Osinkotuotto	51 150,00	46 475,00
Rahoitustuottojen ja kulujen erittely		
Korkotuotot	54 261,41	124 683,20
Perintätuotot	7 680,90	7 198,67
Rahoitustuotot yhteensä	61 942,31	131 881,87
Korkokulut	2 797 984,04	3 138 702,23
Muut rahoituskulut	69 805,74	68 871,10
Pääomavastikkeet	246 566,55	218 674,23
Rahoituskulut yhteensä	3 114 356,33	3 426 247,56

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT TIEDOT

AKTIVOIDUT KORKOMENOT	2025	2024
Rakennus, Kuntalantie 2-4, (26.356,57 €/v. 2012)		
Poistamattomat aktivoituneet korkomenot	11 597,00	12 651,00

KÄYTTÖOMAISUUDEN MUUTOKSET

Aineelliset hyödykkeet		
Maa-alueet 1.1.	3 759 923,07	3 755 448,41
+ Lisäykset	409 616,15	4 474,66
- Vähennykset	-14 631,50	0,00
Maa-alueet 31.12.	4 154 907,72	3 759 923,07
Liittymismaksut 1.1.	1 886 587,71	1 889 224,03
- Vähennykset	-2 199,00	-2636,32
Liittymismaksut 31.12.	1 884 388,71	1 886 587,71
Rakennukset 1.1.	101 644 717,09	89 931 269,08
+ Lisäykset	3 227 167,29	16 530 308,34
- Vähennykset	-183 392,70	-3 232,52
- Poisto	-4 984 135,74	-4 813 627,81
Rakennukset 31.12.	99 704 355,94	101 644 717,09
Koneet ja kalusto 1.1.	112 616,62	139 749,93
+ Lisäykset	22 305,18	10 405,68
- Vähennykset	-90,16	0,00
- Poisto	-33 707,97	-37 538,99
Koneet ja kalusto 31.12.	101 123,67	112 616,62
Muut aineelliset hyödykkeet 1.1.	115 471,98	71 309,65
+ Lisäykset	0,00	60 224,85
- Poisto	-20 063,63	-16 062,52
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	95 408,35	115 471,98
Ennakkomaksut ja keskener. hankinnat 1.1.	2 331 365,00	10 361 610,33
+ Lisäykset, keskeneräiset	2 063 140,45	8 106 377,88
- Vähenn/siirto, keskener.	-3 995 851,86	-16 136 623,21
Ennakkomaksut ja keskener.hankinnat 31.12.	398 653,59	2 331 365,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	106 338 837,98	109 850 681,47

SIJOITUKSET	2025	2024
Osuudet saman konsernin yr. 1.1.	144 401,93	144 401,93
Osuudet saman kons.yr. 31.12.	144 401,93	144 401,93
Osuudet omistusyhteysyrit. 1.1.	7 345 410,79	3 174 292,79
+ Lisäykset	6 597,89	4 171 118,00
Osuudet omistusyht.yr. 31.12.	7 352 008,68	7 345 410,79
Osakkeet ja osuudet 1.1.	5 231 863,97	5 221 177,77
+ Lisäykset	4 143,18	10 686,20
- Vähennykset	-47 064,91	0,00
Osakkeet ja osuudet 31.12.	5 188 942,24	5 231 863,97
Muut saamiset 1.1	237 362,42	153 582,92
+ Lisäykset/- Vähennykset	5 320,50	83 779,50
Muut saamiset 31.12.	242 682,92	237 362,42
Sijoitukset yhteensä	12 928 035,77	12 959 039,11

SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yr.		
Konsernitilisaamiset	0,00	222 451,73
Myyntisaamiset	4 322,57	0,00
Siirtosaamiset Konserni	0,00	0,00
Yhteensä	4 322,57	222 451,73

