

**HOIVARAKENTAJAT**

[www.hoivarakentajat.fi](http://www.hoivarakentajat.fi)

# Vuosikertomus 2025



# Sisältö

Hoivarakentajat lyhyesti.....	3
Hoivarakentajien vuosi 2025.....	4
Vuoden 2025 kohokohdat.....	6
Toimitusjohtajan katsaus.....	11
Kestävyysohjelma ohjaa vastuullista rakentamista.....	13
Arvot ja ainutlaatuinen asiakaskokemus.....	14
Hallituksen toimintakertomus 2025.....	15
Tilinpäätös.....	21



Hoivarakentajat Oy, Yrittäjänkulma 5, 33710 Tampere

y-tunnus: 2406791-2

Kotipaikka: Huittinen

# Hoivarakentajat lyhyesti

Hoivarakentajat on Suomen merkittävin julkisen sektorin hirsirakentaja. Rakennamme haluttuja palvelurakennuksia johtaville sosiaali- ja terveystalouden sekä varhaiskasvatuksen yrityksille ja organisaatioille. Kestävän rakentamisen edelläkävijänä suunnittelemme jokaisen rakennuksen perustan ja rungon erittäin pitkäikäisiksi.

Meillä on vahva kokemus massiivipuusta rakentamisesta sekä laaja-alainen ymmärrys hoiva-alan rakennuksilta edellytetyistä vaatimuksista. Suunnittelemme vetovoimaiset hoivakodit, palvelukodit ja päiväkodit yhteistyössä asiakkaidemme kanssa.

Hirsirakennusten esteettömyys, toimivuus ja muuntojoustavuus ovat keskeisiä ominaisuuksia, jotka tukevat sekä asukkaiden että henkilökunnan päivittäistä toimintaa. Kotimaisesta puusta rakennetut kohteemme ovat aisteille miellyttäviä. Myös hirsirakennusten hyvin suunnitellut, luonnon monimuotoisuutta tukevat pihat edistävät käyttäjien hyvinvointia.

Hoivarakentajat Oy aloitti toimintansa vuonna 2011. Vuonna 2025 liikevaihtomme oli ennätyskelliset 42,9 miljoonaa euroa ja henkilöstömäärä oli keskimäärin 22 henkilöä.



# Hoivarakentäjien vuosi 2025

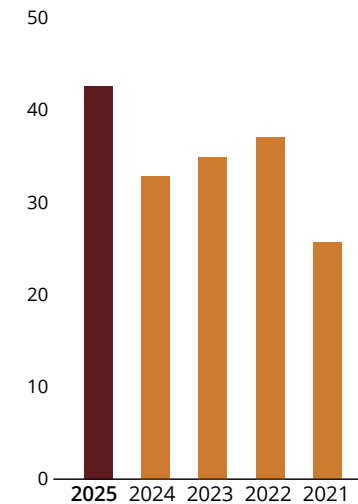
Edellisen vuoden strateginen valmistautuminen loi erinomaisen pohjan vuoden 2025 kasvulle ja ennätysellisen hyvälle tulokselle. Löysimme kohteisiimme uusia investoreita, laajensimme asiakuntaamme ja vahvistimme pitkäaikaisia asiakkuuksiamme. Samalla kehitimme sisäisiä toimintoja, mikä luo vahvan perustan kasvun jatkumiselle vuonna 2026.

Toimintaympäristö oli edelleen haastava rakennusalan hitaan elpymisen ja rahoitusalan valikoivan investointihalukkuuden vuoksi. Valtion taluskriisi vaikeutti hyvinvointialueiden linjausten ennustettavuutta. Tästä huolimatta hoiva- ja päiväkotirakentamisen tilanne parani edellisvuoteen nähden. Voitimme ensimmäistä kertaa hyvinvointialueen kilpailutuksen Keski-Uudellamaalla, ja kunnat käynnistivät uusia päiväkotihankkeita – esimerkiksi Vantaan

kaupungin kanssa sovimme Hilma-kilpailutusten voittojen myötä kolmen päiväkodin rakentamisesta vuosina 2025–2027.

Rahoitusmarkkina piristyi keskikoisten hoiva- ja päiväkotihankkeiden osalta. Vuoden aikana teimme merkittäviä kiinteistötransaktioita: Lumme Palvelukiinteistöt osti vuoden alussa yhden kiinteistön ja syksyllä Nordiquksen omistukseen siirtyi kolme kiinteistöä. Lisäksi sovimme Norlandian kanssa neljän

Liikevaihto (Meur)



# 42,9

Liikevaihto (Meur)

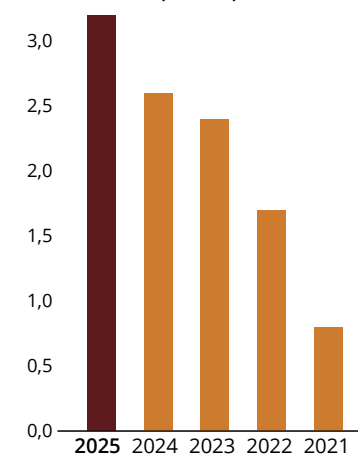
# 3,2

Liikevoitto (Meur)

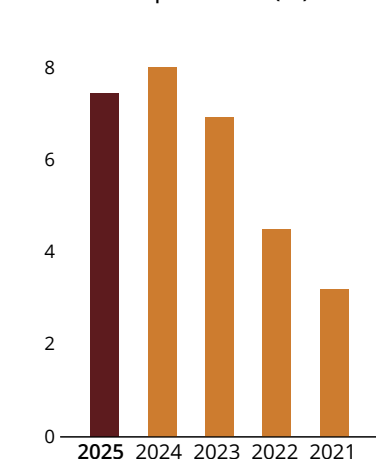
# 47,16

Oman pääoman tuotto (%)

Liikevoitto (Meur)



Liikevoittoprosentti (%)

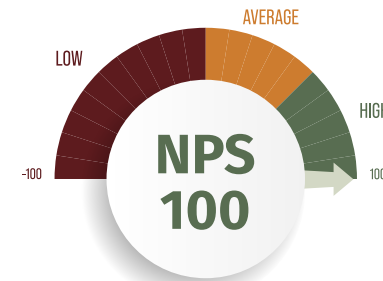


uuden hirsikiinteistön rakentamisesta. Näiden portfoliokauppojen yhteisarvo oli yli 30 M€. Sovimme eurooppalaisen investorin kanssa aiesopimuksilla myös kolmen yhteisarvoltaan yli 20 M€ hoivakiinteistön rakentamisesta vuoden 2026 aikana.

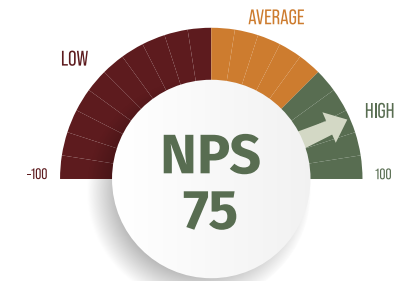
Liikevaihdon ja kannattavuuden merkittävä kasvu osoittaa, että asiakkaamme luottavat hirsirakentamisen osaamiseemme. Uusia palvelukoteja valmistui mm. Attendolle, Mehiläiselle, Humanalle, Autismisäätiölle ja Tavanalle. Asiakaspalautteissa korostuu erityisesti asiakaslähtöinen toimintatapamme sekä kohteidemme lämmihenkisyyden ja kodikkuus.

