



TA-YHTYMÄ-KONSERNI

**Vuosikertomus** 2025

# Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	4
Liiketoiminnan tunnusluvut	7
Vuosi 2025 pähkinän kuoressa	9
Toimintaympäristö ja markkinakatsaus	12
Liiketoiminta	14
Energia ja ympäristö	16
Asuminen	24
Henkilöstö	27
Hallinto ja johtaminen	30

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus vuodelta 2025	33
<b>TILINPÄÄTÖS</b>	
TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma	41
TA-Yhtymä-konsernin tase	42
TA-Yhtymä-konsernin rahoituslaskelma	44
TA-Yhtymä Oy:n tuloslaskelma	45
TA-Yhtymä Oy:n tase	46
TA-Yhtymä Oy:n rahoituslaskelma	48
Liitetiedot	49
Toimintakertomuksen ja tilipäätöksen allekirjoitukset	65
Tilintarkastuskertomus	66

## Kohtuuhintaista asumista kestäväällä pohjalla

Muuttuvassa toimintaympäristössä pidimme perustehtävämme kirkkaana: mahdollistamme hyvän asumisen kohtuullisin kustannuksin. Samalla vahvistimme taloudellista kestävyttämme, kirkastimme strategiaamme ja kehitimme toimintatapojamme pitkäjänteisesti.

Vuoden aikana konsernillemme valmistui ennätysmäärä uusia asuntoja, ja asuntokantamme kasvoi merkittävästi. Jatkoimme investointeja kasvukeskuksiin, joissa kohtuuhintaiselle asumiselle on vahva ja pitkäaikainen tarve.

Vastuullisuus on yhä keskeisempi osa toimintaamme. Vuosikertomuksen yhteydessä julkaisimme ensimmäisen vastuullisuusraporttimme vuodelta 2025, joka kokoaa yhteen työmme ympäristövastuun, hyvän hallinnon ja kestäväen asumisen edistämiseksi.

Yli 50 vuoden kokemuksella rakennutamme ja ylläpidämme asuntoja, jotka vastaavat yhteiskunnan tarpeisiin ja tarjoavat asukkaille turvallista, toimivaa ja kohtuuhintaista asumista myös tulevaisuudessa.



Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

# Kasvamme vakaasti – rakennamme kestäväää asumista tulevaisuuteen

TA-Yhtymä-konsernissa perustehtävämme on tarjota turvallista ja kohtuuhintaista asumista sekä kehittää pitkäjänteisesti kestäväää asuntokantaa kasvavissa kaupungeissa. Vuonna 2025 jatkoimme tämän tehtävän toteuttamista vahvan asuntotuotannon, taloudellisen vakauttamisen ja strategisen uudistumisen kautta.

Vuosi 2025 oli TA-Yhtymälle poikkeuksellisen vahvan asuntotuotannon vuosi. Kasvatimme asuntokantaamme merkittävästi, vahvistimme taloudellista kestävyttämme ja jatkoimme määrätietoista työtä kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi muuttuvassa toimintaympäristössä.

Suomen asuntomarkkinoita leimasivat rakentamisen matalasuhdanne ja vähäinen vapaarahoitteinen asuntotuotanto. Korkotaso laski alkuvuoden aikana ja tasaantui myöhemmin vuoden kuluessa, samalla kun inflaatio pysyi maltillisena. Väestönkasvu, muuttoliike kasvukeskuksiin ja kotitalouksien koon pieneeminen tukivat asuntojen kysyntää, mutta

markkinatilannetta sävytti paikoin yllitarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla. TA-Yhtymä kasvatti asuntokantaansa merkittävästi, kun suuri määrä asumisoikeus- ja vuokra-asuntokantamme hankkeita valmistui.

### Vahva tuotantovuosi ja valmistautuminen uuteen vaiheeseen

Vuonna 2025 valmistui yhteensä 1 902 uutta asuntoa (2024: 1 133). Asuntokantamme kasvoi 8,8 prosenttia ja oli vuoden lopussa 23 477 asuntoa (2024: 21 582) 761 kohteessa. Kodeissamme asuu noin 41 000 asukasta (2024: 37 000) eri puolilla Suomea.

Tuotantomäärä ylittää selvästi pitkän aikavälin keskiarvon ja vahvistaa asemaamme yhtenä Suomen merkittävimmistä yleishyödyllisistä asumisen toimijoista. Rakenteilla olevat hankkeet pitävät tuotannon korkealla tasolla myös vuonna 2026.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025



Suuri valmistuneiden kohteiden määrä erityisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä vaikutti tilapäisesti kokonaiskäyttöasteeseen, joka oli keskimäärin 94,0 prosenttia (2024: 94,8). Uusien kohteiden käyttöaste nousee tyypillisesti 6–12 kuukauden kuluessa valmistumisesta konsernin keskimääräiselle tasolle. Olemassa olevan asuntokannan käyttöasteen lasku tasoittui toimintavuoden aikana ja käyttöasteen odotetaan vahvistuvan edelleen vuonna 2026.

## Taloudellinen kehitys vahvistui

Yleishyödyllisenä ja merkittävänä asuntoalan toimijana sitoudumme vastuulliseen ja kustannustehokkaaseen taloudenpitoon asukkai-

demme ja yhteiskunnan hyväksi. Emme ole siirtäneet aiempien vuosien nopeita kustannusnousuja täysimääräisesti asiakashintoihin, jolla toimenpiteellä olemme pyrkineet auttamaan asukkaittemme taloudellista tilannetta. Tämä on ollut mahdollista huolellisen ja pitkäjänteisen riskienhallinnan ansiosta.

Konsernin liikevaihto kasvoi 236 miljoonaan euroon (2024: 218), mikä merkitsee 8,2 prosentin kasvua edellisvuodesta. Kasvun taustalla olivat valmistunut uudistuotanto sekä maltilliset hinnantarkistukset.

Konsernin tilikauden tulos oli lähellä nollatasoa, mikä on selkeä parannus edellisvuoteen verrattuna. Kehitys osoittaa, että viime vuosien

sopeutustoimenpiteet, kustannushallinta sekä korkotason lasku ovat alkaneet näkyä tuloskehityksessä.

Taloudellisen kestävyuden vahvistaminen on ollut yksi toimintamme keskeisistä painopisteistä. Kiinteistöjen hoitokustannusten kehitys pysyi vakaana, ja kustannustehokkuutta on onnistuttu parantamaan ilman, että asumisen laadusta on tingitty.

## Toimialan murros muuttaa asuntotuotannon rakennetta

Vuoden 2025 lopussa päättyi valtion tukemien uusien asumisoikeushankkeiden rahoituspää-

tösten mahdollisuus. Muutos merkitsee merkittävää rakennemuutosta koko toimialalle.

TA-Yhtymälle tämä tarkoittaa hallittua strategista siirtymää kohti vuokra-asuntopainotteisempaa tuotantoa. Olemme viime vuosina vahvistaneet asemaamme molemmissa segmenteissä ja pysymme mukauttamaan tuotantorakennettamme muuttuvaan sääntely- ja rahoitusympäristöön.

Kohtuuhintaisen asumisen tarve säilyy vahvana erityisesti kasvukeskuksissa. Muuttoliike, kotitalouksien koon pieneneminen ja vapaarahoitteisen tuotannon vähäisyys tukevat kysyntää myös pitkällä aikavälillä.

Asumisoikeusasuminen tarjoaa edelleen monille kotitalouksille markkinavuokra-asumista selvästi edullisemmän vaihtoehdon.

## Vastuullisuus ohjaa kehitystä osana strategiaa

Vuosien 2024–2025 aikana kirkastimme konsernin strategiaa kokonaisvaltaisesti. Analysoimme toimintaympäristön muutoksia, kuvasimme liiketoimintamallimme entistä selkeämmin ja määrittelimme strategiset painopisteet tuleville vuosille.

Strategiatyön yhteydessä toteutimme myös laajan riskikartoituksen, jonka avulla tunnistimme keskeisimmät strategiset, taloudelliset ja operatiiviset riskit sekä priorisoimme toimenpiteet niiden hallitsemiseksi.

Kehitämme samalla tiedolla johtamista ja digitaalisia ratkaisuja tukemaan päätöksentekoa ja kiinteistöjen tehokasta hallintaa. Selvitämme myös tekoälyn mahdollisuuksia muun muassa käyttöasteen ennakoinnissa, kiinteistöjen kunnossapidon suunnittelussa ja kustannustehokkuuden parantamisessa.

Vastuullisuus on kiinteä osa strategiaamme ja riskienhallintaamme. Vuonna 2025 lämmönkulutus väheni kolme prosenttia taloautomaation tehostamisen ja lämmityksen optimoinnin ansiosta. Jatkoimme investointeja energiatehokkuuteen, uusiutuviin energiaratkaisuihin ja sähköisen liikenteen infrastruktuuriin.

Raportoimme ensimmäistä kertaa toimintamme Scope 1–3 -päästöjen kokonaismäärän vuosilta 2024 ja 2025 ja julkaisimme ensimmäisen vastuullisuusraporttimme.

Konsernin verojalanjälki oli vuonna 2025 noin 168,8 miljoonaa euroa (2024: 174,1). Kotimaisena toimijana maksamme kaikki veromme Suomeen ja osallistumme merkittävästi yhteiskunnan rahoittamiseen.

## Näkymät vuodelle 2026

Asuntomarkkinoiden tasapainon odotetaan vahvistuvan vähäisen vapaarahoitteen tuotannon, korkotason tasaantumisen ja muuttoliikkeen seurauksena. Olemassa olevan asuntokannan käyttöasteiden arvioidaan nousevan vuonna 2026, ja uusien kohteiden käyttöasteiden odotetaan saavuttavan konsernin keskimääräisen tason ensimmäisen toimintavuoden aikana.

Vuosi 2025 osoitti, että TA-Yhtymä-konserni kykenee kasvamaan ja toimimaan vakaasti myös markkinasyklin eri vaiheissa. Pitkäjänteinen riskienhallinta ja sitoutuminen kohtuuhintaiseen asumiseen luovat kestävän perustan tuleville vuosille.

Haluan kiittää asukkaitamme luottamuksesta, henkilöstöämme sitoutuneesta työstä sekä yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä kuluneen vuoden aikana.

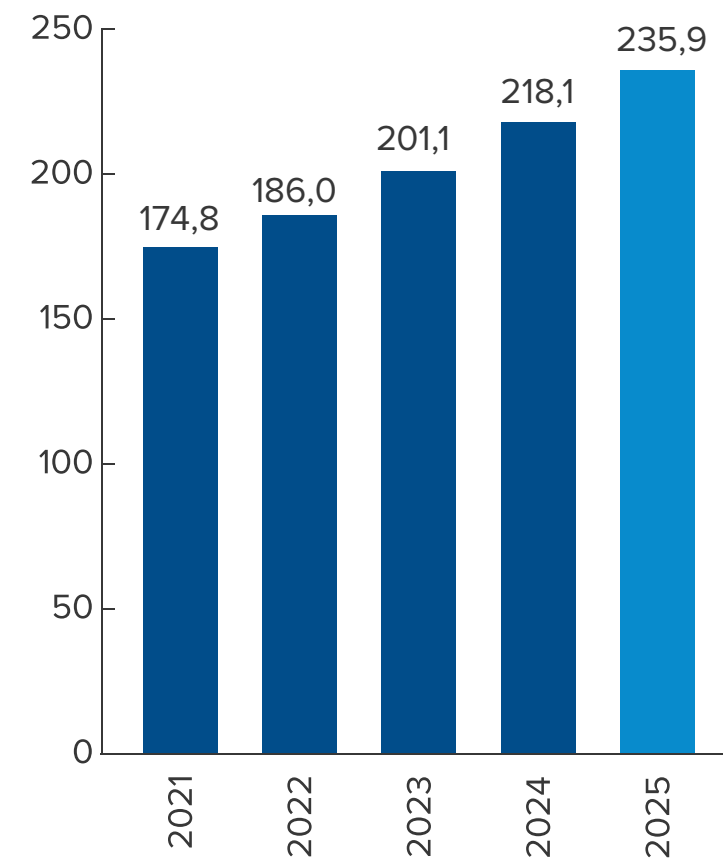
*Jouni Linnavuori*  
Toimitusjohtaja



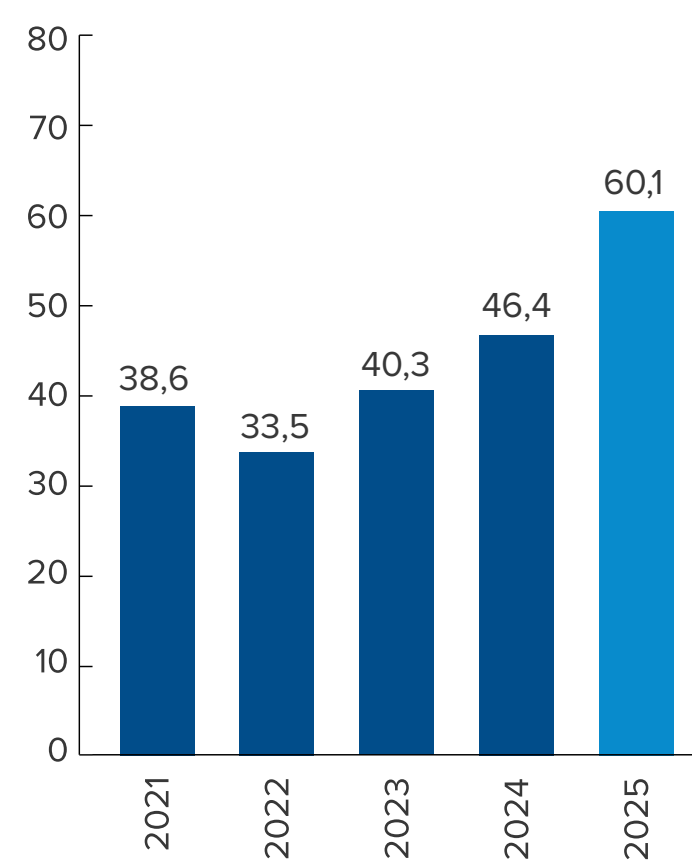
Storörintie 9, Sipoo | TA-Asumisoikeus Oy

# Liiketoiminnan tunnusluvut

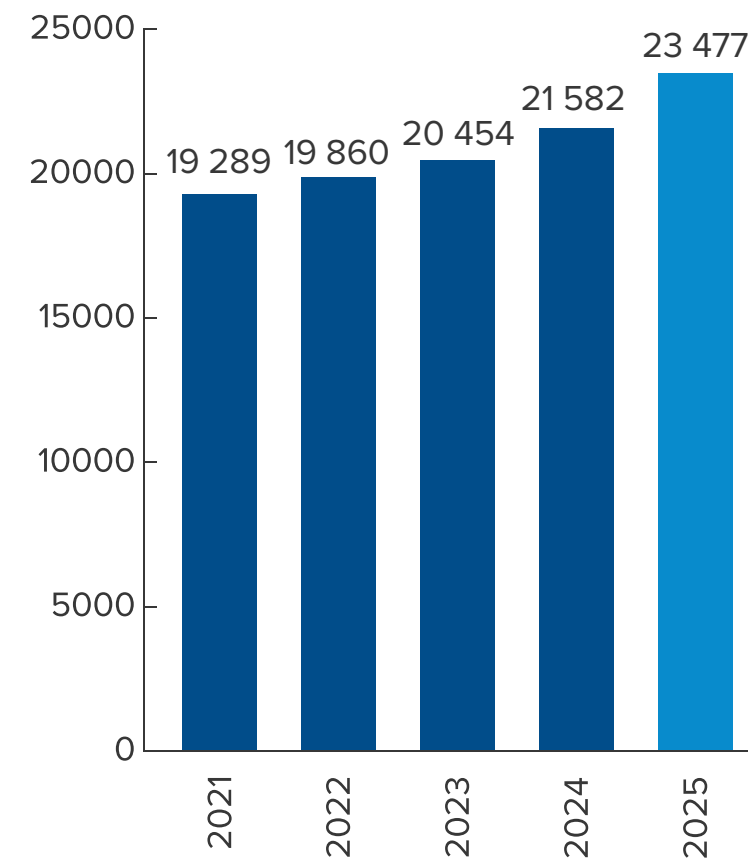
Liikevaihto, MEUR



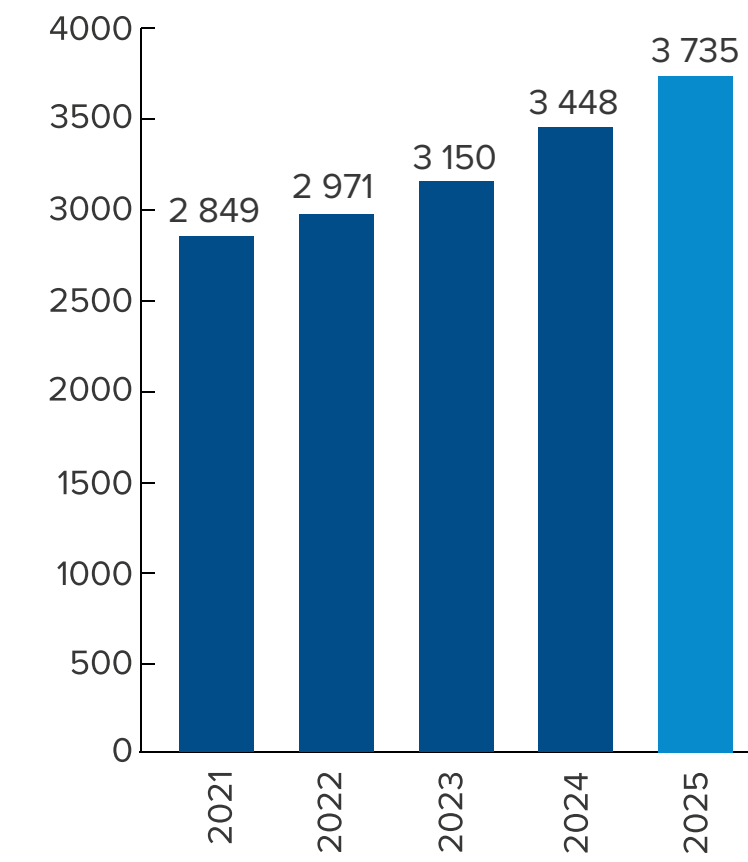
Liikevoitto, MEUR



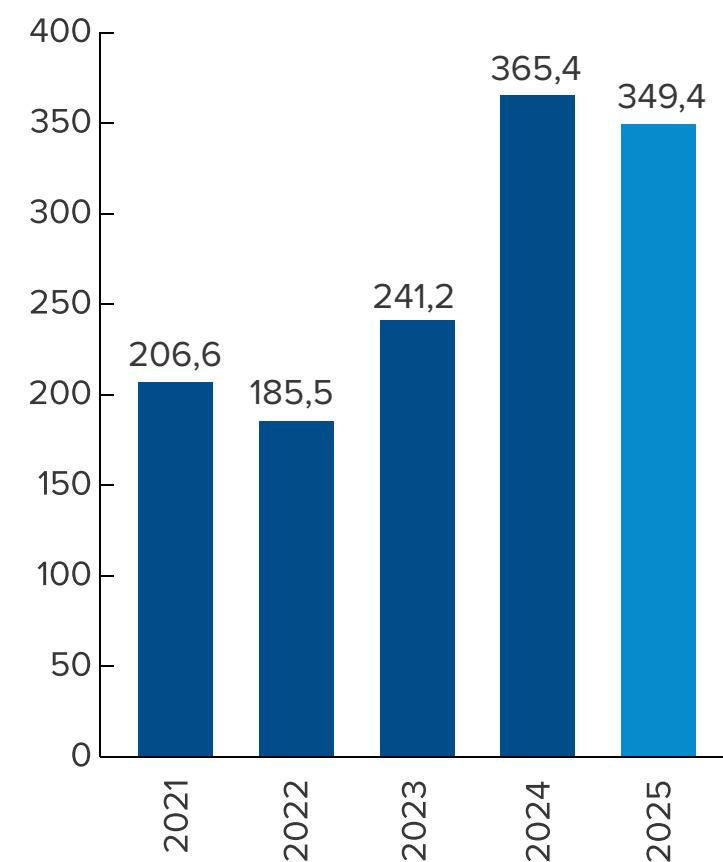
Asunnot, kpl



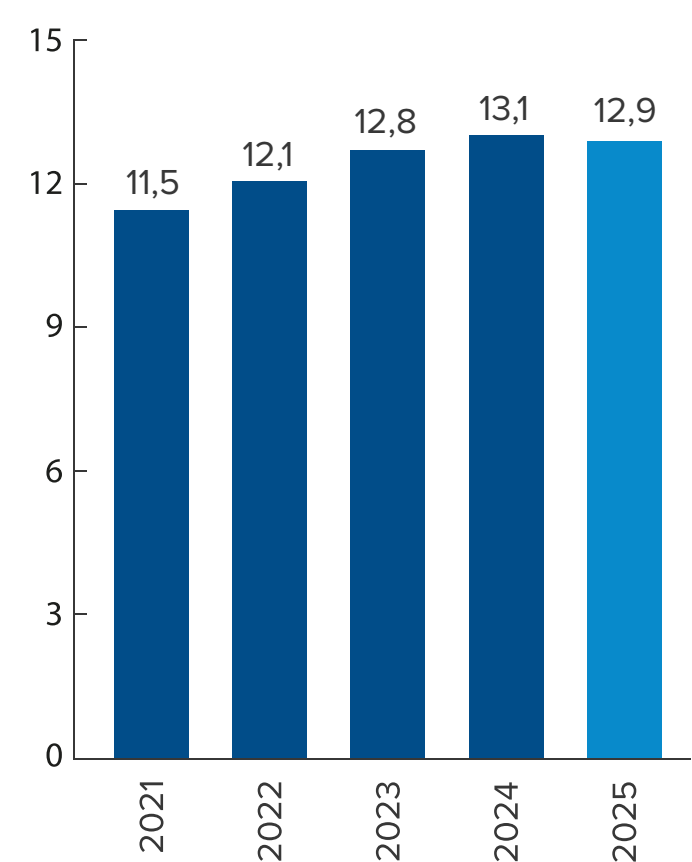
Taseen kehitys, MEUR



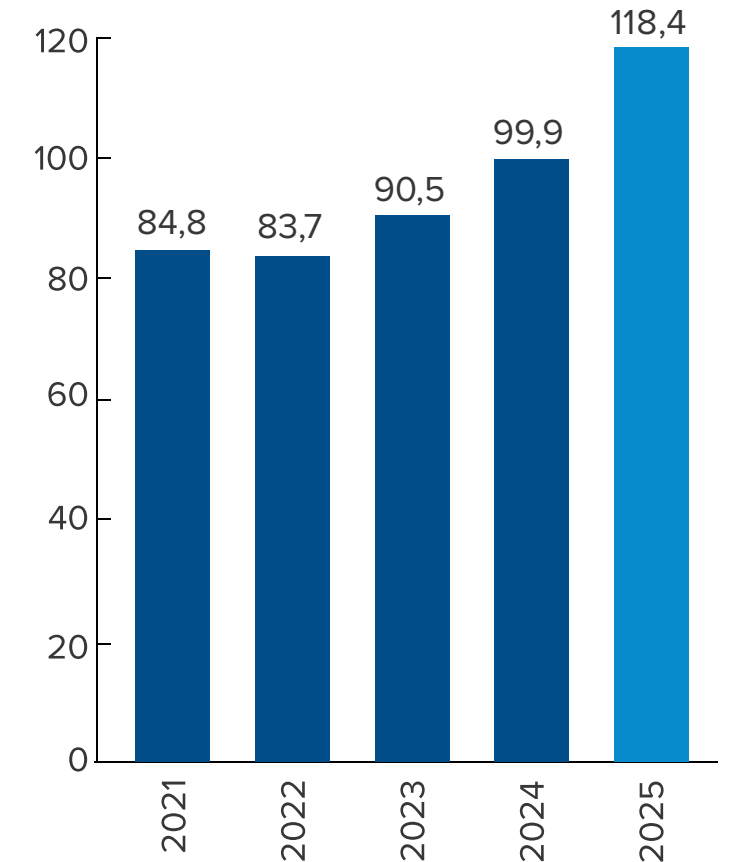
Investointien rahavirta, MEUR



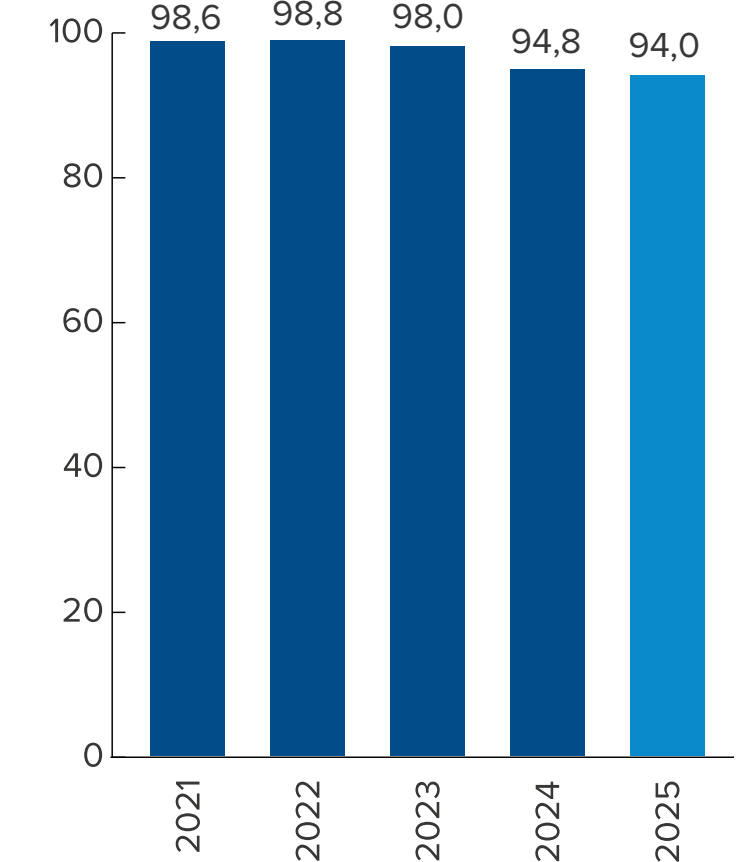
Asuntojen keski-ikä, vuotta



Käyttökate, MEUR



Taloudellinen käyttöaste, %



- Toimitusjohtajan katsaus
- Liiketoiminnan tunnusluvut**
- Vuosi 2025 pähkinänkuoressa
- Toimintaympäristö ja markkinakatsaus
- Liiketoiminta
- Energia ja ympäristö
- Asuminen
- Henkilöstö
- Hallinto ja johtaminen
- TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus
- Tilinpäätös 31.12.2025