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT TIEDOT

OMA PÄÄOMA	2025	2024
Osakepääoma 1.1.	16 645 181,28	16 645 181,28
Osakepääoma 31.12.	16 645 181,28	16 645 181,28
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	3 000 000,00	3 000 000,00
+Lisäykset	3 000 000,00	0,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	6 000 000,00	3 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	-444 291,34	-490 772,30
Tilikauden voitto/tappio	29 292,09	46 480,96
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	22 230 182,03	19 200 889,94
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Kertynyt poistoero	1 309 858,76	1 715 832,87
Asuintalovaraus 1.1.	3 334 039,69	4 068 739,69
+Lisäykset	0,00	0,00
-Vähennykset	-499 950,00	-734 700,00
Asuintalovaraus 31.12.	2 834 089,69	3 334 039,69
Tilinpäätössiirtojen kertymä yht.	4 143 948,45	5 049 872,56
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma	64 091 335,67	68 413 724,99
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Siirtyvät korot	472 380,59	582 406,71
Lomapalkkavelka	305 998,00	298 650,00
Muut siirtovelat	285,15	88 046,00
Siirtovelat yhteensä	778 663,74	969 102,71
Velat saman konsernin yrityksille		
Pitkäaikaiset velat		
Konsernilainat	5 067 482,06	5 394 302,82
Lyhytaikaiset		
Konsernilainojen lyhytaikainen osuus	326 820,77	314 289,00
Ostovelat	569 737,24	827 684,30
Konsernihilivelka	576 136,23	0,00
Korkovelat, konserni	0,00	5 961,00
Velat saman konsernin yrityksille	6 540 176,30	6 542 237,12

VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA TASEEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELYT

	2025	2024
Omat velat, joiden vakuutena on kiinteistökiinnitys		
Lainojen saldo 31.12.	2 045 267,82	2 309 740,59
Lainojen vakuudeksi annetut kiinnitykset	4 399 387,00	4 399 387,00
Kouvola kaup. takausten		
vastavakuudeksi annetut kiinnitykset	36 473 250,29	36 473 250,29
Kiinnitykset yhteensä 31.12.	40 872 637,29	40 872 637,29
Omat velat, joiden vakuutena on osakkeita		
Kouvola kaupungin takaamien lainojen vastavakuudeksi		
annetut osakkeet	3 833 223,93	3 878 956,04
Pantatut osakkeet yhteensä 31.12.	3 833 223,93	3 878 956,04
Kouvola kaupungilta saadut takaukset		
Kaupungin takaamien lainojen saldo 31.12.	82 495 389,73	87 640 858,16
Takausmäärä	145 685 037,10	148 685 037,10
Yhtiön hallussa olevat vapaat panttikirjat 31.12.	73 772 676,34	73 518 831,34

MUUT TALOUDELLISET VASTUUT JOITA EI OLE MERKITTY TASEeseen

Leasing-vastuut		
Danske Finance Oy		
sop.nro 1355952001 (14.11.25 asti) Toshiba E-s		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	990,90	979,08
myöhemmin maksettavat	0,00	990,90
Grenkeleasing		
sop. 096019056/9.11.2020 WorkRelax Pro Deluxe 3D(30.6.2025 asti)		
sop. 096051269/1.1.2025Toshiba 3525AC		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta (jatkoleasing)	6 966,83	4 995,74
myöhemmin maksettavat	0,00	6 966,83
Työsuhdepyörät (sop. 31.01.2027 asti)		
sop.nro 359881-778426, 364732-785122, 399060-850943		
364734-785123, 364748-790246, 377053-813859, 385764-829125		
vuokravastuu alkaneelta tilikaudelta	4 416,50	6 775,96
myöhemmin maksettavat	4 081,42	8 497,92
Alle vuoden sisällä erääntyvät	12 374,23	12 750,78
Myöhemmin maksettavat	4 081,42	16 455,65
Leasingvastuut yhteensä 31.12.	16 455,65	29 206,43