Vuoden aikana panostimme vastuullisen rakentamisen konkretisointiin. Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin ja dokumentoimme vastuullisen rakentamisen toimintatapamme Kestävyysohjelmaksi.

Hankekäynnistysten määrän kasvassa rekrytoimme kolme uutta projektityöntekijää, ja henkilöstön määrä kasvoi keskimäärin 22:een. Työyhteisökyselyjen ja kehityskeskustelujen lisäksi tarjosimme henkilöstölle koulutustilaisuuksia ja kannustimme ammatilliseen kehittymiseen.



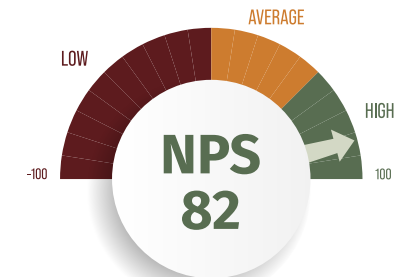
Päiväkoti-rakentaminen  
(12/2024)



Hoivakoti-rakentaminen  
(12/2024)



- Päiväkodit
- Palvelukodit
- Muut



Henkilöstö

# Vuoden 2025 kohokohdat

## Vantaalle rakennetaan useita hirsipäiväkoteja

Vuosina 2022 ja 2024 valmistuneiden kaksikerroksisten Koivukylän ja Ruusuapuun päiväkotien lisäksi rakennamme massiivipuusta kaksikerroksiset päiväkodit Matariin, Leppäkorpeen ja Sammakkolamelle KVR-urakoina. Matarin päiväkoti valmistuu kesällä 2026 ja muut vuoden 2027 aikana.

– Kokemuksemme yhteistyötä Hoivarakentäjien kanssa ovat hyvät. Keskusteluyhteys toimii ja

työt etenevät sujuvasti, Vantaan kaupungin rakennuttajapäällikkö **Juha Vuorenmaa** kertoo.

Vantaan kaupunki palkittiin vuonna 2024 julkisen puurakentamisen edelläkävijänä.

Massiivipuusta rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa ja rakennusten käyttäjille luonnollinen puu luo mielekkään ympäristön.



## Talvipäivä Messilässä ilahdutti asiakkaita ja kumppaneita

Hoivarakentäjien perinteinen koko perheen talvipäivä järjestettiin helmikuussa Messilän las-kettelukeskuksessa Hollolassa. Yhdessäolosta ja mukavasta ohjelmasta nauttivat sekä asiakkaat, kumppanit että Hoivarakentäjien oma väki perheineen.

Punaiset posket hankittiin las-kettellen, lumilautailen, hiihtäen ja pulkkamäessä. Perheiden pienimmät saivat kokeilla ulkona

keppihevosrataa, minicurlingia ja pallonheittoa. Lounaan ja päiväkahvien lisäksi yhteisenä ohjelmanumerona oli mm. koko perheen tietokilpailu.

Yhdessä onnistuminen kuuluu Hoivarakentäjien arvoihin. Talvipäivän lisäksi panostimme mukavaan ja sujuvaan kumppanuuteen sidosryhmiemme kanssa niin projektien yhteydessä kuin muissakin tapaamisissa.



### Attendon 30. kohde otettiin käyttöön Lappeenrannassa

Hoivarakentajat on tehnyt Attendon kanssa yhteistyötä jo pitkään. Talvella 2025 valmistunut Kartanokoti Lappeenrannassa on kuitenkin ensimmäinen Attendolle rakennettu hirsirakenteinen palvelukoti. Se tarjoaa ympärivuorokautisia sekä yhteisöllisiä asumispalveluita Etelä-Karjalan hyvinvointialueen mielenterveyskuntoutujille. Kyseessä on jo 30. Attendolle rakennettu palvelukoti.

– Hoivarakentajat on kiinnostunut siitä mitä me haluamme ja ymmärtää minkälaisia ratkaisuja tarvitsemme eri asukasryhmille. Räätelöimme Attendo-kodit yhdessä mm. asukatarpeiden,

tontin ja hyvinvointialueen odotusten mukaisesti. Erityisesti ilahduttaa se, että yhteydenpito ei lopu rakennuksen luovutukseen, vaan kuulumisia on kyselyt senkin jälkeen, Attendon mielenterveys- ja päihdekuntoutujien sekä lastensuojelun palveluista vastaava liiketoimintajohtaja **Teemu Peltomäki** kertoo.

Aisteille lempeä Kartanokoti on asuinympäristönä turvallinen ja rauhallinen. Osittain kaksikerroksinen rakennus suunniteltiin yhdessä erityisesti mielenterveyskuntoutujien yksilöllisiä tarpeita varten.



## Tavanalle valmistui kaksi yksikköä Seinäjoelle

Aspa Palvelut vaihtoi brändinimekseen Tavana vuoden 2025 lopulla. Kesällä 2025 Seinäjoella otettiin käyttöön Tavanan toinen ja kolmas hirsirakenteinen yksikkö kehitys- ja vaikeavammaisille asukkaille. Ensimmäinen yksikkö valmistui Vantaan Vallinojalle kesällä 2024 ja neljäs, Joensuussa rakenteilla oleva yksikkö valmistuu kesällä 2026.

– Samankaltaiset arvot kuuluvat kumppanuuteen. Asukkaat ja henkilöstö ovat olleet erittäin tyytyväisiä moderneihin hirsiraken-

nuksiin. Hyvin ja laadukkaasti rakennettujen sisätilojen lisäksi otamme myös ympäristön huomioon, sillä myös se vaikuttaa hyvän arjen kokemuksiin. Tuemme luonnon monimuotoisuutta pihoidilla mm. säilyttämällä luonnon-tilaista puustoa ja korvaamalla pihanurmet runsaslajisilla niityillä, Tavanan asiakkuusjohtaja **Mika Thessman** kertoo.

Tavanan vastuullisuusohjelman mukaisesti uudet kohteet rakennetaan aina puusta ja ne täyttävät A-energialuokan vaatimukset.



## Humana sai käyttöönsä jo 13. hirsirakenteisen yksikön

Vuoden 2025 lopussa Kuopiossa valmistunut kehitysvammaisten asukkaiden hirsipalvelukoti on järjestyksessä 13. yhdessä konseptoitu yksikkö. Kahden kehitysvammaisten palvelukodin lisäksi joukkoon kuuluu mielenterveyskuntoutujien palvelukoteja, perhekuntoutusyksikkö sekä useita lastensuojeluyksiköitä, mm. Humanan Mustasaarella sijaitseva kaksi toimipistettä käsittävä vaativan tason lastensuojeluyksikkö Puro 1.

– Viihtyisä uusi rakennus ja omat, rauhalliset huoneet sekä hyvin suunnitellut yhteistilat vastaavat

hyvin lasten ja nuorten tarpeita. Kodikas hirsirakennus ilahduttaa ja luo lämmintä, ei-laitosmaista tunnelmaa, Humana Puro 1:n yksikönjohtaja **Noora Heikkinen** kertoo.