Asuntoja vuoden lopussa

**23 477**

2024: 21 582

Käyttöaste

**94,0 %**

2024: 94,8 %

Asuntojemme keski-ikä

**12,9 vuotta**

2024: 13,1 vuotta

Työntekijöitä keskimäärin

**329 henkilöä**

2024: 321 henkilöä

Henkilöstömäärän kasvu

**↑ 57,9 %**

viidessä vuodessa

Käyttökate, MEUR

**118,4**

2024: 99,9 MEUR

Liikevaihto, MEUR

**235,9**

2024: 218,1 MEUR

Investoinnit, MEUR

**349,4**

2024: 365,4 MEUR

Uusia asuntoja

**1 902**

2024: 1 133 asuntoa

Paikkakuntia

**51**

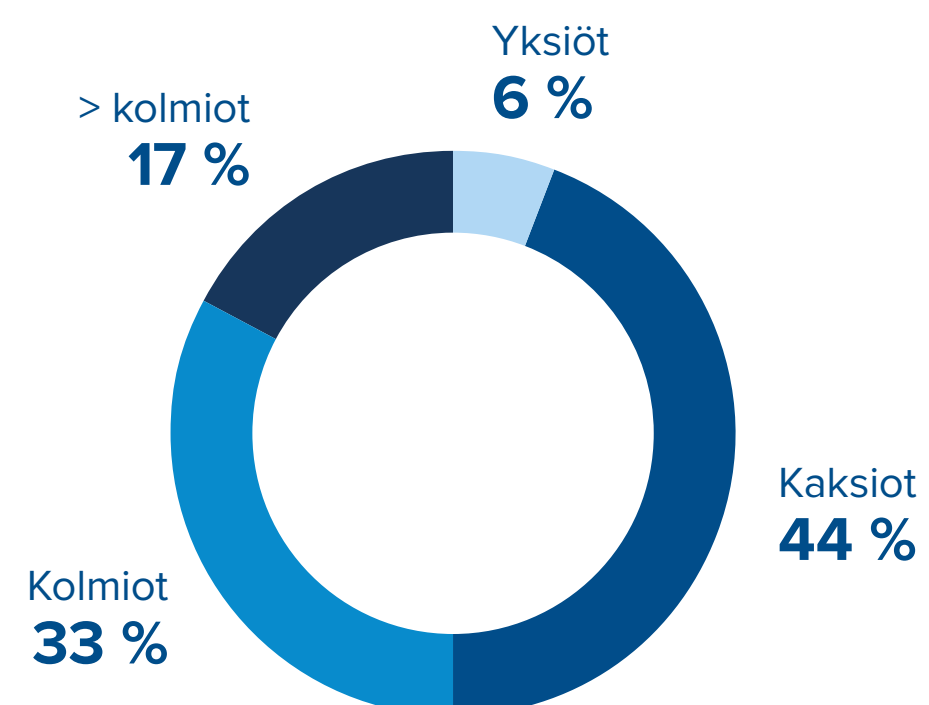
Toimipisteitä

**10**

Vuonna 2025 valmistuneet ASO- ja vuokra-asunnot



Huoneistojakauma



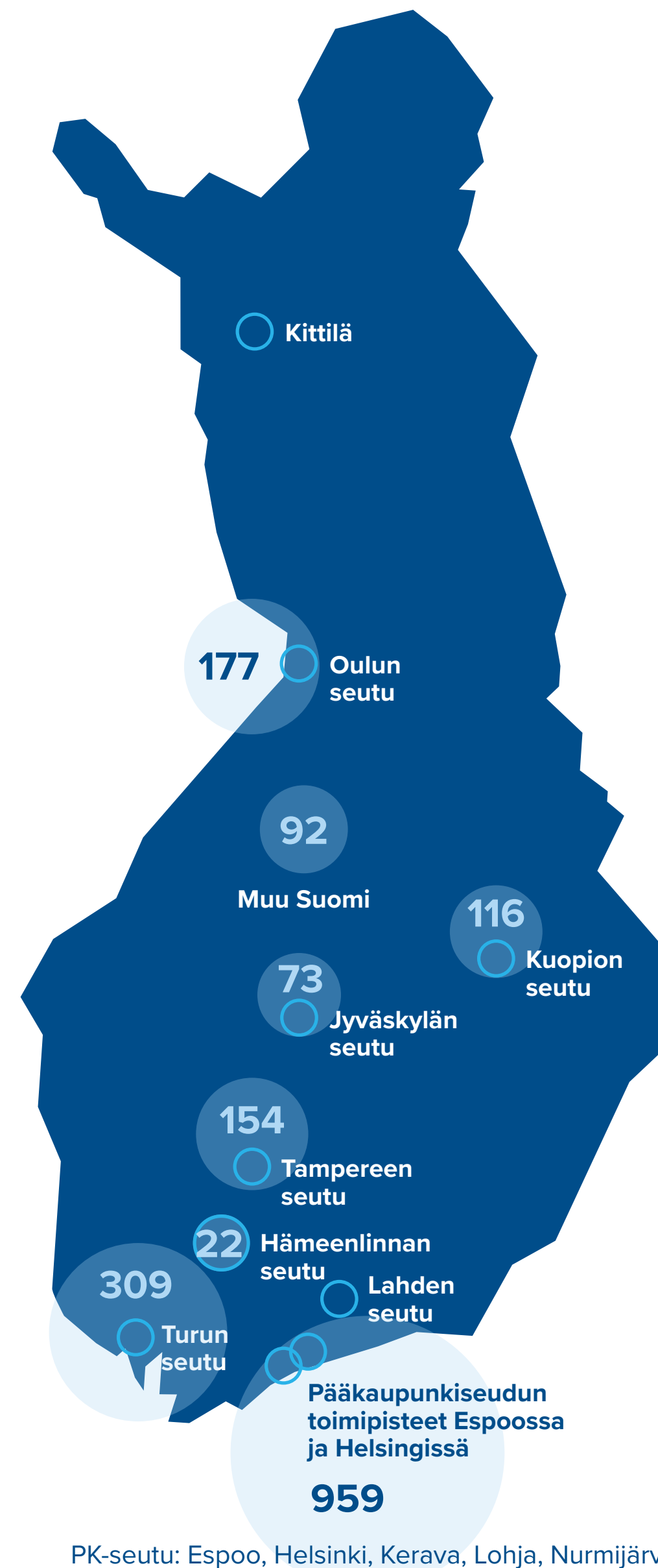
2024: Yksiöt 7 %, kaksiot 44 %, kolmiot 32 %, > kolmiot 17 %

Asumismuodot



2024 2025

- 3 %** Vaparaohitteiset vuokra-asunnot 2024: 3 %
- 77 %** Asumisoikeusasunnot 2024: 78 %
- 20 %** Yleishyödylliset vuokra-asunnot 2024: 19 %



PK-seutu: Espoo, Helsinki, Kerava, Lohja, Nurmijärvi, Sipoo, Vantaa

Asukkaita



2024 2025

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



## VUOSI 2025 PÄHKINÄNKUORESSA

# Strategian kirkastamisen ja kestäväen kehityksen vuosi

Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta pidimme perustehtävämme kirkkaana: mahdollistamme hyvän asumisen kohtuullisin kustannuksin. Vuoden aikana vahvistimme taloudellista kestävyttämme, tarkensimme strategisia painopisteitämme ja loimme edellytyksiä pitkäjänteiselle, vastuulliselle kehitykselle.

Vuosi 2025 käynnistyi poikkeuksellisen haastavassa toimintaympäristössä. Kustannus- ja korkotaso säilyivät korkealla, ja asuntomarkkinaa leimasi paikoittain ylitarjonta. Samaan aikaan konsernillemme valmistui ennätysmäärä uusia asuntoja, mikä lisäsi hetkellisesti painetta käyttöasteeseen ja operatiiviseen tekemiseen.

Pidimme suunnan kuitenkin selkeänä. Priorisoimme taloudellista kestävyttä ja keskityimme perustehtäväämme eli hyvän asumisen tarjoamiseen kohtuullisin kustannuksin. Samalla varmistimme, että vastuullisuus on yhä kiinteämpi osa päätöksentekoamme ja jokapäiväistä toimintaamme.

### Strategian kirkastaminen

Vuosien 2024–2025 aikana kirkastimme strategiaamme kokonaisvaltaisesti. Kuvasimme liiketoimintamallimme, analysoimme toimintaympäristöä sekä sen keskeisiä lyhyen ja pitkän aikavälin muutostrendejä ja määrittelimme strategiset painopisteet tuleville vuosille. Tavoitteena oli varmistaa, että suuntamme perustuu realistiseen tilannekuvaan ja selkeisiin valintoihin.

Osana strategiatyötä toteutimme kattavan riskikartoituksen. Sen avulla tunnistimme toimintamme kannalta keskeisimmät riskit. Toimenpiteiden määrittely ja priorisointi jatkuu vuoden 2026 aikana. Näin riskienhallinta kytkeytyy tiiviisti päivittäiseen toimintaan ja päätöksentekoon.

Valmistauduimme myös ensimmäisen vastuullisuusraportin julkaisemiseen. Loimme raportoinnin edellyttämät rakenteet ja vahvistimme hallinnollista dokumentaatiota, jotta vastuullisuus on jatkossa entistä kiinteämpi osa ohjaus- ja johtamisjärjestelmäämme.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

**Vuosi 2025 pähkinäkuoressa**

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## Strategiset painopisteet

### Parempaa asumista

Tavoitteemme on tarjota hyvää asumista kohtuullisin kustannuksin. Tarkan kuluseurannan ja toimintatapojen kehittämisen ansiosta kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat edellisvuodesta maltillisesti vain 0,9 prosenttia. Vertailukelpoisella eli vuoden 2023 loppuun mennessä valmistuneiden asuntojen kannalla kustannukset jopa laskivat 4,6 prosenttia. Samalla asiakastyytyväisyys säilyi edellisvuoden tasolla, joten kustannustehokkuus saavutettiin asumisen laadusta tinkimättä.

### Digi- ja tekoälyratkaisut

Tavoitteemme on rakentaa digitaalinen ympäristö, joka vahvistaa tiedolla johtamista ja mahdollistaa tekoälyn hallitun hyödyntämisen. Vuonna 2025 digikehityksen painopiste oli keskeisen tiedon kokoavan datanhallinta-alustan suunnittelussa ja toteutuksessa. Samalla otimme käyttöön sisäisen viestintäkanava TAskun parantamaan tiedonkulkua ja arjen yhteistyötä. Tekoälyn käyttöönotossa etenimme vaiheittain luomalla yhteiset pelisäännöt ja turvallisen toimintaympäristön sen laajenevaa hyödyntämistä varten.

### Kestävä asuminen ja toiminta

Tavoitteemme on vähentää ympäristövaikutuksiamme ja hallita ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä suunnitelmallisesti. Raportoimme ensimmäistä kertaa toimintamme Scope 1–3 -päästöjen kokonaismäärän vuosilta 2024 ja 2025.

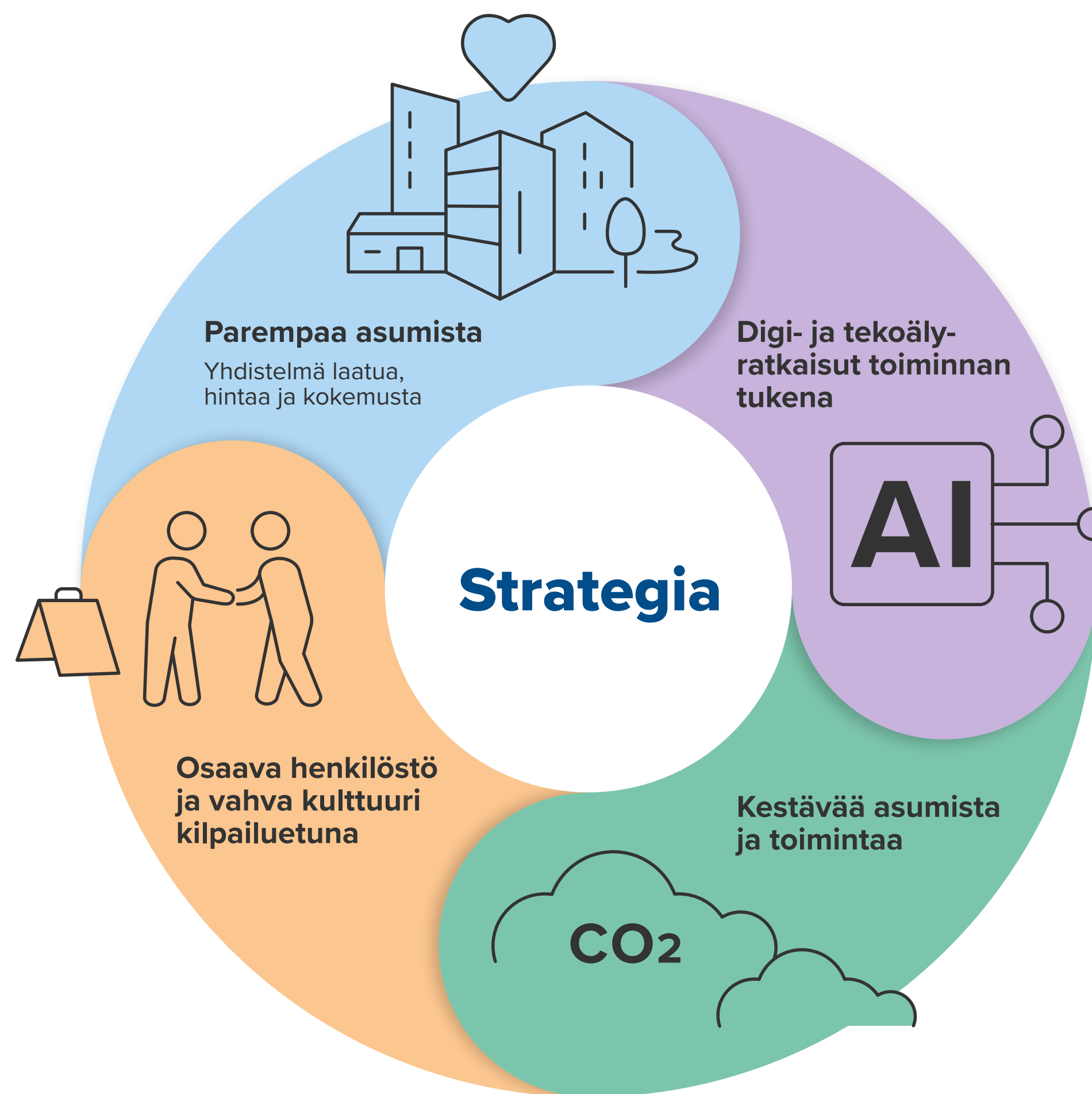
Käynnistimme myös ilmatoriskikartoitukset pilottikohteissa vuonna 2025, ja kartoitukset laajennetaan koko kiinteistökantaan vuonna 2026. Lisäksi uudistimme uudisrakentamisen suunnitteluohjeet tukemaan kestäväää ja vähäpäästöisempää rakentamista.

### Osaaminen ja kulttuuri

Tavoitteemme on vahvistaa kulttuuriamme ja henkilöstömme osaamista. Vuonna 2025 henkilöstökokemuksessa nähtiin myönteistä kehitystä, mutta myös selkeitä kehitystarpeita erityisesti johtamisessa ja viestinnässä. Osaamisen kehittämistä tuimme uudella verkko-oppimisympäristöllä. Veimme eettiset ohjeet käytäntöön kouluttamalla koko henkilöstön, jotta yhteiset pelisäännöt näkyvät arjen työssä.

### Mitä seuraavaksi?

Vuonna 2026 siirrymme strategian valmistelustan täysipainoiseen toimeenpanoon. Keskitymme kustannustehokkuuden vahvistamiseen, toimintamallien uudistamiseen ja asiakaskokemuksen parantamiseen. Samalla kehitämme tiedolla johtamista ja laajennamme tekoälyn hyödyntämistä hallitusti. Toteutamme ympäristötavoitteita systemaattisesti koko asuntokannassamme ja varmistamme, että toimintaympäristön keskeiset riskit sekä tuotannon painopisteen muutos on huomioitu ennakoivasti ja hallitusti.



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

# Vuoden 2025 kohokohdat



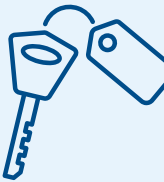
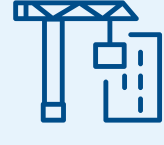
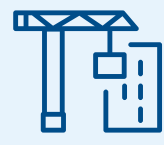

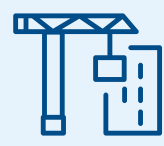

## TAMMIKUU–MAALISKUU

-  Kehitimme myynnin ja isännöinnin toimintatapoja
-  Kirkastimme strategiaamme ja vahvistimme riskienhallintaa.
-  Käynnistimme vahvan asuntotuotantovuoden kasvukeskushankkeilla.
-  Otimme käyttöön jätekirjanpitojärjestelmän lisäämään jätetietojen läpinäkyvyyttä.
-  Jyväskylän Tourulaan käynnistyi kahden asumisoikeuskerrostalon rakentaminen.
-  Turun Kirstinpuistoon on rakenteilla 99 asumisoikeusasuntoa.

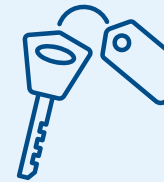




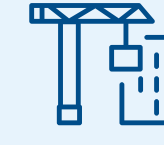

## HUHTIKUU–KESÄKUU

-  Otimme käyttöön uudistetun uudiskohteiden suunnitteluohjeen.
-  Pilotoimme ilmatoriskikartoitusta ja laadimme ilmatoriskitavoitteet.
-  Espoon Sepänkalliossa valmistuivat ensimmäiset asunnot 350 asunnon kokonaisuudesta.
-  Pirkkalan Soukonlahdenkaari 25:een valmistui A-energialuokan asumisoikeuskerrostalo.
-  Jyväskylän Jyskään on rakenteilla 21 asunnon asumisoikeuskerrostalo.
-  Eri tehtävissä aloitti 77 kausi- ja kesätyöntekijää.

## HEINÄKUU–SYYSKUU

-  Helsingin Konalaan valmistuivat Konalantie 60:n ja Konalankuja 4:n asuintalot.
-  Helsingin Kruunuvuorenranta täydentyy asumisoikeusasuntojen rakentamisella.
-  Tampereella Hiedanrannan kaupunginosan rakentaminen alkoi peruskiven muurauksella.
-  Raision Ihalaan on rakenteilla kaksi A-energialuokan asumisoikeuskerrostaloa.
-  Oulun Alppilan kaupunginosaan rakentuu kuusikerroksinen vuokrakerrostalo.
-  Helsingin Malminkartanoon rakentuu 164 asumisoikeusasuntoa.

## LOKAKUU–JOULUKUU

-  Espoon Sepänkallion asuinalue täydentyi asumisoikeusasunnoilla ja vuokra-asunnoilla.
-  Ohjeistimme ja koulutimme koko henkilöstöä eettisestä ohjeistosta Code of Conductista.
-  Laadimme Supplier Code of Conductin yhteistyökumppaneille.
-  Otimme käyttöön uuden intranetin TAskun ja verkko-oppimisympäristö Priiman.
-  Kehitimme päästölaskentaa ja raportoimme ensimmäistä kertaa Scope 1–3 -päästöt.
-  Tampereen Hatanpään rakentuu kaksi vuokrakerrostaloa.
-  Helsingin ja Vantaan toimipisteet yhdistyivät uusiin tiloihin Konalaan.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

# Asuntotuotannon muutos toimintaympäristössämme

Vuonna 2025 toimintaympäristömme muuttui merkittävästi, mutta samalla vahvistimme asemaamme pitkäjänteisenä ja vastuullisena toimijana. Rakentamisen matalasuhdanteesta ja asuntopoliitiikan muutoksista huolimatta jatkoimme investointeja kasvukeskuksiin ja loimme edellytyksiä kestäväälle kasvulle myös tulevina vuosina.

Vuonna 2025 toimintaympäristöä leimasivat maltillinen talouskehitys ja poikkeuksellisen suuret rakenteelliset muutokset valtion tukemassa asuntotuotannossa. Inflaatio pysyi Suomessa ja euroalueella maltillisena, mutta geopoliittiset jännitteet lisäsivät epävarmuutta. Korkojen lasku jatkui alkuvuonna, minkä jälkeen korkotaso pysyi pääosin vakaana ja nousi hieman loppuvuotta kohden. Yksityinen kulutus kehittyi varovaisesti heikentyneiden työmarkkinoiden ja matalan kuluttajaluottamuksen vuoksi.

## Asuntomarkkina ja rakentaminen matalasuhdanteessa

Asuinrakentaminen pysyi vaimeana. Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan Suomessa aloitettiin toimintavuonna noin 17 800 uuden asunnon (2024: 17 800) rakentaminen. Tuoreemman 24.3.2026 julkaistun katsauksen mukaan tuotannon ennakoidaan jäävän vuonna 2026 noin 15 000 asuntoon. Taso

jää selvästi pitkän aikavälin noin 35 800 asunnon vuotuisen tarpeen alapuolelle. Alhainen tuotanto kasvattaa riskiä kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta. Tämä voi purkautua viiveellä nousevina asumiskustannuksina ja asuntotarjonnan niukkenemisena erityisesti kasvukeskuksissa.

## Valtion tukeman tuotannon edellytykset muuttuivat

Valtion tukema tuotanto on viime vuosina ylläpitänyt rakentamista heikossa suhdanteessa. Vuonna 2025 sen osuus asuntoaloituksista oli noin 7 500 asuntoa (2024: 9 000), mutta määrän odotetaan laskevan selvästi vuosina 2026–2027.

Vuoden merkittävin muutos oli asumisoikeustuotannon valtiontukien päättyminen vuoden 2025 lopussa. Muutos aiheutti lyhyellä aikavälillä ainakin väliaikaisesti tuotantopiikin. Vaikutukset ulottuvat laajasti rakennusalaan ja alueiden kehitykseen, kun laajimmin käytössä olevan välimallin uudistuotanto päättyy ainakin toistaiseksi. Samoin hallituksen linjaukset vuokra-asuntotuotannon määrärahojen leikkaamisesta supistavat valtion tukeman rakentamisen tuotantoa tulevina vuosina.



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

**Toimintaympäristö ja markkinakatsaus**

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



## Vilkasta rakennuttamisen aikaa

Toimintavuonna rakensimme pääasiassa asumisoikeusasuntoja, jotka olivat saaneet rahoituspäätöksen aiempina vuosina. Konsernillemme valmistui yhteensä 1 902 uutta asuntoa (2024: 1 133), joista asumisoikeusasuntoja oli 66 prosenttia ja vuokra-asuntoja 34 prosenttia. Vuoden 2025 lopussa konsernimme yhtiöiden asuntokannassa oli yhteensä 23 477 asuntoa (2024: 21 582), mikä tarkoittaa 8,8 prosentin kasvua edellisvuodesta. Asuntokannastamme 77 prosenttia on asumisoikeusasuntoja, 20 prosenttia yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja ja 3 prosenttia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Lisäksi meillä on rakenteilla suuri määrä uusia asuntoja. Arvioimme, että vuonna 2026 yhtiöllemme valmistuu 1 069 asuntoa pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin, joissa kohtuuhintaiselle asumiselle on tarvetta pitkällä aikavälillä.

