

Asuntosäätiön vuosikertomus 2020



Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus	3
Hallituksen toimintakertomus	6
Toimintaympäristö	7
Strategia	8
Rakennuttaminen.....	9
Asuminen	12
Riskienhallinta	14
Toiminnan kehittäminen	16
Henkilöstö	18
Vastuullisuus	20
Näkymät vuodelle 2021.....	22
Hallinto ja talous	25
Asuntosäätiö	26
Säätiön tarkoitus.....	26
Konsernin rakenne.....	28
Hallinto ja päättävät elimet 2020	29
Lähipiiritoimet	31
Taloudellinen asema.....	33
Tilinpäätös	34
Tilinpäätöksen liitetiedot	48



Toimitusjohtajan katsaus

Onnella on osoite.

Päättynyttä vuotta 2020 leimasi maailmanlaajuinen koronaviruspandemia, jonka vaikutukset Asuntosäätiön toimintaan olivat maltilliset. Teimme toimintaamme erilaisia poikkeusjärjestelyitä, joilla turvasimme asukkaidemme ja asiakkaidemme sekä henkilökuntamme ja yhteistyökumppaniemme turvallisuutta ja hyvinvointia vuoden aikana.

Viihtyvyysermontit asumisoikeusasuntoasteissamme keskeytyivät keväällä hetkellisesti, mutta pääsimme jatkamaan remonteja tavoitteiden mukaisesti kesän jälkeen. Keväältä siirtyneet asukaskokoukset ja muut asukasyhteistyön tapaamiset onnistuivat syksyllä hyvin virtuaalisesti ja mahdollistivat useamman asukkaan osallistumisen. Myynnissä hyödynsimme erityisesti videoita, mm. asuntoesittelyissä. Asuntojemme kysyntä oli hyvällä tasolla vuoden aikana, vaikka myynti- ja vuokrausajat hetkellisesti pidentyivät, kun rajasimme yli 70-vuotiaiden asukkaiden asuntoesittelyt pidettäväksi poismuuton jälkeen.

Olemme viime vuosien aikana kehittäneet aktiivisesi työtapojamme ja työvälineitämme, joten etätyöhön siirtyminen sujui ketterästi. Poikkeusjärjestelyt eivät myöskään heikentäneet toimintamme laatua. >>

Vuonna 2020 asiakkaidemme tyytyväisyyttä mittaava suositteluhalu kasvoi. Asukkaamme viihtyvät hyvin tarjoamissamme kodeissa, käyttöaste säilyi samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna. Myös vaihtuvuus pieneni tavoitteidemme mukaisesti.

Mittasimme vuoden aikana henkilöstömme tyytyväisyyttä, ja tulokset olivat koko vuoden ajan korkealla. Olemme panostaneet yhteisöllisyyden kokemiseen ja esihenkilötyön kehittämiseen henkilöstön työhyvinvoinnin varmistamiseksi.

Asiakas strategiamme keskiössä

Päivitimme strategiamme vuosille 2020–2023. Asiakaskeskeisen strategiamme kulmakivinä ovat tyytyväinen asiakas, toiminta-ajatuksemme, yleishyödyllisyys-

temme ja tapamme toimia. Päämääränämme on tyytyväinen ja pitkäaikainen asukas. Toiminta-ajatuksemme mukaisesti mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja sekä kehitämme turvallisia, kohtuuhintaisia ja kestäviä asuinympäristöjä.

Asuntosäätiö on aidosti yleishyödyllinen, emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Palvelemme asiakkaitamme paremmin koko asumisen elinkaaren ajan vahvalla osaamisella, hyvällä johtamisella ja toiminnan virtaviivaistamisella.

Asiakaskeskeisyys, yleishyödyllisyys, asumisen elinkaari ja innostava yrityskulttuuri ovat kilpailuetujamme, joita vahvistamme strategiakaudella.

Yhtenäinen Asuntosäätiö

Vuoden 2020 aikana toteutimme kokonaisvaltaisen brändin kirkastuksen. Aito yleishyödyllisyys, luotettavuus, vakaus ja vastuullisuus ovat vahvuuksiamme, joiden varaan kirkastettu brändistrategiamme nojaa. Asuntosäätiö-brändi ohjaa syntyviä mielikuvia ja rakentaa näin yhtenäistä asiakaskokemusta. Tavoitteenamme on profiloitua aidosti yleishyödyllisenä toimijana, joka ajattelee aina asiakkaan parasta.

Osana työtapojemme kehittämistä ja yhtenäisen Asuntosäätiön lujittamista saimme päätökseen edellisvuonna käynnistyneen Horisontti-hankkeen. Horisontissa kehitimme ajasta ja paikasta riippumattomia työskentelytapoja sekä uudistimme työtilat. Moderni, uudistettu toimistomme valmistui loppu-kesästä Espoon Tapiolaan Tuulikujalle. >>

Kestäviä kortteleita ja onnellisia koteja

Strategiamme mukaisesti jatkoimme kohtuu- hintaisen asuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista pääkaupunkiseudulla ja kaupunkikeskuksissa. Käynnistimme vuoden aikana 698 asunnon rakentamisen ja suunnittelun. Valmistuneista kohteista hieno esimerkki on ensimmäinen rakennuttamamme puukerrostalo Tapiolaan.

Vastuullisuus on ollut Asuntosäätiön toiminnan ytimessä vuodesta 1951 alkaen. Kestävä kehitys ohjaa esimerkiksi viime vuonna valmistelemamme Espoon Karakallion hanketta, jolle haemme historiamme ensimmäistä Joutsenmerkkiä. Hankkeen rakentaminen alkoi vuodenvaihteessa, ja osoittaa, että kohtuuhintaisessakin rakentamisessa hiilijalanjälkeä voidaan pienentää hyvällä suunnittelulla.

Asuntosäätiö täyttää tänä vuonna 70 vuotta. Juhlavuonna jatkamme edelleen asumisen ja toimintamme kehittämistä asiakaskokemuksen parantamiseksi. Toivotaan, että vuoden aikana pääsemme vähitellen irrottautumaan poikkeusjärjestelyistä, ja kohtaamaan toisiamme sekä juhlimaan yhdessä Asuntosäätiön juhluvuotta.

Haluan kiittää asukkaitamme ja kumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä. Kiitos Asuntosäätiön henkilöstölle erinomaisesta työstä poikkeuksellisena vuonna 2020.

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja
Asuntosäätiö-konserni



35 000 asukasta

vauvasta vaariin, lemmikkieläinten kanssa tai ilman



17 581 kotia

16 572 asokotia
1 009 vuokratia



31 paikkakunnalla

Haminasta Rovaniemelle
ja Tampereelta Joensuuhun

Hallituksen toiminta- kertomus



Toimintaympäristö

Asuntosäätiö toimii asuinkiinteistötoimialalla, ja sen toimintaan vaikuttaa Suomen asuntomarkkinoiden ja -rakentamisen tilanne ja kehitys erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kaupunkikeskuksissa.

Koronaviruspandemia vaikutti rakennus- ja kiinteistöalaan vuonna 2020 maltillisesti. Rakentamisen tuotannon määrä säilyi edellisvuoden tasolla, vain korjausrakentaminen kasvoi hitaammin hankkeiden siirtyessä eteenpäin.

Suomen hallitus lisäsi asuntotuotannon rahoitusta koronaviruspandemian takia, ja asuntotuotanto kasvoi vuonna 2020 edellisvuoteen verrattuna. Uusien asuntojen aloituksia oli noin 40 000, joista ARA-asuntojen

määrä kasvoi noin 1 400 asunnolla edeltävään vuoteen verrattuna.

Vuoden 2020 aikana asumisen kustannukset nousivat edelleen vapaarahoitteisilla asuntomarkkinoilla. Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet runsaat 8 prosenttia ja muualla Suomessa 6,3 prosenttia vuodesta 2015.

Kaupungistumisen vahva trendi jatkui koronaviruspandemiasta huolimatta, ja pääkaupunkiseutu sekä suuret kaupunkikeskukset houkuttelevat edelleen ihmisiä. Asuntosäätiön tarjoamalle ja rakennuttamalle kohtuuhintaiselle asumiselle on näillä alueilla erityistä kysyntää, eikä koronaviruspandemia tuonut tähän muutosta vuonna 2020.



Koteja hyvinvointi- kampukselle

40 asumisoikeusasuntoa valmistui keväällä 2020 Järvenpään keskustan tuntumassa sijaitsevalle hyvinvointikampukselle, jonka tavoitteena on yhdistää eri ikäisiä ihmisiä yhteisölliseen ja virikkeelliseen asumiseen.

Strategia

Asuntosäätiön strategia päivitettiin vuonna 2020. Vuosille 2020–2023 ulottuvan asiakas-keskeisen strategian kulmakivinä ovat:

Toiminta-ajatus

Asuntosäätiö mahdollistaa hyvää asumista ja onnellisia koteja, ja kehittää turvallisia, kohtuuhintaisia ja kestäviä asuinympäristöjä.

Yleishyödyllisyys

Asuntosäätiö on aidosti yleishyödyllinen; se ei tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Asiakas

Asiakas on kaiken toiminnan keskiössä. Asuntosäätiön päämääränä on tyytyväinen ja pitkäaikainen asukas.

Tapa toimia

Asuntosäätiö palvelee asiakkaitaan paremmin koko asumisen elinkaaren ajan vahvalla osaamisella, hyvällä johtamisella ja toiminnan virtaviivaistamisella.

Asuntosäätiö rakentaa kilpailuetunsa asiakas-keskeisyyteen, yleishyödyllisyyteen, asumisen elinkaareen ja innostavaan yrityskulttuuriin. Kilpailuetujen ympärille laaditut kehitysohjelmat kirittävät strategian toteuttamista.

Asiakas-keskeisyydessä kehitetään toimintatapaa entistä asiakaslähtöisemmäksi niin, että vuorovaikutus perustuu vahvaan asiakasymmärrykseen ja asiakas-kokemuksen keskiössä ovat innovatiiviset palvelut ja yhteisöllisyyden tukeminen.

Yleishyödyllisyydessä korostuvat Asuntosäätiön arvopohjainen olemassa-olon tarkoitus, vastuulliset teot sekä Asuntosäätiön tunnettuus ja luotettavuus.

Asumisen elinkaareissa keskiössä ovat aktiivinen maanhankinta ja maavarannon kehittäminen, uusien asuntojen rakennuttaminen kaupunkikeskuksiin sekä tehokas PTS-toimintamalli ja viihtyvyysremontit.

Innostavaa yrityskulttuuria vahvistetaan valmentavalla johtamisella, moni- ja syvä-osaamisella sekä tähtäämällä alan parhaaksi työyhteisöksi.

Rakennuttaminen

Asuntosäätiö rakennuttaa vuosittain uusia asuntoja, pääasiassa ARA-asuntoja. Vuonna 2020 valmistui 84 asumisoikeusasuntoa Järvenpäähän ja Tuusulaan, 81 korkotuettua vuokra-asuntoa Espoon Tapiolaan ja Helsingin Sompasaareen, jonne valmistui myös 40 Hitas-asuntoa. Vuonna 2020 aloitettiin 291 uuden asunnon rakentaminen ja 407 uuden asunnon suunnittelu.

Alkuvuodesta 2020 valmistui puurakenteinen korkotuettu vuokra-asuntokohde Espoon Tapiolaan. Puukerrostalo on erinomaisella paikalla lähellä palveluita ja hyviä kulkuyhteyksiä.

Järvenpään hyvinvointikampuskortteliin Lääkärinkujalle valmistui asumisoikeus-

asuntokohde. Korttelissa tavoitteena on yhdistää eri ikäisiä ihmisiä yhteisölliseen ja virikkeelliseen asumiseen. Hyvinvointikampuksessa on huomioitu erityisesti ikäihmiset, joiden toiveet yhteisistä aktiviteeteistä ja virikkeistä huomioitiin jo suunnitteluvaiheessa.

SunZEB-konseptin mukaisten korttelien rakentaminen Helsingin Sompasaarella käynnistyi vuoden 2018 lopussa. Sompasaaren asuinalueen rakennuksissa käytetään SunZEB-ratkaisua, joka perustuu aurinkoenergian hyödyntämiseen ja yllilämmön kierrättämiseen kaukolämpö- ja jäähdytysverkostossa. Energiansäästöratkaisujen lisäksi myös asumisen palveluita kehitetään alueella aktiivisesti.

Vuonna 2020 Asuntosäätiölle valmistui Sompasaareen Hitas-asuntoja ja korkotuet-
tuja vuokra-asuntoja sekä lisäksi käynnistyi
asumisoikeusasuntokohteen rakentaminen.

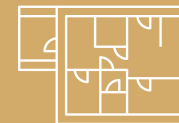
Tuusulaan Tuuliviirinkuja 7 ja 9:ään valmistui
vuoden 2020 lopussa asumisoikeuskohde.
Asuntosäätiö on kehittänyt Tuusulan
Klaavonkallion asuinalueutta usean vuoden
ajan, ja nyt valmistunut asumisoikeuskohde
on viimeinen alueelle rakennutettu kohde.

Tarkoituksensa mukaisesti Asuntosäätiö oli
vuoden 2020 aikana mukana useissa eri
kaupunkikehityshankkeissa suunnitte-
lemassa monipuolisia ja toimivia uusia
asuinympäristöjä ja kaupunginosia, muun
muassa Espoon Saunalahdessa, Suurpellon
pohjoisosassa, Kivenlahden tulevan metro-
aseman alueella, Säterinkalliossa, Espoon-
lahden Maininkipuistossa ja Finnoossa sekä
Helsingissä Vuosaaren Kurkimoisiossa.

Asuinalueiden kehittämisessä tehdään
laajaa yhteistyötä niin kaupunkien kuin
muiden yhteistyökumppaneiden kanssa
sekä alueiden kaavoitus- että toteutus-
vaiheessa. Pääosa uusista tonteista tulee
Asuntosäätiölle joko erityyppisten tontin-
luovutuskilpailujen kautta tai kaupunkien
suoraan luovuttamina. Tontinhaku erityisesti
kumppanuuksien kautta on ollut aktiivista.

Maankäytön prosessien kehittäminen
nopeuttaisi asuntojen rakennuttamista
ja alueiden valmistumista sekä vaikuttaisi
asumisen hintaan alentavasti. Asuntosäätiö
on mukana vuonna 2020 käynnistyneessä
Tampereen yliopiston PlanCity-tutkimus-
hankkeessa, jossa tavoitellaan suomalaisen
maankäytön suunnitteluprosessin
tehostamista.

Hyvä tonttivaranto on edellytys tavoittei-
den mukaiselle monipuoliselle tuotannolle.



205 kotia valmistui

84 asokotia
81 vuokratkotiä
40 omistuskotia (hitas)



516 kotia rakenteilla

31.12.2020



729 kodissa remontoitiin

viihtyvyysremontti-konseptilla

Vuoden 2020 lopussa rakenteilla oli 516 asuntoa. Espoon Karakalliossa käynnistyi vuoden lopussa ekologista, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista tarjoavan asumisoikeuskohteen rakentaminen. Kohteelle haetaan Joutsenmerkki-ympäristömerkkiä.

Strategian mukaisesti Asuntosäätiö on käynnistämässä hankkeita Tampereella ja Turussa yhteistyössä kaupunkien ja yhteistyökumppaneidensa kanssa. Ensimmäisenä on käynnistymässä Tampereen Niemenrannan asumisoikeuskohteen suunnittelu.

Korjausrakentamisen puolella jatkettiin asumisoikeuskohteiden peruskorjaushankkeita, niin sanottuja viihtyvyysremontteja. Viihtyvyysremonteilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua. Asuntosäätiön

tavoitteena on toteuttaa viihtyvyysremontti asumisoikeuskohteisiin ennen kuin kohde täyttää 30 vuotta.

Koronaviruspandemia viivästytti keväällä viihtyvyysremonttien etenemistä, mutta remontteja käynnistettiin kesän jälkeen suunnitelmien mukaisesti. Vuonna 2020 viihtyvyysremontti valmistui seitsemässä asumisoikeuskohteessa ja remontit aloitettiin 24 kohteessa. Vuonna 2021 tavoitteena on aloittaa viihtyvyysremontti noin 50 asumisoikeuskohteessa.



Puukerrostalo Tapiolaan

Espoon ensimmäinen puukerrostalo valmistui Tapiolan keskustaan alkuvuodesta 2020.

Tuuliniitty 3 on korkotuettu vuokrakohde, jonka asukasvalinnat perustuvat hakijaruokakunnan asunnontarpeeseen, varallisuuteen ja tuloihin.

Asuminen

Asuntosäätiön omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa 17 581 asuntoa, joista 16 572 oli asumisoikeusasuntoja, 456 valtion korkotukemia ja 553 vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla ja vuokra-asunnot Espoossa, Helsingissä, Vantaalla ja Tuusulassa.

Asuntojen kysyntä pysyi vuoden 2020 aikana hyvällä tasolla. Konsernin käyttöaste oli vuoden lopussa 98,02 prosenttia ja vaihtuvuus 15,5 prosenttia. Käyttöaste säilyi samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna. Vaihtuvuus pieneni tavoitteiden mukaisesti. Aukkaat viihtyvät Asuntosäätiön tarjoamissa asunnoissa hyvin.

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asiakastyytyväisyys jatkoi parantumistaan vuonna 2020. NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari. Se mittaa asiakkaan suosittelemahallukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla.

Asuntosäätiön NPS-luku kasvoi vuonna 2020 ollen 21 (2019: 18).

Strategian mukaisesti päättyneen vuoden aikana käynnistettiin koko henkilöstön kattavat valmennukset asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asumisoikeusasukkaiden käytössä olevaa tiedotus- ja asiointikanava Kotikulmaa kehitettiin helppokäyttöisemmäksi ja lisättiin uusia toiminnallisuuksia käytön sujuvoittamiseksi. Viihtyvyyseremontissa olevien kohteiden osalta Kotikulmassa otettiin käyttöön keskustelufoorumit, jotka tiivistävät asukkaiden ja Asuntosäätiön yhteydenpitoa remontin aikana. Keskustelufoorumit jäivät käyttöön myös remontin valmistuttua.

Koronapandemia vaikutti asukasyhteistyöhön: asukaskokoukset siirrettiin keväältä syksyyn. Syksyllä asukaskokoukset pidettiin koronavirustilanteen vuoksi Teams-kokouksina. Myös asumisoikeusasukkaiden budjetti-info järjestettiin Teams-kokouksena. Budjetti-info onnistui hyvin ja keräsi paljon asukkaita tiedon äärelle. Budjetti-info

järjestetään jatkossakin virtuaalisena, mikä mahdollistaa eri puolilla Suomea asuvien asukkaiden osallistumisen. Vuosittainen Asofoorumi pidettiin myös Teams-kokouksena syksyllä. Toteutustavan vuoksi perinteistä Asofoorumin julkilausumaa ei vuonna 2020 laadittu.

Kiinteistöjen pitkäntähtäimen korjaussuunnitelma PTS:n uusi toimintamalli otettiin vuonna 2020 käyttöön. Uuden toimintamallin mukaisesti vuonna 2019 kilpailutetut hankkeet toteutettiin suunnitelmien mukaisesti vuoden 2020 aikana. Ylläpitokorjauksista suurin osa kohdistui yksittäisiin asuntoihin muuttojen yhteydessä. Lisäksi toteutettiin asumisoikeusasunnoissa pitkäaikaiseen asumiseen kannustavia asumistasoa korottavia remontteja sekä kannustettiin asukkaita Staileri-pakettien hyödyntämiseen.

Asuntosäätiö kilpailutti vuonna 2020 uudella kiinteistöhuollon mallilla pääkaupunkiseudun kaikkien yli 360 asumis-

oikeus- ja vuokrakohteen kiinteistöhuollon. Myös asukkaat osallistuivat kilpailutuksen toteutukseen. Uusi kiinteistöhuollon malli korostaa laadukasta tekemistä: asukkaalle muutos merkitsee nopeampaa palvelua ja vähemmän häiriötä asumiseen. Suurin osa sopimuksista astui voimaan lokakuussa 2020. Vuonna 2021 toteutetaan uuden kiinteistöhuollon mallin mukaisesti myös muun Suomen osalta kiinteistöhuollon kilpailutukset.

Asuntosäätiö-konserni kuuluu kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Sopimuksen tavoitteena on vähentää energiankäyttöä sopimuskautena vähintään 7,5 prosenttia ja sopimuskausi jatkuu vuoteen 2025. Vuosittaisena tavoitteena on vähentää normeerattua energiankulutusta 0,9 prosenttia. Vuoden 2020 aikana Asuntosäätiön normeerattu energiankulutus kasvoi 5,1 prosenttia (2019: -0,88%).

98 %

Vahva käyttöaste

Hyvä käyttöaste mahdollistaa, että asumiskustannukset voidaan pitää kurissa.

NPS 21

Tyytyväiset asukkaat

Panostuksemme hyvään asiakaskokemukseen näkyi: NPS nousi edellisen vuoden 19:sta 21:een.

15,5 %

Alhainen vaihtuvuus

Asunnoissa viihdytään: asokodeissa asutaan keskimäärin 8,4 ja vuokrakodeissa 3,0 vuotta.

Riskienhallinta

Asuntosäätiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit jakautuvat strategisiin, operatiivisiin ja taloudellisiin riskeihin sekä vahinkoriskeihin.

Strategisista riskeistä keskeisin on liian useisiin uudishankkeisiin sitoutuminen samalla alueella. Alueen vetovoima voi Asuntosäätiöstä riippumattomista syistä muodostua olennaisesti arvioitua heikomaksi, mistä voi aiheutua asuntojen alhainen käyttöaste ja tarve alentaa käyttövastiketasoa suunnitellusta.

Keskeisimmät operatiiviset riskit liittyvät maineenhallintaan. Joko omasta tai alan muiden toimijoiden toiminnasta voi nousta negatiivisia mediakohuja, jotka saattavat alentaa käyttöastetta ja lisätä vaihtuvuutta sekä aiheuttaa kannaltamme kielteisiä viranomaisten tai rahoittajien reaktioita.

Muita operatiivisia riskejä ovat kiinteistökannan korjausvelan hallitsematon kasvu ja vaativien uudiskohteiden tekniset riskit. Korjausvelan kasvu vaarantaa kohteiden

pitkäaikaisen ja tuottavan käytön. Vaativien kohteiden tekniset riskit voivat toteutessaan johtaa kalliisiin korjaustoimenpiteisiin ja/tai rakennuksen elinkaarikustannusten hallitsemattomaan kasvuun.

Asuntosäätiön riskienhallinnan kannalta keskeisimmät taloudelliset riskit ovat rahamarkkinoiden epävarmuudesta aiheutuvat rahoitusriskit, käyttöasteen lasku, vaihtuvuuden lisääntyminen sekä vuokra- ja vastikesaatavien kasvu sekä vakuutettavissa olevat riskit.

Korkoriskiä vähentää merkittävästi se, että pääosa Asuntosäätiön lainakannasta on valtion korkotuki- ja/tai aravajärjestelmän piirissä. Asuntosäätiön maksuvalmiusriskiä seurataan rahoitusbudjetoinnilla.

Sijoitustoiminnassa noudatetaan Asuntosäätiön hallituksen hyväksymää sijoitusstrategiaa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn antamaa sijoitusohjetta.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi Asuntosäätiö tekee vaikuttamistyötä, ja suuntaa asuntotuotantonsa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Vaikuttamistyö ja asuntotuotannon kohdentaminen pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin ehkäisevät Asuntosäätiön riskejä.

Vireillä olevat asumisoikeus- ja korkotukilainsäädännön uudistukset tuovat osaltaan parannuksia Asuntosäätiön toiminnan edellytyksiin. Lakiluonnoksissa on kuitenkin myös elementtejä, jotka toteutuessaan vaikeuttavat kiinteistöjen omistajan asemaa ja saattavat vähentää alan toimijoiden kiinnostusta kohtuuhintaisen valtion tukeman tuotannon toteuttamiseen.

Kiinteistönpidon strategian toteuttamisella Asuntosäätiö ennaltaehkäisee kiinteistökannan ylläpitotoiminnan riskejä. Kiinteistö-

kannan korjaustoiminnassa Asuntosäätiö noudattaa pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa, jonka avulla korjaukset tehdään oikea-aikaisesti ja kohdennetaan oikein.

Riskit, joihin voidaan varautua vakuutuksilla, kartoitetaan säännöllisesti ulkopuolisen vakuutusasiantuntijan kanssa.

Koronaviruspandemia ei vaikuttanut merkittävästi Asuntosäätiön vuokra- ja vastiketuottoihin vuoden 2020 aikana. Asuntosäätiö arvioi, ettei merkittäviä vaikutuksia synny vuokra- ja vastiketuottoihin myöskään vuonna 2021, eteenkään, mikäli koronarokotukset etenevät suunnitelmien mukaan ja koronaviruspandemia saadaan tukahdutettua. Pitkittyessään koronaviruspandemia voi vaikuttaa Asuntosäätiön rahoituksen saamiseen tai nostaa rahoituksen hintaa.



Ekologista rakentamista

Espoon Karakallioon käynnistyi vuoden 2020 lopussa ekologista, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista tarjoavan asumisoikeuskohteen rakentaminen. Kohteelle haetaan pohjoismaista Joutsenmerkki-ympäristömerkkiä.

Toiminnan kehittäminen

Asuntosäätiölle myönnettiin vuonna 2020 Suomalaisen Työn Liiton Avainlippu-merkki osoitukseksi suomalaisesta alkuperästä ja työllistämisestä kotimaassa sekä Yhteiskunnallinen Yritys -merkki. Merkin voi saada yritys, joka on perustettu tuottamaan yhteiskunnallista hyvää ja joka käyttää suurimman osan voitostaan yhteiskunnallisen haasteen ratkaisemiseen. Merkit tukevat yleishyödyllisyyden ja vastuullisuuden viestintää: Asuntosäätiö tuottaa ja työllistää Suomessa sekä on onnistuneesti yhdistänyt liiketoiminnalliset ja yhteiskunnalliset tavoitteensa.

Horisontti-projekti saatiin päättyneenä vuonna päätökseen. Vuonna 2019 käynnistetyssä projektissa kehitettiin moderneja ajasta ja paikasta riippumattomia työskentelytapoja sekä uudistettiin työtilat. Uudistettu toimisto valmistui loppukesästä 2020 Espoon Tapiolaan Tuulikujalle. Uudistuksen myötä toisesta käytössä olevasta toimistotilasta Helsingin Pasilassa luovuttiin.

Jatkossa koko Asuntosäätiön henkilöstö käyttää yhteistä toimistoa Tapiolassa.

Vuoden 2020 aikana Asuntosäätiö toteutti kokonaisvaltaisen brändin kirkastuksen. Aito yleishyödyllisyys, luotettavuus, vakaus ja vastuullisuus ovat Asuntosäätiön vahvuuksia, joiden varaan kirkastettu brändistrategia nojaa. Jatkossa kaikki viestintä tapahtuu Asuntosäätiönä ja palvelut – asokodit, vuokratodit ja omistuskodit, ovat keskenään samanarvoisia. Myös ulkoinen ilme päivitettiin uuteen aikaan.

Asuntosäätiö-brändi ohjaa syntyviä mielikuvia ja rakentaa näin yhtenäistä asiakaskokemusta. Tavoitteena on profiloitua aidosti yleishyödyllisenä toimijana, joka ajattelee aina asiakkaan parasta. Uusi liike-merkki viestii tarjonnan monipuolisuudesta. Asuntosäätiö tarjoaa aina sopivan asumisratkaisun kaikkiin elämäntilanteisiin. Silmukka talojen välillä viestii entistä eheämmästä Asuntosäätiöstä.

Merkkiin on haettu inspiraatiota myös historiasta: Asuntosäätiön alkuperäisestä liike-merkistä.

Asuntosäätiön vuokra-asuntojen vuokrausta ja pääkaupunkiseudun asumisoikeusasuntojen myyntiä hoitaa Asuntosäätiön oma organisaatio. Muiden kaupunkien asumisoikeusasuntojen myyntiä hoitavat Asuntosäätiön yhteistyökumppanit.

Koronaviruspandemia vaikutti erityisesti Asuntosäätiön myynnin toimintaan keväällä, ja sen vauhdittamana kehitettiin toimintatapoja ottamalla käyttöön virtuaaliset asuntoesittelyt ja sähköiset sopimukset sekä laajennettiin videoiden käyttöä osana myyntiprosessia.

Asuntosäätiö on mukana kiinteistöalaa parhaalla mahdollisella tavalla palvelevaa toiminnanohjausjärjestelmää rakentavassa Kenno-hankkeessa. Tavoitteena on, että kehitettävä järjestelmä tulee kattamaan kiinteistöjen ylläpito-, asumis- ja vuokraus-

toiminnan prosesseja ja kytkeytymään modernien rajapintojen avulla muihin täydentäviin ratkaisuihin. Asuntosäätiö tavoittelee Kenno-hankkeella järjestelmä-ratkaisuihinsa joustavuutta ja ketteryyttä.

Kiinteistöalan, asumisoikeusjärjestelmän ja kohtuuhintaisen asumisen kehittymiseen pyritään vaikuttamaan alan yhdistysten ja järjestöjen kautta. Vuonna 2020 merkittävässä roolissa oli asumisoikeuslain uudistaminen, jonka valmisteluun Asuntosäätiö osallistui mm. lausunnolla ja asiantuntijana kuulemistilaisuuksissa.

Järjestöt, joissa Asuntosäätiö on jäsenenä:

- RAKLI ry
- KOVA ry
- Suomi-Finland Housing and Planning, SFHP ry.
- Asuntoreformiyhdistys, ARY ry
- Green Building Council Finland
- Helsingin seudun kauppakamari
- Suomen asumisoikeusyhteisöt ry

Suomalaista ja aidosti yleishyödyllistä toimintaa

Asuntosäätiölle myönnettiin vuonna 2020 Suomalaisen Työn Liiton Avainlippu-merkki osoitukseksi suomalaisesta alkuperästä ja työllistämisestä kotimaassa sekä Yhteiskunnallinen Yritys-merkki osoitukseksi siitä, että Asuntosäätiö on perustettu tuottamaan yhteiskunnallista hyvää ja, että sen suurin osa voitosta käytetään yhteiskunnallisen haasteen ratkaisemiseen.



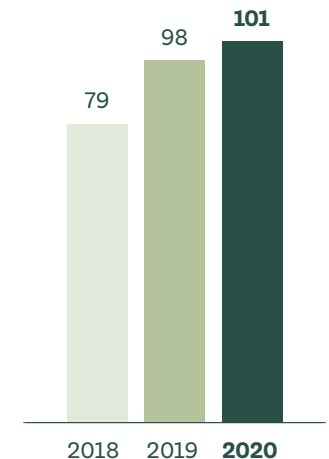
Henkilöstö

Asuntosäätiön henkilöstömäärä jatkoi kasvua, kun erityisesti korjausrakentamisen puolelle viihtyvyysremonttien tekemiseen on rekrytoitu uusia osajia hankkeiden lukumäärän kasvaessa. Asuntosäätiössä työskenteli vuonna 2020 keskimäärin 101 henkilöä.

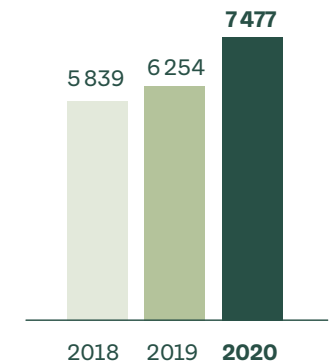
Henkilöstön tyytyväisyyden mittaamista kehitettiin vuonna 2020. Käyttöön otettiin kerran vuodessa toteutettava OTE-henkilöstökysely sekä kaksi kertaa vuodessa toteutettava Hyvä Duuni Fiilis-kyselyt (HDF). Henkilöstön tyytyväisyyttä mitataan näillä kyselyillä jatkossa.

Vuoden 2020 aikana henkilöstön tyytyväisyyttä mitattiin useampaan kertaan. Alkuvuonna 2020 toteutettiin henkilöstökysely, jossa kokonaisarvosana oli 3,8 asteikolla 1–5.

Huhtikuussa toteutettiin laadullinen kysely, jolla mitattiin henkilöstön jaksamista ja koronaviruspandemian vaikutusta jaksamiseen. Tulosten mukaan henkilöstön jaksaminen oli hyvällä tasolla ja Asuntosäätiötä työnantajana kiitettiin siitä, että henkilöstön turvallisuudesta huolehditaan laajalla etätyösuosituksella ja etätyötä helpottavilla joustoilla. Syyskuussa toteutettiin HDF-kysely, jonka tulos oli 3,82 asteikolla 1–5. OTE-henkilöstökyselyn kokonaistyytyväisyyden tulos oli 3,87 asteikolla 1–5. Asuntosäätiön henkilöstö kokee oman työnsä merkityksellisenä ja kollegoilta koetaan saatavan helposti apua ja tukea arjessa.



Henkilöstö keskimäärin



Henkilöstökulut (1000 €)

Vuoden 2020 aikana panostettiin esihenkilötyön kehittämiseen ja erityisesti vuorovai-
kutukseen koronaviruksen aiheuttamissa
haastavissa työolosuhteissa. Yhtenäisen
esihenkilötyön runkona ovat säännölliset
one-to-one-keskustelut ja tiimipalaverit sekä
vuosittaiset tavoitekeskustelut. Esihenkilö-
työn tueksi järjestettiin valmennuksia, muun
muassa fasilitointitaidoista etätyöarjessa.

Vuorovaikutuksen parantamiseen panos-
tettiin tarjoamalla koko henkilöstölle vuoden
aikana useita valmennuksia uusien digitaalisten
työkalujen käyttämiseen ja sovittiin
eri viestintäkanavien rooleista. Lisäksi
otettiin käyttöön päivittäiset vapaa-
muotoiset virtuaaliset kahvihetket sekä
koko henkilöstön infotilaisuudet ja tiimien
vetämät aamiaistilaisuudet yhteisöllisyyden
vahvistamiseksi.

Asuntosäätiö huolehtii henkilöstön hyvin-
voinnista kattavalla terveydenhuollolla.

Henkilöstön työterveys yhtenäistettiin
vuoden 2020 aikana, ja työterveyspalveluita
tuottaa Asuntosäätiölle jatkossa
Terveystalo. Koko henkilöstölle otettiin
käyttöön myös laaja terveysturvavakuutus.
Työtehokkuuden parantamiseksi ja hyvän
ergonomian tukemiseksi henkilöstön
käytössä on myös virtuaalinen
taukoliikunnan sovellus.

Asuntosäätiö panostaa henkilöstön
ammattitaidon ylläpitoon järjestämällä
valmennuksia ja kannustamalla henkilöstöä
osallistumaan ammattitaitoa kehittäviin
koulutuksiin sekä tukee henkilöstön
urheilu- ja virkistystoimintaa. Virkistys-
toiminnan käytännön organisoinnista
vastaa henkilökuntakerho.



Kuva: Parviainen arkitehdit / Gut Studio (Suvi Kesäläinen)

Uudet toimitilat

Asuntosäätiön toimitilat laajenivat
ja uudistuivat Espoon Tapiolassa.
Toimitilat tarjoavat nyt kodikkaat
ja monipuoliset tilat kaikille
konsernin työntekijöille.

Vastuullisuus

Asuntosäätiössä kaiken toiminnan ytimessä on vastuullisuus. Asuntosäätiö toimii rehellisesti, luotettavasti ja ympäristöystävällisesti. Vastuullisuutta ja läpinäkyvyyttä Asuntosäätiö edellyttää myös yhteistyökumppaneiltaan.

Asuntosäätiön olemassaolon tarkoitus on tarjota hyvä ja kohtuuhintainen sekä turvallinen ja toimiva koti ja asuinympäristö mahdollisimman monelle asunnontarvitsijalle.

Asuntosäätiö toteuttaa sääntöjen mukaista tarkoitustaan asunnontarvitsijoiden hyväksi käyttämällä toiminnastaan saamansa varat omistamiensa kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamisen. Suurin osa Asuntosäätiön asuntoja tarjoavista yhtiöistä on aravalaissa tarkoitettuja

yleishyödyllisiä yhtiöitä, jotka toimivat omakustannusperiaatteella. Yleishyödyllisyys luo pohjan kohtuuhintaiselle asumiselle.

Turvallinen asuminen syntyy asumiskulujen taloudellisesta ennakoitavuudesta, ammattimaisesta kiinteistöjen rakennuttamisesta ja ylläpidosta sekä hyvästä asiakaspalvelusta. Kodin toimivuus syntyy asukkaiden tarpeet huomioivasta asuntojen laadukkaasta suunnittelusta sekä toteutuksesta.

Asuntosäätiö on monin tavoin mukana ilmastomuutoksen hillitsemisessä. Asuntosäätiö on mukana kiinteistöalan energiansäästösopimuksessa (VAETS). Sopimuksen mukaan konsernin omistuksessa olevien kiinteistöjen energiansäästötavoite vuoteen 2025 mennessä on 7,5 %.

Olemassa olevaan asuntokantaan on toteutettu lukuisia energiaa säästäviä toimenpiteitä ja asukkaita kannustetaan myös omaan toimintaan järkevään energiankulutukseen.

Asuntosäätiö työllistää merkittävän määrän henkilöitä ympäri Suomen. Rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneilta vaaditaan kuulumista Suomen Vastuu Groupin (entinen Suomen Tilaaajavastuu) Luotettava Kumppani -palveluun.

Asuntosäätiö oli vuonna 2020 Lasten ja nuorten säätiön HuippuHarkka-kumppanina. HuippuHarkassa on tavoitteena on tarjota nuorille alle 30-vuotiaille onnistumisen koke-

muksia työharjoittelussa. HuippuHarkassa Asuntosäätiön noin 150 pääkaupunkiseudun kohteen viheralueiden hoidosta vastaava Lassila & Tikanoja tarjosi Asuntosäätiön nuorille asukkaille mahdollisuuden tutustua työelämää viherpalvelujen tehtävissä.

Asuntosäätiö on käynnistänyt vuoden 2020 lopussa vastuullisuusohjelman luomisen koko konsernille. Vastuullisuusohjelma tulee perustumaan säätiön tarkoitukseen ja strategiaan, ja se kokoaa Asuntosäätiön vastuullisuuden olennaisuudet, tavoitteet ja mittarit. Vuonna 2021 valmistuvalla vastuullisuusohjelmalla Asuntosäätiö sitoutuu YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



Kierrätys osa vastuullisuutta

Asuntosäätiö tekee yhteistyötä Kierrätyskeskuksen kanssa pääkaupunkiseudulla. Koska asumisoikeusasuntoihin toteutettavissa viihtyvyysremonteissa uusitaan suurin osa asuntojen kodinkoneista, vanhat koneet lahjoitetaan Kierrätyskeskukselle hyödynnettäväksi. Yhteistyön ansiosta luonnonvaroja säästyι vuonna 2020 yli 100 000 kg.

Näkymät vuodelle 2021



Näkymät vuodelle 2021

Suomen talouden ennakoidaan kääntyvän vuonna 2021 verkkaiseen kasvuun, mikäli koronaviruspandemia saadaan hallintaan ja tukahdutettua rokotteiden avulla. Rakennusteollisuus RT ennakoii, että rakentaminen vähenee neljä prosenttia ja jarruttaa osaltaan talouden ja työllisyyden toipumista. Asuntorakentaminen hidastuu vapaarahoitteisen tuotannon laskun vuoksi alle vuotuisen asuntotarpeen ja hiljenee etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. ARA-tuotannolla on RT:n mukaan elvyttävä rooli ja ARA-tuotannon määrän ennakoitaaankin kasvavan.

VTT:n mukaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana Suomeen tarvitaan uusia asuntoja yhteensä 700 000 eli

vuosittain 35 000 kappaletta. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Helsingin seutukunnan osuus on puolet.

Asuntosäätiön tavoitteena on käynnistää vuoden 2021 aikana noin 400 asunnon tuotanto. Asunnoista osa on vuokra- ja osa asumisoikeushuoneistoja.

Viihtyvyyssremontteja asumisoikeuskohteissa on tavoitteena vuonna 2021 toteuttaa merkittävä määrä. Viihtyvyyssremonteilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua.

Koronaviruspandemia vaikuttaa vuonna 2021 viihtyvyysremontteihin hidastamalla jonkin verran niiden toteutusta: maaliskuussa 2021 alkanut niin sanottu sulkutila siirsi remonttien aloituksia. Koronaviruspandemia saattaa myös viivästyttää uudistuotannon aloituksia ja viivästyttää hankkeiden valmistumista. Mahdolliset töiden keskeytykset saattavat lisätä hankkeiden kustannuksia sekä urakoitsijoiden esittämiä korvausvaateita.

ARA-tuotanto ei ole valtakunnallisesti lisääntynyt toivotulla tavalla. Vapaa-rahoidteisten vuokra- ja omistusasuntojen korkean hinnan vuoksi kohtuuhintaisista asunnoista on markkinoilla kova kysyntä. Koronaviruspandemia on entisestään vaikuttanut monen suomalaisen talouteen. Epävarma taloustilanne suosii vuokra- ja asumisoikeusasumista. Aukkaiden maksukykyyn soveltuvaa asuntotarjontaa ei ole riittävästi pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupunkikeskuksissa.

Asumisoikeuslain uudistaminen on yhä kesken, ja aiheuttaa epävarmuutta toiminnan kehittämiseen.

Vuonna 2021 Asuntosäätiön asuntojen käyttöasteen ennakoidaan pysyvän hyvänä ja vaihtuvuuden pienenä. Toiminnan kehittämistä asiakaskokemuksen parantamiseksi jatketaan, ja tavoitteena on kasvattaa edelleen asiakastytytyväsyyttä.

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihdon ennakoidaan olevan vuonna 2021 noin 195 milj. euroa ja tuloksen positiivinen edellyttäen, että tuotanto-ohjelman mukaiset noin 400 asuntoa voidaan toteuttaa suunnitellulla tavalla.



Juhlavuosi

Asuntosäätiö täyttää 70 vuotta vuonna 2021.

Hallinto ja talous



Säätiön tarkoitus

Säätiön nimi on Asuntosäätiö sr ja sen kotipaikka Espoon kaupunki. Vuosi 2020 oli Asuntosäätiö sr:n 69. toimintavuosi. Asuntosäätiö sr -konserni (myöhemmin Asuntosäätiö) tekee työtä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi tarjoten parasta asumista elämän eri vaiheisiin, missiona Hyvä koti kaikille.

Asuntosäätiö sr koordinoi ja linjaa keskitetysti säätiön toiminta-ajatusta ja tarkoitusta toteuttavien tytäryhtiöiden toimintaa ja tuloksellisuutta.

Asuntosäätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asuma-kaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmällä pitäen. Asuntosäätiön kaikki

toiminta on säätiön tarkoituksen toteuttamista. Asuntosäätiön tarkoituksena ei ole välittömän voiton tai taloudellisen edun tavoittaminen.

Asuntosäätiö voi toteuttaa tarkoitustaan välittömästi omassa toiminnassaan ja omistamiensa yhtiöiden kautta. Asuntosäätiö voi harjoittaa sijoitustoimintaa lain sallimalla tavalla. Toimintansa rahoittamiseksi säätiö voi harjoittaa tarkoituksen toteuttamiseen läheisesti liittyvää rakennuttamis-, rakennus-, kiinteistöhuolto-, isännöinti-, konsultointi-, suunnittelu- ja kehittämistoimintaa sekä myydä maa-alueita, asuntoja sekä muita huoneistoja. Asuntosäätiön tarkoitusta toteutetaan muun muassa tarjoamalla konsernin omistuksessa olevia noin 17 600 vuokra- ja asumisoikeusasuntoja kodeiksi asunnontarvitsijoille. Lisäksi tarkoituksensa toteuttamiseksi Asuntosäätiö tuottaa vuosittain mahdollisuuksiensa mukaan lisää uusia asuntoja eri rahoitusmuodoilla.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi ja luodakseen edellytykset alueiden rakentamiselle säätiö voi:

- Hankkia itselleen tarpeellisia maa-alueita.
- Ryhtyä hankkimillaan alueilla tai muiden omistamalla alueilla yksin tai yhteistyössä muiden kanssa toimenpiteisiin asianmukaisen kaavan tai rakennussuunnitelman tai niihin välttämättömien muutosten aikaansaamiseksi.
- Harjoittaa alueiden rakentamiseen liittyvää suunnittelua ja konsultointia sekä kiinteistöjen kehittämistoimintaa.
- Valvoa ja johtaa alueiden rakentamista.
- Ryhtyä itse kaikkiin sellaisiin toimenpiteisiin, jotka edistävät alueiden rakentumista, kuten rakentaa tai rakennuttaa itselle tai muille asuntoja, huoneistoja, asuinkiinteistöihin liittyviä yhteistiloja, liiketiloja sekä muita vastaavia tiloja.
- Rakentaa, rakennuttaa ja kehittää erityyppisiä alueiden tarpeita palvelevia toimintoja ja rakennuksia, katuja, teitä sekä viemäri- ja johtoverkostoja jne.
- Omistaa, hallita ja ylläpitää kiinteistöjä, osakkeita, osuuksia, rakennuksia, asuntoja ja toimitiloja.
- Harjoittaa kiinteistöhuolto- ja isännöintitoimintaa.
- Harjoittaa asuntojen, osakkeiden, osuuksien ja kiinteistöjen ja maa-alueiden osto-, myynti-, välitys- ja muutaluovutustoimintaa sekä vuokraustoimintaa.
- Antaa lainoja, takauksia sekä muuta rahoitusta sekä tuottaa tarkoituksen toteuttamiseen liittyviä talous-, hallinto- ja rahoituspalveluja.
- Osta, tuottaa ja myydä asumiseen sekä kiinteistöihin liittyviä palveluita.
- Suorittaa asuntopolitiikkaan ja suunnitteluun liittyvää kehittämis-, tutkimus-, markkinointi-, tiedottamis- ja julkaisutoimintaa.
- Rakentaa ja ylläpitää yhteistyöverkostoja
- Edistää säätiön tarkoitukseen liittyvää julkista keskustelua sekä vaikuttaa alan lainsäädäntötyöhön sekä toteuttaa tarkoitustaan muilla laillisilla tavoilla.

Konsernin rakenne

Asuntosäätiö sr

Asuntosäätiö koordinoi ja linjaa säätiön toiminnan tarkoitusta ja sitä toteuttavien tytäryhtiöiden toimintaa ja tuloksellisuutta keskitetysti. Asuntosäätiö on konsernin emoyhteisö omistaen tytäryhtiöt sata-prosenttisesti. Säätiö hoitaa konsernin hallinto- ja toimistopalvelut sekä omistaa ja vuokraa asuntoja.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Yhtiö omistaa asumisoikeusasuntoja 31 paikkakunnalla Suomessa. Yhtiö on aravalaissa tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

Yhtiö omistaa Espoossa, Helsingissä, Vantaalla ja Tuusulassa valtion korkotukemia vuokra-asuntoja. Yhtiö on aravalaissa tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö.

Asuntosäätiön Asunnot Oy

Yhtiö omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulla.

Asuntosäätiön Asunnot II Oy

Yhtiö omistaa Espoon Tapiolassa vuokra-asuntoja.

Asuntosäätiön Omaisuus Oy

Yhtiö omistaa rajoituksista vapautuneita omistusasuntoja Espoossa.

Asuntosäätiön Paletti Oy

Asuntosäätiön Paletti Oy:n toimiala on vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) tarkoittamien vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen. Yhtiön toiminta käynnistyi loppuvuodesta 2019.

Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy

Yhtiö omistaa Asuntosäätiö-konsernin rakentamattomat maa-alueet ja vastaa niiden kaavoituksesta ja kehittämis-toiminnoista sekä omistaa vuokra-asuntoja.

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy

Yhtiö vastaa Asuntosäätiö-konsernissa rakennutettavien asuntojen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja markkinoinnista.

Asuntosäätiön Isännöinti Oy

Yhtiö vastaa Asuntosäätiö-konsernin omistuksessa olevan ja omistukseen rakennettavan vuokra-asuntokannan isännöinnistä ja asumispalveluista.

Säätiön hallinto ja päättävät elimet 2020

Asuntosäätiö sr:n valtuuskunta kokoontui yhden kerran toimintavuoden aikana. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Hanna Kuntsi 16.9.2020 saakka ja tästä eteenpäin Petri Pohjonen.

Säätiön hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 11 kertaa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Juha Kotikangas 16.9.2020 saakka ja tästä eteenpäin Anne Viita.

Asuntosäätiö sr:n toimitusjohtajana on toiminut Esa Kankainen.

Säätiön varsinaisena tilintarkastajana on toiminut PricewaterhouseCoopers Oy, tilintarkastusyhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Samuli Perälä, KHT.

VALTUUSKUNTA 2020

Perustajajärjestön nimeämät jäsenet

Hanna Kuntsi	pj. 16.9. saakka	Vuokralaiset VKL ry
Petri Pohjonen	pj. 16.9. alkaen	Invalidiliitto ry
Eija Hietanen	I varapj. 16.9. saakka	SAK ry
Lauri Muranen	I varapj. 16.9. alkaen	SAK ry
Pasi Mustonen	II varapj.	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry
Maria Kaisa Aula	jäsen	Väestöliitto ry
Suna Kymäläinen	jäsen 16.9. alkaen	Vuokralaiset VKL ry

Asiantuntijajäsenet

Marketta Kyttä	professori	Aalto-yliopisto
Pekka Leskinen	puutarhaneuvos	Ramboll Finland
Jaakko Sippola	johtaja	Suomen Olympiakomitean tukisäätiö
Mari Vaattovaara	professori	Helsingin yliopisto
Mikko Viljakainen	TkL, lehtori	Savonia AMK

HALLITUS 2020

Hallituksen jäsenet

Juha Kotikangas	pj. 16.9. saakka	Invalidiliitto ry
Anne Viita	pj. 16.9. alkaen, I varapj. 16.9. saakka	Vuokralaiset VKL ry
Eija Koivuranta	I varapj. 16.9. alkaen, II varapj 16.9. saakka	Väestöliitto ry
Stina Stavén	II varapj. 16.9. alkaen	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry
Hannu Jouhki	jäsen	SAK ry

JOHTORYHMÄ 2020

Johtoryhmän jäsenet

Esa Kankainen	Asuntosäätiö-konsernin tj.
Katariina Haigh	Hankekehitysjohtaja
Turkka Keravuori	Rakennuttamisjohtaja
Eva Lipsunen	Hallintojohtaja
Matti Pasanen	Talousjohtaja
Kimmo Rintala	Asiakkuusjohtaja
Jari Riskilä	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tj.
Eija Salminen	Talousjohtaja (31.3. saakka)
Tom Salomonson	Myynti- ja markkinointijohtaja

Asuntosäätiö ei ole hankkinut tilikauden aikana määräysvaltaa toisesta yhteisöstä tai säätiöstä. Säätiö ei ole ollut sulautumiseen osallisena tilikaudella.

Lähipiiritoimet

Asuntosäätiön tiedossa ovat seuraavat lähipiiritoimet, jotka tilikauden aikana on tehty Asuntosäätiön lähipiiriin kuuluvien kanssa. Säätiön lähipiiriin kuuluu laaja joukko ihmisiä ja yhteisöjä. Säätiössä tehdään vuosittain merkittävä määrä erilaisia taloudellisia toimia. Edellä mainituista johtuen on mahdollista, että seuraavana esitetyissä lähipiiritoimissa ei ole kaikki taloudelliset toimet, joita on tehty säätiön tai säätiön tytäryhteisöjen ja säätiön suppeampaan lähipiiriin kuuluvan välillä.

Säätiön lähipiiriin kuuluva voi tehdä taloudellisen toimen säätiön tai säätiön tytäryhteisön kanssa samoilla ehdoilla ja samalla hinnalla, millä sopimus tehtäisiin lähipiiriin kuulumattoman henkilön kanssa.

Säätiön hallituksen jäsenet eivät ole tehneet taloudellisia toimia säätiön tai säätiön tytäryhteisön kanssa toimintavuoden aikana.

Asuntosäätiö on pantannut osakkeita ja kiinteistökiinnityksiä sekä antanut takauksia ja lainoja tytäryhteisöilleen ja näiden tytäryhteisöille luodakseen edellytykset alueiden rakentamiselle säännöissä määrätyn toimintansa tarkoituksen toteuttamiseksi.

LÄHIPIIRITOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN

JA SEN TYTÄRYHTEISÖJEN VÄLILLÄ (1 000 €)

2020

2019

Sijoitukset tytäryhteisöihin

Tasearvo tilikauden alussa	6 157	6 157
Tasearvo tilikauden lopussa	6 664	6 175

Liiketapahtumat tytäryhteisöjen kanssa

Palveluiden myynti	2 528	2 336
Palveluiden osto	98	26

Saamiset tytäryhteisöiltä

Pitkäaikaiset lainat	286	541
Lyhytaikaiset lainat	255	545
Myyntisaamiset	0	1
Siirtosaamiset	1 633	964
	2 174	2 051

Velat tytäryhteisöille

Siirtovelat	44	53
Vastuut ja vastuusitoumukset tytäryhteisöjen puolesta		
Pantatut osakkeet	1 613	1 613
Pantatut kiinnitykset	7 00	700
Annetut takaukset	29 821	30 138
YHTEENSÄ	32 134	32 451

JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Asuntosäätiön hallitukselle maksetaan kuukausipalkkio sekä kokouspalkkiot säätiöstä. Säätiön tytäryhteisöjen hallituksien jäsenille lukuun ottamatta toimihenkilöitä maksetaan kokouspalkkiot.

Ohessa on ilmoitettu säätiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle säätiöstä ja säätiön tytäryhteisöistä maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärät. Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot on yhdistetty hallituksen palkkoihin ja palkkioihin.

MUUT TALOUDELLISET TOIMET ASUNTOSÄÄTIÖSSÄ

Asuntosäätiön henkilöstöllä on ollut mahdollisuus nimettyyn golf-pelioikeuteen osittain edustustehtävien hoitamista varten ja osittain henkilöstön työkyvyn ylläpitämiseksi. Lisäksi henkilöstöllä on ollut mahdollisuus saada 4,00 euron arvoisia liikuntaseteleitä 100 kpl / työntekijä omaehtoiseen liikuntaan.

JOHDON PALKAT JA PALKKIOT (1 000 €)	2020	2019
Johdon palkat ja palkkiot	366	319

LÄHIPIIRITOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN TYTÄRYHTEISÖISTÄ SÄÄTIÖN LÄHIPIIRIIN KUULUVIEN KANSSA (1 000 €)	2020	2019
--	------	------

Hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja sijaiset sekä tilintarkastajat

Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	18	18
Asumisoikeussopimukset	32	32

Perheenjäsenet

Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	14	18
Asumisoikeussopimukset	8	19

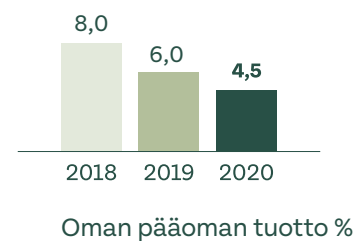
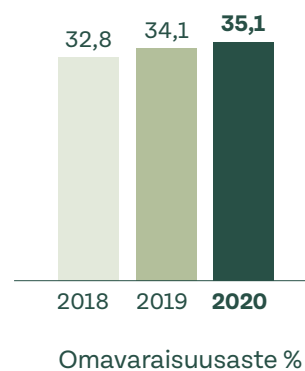
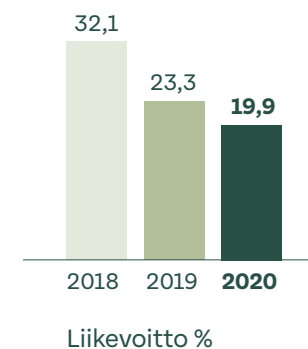
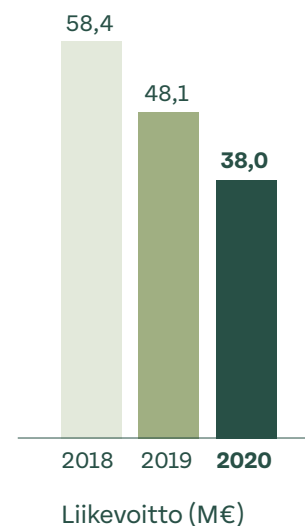
Yllä esitetyt asuntojen vuokrasopimusten arvot sisältävät yhteenlasketut vuosivuokrat.

Taloudellinen asema

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihto vuonna 2020 oli 191,6 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 0,4 miljoonaa euroa.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2020 oli 1 704,1 miljoonaa euroa ja korollinen vieras pääoma 968,5 miljoonaa euroa.

Rakennuttamisen myytävän tuotannon liikevaihto on laskettu velattomin myyntihinnoin. Projektityhtiöiden yhtiölainaosuudet on esitetty taseen vieraassa pääomassa, yhteensä 22,9 miljoonaa euroa.



Tilinpäätös



Konsernin tuloslaskelma (1 000 €)

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
LIKEVAIHTO	191 558	206 033
Osuus osakkuusyritysten voitosta	14	127
Liiketoiminnan muut tuotot	170	524
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	107 943	102 229
Varastojen lisäys-/vähennys+	5 810	11 545
Ulkopuoliset palvelut	3 644	8 757
Materiaalit ja palvelut yhteensä	117 397	122 531
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	6 322	5 208
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	975	926
Muut henkilösivukulut	180	120
Henkilöstökulut yhteensä	7 477	6 254
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	27 069	26 934
Arvonalentumiset vaihto-omaisuudesta	0	1 149
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	15	35
Liiketoiminnan muut kulut	1 747	1 690
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	38 037	48 091

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	73	74
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	2 476	1 586
Arvonalent. pysyvien vast. hyödykkeistä	0	-830
Arvonalent. vaihtuvien vast. arvopap.	-51	-3
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-7 686	-7 782
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 188	-6 955
VOITTO (TAPPIO) ENNENTILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	32 849	41 136
Laskennallinen verovelan muutos	-6 482	-7 330
Verot yhteensä	-6 617	-8 733
Vähemmistösuudet	-25 876	-29 965
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	356	2 438

Konsernin tase (1 000 €)

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	301	275
Muut aineettomat hyödykkeet	2 999	28 930
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 300	29 205
 Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	215 279	184 568
Rakennukset ja rakennelmat	1 262 803	1 234 889
Koneet ja kalusto	1 197	894
Muut aineelliset hyödykkeet	784	765
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	43 949	21 730
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 524 012	1 442 846
 Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	5 528	5 529
Muut osakkeet ja osuudet	22 061	21 615
Sijoitukset yhteensä	27 589	27 144
 PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 554 901	1 499 195

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Maaomaisuus	3 938	3 938
Keskeneräiset työt	29 172	30 859
Osakkeet	18 930	18 160
Ennakkomaksut	3 191	2 657
Vaihto-omaisuus yhteensä	55 231	55 614
 Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	4 242	2
Siirtosaamiset	2	31
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	4 244	33
 Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 511	4 588
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	886	1 560
Muut saamiset	501	220
Siirtosaamiset	2 953	1 621
Laskennalliset verosaamiset	17	25
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 868	8 014

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	33 767	52 944
Rahat ja pankkisaamiset	50 121	31 221
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	149 231	147 826
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 704 132	1 647 021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	2	2
Arvonkorotusrahasto	126	126
Muut rahastot		
Vararahasto	63	63
Käyttörahasto	1 964	1 964
Muut rahastot yhteensä	2 027	2 027
Edellisten tilikausien voitto/tappio	32 045	29 607
Tilikauden voitto	356	2 438
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	34 556	34 200
VÄHEMMISTÖOSUUDET	561 451	525 405

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	156 407	136 617
Eläkelainat	383	766
Asumisoikeusyhtiölainat	715 049	724 418
Laskennallinen verovelka	82 127	75 652
Muut velat	18 926	18 256
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	972 892	955 709
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	34 134	25 630
Eläkelainat	383	383
Asumisoikeusyhtiölainat	62 141	70 146
Saadut ennakot	5 622	5 218
Ostovelat	15 837	13 257
Velat saman konsernin yrityksille	76	212
Muut velat	5 859	5 622
Siirtovelat	11 181	11 239
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	135 233	131 707
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 108 125	1 087 416
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 704 132	1 647 021

Emoyhtiön tuloslaskelma (1 000 €)

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
LIKEVAIHTO	2 408 446,09	2 409 017,33
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 146 723,65	1 075 017,15
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	171 830,77	187 605,32
Muut henkilösivukulut	26 607,81	19 694,33
Henkilöstökulut yhteensä	1 345 162,23	1 282 316,80
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	45 730,86	7 497,10
Liiketoiminnan muut kulut	1 103 649,83	1 115 215,44
LIKEVOITTO /-TAPPIO	-86 096,83	3 987,99

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	1 349 128,78	279 128,78
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	17 259,00	17 259,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	10 066,25	14 127,66
Muilta	2 579,67	2 679,29
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-118 544,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		
Muille	-44 687,35	-59 805,69
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 334 346,35	134 845,04
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 248 249,52	138 833,03
Tuloverot	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO	1 248 249,52	138 833,03

Emoyhtiön tase (1 000 €)

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	157 295,81	0,00
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	13 994,16	13 994,16
Rakennukset ja rakennelmat	344 231,17	347 708,25
Koneet ja kalusto	9 808,59	12 738,42
Muut aineelliset hyödykkeet	62 087,75	62 087,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	430 121,67	436 528,58
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6 664 244,52	6 174 744,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	31 000,00	31 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	4 822 330,04	4 709 393,25
Sijoitukset yhteensä	11 517 574,56	10 915 137,77
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 104 992,04	11 351 666,35

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	255 000,00	510 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	5 277,65	17 593,36
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 888 021,61	1 510 111,24
Siirtosaamiset	8 486,32	103 696,97
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 901 785,58	1 631 401,57
Rahat ja pankkisaamiset	423 265,46	298 224,45
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 580 051,04	2 439 626,02
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 685 043,08	13 791 292,37

	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Käyttörahassto	1 959 770,55	1 959 770,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	8 740 904,03	8 602 071,00
Tilikauden voitto/tappio	1 248 249,52	138 833,03
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	11 950 605,98	10 702 356,46
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 534 150,69	1 714 472,72
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	255 000,00	510 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 789 150,69	2 224 472,72
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	178 126,84	174 049,00
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	255 000,00	255 000,00
Ostovelat	6 178,95	36 433,42
Velat saman konsernin yrityksille	44 328,10	52 913,00
Muut velat	258 726,50	202 315,78
Siirtovelat	202 926,02	143 751,99
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	945 286,41	864 463,19
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 734 437,10	3 088 935,91
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 685 043,08	13 791 292,37

Konsernin suora rahoituslaskelma

	2020	2019
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Myynnistä saadut maksut	194 806	199 640
Maksut liiketoiminnan kuluista	-121 118	-115 532
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	73 688	84 108
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rah.kuluista	-7 686	-9 796
Saadut korot liiketoiminnasta	2 425	753
Saadut osingot liiketoiminnasta	73	74
Maksetut välittömät verot	-135	-1 403
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	68 365	73 736
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-2 295	-1 137
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-80 036	-51 949
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-5 434	-763
Luovutustuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	4 988	1 350
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-82 777	-52 499

	2020	2019
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Oma pääoma (vara-+asumisoikeusrahasto)	7 693	4 578
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	466	6 954
Pitkääaikaisten lainojen muutokset	10 073	-57 444
Konserni/omistusyhteisyrityslainat	-137	7
Luovutustulot rahoitusarvopapereista	19 177	5 078
Konsernilainojen anto	-3 960	0
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	33 312	-40 826
RAHAVAROJEN MUUTOS	18 900	-19 589
Rahavarat tilikauden alussa	31 221	50 810
Rahavarat tilikauden lopussa	50 121	31 221

Tilinpäätöksen liitetiedot



Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt lukuunottamatta rakennusaikaisia vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä sekä Asuntosäätiön Omaisuus Oy:n omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yhtiöistä on kerrottu liitetietojen kohdassa ”Omistusosuudet konserniyrityksissä”.

Konserniyhtiöt yhdistellään konserniin hankintamenomenetelmällä. Konsernin yhdistelyssä on eliminoitu konserniyhtiöiden väliset tuotot ja kulut sekä sisäiset katteet, keskinäiset saamiset ja velat sekä keskinäinen osakeomistus. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osalta sisäisiä kauppavoittoja ei ole eliminoitu. Selvitys tästä on liitetietojen kohdassa ”Vakuudet ja vastuusitoumukset”.

Konsernitilinpäätöksessä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osalta on noudatettu Kirjanpitolautakunnalta haettua lausuntoa, jonka mukaan omassa pääomassa esitetään voittovaroista se osuus, mihin konserni on oikeutettu erityislainsäädännön asettamien rajoitusten mukaan ja loput voittovaroista esitetään kohdassa ”Vähemmistöosuudet”. Kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan myös asumisoikeusmaksut esitetään kohdassa ”Vähemmistöosuudet”.

Rakennusaikaisten projektien sekä tulot että kulut on tuloutettu valmiusasteen mukaisesti. Myytävien asuntojen osalta rakennuttamistoiminnan liikevaihto on laskettu tuloutettavan valmiusasteen mukaan projektin velattomasta kokonaismyyntihinnasta. Projektin tuloutettava

valmiusaste = projektin valmiusaste
x osakkeiden myyntiaste.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintameno. Keskeneräiset tuotteet muodostuvat rakennusprojektien kertyneistä kuluista mukaan lukien tonttikustannukset.

Rakennusprojektiyhtiöiden nostama myymättömiin huoneistoihin kohdistuva yhtiölainaosuus on esitetty pitkäaikaisen vieraan pääoman erässä ”Lainat rahoituslaitoksilta”.

Asuntosäätiö-konsernin kaikki toiminta on säätiön sääntöjen mukaista varsinaista toimintaa. Konsernilla ei ole varainhankintaa eikä sijoitus- ja rahoitustoimintaa. Konserni ei saa avustuksia toimintaansa varten.

Tuloslaskelman liitetiedostot

LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN (1 000€)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Kiinteistöjen osakkeiden myynti	0	0	4 989	15 036
Suunnittelu ja rakennuttaminen		0	8 059	16 697
Vuokraustoiminta	511	503	178 465	174 281
Vuokraustoiminta	1 860	1 906	8	8
Muu toiminta	37	0	37	11
	2 408	2 409	191 558	206 033

PROJEKTIN OSATULOUTUS (1 000€)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Valmiusasteen sekä myynnin toteutumisen mukaan tuloutettu liikevaihto luovutetut projektit	0	0	1 664	15 800
Valmiusasteen sekä myynnin toteutumisen mukaan tuloutettu liikevaihto luovuttamattomat projektit	0	0	4 105	904
Tilaukanta valmiusasteen sekä myynnin mukaan tuloutuvat projektit	0	0	7 688	9 891

POISTOT

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeen todennäköisen käyttöiän perusteella. Poistoajat kuvaavat yhtiön omaisuuden kulumista odotettavissa olevan elinkaaren mukaisesti. Asuinrakennuksissa poistoaika on 67 vuotta ja muissa hyödykkeissä 4 - 10 vuotta.

HENKILÖSTÖKULUT (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Palkat ja palkkiot	1 147	1 075	6 322	5 208
Eläkekulut	172	187	975	926
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	26	20	180	120
Henkilöstökulut yhteensä	1 345	1 282	7 477	6 254
Hallitukselle ja valtuuskunnalle maksetut palkkiot	82	77	133	128
Yhtiön palveluksessa tilikauden aikana keskimäärin	14	14	101	98
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT (1000 €)				
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	15	13	116	104
Muut palvelut	0	0	29	12
	15	13	145	116
VEROT (1000 €)				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	0	0	135	1 403
Laskennallisen verovelan muutos	0	0	6 482	7 330
	0	0	6 617	8 733

TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT

Liittymismaksujen esitystapaa on muutettu vertailukauteen nähden. Liittymismaksut on esitetty vuonna 2019 muissa aineettomissa hyödykkeissä ja vuonna 2020 maa- ja vesialueissa.

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET (1 000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	275	290
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	36	0
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-10	-16
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	301	274
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	28 930	28 284
Lisäykset tilikauden aikana	196	0	2 259	1 176
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	0	-39
Siirto maa-alueisiin	0	0	-27 437	0
Suunnitelman mukaiset poistot	-39	0	-753	-491
Menojäännös tilikauden lopussa	157	0	2 999	28 930
MAA- JA VESIALUEET				
Menojäännös tilikauden alussa/lopussa	14	14	184 568	175 781
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	3 358	9 211
Siirto muista aineettomista hyödykkeistä	0	0	27 437	0
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-84	-424
Menojäännös tilikauden lopussa	14	14	215 279	184 568

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
Rakennukset ja rakennelmat				
Menojäännös tilikauden alussa	347	351	1 234 889	1 218 253
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	55 369	45 331
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-1 382	-2 368
Suunnitelman mukaiset poistot	-3	-4	-26 073	-26 327
Menojäännös tilikauden lopussa	344	347	1 262 803	1 234 889
Koneet ja kalusto				
Menojäännös tilikauden alussa	13	14	894	991
Lisäykset tilikauden aikana	0	3	578	168
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-44	-20
Suunnitelman mukaiset poistot	-3	-4	-231	-245
Menojäännös tilikauden lopussa	10	13	1 197	894
Muut aineelliset hyödykkeet				
Menojäännös tilikauden alussa	62	62	765	747
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	20	18
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-2	0
Menojäännös tilikauden lopussa	62	62	783	765
Enn.maksut ja keskener.hankinnat				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	21 730	21 697
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	56 877	48 426
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-34 658	-48 393
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	43 949	21 730

SAAMISTEN ERITTELY (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	255	510	0	0
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	255	545	0	0
Muut saamiset	0	0	885	1 560
Siirtosaamiset	1 633	965	0	0
Yhteensä	1 888	1 510	885	1 560
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	5	17	1 511	4 589
Laskennalliset verosaamiset	0	0	17	25
Muut saamiset	0	0	501	220
Siirtosaamiset	9	104	2 953	1 621
Yhteensä	14	121	4 982	6 455
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 902	1 631	5 867	8 015

Taseen vastattavien liitetiedot

OMAPÄÄOMA (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
SIDOTTU OMA PÄÄOMA				
Peruspääoma				
Tilikauden alussa	2	2	2	2
Tilikauden lopussa	2	2	2	2
Arvonkorotusrahasto				
Tilikauden alussa	0	0	126	126
Tilikauden lopussa	0	0	126	126
Vararahasto				
Tilikauden alussa	0	0	63	63
Tilikauden lopussa	0	0	63	63
Käyttörahasto				
Tilikauden alussa	1 960	1 960	1 964	1 964
Tilikauden lopussa	1 960	1 960	1 964	1 964
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 962	1 962	2 155	2 155
VAPAA OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voitto/tappio				
Tilikauden alussa	8 741	8 602	32 046	29 607
Tilikauden lopussa	8 741	8 602	32 046	29 607
Tilikauden voitto/tappio	1 248	139	356	2 438
Vapaa oma pääoma	9 989	8 741	32 401	32 045
Oma pääoma yhteensä	11 951	10 703	34 556	34 200

VÄHEMMISTÖOSUUDET

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina hyödykkeen todennäköisen käyttöiän perusteella. Poistoajat kuvaavat yhtiön omaisuuden kulumista odotettavissa olevan elinkaaren mukaisesti. Asuinrakennuksissa poistoaika on 67 vuotta ja muissa hyödykkeissä 4 - 10 vuotta.

VELKOJEN ERITTELY (1 000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
PITKÄAIKAISET VELAT				
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 534	1 714	871 457	861 034
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	255	510	383	766
Muut velat	0	0	18 926	18 256
	1 789	2 224	890 766	880 056
LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat	0	0	76	212
Siirtovelat	44	53	0	0
	44	53	76	212
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	178	174	96 275	95 776
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	255	255	383	383
Saadut ennakot	0	0	5 622	5 218
Ostovelat	6	36	15 837	13 257
Muut velat	259	202	5 859	5 622
Siirtovelat	203	144	11 181	11 239
	901	811	135 157	131 495
Lyhytaikaiset velat yhteensä	945	864	135 233	131 707

VAIHTO-OMAISSUUSYHTIÖIDEN VELAT (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Vaihto-omaisuusyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	0	0	1 539	5 791

LASKENNALLISET VEROVELAT (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoeroista johtuvat	0	0	45 658	42 453
Asuintalovarausista johtuvat	0	0	35 334	32 095
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat	0	0	1 134	1 104
Laskennalliset verovelat yhteensä	0	0	82 126	75 652

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, Espoo			100 %	100 %
Suurpellon Kehitys Oy, Espoo			50 %	50 %
Asuntosäätiön Isännöinti Oy, Espoo			100 %	100 %
Asuntosäätiön Paletti Oy, Espoo			100 %	100 %
Asunto Oy Espoon Antonius			100 %	100 %
Oy Pickalan Casino Fastighets Ab, Espoo			100 %	100 %
As Oy Espoon Lyhdyn välke			100 %	100 %
As Oy Espoon Merisimpukka			100 %	100 %
As Oy Espoon Peltokorte			100 %	100 %
As Oy Tuusulan Puistonvartija			100 %	100 %
As Oy Espoon Suurpellon Apila			100 %	100 %
As Oy Espoon Suurpellon Valkoapila			100 %	100 %
As Oy Tuusulan Myötätuuli			100 %	100 %
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Leankuja, Helsinki			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Suvelantie D, Espoo			58 %	58 %
Asunto Oy Espoon Cornelius			100 %	100 %
Asuntosäätiön Asunnot Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Asunto Oy Espoon Omenaterassi 3, Espoo			100 %	100 %

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Asuntosäätiön Asunnot II Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kaskenpaja, Espoo			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimenpolku, Espoo			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sammonpaja, Espoo			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Seponpaja, Espoo			100 %	100 %
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Asunto Oy Helsingin Kaljaasi Auran kuja			100 %	100 %
Asuntosäätiön Omaisuus Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Aluerakennus Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Oy Pickala Media Ab, Siuntio	100 %	100 %	100 %	100 %
Oy Pickalan Huolto Ab, Siuntio	100 %	100 %	100 %	100 %

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	2 561	2 561	15 302	15 668
Pantatut kiinteistökiinnitykset	1 600	1 600	2 394 388	2 291 360
Samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden puolesta				
Pantatut osakkeet	1 613	1 613	12 642	12 632
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	28 815	30 829	31 900	29 700

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2020	2019	2020	2019
Muut vastuusitoumukset				
Takaukset muiden puolesta	0	0	1 298	1 298
Yhteensä				
Pantatut osakkeet	4 174	4 174	27 944	28 300
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	30 415	32 429	2 427 586	2 322 358
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	35	46	70	84
Myöhemmin erääntyvät	27	33	63	48
Yhteensä	62	79	133	132
Vuokravastuut				
Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	591	155	591	155
Myöhemmin maksettavat	1 673	2 264	1 673	2 264
Yhteensä	2 264	2 419	2 264	2 419
Muut vastuut				
Lunastusvelvollisuus asumisoikeusmaksuihin	0	0	350 199	348 847
Lunastusvelvollisuus osaomistusosuuksiin	0	0	0	942

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n lainat ovat joko valtion asuntolainoja tai niillä on valtion täytetakausta ja yhtiön omistamat kiinteistöt ovat kiinnitetyt näiden velkojen vakuudeksi. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on velvollinen lunastamaan takaisin asumisoikeusmaksut asunnon haltijan luopuessa asunnosta. Edellä mainituin perustein ei konsernin yhtiöille myymien kiinteistöjen kauppavoittoja ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Asuntosäätiön Omaisuus Oy on velvollinen lunastamaan takaisin osaomistusosuudet asunnon haltijan luopuessa omistusosuudestaan.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 25. päivänä maaliskuuta 2021

ASUNTOSÄÄTIÖ SR
Hallitus

Anne Viita
puheenjohtaja

Eija Koivuranta

Stina Stavén

Hannu Jouhki

Juha Kotikangas

Esa Kankainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 28. päivänä huhtikuuta 2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

Tilintarkastuskertomus

Asuntosäätiö sr:n hallitukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

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

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Asuntosäätiö sr:n (y-tunnus 0101242-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot sekä säätiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän

tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia säätiöstä sekä sen tytäryhteisöistä ja -säätiöistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitus johtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti

ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan säätiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilin tarkastuksessa

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

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

Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme

lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon säätiön 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 säätiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme 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 säätiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvas- taako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudel-

lisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta 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 RAPORTOINTI VELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

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. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Muut lakiin perustuvat lausunnot

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

Hallitus vastaa tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritettut palkkiot ja korvaukset ovat tavanomaisia.

Lausuntonamme esitämme, että säätiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa on annettu säätiön toiminnasta tilikaudella tiedot, jotka ovat olennaisia säätiön tarkoitusta ja toimintamuotoja koskevien sääntö- määräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisöt ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Helsingissä 28.4.2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

Onnella
on osoite.