Humanan, Hoivarakentajien ja Hoivarakentajien arkkitehtikumppanin yhdessä suunnittelema kiinteistökonseptointi parantaa rakentamisen tehokkuutta ja auttaa rakentamis- ja käyttökustannusten ennakoinnissa. Sarjainen suunnittelu on järkevää, vaikka jokaisessa kohteessa huomioidaan paikalliset tarpeet ja olosuhteet.



## Uusi kumppanuus Nordiqusin kanssa – ensimmäisen portfoliokaupan arvo yli 12 M€

Marraskuussa 2025 Hoivarakentajat ja Nordiqus sopivat ensimmäisestä yhteisestä koulu- ja päiväkotikiinteistön kaupasta. Kauppa sisälsi kolme kiinteistöä, joiden kokonaisarvo on 12,25 miljoonaa euroa. Kahden vuosina 2023 ja 2024 valmistuneen kiinteistön kauppa toteutui vuoden 2025 lopulla ja kolmannen, vielä rakenteilla olevan päiväkotikiinteistön kauppa toteutuu sen valmistuttua elokuussa 2026.

– Olen innoissani, kun voimme jatkaa kiinteistösalkkujemme kasvattamista Suomessa. Yhteistyön aloittaminen Hoivarakentäjien

kanssa on meille merkittävää, sanoo Nordiqusin Suomen aluejohtaja **Sini Vuoristo**.

Nordiqusille siirtyvät kiinteistöt sijaitsevat mikrosijainneissa, joissa on vakaa kysyntä moderneille, korkealaatuisille kouluille ja päiväkodeille. Kolmen hirsirakennuksen kokonaispinta-ala on noin 3 600 m<sup>2</sup>, ja tiloja käyttää lähes 500 koululaista ja lasta opettajineen ja varhaiskasvattajineen. Kaikki kiinteistöt on rakennettu korkeiden kestävyysstandardien mukaisesti, ja niillä on EPC-luokitus A ja ympäristösertifikaatti (LEED Silver tai BREEAM In-Use Very Good).





### Norlandian ja Aberian kanssa sovittiin neljän hirsikiinteistön rakentamisesta

Hoivarakentajat, Norlandia Päiväkodit ja Aberia sopivat marraskuussa 2025 kolmen päiväkodin ja yhden kehitysvammaisten palvelukodin rakentamisesta Suomeen vuosien 2025–2026 aikana. Neljän hirsikiinteistön yhteenlaskettu kerrosala on lähes 4 400 m<sup>2</sup> ja arvo noin 16 milj. €.

Hirsipäiväkotien rakentaminen käynnistyy vuoden 2025 aikana Espoossa, Tampereella ja Kangasalla. Kohteet valmistuvat syksyllä 2026. Mikkeliin rakennetaan Aberian ensimmäinen Suomessa sijaitseva palvelukoti kehitysvam-

maisille asukkaille. Energiatehokkaaseen kiinteistöön tulee maalämpö ja aurinkovoimala. Myös Mikkelin kohde rakennetaan kotimaisesta hirrestä ja se valmistuu syksyllä 2026.

– Laajennamme toimintaamme Suomessa eri sektoreilla ja Hoivarakentäjien kumppanuus on meille tärkeä osa kasvun toteutusta. Yhteistyömme hankekehityksessä on tiivistä. Arvostamme Hoivarakentäjien hirsirakentamisen osaamista sekä helppoa ja sujuvaa yhteistyötä, NHC-konsernin Division CEO **Olli Lehtisalo** sanoo.

# Toimitusjohtajan katsaus

**Vuosi 2025 oli Hoivarakentajille ennätysellinen kasvun ja onnistumisten vuosi. Hoivarakentamisen markkina piristyi selvästi, ja olimme valmiita tarttumaan avautuviin mahdollisuuksiin.**

Käynnistimme vuoden aikana ennätysmäärän hankkeita ja vahvistimme organisaatiotamme kolmella uudella projektityöntekijällä. Pitkäjänteinen työmme asiakassuhteiden, kumppanuuksien ja sisäisten prosessien kehittämiseksi kantoi hedelmää.

## **Kannattavuus parani merkittävästi**

Taloudellisesti vuosi sujui yli odotustemme. Liikevaihtomme kasvoi ennätyskäsiksi yli 42 miljoonaan euroon ja nettotuloksemme ylitti hallituksen asettaman tavoitteen.

Tämä osoittaa, että toimintamallimme on terve ja skaalautuva.

Sijoitusmarkkinassa tapahtui vuoden aikana merkittävää aktivoitumista. Toteutimme kolme tärkeää kiinteistötransaktiota – alkuvuodesta Lumme Palvelukiinteistöjen kanssa ja loppuvuonna Nordiqusin kanssa. Nordiqus-kauppa kattoi kolme koulu- ja päiväkotikiinteistöä yhteensä yli 12 miljoonan euron arvosta. Kauppa oli merkittävä avaus uuden kumppanin kanssa ja osoitus siitä, että korkeiden kestävyystandardien mukaisesti rakennetut hirsirakennuksemme kiinnostavat kansainvälisiä sijoittajia.

Vuoden aikana päärahoittajiemme tarjoama hankerahoitusten kapasiteetti kasvoi hyvin merkittävästi, mikä mahdollisti kolmannen tärkeän, Norlandian kanssa toteutetun, kiinteistötransaktion vuodelle 2025. Uudenlainen hankerahoitus-



malli avaa myös tulevina vuosina kasvumahdollisuuksia meille ja asiakkaillemme.

### **Ennätysmäärä valmistuneita kohteita ja uusia kumppanuuksia**

Vuoden aikana valmistui 14 hanketta – kaikki aikataulussa ja valtaosa alle tavoitekustannusten. Tämä kertoo projektitiimimme erinomaisesta ammattitaidosta ja kumppaniverkostomme toimivuudesta.

Pitkäaikaiset asiakassuhteemme vahvistuivat entisestään. Attendolle valmistui järjestyksessä 30. palvelukotimme, joka oli samalla asiakkaan ensimmäinen hirsirakenteinen kohde. Humanalla puolestaan otettiin käyttöön jo 13. yhdessä konseptoitu yksikkö.

Syksyllä vahvistimme vuonna 2023 alkanutta kumppanuuttamme Norlandian kanssa. Solmimme Norlandian ja samaan konserniin kuuluvan Aberian kanssa merkittävän sopimuksen neljän hirsikiinteistön rakentamisesta yhteensä noin 16 miljoonan euron arvosta. Päiväkotia rakennetaan Espooseen, Tam-

pereelle ja Kangasalle, ja Mikkeliin nousee Aberian ensimmäinen Suomessa sijaitseva palvelukoti kehitysvammaisille asukkaille.

Voitimme myös ensimmäisen hyvinvointialueen kilpailutuksen: rakennamme lastensuojeluyksikön Keusotelle Hyvinkäälle. Julkisen puurakentamisen edelläkävijä Vantaan kaupunki puolestaan vahvisti vuoden aikana toteuttamiensa Hilma-kilpailutusten myötä kolmen uuden hirsipäiväkodin rakentamisen yhdessä Hoivarakentajien kanssa vuosien 2025–2027 aikana.

### **Vastuullisuus ohjaa toimintaamme**

Toteutimme vuoden aikana kaksoisolennaisuusanalyysin ja dokumentoimme Hoivarakentajien kestävyysohjelman. Kestävyysohjelman osana teimme vaihtoehtoisia rakentamistapoja vertailevat laskennat hiilijalanjäljen ja hiilivaran sekä biodiversiteettivaikutusten arvioimiseksi. Saatujen tulosten avulla pystymme ohjaamaan rakennushankkeiden suunnittelua ja toteutusta entistä vastuullisemmiksi, huomioiden nyt myös biodi-

versiteettivaikutukset hirsirakentamisen yhteydessä.

Päätimme aloittaa EU-taksonomianmukaisen rakentamisen ja ottaa käyttöön BREEAM In Use Very Good -sertifioinnin kaikissa omaomisteisissa kohteissamme. Olemme jo aiemmin sertifioineet kaikki omaomisteiset kohteemme sekä lukuisia asiakashankkeita LEED-sertifioinnilla. Investorikentän odotusten ja markkinastandardien kehittyessä siirryimme BREEAM-järjestelmään, joka vastaa paremmin eurooppalaisten kiinteistösjohtajien nykyisiä vaatimuksia. Nämä päätökset vahvistavat asemaamme vastuullisen rakentamisen edelläkävijänä.

### **Tulevaisuus näyttää valoisalta**

Hoivarakentamisen markkinassa näkyy selkeä käänne parempaan. Yksityiset hoiva-alan yritykset laajentavat toimintaansa, ja ikääntyvä väestömme luo vakaata kysyntää laadukkaalle palveluasumiselle. Myös päiväkotirakentaminen jatkuu kasvukeskuksissa vilkkaana, ja vetovoimaisten hirsipäiväkotien asema tämän tarpeen täyttämässä on kiistaton.

Olen varma siitä, että läheinen ja luottamuksellinen yhteistyö asiakkaiden ja kumppanien kanssa tuo tuloksia, joihin kaikki osapuolet ovat tyytyväisiä. Meille jokainen kohtaaminen on tärkeä, sillä yhteishenkeä voi rakentaa vain yhdessä asioita tekemällä. Haluamme tarjota parhaan asiakas- ja kumppanikokemuksen projektien valmistelussa, läpiviemisessä sekä yhteistyön tiivistämisessä nyt ja tulevaisuudessa.

Kiitos erinomaisesta vuodesta kuuluu koko henkilöstöllemme, joka on jälleen osoittanut poikkeuksellista sitoutumista ja ammattitaitoa. Kiitos myös asiakkaillemme ja kumppaneillemme luottamuksesta. Yhdessä olemme rakentaneet parempaa elinympäristöä niille, jotka eivät aina itse voi vaikuttaa asumisessa tarvitsemaansa tukeen ja hoitoon.

Hyvä kasvaa yhdessä.

**Tarmo Kemppainen**  
Toimitusjohtaja

# Kestävyysohjelma ohjaa vastuullista rakentamista

**Vuonna 2025 laadimme ja dokumentoimme Hoivarakentajien ensimmäisen kattavan kestävyysohjelman, joka hyväksyttiin johtoryhmässä marraskuussa 2025. Ohjelma ohjaa toimintaamme ja auttaa huomioimaan kestävyden kaikessa liiketoiminnassamme.**

Ohjelman pohjaksi toteutimme alkuvuonna kaksoisolennaisuusanalyysin, jossa tunnistimme ja arvioimme toimintamme kannalta merkittävimmät vastuullisuusteemat. Sidosryhmiämme osallistettiin haastatteluun ja kyselyyn. Analyysi osoitti tärkeimmiksi teemoiksi ilmastomuutoksen hillinnän, arvoketjun työntekijöiden hyvinvoinnin, loppukäyttäjien tarpeet sekä oman henkilöstömme hyvinvoinnin.

Kestävyysohjelma kattaa kolme ulottuvuutta: ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyden. Seuraamme kestävyysohjelman tavoitteiden toteutumista määriteltyjen mittareiden avulla.

Ekologisessa kestävydessä tavoittelemme vähähiilistä rakentamista, luonnon monimuotoisuuden tukemista ja resurssiviisautta. Vuokramallin rakennushankkeemme sertifioidaan lähtökohtaisesti BREEAM In-Use Very Good -tasolle, ja pyrimme 10 prosenttia energiatehokkaampiin rakennuksiin kuin mitä rakennuslupa edellyttää. Päätimme myös aloittaa EU-taksonomian mukaisen rakentamisen.

Vuoden aikana toteutimme yhdessä kumppaneidemme kanssa vaihtoehtoisia rakentamistapoja

vertailevat laskennat hiilijalanjäljen ja hiilivaraston sekä biodiversiteettivaikutusten arvioimiseksi. Saatujen tulosten avulla pystymme ohjaamaan rakennushankkeiden suunnittelua ja toteutusta entistä vastuullisemmiksi, huomioiden nyt myös biodiversiteettivaikutukset hirsirakentamisen yhteydessä.

Sosiaalisessa kestävydessä korostuvat aisteille lempeät, rakenteellisesti terveet ja turvalliset tilat sekä henkilöstömme ja sidosryhmiemme hyvinvointi. Taloudellisessa kestävydessä tavoittelemme kannattavaa kasvua ja vastuullista kumppanuusverkostoa.



# Arvot ja ainutlaatuinen asiakaskokemus

Osaavat, työn kehittämisestä ja yhteistyöstä innostuvat ihmiset ovat Hoivarakentajien vahvuus. Arvot luovat organisaatioomme hyvän ilmapiirin, joka vaikuttaa kaikkiin sidosryhmäsuhteisiimme.

Tavoitteenamme on tarjota ylivoimainen asiakas-, kumppani- ja työntekijäkokemus. Uskomme, että tämä toteutuu, kun henkilöstömme tuntee tavoitteet, voi hyvin ja kokee työnsä merkitykselliseksi. Jokainen meistä kantaa vastuunsa siitä, että yhteistyö sujuu ja lopputulos ylittää odotukset.

## Arvot ja niiden toteutuminen vuoden 2025 aikana

### 1. Henkilöstö on kaiken perusta

Toteutimme vuoden alussa työyhteisökyselyn ja henkilökohtaisen hyvinvoinnin kartoituksen. Tulosten pohjalta kehitimme työyhteisöämme entistä toimivammaksi. Ennätysellinen hankemäärä vaati koko henkilöstöltä venymistä, ja vahvistimme tiimiämme kolmella uudella projektityöntekijällä. Panostimme myös osaamisen kehittämiseen ja tarjosimme koko henkilöstölle koulutuksia muun muassa tekoälyn hyödyntämisestä työssä.

### 2. Toimimme vastuullisesti

Laadimme kattavan kestävyysohjelman, joka ohjaa rakentamistamme kohti yhä vastuullisempaa tulevaisuutta. Päätimme sertifioida vuokramallin hankkeemme BREEAM In-Use Very Good -tasoon ja aloitimme EU-taksonomianmukaisen rakentamisen. Tuemme luonnon monimuotoisuutta välttämällä ja minimoimalla luonnolle aiheutuvia haittoja sekä korjaamalla tai hyvittämällä niitä paikallisella ekologisella kompensatiolla.

### 3. Onnistumme yhdessä

Vahvistimme yhteistyötä sekä pitkäaikaisten että uusien kumppaneiden kanssa. Kaikki vuoden aikana valmistuneet hankkeemme toteutuivat aikataulussa. Toteutimme merkittäviä kiinteistökauppoja ja omistusjärjestelyjä kumppaniverkostomme kanssa. Lisäksi käynnistimme lukuisia uusia hankkeita asiakkaittemme kanssa.