## Kustannuspaineet ja kilpailu kiristyvät

Tilastokeskuksen julkaisemien kustannusindeksien mukaan kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat vuoden 2025 kolmanneksi neljänneksellä 2,2 prosenttia ja asuinkerrostalojen kustannukset 2,5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Tämä lisäsi omakustannusperiaatteella toimivien kohteidemme vuokra- ja käyttövastikepaineita.

Samalla asuntomarkkinoiden ylitarjonta piti vapaarahoitteisten vuokrien kehityksen maltillisena ja paikoin jopa laskevana. Kilpailu asiakkaista kiristyi, mikä korosti operatiivisen tehokkuuden ja kustannushallinnan merkitystä koko toimialalla.

## Vastuullisuussäätely lieveni

Vastuullisuussäätely oli voimakkaassa muutoksessa. Olimme jo aloittaneet vastuullisuusraportointiin valmistautumisen kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) ja siihen liittyvien raportointistandardien pohjalta, mutta muokkasimme vastuullisuustyöskentelyämme ja raportointiamme vuoden aikana tehtyjen sääntelyn kevennyksien perusteella. Työstimme alan vapaaehtoisia raportointikäytäntöjä yhdessä muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa.

Sääntelyn kevennyksistä huolimatta vastuullisuuden merkitys vahvistui osana päivittäistä toimintaamme. Energiatехokkuus-, ilmasto-, kiertotalous- ja luontoteemat sekä rahoittajien ja muiden sidosryhmien tietotarpeet korostuivat ja ohjasivat yhä vahvemmin toimialan kehitystä.

## Pitkän aikavälin trendit jatkuivat

Toimialaa muovaavat pysyvästi väestörakenteen muutokset, kuten ikääntyminen, asuntokuntien lukumäärän muuttuminen, muuttoliike ja maahanmuutto. Ne kohdistavat kysyntää erityisesti suuriin kaupunkeihin ja edellyttävät joustavia, esteettömiä ja monimuotoisia asumisratkaisuja.

Samalla ilmastonmuutos ja biodiversiteetin heikkeneminen lisäävät vaatimuksia kiinteistöjen suunnittelulle ja ylläpidolle. Energiatехokkuus, hulevesien hallinta, viilennysratkaisut, viherrakentaminen ja resurssitehokkuus korostuivat entisestään.

Teknologinen murros vahvistuu ja tekoälyn nopea kehitys vaikuttaa asiakaskokemukseen, kiinteistöjen hallintaan ja resurssien käyttöön. Samalla edistämme tietoturvaa sekä kehitämme datan laatua ja osaamista systemaattisesti.

## LIIKETOIMINTA

# Kestävää ja suunnitelmallista kiinteistöliiketoimintaa

Toimintamme tavoitteena on yhdistää kustannustehokas kiinteistöjen ylläpito ja yleishyödyllinen tehtävä niin, että asumisoikeusasuminen säilyy kilpailukykyisenä ja vakaana vaihtoehtona muuttuvassa markkinassa. Yleishyödyllinen tehtävämme tarkoittaa pitkäjänteistä vastuuta vuokra- ja asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuudesta ja kiinteistökannan kestävästä kehittämisestä.

Valtion tukema rahoitus on ollut keskeinen osa yleishyödyllisen asuntotuotantomme perustaa. Tämän rinnalla suunnitelmallinen kiinteistöjen hallinta sekä pitkäjänteinen ylläpito ovat tukeneet asumisen kohtuuhintaisuutta kestäväillä toimintamalleilla. Asukkailta perittävät maksut määräytyvät omakustannusperiaatteella ja kattavat kiinteistöjen hoidon, rahoituskulut sekä ennakoitua korjaustoimenpiteet.

Toimintamme tavoitteena on turvata asumiskustannusten vakaus pitkällä aikavälillä. Suunnittelemme kiinteistökannan kunnossapidon ja peruskorjaukset ennakoivasti, jotta asuminen säilyy kohtuuhintaisena koko elinkaaren ajan. Varmistamme kustannustehokkuuden kilpailuttamalla säännöllisesti kiinteistöjen huolto- ja siivouspalvelut sekä rahoitusratkaisut. Pitkäjänteinen kunnossapito-ohjelmamme tukee asuntojen laatua, vetovoimaa ja kiinteistöjen arvon säilymistä.

Toimintavuonna korjaus- ja perusparannushankkeisiin käytettiin noin 25,6 miljoonaa euroa (2024: 31,4). Toimenpiteet painottuivat erityisesti suunnitelmallisiin ja asukasviihtyvyyttä parantaviin korjaushankkeisiin, joissa toteutettiin keittiö- ja kylpyhuone-remontteja sekä kiinteistöjen rakenteiden ja taloteknisten järjestelmien perusparannuksia.

## Kohtuuhintaisuus säilyi muuttuvassa tilanteessa

Yleishyödyllinen tehtävämme konkretisoituu asumiskustannusten tasossa. Haastavasta kustannusympäristöstä huolimatta käyttövastikkeiden kehitys on pysynyt maltillisena ja ennustettavana.

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:n toimintavuoden syksyllä toteuttaman jäsenkyselyn mukaan asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet nousevat valtakunnallisesti vuonna 2026 keskimäärin 1,7 prosenttia. Käyttövastikkeidemme keskimääräinen, 0,9 prosentin korotus on tätä maltillisempi, mikä tukee asukkaidemme asumiskustannusten vakautta myös taloudellisen epävarmuuden aikana.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) Asuntomarkkinakatsauksen (2/2025) mukaan koko maan asumisoikeus-

ASO-asuntojemme keskimääräinen  
käyttövastike vuonna 2025

**13,55** €/m<sup>2</sup>/kk



Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

**Liiketoiminta**

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

asuntojen keskimääräinen käyttövastike oli toimintavuoden syykuussa 13,9 euroa neliöltä kuukaudessa. Katsaus osoittaa, että asumisoikeusasuminen on edelleen selvästi markkinavuokra-asumista edullisempaa. Helsingissä markkinavuokrat ovat keskimäärin noin 31 prosenttia korkeammat kuin vastaavien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet. Muissa suurissa kaupungeissa ero on noin 18–25 prosenttia.

Oman asuntokantamme keskimääräinen käyttövastike oli 13,55 euroa neliöltä kuukaudessa (2024: 13,21). Käyttövastikkeemme säilyivät näin kilpailukykyisinä ja valtakunnalliseen tasoon nähden vertailukelpoisina.

## Verojalanjälki osoittaa yhteiskunnallisen vaikuttavuuden

Verot ja veroluonteiset maksut ovat olennainen osa yhteiskunnallista vaikuttavuuttamme. Suomessa toimivana yhtiönä verojalanjälkemme kertyy sekä liiketoiminnasta maksettavista veroista että arvoketjun ja henkilöstön kautta syntyvistä välillisistä verovaikutuksista.

Toimintavuonna verojalanjälkemme oli yli 168 miljoonaa euroa (2024: 174). Kokonaisuus kuvaa toiminnan mittakaavaa ja sitä taloudellista panosta, jonka tuotamme suomalaiselle yhteiskunnalle.

## Yhteistyö vahvistaa kohtuuhintaista asumista

Edistämme kohtuuhintaista asumista aktiivisen yhteistyön kautta. Olemme jäsenenä KOVA ry:ssä ja Suomen Asumisoikeusyhteisöt (SAY) ry:ssä. Järjestöyhteistyö tukee edunvalvontaa, tiedonvaihtoa ja alan kehittämistä sekä vahvistaa toimintaedellytyksiä pitkällä aikavälillä.

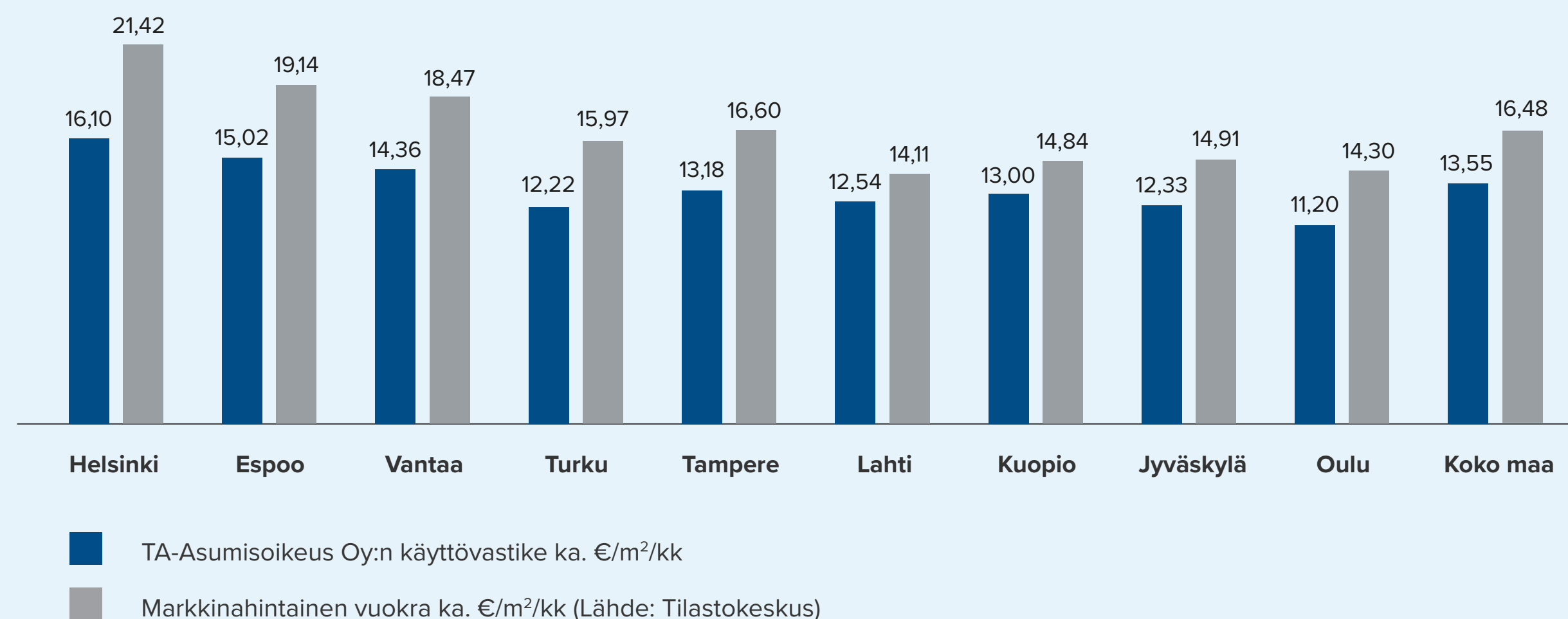
## TA-Asumisoikeus Oy:n keskimääräisten käyttövastikkeiden vertailu markkinahintaisiin vuokriin (€/m<sup>2</sup>/kk)

Tilastokeskuksen asuntomarkkinatietojen perusteella markkinahintainen vuokra-asuminen oli toimintavuonna selvästi asumisoikeusasumistamme kalliimpaa kaikilla tarkastelluilla paikkakunnilla. Helsingissä markkinavuokrat olivat keskimäärin noin 33 prosenttia korkeampia kuin asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeemme.

Myös muissa suurissa kaupungeissa ero oli vuonna 2025 huomattava. Espoossa markkinavuokrat olivat noin 27 prosenttia, Vantaalla noin 29 prosenttia ja Tampereella noin 26 prosenttia käyttövastikkeitamme korkeampia. Turussa markkinavuokrat ylittivät käyttövastikkeemme keskimäärin noin 31 prosentilla ja Oulussa noin 28 prosentilla.

Euromääräisesti tarkasteltuna markkinavuokrat olivat suurissa kaupungeissa keskimäärin noin 4 euroa neliömetriltä käyttövastikkeitamme korkeampia. Pääkaupunkiseudulla ero oli keskimäärin noin 5 euroa neliömetriltä, ja Helsingissä markkinavuokrat ylittivät käyttövastikkeemme noin 5,3 eurolla neliömetriltä.

Koko maan tasolla markkinavuokrat olivat keskimäärin noin 22 prosenttia käyttövastikkeitamme korkeampia. Tämä osoittaa asumisoikeusasumisemme tarjoavan kohtuuhintaisen ja vakaan vaihtoehdon markkinavuokra-asumiseen verrattuna.



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

# Kohti energiatehokkaampaa ja vähäpäästöisempää kiinteistökantaa

Noin 30 prosenttia omistamiemme kiinteistöjen hoitokuluista muodostuu lämmön ja sähkön hankinnasta. Kasvihuonekaasupäästöistämme valtaosa liittyy uudisrakentamiseen sekä kiinteistöjen energiankäyttöön eli ostetun sähkön ja lämmön tuotantoon, kun taas omasta toiminnastamme syntyvät suorat päästöt ovat vähäisiä.

Toimintavuonna jatkoimme ja laajensimme toimia, joilla parannamme kiinteistöjen energiatehokkuutta ja hallitsemme hiilijalanjälkeä. Painopiste oli jätehallinnan ja päästöarvioinnin kehittämisessä, sisäilman lämpötilojen optimoinnissa ja hallinnassa sekä erilaisten lämmitysmuotojen ja lämmityksen älykkäiden ohjausratkaisujen selvitys-, vertailu- ja pilotointityössä.

## Energian hintakehitys ja suojausstrategioiden merkitys

Vuonna 2024 energiakriisi alkoi hellittää ja energian hintojen nousupaineet vähenivät. Useat kaukolämpöyhtiöt jatkoivat kuitenkin hinnankorotuksia myös toimintavuonna. Joillakin alueilla kaukolämmön hinnat pysyivät ennallaan tai jopa laskivat tuotantorakenteen kehittymisen ja fossiilisten polttoaineiden käytön vähenemisen myötä. Seuraamme keskimääräistä kaukolämmön hinta-

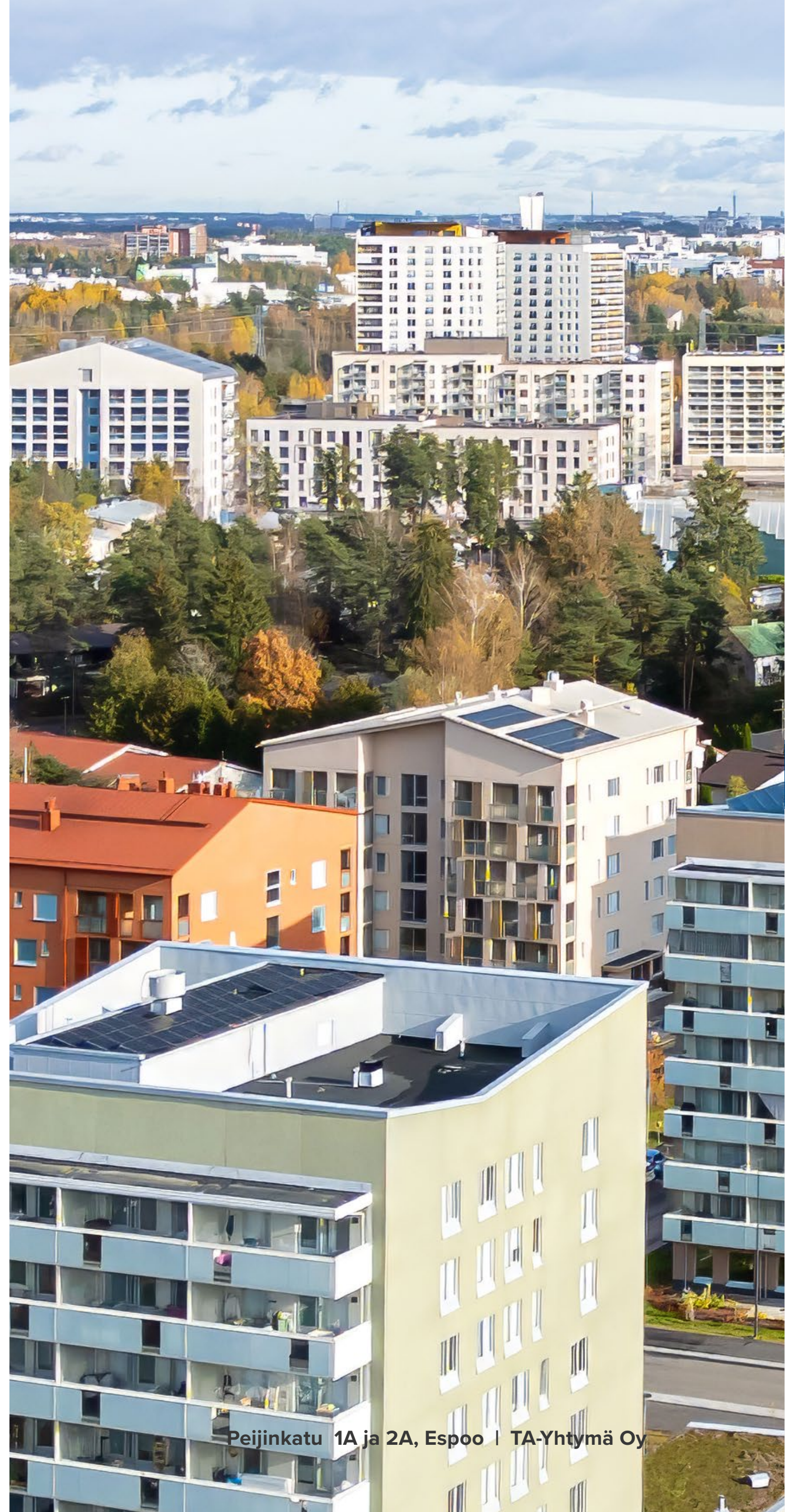
kehitystä jatkuvasti, mutta hintataso on edelleen korkeampi kuin ennen energiakriisiä.

Sähkömarkkinoilla hinnanvaihtelut jatkuivat toimintavuonna merkittävänä erityisesti lyhyillä aikaväleillä. Hintavaihteluihin vaikuttivat muun muassa tuuli- ja vesivoiman tuotannon vaihtelut, sähkönsiirtoajoitukset sekä sääolosuhteet. Sähkön pörssihinta on vakaantunut kriisin huippuihin verrattuna, mutta hintavaihtelut jatkuvat ja hintataso on monin osin yhä korkeampi kuin energiakriisiä edeltävinä vuosina.

Sähköhankintamme perustuu suojaustuotteiden käyttöön. Ennen kriisiä tehtyjen suojausten ansiosta kriisin aikaiset kustannusvaikutukset pysyivät maltillisina. Toimintavuonna suojausstrategiat olivat edelleen keskeinen keino sähkökustannusten hallinnassa, vaikka markkinahintojen vaihtelu kasvoi jonkin verran.

## Energiatehokasta asumista

Panostimme kiinteistöjen asuinolosuhteiden ja taloautomaation etävalvontaan sekä olosuhdemittauksiin perustuvaan lämmityksen säätöön. Toimintavuonna jatkoimme ja tehostimme tätä työtä, ja toimenpiteiden tuloksena vähensimme älykkäällä



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



lämmönsäädöllä varustetuissa kohteissamme kokonaislämmönkulutusta kolme prosenttia verrattuna vuoteen 2024.

Toimintavuonna valmistui neljä maalämmöllä varustettua asuin-kohdetta. Yhdessä kohteessa toteutimme maalämmön ja kauko-lämmön rinnakkain saman kokonaisuuden eri kerrostaloissa, mikä mahdollistaa lämmitysmuotojen vertailun käytännön olosuhteissa. Tavoitteenamme on arvioida molempien ratkaisujen elinkaaren aikaista teknistaloudellista kokonaisedullisuutta asuntojen sisä- ilman olosuhteet huomioiden.

## Vettä järkevästi, kustannukset halliten

Toteutamme huoneistokohtaisten ja etäluettavien vesimittareiden asennukset kustannustehokkaasti. Siksi asennamme etäluettavia mittareita vain uudis- ja korjausrakentamisen sekä perusparannus-hankkeiden yhteydessä. Muilla toteutustavoilla asennukset kasvat-taisivat merkittävästi sekä toiminnan että asukkaiden kustannuksia, ja investointien takaisinmaksuajat muodostuisivat liian pitkiksi.

Toimintavuoden lopussa huoneistokohtaisia, etäluettavia vedenkulutusmittareita oli asennettuna 4 212 huoneistoon, mikä vastaa 18:aa prosenttia konsernin kaikista huoneistoista. Määrän odotetaan kasvavan tulevina vuosina. Mittareiden myötä asukkailla on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa omaan vedenkulutukseensa, kun kulutuksen vaikutukset näkyvät suo-raan asumisen kustannuksissa.

## Latausinfraan tiekartta ohjaa kohti vuoden 2030 tavoitteita

Edistimme liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridiautojen kotilatausinfrastruktuuria. Toiminta-vuoden lopussa latausmahdollisuus oli 1 607 autopaikalla, mikä vastaa yli seitsemää prosenttia konsernin kaikista autopaikoista. Edellisen vuoden lopussa vastaava määrä oli 1 014 paikkaa, joten osuus on kasvanut merkittävästi ja kertoo laajamittaisesta etenemisestä latausvalmiuksien rakentamisessa. Yhtiön latausinfraan tiekartan tavoitteena on,

että vuoteen 2030 mennessä latausmahdollisuus on vähintään 10 prosentilla autopaikoista.

## Varautuminen ilmastonmuutokseen

Toteutimme ilmastoriskikartoitukset viiteen asuin-kohteeseen eri puolilla Suomea. Kartoituksissa arvioidaan kohteiden altistumista ja haavoittuvuutta muun muassa sään ääri-ilmiöille sekä tunniste-taan sopeutumistoimia, joilla vahvistamme kiinteistöjen toiminta-varmuutta ja asuinolosuhteiden jatkuvuutta muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa. Tulokset tukevat korjausvelan hallintaa, investointien priorisointia sekä varautumista esimerkiksi kuumuuteen, rankka-sateisiin ja tulvariskeihin.

Ilmastoriskien arviointi on keskeinen osa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Vuonna 2026 laajennamme kartoitukset koko kiinteistökkantaan.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## Kulutuksen seurannalla säästöä

Vuonna 2024 otimme käyttöön Granlund Manager -energian- ja kulutusseurantajärjestelmän, jonka käyttö jatkui ja vakiintui toimintavuonna. Järjestelmä on parantanut energian kulutus-seurannan laatua ja tarkkuutta, sillä sähkön ja kaukolämmön kulutustiedot siirtyvät ohjelmistoon automaattisesti ja lähes reaaliaikaisesti.

Samalla aiemmin raportoidut kulutusluvut ovat tarkentuneet, sillä osa aikaisemmasta tiedosta perustui arvioihin. Tästä johtuen asukasta kohden vuorokaudessa laskettu vedenkulutus näyttää kasvaneen vuonna 2024, vaikka todellisuudessa lukujen taustalla on mitatun datan tarkentuminen. Asukasta kohden vuorokaudessa laskettu vedenkulutus sisältää myös kiinteistössä esimerkiksi pesuun tai viheralueiden kasteluun käytetyn veden. Nykyinen raportointi pohjautuu pääosin mitattuun ja ajantasaiseen dataan.

Energian ja veden kulutus	2021	2022	2023	2024	2025
Lämmön kokonaiskulutus GWh	147,4	143,5	146,9	149,5	141,6
Lämmön sääkorjattu kokonaiskulutus GWh	148,2	152,9	148,7	160,3	163,9
Sähkön kokonaiskulutus GWh	34,4	35,7	35,6	37,5	39,6
Kokonaisenergiankulutus GWh	181,8	179,2	182,5	187,0	181,1
Vedenkäyttö milj. m <sup>3</sup>	1,24	1,29	1,29	1,66	1,75
<b>Energia- ja vesi-intensiteetti</b>					
Lämmön sääkorjattu energiaintensiteetti kWh/hum <sup>2</sup>	120,4	120,7	114,3	116,0	109,6
Sähkön energiaintensiteetti kWh/hum <sup>2</sup>	28,0	28,2	27,3	27,1	26,5
Sääkorjattu kokonaisenergiankulutuksen intensiteetti kWh/hum <sup>2</sup>	148,4	148,8	141,6	143,1	136,1
Veden kulutus huoneistoalaa kohden l/hum <sup>2</sup>	1 006,8	1 014,2	993,7	1 203,5	1 172,2
Veden kulutus asukasta kohden vuorokaudessa l/hlö/d	94,3	95,9	92,8	114,9	116,6
Energian kokonaiskulutus liikevaihtoon suhteutettuna GWh/M€	1,04	0,96	0,91	0,86	0,77

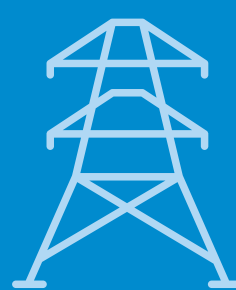
## VUONNA 2025

Kokonais-energiankulutus



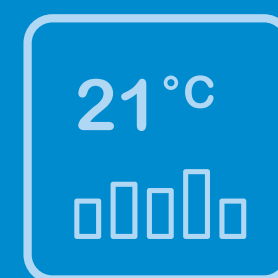
**181,1** GWh

Sähkön energiaintensiteetti



**26,5** kWh/hum<sup>2</sup>

Lämmön normeerattu kokonaiskulutus



**163,9** GWh

Veden kulutus huoneistoalaa kohden



**1 172,2** l/hum<sup>2</sup>

## Kohti vastuullisempaa toimintaa

### Jätevirrat hallintaan tiedolla

Konsernin jätevirtojen hallintaan keskittyvän kehityshankeen tavoitteena on vahvistaa kokonaisvaltaista näkemystämme materiaaliresurssien käytöstä ja kiertotaloudesta, erityisesti jätteiden osalta. Keskityimme hankkeessa materiaalivirtoja koskevan tiedon systemaattiseen keräämiseen, yhdistämiseen ja analysointiin, mikä tukee tavoitteiden asettamista materiaalitehokkuuden parantamiseksi ja kiertotalouden edistämiseksi.

Osana kehitystyötä otimme käyttöön kaksi uutta tietojärjestelmää, joiden avulla kokosimme aiemmin hajautuneen jätedatan yhdeksi kokonaiskuvaksi konsernin jätevirroista. Yli 700 asutuskohdetta kattava ympäristöraportointijärjestelmä kokoaa palveluntarjoajilta saatavat tiedot jätteiden määrästä, koostumuksesta ja taloudellisista vaikutuksista. Hyödynnämme tietoja myös jätteen hiilijalanjäljen laskennassa ja muussa vastuullisuusraportoinnissa, mikä parantaa raportoinnin laatua ja läpinäkyvyyttä.

Tehostimme rakennus- ja purkujätteitä sekä vaarallisia jätteitä koskevaa tiedonhallintaa siirtoasiakirjaprosessilla ja sitä tukevalla järjestelmällä. Näin varmistamme sääntelyn noudattamisen ja ohjaamme toimintaamme entistä vahvemmin ajantasaisen tiedon pohjalta.

Vuonna 2026 painotamme jätevirtojen optimointia ja toiminnan tehostamista. Tavoitteiden saavuttamista tukevat henkilöstön osaamisen systemaattinen kehittäminen koulutusten avulla sekä asukkaiden tietoisuuden ja osallistumisen vahvistaminen.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

**Energia ja ympäristö**

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## Päästölaskenta ohjaa päästövähennystoimia

Toimintavuonna kehitimme kasvihuonekaasupäästöjen laskentaa merkittävästi ja raportoimme ensimmäistä kertaa toimintamme Scope 1–3 -päästöjen kokonaismäärän vuosien 2024 ja 2025 osalta.

Tarkentunut laskenta parantaa ymmärrystämme päästövaikutusten syntyisestä ja samalla auttaa kohdentamaan päästövähennystoimenpiteemme sinne, missä niillä on suurin vaikutus. Samalla se tukee järkevempien ratkaisujen valintaa kustannustehokkuuden ja investointien takaisinmaksuaikojen näkökulmasta.

Pyrimme vähentämään päästöjä ensisijaisesti omilla ratkaisuillamme emmekä esimerkiksi ostamalla hankkimamme energiaan alkuperätakuita.

## Suunnitteluohjeet tukevat vastuullista ja ilmastokestävää uudisrakentamista

Otimme kevään ja syksyn 2025 aikana käyttöön uudistetut uudiskohteiden suunnitteluohjeet, jotka ohjaavat asuinkohteiden suunnittelua entistä vahvemmin energiatehokkuuden ja ilmastomuutokseen varautumisen, mutta myös muiden vastuullisuusseikkojen näkökulmista. Ohjeet muodostavat yhtenäisen ja koko konserniamme koskevan toimintamallin, jonka tavoitteena on pitkäikäinen, vähähiilinen ja käyttövaiheessa energiatehokas rakennuskanta.

Suunnitteluohjeissa korostuvat ilmastomuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Rakennusten energiatehokkuudelle on asetettu korkeat tavoitteet. Ohjeet ohjaavat valitsemaan elinkaartiloudellisesti optimaalisia ratkaisuja, kuten lämmitysjärjestelmiä, paikallista uusiutuvan energian tuotantoa ja älykkäitä energianhallintaratkaisuja. Samalla kehitämme energian mittausta ja seurantaa, jotta kulutusta voidaan hallita ja optimoida rakennusten koko elinkaaren ajan.

Ilmastomuutokseen varautuminen on sisällytetty suunnitteluun kattavasti. Ohjeissa painotetaan sisälämpötilojen hallintaa, rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta ja hule- ja tulvavesien hallintaa. Lisäksi piha- ja ulkoalueiden suunnittelua ohjaamme luonnon monimuotoisuuden ja luonnonmukaisten ratkaisujen suosimisen suuntaan. Näin tuemme kaupunkiympäristön luonnon monimuotoisuutta.

Uudistetut suunnitteluohjeet vahvistavat tavoitteitamme kehittää laadukkaita, vastuullisia ja tulevaisuuden ilmasto-olosuhteet huomioivia asuinkohteita sekä varmistaa rakennusten hyvä toimivuus ja kohtuulliset käyttökustannukset pitkällä aikavälillä.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

**Kohti  
vastuullisempaa  
toimintaa**

## Luonnonläheistä ja kestäväää asumista Espoon Mankkaalla

Merkittävä asuinhankeemme Espoon Mankkaalla Sepänkallion uudella asuinalueella koostuu neljästä asuntokohteesta ja käsittää yhteensä 356 asuntoa. Kokonaisuus tarjoaa kohtuuhintaisia koteja luonnonläheisessä ympäristössä hyvien liikenneyhteyksien ja keskeisten Espoon palveluiden tuntumassa.

Panostimme hankkeessa kestävään rakentamiseen ja luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen. Osa tonteista on säilytetty luonnontilaisena, ja piha-alueilla alueilla hyödynsimme kuntaa ja niittyjä biodiversiteetin tukemiseksi. Ratkaisut vahvistavat alueen ekologista laatua ja luovat viihtyisän asuin ympäristön.

Sepänkallion kortteli toimii myös energiaratkaisujen vertailukohteena. Kaksi rakennuksesta lämpenee maalämmöllä ja kaksi kaukolämmöllä. Maalämpö mahdollistaa lisäksi asuntojen kesäaikaisen viilennyksen, joka kuuluu kaikkiin koteihin. Viilennykseen tarvittava sähkö tuotetaan rakennusten katoille asennetuilla aurinkosähkövoimaloilla. Kokonaisuus tuottaa arvokasta käytännön tietoa eri lämmitysratkaisujen toimivuudesta.

Asunnot on suunniteltu erilaisiin elämäntilanteisiin. Laadukkaat materiaalit, lasitetut parvekkeet ja vesikiertoinen lattialämmitys lisäävät asumismukavuutta. Korttelissa on yhteensä 265 autopaikkaa, joista 62 on varustettu sähköautojen latausmahdollisuudella.

Henkutie 1, Espoo | TA-Asumisoikeus Oy

TA-YHTYMÄ-KONSERNI | VUOSIKERTOMUS 2025

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

**Energia ja ympäristö**

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

**Kohti  
vastuullisempaa  
toimintaa**

## Arkea ja arvoa Soukonlahdenkaarella

Pirkkalan Turrissa sijaitseva Soukonlahdenkaari 25 on kesällä 2025 valmistunut energialuokan A asumisoikeuskohde. Kohde koostuu viisikerroksisesta asuinkerrostalosta, jossa on yhteensä 51 huoneistoa. Suunnittelussa painotimme energiatehokkuutta, asumisviihtyvyyttä ja pitkäikäisiä ratkaisuja.

Rakennuksen lämmitys perustuu maalämpöön, ja kiinteistön sähköntarvetta täydennetään aurinkosähköjärjestelmällä. Ratkaisut vähentävät ostettavan energian tarvetta ja tukevat kohtuullisia käyttökustannuksia. Käyttövesi lämmitetään maalämmöllä, ja kesäaikana asunnoissa hyödynnetään maakyhmää tuloilman viilennyksessä.

Asunnoissa on vesikiertoinen lattialämmitys, joka lisää asumismukavuutta ja mahdollistaa joustavan kalustamisen. Pintamateriaalit on valittu kestävyuden ja helppohoitoisuuden näkökulmasta. Keittiöt on varustettu laadukkailla kalusteilla ja integroiduilla kodinkoneilla. Kaikissa huoneistoissa on lasitettu parveke, ja valtaosassa myös oma sauna.

Kohde tarjoaa asukkailleen turvallisen ja viihtyisän piha-alueen sekä yhteisiä tiloja, kuten pesulan, kuivaushuoneen ja kerhotilan. Soukonlahdenkaari 25 edustaa yhtiön tavoitteita kehittää laadukkaita, energiatehokkaita ja pitkäjänteisesti hoidettavia asumisratkaisuja kasvavilla asuinalueilla.

Soukonlahdenkaari 25, Pirkkala | TA-Asumisoikeus Oy

TA-YHTYMÄ-KONSERNI | VUOSIKERTOMUS 2025

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

**Energia ja ympäristö**

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

**Kohti  
vastuullisempaa  
toimintaa**

## Uusi Hiedanrannan kaupunginosa käynnistyy kiertotalouden ratkaisulla

Olemme mukana yhteistyössä Skanskan kanssa rakentamassa Tampereen Hiedanrantaan uutta ja aikaa kestävästä kaupunginosaa, jossa vastuullisuus näkyy sekä kaupunkikehittämisessä että konkreettisisa rakennusratkaisuissa. Pohjoiskortteleihin nousevan Hiedanrannan ensimmäisen asuinkerrostalon peruskivi muurattiin syyskuussa 2025. Rakennutamme kohteeseen 40 asumisoikeusasuntoa, jotka valmistuvat syksyllä 2026.

Kohteen vastuullisuus konkretisoituu kytköksenä EU-rahoitteiseen ReCreate-tutkimushankkeeseen, jossa pilotoidaan betonielementtien uudelleenkäyttöä uudisrakentamisessa. ReCreate-hankkeessa on kehitetty toimintamalleja, joiden avulla elementtejä voidaan irrottaa ehjinä ja hyödyntää uudelleen osana uusia rakennuksia. Rakennuksessa on toteutettu ReCreate-hankkeen minipilotti, jossa on hyödynnetty uudelleenkäytettyjä betonipalkkeja, -pilareita ja ontelolaattoja, jotka ovat peräisin Tampereen keskustassa sijainneesta 1980-luvun toimistorakennuksesta. Näin voimme vähentää uusien raaka-aineiden käyttöä ja rakentamisen ympäristökuormitusta.

Tavoittelemme yhdessä Skanskan kanssa kohteelle Rakennustiedon ympäristöluokitusta. Lisäksi Hiedanrannan Pohjoiskortteleille myönnettiin huhtikuussa kansainvälinen BREEAM Communities -aluesertifikaatti, joka kertoo kestävästä kaupunkikehittämisestä ja vastuullisesta kaupunginosasuunnittelusta.

Hiedanrannan kohde on meille konkreettinen esimerkki siitä, miten kohtuuhintainen asumisoikeusrakentaminen voidaan yhdistää laatuun, resurssiviisauteen ja kiertotalouden ratkaisuihin. Hanke merkitsee meille askelta kohti vähähiilisempää rakentamista ja kestävämpää asuin ympäristöä.

Tehdaskartanonkatu 34, Tampere | TA-Asumisoikeus Oy

TA-YHTYMÄ-KONSERNI | VUOSIKERTOMUS 2025

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

**Energia ja ympäristö**

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## ASUMINEN

# Turvallista ja varmaa asumista muuttuvassa ajassa

Vahvana jatkunut uudistuotanto, asiakaspalvelun ja myyntitoiminnan pitkäjänteinen kehittäminen sekä keskittyminen asukkaidemme sujuvan arjen varmistamiseen antoivat meille valmiudet vastata muuttuvaan markkinaan.

Vuosi 2025 jatkui asumisen toimialalla vielä sopeutumisen ja muutoksen vuotena. Vaikka asuntomarkkinat eivät vielä toipuneet, näemme vuoden 2026 tuovan jo mukanaan kaivattua käännettä ja suhtaudumme tulevaan luottavaisesti ja rakentavasti.

Asumisoikeusasuntojen uudistuotanto on päättymässä. Jo päätöksen saaneita uusia asumisoikeuskohteita käynnistyi kuitenkin runsaasti myös toimintavuonna, ja asumisoikeusasuntoja valmistuu merkittävästi vielä vuosina 2026 ja 2027.

Vaikka asumisoikeusasuntojen uudistuotanto päättyy toistaiseksi, vuokra-asuntojen uudistuotanto jatkuu myös tulevina vuosina. Tavoitteenamme on vahvistaa asemaamme tulevien vuosien asuntotarjonnassa ja tuoda markkinoille koteja, jotka vastaavat nykypäivän vaatimuksiin.

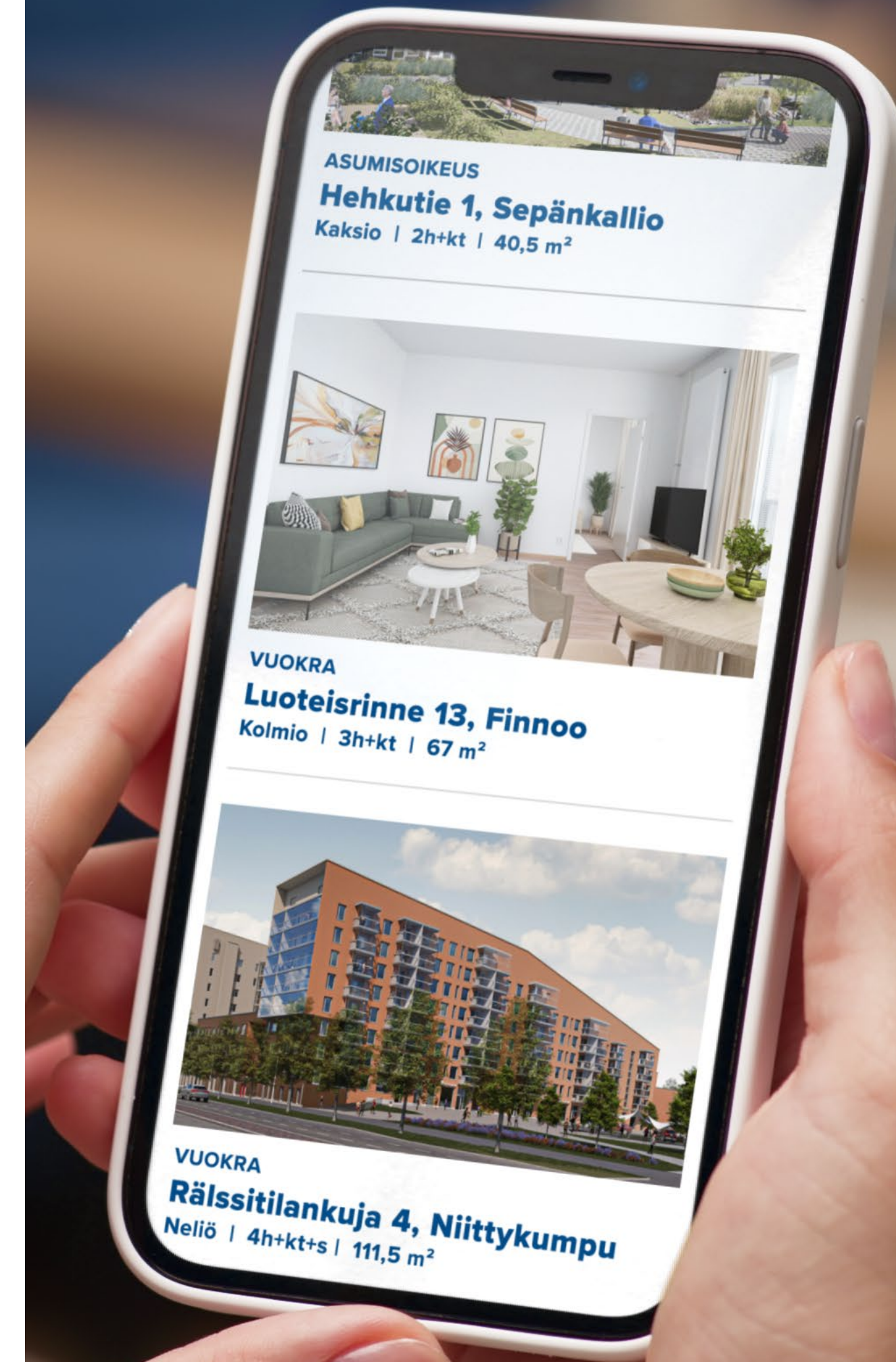
### Monipuolisesti koteja eri elämäntilanteisiin

Asukkaamme ovat toimintamme keskiössä. Tarjoamme koteja yli 50 paikkakunnalla ympäri Suomen, ja valtaosa asuntokannastamme sijaitsee kasvukeskuksissa, joissa kohtuuhintaisen asumisen tarve on perinteisesti vahvaa.

Asumisoikeus- ja vuokra-asuminen tarjoavat vakautta ja joustoa erilaisiin elämäntilanteisiin. Tavoitteenamme on varmistaa, että asiakkaat löytävät itselleen sopivan ja tarpeitaan vastaavan kodin myös muuttuvassa toimintaympäristössä ja epävarmassa taloustilanteessa.

Kehitämme asiakasymmärrystämme ja hyödynnämme valtakunnallista segmentointia erityisesti uudiskohteiden suunnittelussa, jotta voimme vastata entistä paremmin erilaisten kotitalouksien tarpeisiin esimerkiksi huoneistojakaumien ja varustelutason kautta.

Osallistuimme Owl Group Oy:n toteuttamaan ASOMERI-selvitykseen, jossa tarkasteltiin asumisoikeusasumisen roolia asuntomarkkinoilla. Selvityksen mukaan asumisoikeusasumisessa arvostetaan erityisesti pysyvyyttä, rauhallista asuinympäristöä ja hyvää sijaintia. Keskeisiä asiakasryhmiä ovat yli 55-vuotiaat yhden ja



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

**Asuminen**

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



kahden hengen kotitaloudet sekä lapsiperheet. Kysytyimpiä asuntotyyppejä ovat kaksiot ja kolmiot.

Toimintavuonna asuntojemme käyttöaste oli 94,0 prosenttia (2024: 94,8). Asukasvaihtuvuus nousi hieman edellisvuodesta ja oli 21,0 prosenttia (2024: 19,8). Vuoden aikana jätettiin 19 074 asuntohakemusta (2024: 19 301), joiden perusteella solmittiin 6 036 uutta sopimusta (2024: 4 609). Samana ajanjaksona päättyi 4 626 sopimusta (2024: 4 137). Tavoitteenamme on ylläpitää korkeaa käyttöastetta ja samalla varmistaa, että asukkaat viihtyvät kodeissamme mahdollisimman pitkään ja että asuminen säilyy vakaana ja turvallisena vaihtoehtona.

### Helppo asiointi ja hyvä asiakaskokemus

Tavoitteenamme on tehdä uuden kodin löytämisestä asiakkaillemme entistä selkeämpää, nopeampaa ja mahdollisimman vaivatonta. Myyntikanavien ja digitaalisten ratkaisujen kehittäminen tukee asiointin sujuvuutta markkinatilanteessa, jossa päätöksenteko on aiempia vuosia varovaisempaa.

Toimintavuonna kehitimme TA.fi-verkkosivustoamme ja asukassivuja tiiviissä yhteydessä toiminnanohjausjärjestelmä Kennoon, jonka avulla vahvistamme tiedon ajantasaisuutta ja yhtenäistämme palveluprosesseja asuntojen myynnissä, kiinteistöjen ylläpidossa ja taloushallinnossa.

Kennoa on kehitetty usean vuoden ajan yhteistyössä kiinteistöalan toimijoiden kanssa, ja järjestelmää parannetaan edelleen vaiheittain vastaamaan toiminnan tarpeita.

Asukassivujen kautta asukkaat voivat seurata omaa asuinkohdettaan koskevia tiedotteita, tarkastella dokumentteja ja maksutietoja sekä hoitaa sopimukseen liittyviä asioita. Lisäksi he voivat tehdä vikailmoituksia ja lähettää palautetta tai kysymyksiä sähköisesti. Osana digitaalista palvelukokonaisuutta kehitämme asukassivuja asukkaiden ensisijaisena sähköisenä asiointi- ja viestintäkanavana.

TA.fi-verkkosivusto palvelee suomen ja englannin lisäksi myös ruotsiksi. Huolehdimme siitä, että asukasvalintaan liittyvät keskeiset tiedot ja ohjeet ovat saatavilla molemmilla kansalliskielillä, mikä tukee yhdenvertaisuutta ja hyvää hallintoa.



### Uusia asumisoikeus- ja vuokrasopimuksia

# 6 036 kpl

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## Oikea-aikaista kunnossapitoa

Pitkäjänteinen panostuksemme kiinteistöjen ja asuntojen kunnossapitoon jatkui vahvana myös toimintavuonna. Huolehdimme kiinteistöjen ylläpidosta suunnitelmallisesti, jotta asuminen säilyy laadukkaana ja kustannukset hallittuina.

Edistämme energiatehokkuutta kohdekohtaisilla toimenpiteillä ja kehitämme kiinteistönhallinnan käytäntöjä osana normaalia ylläpitotyötä. Tavoitteena on ehkäistä korjausvelan kasvua, tasata kustannusvaihteluita ja varmistaa asuntojen käyttökelpoisuus pitkällä aikavälillä. Ennakoiva korjaussuunnittelu ja pitkäjänteinen kunnossapito tukevat asumisen laatua ja kiinteistöjen arvon säilymistä.

## Asukasdemokratiaa ja -neuvontaa

Asukkaidemme vaikuttamismahdollisuudet toteutuvat asumisoikeuskohteissa ja yleishyödyllisissä vuokrakohteissa lainsäädännön mukaisen asukashallinnon kautta. Asukkaat voivat osallistua vähintään kerran vuodessa järjestettäviin asukaskokouksiin ja tehdä esityksiä kohteiden korjaustoimenpiteistä ja yhteisten tilojen käytöstä.

Asumisoikeuskohteissa vaikuttaminen ulottuu lisäksi yhtiötasolle ja valtakunnalliseen yhteistyöelimeen, joka käsittelee asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden välisiä yhteisiä asioita ja edistää kohteiden tasapuolista ja pitkäjänteistä hoitoa. Vuonna 2025 yhteistyöelin kokoontui kaksi kertaa ja käsitteli muun muassa yhtiön talouskatsausta, jälkilaskelmaa, talousarvio- ja käyttövastike-

esityksiä sekä pitkän aikavälin rahoitus- ja korjaussuunnitelmia. Kokouksissa käytiin lisäksi keskustelua käyttöasteen kehityksestä ja korjaustoiminnan painotuksista.

Sekä asumisoikeuskohteissa että yleishyödyllisissä vuokrakohteissa asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa kohdetason lisäksi hallitustasolla. Vuokrakohteissa asukkailla on mahdollisuus nimetä ehdokkaita asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallitukseen, kun taas TA-Asumisoikeus Oy:n hallituksessa on kaksi asukkaiden edustajaa.

Tarjoamme asukasneuvontaa tilanteissa, joissa asumiseen liittyy haasteita tai huolenaiheita. Tavoitteenamme on tukea asukkaidemme arjen sujuvuutta ja asumisen jatkuvuutta sekä ehkäistä ongelmien kärjistymistä varhaisessa vaiheessa.

## Valmiina tulevaisuuden mahdollisuuksiin

Odotamme asumisen markkinoiden elpymisen alkavan vuoden 2026 aikana. Jatkamme asiakaspalvelumme kehittämistä ja toimintamme jatkuvaa parantamista, jotta voimme tarjota yhä parempia ja turvallisempia asumisratkaisuja kaikille asiakkaillemme.

Asumisen laatu, helppous ja turvallisuus ohjaavat toimintaamme vakaana ja vastuullisena asumisen kumppanina nyt ja tulevaisuudessa.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

**Asuminen**

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## HENKILÖSTÖ

# Osaava ja sitoutunut henkilöstö arjen sujuvuuden ja kehittämisen mahdollistajana

Toimintavuosi oli henkilöstön näkökulmasta yhteisten toimintatapojen mallintamisen ja kehittämisen aikaa. Muuttuvassa toimintaympäristössä panostimme erityisesti arjen sujuvuuden kehittämiseen sekä työhyvinvoinnin ja yhteisen tekemisen tukemiseen.

Toimintavuonna henkilöstömme määrä oli keskimäärin 329 työntekijää (2024: 321), ja henkilökunnan vaihtuvuus oli 7,5 prosenttia. Toimintavuoden lopussa henkilöstömme keski-ikä oli 43 vuotta. Henkilöstöstä 59 prosenttia oli naisia ja 41 prosenttia miehiä.

Vuoden aikana työllistimme 77 kausi- ja kesätyöntekijää eri puolilla organisaatiota. Haluamme tarjota mahdollisimman monelle nuorelle ensikokemuksia työelämästä.

### Kehittämisen tavoitteena sujuva arki

Vuonna 2025 jatkoimme toimintatapojemme kehittämistä ja yhteinäistämistä koko organisaatiossa. Osaamisen kehittämisen tueksi otimme vuoden loppupuolella käyttöön uuden verkko-oppimisympäristö Priiman, joka kokoaa koulutukset, perehdytysisällöt

ja oppimispolut helposti saavutettavaan kokonaisuuteen. Priima mahdollistaa henkilöstön oppimisen ajasta ja paikasta riippumatta sekä tukee suunnitelmallista ja systemaattista osaamisen kehittämistä koko organisaatiossa.

Alkuvuonna kehitimme myynnin työskentelytapoja työpajassa, jossa ajankohtaisten teemojen lisäksi vahvistimme käytännön myyntityötä haastavassa markkinatilanteessa. Isännöinnin arkea puolestaan kehitimme koko pääkaupunkiseudun yhteisessä työpajassa sekä vuoden mittaan järjestetyissä sisäisissä koulutuksissa.

Lanseerasimme uuden intranetin TAskun vaiheittain vuoden aikana tukeaksemme entistä avoimempaa ja kaikille saavutettavaa viestintää. Vuoden loppuun mennessä saimme valmiiksi kaikkien toimintojen palvelu- ja prosessikuvaukset sekä työohjeet. Uudistus tukee arjen työtä ja yhteisten toimintamallien vahvistamista, parantaa tiedon löydettävyyttä ja vähentää pidemmällä aikavälillä päällekkäistä työtä.



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

**Henkilöstö**

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



**Työntekijöitä keskimäärin  
vuoden 2025 aikana**

**329** henkilöä



## Osaamisen kehittäminen

Esihenkilöiden osaamisen kehittäminen jatkui käytännönläheisten HR-klinikoiden ja -aamukahvien avulla. Näissä käsiteltiin ajankohtaisia teemoja, kuten vuosilomakäytäntöjä, henkilöstön työhyvinvointia, henkilöstökyselyn tulosten hyödyntämistä kehittämistyössä sekä uuden TAskun käyttöönottoa ja hyödyntämistä. Aamukahvit tarjosivat myös mahdollisuuksia yhteiseen keskusteluun ja kokemusten jakamiseen.

Käynnistimme koko henkilöstölle suunnatut tekoälyklinikat tukemaan tekoälyn käyttöönottoa sekä vahvistamaan AI-osaamista ja ymmärrystä.

## Yhteisöllisyys ja kohtaamiset

Halusimme vahvistaa työyhteisön yhteisöllisyyttä ja työhyvinvointia tarjoamalla jokaiselle tiimille mahdollisuuden järjestää omannäköisensä virkistyspäivän keväällä. Tiimit hyödynsivät tätä

mahdollisuutta aktiivisesti, ja kuulumme Teams- ja lounaskeskusteluissa monipuolisista toteutuksista ja erilaisista aktiviteeteista.

Vuoden aikana järjestimme myös useita pienempiä tapahtumia ja tempauksia, kuten ystävänpäivän tervehdyksiä, kilometrikisan, kesälomakuvakisan, porrasiikot sekä joulupaitakisan. Loppuvuonna vietimme pikkujouluja päätoimipaikassamme ja aluetoimistoissamme.

Yhteiset tapahtumat ja tempaukset vahvistavat yhteenkuuluvuuden tunnetta, kannustavat kollegoiden huomioimiseen ja tukevat parempaa työssä viihtymistä eri puolilla organisaatiotamme.

## Henkilöstön tyytyväisyys nousi

Syksyllä 2025 toteutetun henkilöstökyselyn mukaan henkilöstön suositteluhalukkuus vahvistui selvästi edellisvuodesta. Kehitys kertoo myönteisestä suunnasta henkilöstötyytyväisyydessä ja siitä, että olemme onnistuneet työyhteisön kehittämisessä.

Henkilöstökyselyn perusteella työyhteisömme vahvuuksia ovat hyvä yhteishenki, toimiva yhteistyö sekä esihenkilöiden tarjoama tuki. Työ koetaan mielekkääksi, monipuoliseksi ja joustavaksi, ja sen nähdään tukevan työn ja muun elämän yhteensovittamista. Toimiva työterveyshuolto ja työnantajan vastuullinen toiminta vahvistavat kokemusta hyvinvoivasta ja turvallisesta työympäristöstä.

Kysely toi esiin myös kehitysalueita, jotka liittyvät johtamisen kehittämiseen, henkilöstön vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseen, yhdenvertaisuuden ja oikeudenmukaisuuden kokemukseen sekä viestinnän ja ohjeistusten selkeyteen. Näihin teemoihin tartumme vuoden 2026 aikana useiden kehitystoimenpiteiden kautta. Haluamme jatkossakin parantaa työntekijäkokemustamme ja kuunnella henkilöstömme näkemyksiä arjen työn kehittämiseksi.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025



**Kohti  
vastuullisempaa  
toimintaa**

## Nuorille mahdollisuuksia työelämän ensiaskeleisiin

Nuorten työllistymisen tukeminen on meille tärkeä osa vastuullista toimintaamme työnantajana. Toimintavuonna työllistimme 77 kausi- ja kesätyöntekijää eri kaupunkien toimipisteissämme.

Kausi- ja kesätyöntekijät työskentelivät viherosastolla, korjaus- ja remontointitehtävissä, myynnissä, markkinoinnissa, isännöinnissä, IT-osastolla sekä avustavissa hallinnollisissa- ja asiakaspalvelutehtävissä. Usealle työjakso oli ensimmäinen kokemus työelämästä.

Panostamme hyvään perehdytykseen ja työn aikaiseen ohjaukseen. Tavoitteenamme on, että jokainen nuori saa meillä turvallisen, kannustavan ja ammatillisesti kehittävän kokemuksen.

Kesäkauden päätteeksi toteutimme osana Duunitorin Hyvä kesäduuni -hanketta palautekyselyn kesä- ja kausityöntekijöillemme. Vastausten perusteella suuri enemmistö 94 prosenttia oli tyytyväisiä työpaikkaansa ja esihenkilötyöhön. Lisäksi 88 prosenttia haluaisi työskennellä meillä myös jatkossa. Lähes puolet kausityöntekijöistämme oli työskennellyt meillä jo aiemminkin.

Olemme ylpeitä siitä, että voimme tarjota nuorille merkityksellisiä työkokemuksia ja polkuja myös pidempiaikaiseen työllistymiseen. Useampi kausi- ja kesätyöntekijä on jatkanut meillä työuraansa valmistumisensa jälkeen.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
päähinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

**Henkilöstö**

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

# Lisää hallinnollista ryhtiä ja läpinäkyvyyttä

Vuosina 2024 ja 2025 vahvistimme konsernin hallinnollista perustaa laatimalla uusia ohjeistuksia. Rakensimme Code of Conductin ympärille kokonaisuuden, joka lisää läpinäkyvyyttä, selkeyttä vastuuta ja tukee vastuullista liiketoimintaa koko arvoketjussa.

Vuosina 2024 ja 2025 olemme ottaneet merkittäviä askeleita hallinnollisten ohjeiden kehittämisessä ja käyttöönotossa. Työn lähtökohdaksi ja selkeänä perustana on ollut Code of Conduct eli eettinen ohjeistomme, joka on hallinnollisista ohjeista tärkein. Se määrittää yhteiset eettiset periaatteemme, toimintatapamme ja odotukset henkilöstöllemme, ja muu ohjeistus rakentuu sen varaan. Muut hallinnolliset ohjeet tukevat, täsmentävät ja konkretisoivat Code of Conductissa linjattuja periaatteita eri teemojen ja riskialueiden osalta.

Laadimme ja otimme käyttöön useita politiikkoja ja ohjeistuksia, joilla vahvistamme hyvää hallintotapaa ja vastuullista liiketoimintaa. Näihin kuuluvat muun muassa riskienhallintapolitiikka, väärinkäytösten ehkäisemistä ja selvittämistä koskeva politiikka, poliittista vuorovaikutusta ja lobbaustoimintaa koskeva politiikka sekä rahanpesulain noudattamista koskeva ohjeistus. Lisäksi laadimme ihmisoikeuksien kunnioittamista koskevan politiikan, kilpailusääntöjen noudattamista koskevan ohjeistuksen ja veropolitiikan. Näi-

den avulla varmistamme lainsäädännön ja viranomaismääräysten noudattamisen, sekä määritämme konsernin omien toimintatapojen ja vaatimustason.

Toimintavuoden aikana laajensimme Code of Conductin periaatteet myös toimitusketjuun valmistelemalla Supplier Code of Conductin käyttöönottoa. Se on alihankkijoillemme ja yhteistyökumppaneillemme sovitettu versio eettisestä ohjeistostamme ja osoittaa, että edellytämme vastuullista toimintaa myös toimitusketjussamme. Näin pyrimme varmistamaan, että eettiset periaatteet eivät rajoitu vain omaan organisaatioon, vaan ulottuvat koko arvoketjuun. Supplier Code of Conduct otetaan käyttöön vuonna 2026.

Riskienhallinnan kehittämiseksi järjestimme eri toimintoille työpajasarjan, jossa käsitelimme strategisia, taloudellisia ja operatiivisia riskejä. Työpajoihin osallistui niin toimintojen vetäjiä kuin henkilöstöä, ja niissä tunnistimme toiminnan kannalta keskeisiä riskejä sekä arvioimme niiden todennäköisyyttä ja vaikutuksia. Työn tuloksena laadimme konsernin yhteisen riskikartan, jossa riskit on asetettu tärkeysjärjestykseen. Riskikartta kytkeytyy myös vuosina 2024 ja 2025 tekemäämme strategian kirkastamistyöhön.



Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



Panostimme järjestelmällisesti myös hallinnollisten ohjeiden käyttöönottoon. Otimme syksyllä käyttöön Code of Conductia esittelevän verkkokurssin, jonka suorittaminen kuuluu koko henkilöstölle. Järjestimme lisäksi tukitoimintojen vetäjille ja aluejohtajille koulutuksen, jossa korostimme johdon roolia esimerkin näyttäjänä. Myös muiden ohjeistusten käyttöönottoa tuimme koulutuksilla ja sisäisellä viestinnällä.

Järjestimme toimintavuonna politiikoista ja ohjeistuksista useita kohdennettuja koulutuksia henkilöille, joiden työssä niihin liittyy korostuneita riskejä tai veloituksia. Työ politiikkojen ja ohjeistusten tuomiseksi osaksi arjen toimintaa, päätöksentekoa ja riskienhallintaa jatkuu edelleen tulevana vuosina. Verkkokoulutuslupa mahdollistaa myös sen seurannan, että eri henkilöstöryhmät suorittavat rooliinsa kuuluvat koulutukset.

Hallinnollisten ohjeiden käyttöönottoon kuuluu, että käsittelemme ja hyväksymme dokumentit asianmukaisesti hallituksissa sekä huolehdimme siitä, että ne on dokumentoitu, päivätty ja julkaistu intranetissämme. Julkiset politiikat ja ohjeistukset julkaisimme myös verkkosivuillamme.

Vuosien 2024 ja 2025 aikana rakensimme yhtenäisen ja toisiaan tukevan hallinnollisten ohjeiden kokonaisuuden, jossa Code of Conduct toimii kivijalkana ja muut politiikat ja ohjeistukset sen käytännönläheisinä täydennyksinä. Tämä kokonaisuus vahvistaa vastuullisuutta, läpinäkyvyyttä ja luottamusta sekä sisäisesti että keskeisten sidosryhmien kuten rahoittajien, viranomaisten, asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden suuntaan.

**Toimitusjohtajan  
katsaus**

**Liiketoiminnan  
tunnusluvut**

**Vuosi 2025  
päihinänkuoressa**

**Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus**

**Liiketoiminta**

**Energia ja ympäristö**

**Asuminen**

**Henkilöstö**

**Hallinto ja  
johtaminen**

**TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus**

**Tilinpäätös  
31.12.2025**

## Vastuullisuusraportointi tuo järjestelmällisyyttä vastuullisuustyöhön

TA-Yhtymä-konsernin ensimmäinen vastuullisuusraportti on julkaistu vuodelta 2025. Raportti on laadittu vapaaehtoisen VSME-viitekehyksen vaatimukset täyttäen, mutta mukaillen ja huomioiden myös CSRD-direktiiviä ja ESRS-standardeja. Raporttia ei ole varmennettu. Jatkossa raportimme vastuullisuudesta vuosittain.

Valmistelimme raportointia alun perin CSRD-direktiivin mukaisena ja toteutimme olennaisuusanalyysin vuonna 2024. Sääntelyn muututtua konsernin ei kuitenkaan tarvinnut laatia CSRD:n mukaista kestävyysraporttia vuodelta 2025. Päätimme silti edetä raportoinnissa vapaaehtoisesti ja rakentaa omaa malliamme KOVA ry:n yleishyödyllisten vuokra- ja asumisoikeustoimijoiden yhteisen kestävyysraportointiryhmän työn pohjalta siten, että se sisältää ESRS-standardeihin pohjautuvat olennaiset aihealueet varsin suppean VSME:n vaatimusten lisäksi.

Vastuullisuustyössämme ja raportoinnissamme olemme toistaiseksi keskittyneet erityisesti ympäristöteemoihin, kuten hiilijalanjäljen laskentaan, energiatehokkuuteen,

jätetiedon hallintaan ja ilmatoriskien arviointiin. Lisäksi olemme tehneet merkittävästi työtä hallinnollisten ohjeiden ja hyvän hallinnon periaatteiden laatimiseksi. Seuraavaksi keskitymme muun muassa toimitusketjun vastuullisuuden hallintaan.

Uusien käytäntöjen vieminen osaksi organisaation arkea vaatii pitkäjänteistä, useiden vuosien työtä. Vastuullisuusraportointi tekee näkyväksi sekä omalle henkilöstöllemme että muille sidosryhmillemme sen, mitä olemme saavuttaneet. Raportoinnin tärkein hyöty on kuitenkin siinä, että se ohjaa meitä tarkastelemaan prosessejamme, järjestelmiämme ja tiedonhallintaamme uudessa valossa.

Raportoinnin myötä olemme tunnistaneet, mitä uutta tietoa kiinteistökannastamme ja toiminnastamme tarvitsemme sekä miten voimme hyödyntää jo olemassa olevaa tietoa paremmin liiketoiminnan tehostamisessa ja kehittämisessä. Jatkamme uusien ohjeiden ja toimintatapojen juurruttamista tulevina vuosina.

### Kohti vastuullisempaa toimintaa

#### Raportoinnin kehitys

## Digi- ja tekoälyratkaisut toiminnan tukena

Panostamme määrätietoisesti digitaalisiin palveluihin ja moderneihin teknologioihin, jotka tukevat sujuvaa, tehokasta ja asiakaslähtöistä toimintaa. Kehitämme järjestelmiä ja prosesseja, joiden avulla hyödynnämme tietoa ajantasaisesti ja teemme päätöksiä nopeammin ja paremmin. Digitaaliset ratkaisut muodostavat yhä suuremman osan arjen työvälineistämme asiakaspalvelussa, taloushallinnossa, kiinteistöjen ylläpidossa sekä strategisessa johtamisessa.

Tekoälyn rooli korostuu erityisesti tiedonhallinnan, analytiikan ja automatisoitujen prosessien kehityksessä. Hyödynnämme tekoälyä esimerkiksi dokumenttien käsittelyssä, markkinoinnissa sekä sisäisten prosessien tehostamisessa. Tämä vähentää manuaalista työtä ja vapauttaa henkilöstön aikaa tehtäviin, jotka vaativat asiantuntemusta ja vuorovaikutusta.

Käynnissä olevat kehityshankkeet luovat pohjan entistä yhtenäisemmälle data-arkkitehtuurille ja läpinäkyvälle raportoinnille. Digitalisaation ja tekoälyn avulla parannamme palveluidemme laatua, kasvatamme toimintavarmuutta ja vahvistamme kykyämme vastata asiakkaiden sekä yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin. Näiden ratkaisujen avulla rakennamme yhtiölle pitkän aikavälin kilpailukykyä ja tuemme siirtymää kohti yhä dataohjautuvampaa toimintaa.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



# Toimintakertomus

## TA-Yhtymä Oy ja TA-Yhtymä-konserni

Yleistä	34
Asuntotuotanto ja -kysyntä	35
Kiinteistöjen hoito	36
TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne	36
Talous	36
Osakepääoma ja osakkeet	37
Riskienhallinta	37
Ympäristötekijät	37
Verojalanjälki	38
Hallinto	38
Henkilöstö	39
Hallituksen esitys vuoden 2025 tilinpäätöksestä ja tuloksen käsittelystä	39

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

# TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus vuodelta 2025

## Yleistä

Vuosi 2025 oli TA-Yhtymä Oy:n 26. toimintavuosi. Yhtiö toimi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

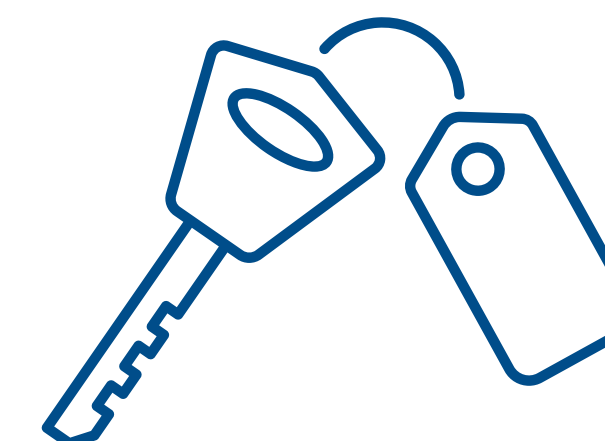
Vuonna 2025 inflaatio pysyi Suomessa ja euroalueella maltillisena. Talousympäristöön liittyi edelleen epävarmuutta geopoliittisten jännitteiden vuoksi. Maailmantalouden kasvu oli vuonna 2025 maltillista ja pitkän aikavälin keskiarvoa hitaampaa. Korkojen lasku jatkui asteittain vielä alkuvuoden aikana, minkä jälkeen korkotaso pysyi pääosin vakaana ja nousi hieman loppuvuotta kohden. Aiempien vuosien korkojen nousu vaikutti edelleen yritysten ja kotitalouksien kustannusrakenteeseen.

Suomen talous oli vuonna 2025 edelleen vaimeassa kasvuvaiheessa, mutta erittäin hitaan kasvun jakson voidaan arvioida olevan päättymässä. Talouden kasvu jäi noin 0,2 prosenttiin, ja toimintaympäristöön liittyi yhä epävarmuutta. Heikentyneet työmarkkinat ja kuluttajien varovainen luottamus rajoittivat yksityisen kulutuksen kehitystä, vaikka kotitalouksien korkomenot pienenevät. Tuotannolliset investoinnit supistuivat vielä hieman ja asuinrakentaminen pysyi vaimeana heikon markkinatilanteen vuoksi.

Viennin kasvu kiihtyi tavaraviennin vetämänä, vaikka palveluvienti hidastui ja kauppapoliittiset sekä geopoliittiset jännitteet rajoittivat kysyntää. Julkinen talous säilyi alijäämäisenä, mutta talouskasvun asteittainen vahvistuminen luo edellytyksiä rahoitusaseman paranemiselle keskipitkällä aikavälillä.

Suomen asuntotuotannon taso on laskenut voimakkaasti viimeisen kolmen vuoden aikana aiempien korkeampien tuotantomäärien jälkeen. Rakennusteollisuuden arvion mukaan vuonna 2025 aloitettiin noin 17 800 uuden asunnon rakentaminen (2024: 17 800), eikä vuoden 2026 tuotantomääränkään odoteta nousevan yli 20 000 asunnon. Vertailun vuoksi finanssikriisin aikana asuntotuotanto oli noin 24 000 asuntoa vuodessa, ja pitkän aikavälin asuntotuotannon tarpeen on arvioitu olevan noin 35 800 asuntoa vuositasolla.

Viime vuosina asuntoaloituksissa on korostunut valtion tukema asuntotuotanto (Varke), joka on osaltaan ylläpitänyt asuntorakentamista nykyisellä tasolla. Vuonna 2024 Varken osuus asuntoaloituksista oli noin 9 000 asuntoa ja vuonna 2025 noin 7 500 asuntoa. Vuodelle 2026 Varken asuntoaloitusten määrän odotetaan laskevan noin 4 500 asuntoon ja edelleen noin 2 000 asuntoon.



**Asuntokannan kasvu vuonna 2025**

↑ **8,8 %**

**Konsernin liikevaihdon kasvu vuonna 2025**

↑ **8,2 %**

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

**TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus**

Tilinpäätös 31.12.2025

vuonna 2027. Valtion tukeman asuntotuotannon määrän arvioidaan vähenevän Suomen hallituksen aiemmin tekemien linjausten seurauksena, minkä vuoksi uusia asumisoikeusasuntojen rahoituspäätöksiä ei enää tehdä vuoden 2025 jälkeen ja vuokra-asuntotuotannon määrärahoja on supistettu tuleville vuosille.

Asuntotuotannon laskun taustalla on useita samanaikaisia tekijöitä, kuten pitkään jatkunut matalan inflaation ja alhaisten korkojen ajanjakso, koronapandemian aikaiset maailmanlaajuiset toimitusketjujen häiriöt sekä Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus. Näiden seurauksena inflaatio ja korot nousivat nopeasti euroalueella. Tällä on ollut merkittävä vaikutus asuntotuotannon aloitusten vähenemiseen sekä asuntojen ylitarjontatilanteeseen erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vaikka korot ovat sittemmin laskeneet, asuntoaloitusten määrät eivät ole toistaiseksi lähteneet kasvuun.

Tilastokeskuksen julkaisemien kustannusindeksien mukaan kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä 2,2 prosenttia (Q3/2024: 0,1 %). Yleinen hintataso

nousi vuoden 2025 joulukuussa 0,2 prosenttia (12/2024: 0,7 %) vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat vuoden 2025 kolmannen neljänneksen aikana 2,5 prosenttia (Q3/2024: 1,5 %).

Markkinatilanne heijastuu myös vuokrakehitykseen. Vapaarahoitteisten kohteiden vuokrien kehitys on pysynyt maltillisena markkinoiden ylitarjontatilanteen vuoksi, kun taas korkotukikohteiden käyttövastikkeita ja vuokria ovat nostaneet kohonneet kustannukset omakustannusperiaatteen mukaisesti. Taustalla vaikuttaa vuosina 2022–2023 koettu voimakas kustannustason nousu, vaikka kustannuskehitys tasaantui vuonna 2024. Markkinatasapainon vähitellen palautuessa, korkojen tasaannuttua ja asuntojen kysynnän kasvaessa suhteessa tarjontaan hintaerojen arvioidaan ajan myötä osittain palautuvan vapaarahoitteisten ja korkotuettujen asuntojen välillä.

Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkojen matalampi taso vaikutti laskevasti konsernin lainakustannuksiin vuonna 2025 ja tulee alentamaan lainakustannuksia vielä hieman vuoden 2026 aikana.

Korkomuutosten vaikutukset realisoituvat viiveellä sitä mukaa, kun lainoihin päivittyvät uusi ja alhaisempi viitekorko. Rahoitusta on edelleen ollut hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

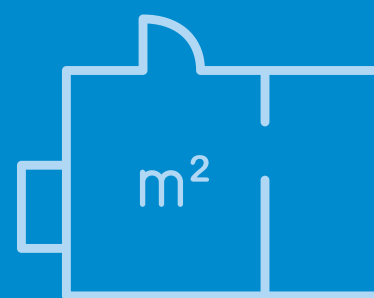
Konserni toimii aktiivisesti Suomen Asumisoikeusyhdistysten ry:ssä sekä Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:ssä tavoitteena edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa. KOVA edistää vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistysten toimintaedellytyksiä harjoittamalla aktiivista edunvalvontaa alan toimijoiden puolesta. Rakli ry:n jäsenyys päättyi vuoden 2025 lopussa.

## Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2025 aikana 1 262 (2024: 691) asumisoikeusasuntoa ja 640 (442) vuokra-asuntoa eli yhteensä 1 902 (1 133) asuntoa.

## VUONNA 2025

Asuntoja  
vuoden lopussa



**23 477** asuntoa

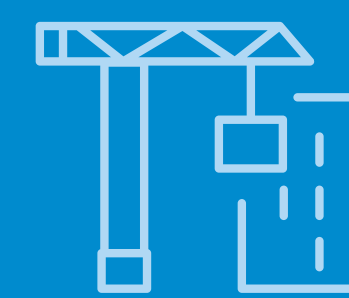
Asukkaita  
vuoden lopussa



noin **41 000** hlöä

Uusia asuntoja  
valmistui

Asumisoikeusasuntoja 1 262  
Yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja 640



**1 902** kpl

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

Vuoden 2025 ensimmäisellä vuosipuoliskolla TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitusmäärät kasvoivat. Kasvun taustalla oli erityisesti asumisoikeustuotannon volyymin lisääntyminen sekä se, että Varkella oli mahdollisuus tehdä päätöksiä uusista hankkeista vuoden 2025 loppuun saakka, minkä jälkeen uusia päätöksiä ei enää voida tehdä. Käynnistyneestä tuotannosta valtaosa koostui asumisoikeusasunnoista, ja loppuosa vuokra-asunnoista.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 23 477 (21 582) asuntoa 761 (722) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 8,8 % (5,5 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 495 077 m<sup>2</sup> (1 382 301,5 m<sup>2</sup>). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 41 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä laski hieman asuntomarkkinoiden yleisen tilanteen takia. Keskimääräinen käyttöaste oli toimintavuonna 94,0 % (94,8 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt kohtuullisena kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 21,0 % (19,8 %).

## Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kehittyivät vuoden aikana odotetusti. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 0,9 % (1,4 %). Nousuun vaikuttivat kiinteistökannan kasvu sekä yleinen kustannustason nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannukset laskivat -4,6 % (-1,0 %). Merkittävin kustannuksia alentava tekijä oli korjauskustannusten väheneminen.

TA-Yhtymä Oy:n ja Taova Oy:n kohteiden isännöinti hoidetaan TA-Yhtymä Oy:n omalla henkilökunnalla. Asumisoikeusasuntojen isännöinnistä vastaa pääosin TA-Asumisoikeus Oy:n oma henkilöstö.

Kiinteistöjen huoltotoiminta hankitaan paikallisilta palveluntuottajilta. Huolto- ja korjaustoimintojen kilpailuttamista jatkettiin aikaisempien vuosien tapaan.

## TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne

TA-Yhtymä-konserniin on yhdistelty vuoden 2025 lopussa seuraavat yhtiöt:

### 1) TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö):

93 tytäryhtiötä  
4 osakkuusyhtiötä

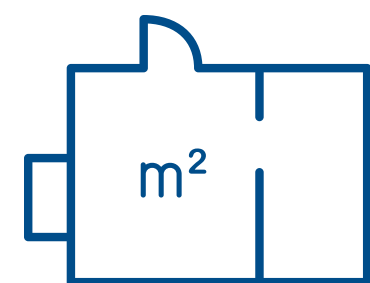
### 2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):

27 tytäryhtiötä  
15 osakkuusyhtiötä

### 3) Taova Oy (tytäryhtiö):

11 tytäryhtiötä  
2 osakkuusyhtiötä

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 16 tytäryhtiötä.



## Asuntojen pinta-ala yhteensä

# 1 495 077 m<sup>2</sup>

## Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2025 M€	2024 M€	2023 M€	2022 M€
Liikevaihto	236,0	218,1	201,1	186,0
Poistot	58,3	53,5	50,2	49,9
Vieraan pääoman kulut	60,3	59,3	50,0	19,7
Tilikauden tulos	-0,2	-10,4	-7,8	11,2
Tase	3734,8	3448,2	3150,3	2971,4

TA-Yhtymä Oy				
	2025 M€	2024 M€	2023 M€	2022 M€
Liikevaihto	30,1	25,6	23,0	21,1
Tilikauden tulos	0,2	0,3	0,2	0,2
Tase	131,1	129,4	125,5	151,5

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,2 % (8,5 %) ja taseen loppusumma 8,3 % (9,5 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (-), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

Rakennukset poistetaan suunnitelman mukaisina tasapoistoina 67 vuoden aikana hankinnasta, kuitenkin enintään verolakien enimmäispoistojen vastaava määrä.

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 190 685,38 (997 017,71) euroa.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2026 €/m <sup>2</sup> /kk
Helsingin seutu	15,09
Tampereen seutu	13,13
Kuopion seutu	12,88
Turun seutu	12,73
Jyväskylän seutu	12,54
Oulun seutu	12,49
Lahden seutu	12,43
Muu Suomi	12,57

## Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääoma oli vuodenvaihteessa 3 494 292,20 euroa. Yhtiöllä oli yhteensä 2 055 466 kappaletta 1,70 euron nimellisarvoisia osakkeita, joista A-osakkeita oli 292 131 kappaletta ja B-osakkeita oli 1 763 335 kappaletta. A-osakkeella on 20 ääntä ja B-osakkeella yksi ääni.

## Riskienhallinta

TA-Yhtymä-konsernin riskienhallintaprosessin tavoitteena on tunnistaa ennakoivasti konsernin keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät, arvioida niiden vaikutukset, reagoida niihin sekä määritellä tarkoituksenmukaiset riskienhallintakeinot ja hyväksyttävät riskitasot.

Asuntotuotantoon vaikuttavat tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissääntelyn muutokset. Nopeat tai laaja-alaiset asuntopoliittiset muutokset voivat hidastaa tontteihin ja suunnitteluun sitoutuneen pääoman kiertoa ja siten osaltaan lisätä pääomakustannuksia.

Asuntojen taloudellisen käyttöasteen kehitystä seurataan jatkuvasti koko maan tasolla alueittain, kohteittain ja vastuuhenkilöittäin, ja siitä raportoidaan kuukausittain. Konsernin merkittävimmät riskit liittyvät käyttöasteiden laskuun, asukasvaihtuvuuden lisääntymiseen sekä saatavien kasvuun.

Konserni kohdentaa uudistuotantonsa alueille, joilla kysyntä kasvaa tai joiden kysyntätilanne on pitkällä aikavälillä vakaa. Vuositasolla yhden prosenttiyksikön muutos käyttöasteessa vaikuttaa konsernin käyttövastike- ja vuokratuottoihin noin 2,0 miljoonaa euroa. Lisäksi yhden prosenttiyksikön muutos käyttöasteessa vaikuttaa asumisoikeusmaksuihin noin 5,5 miljoonaa euroa, millä on vaikutusta konsernin likviditeettiin.

Tavoitteena on, että kiinteistöt pysyvät asukkaille viihtyisinä ja hyvässä kunnossa kaikissa olosuhteissa. Tyhjäkäytön riskiä hallitaan suunnitelmallisella korjaustoiminnalla, jonka tavoitteena on asuntokannan kunnan ja arvon säilyttäminen.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten, kuten energiahintojen ja korjauskustannusten, muutokset vaikuttavat yhtiön tuloskehitykseen. Yhtiö hallitsee näihin liittyviä riskejä investoimalla asuntokannan energiatehokkuuteen, suojaamalla sähkön hintaa hankintapolitiikkansa mukaisesti sekä toteuttamalla korjaustoimintaa osin omalla henkilöstöllä.

TA-Yhtymä-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on varmistaa rahoituksen riittävyys kustannustehokkaasti, ylläpitää likviditeettiä sekä hallita rahoitus- ja luottoriskejä. Rahoitusriskit liittyvät pääasiassa markkinakorkojen nousuun, korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saatavuuteen. Maksuvalmiusriskiä hallitaan lisäksi seuraamalla maksusaatavien määrää jatkuvana prosessina.

Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoalokaatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojauksilla.

Korkotukilainat kuuluvat valtion korkotukijärjestelmän piiriin, mikä lieventää korkotason nousun vaikutuksia korkojen ylittäessä omavastuukorkojen tason. Lisäksi valtion täytetakausta alentaa osaltaan rahoituksen hintaa ja mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt.

Velkarahoitus on euromääräistä, eikä siihen siten liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä lainojen korontarkistusajankohdista riippuen. Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousu omavastuukorkotasoihin asti vaikuttaisi vuositasolla noin 26 miljoonaa euroa. Omavastuukorkotasojen ylittävältä osin korkojen nousun vaikutus on maltillisempi ja noin 6 miljoonaa euroa.

TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,8 vuotta (29,7 vuotta).

## Ympäristötekijät

Noin 30 % TA-Yhtymä-konsernin kiinteistöjen hoitokuluista muodostuu lämmön ja sähkön hankinnasta. Konsernin kasvihuonekaasupäästöt syntyvät pääosin uudisrakentamisesta sekä kiinteistöjen energiankäytöstä, kun taas omasta toiminnasta aiheutuvat suorat päästöt ovat vähäisiä.

Vuonna 2025 konserni jatkoi energiatehokkuuden parantamiseen ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimia. Toimenpiteet kohdistuivat erityisesti lämmityksen optimointiin, jätehallinnan ja päästöarvioinnin kehittämiseen sekä erilaisten lämmitysmuotojen ja älykäden ohjausratkaisujen selvitys- ja pilotointityöhön.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

### TA-Yhtymä-konsernin lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus

	2025	2024	2023	2022
Lämmitys (GWh)	141,6	149,5	146,9	143,5
Sähkö (GWh)	39,6	37,5	35,6	35,7
Vesi milj. m <sup>3</sup>	1,75	1,66	1,29	1,29
Asuntojen lkm	23 477	21 582	20 454	19 860

Kiinteistöjen taloautomaation etävalvontaa ja olosuhdemittauksiin perustuvaa lämmityksen säätöä tehostettiin, minkä seurauksena lämmönkulutus väheni 3 % edellisvuoteen verrattuna. Vuoden aikana valmistui neljä maalämmöllä varustettua asuinkohdetta, ja yhdessä kohteessa toteutettiin maalämmön ja kaukolämmön rinnakkainen käyttö lämmitysmuotojen vertailua varten.

Huoneistokohtaisten etäluettavien vesimittareiden asennuksia toteutettiin kustannustehokkaasti uudis- ja perusparannushankkeiden yhteydessä. Vuoden lopussa mittareita oli käytössä 4 212 huoneistossa (18 % asutokannasta). Sähkö- ja hybridiautojen latausinfrastruktuuria laajennettiin, ja latausmahdollisuus oli vuoden 2025 lopussa 1 607 autopaikalla (yli 7 % autopaikoista).

Vuonna 2025 toteutettiin ilmatoriskikartoitukset viiteen asuin-kohteeseen. Kartoitusten tuloksia hyödynnetään investointien priorisoinnissa, korjausvelan hallinnassa ja ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Kartoitukset laajennetaan koko kiinteistökantaan vuonna 2026.

Kasvihuonekaasupäästölaskentaa kehitettiin merkittävästi, ja konserni raportoi ensimmäistä kertaa Scope 1–3-päästöt vuosien 2024 ja 2025 osalta. Päästövähennystoimia kohdennetaan ensi-

sijaisesti omiin teknisiin ja toiminnallisiin ratkaisuihin. Jätevirtojen hallintaa ja raportointia tehostettiin ottamalla käyttöön uudet tietojärjestelmät, joiden avulla yli 700 asutokohteen jätetiedot koottiin yhteen kokonaiskuvaksi.

Konserni julkaisee ensimmäisen vastuullisuusraporttinsa vuodelta 2025. Raportti perustuu olennaisuusarviointiin, ja vastuullisuusteemat on kytketty osaksi konsernin strategiaa ja riskienhallintaa. Vastuullisuusraportointi kattaa keskeiset ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan liittyvät teemat, ja raportointia jatketaan vuosittain.

### Verojalanjälki

#### TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2025 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	139,4
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	16,7
Kiinteistövero	8,1
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	3,4
ALV myynneistä	0,0
ALV oma käyttö	1,3
	168,8

\* Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus, erikoistutkija Terttu Vainio VTT

\*\* Kiinteistöjen omistamisen verotus, Jessica Niemi Kiinteistötieto Oy

Konserniyhtiöiden kiinteistöverojen alueellinen jakautuminen valmiiden kohteiden osalta on esitetty alla olevassa taulukossa.

Toiminta-alue	Osuus kiinteistöveroista 2025	
	M€	%
Helsingin seutu	4,0	50
Oulun seutu	0,9	12
Tampereen seutu	0,7	8
Jyväskylän seutu	0,6	8
Turun seutu	0,5	6
Lahden seutu	0,5	6
Kuopion seutu	0,5	6
Muut	0,3	4
Yhteensä	8,1	100

### Hallinto

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilivuoden aikana:

Tuomo Vähätiitto, hallituksen puheenjohtaja  
Ilkka Haavisto, jäsen  
Juha Halttunen, jäsen  
Timo Teimonen, jäsen  
Pekka Hietaniemi, jäsen  
Vesa Puttonen, jäsen

Yhtiön toimitusjohtajana tilikaudella toimi Jouni Linnavuori.

Yhtiön tilintarkastajana toimii BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Ulla-Maija Tuomela KHT, JHT.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## Henkilöstö

TA-Yhtymä-konsernin henkilöstö jakaantui tilikauden päättyessä seuraavasti:

	2025	2024	2023	2022
Johto	9	10	8	7
Kiinteistö- ja asukashallinto	175	176	163	129
Myynti ja markkinointi	95	85	71	68
Tukipalvelut	50	50	45	43
Muut	0	0	1	0
<b>Yhteensä</b>	<b>329</b>	<b>321</b>	<b>287</b>	<b>247</b>

Henkilöstöstä oli naisia 59 % ja miehiä 41 %. Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta. Kesäkautena yhtiön palveluksessa oli 77 kausityöntekijää.

### Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja tulevaisuuden näkymät

Uudistuotannon määrä pyritään pitämään korkealla tasolla valtion tukeman asuntotuotannon puitteissa. Tuotanto kohdistuu kasvukeskuksiin, missä on pitkäaikaista kysyntää kohtuuhintaisista asunnoista. Vuonna 2026 tuotanto painottuu edelleen asumisoikeusasuntoihin, mutta vuokra-asuntojen suhteellinen osuus tulee kasvamaan 2026–2027. Konsernin uudistuotannon määrä pysyy korkealla tasolla vuonna 2026 ja on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa. Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet ohjaavat tuotannon määrää ja painopisteitä, ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on voinut tehdä uusia asumisoikeushankkeita koskevia päätöksiä vuoden 2025 loppuun saakka. Näitä kohteita valmistuu vielä vuoden 2026 aikana sekä pienemmässä määrin vuoden 2027 alkuvuonna. Tämän jälkeen asuntotuotanto kohdistuu yksinomaan vuokra-asuntoihin. Valtioneuvoston vahvistama vuoden 2026 käyttösuunnitelma painottuu

lyhyen ja pitkän korkotuen sekä takauslainalla toteutettaviin vuokrakohteisiin, joiden tuotantoa konserni jatkossa toteuttaa.

Kuluvan vuoden tammikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 108 uutta asuntoa. Rakenteilla on 32 kohdetta, joista valmistuu vuosina 2026–2027 yhteensä 1 495 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Lisäksi osa suunnitteilla olevista kohteista arvioidaan valmistuvan vuoden 2027 aikana.

Konsernin olemassa olevan asuntokannan käyttöasteiden lasku on tasoittunut vuoden 2025 aikana. Suuri uudistuotannon volyyymi heikensi kuitenkin kokonaiskäyttöastetta jonkin verran loppuvuonna, jolloin valmistui useita suuria kohteita, joiden käyttöaste oli valmistumishetkellä tavanomaista alhaisempi. Olemassa olevan asuntokannan käyttöasteiden ennakoitaan nousevan vuonna 2026, ja uusien kohteiden käyttöasteiden odotetaan saavuttavan konsernin kokonaiskäyttöasteen tason noin 6–12 kuukauden kuluessa valmistumisesta. Vuonna 2027 käyttöasteiden arvioidaan vahvistuvan edelleen asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan tasapainottuessa. Asuntokysynnän kehitystä tukevat vapaarahoitteisen tuotannon vähäisyys, muuttoliike, korkotason lasku ja tasaantuminen sekä väestönkasvu, maahanmuutto, kotitalouksien määrän kasvu, väestön keskittyminen kasvukeskuksiin, asuntokuntien koon pieneneminen ja kohtuuhintaisen asumisen tarve.

Yleisen korkotason arvioidaan pysyvän vuoden 2026 aikana pääosin nykytasolla. Kehitykseen vaikuttavat euroalueen taloustilanne sekä inflaation jatkuminen Euroopan keskuspankin kahden prosentin tavoitetaso ympärillä. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan säilyvän hyvänä myös vuonna 2026.

## Hallituksen esitys vuoden 2025 tilinpäätöksestä ja tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voittovaroista ja edellisten tilikausien voittovaroista jaetaan osinkoa 0,08577 euroa/osake eli yhteensä 176 297,34 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Ehdotettu voitonjako ei hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espoossa 10. päivänä helmikuuta 2026

HALLITUS

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



# Tilinpäätös

31.12.2025

TA-Yhtymä-konsernin tuloslaskelma	41
TA-Yhtymä-konsernin tase	42
TA-Yhtymä-konsernin rahoituslaskelma	44
TA-Yhtymä Oy:n tuloslaskelma	45
TA-Yhtymä Oy:n tase	46
TA-Yhtymä Oy:n rahoituslaskelma	48
Liitetiedot	49
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	65
Tilintarkastuskertomus	66

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ-KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1.–31.12.2025		1.1.–31.12.2024	
<b>LIKEVAIHTO</b>			235 965 854,29	218 131 467,10
Liiketoiminnan muut tuotot			683 813,16	588 428,16
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-15 099 085,60	-15 099 085,60	-14 602 780,10	-14 602 780,10
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-14 624 472,53		-14 380 686,63	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-2 514 715,62		-2 471 250,80	
Muut henkilösivukulut	-563 653,02	-17 702 841,17	-422 711,80	-17 274 649,23
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot			-58 310 175,74	-53 455 619,16
Liiketoiminnan muut kulut			-85 377 177,27	-86 837 289,79
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta			-52 927,88	-129 830,25
<b>LIKEVOITTO</b>			60 107 459,79	46 419 726,73
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	4 741,20		4 547,18	
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 019 244,84		5 833 463,05	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-62 286 141,94	-60 262 155,90	-65 097 492,95	-59 259 482,72
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>			-154 696,11	-12 839 755,99
Tuloverot				
Tilikaudelta ja aikaisemmilta tilikausilta	-47 013,57		-62 751,66	
Laskennallisen verovelan muutos	-42 253,51	-89 267,08	2 524 742,56	2 461 990,90
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>			-243 963,19	-10 377 765,09

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ-KONSERNIN TASE

VASTAAVAA	31.12.2025		31.12.2024	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	375 118 170,74		357 356 209,38	
Rakennukset ja rakennelmat	2 994 037 080,22		2 682 753 087,53	
Koneet ja kalusto	3 916 787,18		1 682 879,83	
Muut aineelliset hyödykkeet	15 655,86		16 227,92	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	245 906 594,19	3 618 994 288,19	287 274 421,29	3 329 082 825,95
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	8 059 838,38		8 185 915,92	
Muut osakkeet ja osuudet	38 262 484,36	46 322 322,74	36 884 996,59	45 070 912,51
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt		637 656,51		637 656,51
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset		820 148,11		1 139 369,62
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	3 255 591,84		2 916 894,64	
Muut saamiset	698 318,77		133 229,58	
Siirtosaamiset	3 414 983,26	7 368 893,87	3 765 897,39	6 816 021,61
Rahoitusarvopaperit				
Muut osakkeet ja osuudet		516 818,79		516 818,79
Rahat ja pankkisaamiset		60 167 558,08		64 923 197,13
		3 734 827 686,29		3 448 186 802,12

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
päähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ-KONSERNIN TASE

VASTATTAVAA	31.12.2025		31.12.2024	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	3 494 292,20		3 494 292,20	
Ylikurssirahasto	390 889,93		390 889,93	
Arvonkorotusrahasto	4 024 482,74		4 024 482,74	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	522 666,20		522 666,20	
Muut rahastot	34 647,96		34 647,96	
Asumisoikeusrahastot	420 620 620,25		400 926 839,07	
Edellisten tilikausien voitto	136 728 814,75		147 129 085,42	
Tilikauden voitto/tappio	-243 963,19	565 572 450,84	-10 377 765,09	546 145 138,43
<b>VÄHEMMISTÖOSUUS</b>		1 268 826,06		1 268 826,06
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Pääomalainat	11 634,40		11 634,40	
Lainat rahoituslaitoksilta	3 014 327 205,80		2 730 949 205,46	
Laskennallinen verovelka	35 454 938,29		35 412 502,75	
Muut velat	39 295 352,84	3 089 089 131,33	38 533 099,97	2 804 906 442,58
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	46 527 190,33		51 598 345,76	
Saadut ennakot	2 742 114,27		4 260 102,04	
Ostovelat	6 041 555,35		13 663 500,78	
Muut velat	716 428,25		700 122,04	
Siirtovelat	22 869 989,86	78 897 278,06	25 644 324,43	95 866 395,05
		3 734 827 686,29		3 448 186 802,12

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ-KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	60 160 387,67	46 549 556,98
Poistot	58 310 175,74	53 455 619,16
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	118 470 563,41	100 005 176,14
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-1 068 932,47	-796 611,19
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	-11 323 233,67	7 600 328,62
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	106 078 397,27	106 808 893,57
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00
Myönnetyt lainat	319 221,51	237 008,93
	106 397 618,78	107 045 902,50
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-62 874 496,01	-65 196 658,01
Saadut osingot ja muut tuotot pysyvien vastaavien liiketoiminnasta	4 741,20	4 547,18
Saadut korot liiketoiminnasta	2 530 660,38	5 833 483,05
Maksetut verot	-28 742,72	-39 505,72
Liiketoiminnan rahavirta (A)	46 029 781,63	47 647 769,00
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-348 221 637,98	-362 051 151,37
Sijoitukset	-1 192 799,86	-3 372 721,98
Investointien rahavirta (B)	-349 414 437,84	-365 423 873,35
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Asumisoikeusmaksut	19 693 781,18	10 591 513,10
Pitkäaikaisten lainojen nostot	330 709 879,08	288 081 174,82
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	-51 598 345,76	4 670 846,32
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	0,00
Maksetut osingot	-176 297,34	-176 297,34
Rahoituksen rahavirta (C)	298 629 017,16	303 167 236,90
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-4 755 639,05	-14 608 867,45
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	65 440 015,92	80 048 883,37
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	60 684 376,87	65 440 015,92
	-4 755 639,05	-14 608 867,45

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ OY:N TULOSLASKELMA

	1.1.–31.12.2025		1.1.–31.12.2024	
<b>LIKEVAIHTO</b>		30 142 228,77		25 555 523,03
Liiketoiminnan muut tuotot		37 659,48		50 272,29
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut		0,00		-33 224,60
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot		-2 511 948,26		-2 281 882,90
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-414 489,35		-379 517,35
Muut henkilösivukulut		-77 555,81	-3 003 993,42	-49 886,17
Muut henkilösivukulut				-2 711 286,42
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot				-36 528,57
Suunnitelman mukaiset poistot				-48 704,76
Liiketoiminnan muut kulut		-28 127 750,98		-22 584 443,01
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>		-988 384,72		228 136,53
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä		1 313 671,47		1 317 986,82
Muilta		1 122 613,32		2 572 291,16
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille		-472 727,76		-2 098 269,20
Muille		-560 613,83	1 402 943,20	-709 133,30
Muille				1 082 875,48
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		414 558,48		1 311 012,01
Tilinpäätössiirrot				
Annetut konserniavustukset				-190 685,38
Annetut konserniavustukset				-997 017,71
Tuloverot		-46 131,57		-62 651,66
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		177 741,53		251 342,64

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ OY:N TASE

VASTAAVAA	31.12.2025		31.12.2024	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	71 466,18		71 466,18	
Koneet ja kalusto	109 585,70		146 114,27	
Muut aineelliset hyödykkeet	11 634,40		11 634,40	
Rakennuttajapalkkiot	9 051,99		4 526,00	
Ennakkomaksut suunnittelusta	1 829 793,43		2 091 966,00	
Keskeneräiset hankinnat	677 534,55	2 709 066,25	867 103,29	3 192 810,14
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15 680 321,19		15 358 166,79	
Osuudet omistusyhteisyriksissä	476 313,31		476 313,31	
Muut osakkeet ja osuudet	2 319 935,06	18 476 569,56	2 319 935,06	18 154 415,16
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	70 364 916,73		67 381 365,46	
Muut saamiset	45 695,21	70 410 611,94	45 695,21	67 427 060,67
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	725 962,20		537 373,08	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	18 060 029,64		21 667 639,47	
Muut saamiset	6 167,13		10 811,80	
Siirtosaamiset	101 873,58	18 894 032,55	336 706,19	22 552 530,54
Rahat ja pankkisaamiset		20 654 346,32		18 019 454,94
		131 144 626,62		129 346 271,45

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ OY:N TASE

VASTATTAVAA	31.12.2025		31.12.2024	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		3 494 292,20		3 494 292,20
Ylikurssirahasto		390 889,93		390 889,93
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		522 666,20		522 666,20
Edellisten tilikausien voitto		112 642,95		37 597,65
Tilikauden voitto		177 741,53		251 342,64
		4 698 232,81		4 696 788,62
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		8 000 000,02		8 666 666,68
Muut velat saman konsernin yrityksille		59 942 831,98		53 284 908,78
Muut velat		3 500 110,18	71 442 942,18	3 127 644,56
				65 079 220,02
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		666 666,66		666 666,66
Saadut ennakot		549 913,01		496 556,96
Ostovelat		99 783,98		89 070,07
Velat saman konsernin yrityksille		53 025 611,46		57 702 252,03
Muut velat		155 130,77		120 624,41
Siirtovelat		506 345,75	55 003 451,63	495 092,68
				59 570 262,81
		131 144 626,62		129 346 271,45

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TA-YHTYMÄ OY:N RAHOITUSLASKELMA

	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto/tappio	-988 384,72	228 136,53
Poistot	36 528,57	48 704,76
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-951 856,15	276 841,29
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-1 643 666,40	-7 579 003,80
Vaihto-omaisuus lisäys (-) / vähennys (+)	0,00	0,00
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	1 412 473,45	400 060,95
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 183 049,10	-6 902 101,56
<b>Myönnetyt korolliset lainat</b>		
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 892 701,55	3 414 657,62
	0,00	0,00
	709 652,45	-3 487 443,94
<b>Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista</b>		
Saadut korot liiketoiminnasta	-1 055 507,82	-2 731 099,99
Maksetut verot	2 666 866,31	4 050 857,71
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-28 742,72	-39 405,72
	2 292 268,22	-2 207 091,94
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	447 215,32	180 630,75
Sijoitukset	-322 154,40	-671 508,84
Investointien rahavirta (B)	125 060,92	-490 878,09
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	6 363 722,16	14 158 258,30
Lyhytaikaisten lainojen nostot	-5 969 862,58	-11 503 357,14
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksu	0,00	666 666,66
Maksetut osingot	-176 297,34	-176 297,34
Rahoituksen rahavirta (C)	217 562,24	3 145 270,48
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	2 634 891,38	447 300,45
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	18 019 454,94	17 572 154,49
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	20 654 346,32	18 019 454,94
	2 634 891,38	447 300,45

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## LIITETIEDOT 31.12.2025

TA-Yhtymä Oy on TA-Yhtymä -konsernin emoyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa TA-Yhtymä Oy:n pääkonttorista osoitteesta Kutojantie 6-8, 02630 ESPOO

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

TA-Yhtymä Oy:n konserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 93 tytäryhtiötä ja 4 osakkuusyhtiötä. Tytäryhtiöistä TA-Asumisoikeus Oy ja Taova Oy muodostavat alakonsernin. TA-Asumisoikeus Oy:n alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 26 tytäryhtiötä ja 15 osakkuusyhtiötä. Taova alakonserniin kuuluu emoyhtiön lisäksi 11 tytäryhtiötä ja 2 osakkuusyhtiötä.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki tytäryhtiöt.

Osakkuusyhtiöistä konserniin on jätetty yhdistelemättä 18 osakkuusyhtiötä, koska niillä on vähäinen merkitys konsernin tulokseen ja taseasemaan.

#### Sisäinen osakeomistus

Konsernin sisäinen omistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan hankintahetken oman pääoman ero on kohdistettu osittain pysyviin vastaaviin ja osittain esitetty konserniliikearvona.

#### Sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet, keskinäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

#### Vähemmistöosuudet

Vähemmistöosuudet on erotettu tytäryhtiöiden tilikauden tuloksesta ja muista oman pääoman eristä ja esitetty omana eränään.

#### Osakkuusyrietykset

Osakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan kuluna.

#### Lähipiiriliiketoimet

Yhtiöllä ei ole muita kuin tavanomaisia kaupallisia ehdoin toteutettuja lähipiiriliiketoimia. Tavanomaisin ehdoin toteutettujen lähipiiriliiketoimien ilmoittaminen ei ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

#### Asuinalovaraukset ja poistoerot

Erillistilinpäätöksiin sisältyvät asuinalovaraukset ja poistoerot on konsernitilinpäätöksessä siirretty laskennallisella verovelalla (20 %) vähennettynä omaan pääomaan.

#### Käyvän arvon liitetiedot (rahoitusvälineet)

##### Johdannaisopimukset

TA-Yhtymä Oy	< 1 vuosi	1-3 vuotta	> 3 vuotta	yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	30 000 000,00	0,00	10 000 000,00	40 000 000,00
Käypä arvo	208 687,41	0,00	64 218,21	272 905,62

TA-Asumisoikeus Oy	< 1 vuosi	1-3 vuotta	> 3 vuotta	yhteensä
Koronvaihtosopimukset nimellisarvo	40 000 000,00	0,00	10 000 000,00	50 000 000,00
Käypä arvo	254 937,47	0,00	64 218,21	319 155,68

Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu vaihtuvakorkoisen pankkilainojen korkoriskiä.

Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina eikä niitä ole kirjattu taseessa käypään arvoon.

Yhden prosenttiyksikön markkinakorkojen nousu vaikuttaisi korkosuojausten rahavirtoihin positiivisesti niiden voimassaolon aikana yhteensä 0,1 M€.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pätkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## Arvostus- ja jaksotuserusteet

### Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla.

Poistot kirjataan seuraavasti:

Rakennukset	67 vuotta tasapoistona
Rakennelmat	0–20 % menojäännöspoisto
Rakennusten koneet ja laitteet	10–25 % menojäännös-/ tasapoisto
Väestösuojat	25 % tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 % menojäännöspoisto
Muut aineelliset hyödykkeet (asfaltointi)	10 vuotta tasapoisto

### Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus arvostettu hankintamenoa tai sitä alemman jälleenhankintahinnan tai todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

### Saamisten ja rahoitusarvopapereiden arvostus

Saamiset ja rahoitusarvopaperit on arvostettu nimellisarvoon tai sitä alempaan käypään arvoon.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä				
<b>KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN</b>				
Henkilöitä	329	321	47	40
<b>JOHDON PALKAT JA PALKKIOT</b>				
Toimitusjohtajat	344 112,27	340 558,14	-	-
Hallituksen jäsenet	438 550,00	448 800,00	182 400,00	182 400,00
	782 662,27	789 358,14	182 400,00	182 400,00
<b>SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	57 425 355,47	52 680 353,77	-	-
Koneet ja kalusto	192 657,26	271 310,40	36 528,57	48 704,76
Muut aineelliset hyödykkeet	692 163,01	503 954,99	-	-
Poistot yhteensä	58 310 175,74	53 455 619,16	36 528,57	48 704,76
<b>TILINTARKASTAJAN PALKKIOT</b>				
BDO Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	165 378,20	102 660,95	22 023,17	18 161,61
<b>RAHOITUSTUOTOT JA KULUT</b>				
Osinkotuotot muilta	4 741,20	4 547,18	-	-
Rahoitustuotot yhteensä	4 741,20	4 547,18	-	-
Korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	1 313 671,47	1 317 986,82
Muilta	2 019 244,84	5 833 463,05	1 122 613,32	2 572 291,16
Korkotuotot yhteensä	2 019 244,84	5 833 463,05	2 436 284,79	3 890 277,98
Korkokulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	472 727,76	2 098 269,20
Muille	62 286 141,94	65 097 492,95	560 613,83	709 133,30
Korkokulut yhteensä	62 286 141,94	65 097 492,95	1 033 341,59	2 807 402,50
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset	-	-	-190 685,38	-997 017,71
<b>TULOVEROT</b>				
Laskennallisen verovelan muutos				
Tilinpäätössiirroista lisäys/vähennys	-42 253,51	2 524 742,56	-	-
Varsinaisesta toiminnasta	-47 013,57	-62 751,66	46 131,57	62 651,66
	-89 267,08	2 461 990,90	46 131,57	62 651,66

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
<b>MAA- JA VESIALUEET</b>				
Hankintameno 1.1.	312 365 147,25	291 690 953,74	69 966,18	652 366,18
Lisäykset tilikaudella	15 030 629,57	20 674 193,51	-	-
Vähennykset tilikaudella	-	-	-	-582 400,00
Hankintameno 31.12.	327 395 776,82	312 365 147,25	69 966,18	69 966,18
<b>LIITTYMISMAKSUT</b>				
Hankintameno 1.1.	44 991 062,13	41 196 268,69	1 500,00	1 500,00
Lisäykset tilikaudella	2 731 331,79	3 794 793,44	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	47 722 393,92	44 991 062,13	1 500,00	1 500,00
<b>MAA- JA VESIALUEET YHTEENSÄ</b>	<b>375 118 170,74</b>	<b>357 356 209,38</b>	<b>71 466,18</b>	<b>71 466,18</b>
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>				
Hankintameno 1.1.	3 260 001 572,49	2 997 746 372,35	-	-
Lisäykset/vähennykset	368 709 348,16	262 255 200,14	-	-
Hankintameno 31.12.	3 628 710 920,65	3 260 001 572,49	-	-
Arvonkorotukset 1.1.	126 140,95	126 140,95	-	-
Arvonkorotukset 31.12.	126 140,95	126 140,95	-	-
Hankintameno 31.12.	3 628 837 061,60	3 260 127 713,44	-	-
Kertyneet poistot 1.1.	-577 374 625,91	-524 694 272,14	-	-
Tilikauden poistot	-57 425 355,47	-52 680 353,77	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-634 799 981,38	-577 374 625,91	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 994 037 080,22	2 682 753 087,53	-	-
<b>KONEET JA KALUSTO</b>				
Hankintameno 1.1.	5 851 461,89	5 651 954,16	793 883,12	767 912,00
Lisäykset/vähennykset	2 426 564,61	199 507,73	-	25 971,12
Hankintameno 31.12.	8 278 026,50	5 851 461,89	793 883,12	793 883,12
Kertyneet poistot 1.1.	-4 168 582,06	-3 897 271,66	-647 768,85	-599 064,09
Tilikauden poistot	-192 657,26	-271 310,40	-36 528,57	-48 704,76
Kertyneet poistot 31.12.	-4 361 239,32	-4 168 582,06	-684 297,42	-647 768,85
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 916 787,18	1 682 879,83	109 585,70	146 114,27

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuussa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Hankintameno 1.1.	4 377 654,90	3 874 462,66	11 634,40	11 634,40
Lisäykset/vähennykset	691 590,95	503 192,24	-	-
Hankintameno 31.12.	5 069 245,85	4 377 654,90	11 634,40	11 634,40
Kertyneet poistot 1.1.	-4 361 426,98	-3 857 471,99	-	-
Tilikauden poisto	-692 163,01	-503 954,99	-	-
Kertyneet poistot 31.12.	-5 053 589,99	-4 361 426,98	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 655,86	16 227,92	11 634,40	11 634,40
<b>ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT</b>				
Hankintameno 1.1.	287 274 421,29	212 645 315,98	2 963 595,29	2 587 797,16
Lisäykset/vähennykset	176 284 854,24	232 356 874,04	-447 215,32	375 798,13
Siirrot erien välillä	-217 652 681,34	-157 727 768,73	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	245 906 594,19	287 274 421,29	2 516 379,97	2 963 595,29
<b>SIJOITUKSET</b>				
<b>OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ</b>				
Hankintameno 1.1.	-	-	15 358 166,79	14 686 657,95
Lisäykset/vähennykset	-	-	322 154,40	671 508,84
Kirjanpitoarvo 31.12.	-	-	15 680 321,19	15 358 166,79
<b>OSUDET OMISTUSYHTEISYRITYKSISSÄ</b>				
Hankintameno 1.1.	8 185 915,92	7 264 753,87	476 313,31	476 313,31
Lisäykset/vähennykset	-126 077,54	921 162,05	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 059 838,38	8 185 915,92	476 313,31	476 313,31
<b>MUUT OSAKKEET JA OSUDET</b>				
Hankintameno 1.1.	36 883 496,59	34 442 394,59	2 319 935,06	2 319 935,06
Lisäykset/vähennykset	1 377 487,77	2 441 102,00	-	-
Hankintameno 31.12.	38 260 984,36	36 883 496,59	2 319 935,06	2 319 935,06
<b>VAIHTO-OMAISUUS</b>				
Muu vaihto-omaisuus				
Kiinteistöt	637 656,51	637 656,51	-	-
	637 656,51	637 656,51	-	-

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinäkuussa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
<b>SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSILTÄ</b>				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	-	-	69 253 663,91	66 380 112,64
Pääomalainat	-	-	1 111 252,82	1 001 252,82
	-	-	70 364 916,73	67 381 365,46
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	-	-	-	495 295,45
Muut saamiset	-	-	16 181 990,55	17 217 772,94
Siirtosaamiset	-	-	1 878 039,09	3 954 571,08
	-	-	18 060 029,64	21 667 639,47
<b>SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT</b>				
Rakennusaikaiset kustannukset	-	426 284,87	-	-
Korkotuotot	192 896,41	704 311,95	82 502,24	313 083,76
Muut siirtosaamiset	3 222 086,85	2 635 300,57	19 371,34	23 622,43
	3 414 983,26	3 765 897,39	101 873,58	336 706,19

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
<b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>				
Osakepääoma 1.1.	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20
Osakepääoman korotus	-	-	-	-
Osakepääoma 31.12.	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20	3 494 292,20
Ylikurssirahasto 1.1.	390 889,93	390 889,93	390 889,93	390 889,93
Ylikurssirahasto 31.12.	390 889,93	390 889,93	390 889,93	390 889,93
Arvonkorotusrahasto 1.1.	4 024 482,74	3 904 725,92	-	-
Lisäykset/vähennykset	-	119 756,82	-	-
Arvonkorotusrahasto 31.12.	4 024 482,74	4 024 482,74	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	522 666,20	522 666,20	522 666,20	522 666,20
Lisäykset/vähennykset	-	-	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	522 666,20	522 666,20	522 666,20	522 666,20
Muut rahastot 1.1.	34 647,96	34 647,96	-	-
Lisäykset/vähennykset	-	-	-	-
Muut rahastot 31.12.	34 647,96	34 647,96	-	-
<b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>	<b>8 466 979,03</b>	<b>8 466 979,03</b>	<b>4 407 848,33</b>	<b>4 407 848,33</b>
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	136 905 112,09	147 305 382,76	288 940,29	213 894,99
Osingon jako	-176 297,34	-176 297,34	-176 297,34	-176 297,34
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	136 728 814,75	147 129 085,42	112 642,95	37 597,65
Tilikauden voitto/tappio	-243 963,19	-10 377 765,09	177 741,53	251 342,64
<b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>	<b>136 484 851,56</b>	<b>136 751 320,33</b>	<b>290 384,48</b>	<b>288 940,29</b>
Asumisoikeusmaksut 1.1.	400 926 839,07	390 455 082,79	-	-
Lisäykset tilikaudella	19 693 781,18	10 471 756,28	-	-
Asumisoikeusmaksut 31.12.	420 620 620,25	400 926 839,07	-	-
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>565 572 450,84</b>	<b>546 145 138,43</b>	<b>4 698 232,81</b>	<b>4 696 788,62</b>
<b>JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA</b>				
Edellisten tilikausien voittovarot	-	-	112 642,95	37 597,65
Tilikauden voitto	-	-	177 741,53	251 342,64
	-	-	290 384,48	288 940,29

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025	Emoyhtiö 2024
Voitonjakoa rajoittaa ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö, jonka puitteissa vuoden 2025 osingonjako suoritetaan.				
<b>Pääomalainat</b>				
Pääomalaina 1.1.	11 634,40	11 634,40	-	-
Pääomalaina 31.12.	11 634,40	11 634,40	-	-
Haapaveden Kaupungin, Haapaveden Vuokratalo 1:lle antamasta pääomalainasta pääasialliset lainaehdot ja sille maksettavaksi sovittu korko Pääomalaina: 11.634,40 euroa Takaisinmaksu: Laina maksetaan takaisin vaadittaessa, kun pääomalainan takaisinmaksun edellytykset ovat voimassa Korko: Valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko + 1% tai vastaava tuolloin noudatettava korko.				
<b>VAPAAEHTOISESTA VARAUKSESTA OMAAN PÄÄOMAAN MERKITYY OSUUS</b>				
Kertyneestä poistoerosta	57 319 297,96	56 040 271,75	-	-
Asuintalovarouksista	14 411 678,09	15 053 979,79	-	-
	71 730 976,05	71 094 251,54	-	-
<b>LASKENNALLINEN VEROVELKA</b>				
Tilinpäätössiirroista	35 454 938,29	35 412 502,75	-	-
<b>VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 904 032 357,81	2 745 753 847,72	5 333 333,38	5 333 333,38
<b>VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE</b>				
Pitkäaikainen				
Muut velat	-	-	59 942 831,98	53 284 908,78
Lyhytaikaiset				
Muut velat	-	-	45 074 466,25	51 044 328,83
Siirtovelat	-	-	7 951 145,21	6 657 923,20
	-	-	112 968 443,44	110 987 160,81
<b>SIIRTOVELKoihin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Henkilöstökulujaksotukset	2 236 670,75	2 156 944,33	396 726,57	358 202,33
Rahoituskulujaksotukset	12 026 285,36	12 614 639,43	54 284,15	76 450,38
Muut siirtovelat	8 607 033,75	10 872 740,67	55 335,03	60 439,97
	22 869 989,86	25 644 324,43	506 345,75	495 092,68

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
<b>TYTÄRYHTIÖT</b>					
As Oy Espoon Aamutie 2	Espoo	100,0	1 000	8 431,93	-
As Oy Espoon Gerkin kartano 2	Espoo	100,0	10 799	-	-
As Oy Espoon Hehkurinne 2 A	Espoo	100,0	4 675	-28 107,49	-28 107,49
As Oy Espoon Hehkurinne 2 C	Espoo	100,0	6 792	-	-
As Oy Espoon Kahvelitie 22	Espoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Espoon Kastevuoreнкуja 1	Espoo	100,0	10 166	10 198,55	-
As Oy Espoon Lasimäki	Espoo	100,0	2 500	111 800,09	-
As Oy Espoon Luoteisrinne 13	Espoo	100,0	61 645	3 540 790,86	-
As Oy Espoon Nihtitorpankuja 1 B	Espoo	100,0	100	-	-
As Oy Espoon Oravarinne	Espoo	100,0	1 000	105 876,01	-
As Oy Espoon Peijinkatu 1A ja 2A	Espoo	100,0	9 762	-	-
As Oy Espoon Pyyntitie 1B	Espoo	100,0	2 500	1 672 102,91	-
As Oy Espoon Rälssitilankuja 4 M-O	Espoo	100,0	12 300	59 479,53	-
As Oy Espoon Sikurimyllyntie	Espoo	100,0	10 000	8 417,57	-
As Oy Espoon Suurpelto 3	Espoo	100,0	1 000	65 079,69	-
As Oy Espoon Suurpelto 4	Espoo	100,0	1 000	53 726,80	-
As Oy Espoon Tammikartano	Espoo	100,0	8 433	-	-
As Oy Espoon Vaununkulma	Espoo	100,0	2 500	122 256,82	-
As Oy Hannusjärvi	Espoo	100,0	80	202 383,22	-
As Oy Helsingin Flöitti Dianan kuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Föglönkuja 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Hyväntoivonkatu 4	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Hämeentie 15b	Helsinki	100,0	50 000	8 433,42	-
As Oy Helsingin Roihuvuorentie 40	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Helsingin Rullakkotori	Helsinki	100,0	6 970	-	-
As Oy Helsingin Turumankatu	Helsinki	100,0	10 185	-	-
As Oy Helsingin Vanha Talvitie 29	Helsinki	100,0	6 111	-	-
As Oy Hämeelinnan Aulangontie 27	Hämeenlinna	100,0	4 000	7 568,18	-
As Oy Jyväskylän Huoltopolku 2 A	Jyväskylä	1000,0	3 287	489 374,74	-
As Oy Jyväskylän Palanderinkatu 11	Jyväskylä	100,0	8 000	256 938,03	-
As Oy Jyväskylän Pehtorintie 3	Jyväskylä	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Jyväskylän Schaumanin puistot.	Jyväskylä	100,0	8 000	8 010,91	-
As Oy Jyväskylän Vehkakatu 12	Jyväskylä	100,0	2 500	12 117,38	-
As Oy Järvenpään Bjarnenkuja 13	Järvenpää	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	100,0	8 000	48 780,30	-
As Oy Keravan Takojankuja 4 ja 6	Kerava	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Keravan Keskipellonkatu 3	Kerava	100,0	8 000	153,98	3 527,98
As Oy Kittilän Akanrova	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kittilän Hillatie 1	Kittilä	100,0	8 000	3 417,80	-

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
As Oy Kittilän Jänkä	Kittilä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 1	Kittilä	100,0	8 000	8 001,71	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 2	Kittilä	100,0	8 000	8 629,24	-
As Oy Kittilän Lakkakuja 3	Kittilä	100,0	8 000	7 670,00	-
As Oy Kuopion Opistokuja 16 A	Kuopio	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Kuopion Puijonsarventie 44	Kuopio	100,0	10 000	2 500,00	-
As Oy Kuopion Sammonkatu 19	Kuopio	100,0	2 500	2 500,29	-
As Oy Lahden Kuukkelinkatu 8	Lahti	100,0	1 000	33 276,09	-
As Oy Lahden Niementorni	Lahti	100,0	9 996	9 904,32	-
As Oy Lahden Sorvarinkatu 9	Lahti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 7	Lahti	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Lahden Wolter Ramsayn katu 11	Lahti	100,0	2 500	10 824,08	-
As Oy L:rannan Kivisalmenrinne	Lappeenranta	100,0	1 000	8 385,58	-
As Oy Lempäälän Osmanpolku 1	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Lempäälän Osmanpolku 3	Lempäälä	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Nokian Nuijamiestentie 12	Nokia	100,0	10 000	-	-
As Oy Oulun Jylkynpolku	Oulu	100,0	8 000	2 837,66	-
As Oy Oulun Kalevalantie 2	Oulu	100,0	50 000	8 395,01	-
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 B	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Pirkkalan Korkokuja 1 C	Pirkkala	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Porvoon mlk:n Agneksenkuja	Porvoo	100,0	304	216 702,31	-
As Oy Raision Jerenmäki	Raisio	100,0	10 000	8 435,11	-
As Oy Riihimäen Paloheimonkatu 40	Riihimäki	100,0	25 000	-	-
As Oy R:niemen Kairajokos 2	Rovaniemi	100,0	10 032	64 803,56	-
As Oy Sipoon Jokipuistontie 1	Sipoo	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Sipoon Tasbyntie 6 A	Sipoo	100,0	8 000	7 122,57	-
As Oy Siilinjärven Rinnepolku	Siilinjärvi	100,0	100	44 804,04	-
As Oy Tampereen Sartrenkuja 1	Tampere	100,0	2 500	2 500,37	-
As Oy Tampereen Tikka	Tampere	100,0	15 000	168 252,21	-
As Oy Tarakkatie	Keminmaa	100,0	702	36 073,42	-
As Oy Tuuloksen Linjapuisto	Tuulos	58,8	5 880	504 834,08	49,90
As Oy Vantaan Lammaslammentie	Vantaa	100,0	1 000	8 000,00	-
As Oy Vantaan Leksankuja 4 B	Vantaa	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Vantaan Syväkiventie 6	Vantaa	100,0	6 788	-	-
As Oy Vantaan Vanbronportti	Vantaa	100,0	34 030	23 870,00	-
As Oy Helsingin Konalantie 60	Helsinki	100,0	2 500	2 500,00	-
As Oy Vihdin Huhdanpaju 3	Vihti	100,0	8 000	8 000,00	-
As Oy Virtasalmen Rinnepuisto	Virtasalmi	100,0	10 000	275 095,51	-
As Oy Espoon Kipsimestari	Espoo	100,0	31 375	32 535,00	-
As Oy Espoon Karakalliontie 10	Espoo	100,0	3 237	8 000,00	-

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus %	Osakkeet kpl	Oma pääoma	Tilikauden tulos
KOy Helsingin Saarni	Helsinki	100,0	21 060	510 611,66	-54 651,91
KOy Aleksintie 3	Hollola	100,0	10 000	-31 668,57	-12 108,57
KOy Haapaveden Vuokratalo 1	Haapavesi	90,0	9 000	36 551,09	-
KOy Naantalin Lounatuuli 13 ja 15	Naantali	100,0	1 883	-561 877,81	-122 974,73
KOy Oulun Seudun Seniori	Oulu	100,0	8 000	8 000,00	-
KOy Oulun Tarve	Oulu	100,0	10 000	321 913,09	-
KOy Posion Kartano	Posio	100,0	2 420	-867 889,90	
KOy Sinikalliontie 6	Espoo	100,0	15 000	825 636,56	-
Puijonkuppeen Tarveparkki	Kuopio	100,0	19	577 451,00	-
Taova Oy -konserni	Espoo	100,0	640	5 240 190,55	238 692,73
TA-Asumisoikeus Oy -konserni	Espoo	100,0	50	521 670 852,35	-975 141,88
			737 821	536 108 453,41	-950 713,97

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Osakkeet kpl
<b>OSUUKSET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ</b>			
As Oy Mäntsälän Aurinkorinne	Mäntsälä	28,0	2 760
As Oy Vantaan Onnenmyyrä	Vantaa	20,6	2 062
Rent House Finland Oy	Espoo	50,0	50
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	15

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

## ARA-RAJOITUSTEN ALAISET KIINTEISTÖT

ARA-asuntojen käyttöä ja luovutusta sääntelevät, joko vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2011) 11-15 §:ssä, aravarajoituslaissa (1190/1993), asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 47, 47 b, 48, 48 a-48 c ja 49 §:ssä, korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2019 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi annetun lain (176/2009) 10 §:ssä ja/tai vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 17 §:ssä tarkoitettut rajoitukset.

Aakkulantie 15	Asmalammentie 10	Harjutie 8	Iltarannantie 3	Kairatie 44	Kelokatu 1
Aakkulantie 17	Asmalammentie 4	Hartmanintie 7 A-D	Impivaarankuja 6	Kaivannonlahdenkatu 15	Kelokatu 6
Aakkulantie 27	Aulangontie 13	Hartmanintie 7 E-G	Insinöörinkatu 49	Kalasadamankatu 29	Kelokatu 8
Aakkulantie 29	Aurorankatu 18	Hehkurinne 2 A-B	Isomettänaukio 1 A ja 1 B	Kalastajanmäki 2	Keltasafiirinpolku 6
Aapraminkaari 4	Aurorankatu 26	Hehkurinne 2 C-E	Isopurjeentie 5	Kalevalantie 12	Keski-Kaari 33
Aasianpiha 3	Bassenraitti 2, Bassenkyläntie 9	Hehkurinne 2 C-E	Isovainionkuja 3	Kalevalantie 2	Keskipehkonkatu 1
Abrasinmäentie 9	Bastioninkatu 1 A	Hehkurinne 2 C-E	Isännöitsijäntie 43	Kalkkitie 2	Keskipehkonkatu 3
Adjutantinkuja 1	Betonimiehenkatu 1	Hehkurinne 2 C-E	Itäkaari 1	Kalkkitie 4a	Keskipehkonkatu 6
Ahjonrinne 6	Betonimiehenkatu 19	Hehkurinne 2 C-E	Itäviitta 2	Kalkkivuorentie 40	Keskiosiontie 30
Ahotie 9	Bjarnenkuja 13	Hehkurinne 2 C-E	Itäviitta 3	Kalkunvuorenkatu 22	Keskuskatu 36 A
Aihinkatu 6, Honkakuusenkatu 5	Blominkatu 5	Hehkurinne 2 C-E	Jahtikatu 2, Ansakatu 1	Kallioimarteentie 3a, Loikkokuja 2	Ketunkallio 8, Ketunkallio 10,
Airikinportti 2	Blominkatu 8, Pyörönkatu 2	Hehkurinne 2 C-E	Jaksonkatu 1 ja 7	Kallioimarteentie 6	Revonkuja 4
Airikintie 2 ja 4	Boijenkatu 1	Hehkurinne 2 C-E	Jalavakuja 2 ja 4	Kalliokuja 16	Kiikkusuontie 9-11
Ajakkaniementie 5	Boijenkatu 2	Hehkurinne 2 C-E	Jalkarannan Vanhatie 3	Kalliokuja 9-11	Kiilakiventie 5
Ajomiehentie 14	Bostoninkaari 10	Hehkurinne 2 C-E	Jerempiha 2	Kanavaharjunkatu 7	Killivuorenkatu 37
Ajurinkatu 1, Kariston rantatie 51	Bäckbyntie 2a	Hehkurinne 2 C-E	Jokipuistontie 1 A, D ja E	Kangasrouskuntie 1	Kilonpurontie 2
Akselintie 6a ja 6b	Currenkuja 3	Hehkurinne 2 C-E	Jokipuistontie 1 B-C	Kangasrouskuntie 25	Kilonrinne 5
Alaniemenkatu 12	Donabacka 1	Hehkurinne 2 C-E	Joupinlaaksonkuja 4	Kangastie 13 A	Kirjanpitäjänkuja 3
Ala-Säterinkatu 20	Eevankuja 4	Hehkurinne 2 C-E	Joutsentie 1	Kangastie 13 B	Kirjosieponkatu 1
Alkutie 63	Elinankuja 2	Hehkurinne 2 C-E	Jukolankuja 1, Käpytie 4	Kannaksenkatu 2	Kirkkonummentie 30
Alppikylänkatu 4, Alppikylänkatu 2	Ellinpolku 2	Hehkurinne 2 C-E	Junkkarinkaari 5	Kannuskatu 2b	Kiveläntie 4
Alppikylänkuja 8	Epilänkatu 41	Hehkurinne 2 C-E	Juolukkakuja 1	Kanslerintie 17	Kivensilmänkuja 6
Anetjärventie 68	Ervastintie 2	Hehkurinne 2 C-E	Jäkälätie 13b	Kappalaisenkuja 9	Kiviharjunlenkki 2
Ansarikatu 3, Kissankellonkatu 3-5	Fresenkatu 6	Hehkurinne 2 C-E	Jälsitie 1	Karakalliontie 10	Kivikonkaari 38
Ansaritie 1	Föglönkuja 4	Hehkurinne 2 C-E	Jälsitie 3	Karhunkaatajantie 14	Kivikonkaari 40
Ansaritie 6	Gerkin kartano 2	Hehkurinne 2 C-E	Kaarenmäenkuja 1	Karhunkaatajantie 16	Kiviniementie 10
Ansionmäentie 7	Haakoninlahdenkatu 19	Hehkurinne 2 C-E	Kaarikatu 11	Kartanonranta 3	Kivitasunkuja 2
Antaksentie 1	Haapaniemenrinne 2	Hehkurinne 2 C-E	Kaarikatu 31	Kaskilankuja 1-7	Knuutinkatu 10
Antaksentie 11	Haavikkotie 28	Hehkurinne 2 C-E	Kaarnatie 3	Kaskilankuja 9-15	Knuutinkatu 12
Antaksentie 19	Hahlo 3 ja 7	Hehkurinne 2 C-E	Kaarnatie 5	Kasteheinäntie 2 ja 6	Knuutinkatu 15
Antbackantie 4	Haiharansuu 2	Hehkurinne 2 C-E	Kaarnatie 8 B	Kastellinpolku 2	Koivukyläntie 31
Antinkatu 4	Hakakuja 2	Hehkurinne 2 C-E	Kaartokatu 46	Kastellinpolku 4	Kokonkatu 4
Antoninkuja 11	Hakekatu 2	Hehkurinne 2 C-E	Kabanovintie 18, Puoshaantie 2	Kastellinpolku 6	Kolkekannaksentie 1
Artturintie 7	Halkoniemenkuja 5	Hehkurinne 2 C-E	Kahvelitie 13	Kauklahdentie 1	Kolmenässäänkuja 7
Arvelantie 2, Teirintie 1	Hannes Kolehmainen katu 17b	Hehkurinne 2 C-E	Kahvelitie 15	Kaukonkuja 2	Konalankuja 4
Asematie 6 B	Hannes Kolehmainen katu 7	Hehkurinne 2 C-E	Kahvelitie 22, Nahkasuutarintie 11	Kaulaintie 18	Konalantie 60
Asemieskatu 7	Hansinkatu 8 ja 10	Hehkurinne 2 C-E	Kaijanlammentie 5	Kauppatie 12	Konalantie 64
Asentajantie 2	Haperokuja 8, Peltovuorentie 9	Hehkurinne 2 C-E	Kaipasenrinne 1 ja 3	Keihäsniementie 6	Konttilukinkatu 15 A,
Asgård 6	Harava 3	Hehkurinne 2 C-E	Kairatie 42	Keissunkatu 2-6	Siivekkeenkatu 1 B

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## ARA-RAJOITUSTEN ALAISET KIINTEISTÖT

Konttuurikuja 2-4	Laajavuorentie 12	Maakalantie 22 A-C	Mäyräkuja 7	Palomiehentie 6	Piiponraitti 4
Koppalankallio 9	Laajavuorentie 6	Maakalantie 22 D-E	Nahkasuutarintie 14, Kurtinrinne 6	Palomiehentie 8	Piipputori 2
Korkokuja 1 A	Laajavuorentie 8	Maalinauhantie 16 ja 21	Nahkasuutarintie 7	Paloniementie 5	Piispalantie 1
Korkokuja 1 B	Lahdenkatu 41	Maamiehentie 2	Nahkasuutarintie 9	Palopellonkatu 6 A	Piispalantie 3
Korkokuja 1 C	Lakemus 2	Maaninkavaarantie 147	Naissaarentie 13	Palosuontie 6	Pikisaareнкуja 3
Korkokuja 2 C	Lakkakuja 1	Maarukankuja 9	Naissaarentie 15	Palttinapolku 8	Pikisaareнкуja 4
Korpiorvokinkuja 8	Lakkakuja 2	Maasillantie 5	Naissaarentie 7	Pannikuja 1	Pikkulotankuja 1
Korteniityntie 11	Lakkakuja 3	Maitovadinkatu 11	Nauriskatu 2	Paperitehtaankatu 30	Pikkulotankuja 3
Korteniityntie 47-53	Lammaslammentie 6 G ja H	Makkarajärvenkatu 80 B	Neulaniementie 8	Pappilantie 5	Pirjontie 10
Korvatie 12	Lampitie 27-29	Mallastie 14	Neulastie 3	Paraatikatu 10	Pisanniitty 4
Korvenkyläntie 6	Lasimäki 2	Malminhaka 3,	Niemenkoskentie 1	Paraatikatu 5	Pitkänmöljätie 13
Koskelantie 17	Laukaantie 21	Malminhaankuja 1, 3, 5 ja 7	Niemenkoskentie 3	Parolantie 55	Pläkkisepäntie 1
Koukkuaurankatu 10	Lauri Korpisen katu 6	Mankkaantie 7 ja 9	Niemenmaantie 28	Parrukuja 5	Pohjantankuja 4
Krakankuja 3	Laurinlahdenkuja 8	Mannisenrinne 7	Niittitorpankuja 1 B	Partolantie 1	Pohjoiskaari 29-35
Krakantie 13	Lautamiehentie 10	Manttaalitie 6	Niiralankatu 15	Patterikuja 17, Patteripolku 4	Pohjoiskaari 7-11
Kruununtie 13	Lehmuskuja 5	Marssisauvantie 2	Niittykatu 10 A ja B	Patterikuja 19	Pohtolankatu 25
Kukkumäenrinne 6	Lehtokatu 1	Marssisauvantie 3	Niittyportti 16	Patterikuja 4	Poikuekuja 3
Kulovalkeankuja 4	Lehtolantie 6, Majavapolku 4	Marssurinne 2	Nikunmäentie 1-2	Pehtorintie 2	Poikuekuja 7
Kuninkaankartanontie 24,	Leikkitie 3	Matkusniemenkatu 9	Niuskalankatu 3	Pehtorintie 3	Poltinahontie 104
Frejankuja 2	Leikkitie 6	Maunulantie 1-3	Norkkokatu 2	Peijinkatu 1 B ja C	Porekatu 4, Toravuorenkatu 1
Kuntokatu 11 E	Lekatie 21	Melankatu 12	Norolanraitti 7	Peijinkatu 1A ja 2A	Porekatu 6
Kurjenpolventie 3	Leksankuja 4 B	Merikorttitie 3	Norppatie 9	Peippolantie 2a	Porekatu 8
Kurkiaurankatu 11	Lepinkäisenkatu 6	Merimiehenkatu 5	Nuijamiestentie 12	Peippolantie 2b	Postipojankuja 3 B
Kurkiaurankatu 13	Leppäkertunkatu 2	Meri-Toppilan katu 2	Nuolemantie 22	Pellervontie 2 ja Aulikintie 9	Poukamankatu 19
Kurkiaurankatu 9	Liikkujantie 19	Mesaantie 5	Nuottaniementie 25	Pellonraivaajankatu 2 ja 4	Poutuntie 14
Kurkihirrentie 1	Liinaharjankatu 7	Metsäläntie 10, Rullakkokuja 16	Nygrannaksentie 11	Pellonraivaajankatu 6, 8 ja 10	Poutuntie 2c
Kurkijoentie 17	Likusterikatu 3	Metsäläntie 6b	Oikotie 11	Pellonreuna 7	Puijonsarventie 42
Kutteritie 1	Limingantie 4	Metsäniitynkatu 5	Olavintyttärenkatu 1 ja 2	Peltisepänkatu 1-2	Puijonsarventie 44
Kutteritie 3	Limingantie 6	Metsänvartijantie 6	Opistokuja 16 A	Peltolankaari 14	Puikkaritie 1
Kuurinmäentie 19	Limingantie 8	Metsäpirtinkatu 32	Opistokuja 16 B ja C	Peltolankuja 1-3	Puolarniitynkuja 4, Finnoontie 17
Kuusikaari 10	Linnaistentie 32	Metsäpirtintie 16, Rauduntie 23	Orapihlajanpolku 7	Peltolantie 33	Purjetie 5
Kuusistonkuja 4	Lintukorpi 1	Miilukallio 2, Miilumäki 4	Orapihlajatie 22	Peltotie 2	Puusorvarantie 3
Kuussalontie 1	Lintulahdenaukio 4b	Miilukorventie 6	Oravapiha 1 ja 3	Pereentie 1 B	Pyrytie 8
Kvartsitie 1	Lintulammentie 15 B	Mika Waltarin katu 26	Oravatie 2	Pereentie 1 C	Pyrästie 10
Kyläkunnantie 4	Listekuja 2	Mikaelintie 2	Orhikuja 1	Pereentie 11	Pyyntitie 1 B
Kyläsepänkatu 18	Lokitie 1b, Airoparantie 2b	Mindeninkuja 2, Vaihtokaupantie 4	Osmanpolku 1	Perhosenkierto 33	Pyökkitie 7
Kympinkatu 11	Lotankatu 2	Minttutie 30	Osmanpolku 3	Permanto 1 ja Piippuhylly 2	Päivöläntie 10
Kytökatu 2	Lounatuuli 13 ja 15	Muhuntie 1	Osmussaareнкаari 10	Permanto 2 ja 10	Pääskynlento 14
Kytökatu 4	Lumilinnantie 25	Muhuntie 2	Otavantie 28	Pesätie 10	Pääskynlento 16
Kyyhkysmäki 15	Luoteisrinne 13	Muinaisrannantie 7	Otsonkuja 1	Pesätie 16	Pölkintie 3 ja 5
Käenkatu 1	Luoteisrinne 15	Multahaankuja 2	Padisentie 10	Peurankatu 10	Rahikankatu 3
Käenkatu 3 ja 5	Lypsäjänkatu 1, Maitokatu 2	Muottikatu 6	Pahkakatu 8	Pianonsoittajankatu 3	Rahikuja 1
Kääpäkuja 1	Länsisatamankatu 36	Muottikatu 7	Palanderinkatu 11	Pigmenttitasku 5 ja 7	Rajakaltionkatu 1
Kömylänkatu 2	Maakalantie 18	Mäentakusenkatu 17	Paloheimonkatu 40	Pihkametsä 8	Rajakaltionkatu 2

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## ARA-RAJOITUSTEN ALAISET KIINTEISTÖT

Rajatie 2	Sartrenkuja 1	Särkilahdenkatu 11	Vesuripolku	Vehmaksentie 6
Rakkakuja 2 B	Satamatie 15	Särkilahdenkatu 2 A	Tukkutorinkuja 8,	Velkuankuja 2
Ramsinniementie 14	Satamatie 19	Taidemaalarinkatu 1	Kalasadamankatu 16	Venevalkamantie 4
Rantapuistonkatu 2	Satamatie 21	Taivaanpankontie 27 B	Tulliportinkatu 7b ja c	Vesijärvenkatu 55
Rautatienkatu 26	Satamatie 37	Taivassalonkatu 12 ja 15	Tulliportinkatu 9d	Vesipirtintie 1, Vuoripirtintie 2
Rautatienkatu 28	Satamatie 37 A	Takojanukuja 4 ja 6 B	Tuomarilanrinne 1	Vesirattaanmäki 3
Rautatienkatu 30	Satulamaakarantie 2	Takojanukuja 8 ja 6 A	Turku-Viipurintie 59	Vesirattaanmäki 6
Rautatienkatu 34	Saunalahdenkatu 12	Talatie 10	Turumankatu 14	Vetehisenkuja 9
Rautatienkatu 40	Savikiventie 3	Talonpojankatu 4 ja 5	Turumankatu 18 ja 22	Viertolantie 15
Rautatienkatu 46	Schaumanin puistotie 27	Talvikankaantie 11	Turumankatu 6 ja 10	Vihertie 33
Rautatienkatu 54	Schaumanin puistotie 35	Tammirannantie 1	Tutkijankatu 1	Vihuripolku 2
Rautellinkuja 3	Seponkatu 5	Tammistonkuja 5	Tuulensuunkatu 27	Viialantie 25
Rautiokatu 4	Siltti 2	Tammistontie 10	Tuulentie 1	Viikinkikuja 1
Rautionkatu 14	Simaportti 8	Tamppikuja 5	Tykkitienkatu 4 ja 6	Viikinkikuja 4
Redi 2 B	Simpukkatie 17	Tanskankatu 6	Tyrskyvuori 19	Viilivati 2
Repolaisentie 1	Sinirikonkuja 6	Tarjantie 73 ja 75	Umpiaidankatu 2-4	Viljarinteenkatu 2
Resiinaraitti 6	Sinkilätie 8	Tasanteenkatu 53	Urheilukentäntie 1	Virvelikatu 5
Reviisorinkatu 6	Soikkotie 2	Tasbyntie 6 A	Urheilutie 40	Visseli 5 ja 7
Revonkuja 7	Sokeritehtaantie 5, Rajakalliontie 2,	Taskilankuja 2-4	Urheilutie 41	Viulukonsertonkuja 4b
Rissonkatu 90	Sokeripolku 1	Tatartie 5	Uudenpellonkatu 2	Vuoksi 4
Ristiniementie 16	Solakallionkuja 11	Tattariharjuntie 48, Suistolankatu 1	Uudenpellonkatu 8 ja 10	Vuorelantie 5 ja 7
Ristiniementie 20	Solkikuja 10	Taulumäentie 51	Uusikatu 12	Vähärasinkatu 20
Rita-aukiontie 14	Solvikinkuja 4 ja Svartvikinkuja 4	Tegelhagen 1	Vaakunatie 23	Willamonkuja 1 B
Rita-aukiontie 18	Sorvarinkatu 16	Tehdaskartanonkatu 34	Vaaralankulma 20	Willamonkuja 3
Roihuvuorentie 38	Sorvarinkatu 20	Telttakuja 3	Vadelmakuja 1	Volter Ramsayn katu 11
Roihuvuorentie 40	Sorvarinkatu 26	Tervalankatu 2	Vahva-Jussin lenkki 11	Volter Ramsayn katu 7
Rosalankuja 6	Sorvarinkatu 28	Tiilitehtaantie 54	Vahva-Jussin lenkki 9	Ylismäenkuja 2
Rosendalinkuja 4	Sorvarinkatu 9	Tiilitehtaantie 56	Vakka 1	Ylähanganpolku 1
Rounionkatu 49 B	Sotilasmarssi 5	Tiimalasintie 3	Valajankatu 6	Äijälänrannantie 14
Rubiinikehä 1a	Soukonlahdenkaari 25	Tikankolo 3	Valajankatu 8 ja 10	Äijäläntie 10
Rullakkotori 1	Storörantie 9-11	Tikankolo 4	Valjakkotie 4	Örkkiniityntie, Örkkirinne
Rusokinkatu 12	Sulkakuja 6	Tohlopinranta 29	Valkamanpelto 4	
Ruususenrinne 2 A-C	Sundsberginkuja 1	Toivolankuja 3	Valkamantie 2b	
Ryytimaantie 10	Suokatu 5	Torpparinkaari 1 ja 3	Valtimotie 2 G	
Rälssitilankuja 4 M-O	Suolatie 4 A	Torpparinkaari 2 ja 4	Vanainkatu 33	
Rättärinkuja 11	Suolatie 4 B	Torpparantie 7, Juhoniemenkatu 2	Vanainkatu 35	
Rättärinkuja 4	Supikuja 1, Supikuja 2	Tottinkatu 2	Vanha talvitie 29	
Saagatie 11	Suurpellon puistokatu 10	Toukokatu 2	Varsanpolku 1a	
Sahapiha 6	Suvannoisentie 47	Toukokatu 4	Varsanpolku 1b	
Sahapiha 8	Suvelantie 16	Toukolankaari 22	Vasikkakuja 2	
Sammonkatu 19	Suvialankaari 1	Tuijatie 15	Vehkakatu 12	
Santapellonkuja 1	Sydäntie 12	Tuijatie 2	Vehkakatu 12	
Sarastuskaari 14	Syväkiventie 6	Tukkitie 13-21, Heikinlaaksontie 1,	Vehmaksentie 4	

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

	Konserni 2025	Konserni 2024	Emoyhtiö 2025
<b>ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT</b>			
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin			
Rahalaitoslainat	3 061 098 484,48	2 788 443 770,48	-
Annetut kiinnitykset	5 500 344 705,13	4 903 125 446,24	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita			
Rahalaitoslainat, pitkäaikaiset	-	-	8 666 666,68
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvot	-	-	1 299 192,53
<p>TA-Yhtymä Oy on antanut vapaarahoitteisen 8 666 666,68 euron lainansa vakuutta koskevan negative pledge-sitoumuksen, joka rajoittaa mm. lainan vakuutena olevan omaisuuden luovuttamista ja myyntiä sekä omistajuudessa tapahtuvia muutoksia. Näiden erityisehtojen rikkoutuminen voi nostaa rahoituksen kustannuksia tai johtaa lainan irtisanomiseen. Konserni on täyttänyt erityisehdot tilikaudella 2025.</p>			
Muut vastuusitoumukset			
Toimitilavuokrat vuosittain	-	-	194 480,25
Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi			
<b>MUUT VASTUUT</b>			
Asumisoikeusmaksujen lunastusvastuu joka sisältää asumisoikeusmaksuun			
kuuluvan indeksikorotusvastuun	599 810 270,53	543 001 729,59	-
Asumisoikeusmaksut	132 461 358,78	122 972 362,44	-
Omassa hallussa olevat asumisoikeuslainsäädännön alaiset huoneistot	1848	848	

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
päähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELEMÄTTÄ

Osakkuusyrietykset	Kotipaikka	Omistusosuus %	Oma pääoma
As Oy Mäntsälän Aurinkorinne	Mäntsälä	28,0	
As Oy Vantaan Onnenmyyrä	Vantaa	20,6	
Rent House Finland Oy	Espoo	50,0	1 128,35
TA-Holding Oy	Espoo	50,0	465 638,95
Keimolanmäen Pysäköinti Oy	Vantaa	22,0	2 502,40
Savelan Parkki	Jyväskylä	28,0	4 406,83
Kiint.Oy Auttilankadun Parkki Oy	Tampere	40,2	1 404 837,46
Seponkadun Pysäköinti Oy	Lahti	20,0	863 734,00
Kiint. Oy Suvelantie D	Espoo	42,0	498 762,32
Jyväskylän Rasinrinteen Parkki Oy	Jyväskylä	27,0	3 838,43,
Kiinteistö Revonparkki Oy	Oulu	26,7	2 224 919,46
Tamppi Pysäköinti Oy	Tampere	20,0	1 786 028,80
Ainolanrinteen Parkki Oy	Jyväskylä	37,8	408 158,94
Kiint. Oy Fallpakan kerhotalo	Vantaa	39,0	506 922,20
Itäviitan Pysäköinti	Espoo	27,4	2 461 209,53
Kiint. Oy Tammiston Pysäköinti	Vantaa	22,0	3 813 975,99
Laanin Parkki Oy	Jyväskylä	24,5	488 599,21
Jokiniemen Pysäköinti Oy	Vantaa	25,0	1 734 971,77

Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta tilinpäätöksen antamaan kuvaan konsernin tilikauden tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
päähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa, 10. päivänä helmikuuta 2026

*Tuomo Vähätiitto*  
hallituksen puheenjohtaja

*Pekka Hietaniemi*  
hallituksen jäsen

*Juha Halttunen*  
hallituksen jäsen

*Timo Teimonen*  
hallituksen jäsen

*Ilkka Haavisto*  
hallituksen jäsen

*Vesa Puttonen*  
hallituksen jäsen

*Jouni Linnavuori*  
toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.  
Espoossa, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä.

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

*Ulla-Majja Tuomela*  
JHT, KHT

Toimitusjohtajan  
katsaus

Liiketoiminnan  
tunnusluvut

Vuosi 2025  
pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö  
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja  
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n  
ja sen konsernin  
toimintakertomus

Tilinpäätös  
31.12.2025

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

TA-Yhtymä Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet TA-Yhtymä Oy:n (y-tunnus 1589823-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

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

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyriyksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamamme 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 lakisäänteiset 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 laatiesaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai 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. Virheellisyyskärsiä 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, väärärentämistä, 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 emoyhtiön tai konsernin 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 emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni 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.
- suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkas-

tustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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 lausuntomme 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 toimintakertomus 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.

Espossa 13. helmikuuta 2026  
BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

*Ulla-Maija Tuomela*  
JHT, KHT

<b>Toimitusjohtajan katsaus</b>
<b>Liiketoiminnan tunnusluvut</b>
<b>Vuosi 2025 pähkinänkuoressa</b>
<b>Toimintaympäristö ja markkinakatsaus</b>
<b>Liiketoiminta</b>
<b>Energia ja ympäristö</b>
<b>Asuminen</b>
<b>Henkilöstö</b>
<b>Hallinto ja johtaminen</b>
<b>TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus</b>
<b>Tilinpäätös 31.12.2025</b>
<b>66</b>



## Etsitkö asuntoa?

TA-YHTIÖT

ESPOO | HELSINKI | HÄMEENLINNA | JYVÄSKYLÄ | KITTILÄ | KUOPIO | LAHTI | OULU | TAMPERE | TURKU