

# Asuntosäätiön vuosikertomus 2021



# Sisältö

<b>Toimitusjohtajan katsaus</b> .....	<b>3</b>
<b>Hallituksen toimintakertomus</b> .....	<b>6</b>
Toimintaympäristö .....	7
Strategia .....	8
Rakennuttaminen.....	9
Asuminen .....	12
Taloudellinen asema.....	14
Henkilöstö .....	16
Riskienhallinta .....	17
Toiminnan kehittäminen .....	19
<b>Vastuullisuus</b> .....	<b>20</b>
Vastuullisuusohjelma.....	21
Vastuullisuus vuonna 2021 .....	23
<b>Näkymät vuodelle 2022</b> .....	<b>28</b>
<b>Hallinto ja talous</b> .....	<b>31</b>
Asuntosäätiö .....	32
Konsernin rakenne.....	32
Säätiön tehtävä .....	33
Säätiön hallinto ja päättävät elimet 2021 .....	35
Lähipiiritoimet .....	37
<b>Tilinpäätös</b> .....	<b>39</b>
<b>Tilinpäätöksen liitetiedot</b> .....	<b>53</b>



Toimitusjohtajan katsaus vuodesta 2021

## Onnella on osoite.

Asuntosäätiön perustamisesta tuli vuonna 2021 kuluneeksi 70 vuotta. Toimintamme käynnistyi 1950-luvulla hyvin erilaisessa Suomessa, mutta kohtuuhintaisen asumisen tarjoajalle ja puolestapuhujalle riittää tehtävää edelleen. Työmme jatkuikin vuonna 2021 hyvin, vaikka vuotta leimasi edelleen maailmanlaajuinen koronaviruspandemia. Sen varjoa lievensivät vuoden aikana käynnistyneet rokotukset.

Koronaviruspandemian vaikutukset ovat olleet Asuntosäätiön toimintaan maltillisia. Jatkoimme strategiamme mukaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista pääkaupunkiseudulla ja kaupunkikeskuksissa.

Käynnistimme vuoden aikana 284 uuden asunnon rakentamisen ja 668 uuden asunnon suunnittelun. Koronaviruksesta johtuvia töiden viivästymisiä oli vuoden aikana jonkin verran sekä korjaus- että uudisrakentamisessa. Kuitenkaan kohteiden valmistuminen ei kärsinyt hetkellisistä viivästymisistä. Vuonna 2021 valmistui 69 asumisoikeusasuntoa Espoon Matinkylään ja Suurpeltoon sekä 201 korkotuettua vuokra-asuntoa Siuntioon, Vantaan Kivistöön ja Espoon Suurpeltoon. >>

Käytössämme oli edellisvuonna aloittamiamme poikkeusjärjestelyitä, joilla turvasimme asukkaidemme, henkilökuntamme ja yhteistyökumppaneidemme turvallisuutta ja hyvinvointia vuoden aikana. Poikkeusjärjestelyistä huolimatta jatkoimme toimintamme kehittämistä ja aktiivista yhteistyötä eri sidosryhmiemme kanssa. Etenimme myös merkittävässä korjausrakentamisen hankkeessamme, jossa tavoitteenamme on peruskorjata 1990-luvulla rakennettuja asumisoikeusasuntoja asumisviihtyvyyden parantamiseksi.

Asiakkaidemme tyytyväisyyttä mittaava suositteluhaluukkuus jatkoi kasvuaan vuoden aikana. Olen tyytyväinen, että olemme onnistuneet kehittämään toimintaamme asiakaskokemuksen parantamiseksi strategiamme tavoitteiden mukaisesti. Käyttöaste nousi hieman edellisvuodesta ja

vaihtuvuus pieneni tavoitteiden mukaisesti, mikä kertoo siitä, että asukkaamme viihtyvät hyvin kodeissaan.

## **Yhteisöllisyys on voimavara**

Osallistimme asukkaitamme 70-vuotisjuhlavuoden viettoon monin tavoin. Korona-aikana oivalliseksi juhlintamuodoksi osoittautuivat pihajuhlat, jotka vahvistivat yhteisöllisyyttä. Lähes 8 000 asukastamme juhli 70-vuotiaasta Asuntosäätiötä ja suomalaisia koteja noin 200 pihajuhlissa ympäri Suomen.

Koronaviruspandemia asetti vuoden aikana haasteita myös henkilöstöllemme. Panostimme erityisesti esihenkilötyön ja johtamisen kehittämiseen sekä pyrimme vahvistamaan yhteisöllisyyttä erilaisin

tavoin henkilöstömme työskennellessä pääasiassa etänä. Onnistuimme parantamaan henkilöstötyytyväisyyttä edellisvuoteen verrattuna. Henkilöstömme kokee oman työnsä merkityksellisenä ja kollegoilta koetaan saatavan helposti apua ja tukea arjessa.

## **Vastuullisuus kaiken toimintamme ytimessä**

Laadimme vuonna 2021 Asuntosäätiölle vastuullisuusohjelman. Toiminnassamme vastuullisuus oli aiemmin huomioitu jo monin tavoin, mutta olennaisia vastuullisuusaiheita ei ollut vielä määritelty, eikä tavoitteita vastuullisuudelle. Halusimme myös liittää vastuullisuusasiat laajemmin kestävä kehityksen viitekehyksen alle ja ympäröivään yhteiskuntaan. >>

Osallistimme vastuullisuusohjelmamme luomiseen laajasti sidosryhmiämme. Lähes 3 000 henkilöä osallistui, ja antoi arvokkaan näkemyksensä vastuullisuuden olennaisimmista näkökohdista Asuntosäätiön toiminnassa. Vastuullisuusohjelmamme kokoaa keskeisimmät vastuullisuuden näkökohdat yhteen ja ohjaa vastuullisuustyötämme ja toimenpiteitämme sidosryhmiemme odotusten täyttämiseksi.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään teemaan: Hyvinvoivia ihmisiä, Oikeudenmukaista asumista, Kestäviä koteja ja Eettistä liiketoimintaa. Teemojen keskiössä on Asuntosäätiön alkuperäinen tehtävä ja vastuullisuusohjelmamme päämäärä: Hyvä koti kaikille. Kukin teema on myös linkitetty YK:n Kestävän kehityksen tavoitteisiin, joita olemme sitoutuneet edistämään.

## Haasteet luovat uutta

Globaalit ilmiöt haasteineen, kuten kaupungistuminen, ilmastonmuutos, digitalisaatio ja koronaviruspandemia, heijastuvat elämään ja asumiseen Suomessa. Haasteet ja niiden ratkaiseminen synnyttävät aina myös uutta: energiatehokkaita ratkaisuja rakennusten koko elinkaareen, uusia innovaatioita rakentamiseen ja kokeilevia asuminen muotoja. Kodin pitää kestää elämää ja muotoutua eri elämänvaiheisiin. Turvallinen koti ja asuinympäristö luovat ihmiselle perustan hyvään elämään ja vastuulliseen kansalaisuuteen.

Kiitän asukkaitamme ja kumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä. Kiitos Asuntosäätiön henkilöstölle erinomaisesta työstä hyvän asumisen puolesta.

**Esa Kankainen**  
Toimitusjohtaja  
Asuntosäätiö-konserni



**35 000 asukasta**

vauvasta vaariin, lemmikkieläinten kanssa tai ilman



**17 666 kotia**

16 641 asokotia  
1 025 vuokrakotia



**32 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.

Tilastokeskus ennustaa pääkaupunkiseudun kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla ja ikääntyvän väestön ennakoitua siirtyvän kasvukeskusten palveluiden piiriin. Koronapandemiasta huolimatta kaupungistumisen vahva trendi jatkui vuonna 2021. Pääkaupunkiseutu ja muut suuret kaupunkikeskukset houkuttelivat edelleen ihmisiä.

Samaan aikaan etätyön lisääntyminen näkyi suurempien asuinneliöiden kysynnässä. Kotiin tarvitaan enemmän tilaa työn tekemistä varten. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn mukaan erityisesti asumisoikeusasuntojen kysyntä lisääntyi koronapandemian aikana. Asuntosäätiön tarjoamalle ja rakennuttamalle kohtuuhintaiselle asumiselle on pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupunkikeskuksissa kysyntää nyt ja tulevana vuosina.

Edellisvuonna alkanut koronaviruspandemia vaikutti rakennus- ja kiinteistöalaan maltillisesti vuoden 2021 aikana. Rokotuskattavuuden kasvaessa talous elpyi nopeasti, ja asuntorakentaminen nousi korkealle tasolle.



## 200 pihajuhlaa

Osallistimme asukkaitamme 70-vuotisjuhlavuotemme viettoon pihajuhlien merkeissä. Lähes 8 000 asukastamme juhli 70-vuotiaasta Asuntosäätiötä ja suomalaisia koteja noin 200 pihajuhlissa ympäri Suomen.

# Strategia

Asuntosäätiön strategia päivitettiin vuonna 2020. Strategian päämääränä on alan paras asiakaskokemus. Vuosille 2020–2023 ulottuvan asiakaskeskeisen strategian kulmakivinä ovat:

## **Toiminta-ajatus**

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

## **Vastuullisuus**

Asuntosäätiön kaiken toiminnan ytimessä on vastuullisuus: hyvinvoivat ihmiset, kestävät kodit, oikeudenmukainen asuminen ja eettinen liiketoiminta.

## **Asiakas**

Kaiken toiminnan keskiössä on asiakas

ja 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 yhdessä asiakkaidensa kanssa asiakas-keskeisyyden, vastuullisuuden, asumisen elinkaaren ja innostavaan yrityskulttuuriin varaan. Kilpailuetujen ympärille on laadittu kehitysohjelmat, jotka kirittävät strategian toteuttamista.

Asiakas-keskeisyydessä kehitetään toimintatapaa entistä asiakaslähtöisemmäksi niin, että vuorovaikutus perustuu vahvaan

asiakasymmärrykseen ja asiakaskokemuksen keskiössä ovat innovatiiviset palvelut ja yhteisöllisyyden tukeminen.

Vastuullisuudessa korostuvat Asuntosäätiön arvopohjainen olemassaolon tarkoitus sekä Asuntosäätiön tunnettuuden kasvattaminen luotettavana ja hyvämaineisena toimijana alalla.

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

Innostavaa yrityskulttuuria vahvistetaan valmentavalla johtamisella, ammattitaitoisella osaamisella ja sen kehittämisellä sekä tähtäämällä parhaaksi työyhteisöksi.



# Rakennuttaminen

Asuntosäätiö rakennuttaa vuosittain uusia asuntoja, pääasiassa ARA-asuntoja. Vuonna 2021 valmistui 69 asumisoikeusasuntoa Espoon Matinkylään ja Suurpeltoon sekä 201 korkotuettua vuokra-asuntoa Siuntioon, Vantaan Kivistöön ja Espoon Suurpeltoon. Vuonna 2021 aloitettiin 284 uuden asunnon rakentaminen ja 668 uuden asunnon suunnittelu.

Siuntioon Ratapihantielle valmistui syksyllä 2021 yhteensä 50 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, joiden asukasvalinnat perustuivat hakijoiden asunnontarpeeseen, varallisuuden ja tuloihin. Vuokratodit sijaitsevat Siuntiossa kattavien palveluiden äärellä lähellä luontoa.

Espoon Matinkylän puretun ostoskeskuksen paikalle rakentui Asuntosäätiön kahdeksankerroksinen asumisoikeuskohde, johon valmistui 35 asumisoikeusasuntoa.

Matinkadun asumisoikeuskodit sijaitsevat erinomaisella paikalla aivan metroaseman naapurissa, Ison Omenan monipuolisten palveluiden äärellä. Asukkaiden käytössä on myös korttelin yhteinen viihtyisä sisäpiha.

Espoon Suurpeltoon valmistui syksyllä 34 asumisoikeusasuntoa ja 61 vuokra-asuntoa. Henttaan puistokadulle valmistuneet uudet kodit sijaitsevat viime vuosina voimakkaasti kehittyneessä Suurpellossa, joka on puistovaltainen alue hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä. Asuntosäätiöllä on ollut merkittävä rooli alueen kehittämisessä.

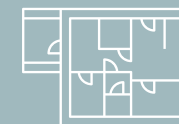
Vantaan Kivistöön rakentui 90 vuokratotia loppuvuodesta. Keltasafiirinpolun asunnot sijaitsevat Kivistön juna-aseman ja palveluiden läheisyydessä erinomaisten ulkoilu-mahdollisuuksien äärellä.

Vuonna 2021 Asuntosäätiö oli tarkoituksensa mukaisesti mukana useissa eri kaupunkikehityshankkeissa suunnitelmassa monipuolisia ja toimivia uusia asuinympäristöjä ja kaupunginosia, muun muassa Espoossa Saunalahdessa, Suurpellon pohjoisosassa, Kivenlahden tulevan metroaseman alueella, Säterinkalliossa, Espoonlahden Maininkipuistossa ja Finnoossa sekä Helsingissä Vuosaaren Kurkimoisiossa.

Asuinalueiden kehittämisessä Asuntosäätiö tekee laajaa yhteistyötä kaupunkien ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa sekä alueiden kaavoitus- että toteutusvaiheessa. Pääosan uusista tonteista Asuntosäätiö saa joko erityyppisten tontinluovutuskilpailujen kautta tai kaupunkien suoraan luovuttamina. Tontinhaku erityisesti kumppanuuk-sien kautta on ollut aktiivista.

Asuntojen rakennuttamista ja alueiden valmistumista nopeuttaisi maankäytön prosessien kehittäminen, mikä vaikuttaisi myös asumisen hintaan alentavasti. Asuntosäätiö on mukana vuonna 2020 käynnistyneessä Tampereen yliopiston PlanCity-tutkimushankkeessa, jossa tavoitellaan suomalaisen maankäytön suunnittelu-prosessin tehostamista. Asuntosäätiö teki päättyneen vuoden aikana myös aktiivista vaikuttamistyötä maankäytön prosessien kehittämiseksi muun muassa alan järjestöjen kanssa.

Hyvä tonttivaranto on edellytys tavoitteiden mukaiselle monipuoliselle tuotannolle. Vuoden 2021 lopussa rakenteilla oli 490 asuntoa.



## 270 kotia valmistui

69 asokotia  
201 vuokratonta



## 490 kotia rakenteilla

31.12.2021



## 826 kodissa remontoitiin

viihtyvyyseremontti-konseptilla

Vuoden 2021 aikana käynnistyi Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla 284 uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen.

Strategian mukaisesti Asuntosäätiö aloitti päättyneen vuoden aikana uusien hankkeiden suunnittelut pääkaupunkiseudun lisäksi Pirkanmaalla: Tampereella, Kangasalla ja Nokialla.

Korjausrakentaminen jatkui vuoden aikana aktiivisena, kun asumisoikeuskohteiden peruskorjaushankkeita, ns. viihtyvyysremontteja, jatkettiin. Viihtyvyysremonteilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua.

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

Vuonna 2021 viihtyvyysremontti valmistui 30 asumisoikeuskohteessa ja korjaushankkeita aloitettiin 21 kohteessa. Korjaushankkeiden rahoituspäätösten hitaus jätti hankkeiden aloitusmäärän tavoitetta alhaisemmaksi päättyneenä vuonna. Vuonna 2022 tavoitteena on aloittaa viihtyvyysremontti noin 50 asumisoikeuskohteessa.



## 50 vuokra-asuntoa Siuntioon

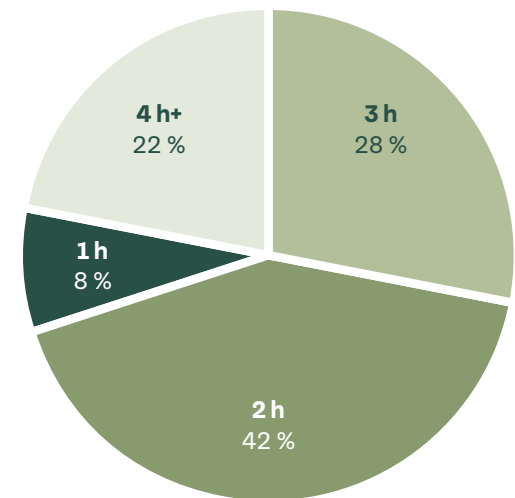
Asuntosäätiön ensimmäinen kohde Siuntioon valmistui elokuussa 2021.

50 korkotuettua vuokra-asuntoa sijaitsevat Siuntiossa kattavien palveluiden äärellä lähellä luontoa. Siuntion myötä Asuntosäätiöllä on nyt toimintaa 32 eri paikkakunnalla.

# Asuminen

Asuntosäätiön omistuksessa oli vuoden 2021 lopussa 17 666 asuntoa, joista 16 641 oli asumisoikeusasuntoja, 666 valtion korkotukemia ja 359 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla ja vuokra-asunnot Espoossa, Helsingissä, Vantaalla, Tuusulassa ja Siuntiossa.

Asuntojen kysyntä oli erinomaisella tasolla vuonna 2021. Konsernin käyttöaste oli 98,2 prosenttia ja vaihtuvuus 14,2 prosenttia. Käyttöaste nousi hieman edellisvuodesta, ja vaihtuvuus pieneni tavoitteiden mukaisesti. Asukkaat viihtyvät Asuntosäätiön tarjoamissa asunnoissa hyvin.



Asunnot huoneistotyypeittäin

Kiinteistöjen pitkäntähtäimen korjaus-suunnitelma PTS:n mukaiset vuonna 2020 kilpailutetut hankkeet toteutettiin suunnitelmien mukaisesti vuoden 2021 aikana.

Ylläpitokorjauksista suurin osa kohdistui yksittäisiin asuntoihin muuttojen yhteydessä. Lisäksi toteutettiin asumisoikeusasunnoissa pitkäaikaiseen asumiseen kannustavia asumistasoa korottavia remontteja.

Asuntosäätiö virtaviivaisti strategiansa mukaisesti toimintaansa lopettamalla asumisoikeusasukille suunnatun Staileri-palvelun vuoden lopussa. Staileri-palvelun kysyntä oli laskenut tasaisesti edellisvuosien aikana, ja merkittävä kysynnän lasku tapahtui viihtyvyysremonttien käynnistyttyä

vuonna 2019. Asuntosäätiölle aiheutuneiden suorien kustannusten lisäksi Staileri-palvelu aiheutti toimintaan kustannuksia aiheuttavia poikkeamia, erityisesti käynnissä olevissa viihtyvyysremonteissa. Aukkaat voivat edelleen halutessaan remontoida asuntojaan asumisviihtyvyyden lisäämiseksi muutostöinä toteutettavina remontteina.

Asuntosäätiö kilpailutti edellisvuonna uudella kiinteistöhuollon mallilla pääkaupunkiseudun kohteidensa kiinteistöhuollon, ja vuonna 2021 kilpailutukset toteutettiin muun Suomen kohteiden osalta. Myös asukkaat osallistuivat kilpailutuksen toteutukseen. Uusi kiinteistöhuollon malli korostaa laadukasta tekemistä: asukkaalle muutos merkitsee nopeampaa palvelua ja vähemmän häiriötä asumiseen.

# 98,2 %

## Vahva käyttöaste

Hyvä käyttöaste mahdollistaa, että asumiskustannukset voidaan pitää kurissa.

# NPS 36

## Tyytyväiset asukkaat

Panostuksemme hyvään asiakaskokemukseen näkyi: NPS nousi edellisen vuoden 21:sta 36:een.

# 14,2 %

## Alhainen vaihtuvuus

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

# Taloudellinen asema

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihto vuonna 2021 oli 199,7 miljoonaa euroa (2020: 191,6 milj. euroa) ja tilikauden tulos 3,2 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa). Liikevaihdon kasvuun (4,3 %) ja tuloksen parantumiseen edellisvuodesta vaikuttivat erityisesti tilikaudella toteutuneet kiinteistöjen ja osakkeiden myynnit. Tilikauden aikana myytiin kuusi konserniin kuulunutta asunto-osakeyhtiötä sekä konsernin omistuksessa olleita kiinteistöjä Espoon Saunalahdesta ja Siuntion Pickalasta.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2021 oli 1 762,8 miljoonaa euroa (1 704,1 milj. euroa). Taseen loppusummaa pienensivät edellä mainittujen kiinteistö- ja osakekauppojen lisäksi konsernin omistamiin Espoon Suurpellossa sijaitseviin vaihto-omaisuuskiinteistöihin kohdistuneet arvonalennukset. Arvonalennuksia tehtiin, koska rakennusoikeuden arvioidaan jäävän merkittävästi aiempaa pienemmäksi Suurpellon alueelta löytyneen uhanalaisen lahokaviosammaleen vuoksi, ja koska Suurpellon alueelle ennakoitaan rakennettavan tulevaisuudessa pääasiassa ARA-tuotantoa, tarkistettiin tonttien arvostusta vastaamaan ARAn hyväksymiä hintoja alueella.

Taseen loppusummaa kasvattivat tilikauden aikana tehdyt investoinnit pysyviin vastaaviin kuuluviin eriin, kuten rakennuksiin ja maa-alueisiin. Investoinnit pysyviin vastaaviin tilikauden aikana oli 164,1 miljoonaa euroa (105,3 milj. euroa). Konsernin korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi tilikauden aikana 21,3 miljoonaa euroa.

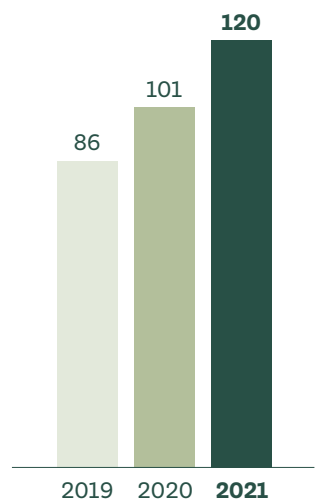
Rakennuttamisen myytävän tuotannon liikevaihto on laskettu velattomin myyntihinnoin. Projektiyhtiöiden yhtiölainaosuudet on esitetty taseen vieraassa pääomassa, yhteensä 20,1 milj. euroa.



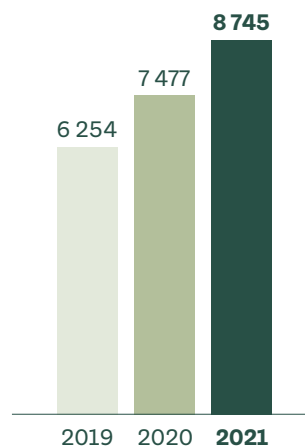
# Henkilöstö

Asuntosäätiön henkilöstömäärä jatkoi kasvua, kun korjausrakentamisen puolelle viihtyvyysremonttien tekemiseen, asuntomyyntiin ja isännöintiin rekrytoitiin uusia osaajia. Vuoden 2021 aikana valmistauduttiin isännöinti- ja asuntomyyntialueiden laajenemiseen. Uudenmaan ja Kanta-Hämeen isännöinti- ja asuntomyynti siirtyivät kokonaan Asuntosäätiön oman henkilöstön hoidettaviksi vuoden 2022 alusta alkaen. Tavoitteena on ennen kaikkea palvelun laadun ja tehokkuuden parantaminen yhtenäisillä toimintatavoilla sekä muutoksesta syntyvät kustannussäästöt.

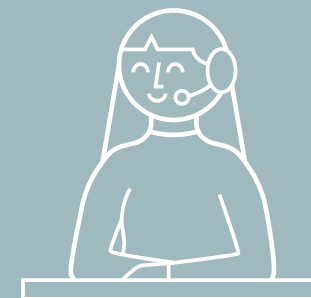
Asuntosäätiössä työskenteli vuonna 2021 keskimäärin 120 (2020: 101) henkilöä.



Henkilöstö keskimäärin



Henkilöstökulut (1 000 €)



## Merkityksellistä työtä

Henkilöstömme kokonaistyytyväisyys parani edellisvuodesta ja oli 3,96 asteikolla 1–5. Selvitimme ensimmäistä kertaa myös henkilöstömme suositteluhalukkuutta, ja eNPS-lukumme oli 63,9.

Asuntosäätiön henkilöstö kokee oman työnsä merkityksellisenä ja kollegoilta koetaan saatavan helposti apua ja tukea arjessa.



# 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 heikommaksi, 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.

Vuoden 2021 aikana uudistettiin asumisoikeus- ja korkotukilainsäädäntöä.

Uudistukset tuovat osaltaan parannuksia Asuntosäätiön toiminnan edellytyksiin.

Kiinteistönpidon strategian toteuttamisella Asuntosäätiö ennaltaehkäisee kiinteistökannan ylläpitotoiminnan riskejä. Kiinteistökannan 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 ole vaikuttanut merkittävästi Asuntosäätiön vuokra- ja vastike-tuottoihin. Pitkittänyt koronaviruspandemia ei ole toistaiseksi vaikuttanut Asuntosäätiön rahoituksen saamiseen tai rahoituksen hintaan.



## Koti lisää onnellisuutta

Toteutimme ensimmäistä kertaa Kotionnellisuus-tutkimuksen, jonka mukaan koti on terveyden ja ihmissuhteiden rinnalla tärkein suomalaisten onnellisuuteen vaikuttava tekijä. Kotona koettua onnellisuutta lisäävät eniten kodin turvallinen sijainti sekä oma tila ja rauha. Juhlavuoden kunniaksi halusimme nostaa kodin merkitystä viettämällä kaikkien aikojan ensimmäistä Kodin päivää 9.10. Kodin päivää vietetään jatkossa vuosittain lokakuun toisena lauantaina.

# Toiminnan kehittäminen

Asuntosäätiö on mukana Kenno-hankkeessa, jossa rakennetaan kiinteistöalaa parhaalla mahdollisella tavalla palvelevaa toiminnanohjausjärjestelmää. Tavoitteena on, että kehitettävä järjestelmä tulee kattamaan kiinteistöjen ylläpito-, asumis- ja vuokraustoiminnan prosesseja ja kytkeytymään modernien rajapintojen avulla muihin täydentäviin ratkaisuihin. Asuntosäätiö tavoittelee Kenno-hankkeella järjestelmä-ratkaisuihinsa joustavuutta ja ketteryyttä.

Vuonna 2021 Asuntosäätiö käynnisti mittavan kehityshankkeen, jossa kehitetään korjausrakentamiseen uutta toteutusmallia tahtituotannon periaatteisiin nojaten. Kehityshanke toteutetaan allianssimallilla. Pilottikohteina toimivat Asuntosäätiön neljä kerrostalokohdetta pääkaupunkiseudulla.

Uusi asumisoikeuslaki hyväksyttiin keväällä 2021. Uudistetulla lailla vahvistetaan asumisoikeusjärjestelmän kohtuuhintaisuutta ja läpinäkyvyyttä sekä lisätään asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja yksinkertaistetaan asukasvalintaa. Asuntosäätiössä valmistauduttiin vuoden aikana uuden asumisoikeuslain voimaantuloon vuoden 2022 alusta alkaen kehittämällä toimintamalleja ja -tapoja sekä kouluttamalla henkilöstöä. Asukastoiminnan organisointia kehitettiin yhdessä asukkaista koostuvan kehitystyöryhmän kanssa. Merkittävimmät muutokset koskevat yhteistyöelimen, Asofoorumin, roolin kehittämistä.



## 95 uutta asuntoa Suurpeltoon

Espoon Suurpeltoon valmistui syksyllä 34 uutta asumisoikeusasuntoa ja 61 uutta vuokra-asuntoa.

# Vastuullisuus



# Vastuullisuusohjelma

Asuntosäätiö laati vuonna 2021 vastuullisuusohjelman. Asuntosäätiön toiminnassa vastuullisuus oli huomioitu jo monin tavoin, mutta olennaisia vastuullisuusaiheita ei ollut vielä määritelty, eikä tavoitteita vastuullisuudelle. Myös vastuullisuusasioiden liittäminen laajemmin kestävän kehityksen viitekehityksen alle ja ympäröivään yhteiskuntaan puuttui aiemmin.

Vastuullisuusohjelman luominen käynnistyi keväällä 2021 laajalla sidosryhmäkyselyllä, jossa kartoitettiin kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat Asuntosäätiön toiminnassa. Kysely suunnattiin Asuntosäätiön asukkaille, henkilöstölle, perustajajärjestöille, yhteistyökumppaneille, palveluntuottajille sekä kaupungeille ja kunnille. Kyselyyn vastasi yhteensä noin 2 900 henkilöä.

Asuntosäätiön johto arvioi yhdessä hallituksen kanssa kyselyssä esiin nousseet teemat strategian ja liiketoimintavaikutusten perusteella, ja tuloksena tunnistettiin neljä pääteemaa ja 10 olennaista näkökohtaa.

Asuntosäätiön toimintaa ohjaavat arvot: asiakaskeskeisyys, vastuullisuus ja oikeudenmukaisuus. Vastuullisuusohjelma kokoaa Asuntosäätiön ja sen sidosryhmien keskeisimmät vastuullisuuden näkökohdat yhteen sekä ohjaa Asuntosäätiön vastuullisuustyötä ja toimenpiteitä sidosryhmien odotusten täyttämiseksi.

Vastuullisuusohjelma jakautuu neljään teemaan, joiden keskiössä on Asuntosäätiön alkuperäinen tehtävä ja vastuullisuusohjelman päämäärä: Hyvä koti kaikille. Kukin teema on linkitetty YK:n Kestävän kehityksen tavoitteisiin, joita Asuntosäätiö on sitoutunut tukemaan.

## Hyvinvoivia ihmisiä

Asuntosäätiö huomioi ihmisten erilaiset tarpeet asumisessa ja toimii läheisessä yhteistyössä asukkaiden kanssa. Asuntosäätiössä kunnioitetaan monimuotoisuutta, kohdataan ihmiset avoimesti ja ystävällisesti, ja asiointi on sujuvaa. Asuntosäätiön työntekijät voivat hyvin, kehittyvät työssään ja kokevat tekevänsä merkityksellistä työtä.

## Oikeudenmukaista asumista

Asuntosäätiö toimii yhteiskunnan tasa-arvoisuuden puolesta tarjoamalla laadukasta ja kohtuuhintaista asumista mahdollisimman monelle. Asuntosäätiö kehittää viihtyisiä, kestäviä ja yhteisöllisiä asuinympäristöjä huomioiden eri ihmisten erilaiset tarpeet ja elämänvaiheet.

## Kestäviä koteja

Asuntosäätiö vastaa ilmastonmuutokseen vähentämällä toiminnastaan aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja kehittämällä ilmasto-työtään kumppaneidensa kanssa. Asuntosäätiö vähentää energiankulutusta, suosii

uusiutuvia energialähteitä ja edistää kierto-taloutta sekä auttaa asukkaitaan tekemään kestäviä tekoja asumisen arjessa.

## Eettistä liiketoimintaa

Asuntosäätiö toimii läpinäkyvästi ja edellyttää samaa yhteistyökumppaneiltaan. Se edistää toiminnallaan vastuullista rakentamista ja hankintaa, ja valitsee yhteistyökumppaninsa huolellisesti. Asuntosäätiö tekee osansa ihmisoikeuksien ja vastuullisen liiketoiminnan edistämiseksi kiinteistö- ja rakennusalalla.

## Vastuullisuusohjelman tavoitteina on:

- Asuntosäätiön asukkaat ja työntekijät ovat tyytyväisiä ja viihtyvät pitkään.
- Asuntosäätiö edistää yhdessä kumppaneidensa kanssa oikeudenmukaista asumista.
- Kaikki Asuntosäätiön kiinteistöt ovat hiilineutraaleja vuonna 2035.
- Asuntosäätiö mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025.

# Vastuullisuus-ohjelma

Osallistimme ensimmäisen vastuullisuusohjelman luomiseen laajasti sidosryhmiämme.

Lähes 3 000 henkilöä vastasi kyselymme ja antoi arvokkaan näkemyksensä vastuullisuuden olennaisimmista näkökohdista.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään teemaan:

**Hyvinvoivia ihmisiä, Oikeudenmukaista asumista, Kestäviä koteja ja Eettistä liiketoimintaa.** Teemojen keskiössä on Asuntosäätiön alkuperäinen tehtävä ja vastuullisuusohjelmamme päämäärä: **Hyvä koti kaikille**

Kukin teema on linkitetty YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin, joita Asuntosäätiö on sitoutunut tukemaan.



# Vastuullisuus vuonna 2021

## **Asuntosäätiön asukkaat ja työntekijät ovat tyytyväisiä ja viihtyvät pitkään**

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asiakastyytyväisyys jatkoi parantumistaan vuonna 2021. NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari. Se mittaa asiakkaan suositteluhalukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön NPS-luku kasvoi vuonna 2021 ollen 36 (2020: 21).

Strategian mukaisesti koko henkilöstö osallistui edellisvuonna käynnistyneeseen asiakaskokemuksen valmennuskokonaisuuden vuoden 2021 aikana. Valmennuskokonaisuus sekä toimintatapojen ja prosessien kehittäminen tähtäävät asiakaskokemuksen parantamiseen.

Vuonna 2021 käynnistettiin pääkaupunkiseudulla uusille asukkaille soitettavat Tervetuloa asukkaaksi -puhelut asiakaskokemuksen parantamiseksi. Lisäksi asumisoikeusasukkaiden käytössä oleva tiedotus- ja asiointikanava Kotikulma uudistettiin asioinnin sujuvoittamiseksi.

Asukasyhteistyöhön koronapandemia vaikutti edellisvuoden tapaan: asukaskokoukset järjestettiin Teams-kokouksina. Myös asumisoikeusasukkaiden budjetti-info toteutettiin syksyllä edellisvuoden tapaan virtuaalisena, ja se keräsi paljon asukkaita tiedon äärelle. Asukastoimikuntien puheenjohtajien tapaamisia oli vuoden aikana 20, ja niistä lähes kaikki onnistuttiin järjestämään kasvokkaisina kohtaamisina. Asukkaiden kehitysryhmä kokoontui vuoden aikana 5 kertaa, ja yhdessä kehitysryhmän kanssa aloitettiin uuden asukastoiminnan mallin

luominen. Kasvokkain järjestettäväksi suunniteltu Asofoorumi siirtyi alkuvuoteen 2022 pahentuneen koronatilanteen vuoksi.

Asuntosäätiö vietti vuonna 2021 70-vuotisjuhlavuotta, johon asukkaita osallistettiin monin tavoin. Lapsille järjestettiin taidehaaste, jossa kerättiin lasten näkemyksiä tulevaisuuden kodeista. Asukkaiden pihajuhlat kokosivat lähes 8 000 asukasta juhlimaan 70-vuotiasta Asuntosäätiötä ja suomalaisia koteja. Korona-aikana pihajuhlat osoittautuivat oivalliseksi juhlintamuodoksi, ja niiden kautta voitiin vahvistaa yhteisöllisyyttä. Pihajuhlia oli noin 200 ympäri Suomen lähes 30 eri paikkakunnalla.

Henkilöstön tyytyväisyyttä mitattiin vuonna 2021 kerran vuodessa toteutettavalla OTE-henkilöstökyselyllä sekä 2 kertaa vuodessa toteutettavilla HDF- eli hyvä duunifiilis-kyselyillä.

OTE-henkilöstökyselyn kokonaistyytyväisyyden tulos oli 3,96 (2020: 3,87) asteikolla 1–5. Asuntosäätiön henkilöstö kokee oman työnsä merkityksellisenä ja kollegoilta koetaan saatavan helposti apua ja tukea arjessa.

Vuoden 2021 aikana käynnistettiin reilun vuoden kestävä valmentavan johtamisen kehitysohjelma, johon osallistuvat kaikki konsernin esihenkilöt. Tavoitteena on yhdenmukaistaa Asuntosäätiön johtamistapaa valmentavalla otteella, jolloin jokainen asuntosäätiöläinen pääsee kehittymään ja vaikuttamaan omaan työhönsä. Toisen arvostaminen, osallistaminen ja tavoitteellisuus korostuvat johtamisessa jatkossa. Esihenkilöt ovat sitoutuneet johtamiskulttuurin systemaattiseen uudistamiseen jokaisen asuntosäätiöläisen tyytyväisyyden vahvistamiseksi.



Koronapandemia asetti haasteita vuoro-vaikutukselle vuoden aikana. Asuntosäätiössä panostettiin uusien digitaalisten työkalujen käyttöön tarjoamalla koko henkilöstölle vuoden aikana useita koulutuksia ja muuta tukea. Päivittäisillä vapaamuotoisilla virtuaalisilla kahvihetkillä sekä koko henkilöstön infotilaisuuksilla ja virkistystapahtumilla vahvistettiin yhteisöllisyyttä etätyöaikana. Työtehokkuuden parantamiseksi ja hyvän ergonomian tukemiseksi henkilöstön käytössä on virtuaalinen taukoliikunnan sovellus.

Asuntosäätiö panostaa henkilöstön ammattitaidon kehittämiseen järjestämällä valmennuksia ja kannustamalla henkilöstöä osallistumaan ammattitaitoa vahvistaviin koulutuksiin. Tärkeässä roolissa on myös työssä oppiminen, ja vuonna 2021 kehitettiin erityisesti perehdytysprosessia.

### **Asuntosäätiö edistää yhdessä kumppaneidensa kanssa oikeudenmukaista asumista**

Asuntosäätiö tekee aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen puolesta yhdessä eri järjestöjen kanssa. Asuntosäätiö on jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- RAKLI ry
- KOVA ry
- Asuntoreformiyhdistys, ARY ry
- Green Building Council Finland
- Helsingin seudun kauppakamari
- Suomen asumisoikeusyhteisöt ry

70-vuotisjuhlavuonna Asuntosäätiö halusi nostaa kodin merkityksen laajemmin yleiseen keskusteluun ja lanseerasi ensimmäisen Kodin päivän. Jatkossa Kodin päivää juhlitaan vuosittain lokakuun toisena lauantaina. Kodin päivän yhteydessä



## **Uusia asumisoikeusasuntoja Kivistöön**

Vantaan Kivistön juna-aseman viereen käynnistyi marraskuussa 58 uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen.

Asuntosäätiö julkaisi tekemänsä Kotionnellisuus-tutkimuksen tulokset. Kotionnellisuus-tutkimuksen mukaan kodilla on keskeinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen. Koti on terveyden ja läheisten rinnalla suomalaisten tärkein onnellisuuden lähde.

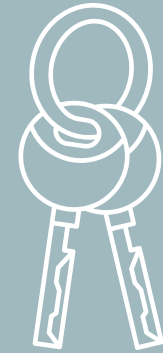
### **Kaikki Asuntosäätiön kiinteistöt ovat hiilineutraaleja vuonna 2035**

Asuntosäätiö pyrkii toimillaan monin tavoin hillitsemään ilmastonmuutosta. Asuntosäätiö on sitoutunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Sopimuksen tavoitteena on vähentää energian käyttöä vähintään 7,5, prosenttia vuodesta 2017 vuoteen 2025 mennessä. Tavoite saavutettiin vuoden 2021 aikana.

Olemassa olevaan Asuntosäätiön asuntokantaan on toteutettu lukuisia energiasäästäviä toimenpiteitä ja asukkaita kannustetaan myös omatoimiseen järkevään energiankulutukseen.

Asumisoikeusasuntokantaa koskevissa korjaushankkeissa materiaalivalintoihin on kiinnitetty erityistä huomiota ekologisuus huomioiden. Remonteissa muun muassa vesihanat on vaihdettu vettä säästäviin hanoihin. Vedenkulutus on pudonnut kiinteistöissä viihtyvyysremontin jälkeen kohteesta riippuen 5–15 prosenttia ja sähkön kulutus 10–20 prosenttia. Remonteissa on jatkettu myös yhteistyötä Kierrätyskeskusten kanssa vanhojen kodinkoneiden kierrättämiseksi.

Espoon Karakallioon Asuntosäätiö rakentaa ensimmäistä kohdettaan, jolle haetaan sen valmistuttua pohjoismaista Joutsenmerkki-ympäristömerkkiä.



## **Tervetulo- puhelut uusille asukkaille**

Panostimme asiakaskokemuksen kehittämiseen ottamalla käyttöön tervetulo-puhelut, jossa hallinnollinen isännöitsijä varmistaa asumisen alkaneen sujuvasti ja kertoo asumisen aikaisista palveluista.

80 % uusista asukkaista piti puhelua tarpeellisena.

## Asuntosäätiö mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

Asuntosäätiössä laadittiin vuonna 2021 Toimintaohje (Code of Conduct), jossa kerrotaan Asuntosäätiön eettinen perusta ja eettisesti kestävät liiketoimintakäytännöt sekä eettisen toiminnan tavoitteet. Asuntosäätiön jokainen työntekijä on sitoutunut noudattamaan Toimintaohjetta kaikessa toiminnassaan. Toimintaohje takaa liiketoiminnan rehellisyyden ja eettisyyden, ja se perustuu Asuntosäätiön arvoihin: asiakaskeskeisyyteen, vastuullisuuteen ja oikeudenmukaisuuteen.

Asuntosäätiö valmisteli väärinkäytöksistä ilmoittamista varten Whistleblowing-ilmoituskanavan käyttöönoton. Ilmoituskanavan avulla Asuntosäätiön sidosryhmät, kuten työntekijät, asiakkaat ja yhteistyökumppanit, voivat raportoida poikkeamista tai

rikkomuksista, jotka koskevat esimerkiksi lakeja, säännöksiä, hyviä liiketoimintatapoja tai Asuntosäätiön toimintaohjetta (Code of Conduct). Käyttöönotto siirrettiin vuodelle 2022, koska Whistleblower-direktiiviä toimeenpaneva Suomen hallituksen lakiesitys ilmoittajansuojelulaista on myöhästynyt direktiivin määräajasta.

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

Vuoden 2021 aikana Asuntosäätiössä otettiin käyttöön tarjouspyyntöpalvelu, joka ulotettiin myös kumppaneiden käyttöön läpinäkyvyyden lisäämiseksi ja mahdollisten väärinkäytösten kitkemiseksi hankinnoissa.



## Energiansäästöä viihtyvyysremonteilla

Viihtyvyysremontoitujen kiinteistöjemme sähkön kulutus laski kohteesta riippuen 10–20 prosentilla ja vedenkulutus 5–15 prosentilla.

# Näkymät vuodelle 2022



## Näkymät vuodelle 2022

Suomen talouden elpyminen jatkunee vuonna 2022, mikäli koronapandemian aiheuttamista rajoituksista päästään eroon. Rakennusteollisuus RT ennakoi, että rakentaminen kiihtyy 2 prosentin kasvuun, jossa asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla. ARA-tuotannolla on RT:n mukaan elvyttävä rooli ja ARA-tuotannon määrän ennakoitaankin 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 2022 aikana noin 400 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto. Asunnoista osa on vuokra- ja osa asumisoikeushuoneistoja.

Viihtyvyyksremontteja asumisoikeuskohdeissa on tavoitteena vuonna 2022 toteuttaa merkittävä määrä. Viihtyvyyksremonteilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua.

ARA-tuotanto ei ole valtakunnallisesti lisääntynyt toivotulla tavalla. Kohtuuhintaisista asunnoista on markkinoilla kova kysyntä erityisesti kaupunkikeskuksissa. Koronapandemia on vaikuttanut monen suomalaisen talouteen, jolloin epävarma oman talouden tilanne suosii vuokra- ja asumisoikeusasumista. Asukkaiden maksukykyyn soveltuvaa asuntotarjontaa ei ole riittävästi pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupunkikeskuksissa.

Vuonna 2022 Asuntosäätiön asuntojen käyttöasteen ennakoidaan pysyvän hyvänä ja vaihtuvuuden pienenä. Toiminnan kehittämistä asiakaskokemuksen parantamiseksi jatketaan strategian mukaisesti.

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihdon ennakoidaan olevan vuonna 2022 noin 200 miljoonaa euroa ja tuloksen positiivinen.

Ukrainan sodalla tai siitä seuranneilla pakotteilla ei ole välittömiä vaikutuksia Asuntosäätiön toimintaan. Asuntosäätiöllä ei ole yhteistyökumppaneina venäläisomisteisia toimijoita, eikä käytössä ole venäläisiä tuotteita tai palveluita. Kriisistä seuraava inflaatio tulee näkymään rakentamisen kustannuksissa sekä uudis- että korjausrakennuttamisessa. Myös urakka-ajat voivat venyä urakoitsijoiden haasteiden vuoksi rakennustavaroiden ja työntekijöiden saatavuuden vaikeuduttua.



Inna 9v.

## Tulevaisuuden kodit lasten silmin

Järjestimme syksyllä lapsille taidehaasteen, jossa kysyimme miltä tulevaisuuden koti näyttää, mitä siellä on ja mitä kotona tulevaisuudessa tehdään. Saimme ihastuttavia piirustuksia tulevaisuuden kodeista lasten silmin kuvitettuina.

# Hallinto ja talous



# Asuntosäätiö

Säätiön nimi on Asuntosäätiö sr ja sen kotipaikka Espoon kaupunki. Vuosi 2021 oli Asuntosäätiö sr:n 70. 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.

## Asuntosäätiö sr -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 100 prosenttisesti. Säätiö hoitaa konsernin hallinto- ja toimistopalvelut sekä omistaa ja vuokraa asuntoja.

### Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

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

### Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

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

### Asuntosäätiön Asunnot Oy

Yhtiö sulautui Asuntosäätiön Asunnot II Oy:öön 15.11.2021. Yhtiö omisti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulla.

### Asuntosäätiön Asunnot Oy

#### (ent. Asuntosäätiön Asunnot II Oy)

Yhtiö omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulla. Yhtiön toiminimi muutos Asuntosäätiön Asunnot Oy:ksi rekisteröitiin 15.11.2021.

### Asuntosäätiön Omaosuus Oy

Yhtiö sulautui Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy:öön 31.10.2021. Yhtiö omisti rajoituksista vapautuneita omistusasuntoja Espoossa.

### Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy

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

### Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy

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

### 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 Isännöinti Oy

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



# Säätiön tehtävä

Asuntosäätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asunto-alueita, 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.

## **Tarkoituksensa toteuttamiseksi ja luodakseen edellytykset alueiden rakentamiselle säätiö voi:**

- Hankkia itselleen tarpeellisia maa-alueita.
- Ryhtyä hankkimillaan alueilla tai muiden omistamilla 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 rakentamista, 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 muuta luovutustoimintaa 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.

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 18 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoja kodeiksi asunnontarvitsijoille. Lisäksi tarkoituksensa toteuttamiseksi Asuntosäätiö tuottaa vuosittain mahdollisuuksiensa mukaan lisää uusia asuntoja eri rahoitusmuodoilla.

# Säätiön hallinto ja päättävät elimet 2021

Asuntosäätiö sr:n valtuuskunta kokoontui kaksi kertaa toimintavuoden aikana. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Petri Pohjonen.

Säätiön hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 12 kertaa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Anne Viita.

Asuntosäätiö sr:n toimitusjohtajana on toiminut Esa Kankainen.

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

## VALTUUSKUNTA VUONNA 2021

---

### Perustajajärjestöjen nimeämät jäsenet

Petri Pohjonen	puheenjohtaja	Invalidiliitto ry
Lauri Muranen	I varapuheenjohtaja	SAK ry
Pasi Mustonen	II varapuheenjohtaja	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry
Maria Kaisa Aula	jäsen	Väestöliitto ry
Suna Kymäläinen	jäsen	Vuokralaiset VKL ry

### Asiantuntijajäsenet

Marketta Kyttä	professori	Aalto-yliopisto
Pekka Leskinen	puutarhaneuvos	Ramboll Finland
Jaakko Sippola	COO	Praecom Oy
Mari Vaattovaara	professori	Helsingin yliopisto
Mikko Viljakainen	TkL, CEO	UNIT Modules Finland Oy

## HALLITUS VUONNA 2021

---

### Hallituksen jäsenet

Anne Viita	puheenjohtaja	Vuokralaiset VKL ry
Eija Koivuranta	I varapuheenjohtaja	Väestöliitto ry
Stina Stavén	II varapuheenjohtaja	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry
Juha Kotikangas	jäsen	Invalidiliitto ry
Hannu Jouhki	jäsen 14.9.2021 saakka	SAK ry
Marko Piirainen	jäsen 14.9.2021 alkaen	SAK ry

## JOHTORYHMÄ VUONNA 2021

---

### Johtoryhmän jäsenet

Esa Kankainen, puheenjohtaja	Asuntosäätiö-konsernin toimitusjohtaja
Katariina Haigh	Hankekehitysjohtaja
Turkka Keravuori	Rakennuttamisjohtaja
Eva Petäjä	Hallintojohtaja
Johanna Otranen	Viestintä- ja markkinointijohtaja, 1.3.2021 alkaen
Matti Pasanen	Talousjohtaja
Kimmo Rintala	Asiakkuusjohtaja
Jari Riskilä	HR ja lakiasiat, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja
Tom Salomonson	Myyntijohtaja

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.

<b>LÄHIPIIRITOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN JA SEN TYTÄRYHTEISÖJEN VÄLILLÄ (1 000 €)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sijoitukset tytäryhteisöihin</b>		
Tasearvo tilikauden alussa	6 664	6 175
Tasearvo tilikauden lopussa	6 664	6 664
<b>Liiketapahtumat tytäryhteisöjen kanssa</b>		
Palveluiden myynti	2 061	2 528
Palveluiden ostot	99	95
<b>Saamiset tytäryhteisöiltä</b>		
Pitkäaikaiset lainat	0	286
Lyhytaikaiset lainat	255	255
Myyntisaamiset	0	0
Siirtosaamiset	376	1 633
	<b>631</b>	<b>2 174</b>
<b>Velat tytäryhteisöille</b>		
Siirtovelat	8	44
<b>Vastuut ja vastuusitoumukset tytäryhteisöjen puolesta</b>		
Pantatut osakkeet	1 613	1 613
Pantatut kiinnitykset	700	700
Annetut takaukset	25 424	29 821
<b>Yhteensä</b>	<b>27 737</b>	<b>32 134</b>

## JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

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

Seuraavana on ilmoitettu säätiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle säätiöstä ja säätiön tytär- yhteisöistä 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 liikunta- ja kulttuuriseteleitä 100 kpl/työntekijä omaehtoiseen harrastamiseen.

<b>JOHDON PALKAT JA PALKKIOT (1 000 €)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Johdon palkat ja palkkiot	381	366

<b>TALOUDELLISET TOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN TYTÄRYHTEISÖN JA SÄÄTIÖN LÄHIPIIRIN KUULUVIEN KANSSA (1 000 €)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	-------------	-------------

### Hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja sijaiset sekä tilintarkastajat

Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	14	18
Asumisoikeussopimukset	32	32

### Perheenjäsenet

Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	9	14
Asumisoikeussopimukset	6	8

Yllä esitetyt asuntojen vuokrasopimusten arvot sisältävät yhteenlasketut vuosivuokrat ja vastikkeet.

# Tilinpäätös



# Konsernin tuloslaskelma (1 000 €)

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>199 717</b>	<b>191 558</b>
Osuus osakkuusyritysten voitosta	5	14
Liiketoiminnan muut tuotot	107	170
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	111 581	107 943
Varastojen lisäys-/vähennys+	8 903	5 810
Ulkopuoliset palvelut	2 553	3 644
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>123 037</b>	<b>117 397</b>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	7 261	6 322
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	1 247	975
Muut henkilösivukulut	237	180
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>8 745</b>	<b>7 477</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	27 811	27 069
Arvonalentumiset vaihto-omaisuudesta	2	0
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	39	15
Liiketoiminnan muut kulut	2 928	1 747
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>37 267</b>	<b>38 037</b>



	<b>1.1.-31.12.2021</b>	<b>1.1.-31.12.2020</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	87	73
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	2 350	2 476
Arvonalent. pysyvien vast. hyödykkeistä	0	0
Arvonalent. vaihtuvien vast. arvopap.	-36	-51
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-7 660	-7 686
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-5 259</b>	<b>-5 188</b>
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>32 008</b>	<b>32 849</b>
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-190	-135
Laskennallinen verovelan muutos	-5 811	-6 482
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-6 001</b>	<b>-6 617</b>
Vähemmistösuudet	-22 794	-25 876
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>3 213</b>	<b>356</b>

# Konsernin tase (1 000 €)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	291	301
Muut aineettomat hyödykkeet	2 520	2 999
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2 811</b>	<b>3 300</b>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	212 787	215 279
Rakennukset ja rakennelmat	1 302 559	1 262 803
Koneet ja kalusto	1 174	1 197
Muut aineelliset hyödykkeet	780	784
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	62 681	43 949
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 579 981</b>	<b>1 524 012</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	5 494	5 528
Muut osakkeet ja osuudet	23 659	22 061
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>29 153</b>	<b>27 589</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 611 945</b>	<b>1 554 901</b>

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Vaihto-omaisuus		
Maaomaisuus	2 552	3 938
Keskeneräiset työt	23 272	29 172
Osakkeet	19 456	18 930
Ennakkomaksut	985	3 191
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>46 265</b>	<b>55 231</b>
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	4 150	4 242
Siirtosaamiset	0	2
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>4 150</b>	<b>4 244</b>
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 442	1 511
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	886
Muut saamiset	889	501
Siirtosaamiset	1 321	2 953
Laskennalliset verosaamiset	17	17
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>3 669</b>	<b>5 868</b>

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	32 603	33 767
Rahat ja pankkisaamiset	64 145	50 121
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>150 832</b>	<b>149 231</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 762 777</b>	<b>1 704 132</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	2	2
Arvonkorotusrahassto	126	126
Muut rahastot		
Vararahasto	63	63
Käyttörahassto	1 964	1 964
<b>Muut rahastot yhteensä</b>	<b>2 027</b>	<b>2 027</b>
	32 401	32 045
Edellisten tilikausien voitto/tappio		
Tilikauden voitto	3 213	356
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>37 769</b>	<b>34 556</b>

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VÄHEMMISTÖOSUDET</b>	<b>594 854</b>	<b>561 451</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	161 910	156 407
Eläkelainat	0	383
Asumisoikeusyhtiölainat	765 197	715 049
Laskennallinen verovelka	87 939	82 127
Muut velat	19 567	18 926
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 034 613</b>	<b>972 892</b>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 098	34 134
Eläkelainat	383	383
Asumisoikeusyhtiölainat	59 160	62 141
Saadut ennakot	5 718	5 622
Ostovelat	15 516	15 837
Velat saman konsernin yrityksille	0	76
Muut velat	5 291	5 859
Siirtovelat	6 375	11 181
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>95 541</b>	<b>135 233</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>1 130 154</b>	<b>1 108 125</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1 762 777</b>	<b>1 704 132</b>

# Emoyhtiön tuloslaskelma (1 000 €)

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>3 670 492,14</b>	<b>2 408 446,09</b>
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	1 217 157,91	1 146 723,65
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	206 714,16	171 830,77
Muut henkilösivukulut	33 467,46	26 607,81
Henkilöstökulut yhteensä	1 457 339,53	1 345 162,23
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	47 040,50	45 730,86
Liiketoiminnan muut kulut	2 026 281,98	1 103 649,83
<b>LIKEVOITTO /-TAPPIO</b>	<b>139 830,13</b>	<b>-86 096,83</b>

	<b>1.1.-31.12.2021</b>	<b>1.1.-31.12.2020</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	49 128,78	1 349 128,78
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	17 259,00	17 259,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	10 648,40	10 066,25
Muilta	168,47	2 579,67
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		
Muille	-36 413,66	-44 687,35
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>40 790,99</b>	<b>1 334 346,35</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>180 621,12</b>	<b>1 248 249,52</b>
Tuloverot	-23 005,62	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO /TAPPIO</b>	<b>157 615,50</b>	<b>1 248 249,52</b>

# Emoyhtiön tase (1 000 €)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	117 971,86	157 295,81
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	13 994,16	13 994,16
Rakennukset ja rakennelmat	340 788,86	344 231,17
Koneet ja kalusto	7 552,61	9 808,59
Muut aineelliset hyödykkeet	62 087,75	62 087,75
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>424 423,38</b>	<b>430 121,67</b>
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6 664 244,52	6 664 244,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	31 000,00
Muut osakkeet ja osuudet	4 943 163,92	4 822 330,04
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>11 607 408,44</b>	<b>11 517 574,56</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>12 149 803,68</b>	<b>12 104 992,04</b>



	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	255 000,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	7 668,09	5 277,65
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	631 409,31	1 888 021,61
Siirtosaamiset	23 829,60	8 486,32
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>662 907,00</b>	<b>1 901 785,58</b>
Rahat ja pankkisaamiset	1 671 229,10	423 265,46
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 334 136,10</b>	<b>2 580 051,04</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>14 483 939,78</b>	<b>14 685 043,08</b>

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Käyttörahasto	1 959 770,55	1 959 770,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	9 989 153,55	8 740 904,03
Tilikauden voitto/tappio	157 615,50	1 248 249,52
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>12 108 221,48</b>	<b>11 950 605,98</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 352 314,25	1 534 150,69
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0,00	255 000,00
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 352 314,25</b>	<b>1 789 150,69</b>
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	181 162,58	178 126,84
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	255 000,00	255 000,00
Saadut ennakot	8 171,02	0,00
Ostovelat	172 994,59	6 178,95
Velat saman konsernin yrityksille	7 752,00	44 328,10
Muut velat	184 514,39	258 726,50
Siirtovelat	213 809,47	202 926,02
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 023 404,05</b>	<b>945 286,41</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 375 718,30</b>	<b>2 734 437,10</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>14 483 939,78</b>	<b>14 685 043,08</b>

# Konsernin suora rahoituslaskelma (1 000 €)

	2021	2020
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Myynnistä saadut maksut	191 235	194 806
Maksut liiketoiminnan kuluista	-129 309	-121 118
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>61 926</b>	<b>73 688</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rah.kuluista	-7 660	-7 686
Saadut korot liiketoiminnasta	2 314	2 425
Saadut osingot liiketoiminnasta	87	73
Maksetut välittömät verot	-190	-135
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>56 477</b>	<b>68 365</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-119 863	-82 331
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	9 360	0
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-1 564	-5 434
Luovutustuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	132	4 988
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-111 935</b>	<b>-82 777</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Oma pääoma (vara-+asumisoikeusrahasto)	10 570	7 693
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-4 591	466
Pitkäaikaisten lainojen muutokset	62 413	10 073
Konserni/omistusyhteisyrityslainat	-76	-137
Luovutustulot rahoitusarvopapereista	1 164	19 177
Konsernilainojen anto	0	-3 960
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>69 480</b>	<b>33 312</b>
<b>FUUSIOSSA SIIRTYNEET RAHAVARAT</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>14 025</b>	<b>18 900</b>
Rahavarat tilikauden alussa	50 121	31 221
Rahavarat tilikauden lopussa	64 145	50 121

# Tilinpäätöksen liitetiedot



## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt lukuunottamatta rakennusaikaisia vaihto-omaisuuteen kuuluvia 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 hankintamenuun tai tätä alhaisempaan käypään arvoon. Keskenäiset 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti</b>	0	0	12 628	4 989
Suunnittelu ja rakennuttaminen	0	0	7 338	8 059
Vuokraustoiminta	475	511	179 589	178 465
Hallintopalvelut	3 062	1 860	8	8
Muu toiminta	133	37	154	37
	<b>3 670</b>	<b>2 408</b>	<b>199 717</b>	<b>191 558</b>

PROJEKTIEŦ OSATULOUTUS (1 000€)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Valmiusasteen sekä myynnin toteutumisen mukaan tuloutettu liikevaihto luovutetut projektit	0	0	695	1 664
Valmiusasteen sekä myynnin toteutumisen mukaan tuloutettu liikevaihto luovuttamattomat projektit	0	0	4 854	4 105
Tilaukanta valmiusasteen sekä myynnin mukaan tuloutuvat projektit	0	0	5 990	7 688

**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.

Muut konsernin vuokra-asuntoja omistavat yhtiöt ovat tehneet poistoja pääasiassa lainojen lyhennyksiä vastaavasti.

<b>HENKILÖSTÖKULUT</b> (1 000€)	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Palkat ja palkkiot	1 217	1 147	7 261	6 322
Eläkekulut	207	172	1 247	975
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	33	26	237	180
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>1 457</b>	<b>1 345</b>	<b>8 745</b>	<b>7 477</b>
Hallitukselle ja valtuuskunnalle maksetut palkkiot	89	82	146	133
Yhtiön palveluksessa tilikauden aikana keskimäärin	15	14	119	101



<b>TILINTARKASTAJAN PALKKIOT (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	19	15	120	116
Muut palvelut	0	0	59	29
	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>179</b>	<b>145</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	49	1 349	0	0
Muilta	17	17	87	73
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>66</b>	<b>1 366</b>	<b>87</b>	<b>73</b>
Muut korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	11	6	0	0
Muilta	0	2	2 350	2 476
<b>Korkotuotot yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>2 350</b>	<b>2 476</b>
Muut rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0	4	0	0
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>77</b>	<b>1 378</b>	<b>2 437</b>	<b>2 549</b>

<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Korkokulut				
Muille	-36	-44	-7 660	-7 686
Muut rahoituskulut				
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	0	0	0
Arvonalentumiset rahoitusom. arvopapereista	0	0	-36	-51
Muille	0	0	0	0
<b>Muut rahoituskulut yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>-51</b>
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-36</b>	<b>-44</b>	<b>-7 696</b>	<b>-7 737</b>
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>1 334</b>	<b>-5 259</b>	<b>-5 188</b>

<b>VEROT (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	23	0	190	135
Laskennallisen verovelan muutos	0	0	5 811	6 482
	23	0	6 001	6 617

#### **TASEEN VASTAAVIEN LIITETIEDOT**

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

<b>PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	301	275
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	0	36
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-10	-10
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>291</b>	<b>301</b>
<b>MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET</b>				
Menojäännös tilikauden alussa	157	0	2 999	28 930
Lisäykset tilikauden aikana	0	196	591	2 259
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-135	0
Siirto maa-alueisiin	0	0	0	-27 437
Suunnitelman mukaiset poistot	-39	-39	-936	-753
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>118</b>	<b>157</b>	<b>2 519</b>	<b>2 999</b>
<b>MAA- JA VESIALUEET</b>				
Menojäännös tilikauden alussa/lopussa	14	14	215 279	184 568
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	4 645	3 358
Siirto muista aineettomista hyödykkeistä	0	0	0	27 437
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-7 137	-84
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>212 787</b>	<b>215 279</b>

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>				
Menojäännös tilikauden alussa	344	347	1 262 803	1 234 889
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	98 263	55 369
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-31 891	-1 382
Suunnitelman mukaiset poistot	-3	-3	-26 616	-26 073
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>341</b>	<b>344</b>	<b>1 302 559</b>	<b>1 262 803</b>
<b>KONEET JA KALUSTO</b>				
Menojäännös tilikauden alussa	10	13	1 197	894
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	447	578
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-224	-44
Suunnitelman mukaiset poistot	-2	-3	-246	-231
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>1 174</b>	<b>1 197</b>
<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>				
Menojäännös tilikauden alussa	62	62	783	765
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	0	20
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-3	-2
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>780</b>	<b>783</b>
<b>ENN.MAKSUT JA KESKENER.HANKINNAT</b>				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	43 949	21 730
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	60 127	56 877
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-41 395	-34 658
<b>Menojäännös tilikauden lopussa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 681</b>	<b>43 949</b>

SAAMISTEN ERITTELY (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	255	286	0	0
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	0	255	0	0
Muut saamiset	0	0	0	885
Siirtosaamiset	631	1 633	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>631</b>	<b>1 888</b>	<b>0</b>	<b>885</b>
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	8	5	1 442	1 511
Laskennalliset verosaamiset	0	0	17	17
Muut saamiset	0	0	888	501
Siirtosaamiset	7	9	1 321	2 953
<b>Yhteensä</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>3 668</b>	<b>4 982</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>646</b>	<b>1 902</b>	<b>3 668</b>	<b>5 867</b>

## Taseen vastattavien liitetiedot

OMA PÄÄOMA (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
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
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 962</b>	<b>1 962</b>	<b>2 155</b>	<b>2 155</b>
VAPAA OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voitto/tappio				
Tilikauden alussa	8 741	8 741	32 046	32 046
Tilikauden lopussa	9 989	8 741	32 402	32 046
Tilikauden voitto/tappio	158	1 248	3 213	356
<b>Vapaa oma pääoma</b>	<b>10 147</b>	<b>9 989</b>	<b>35 614</b>	<b>32 401</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>12 109</b>	<b>11 951</b>	<b>37 769</b>	<b>34 556</b>

## **VÄHEMMISTÖOSUUDET**

---

Kirjanpitolautakunta on yhtiön hakemuksesta antanut lausunnon Suomen Asumisoikeus Oy:n yhdistelemisestä Asuntosäätiön konsernitilinpäätökseen. Lausunnon mukaan konsernin omassa pääomassa esitetään voittovaroina se osuus, mihin konserni on oikeutettu erityislainsäädännön rajoitusten mukaan ja loput voittovaroista esitetään kohdassa ”Vähemmistöosuudet”.

Kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan asumisoikeusmaksut on myös esitetty kohdassa ”Vähemmistöosuudet”. Kirjanpitolautakunnan yleisohjetta on noudatettu Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n yhdistelemisen osalta.

<b>VELKOJEN ERITTELY (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>PITKÄAIKAISET VELAT</b>				
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 352	1 534	927 108	871 457
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0	255	0	383
Muut velat	0	0	19 566	18 926
	<b>1 352</b>	<b>1 789</b>	<b>946 674</b>	<b>890 766</b>
<b>LYHYTAIKAISET VELAT</b>				
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat	0	0	0	76
Siirtovelat	8	44	0	0
	<b>8</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	181	178	62 258	96 275
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	255	255	383	383
Saadut ennakot	0	0	5 718	5 622
Ostovelat	173	6	15 516	15 837
Muut velat	185	259	5 291	5 859
Siirtovelat	222	203	6 375	11 181
	<b>1 016</b>	<b>901</b>	<b>95 541</b>	<b>135 157</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 024</b>	<b>945</b>	<b>95 541</b>	<b>135 233</b>



<b>VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖIDEN VELAT (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vaihto-omaisuusyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	0	0	786	1 539
<b>LASKENNALLISET VEROVELAT (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilinpäätössierroista johtuvat				
Poistoeroista johtuvat	0	0	48 920	45 658
Asuintalovaruuksista johtuvat	0	0	37 781	35 334
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat	0	0	1 237	1 134
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 938</b>	<b>82 126</b>

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
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 %
As Oy Espoon Lyhdyn välke			0 %	100 %
As Oy Espoon Merisimpukka			0 %	100 %
As Oy Espoon Peltokorte			0 %	100 %
As Oy Tuusulan Puistonvartija			0 %	100 %
As Oy Espoon Suurpellon Apila			0 %	100 %
As Oy Espoon Suurpellon Valkoapila			0 %	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 %
Asuntosäätiön Asunnot 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 %
Asunto Oy Espoon Omenaterassi 3, Espoo			100 %	100 %
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %

<b>VAKUUEDET JA VASTUUSITOUUMUKSET (1000 €)</b>	<b>Asuntosäätiö sr</b>		<b>Konserni</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	3 199	2 561	11 372	15 302
Pantatut kiinteistökiinnitykset	1 600	1 600	2 607 257	2 394 388
Samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden puolesta				
Pantatut osakkeet	1 613	1 613	12 898	12 642
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	30 771	34 162	10 916	31 900
Muut vastuusitoumukset				
Takaukset muiden puolesta	0	0	1 298	1 298
Yhteensä				
Pantatut osakkeet	4 812	4 174	24 270	27 944
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	32 371	30 415	2 619 471	2 427 586
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	21	35	36	70
Myöhemmin erääntyvät	6	27	32	63
<b>Yhteensä</b>	<b>27</b>	<b>62</b>	<b>68</b>	<b>133</b>

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET (1000 €)	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2021	2020	2021	2020
Vuokravastuut				
Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	618	591	618	591
Myöhemmin maksettavat	1 133	1 673	1 133	1 673
<b>Yhteensä</b>	<b>1 751</b>	<b>2 264</b>	<b>1 751</b>	<b>2 264</b>
Muut vastuut				
Lunastusvelvollisuus asumisoikeusmaksuihin	0	0	388 838	350 199
Lunastusvelvollisuus osaomistusosuuksiin	0	0	0	0

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n lainat ovat joko valtion asuntolainoja tai niillä on valtion täytetäkaus ja yhtiön omistamat kiinteistöt ovat kiinnitetyt näiden velkojen vakuudeksi. Asumisoikeusasukkaan luopuessa asunnosta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on velvollinen lunastamaan asumisoikeusasunnon takaisin ja palauttamaan asukkaan maksaman asumisoikeusmaksun. Edellä mainituin perustein ei konsernin yhtiöille myymien kiinteistöjen kauppavoittoja ole eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

# Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 25. päivänä maaliskuuta 2022

ASUNTOSÄÄTIÖ SR  
Hallitus

**Anne Viita**  
puheenjohtaja

**Eija Koivuranta**

**Stina Stavén**

**Juha Kotikangas**

**Marko Piirainen**

**Esa Kankainen**  
toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 25.4.2022

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.–31.12.2021. 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 ja sen tytäryhteisöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan säätiön ja konsernin 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 tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai

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

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

Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen

määrän tarkoitukseen soveltuva 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei säätiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastus-evidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta 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 RAPORTOINTIVELVOITTEET**

### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä.

Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

### **Muut lakiin perustuvat lausunnot**

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

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille 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 sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisöt ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Helsingissä 25.4.2022

PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö

**Samuli Perälä**  
KHT



# Onnella on osoite.