### 4. Kehitymme asiakkaan parhaaksi

Säilytimme asemamme vastuullisen massiivipuorakentamisen suunnannäyttäjänä. Kehitimme suunnitteluratkaisujamme

entistä kilpailukykyisemmiksi. Uudistimme markkinointiviestintäämme ja valmistauduimme yhä suurempien hoivakohteiden rakentamiseen.

### 5. Jokainen kohtaaminen on tärkeä

Asiakaspalautteemme on ollut pääosin erittäin positiivista – erityisesti asiakaslähtöinen toimintatapamme ja kohteidemme lämminhenkisyys ovat saaneet kiitosta. Käynnistimme bränditutkimuksen, jonka tuloksia tulemme käyttämään sidosryhmäsuhteittemme edelleen kehittämiseksi.

# Hallituksen toimintakertomus 2025

Hoivarakentajat Oy,  
Yrittäjänkulma 5, 33710 Tampere

y-tunnus: 2406791-2

Kotipaikka: Huittinen

## Toiminnan kehittyminen, tuloksellisuus ja taloudellinen tilanne

Yleisesti rakennusala ja kiinteistösiivoussektoria leimanneista vaikeuksista ja epävarmuustekijöistä huolimatta Hoivarakentajat pystyi jatkamaan ja kasvattamaan tuloksekasta toimintaansa erittäin merkittävästi vuonna 2025. Alkuvuoden vahva valmiiksi rahoitettu tilauskanta antoi hyvät lähtökohdat ja mahdollisti toiminnan kasvattamisen sekä sisäisten kannattavuutta parantaneiden kehitysprojektien loppuun saattamisen. Vuosi 2025 onkin ollut Hoivarakentajille alan ja toimintaympäristön epävarmuustekijöistä huolimatta erittäin onnistunut vuosi.

Yhtiö on varmistanut hyvät lähtökohdat myös vuoteen 2026, josta saattaa tulla erityisesti asuntorakennusosalalla toimiville yrityksille edelleen haastava. Onnistumisen on mahdollistanut suhdannevapaammalla yhteiskunta-

kiinteistöalalla toimiminen sekä pitkäjänteinen kannattavan kasvun mahdollistava toimintatapojen kehittäminen niin asiakkuuksien, henkilöstön kuin työkalujenkin osalta. Kannattavuuteen positiivisesti vaikuttavana tekijänä on ollut tuote- ja asiakasstrategioissa keskittyminen sekä vastuullisuuteen että pitkäaikaisiin asiakaskumppanuuksiin.

Hyvien talouden tunnuslukujen lisäksi myös henkilöstön tyytyväisyys ja motivaatio on edelleen erinomaisella tasolla, reilusti alan keskiarvon yläpuolella. Viimeisimmän teetetyt työyhteisökyselyn tulosten perusteella henkilöstö on poikkeuksellisen sitoutunutta ja yrityksessä on erittäin positiivinen yhdessä tekemisen henki ja vahva onnistumisen kulttuuri.

Hoivarakentajat on vuoden 2025 aikana toteuttanut edelleen kaikki

pääomavuokraohteet ympäristösertifioituina (LEED/ BREEAM), mikä on osaltaan vahvistanut yhtiön asemaa vastuullisen rakentamisen suunnannäyttäjänä ja yhtenä Suomen kokeneimmista julkisten vähähiilisten hirsirakennusten rakentajana ja vuokranantajana. Yhtiö on pystynyt tarjoamaan tarjouskilpailuissa hiilinegatiivisia suunnitteluratkaisuja sekä rakentamaan hiilineutraaleja rakennuksia – kompensoimatta.

Vaikka toiminnan ydin on edelleen kokonaisvastuu-urakointi, yhtiön kasvaneet mahdollisuudet tarjota tiloja vuokraamalla niitä strategisten kumppanuuksien avulla palveluntuottajille, on vaikuttanut suotuisasti yhtiön toimintaan. Pääomavuokramalli on ollut erityisen kysytty isojen ja keskikokoisten nopeasti laajentuvien ketjutoimijoiden keskuudessa, mutta se on mahdol-

listanut uudishankkeiden toteuttamisen myös pienemmille operaattoreille, joiden omat kiinteistön omistumahdollisuudet ovat rajalliset. Vuokrahankkeiden osalta yhtiö onnistui vuoden 2025 aikana merkittävästi vapauttamaan hankkeisiin sitoutuneista kassavaroista varallisuutta likvidiin muotoon, mikä antaa erinomaiset lähtökohdat kasvun tekemiselle vuosien 2026 ja 2027 välisenä aikana.

Yhtiön toimintaa ja johtamisjärjestelmää auditoi vuosittain ulkopuolinen taho ja sille on myönnetty ISO 9001:2015 -laatusertifikaatti vuodesta 2019 alkaen. Vuoden 2025 auditoinnissa toiminnan todettiin täyttävän kaikilta osin sertifiointin vaatimukset.

Hyvinvointialueiden strategiat ja palveluverkkosuunnitelmat ovat selkiytyneet vuodesta 2024 alkaen,

ja edelleen vuonna 2025 merkittävästi. Tämä on mahdollistanut johdettavien sosiaalipalveluita tarjoavien yhtiöiden paluun kasvun ja uusien investointien tekemiseen.

Samaan aikaan megatrendit, kuten väestön ikääntyminen ja Suomen kaupungistuminen sekä olemassa olevien yhteiskuntakiinteistöjen huonokuntoisuus pitävät yllä kysyntää uusia päiväkotij- ja hoivakoti-kiinteistöjä kohtaan.

Verraten hiljattain alkanut markkinan selkeä elpyminen yhdessä pidemmän aikavälin megatrendien kanssa luovat yhtiölle voimakkaan kysyntäympäristön ja luovat edellytyksiä kestäväälle ja terveelle liiketoiminnan kasvulle vuonna 2026 ja sen jälkeen.

### **Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät**

Yleinen epävarmuus taloudessa, vaikuttaa kaikkeen toimintaan lyhyellä aikavälillä, eikä Hoivarakentajat Oy:n toiminta poikkea tästä. Hoivarakentamisen markkina on kuitenkin moneen muuhun rakentamiseen verrattuna suhdanteista riippumattomampaa. Tulevat epävarmuustekijät liittyvät markkinoiden yleisen epävarmuuden lisäksi muun muassa vuokralaismarkkinoiden muuttuneisiin olosuhteisiin, rahoituksen saatavuuteen ja hintaan sekä kiinteistösijoittajien toiminnan vaikeaan ennustettavuuteen.

Yhtiön kohdalla edellä mainittujen asioiden ja epävarmuustekijöiden vaikutukset toimintaan ovat olosuhteisiin nähden jääneet toistaiseksi vähäiseksi.

### **Riskienhallintapolitiikka ja riskienhallinnan järjestäminen**

Yhtiön riskienhallinta on järjestetty osaksi yrityksen vakiintuneita toimintatapoja ja sitä tehdään ISO 9001:2015 -sertifioidun toimintakäsikirjan mukaisesti. Projektikohtaisia riskejä käsitellään projektiryhmissä projekteihin liittyvissä palavereissa ja yleisen tason asiakas- ja kumppanivalintoihin sekä toimintaympäristöön liittyviä riskejä käsitellään säännöllisesti osana johtoryhmän ja hallituksen vuosikellon mukaista toimintaa.

Riskienhallintaan liittyvänä esimerkkinä kiinteistösijoittajakentässä ilmenneen epävarmuuden vuoksi yhtiö päätti vuosien 2023 ja 2024 aikana lisätä KVR-hankkeiden painopistettä myynnissä ja on sen jälkeen onnistunutkin voittamaan jo useamman KVR-kohteen, joissa rahoitus järjestyy tilaajan toimesta. Tämä jakaa vuokramallin kohteisiin liittyvää hinnoitteluriskiä.

## Strategiset ja operatiiviset riskit

Keskeisimmät strategiset riskit ovat poliittisia ja liittyvät yleisesti hoiva- ja varhaiskasvatuksen järjestämistapaan sekä julkisen ja yksityisen palvelun tuottamissuhteeseen. Mikäli yksityisen osuus kasvaa tai säilyy ennallaan, yhtiön tulevaisuus näyttää valoisalta nykyiselläkin strategialla. Jos taas yksityisen osuus vähenee merkittävästi, joudutaan strategiaa muuttamaan tai vähintään tarkastelemaan uudestaan.

Keskeisimmät operatiiviset riskit liittyvät rahoituksen hinnan ja saatavuuden haasteiden vuoksi uusien kohteiden käynnistämismahdollisuuksiin sekä yleisesti koko rakennusalaan kohdistuneiden epävarmojen tulevaisuuden näkymien

myötä yhtiön rakennushankkeissa käyttämien aliurakoitsijoiden toimintaedellytyksiin ja aliurakoitsijoiden mahdollisiin taloushaasteisiin.

Molempien tunnistettujen riskien osalta yhtiössä on viime vuosien aikana rakennettu laaja kumppaniverkosto, mikä pienentää riskiä, mikäli yksittäisen kumppanin kanssa tulisi yllätyksiä korkeiden rahoituskustannusten tai rakentajakumppanin talousvaikeuksien muodossa. Edellä mainittujen riskien minimoiseksi tehdään myös jatkuvaa kumppaniarviointia erityisesti uusien kumppaneiden osalta, mutta myös olemassa olevien kumppaneiden kanssa käydään tiivistä ja avointa vuoropuhelua sisältäen taloudellisen tilanteen arvioinnin.

## Taloudelliset tunnusluvut

Yhtiön tulosta ja taloudellista asemaa kuvaavat seuraavat tunnusluvut

	2025	2024	2023
Liikevaihto (1 000 €)	42 866	32 914	35 011
Liikevaihdon muutos, %	30,23	-5,99	-5,85
Liikevoitto (1 000 €)	3 180	2 638	2428
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	7,42	8,02	6,94
Oman pääoman tuotto-%	47,16	36,70	38,37
Omavaraisuusaste %	36,48	38,05	39,88

## Muut kuin taloudelliset tunnusluvut

Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 21 kokopäiväistä työntekijää. Lisäksi yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana 1 osa-aikainen työntekijä. Työsuhteista kaikki olivat pysyviä. Tilikauden aikana yhtiö palkkasi kolme kokoaikaista uutta työntekijää.

	2025	2024	2023
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	22	19	18
Tilikauden henkilöstökulut (1 000 €)	2 311	1 517	1 600

## Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiön toiminta on jatkunut suotuisana. Tilauskantaa on kertynyt alkuvuonna 2026 niin, että Yhtiö arvioi sekä liikevaihdon että liikevoiton kasvavan vuoden 2026 aikana vuodesta 2025.

Olennaiset rahoituksen hintaan liittyvät riskit olemme esittäneet osikon strategiset ja operatiiviset riskit -otsikon alla.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Hoivarakentajien toiminnan enustetaan edelleen kasvavan sekä vuonna 2026 että vuonna 2027 rakentamiseen liittyvästä yleisestä suhdannekehityksestä huolimatta. Kannattavuuden arvioidaan edelleen parantuvan. Erityisesti vuodesta 2026 on tulossa näillä näkymin ennätyksellinen volyymiltaan.

## Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Ei merkittävää tutkimus- ja kehitystoimintaa.

## Hallituksen esitys Yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Hallitus esittää, että yhtiön tilikaudella kertynyt 2 062 587,07 euron suuruinen voitto siirretään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja osinkoa ei jaeta. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 835 ulkona olevaa osaketta, jotka ovat nimellisarvottomia. Kukin osake oikeuttaa 1 ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Yhtiön hankkimina ja sen hallussa on 165 kappaletta omia osakkeita. Osakkeiden kirjanpidollinen vasta-arvo on 412,50 ja suhteellinen osuus rekisteröidystä osakepääomasta on 16,5 %.

Voitonjakokelpoisia varoja jää ehdotetulla osingonjaolla yhtiölle seuraavasti

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	84 775,00
Edellisten tilikausien voitto	2 154 746,03
Tilikauden voitto	2 062 587,07
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 302 108,10
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	4 302 108,10
Osingonjako	0,00
<b>Omaan pääomaan jätetään</b>	<b>4 302 108,10</b>

## Lähipiirilainat ja -vastuut

### Saamiset saman konsernin yrityksiltä (KPA 2.4.3), €

	2025	2024
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Lainasaamiset	479 160,00	2 015 577,82
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Lainasaamiset	1 390 000,00	1 500 000,00

### Saamiset omistusyhteisyryyksiltä (KPA 2.4.4), €

	2025	2024
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Lainasaamiset	1 714 627,87	1 485 377,87
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Siirtosaamiset	18 040,21	11 457,20
Lainasaamiset	0,00	10 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>18 040,21</b>	<b>21 457,20</b>

### Velat saman konsernin yrityksille (KPA 2.5.2), €

	2025	2024
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Ostovelat	0,00	20 046,22

Lähipiirilainat ja -saamiset ovat tavanomaisin markkinaehtoisin toimin toteutettuja.

### Olennaiset tavanomaisin ehdoin toteutetut lähipiiriliiketoimet (KPA 2.7b.2.3)

Yhtiö on tilikaudellaan myynyt omistamilleen kiinteistöosakeyhtiöille tontteja ja uudisrakennusurakoita kokonaisarvoltaan 32 104 095,70 €

Lähipiiriliiketoimet on toteutettu markkinaehtoisin hinnoitteluin.

## Rakenne ja rahoitusjärjestelyt

Tilikauden aikana yhtiölle on perustettu tai muutoin hankittu uudet tytäryhtiöt

Kiinteistö Oy MHR 51-60, Kiinteistö Oy Nukarinkatu 8a Hyvinkää; yksitoista kiinteistöosakeyhtiötä perustajaurakointina toteutettavia rakennushankkeita varten.

## Omat osakkeet

Yhtiöllä on 31.12.2025 omia osakkeitaan seuraavasti:

Määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
165	16,5

Yhtiö ei ole tilikauden aikana ostanut omia osakkeitaan

## Yhtiön organisaatio, johto ja tilintarkastajat

**Hallituksen kokoonpano** on ollut Arto Hievanen, Kalle Kemppainen, Juha Marttala, Veli-Matti Puuska ja Niilo Rantala. Keskuudestaan hallitus on valinnut puheenjohtajaksi Veli-Matti Puuskan.

**Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut** Tarmo Kemppainen.

**Yhtiön tilintarkastajana on toiminut** Miikka Salonen.

# Tilinpäätös

**Hoivarakentajat Oy,**  
Yrittäjänkulma 5, 33710 Tampere

y-tunnus: 2406791-2

**Kotipaikka:** Huittinen

# Tase

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	40 821,94	54 429,27
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	40 821,94	54 429,27
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	2 375,00	2 375,00
Muut osakkeet ja osuudet	113 440,00	113 440,00
Sijoitukset yhteensä	115 815,00	115 815,00
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>156 636,94</b>	<b>170 244,27</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	235 038,29	226 610,18
Valmiit tuotteet/tavarat	66 000,78	137 113,69
Muu vaihto-omaisuus	38 134,40	40 894,40
Vaihto-omaisuus yhteensä	339 173,47	404 618,27

	31.12.2025	31.12.2024
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	479 160,00	2 015 577,82
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	1 714 627,87	1 485 377,87
Lainasaamiset	16 158,92	16 158,92
Muut saamiset	278 546,34	98 991,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	2 488 493,13	3 616 105,61
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1 090 218,98	1 471 764,03
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 390 000,00	1 500 000,00
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	18 040,21	21 457,20
Muut saamiset	174 217,81	424 337,80
Siirtosaamiset	2 028 504,06	4 371 745,73
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	4 700 981,06	7 789 304,76
Saamiset yhteensä	7 189 474,19	11 405 410,37
Rahat ja pankkisaamiset	5 893 326,22	13 156,94
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>13 421 973,88</b>	<b>11 823 185,58</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>13 578 610,82</b>	<b>11 993 429,85</b>

	31.12.2025	31.12.2024
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot	84 775,00	84 775,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	84 775,00	84 775,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 154 746,03	2 724 477,78
Tilikauden tulos	2 062 587,07	1 630 268,25
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>4 304 608,10</b>	<b>4 442 021,03</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 000 000,00	187 500,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 000 000,00	187 500,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 200 000,00	2 750 000,00
Saadut ennakot	1 780 241,86	317 823,35
Ostovelat	2 426 303,27	2 406 122,50
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	20 046,22
Muut velat	1 147 449,16	1 469 492,12
Siirtovelat	720 008,43	400 424,63
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 274 002,72	7 363 908,82
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>9 274 002,72</b>	<b>7 551 408,82</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>13 578 610,82</b>	<b>11 993 429,85</b>

# Tuloslaskelma

€	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>42 865 946,81</b>	<b>32 914 454,49</b>
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	8 428,11	185 395,50
Liiketoiminnan muut tuotot	156 282,27	131 405,85
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-10 512 578,68	-8 703 987,94
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-68 872,91	-87 125,88
Ulkopuoliset palvelut	-25 488 284,58	-18 979 807,30
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-36 069 736,17</b>	<b>-27 770 921,12</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-1 971 388,75	-1 267 671,15
Henkilösivukulut	-339 217,42	-249 121,36
Eläkekulut	-280 087,55	-213 977,23
Muut henkilösivukulut	-59 129,87	-35 144,13
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-2 310 606,17</b>	<b>-1 516 792,51</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-13 607,33	-18 143,11
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-13 607,33</b>	<b>-18 143,11</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-1 457 043,95	-1 287 053,95

€	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024– 31.12.2024
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>3 179 663,57</b>	<b>2 638 345,15</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	13 823,85	6 814,02
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	798,69	-69 036,42
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	0,00	-2,66
Muille	-613 690,75	-519 046,48
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-599 068,21</b>	<b>-581 271,54</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>2 580 595,36</b>	<b>2 057 073,61</b>
Tuloverot	-518 008,29	-426 805,36
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>2 062 587,07</b>	<b>1 630 268,25</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu kirjanpitoasetuksen 2 lukua käyttäen.

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (KPA 2.2a)

Yritys harjoittaa myös perustajaurakointitoimintaa.

Perustajaurakoinnin vaihto-omaisuuteen kuuluvan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden hankintamenona on aktivoitu kohdeyhtiön osakkeiden hankintahinta.

Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista menoista.

Tilinpäätöksessä perustajaurakointitoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty rakennushankkeisiin liittyvien kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden myyntituotot osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna sekä urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna osatuloutusmenettelyllä.

## Pitkän valmistusajan osatuloutus (KPA 2.2a.4)

Pitkän valmistusajan vaativista suoritteista syntyvä tulo on kirjattu tuotoksi valmistusasteen perusteella. Pitkän valmistusajan vaativiksi suoritteiksi on katsottu yhtiön rakennushankkeet. Pitkäaikaishankkeiden valmistusaste on määritetty kustannusperusteisesti.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT (KPA 2.3)

### Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset (KPA 2.3.3)

Yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluvien aineellisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistot on mukautettu verotuspoistojen kanssa. Tilikauden poistoina kirjataan kuluksi poistomenetelmästä riippuen verotuksessa hyväksyttävää enimmäistasapoistoa tai -menojäännöspoistoa vastaavaa määrää.

Hyödykkeet, joiden taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä enintään 1200 euron pienhankinnat.

yhteissummaltaan tilikaudella alle 3600 euroa, on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi hankintahetken mukaan.

Hyödyke	Pitoaika	
Koneet ja kalusto	5	Poistoprosentti ja -menetelmä 25 % menojäännöspoisto

Poistoperiaatteissa ei ole muutoksia.

**Osatuloutus KPL 5:4****Liikevaihdon erittely, €**

Valmistusasteen mukainen liikevaihto	40 625 486,89
Muu liikevaihto	2 240 459,92
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>42 865 946,81</b>
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen, mutta asiakkaille luovuttamatta olevien pitkäaikaishankkeiden osalta tuotoiksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	15 472 211,37
<b>Pitkäaikaishankkeiden tuotoiksi kirjaamatta oleva määrä</b>	
Valmistusasteen mukaan tuloutettavat hankkeet	25 307 526,33

**TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT (KPA 2.4)****Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät (KPA 2.4.1.11), €**

	2025	2024
Siirtosaamiset yhteensä 31.12	2 028 504,06	4 369 385,73
Valmiusasteen mukaiset tulot	2 028 504,06	4 369 385,73

**Pysyvien vastaavien muutokset, €****Koneet ja kalusto (KPA 2.4.2)**

Määrä tilikauden alussa	54 429,27	54 617,38
Lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana	0,00	17 955,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-13 607,33	-18 143,11
<b>Määrä tilikauden lopussa</b>	<b>40 821,94</b>	<b>54 429,27</b>

**Saamiset saman konsernin yrityksiltä (KPA 2.4.3), €**

Pitkäaikaiset lainasaamiset	479 160,00	2 015 577,82
Lyhytaikaiset lainasaamiset	1 390 000,00	1 500 000,00

**Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä (KPA 2.4.4), €**

Pitkäaikaiset lainasaamiset	1 714 627,87	1 485 377,87
Lyhytaikaiset siirtosaamiset	18 040,21	11 457,20
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0,00	10 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>18 040,21</b>	<b>21 457,20</b>

**Muut tiedot**

Pitkäaikaisiin saamisiin sisältyy pääomalainasaamista 131 432,75 euroa.

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät  
(KPA 2.5), €**

	2025	2024
Siirtovelat yhteensä 31.12.	720 008,43	400 424,63
Lomapalkkavelka	236 882,04	199 982,28
Palkkavelka	233 328,50	15 961,36

**Velat saman konsernin yrityksille  
(KPA 2.5.2), €**

Lyhytaikaiset ostovelat	0,00	20 046,22
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>20 046,22</b>

**VAKUUEDET JA VASTUUSITOUMUKSET****Velat ja niiden vakuudet tase-erittäin  
ja vakuuslajeittain, €**

	2025	2024
Lainat rahoituslaitoksilta	3 200 000,00	937 500,00
<b>Luottolimiittisopimukset</b>		
Myönnetyn limiitin kokonaismäärä	1 000 000,00	3 000 000,00
Käytössä	0,00	2 000 000,00
<b>Lainat yhteensä</b>	<b>3 200 000,00</b>	<b>2 937 500,00</b>
<b>Panttivelkakirjat yhteensä</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>8 000 000,00</b>

Vuonna 2025 panttivelkakirjat ovat yhteiset vakuutusosakeyhtiön kanssa

**Vakuutusosakeyhtiölle annetut vastaavakuudet  
takausvakuutusten vakuudeksi 2025**

Panttivelkakirjat, yhteiset rahoituslaitoksen kanssa 8 000 000,00 €

Kiinteistöosakeyhtiön (4 kpl) osakkeiden panttaus

Kiinteistöosakeyhtiöiden (4 kpl) saatavien panttaus

**Taseen ulkopuolisten taloudellisten  
sitoumusten yhteismäärä, €**

Rakennus- ja takuuaikaiset vastuut	6 484 120,04	4 359 810,86
Vuokrasopimusvastuu	96 207,84	0,00

**Tilintarkastajan palkkiot (KPA 2.7a), €**

Tilintarkastuspalkkio	5 880,00	5 220,00
-----------------------	----------	----------

**Lähipiiriliiketoimet (KPA 2.7b)****Olennaiset, tavanomaisin ehdoin toteutetut lähipiiriliiketoimet (KPA 2.7b.2.3)**

Yhtiö on tilikaudella myynyt omistamilleen kiinteistöosakeyhtiöille tontteja ja uudisrakennusurakoita kokonaisarvoltaan 32 104 095,70 euroa.

## LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

### Henkilöstö (KPA 2.8.1)

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana oli 22 henkilöä.

### Omistukset muissa yrityksissä (KPA 2.9)

Yhden viidesosan tai sitä suuremman omistusosuuden kohteena olevat yritykset (KPA 2.9.1.)

Nimi, kotipaikka	omistus- osuus, %	oma pääoma, €	tilikauden voitto/tappio, €
Kiinteistö Oy Käyräntien Teollisuushalli, Aura	45	45 687,69	-4 937,76
Kiiruna Asunnot Oy, Aura	50	128 207,18	-17 350,99
Puukassa Oy, Aura	20,15	31 370,45	152,30
Kiinteistö Oy MHR 28, Aura	36,60	2,06	2,06
Asunto Oy Seinäjoen Vasarakirveenkatu 10	100	71,65	38,94
Kiinteistö Oy MHR 37	36,6	0,00	0,00

### Lisäksi 100 % omistus yhtiöissä, joissa ei ole omaa pääomaa eikä tulosta

Kiinteistö Oy MHR 12, Kiinteistö Oy MHR 33, Kiinteistö Oy MHR 36, Kiinteistö Oy MHR 44, Kiinteistö Oy MHR 46, Kiinteistö Oy MHR 47, Kiinteistö Oy MHR 48, Kiinteistö Oy HHR 7, Kiinteistö Oy HHR 9 ja Kiinteistö Oy HHR 10. Tilikauden aikana on yhtiölle perustettu 100 % kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy MHR 51-60.

### Konserniin kuuluvan kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot (KPA 2.10.)

Hoivarakentajat Oy kuuluu Mediset Oy konserniin. Koko konsernin emoyhtiö on Mediset Oy, jonka kotipaikka on Aura. Hoivarakentajat Oy:n emoyhtiö on MHR Holding Oy, kotipaikka Huittinen.

### Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa:

Väljäntie 42, 21840 Karinainen

## OSAKEYHTIÖLAIN TARKOITTAMAT TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT JA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oman pääoman muutokset, €	31.12.2025	31.12.2024
Osakepääoma 01.01	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma 31.12	2 500,00	2 500,00
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
SVOP rahasto 01.01	84 775,00	84 775,00
SVOP rahasto 31.12	84 775,00	84 775,00
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01	4 354 746,03	4 324 477,78
Osingonjako	-2 200 000,00	-1 600 000,00
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	2 154 746,03	2 724 477,78
Tilikauden voitto (-tappio)	2 062 587,07	1 630 268,25
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>4 302 108,10</b>	<b>4 439 521,03</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>4 304 608,10</b>	<b>4 442 021,03</b>

### Laskelma OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta, €

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	84 775,00
Edellisten tilikausien voitto	2 154 746,03
Tilikauden voitto	2 062 587,07
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 302 108,10
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	4 302 108,10

## **Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta**

Hallitus esittää, että yhtiön tilikaudella kertynyt 2 062 587,07 euron suuruisen voitto siirretään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan ja osinkoa ei jaeta.

## **Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset (OYL 8.5.3.1)**

Yhtiössä on 1000 kpl osakkeita, joilla on kaikilla yhtäläiset oikeudet. Osakkeita eivät rasita suostumus- tai lunastuslausekkeet.

## **Tiedot omista osakkeista**

### **Yhtiön hallussa olevat yhtiön omat osakkeet**

Yhtiön hankkimina ja sen hallussa on 165 kappaletta omia osakkeita. Osakkeiden kirjanpidollinen vasta-arvo on 412,50 ja suhteellinen osuus rekisteröidystä osakepääomasta on 16,5 %.

# Tilinpäätöksen allekirjoitus

---

.....2026

---

**Veli-Matti Puuska**

hallituksen puheenjohtaja

---

**Juha Marttala**

hallituksen jäsen

---

**Kalle Kemppainen**

hallituksen jäsen

---

**Niilo Rantala**

hallituksen jäsen

---

**Arto Hievanen**

hallituksen jäsen

---

**Tarmo Kemppainen**

toimitusjohtaja

# Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2026

**Miikka Salonen**  
HT-tarkastaja

# Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

## Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Oma-aloitteisten verojen veroilmoitus	Sähköinen arkisto

Tositteet lukuun ottamatta liitetietotositteita siirtyvät sähköisesti yksitellen päivä- ja pääkirjaan. Päivä- ja pääkirjasta kuukausisummat, samoin tilikauden loppusummat siirtyvät tilinpäätökseen sähköisesti.

# HOIVARAKENTAJAT

## Hyvä kasvaa yhdessä

Hoivarakentajat on Suomen suurin julkinen hirsirakentaja ja vastuullisen rakentamisen edelläkävijä. Rakennamme johtaville sosiaali- ja terveysalan sekä varhaiskasvatusalan toimijoille haluttuja ja pitkäikäisiä palvelurakennuksia puhtaasta, kotimaisesta hirrestä.

### Hoivarakentajat Oy

Yrittäjänkulma 5  
33710 TAMPERE

Puh. 020 730 8230

[www.hoivarakentajat.fi](http://www.hoivarakentajat.fi)