	2025	2024
Vuokravastuut		
Tontinvuokravastuut alle vuoden erääntyvät	282 608,53	289 468,57
1-5 vuoden sisällä erääntyvät	1 413 042,65	1 447 342,85
myöhemmin erääntyvät	4 356 012,17	4 545 763,19
Toimitilavastuut, Kauppamiehenkatu 4, alle vuoden	138 628,80	138 599,64
1-5 v sisällä erääntyvä (30.11.2026 asti)	196 432,11	265 649,31
myöhemmin erääntyvä	0,00	0,00
Vuokravastuut yhteensä 31.12.	5 853 781,99	6 258 755,35

KIINTEISTÖINVESTOINNIT

Allianssisopimuksen jälkivastuuajan varaus		
Viialankatu 5 perusparannus	3 626,91	3 772,53
Viialankatu 3 perusparannus	52 844,65	53 816,30
Ahventie 8 perusparannus	71 487,98	0,00

Arvonlisäverovähennyksen tarkistaminen, mikäli kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

Elopolku 2, valm. 2015		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	0,00	267 000,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	0,00	26 700,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	0	0
Palautuksen alainen määrä 31.12.	0,00	0,00

Yhdystie 1, valm. 2017		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	1 336 520,00	1 336 520,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	133 652,00	133 652,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2
Palautuksen alainen määrä 31.12.	133 652,00	267 304,00

Jaakkolanmäki 1, valm. 2018		
Kiinteistöinvestoinnin vähennetty alv	26 070,00	26 070,00
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	2 607,00	2 607,00
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	2	3
Palautuksen alainen määrä 31.12.	5 214,00	7 821,00

Tarkistusvastuu yhteensä 31.12.2025	138 866,00	275 125,00
--	-------------------	-------------------

LIITETIEDOT TILINTARKASTAJIEN PALKKIOISTA

Tilintarkastus	5 009,33	4 628,53
----------------	----------	----------

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Yhtiön palveluksessa 31.12.2025 oli 22 henkilöä, joista 21 oli vakituksessa työsuhhteessa.

Henkilöstön keski-ikä on 49,1 (47,7) vuotta

Johdon palkat ja palkkiot	2025	2024
Toimitusjohtaja ja hallitus	148 225,00	155 290,00

Henkilöstön jako ryhmittäin

Toimitusjohtaja	1	1
Rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut	7	8
Vuokraus- ja asiakaspalvelut	7	8
Talous- ja hallintopalvelut	6	5
Yhteensä 31.12.2025	21	22

LIITETIEDOT OMISTUKSISTA MUISSA YRITYKSISSÄ

Tytäryhtiö

	Kotipaikka	Omistus- osuus -%	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Elopuisto	Kouvola	84,10	136 012,87	1,96

Asunto Oy Elopuiston tilinpäätös on jätetty yhdistelemättä vähäisen merkityksen vuoksi. Tämä ei vaaranna oikean ja riittävän kuvan antamista konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (KPL 6 luku 3 §).

Osakkuusyhtiöt

		Om.osuus	Oma pääoma	Tulos
Asunto Oy Aron-Kara I	Kouvola	48,48	1 284 278,25	17,07
Asunto Oy Enärivi	Kouvola	40,77	463 885,08	3 446,79
Asunto Oy Huusarinmäki	Kouvola	30,39	383 391,36	9 554,27
Asunto Oy Kaipiaistensato	Kouvola	40,72	439 188,83	12,71
Asunto Oy Kasakkakara	Kouvola	23,10	1 081 620,48	25 193,07
Asunto Oy Kataja-Haikula	Kouvola	34,08	691 956,76	7 948,95
Asunto Oy Kimmelmanni	Kouvola	45,38	521 004,43	3,83
Asunto Oy Kirkkovuorentie 2	Kouvola	48,51	287 294,78	47,17
Asunto Oy Kouvola Jaalanharju	Kouvola	39,02	41 141,73	16,88
Asunto Oy Kuusankosken Hiidentie 8-10	Kouvola	27,06	599 912,47	2 754,60
Asunto Oy Kuusaankosken Rantapuisto	Kouvola	25,00	1 076 630,78	632,41
Asunto Oy Naakanhovi	Kouvola	21,40	983 782,16	45,00
Asunto Oy Puutarhuringjousi	Kouvola	29,28	889 468,38	-44 512,80
Asunto Oy Rivikolkka	Kouvola	21,95	217 373,99	220,71
Asunto Oy Silmuntie	Kouvola	27,85	353 480,50	47,35
Asunto Oy Suolasenkoski	Kouvola	23,72	1 002 212,29	827,77
Asunto Oy Ummeljoen rivitalo	Kouvola	27,86	94 370,82	3,93
Kiinteistö Oy Elimäen Kasarminaukio	Kouvola	31,00	20 971,15	27,19
As Oy Kouvola Lasipalatsi	Kouvola	47,26	10 209 411,48	-88,52

KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Kouvola Asunnot Oy kuuluu Kouvola-konserniin, kotipaikka Kouvola.

RAJOITUKSET

Ara-ryhmän asuntojen luovutusta säätelee laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Rajoituksista pidetään ajantasaista luetteloa.

Aravaluovutusrajoitus koskee 142 kiinteistöä. Rajoitukset päättyvät vuosina 2026-2056.

Luovutusrajoituksista vapaita kiinteistöjä on 21. Lisäksi em. rajoitukset ovat voimassa yhtiön erillisistä osaketaloista omistamissa 53 osakehuoneistossa. Osakehuoneistojen omistuksessa on yhteensä 289.

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA AINEISTOISTA

Yhtiön pääkirjanpito on tehty Visma Software Oy:n L7 taloushallinta -ohjelmistossa. Vuokra- ja vakuushallintaa ylläpidetään Visma Tampuuri sovelluspalvelussa, josta muodostetaan kuukausittaiset tositeaineistot Visman kirjanpitoon.

Tilinpäätös, sidottuna	sähköinen tallenne tietokantaan ja muistitikku
Pää- ja päiväkirja	sähköinen tallenne tietokantaan
Pysyvien vastaavien osakirjanpito	sähköinen tallenne tietokantaan
Vuokrankantokirja	paperituloste ja tallenne
Tase-erittely, pääkirjakohtainen tulos ja tase	paperituloste
Palkkakortit	

Visma Software Oy, L7 sovelluspalvelu	
210 Ostolaskut	121805
231 Ostoreskontran manuaalimaksut	000088
232 Ostoreskontran maksut	000278
241 Tilisiirrot	000458
244 Lainojen manuaalimaksut	000086
360 Lainojen nostot	000001
310 Palkat	000014
410 Käyttöomaisuustapahtumat	000001
460 Kirjanpitoon käsinkirjatut	
Muistiotositteet	100300
Tilinpäätöstositteet	200033
Tampuurin siirrot	500010
Vyörytystositteet	600006
470 Jaksotukset	000012
Liitetietositteet	15

Kirjanpitoaineistot säilytetään Kouvola Asunnot Oy:n toimesta. Tositteet säilytetään vähintään kuusi vuotta kirjausjärjestyksessä, vuokrankantokirjat, päivä- ja pääkirjat 10 vuotta, sekä palkkakortit 50 vuotta. Tasekirjat säilytetään pysyvästi.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Kouvolassa 23. päivänä helmikuuta 2026

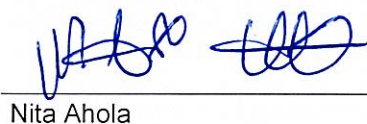
KOUVOLAN ASUNNOT OY



Paula Werning, puheenjohtaja



Liisa Varjola



Nita Ahola



Kaarlo Heino



Anne Kangasniemi-Kuikka



Mika Kasurinen



Jari Mäkynen



Raimo Pehkonen



Jari Niemi, toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on sähköisen allekirjoituksen
osoittamana päivänä annettu kertomus.

BDO Audiator Oy
Ulla-Maija Tuomela
KHT, JHT

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 21 pages before this page
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende