

Asuntosäätiön vuosi 2022

Vuosikertomus ja
vastuullisuusraportti



Sisältö

Asuntosäätiö 2022	3
Asuntosäätiö lyhyesti	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Vuoden kohokohdat	7
Asuntosäätiön strategia.....	8
Vastuullisuus	9
Vastuullisuuden johtaminen	10
Sidosryhmäyhteistyö	13
Vastuullisuusohjelma	15
Tunnusluvut ja GRI-indeksi	34
Hallituksen toimintakertomus.....	52
Vastuullisuus	62
Näkymät vuodelle 2023	67
Hallinto ja talous.....	69
Tilinpäätös	82
Liitetiedot.....	96

Asuntosäätiö yhdessä oven avauksessa

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja, ja tarjoamme koteja 32 paikkakunnalla. Uskomme, että onnelliset kodit ja laadukas asuminen kuuluvat kaikille.

Asunnoissamme asuu noin 35 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on asumisoikeuskoteja, mutta meillä on myös vuokra- ja omistuskoteja. Kehitämme viihtyisiä ja kestäviä kortteleita yhdessä kumppaneiden ja muiden toimijoiden kanssa. Tavoitteenamme on käynnistää vuosittain noin 400 uuden asunnon tuotanto.

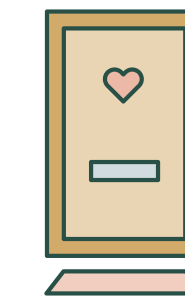
Olemme yleishyödyllinen toimija, eli emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Käytämme toiminnastamme saadut varat omistamiemme kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen.



Asuntosäätiöllä on Suomalaisen Työn Liiton Avainlippu-merkki osoituksena suomalaisesta alkuperästä ja työllistämisestä kotimaassa sekä Yhteiskunnallinen yritys -merkki. Yhteiskunnallinen yritys -merkin voi saada yritys, joka on perustettu tuotamaan yhteiskunnallista hyvää ja joka käyttää suurimman osan voitostaan yhteiskunnallisen haasteen ratkaisemiseen.



35 000
asukasta



18 150
kotiä



16 886
asumisoikeuskotia



1 264
vuokrakotia



Toimitusjohtajan katsaus vuodesta 2022

Onnistunut vuosi

Vuotta 2022 leimasi toimintaympäristön epävarmuus ja yllättävät muutokset. Alkuvuodesta talous jatkoi elpymistään koronapandemiasta toipumisen mukana, ja asuntorakentaminen nousi korkealle tasolle. Venäjän bruttaali hyökkäys helmikuun lopulla Ukrainaan muutti markkinanäkymää nopeasti. Uudis- ja korjausrakentaminen hidastuivat kustannusten nousun ja materiaalien saatavuusongelmien myötä. Kustannustason nousu rajoitti erityisesti loppuvuodesta ARA-tuotannon aloituksia.

Asumisen kustannukset kasvoivat, kun inflaatiota kirittänyt energiapula ja talouden yleinen epävarmuus painoivat vuoden päättyessä sekä kuluttajien että

yriyksen luottamuksen alas ja nostivat korkoja. Kohtuuhintaisen asumisen kysyntä jatkoi kasvuaan erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Asukkaat viihtyivät Asuntosäätiön asunnoissa hyvin ja asuntojemme kysyntä säilyi erinomaisella tasolla koko vuoden käyttöasteen ollessa 98,3 (2021: 98,2) prosenttia ja vaihtuvuuden ollessa 15,0 (14,2) prosenttia.

Jatkoimme strategiamme mukaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista pääkaupunkiseudulla ja kaupunkikeskuksissa haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta.

Strategiamme mukaisesti käynnistimme hankkeita pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla. Vuoden aikana käynnistyi 263 uuden asunnon rakentaminen ja 327 uuden asunnon suunnittelu. 239 uutta asumisoikeusasuntoa valmistui Helsingin Sompasaareen ja Kannelmäkeen, Espoon Tapiolaan, Suvelaan ja Karakallioon sekä 59 uutta vuokratia Vantaan Leinelään.

Etenimme peruskorjausrakentamisen hankkeissamme vuoden aikana varsin aktiivisesti. Peruskorjaushankkeilla pidennämme kiinteistöjemme elinkaarta ja parannamme asukkaiden asumislaatua. Tavoitteenamme on toteuttaa perusparannus kaikissa 1990-luvun asumisoikeuskohteissa seuraavan kymmenen vuoden aikana. Päättäneenä vuonna peruskorjattuja asumisoikeusasuntoja valmistui

17 asumisoikeuskohteessa ja korjaushankkeita aloitettiin 28 kohteessa.

Vastuullisuus toimintamme ytimessä

Vastuullisuusohjelmamme kokoaa keskeisimmät vastuullisuuden näkökohdat yhteen ja ohjaa vastuullisuustyötämme ja toimenpiteitämme sidosryhmiemme odotusten täyttämiseksi.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään teemaan: Hyvinvoivat ihmiset, Oikeudenmukaista asumista, Kestävät kodit ja Eettinen liiketoiminta. 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.

Tavoitteenamme on, että asukkaamme ja työntekijämme ovat tyytyväisiä ja viihtyvät meillä pitkään. Asiakastyytyväisyys säilyi vuonna 2022 hyvällä tasolla. Asiakkaidemme tyytyväisyyttä mittaava suositteluhalukkuus, NPS, oli 36 (2021: 36). Olemmekin onnistuneet kehittämään toimintaamme asiakaskokemuksen parantamiseksi strategiamme tavoitteiden mukaisesti.

Käynnistimme strategiakautemme päättymiseen vuoden 2023 loppuun saakka kestävän Loikka-hankkeen vauhdittamaan asiakaskokemuksen parantamista entisestään. Hankkeessa kehitämme toimintatapojamme, asiakasviestintäämme ja otamme käyttöön asiakastyytyväisyyden parantamiseksi uusia järjestelmiä.

Olemme panostaneet johdonmukaisesti työntekijäkokemuksen kehittämiseen esimerkiksi esihenkilöiden valmennuksilla. Onnistuimme jälleen parantamaan henkilöstötyytyväisyyttä edellisvuoteen verrattuna. Henkilöstömme kokee oman työnsä merkityksellisenä ja kollegoilta koetaan saatavan helposti apua ja tukea arjessa.

Olen ylpeä Asuntosäätiölle myönnetystä Future Workplaces -sertifikaatista, jonka saimme poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta.

Oikeudenmukaista ja kestävää asumista

Teimme vuoden aikana aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen puolesta yhdessä eri järjestöjen kanssa, ja nostimme jälleen

kodin merkityksen laajemmin yleiseen keskusteluun, kun vietimme toisen kerran valtakunnallista Kodin päivää. Kodin päivän yhteydessä julkaisimme Kotionnellisuus-tutkimuksemme tulokset. Tutkimuksen mukaan kodilla on keskeinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen. Koti on terveyden ja läheisten rinnalla suomalaisten tärkein onnellisuuden lähde.

Pyrimme toiminnallamme monin tavoin hillitsemään ilmastonmuutosta. Tavoitteenamme on, että kaikki kiinteistömme ovat hiilineutraaleja vuonna 2035. Vuoden aikana toteutimme muun muassa lukuisia energiaa säästäviä toimenpiteitä ja kannustimme asukkaita myös omatoimiseen järkevään energiankulutukseen.

Hieno saavutus oli, kun kohteemme Espoon Karakalliossa sai Suomessa ensimmäisenä asumisoikeustalona Joutsenmerkki-ympäristömerkin. Kohde ylsi erinomaisiin hiilijalanjälkituloksiin, ja elinkaaren aikaiset päästöt jäivät reilusti alle hankkeelle asetetun hiilijalanjälkitavoitteen.

Ensimmäinen vastuullisuusraporttimme

Vastuullisuus on aina ollut yli 70-vuotisen historiamme ajan toimintamme ytimessä. Tavoitteenamme on, että Asuntosäätiö mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025. Toimintamme pohjana ovat Asuntosäätiön säännöt ja eettisesti kestävät liiketoimintakäytännöt sekä eettisen toiminnan tavoitteemme.

Teimme vuoden aikana paljon toimenpiteitä vastuullisuusohjelmamme mukaisesti, ja kerromme näistä sekä tulevista toimenpiteistämme ja tavoitteistamme tässä Asuntosäätiön ensimmäisessä vastuullisuusraportin sisältävässä vuosikertomuksessa.

Jatkamme työtämme hyvän asumisen puolesta

Epävarma toimintaympäristö ja megatrendit, kuten kaupungistuminen ja ilmastonmuutos, vaikuttavat meidän jokaisen elämään ja asumiseen. Samaan aikaan kohtuuhintaisen asumisen kysyntä jatkaa kasvuaan. Tarvitaankin uuden innovointia ja kestäviä ratkaisuja asumisen kehittämiseen. Turvallinen koti ja asuinympäristö luovat ihmiselle perustan hyvään ja onnelliseen elämään.

Jatkamme vastuullista työtä missiomme, Hyvä koti kaikille mukaisesti.

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

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja

Asuntosäätiö-konserni

Vuoden 2022 kohokohdat



Liikevaihto
186,4
milj. €



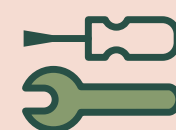
401
kotia rakenteilla
31.12.2022



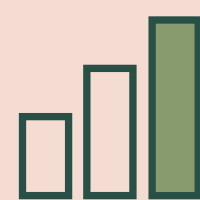
15%
Vaihtuvuus



Asiakas-
tyytyväisyys
NPS **36**



508
kodissa valmistui
peruskorjaus



98,3%
Käyttöaste



Asuntosäätiön strategia

Asuntosäätiön strategia on laadittu vuosille 2020–2023. Strategiamme kulmakivet:

 Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja. Kehitämme kohtuuhintaisia, turvallisia ja kestäviä asuinympäristöjä.	 Asiakas on kaiken toimintamme keskiössä. Päämääränäimme on tyytyväinen ja pitkäaikainen asukas.
 Vastuullisuus on kaiken toimintamme ytimessä: hyvinvoivat ihmiset, kestävät kodit, oikeudenmukainen asuminen ja eettinen liiketoiminta.	 Vahvalla osaamisella, hyvällä johtamisella ja toiminnan virtaviivaistamisella palvelemme asiakkaitamme paremmin koko asumisen elinkaaren ajan.

Rakennamme kilpailuetumme asiakaskeskeisyyteen, vastuullisuuteen, asumisen elinkaareen ja innostavaan yrityskulttuuriin. Kilpailuetujen ympärille laaditut kehitysohjelmat kirittävät strategiamme toteuttamista.





Vastuullisuus

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuus on osa päivittäistä toimintaamme ja käytännön tekoja. Asuntosäätiön vastuullisuustyötä ohjaavat strategiamme ja arvomme sekä vastuullisuusohjelman linjaukset ja tavoitteet. Vastuullisuustyön johtamisesta ja vastuullisuuden toteutumisesta vastaa johtoryhmä, joka huomioi vastuullisuusnäkökulmat liiketoiminnan pitkäjänteisessä kehittämisessä. Johtoryhmä vastaa myös hallituksen linjausten toimeenpanosta.

Vastuullisuusohjelma ja siitä raportointi ovat konsernin johtoryhmässä viestintä- ja henkilöstöjohtajan vastuulla, ja vastuullisuustyön etenemistä seurataan johtoryhmässä säännöllisesti. Asuntosäätiön hallitus tarkastelee

vuosittain vastuullisuusohjelman etenemistä ja hyväksyy vastuullisuusraportin sisältävän vuosikertomuksen. Hallitus käsittelee vuosittain organisaation vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan pääasiassa strategian tarkastelun yhteydessä. Lisäksi hallitus käy vuosittain läpi riskienhallinnan periaatteet, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessien tehokkuutta.

Vastuullisuuden johtaminen perustuu olennaiseksi tunnistettujen vastuullisuusteemojen johtamiseen. Liiketoimintojen johtajat vastaavat omiin vastuualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman jalkauttamisessa ja asetettuihin tavoitteisiin pääsystä.

Asuntosäätiöllä on vastuullisuus-työryhmä, joka koostuu vastuullisuustyön kannalta keskeisten toimintojen avainhenkilöistä. Vastuullisuustyöryhmä valmistelee vastuullisuustyön vuosittaiset tavoitteet, suunnittelee ja koordinoi vastuullisuuteen liittyviä toimenpiteitä, kehittämistyötä ja raportointia sekä seuraa toimenpiteiden edistymistä.

Tärkeimpiä koko toimintaamme ohjaavia ohjeita ja periaatteita ovat säätiön säännöt, hallintosääntö, Asuntosäätiön strategia ja arvot, vastuullisuusohjelma, toimintaohje (Code of Conduct) sekä työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmat. Jaamme tietoa vastuullisuusasioista ja toimintaamme ohjaavista periaatteista



säännöllisesti henkilöstöllemme, yhteistyökumppaneillemme ja asukkaillemme.

Noudatamme työlainsäädäntöä, työehtosopimuksia, oikeudenmukaisia työsuhdekäytäntöjä ja yhdistymisvapautta sekä Kansainvälisen työjärjestön ILO:n määräyksiä ja muita kansainvälisesti hyväksytyjä ihmisoikeuksia.

Arvioimme säännöllisesti toimintaamme liittyviä riskejä ja pyrimme vähentämään tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia

muun muassa noudattamalla Toimintaohjettamme sekä kehittämällä jatkuvasti toimintamallejamme.

Valmistauduimme kertomusvuonna ottamaan käyttöön ilmoituskanavan, jonka kautta henkilöstömme sekä ulkoiset sidosryhmämme voivat nimettömästi ilmoittaa kriittisistä huolenaiheistaan. Ilmoituskanava otettiin käyttöön 1.1.2023 ja sen kautta raportoidut huolet ilmoitetaan tarvittaessa Asuntosäätiön hallitukselle. Tulemme kehittämään myös sisäisen valvonnan prosessiamme vuoden 2023 aikana.

Asuntosäätiön hallintorakenne

VALTUUSKUNTA

Asuntosäätiön valtuuskunta valitsee säätiön hallituksen puheenjohtajan ja jäsenet sekä vähintään yhden tilintarkastajan. Valtuuskuntaan kuuluu vähintään 10 jäsentä ja enintään 15 jäsentä. Jäsenet valitaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Jokainen Asuntosäätiön perustajajärjestö valitsee valtuuskuntaan yhden jäsenen, ja valtuuskunta valitsee itse loput asiantuntijajäsenet.

HALLITUS

Asuntosäätiön asioita hoitaa ja sitä edustaa hallitus, johon kuuluu puheenjohtaja ja 4–6 muuta jäsentä. Lisäksi hallitukseen voidaan valita 1–3 varajäsentä. Hallituksen jäseniin kuuluu edustaja jokaisesta Asuntosäätiön perustajajärjestöstä. Hallituksen jäsenten valinnassa huomioidaan säätiön tarkoituksen ja toiminnan edellyttämä eri alojen asiantuntemus. Hallituksen jäsenen toimikausi on kaksi vuotta.

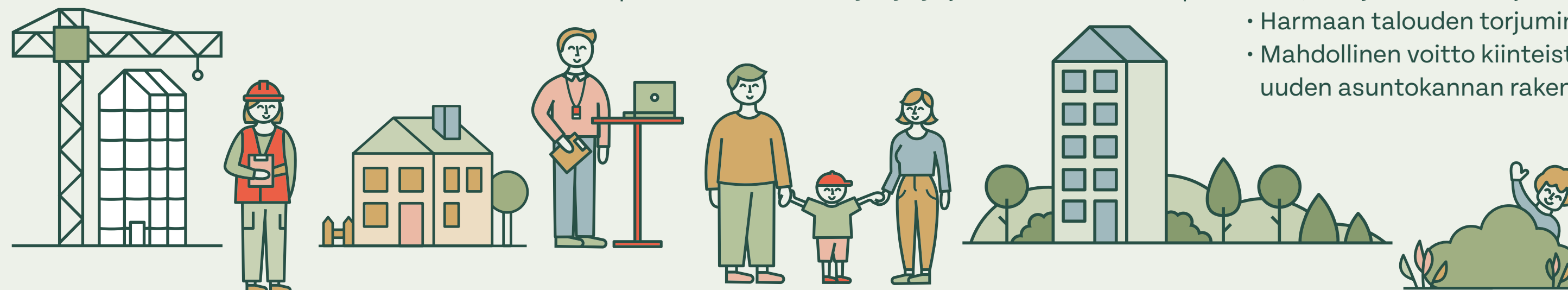
Asuntosäätiön hallitus hyväksyy Asuntosäätiö sr -konsernin strategiset tavoitteet, ohjaa ja valvoo säätiön johtoa ja nimittää toimitusjohtajan. Hallitus kutsuu koolle valtuuskunnan ja tekee sille säätiölain ja sääntöjen mukaiset päätösesitykset.

JOHTORYHMÄ

Asuntosäätiön toimitusjohtaja johtaa konsernin toimintaa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hallituksen toimitusjohtajan esityksestä nimeämä johtoryhmä käsittelee konserniin ja sen yhtiöihin liittyviä keskeisiä päätöksiä ja linjauksia.

Näin luomme arvoa

Resurssit	Liiketoiminta	Tuotokset	Vaikutukset
Taloudellinen pääoma - Oma pääoma 37,7 milj. € (2021: 36,1 milj. €) - Vieras pääoma 1,2 mrd. € (1,1 mrd. €) Tuotantopääoma - Omistetut asunnot 18 150 kpl (17 666) - Maa-alueet ja tontit, arvo 214,7 milj. € (215,3 milj. €) Henkilöstö- ja osaamispääoma - Osaava ja sitoutunut henkilöstö, 140 henkilöä (124) - Koulutustunteja keskimäärin 36/hlö (29) Aineeton pääoma - Asuntosäätiön brändi - Asiakaspalvelu ja -ymmärrys Suhdepääoma/sidosryhmät - Asiakassuhteet ja asukasysteistyö - Yhteistyö kumppaneiden ja viranomaisten kanssa - Toimiala- ja järjestöyhteistyö - Yhteistyö perustajajärjestöjen kanssa Luonnonvarat ja raaka-aineet - Lämmitysenergia, sähkö, vesi - Rakennusmateriaalit	Maanhankinta Suunnittelemme ja kehitämme asuinalueita. Investoinnit Rakennutamme yhdessä muiden toimijoiden kanssa asukkaille laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja. Asuntojen myynti ja vuokraus Tarjoamme asumisoikeus-, vuokra- ja omistuskoteja. Viihtyisää asumista Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja. Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpito Ylläpidämme ja remontoimme asuntoja ja kiinteistöjä vastuullisesti.	Asunnot - Asumisoikeusasuntoja 31 paikkakunnalla - Vuokra-asuntoja 5 paikkakunnalla Asiakkaat - Tyytyväiset asukkaat, NPS 36 Palvelut - Verkkopalvelun asuntohaku - Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpito ja huolto - Palvelukeskus asukkaille 24/7 - Asiointi- ja viestintäkanava Kotikulma - Asumiseen liittyvät palvelut ja asiakasedut Päästöt, energia ja jätteet - Hiilidioksidipäästöt - Kokonaisenergiankulutus 209 577 MWh (218 226) - Asumisessa syntynyt jäte	Sosiaalinen - Kohtuuhintaiset ja viihtyisät asunnot - Hyvä asiakaskokemus - Yhteisöllisyys - Innostava yrityskulttuuri - Työllistävä henkilöstövaikutus 139 henkilötyövuotta Ympäristö - Kestävät ja kehittyvät asuin ympäristöt - Kiinteistöjen elinkaaren mukainen ylläpito - Energiankulutuksen vähenneminen 4,7 % edelliseen vuoteen verrattuna - Vedenkulutuksen vähenneminen 6,4 % edelliseen vuoteen verrattuna Taloudellinen - Palkat ja edut työntekijöille 10,1 milj. € (8,0 milj. €) - Valtiolle ja kunnille verotuloja 8,6 milj. € (7,8 milj. €) - Maksut rahoittajille 6,8 milj. € (7,7 milj. €) - Maksut palveluntuottajille ja alihankkijoille 105,5 milj. € (106,5 milj. €) - Harmaan talouden torjuminen - Mahdollinen voitto kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen.

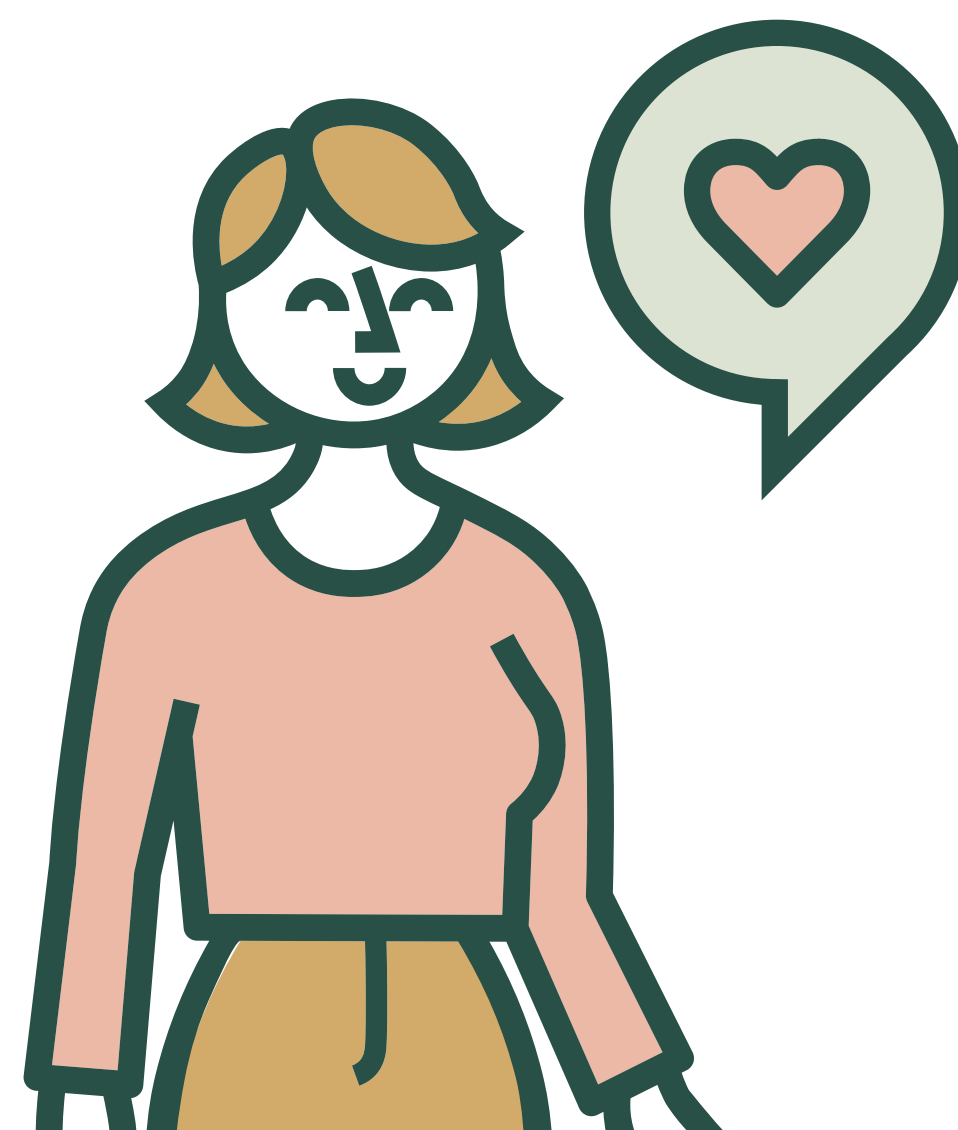


Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmät ovat niitä tahoja, joihin toiminnallamme on merkittävä vaikutus tai joiden toiminnalla on merkittävä vaikutus Asuntosäätiön toimintaan.

Panostamme säännölliseen yhteistyöhön ja viestintään sidosryhmiemme kanssa. Huomioimme sidosryhmien toiveet ja odotukset jokapäiväisessä toiminnassamme.

Ohessa Asuntosäätiön sidosryhmät >



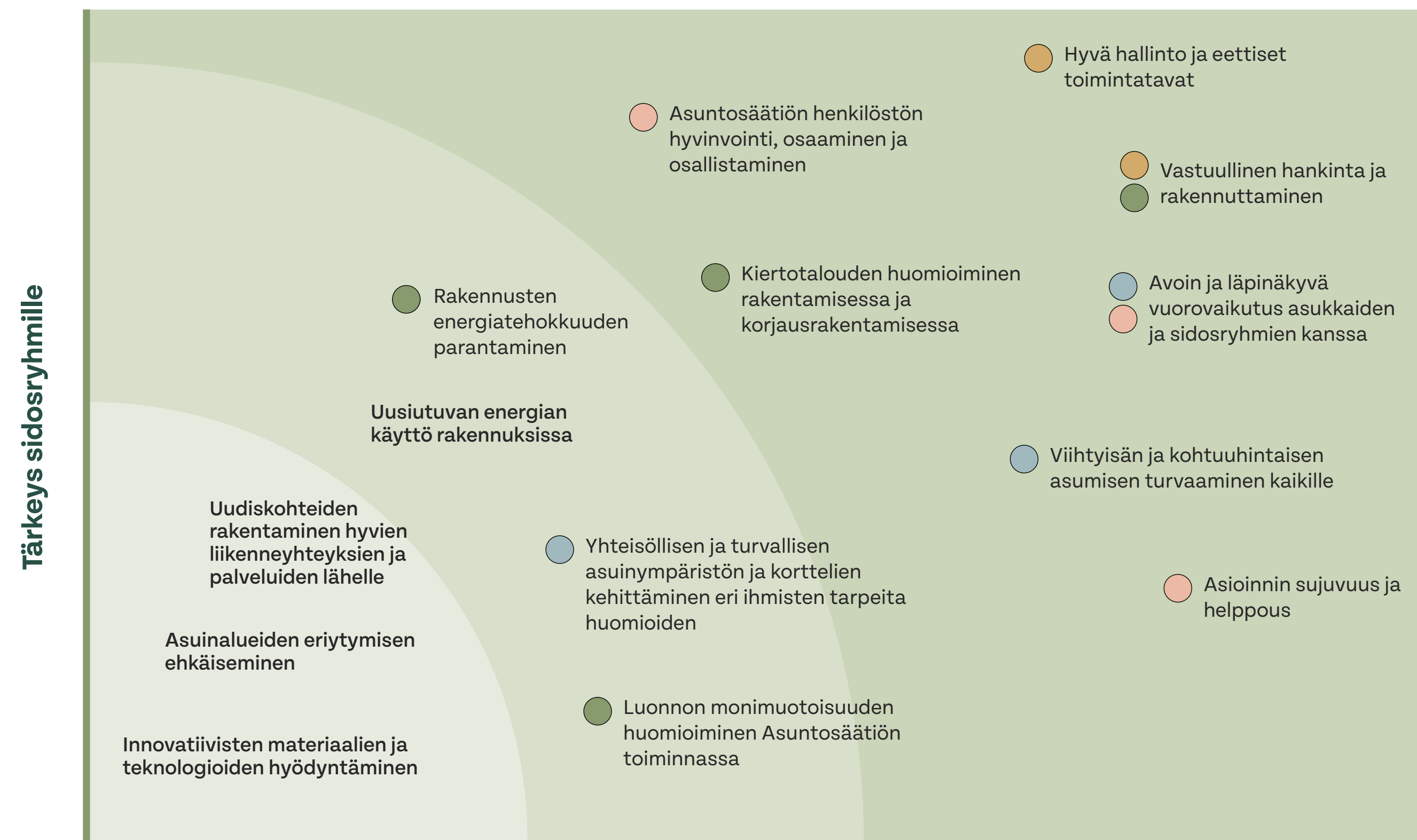
Sidosryhmä	Odotukset Asuntosäätiötä kohtaan	Vuorovaikutuskanavat
Asiakkaat	• Kohtuuhintainen ja turvallinen asunto • Hyvä asiakaspalvelu, sujuva asiointi ja avoin viestintä • Vastuullinen kiinteistöjen ja asuntojen ylläpito	• Asiakastyytyväisyyskyselyt • Asukaskokoukset ja asukastoiminta • Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, Kotikulma, verkkopalvelu, Kotimaisema-asiakaslehti, uutiskirjeet, sosiaalinen media
Henkilöstö	• Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö • Innostava ja merkityksellinen työ • Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen • Työssä kehittyminen ja vaikuttamismahdollisuudet	• Henkilöstötyytyväisyystutkimukset • Henkilöstötilaisuudet ja sisäinen viestintä • Esihenkilötyö ja henkilökohtaiset keskustelut • Yhteistoiminta henkilöstön kanssa • Työsuojelutoimikunta • Eri tiimejä edustava Luotsi-ryhmä • Vapaa-ajan toimikunta • Valmennukset ja koulutukset
Kumppanit	• Reilu kilpailutus ja liiketoiminta • Yhteistyön jatkuvuus • Avoimuus ja tasapuolisuus • Sopimusten noudattaminen	• Kilpailutukset • Neuvottelut • Sopimukset ja ohjeet • Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet
Viranomaiset ja rahoittajat	• Sääntöjen ja lakien mukainen toiminta • Vastuullinen rakennuttaminen ja kiinteistöjen ylläpito • Panostaminen asumisen kohtuuhintaisuuteen • Vakavaraisuus	• Viranomaisyhteistyö • Jatkuva vuoropuhelu • Toiminta alan järjestöissä

Olennaisuusanalyysi

Asuntosäätiön 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.

Erittäin tärkeä



Melko tärkeä

Tärkeys Asuntosäätiölle

Erittäin tärkeä

Kestävät kodit

Oikeudenmukaista asumista

Hyvinvoivat ihmiset

Eettinen liiketoiminta

Vastuullisuusohjelma

Vastuullisuus on kaiken toimintamme ytimessä ja yksi keskeisistä arvoistamme. Vastuullisuusohjelmamme kokoaa yhteen vastuullisuutta edistävät suunnitelmat ja toimenpiteet, joiden toteutumista seuraamme vuosittain. Olemme tunnistanee olennaisuusanalyysin avulla ne aiheet, jotka ovat erityisen tärkeitä sidosryhmillemme, ja joihin voimme toiminnallamme eniten vaikuttaa.

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma jakautuu neljään teemaan, joita yhdistää Asuntosäätiön alkuperäinen tehtävä: Hyvä koti kaikille. Olemme linkittäneet kunkin teeman YK:n Kestävän kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDGs), joita olemme sitoutuneet tukemaan.

Hyvinvoivat ihmiset

Asukkaamme ja työntekijämme ovat tyytyväisiä ja viihtyvät meillä pitkään

Oikeudenmukaista asumista

Edistämme yhdessä kumppaneidemme kanssa oikeudenmukaista asumista

Kestävät kodit

Kaikki kiinteistömme ovat hiilineutraaleja vuonna 2035

Eettinen liiketoiminta

Meidät mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025



Hyvinvoivat ihmiset

Asukkaamme ja työntekijämme ovat tyytyväisiä ja viihtyvät meillä pitkään.



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.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2023
Asukastyytyväisyys paranee	Siirsimme Uudenmaan ja Kanta-Hämeen isännöinnin ja asuntomyyntin Asuntosäätiön omaan hoitoon. Päivitimme pitkäaikaisten asukkaiden edut. Kehitimme avainhallintaa sisään- ja poismuuttojen yhteydessä.	Asiakkaiden suositteluhalukkuus oli 36 ja pysyi samana kuin edellisenä vuotena.	Otamme käyttöön uuden asiakkuudenhallintajärjestelmän ja toiminnanohjausjärjestelmän. Kehitämme sähköistä asiointia ja digitaalisia palveluitamme.
Asukkaiden osallistumismahdollisuudet kehittyvät	Organisoimme uuden asukastoiminnan mallin. Asukaskokoukset järjestettiin hybridimallilla.	Valittu 18 edustajaa uuteen Asofoorumiin. Kohteistamme noin 60 %:ssa on asukastoimikunta. Määrä kasvoi 52 uudella toimikunnalla.	Asofoorumi osallistuu aiempaa enemmän asumisoikeusasumisen kehittämiseen. Kehitämme peruskorjaushankkeissa asukkaiden osallistamista.
Henkilöstötyytyväisyys paranee	Järjestimme valmentavan johtamisen valmennuskokouksien esihenkilöille. Yrityskulttuurin kehittäminen: määrittelimme nykytilan ja tavoitekuvan.	Henkilöstötyytyväisyys nousi hieman 3,99/5 (2021: 3,96).	Henkilöstötyytyväisyys paranee 4,1/5. Valmentavan johtamisen kehittämistä jatketaan osana arjen esihenkilötyötä.

Asiakastyytyväisyys pysyi hyvällä tasolla

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari. Se mittaa asiakkaan suosittelemahallukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön NPS-luku vuonna 2022 oli 36 (2021: 36).

Asiakkaat olivat tyytyväisiä erityisesti Asuntosäätiön henkilökunnan palvelu-
alttiuteen ja arvioivat yhteistyön sekä Asuntosäätiön henkilökunnan että Asuntosäätiön yhteistyökumppaneiden kanssa erittäin hyväksi. Eniten kehittämistä asukkaiden mielestä vaativat kiinteistöissä olevat puutteet, kuten remonttia kaipaavat kylpyhuoneet tai keittiöt.

Siirsimme kertomusvuoden alussa Uudenmaan ja Kanta-Hämeen isännöinnin

ja asuntomyyntin Asuntosäätiön omaan hoitoon. Olemalla entistä lähempänä asukkaitamme voimme varmistaa palvelun laadun ja toiminnan nopeamman kehittämisen.

Kehitimme avaintenhallintaa palvellaksemme asukkaitamme paremmin sisään- ja poismuuton yhteydessä. Pääkaupunkiseudulla asukkaiden on mahdollista saada avaimet toimitettuna kotiin tai valitsemaansa paikkaan sopivana ajankohtana. Asukkaan ei tarvitse itse huolehtia avainten noutamisesta tai palauttamisesta muuttovaiheessa.

Kertomusvuonna aloitimme Loikka-hankkeen, jolla kehitämme asiakaskokemusta kokonaisvaltaisesti. Hankkeessa otetaan käyttöön asiakkuuksien hallintajärjestelmä ja kehitetään asiointia, digitaalisia palveluja sekä asiakasviestintää.



ASIAKAS-
TYTYTYVÄISYYS



Aktiivista asukasyhteistyötä

Asukaskokouksia järjestettiin koronapandemian vuoksi hybridimallilla, jossa osallistujat saivat valintansa mukaan osallistua paikan päällä tai Teamsin kautta. Hybridimalli koettiin toimivana ja osallistujia oli yhteensä 2 219, Teamsilla 866 ja paikan päällä 1 353. Aktiivisemman osallistumisen myötä perustettiin yhteensä 52 uutta asukastoimikuntaa. Myös budjetti-infot syksyllä keräsivät paljon asukkaita tiedon äärelle.

Asukastoimikuntien puheenjohtajien tapaamisia oli vuoden aikana 18 ja niihin osallistui yhteensä yli 200 asukasta. Syksyn puheenjohtajatapaamisissa valittiin 18 edustajaa eri puolilta Suomea uuteen Asofoorumiin, joka kokoontuu jatkossa vähintään neljä kertaa vuodessa. Asuntosäätiöllä on jo aiemmin ollut Asofoorumi, mutta uuden asumisoikeuslain myötä asukkaiden ja asumisoikeusyhteisön välinen yhteistyöelin osallistuu aiempaa enemmän asumisoikeusasukkaiden asumisen kehittämiseen yhteistyössä Asuntosäätiön kanssa.

Kehitimme asiakasviestintäämme

Kehitimme vuoden aikana asiakasviestintäämme eri kanavissa. Uudistimme Asuntosäätiön verkkopalvelun niin ulkoasun, rakenteen kuin sisältöjenkin osalta. Uudistuksen tavoitteena oli luoda aiempaa helppokäyttöisempi ja saavutettavampi verkkopalvelu, jossa kodin etsiminen ja hakeminen on helpompaa. Sivustolle lisättiin myös runsaasti sisältöä englanniksi.

Päivitimme Kotimaisema-asukaslehtemme ulkoasua sekä sisältöä. Kolme kertaa vuodessa asukkaille jaettava lehti tarjoaa aiempaa monipuolisemmin vinkkejä asumiseen ja tarinoita asumisen arjesta asukkaiden äänellä.

Lehti palkittiin kertomusvuoden lopussa vuoden parhaana organisaatiomediana ProComin Oma Media 2022 -arviossa.

Otimme vuoden aikana käyttöön uutiskirjeet asiakkaillemme sekä sidosryhmille. Uutiskirjeissä viestimme muun muassa palveluistamme, ajankohtaisista uutisistamme ja asumisen vinkeistä.

Lisäsimme viestintäämme uudiskohteisiin muuttaville asukkaille. Aukkaat saavat säännöllisesti tietoa rakentamisen etenemisestä ja asuntojen tutustumiskäynneistä.

CASE

Uudistimme Asoedun asukkaidemme toiveesta

Päivitimme pitkäaikaisesta asiakkuudesta palkitsevan Asoedun asukkaidemme toiveesta aiempaa joustavammaksi. Asoedun avulla asukkaat voivat uudistaa kotiaan esimerkiksi sälekaihtimilla, liukuovilla, ilmalämpöpumpulla tai seinien maalauksella.

Asoedun uudistuksen myötä jokainen asumisvuosi kerryttää pisteitä, joita vastaan asukas voi lunastaa Asoedun. Edun voi nyt lunastaa itselleen sopivana ajankohtana, kun tarvittava määrä pisteitä on kertynyt. Ennen uudistusta Asoedun sai lunastaa niinä vuosina, kun asumista oli kertynyt 10, 17 tai 24 vuotta.

Uudistuksen myötä asukas voi myös muuttaa Asuntosäätiön asokodista toiseen ilman, että Asoedun laskeminen alkaa alusta.



Kuva: Pia Inberg

Henkilöstötyytyväisyys parani hieman



Henkilöstötutkimukset ovat tärkeä osa toimintamme kehittämistä ja työhyvinvoinnin kartoittamista. Henkilöstön

tyytyväisyyttä mitataan vuosittain toteutettavalla OTE-henkilöstökyselyllä sekä vuorovuosina toteuttavilla Siqni-henkilöstökyselyllä ja esihenkilötyötä mittaavalla CLP-kyselyllä.

Vuoden 2022 keväällä toteutettu Siqni-kysely kartoittaa, mitkä ovat yrityksen työntekijöille merkityksellisimpiä tekijöitä työssä, ja miten nämä merkityksellisimmät asiat toteutuvat työyhteisössä. Asuntosäätiölle myönnettiin kertomusvuonna Future

Workplaces -sertifikaatti poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta Siqni-henkilöstökyselyn perusteella.

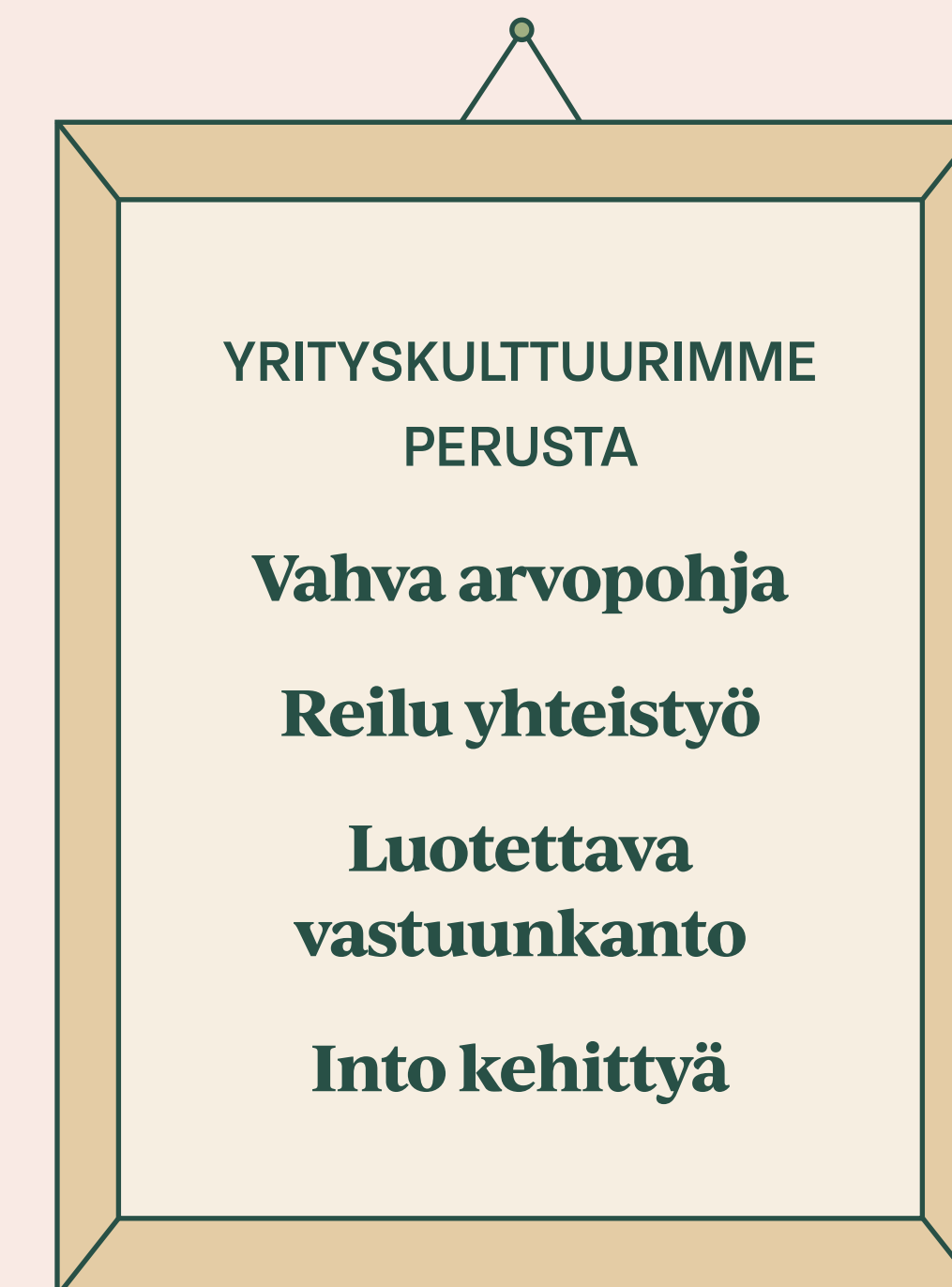
Vuosittain toteutettavan OTE-henkilöstökyselyn kokonaistyytyväisyyden tulos oli 3,99 (2021: 3,96) asteikolla 1–5. Parhaimmat tulokset kyselyssä liittyivät kollegoiden tukeen, työn vähäiseen fyysiseen kuormittavuuteen sekä uskoon selviytyä töistä oman terveyden puolesta. Heikoimpana tuloksena oli työn kognitiivinen kuormitus. Tulosten perusteella panostamme vuonna 2023 työn ja työolosuhteiden parempaan aivoergonomiaan.

Kertomusvuoden aikana saatiin päätökseen reilun vuoden kestänyt valmentavan johtamisen kehitysohjelma,

johon osallistuivat kaikki konsernin esihenkilöt. Valmennusohjelman avulla luotiin yhteinen käsitys valmentavan johtamisotteen käytännöistä, joissa korostuvat toisen arvostaminen, osallistaminen ja tavoitteellisuus. Esihenkilöt ovat sitoutuneet johtamiskulttuurin systemaattiseen uudistamiseen jokaisen asuntosäätiöläisen työtyytyväisyyden vahvistamiseksi. Valmentavan johtamisen kehittämistä jatketaan vuonna 2023 osana arjen esihenkilötyötä.

Määrittelimme kertomusvuonna koko henkilöstöä osallistamalla yrityskulttuurin ydinelementit, joiden pohjalta kehitämme innostavaa yrityskulttuuria. Yrityskulttuurin

ydinelementeiksi määriteltiin vahva arvopohja, reilu yhteistyö, luotettava vastuunkanto ja into kehittyä.



Tuemme työntekijöiden hyvinvointia

Asuntosäätiön johtoryhmä seuraa aktiivisesti työyhteisömme hyvinvointiasioita työsuojelutoimikunnan, esihenkilöiden tai henkilöstön esille nostamana sekä henkilöstötutkimusten avulla.

Asuntosäätiön työsuojelutoimikunta kokoontuu kuukausittain ja käsittelee työhyvinvointiin liittyviä teemoja. Työsuojelun tavoitteena on ylläpitää ja edistää työntekijöiden terveyttä, turvallisuutta ja työkykyä sekä ehkäistä työtapaturmia ja ammattitauteja. Asuntosäätiön, työeläkeyhtiön ja työterveystoimijan muodostama työkykyjohtamisen ohjausryhmä kokoontuu kaksi kertaa vuodessa ja seuraa henkilöstön työhyvinvoinnin tilannetta.

Päivitimme kertomusvuonna varhaisen välittämisen mallimme yhteistyössä henkilöstöryhmien edustajien kanssa. Mallin avulla pyritään tukemaan työkykyä ja ehkäisemään työkyvyttömyyttä.

Asuntosäätiön henkilöstöllä on käytössään laaja työterveyshuolto, johon kuuluu myös hammashoitoetu. Lisäksi tarjoamme henkilöstöllemme liikunta-, kulttuuri- tai hierontaedun sekä lounasedun. Tuemme henkilöstömme työhyvinvointia tarjoamalla työsuhte- polkupyöräedun ja taukoliikuntasovelluksen sekä ergonomiaa tukevien työvälineiden avulla. Lisäksi vapaa-ajan toimikunta järjesti kertomusvuonna kuukausittain toimintaa yhteisöllisyyden ja hyvinvoinnin tukemiseksi työajan ulkopuolella.

Työnantajan ja työntekijöiden järjestäytynyttä vuoropuhelua tukee yhteistoimintatiimi, joka toimii työnantajan ja henkilöstöryhmien edustajien muodostamana neuvottelufoorumina yhteistoimintalain mukaisissa asioissa. Yhteistoimintatiimissä on edustus koko konsernin henkilöstöstä. Työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmat käsitellään vuosittain yhteistoimintatiimissä sekä Luotsi-ryhmässä.

Asuntosäätiön Luotsi-ryhmän tarkoituksena on kehittää Asuntosäätiön yrityskulttuuria ja vahvistaa henkilöstön ja johdon välistä vuoropuhelua. Ryhmän jäsenet edustavat Asuntosäätiön eri tiimejä. Luotsi-ryhmä kokoontui kertomusvuoden aikana viisi kertaa.

Panostamme osaamisen kehittämiseen

Asuntosäätiö tukee ammatillista osaamista ja sen kehittymistä. Henkilöstöä kannustetaan osallistumaan ammattitaitoa kehittävään ja ylläpitävään koulutukseen.

Henkilöstö osallistui kertomusvuonna koulutuksiin keskimäärin 36 tunnin verran (2021: 28). Järjestimme kertomusvuonna koulutuksia muun muassa asumisoikeuslain uudistuksesta, sähköisten työvälineiden käytöstä sekä tietosuojasta.

Lisäksi aloitimme coaching-palvelujen tarjoamisen henkilöstöllemme. Coaching on tarkoitettu avuksi muun muassa työn haasteiden käsittelyyn tai työssä kehittymisen tueksi.

Turvallinen työympäristö

Teemme riskien arviointia säännöllisesti ja kehitämme työtapojamme tukemaan henkilöstömme työturvallisuutta ja hyvinvointia kokonaisvaltaisesti. Panostamme toimitilojemme turvallisuuteen, ja toimitilakiinteistömme pelastussuunnitelmaan tutustuminen on osa perehdytysprosessiamme.

Kertomusvuonna tarjosimme henkilöstölle ensiapukoulutusta sekä koulutusta haastavien asiakastilanteiden käsittelyyn. Lisäksi olemme laatineet

toimintaohjeen häirinnän ja epäasiallisen kohtelun varalle.

Työturvallisuus Asuntosäätiön uudis- ja peruskorjauskohteiden työmailla on ensisijaisesti urakoitsijoiden vastuulla. Edellytämme henkilöstömme käyttävän asianmukaisia turvavarusteita heidän vieraillessaan työmailla. Valvomme työmaiden työturvallisuuden noudattamista ja kehitämme työturvallisuutta yhdessä urakoitsijoiden kanssa.

CASE

Tunnustus poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta

Asuntosäätiölle myönnettiin Future Workplaces -sertifikaatti poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta. Sertifikaatti myönnetään organisaatioille, joiden yrityskulttuuria on johdettu erinomaisella työntekijäymmärryksellä.

Future Workplaces -sertifikaatti ansaitaan Siqni-henkilöstökyselyn perusteella. Kyselyn perusteella muodostetaan Siqni-indeksi, joka koostuu eNPS:stä eli työpaikan

suositteluindeksistä ja Liekki-indeksistä, joka mittaa työntekijöille merkityksellisten asioiden toteutumista arjessa.

Asuntosäätiön työpaikan suositteluindeksi Siqni-kyselyssä (eNPS) oli 54 ja Liekki-indeksi, joka kertoo työntekijöille merkityksellisimpien asioiden toteutumisesta, 83. Vastaavat luvut muissa sertifiointia tavoitelleissa työpaikoissa olivat 12 (eNPS) ja 73 (Liekki-indeksi).



Oikeudenmukaista asumista

Edistämme yhdessä kumppaneidemme kanssa oikeudenmukaista asumista.

Asuntosäätiö toimii yhteiskunnan tasa-arvoisuuden puolesta tarjoamalla kohtuuhintaista ja laadukasta asumista mahdollisimman monelle. Asuntosäätiö

kehittää viihtyisiä, kestäviä ja yhteisöllisiä asuinympäristöjä huomioiden ihmisten erilaiset tarpeet ja elämänvaiheet.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2023
Teemme aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi.	Laadimme vaikuttamisviestinnän suunnitelman. Toimimme aktiivisesti alan järjestöissä.	Uudiskohde- ja peruskorjaushankkeita toteutui tavoitetta vähemmän.	Vuosittain aloitetaan noin 400 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto. Korjausrakentamisen hankkeita käynnistyy vuosittain 40 kohteessa.
Maineemme ja sidosryhmiemme tuki vahvistuu.	Osallistuimme asumista ja rakentamista koskevaan keskusteluun. Kasvatimme aktiivisella viestinnällä Asuntosäätiön tunnettuutta oikeudenmukaisen asumisen edistäjänä.	Tunnettuudessa hienoista kasvua, maine kohtalainen.	Aktiivinen viestintä eri sidosryhmille. Nostamme esiin kodin yhteiskunnallisen merkityksen Koti-onnellisuus-tutkimuksen avulla.
Yhteisöllisen ja turvallisen asumisen tukeminen.	Tuimme yhteisöllisyyttä viestinnän keinoin. Järjestimme Kotiklubi-asukaskokoukset uudiskohteiden asukkaille. Rekrytoimme asumisneuvojan.	Asuntosäätiön asukkaat kokevat ja haluavat vahvistaa yhteisöllisyyttä arjessaan.	Asukkaiden yhteisöllisyyden vahvistaminen asukas-toiminnalla ja asukasviestinnässä kannustaminen esimerkkien kautta hyvään naapuruuteen ja yhteiseen tekemiseen.

Kohtuuhintaisia koteja

Määritämme asumisoikeusasuntojemme vastikkeet omakustannusperiaatteella eli toteutuneiden kustannusten perusteella. Emme tavoittele toiminnallamme välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n asuntomarkkinakatsauksen mukaan asumisoikeusasuntojen vastikkeet ovat selvästi edullisempia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat, ja ero kasvoi vuoden 2022 aikana. Koko maan vertailussa ero oli 22 prosenttia, kun pääkaupunkiseudulla ero oli 45 prosenttia ja Helsingissä jopa 55 prosenttia asumisoikeusasuntojen hyväksi.

Asumisoikeusasuntojen vastikkeet ovat myös jonkin verran pienempiä kuin valtion

tuella rakennettujen vuokra-asuntojen vuokrat. Helsingissä vastikkeet ovat 2 prosenttia ARA-vuokria edullisempia ja koko pääkaupunkiseudulla 1,6 prosenttia edullisempia.

Asuntosäätiön asumisoikeusasuntojen vastikekehitys on ollut maltillista. Kymmenessä vuodessa asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen käyttövastikkeen neliöhinta on noussut vajaat 1,3 euroa.

Asuntojemme käyttöaste oli 98,3 (2021: 98,2) prosenttia ja vaihtuvuus 15 prosenttia (2021: 14,2). Käyttöaste säilyi korkeana, ja vaihtuvuus nousi hieman. Asunnoissamme viihdytään pitkään. Asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen asumisaika on 8,4 vuotta ja vuokra-asunnoissa 3 vuotta.

Edistämme oikeudenmukaista asumista

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

- RAKLI ry
- KOVA ry
- Green Building Council Finland
- Helsingin seudun kauppakamari
- Suomen asumisoikeusyhdistys ry

Pyrimme osallistumaan aktiivisesti kohtuuhintaista asumista ja rakentamista koskevaan keskusteluun. Laadimme kertomusvuonna vaikuttamistyön suunnitelman, jossa kirkastimme vaikuttamisviestintämme pääviestit ja keinot. Suunnitelma otetaan käyttöön vuoden 2023 alussa.

Teimme kertomusvuonna toista kertaa Kotionnellisuus-tutkimuksen nostaaksemme keskusteluun kodin yhteiskunnallisen merkityksen. Tutkimuksen mukaan kodilla on keskeinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen, ja koti on terveyden ja läheisten rinnalla suomalaisten tärkein onnellisuuden lähde. Lokakuun toisena lauantaina vietettiin toista kertaa valtakunnallista Kodin päivää.

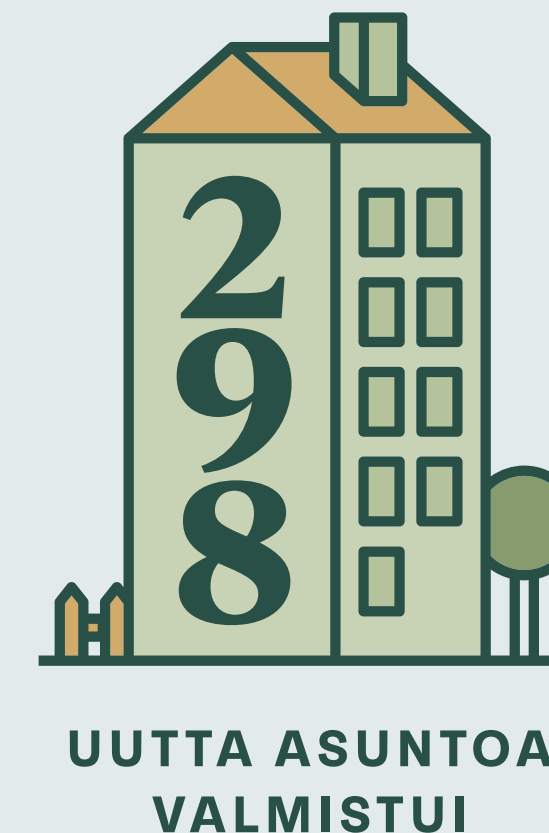


Kehitämme viihtyisiä asuinympäristöjä

Teemme kaupunkien ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa laajaa yhteistyötä asuinalueiden kehittämisessä sekä alueiden kaavoitus- että toteutusvaiheessa. Pääosan uusista tonteista Asuntosäätiö saa joko erityyppisten tontinluovutuskilpailujen kautta tai kaupunkien suoraan luovuttamina. Kertomusvuonna olimme mukana suunnittelemassa monipuolisia ja toimivia uusia asuinympäristöjä ja kaupunginosia strategiamme mukaisesti pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla.

Kertomusvuonna pääkaupunkiseudulle valmistui 239 uutta asumisoikeuskotia ja 59 uutta vuokratotia. Vuoden aikana käynnistyi 263 uuden asunnon rakentaminen ja 327 uuden asunnon suunnittelu.

Pidennämme kiinteistöjemme elinkaarta ja parannamme asumisviihtyvyyttä peruskorjaushankkeilla, joita toteutamme 1990-luvulla rakennettuihin asumisoikeuskohteisiimme. Kertomusvuonna peruskorjauksia valmistui 508 asumisoikeusasunnossa ja korjaushankkeita aloitettiin 28 kohteessa. Hankkeiden aloitukset harvenivat kesän ja syksyn aikana rahoituspäätösten venyessä ARA:n järjestelmä uudistuksen vuoksi. Vuonna 2023 tavoitteenamme on aloittaa peruskorjaushanke 40 asumisoikeuskohteessa.



Kannustamme asukkaita yhteisöllisyyteen

Uudistimme kertomusvuonna asukkaiden ja asumisoikeusyhteisön välisen yhteistyöelimen Asofoorumin toimintaa asumisoikeuslain uudistuksen myötä. Asofoorumi osallistuu jatkossa aiempaa enemmän asumisoikeusasukkaiden asumisen kehittämiseen yhteistyössä Asuntosäätiön kanssa.

Kannustamme asukkaitamme asukastoimintaan ja muuhun yhteiseen toimintaan yhteisöllisyyden lisäämiseksi. Viestimme kertomusvuonna asukkaille käytännönläheisiä vinkkejä esimerkiksi syystalkoiden järjestämiseen ja jaoimme asukkaiden omia kokemuksia naapureiden auttamisesta ja yhteisistä juhlista.

Uudiskohteissa järjestämme asukkaille ensimmäisen asukaskokouksen ennen kohteen valmistumista. Kotiklubiksi kutsuttujen asukaskokouksien tavoitteena on luoda hyvä yhteishenki heti alusta lähtien ja sitä kautta tukea turvallista ja viihtyisää asumista.

Tukea arjen asumiseen

Rekrytoimme kertomusvuonna Asuntosäätiöön ensimmäisen asumisneuvojan. Asumisneuvoja auttaa asukkaita arjen tilanteissa, esimerkiksi etuuksien ja yhteiskunnan tarjoamien tukipalvelujen hakemisessa. Asumisneuvoja opastaa asukkaita myös peruskorjauksen aikaisen asumisen järjestämisessä.

Kertomusvuoden lopulla kehitimme vastikemaksuihin liittyviä palvelujamme. Maksumuistutustilanteissa vastike-reskontranhoitajamme soittavat asukkaalle ja keskustelevat maksutilanteesta sekä mahdollisista maksujärjestelyistä ennen kuin maksut lähtevät perintään.

CASE

Kodilla merkittävä vaikutus suomalaisten onnellisuuteen



Asuntosäätiön Kotionnellisuus-tutkimuksessa selvitettiin toista kertaa suomalaisten onnellisuuden tilaa ja kodin merkitystä siinä. Tulosten mukaan kodilla on terveyden ja ihmissuhteiden rinnalla suurin vaikutus suomalaisten onnellisuuteen.

Kotona koetaan eniten rauhan, onnen ja ilon tunteita. Vuotta aiemmin tehtyyn tutkimukseen verrattuna positiivisia tunteita koettiin kotona hieman aiempaa vähemmän, kun taas ahdistus, alakuloisuus ja epävarmuus olivat voimistuneet. Samoin yksinäisyyden kokemus lisääntyi.

Myös yhteisöt ovat suomalaisille tärkeä onnellisuuden lähde. Kotionnellisuus-tutkimuksen mukaan johonkin yhteisöön kuuluvat kokevat itsensä keskivertoa selvästi onnellisemmaksi. Onnellisuutta lisäävät kaikenlaiset yhteisöt naapurustosta harrastuspiireihin, urheiluseuroihin ja aatteellisiin järjestöihin.

Elokuussa 2022 tehtyyn väestökattavaan tutkimukseen osallistui 1 068 vastaajaa, jotka edustavat 18–69-vuotiaita suomalaisia.

Kuva: Pia Inberg



Kestävät kodit

Kaikki kiinteistömme ovat hiilineutraaleja vuonna 2035



Asuntosäätiö vastaa ilmastonmuutokseen vähentämällä toiminnastaan aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja kehittämällä ilmastotyötään kumppaneidensa

kanssa. Asuntosäätiö vähentää energiankulutusta, suosii uusiutuvia energialähteitä ja edistää kiertotaloutta sekä auttaa asukkaitaan tekemään kestäviä tekoja asumisen arjessa.

Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2023
Kiinteistöjemme energia- tehokkuus paranee vuosittain.	Päätimme siirtää loput maakaasulla lämmitettävät kohteet maalämpöön. Otimme aurinkovoimalat käyttöön kuudessa kohteessa. Jatkoimme peruskorjauskohteiden energiatehokkuuden parantamista ja vesikalusteiden säännöllisiä tarkastuksia. Toimimme Asuntosäätiön toimistolla Green Office-sertifioinnin mukaisesti. Saimme Joutsenmerkin Karakalliontien uudiskohteelle.	Kiinteistöjen ominais- energiankulutus laski 4,7 %, vedenkulutus 6,4 % ja kiinteistösähkön kulutus 4,9 % edellisvuodesta. Vedenkulutus pudonnut kiinteistöissä perus- korjausten jälkeen 5–25 % ja sähkön kulutus 10–20 %.	Loput maakaasukohteet siirretty maalämpöön. Aurinkovoimaloiden käyttöönotto vähintään 10 kohteessa. Maalämmön ja aurinko- voimaloiden kannattavuus arvioidaan kaikissa uudis- ja peruskorjauskohteissa. Jatkamme energiatehokkuus- toimenpiteitä peruskorjaus- kohteissa.
Teemme suunnitelman, jonka avulla pyrimme kiinteistöjemme hiilineutraaliuteen 2035 mennessä.	Asetimme tulevien uudiskohteiden tavoitteeksi A-energialuokan. Aloitimme uudiskohteiden hiilijalanjäljen laskennan.	Hiilineutraalius- suunnitelma aloitettu.	Tarkennamme välitavoitteet vuoteen 2035 ulottuvaan hiili- neutraaliussuunnitelmaan. Kehitämme päästölaskentaa.
Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet toiminnassamme.	Jatkoimme kodinkoneiden kierrättämistä peruskorjaus- kohteissamme. Toteutimme Helsingissä Klaavuntien uudiskohdetta edeltäneet purkutyöt EU:n Green Deal -sitoumuksen mukaisesti.	Kiertotalouden kattavaa selvitystä ei vielä tehty.	Selvitämme uudis- ja peruskorjaus- työmaiden jätteiden käsittelyn ja laadimme tavoitteet materiaalien kierrätykseen ja uusiokäyttöön. Liitämme suunnitteluohjeisiin ohjeistuksen vähähiilisistä ja kiertotaloutta edistäväistä materiaalivalinnoista.

Hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä

Tavoitteenamme on jatkuvasti parantaa kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja suosia uusiutuvia energianlähteitä. Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen (VAETS) mukaisiin energiansäästötavoitteisiin. Sopimuksen tavoitteena on vähentää energian käyttöä vähintään 7,5 prosenttia vuodesta 2017 vuoteen 2025 mennessä. Saavutimme tavoitteen jo vuoden 2021 aikana.

Vuonna 2022 Asuntosäätiön omistamien kiinteistöjen energian ominaiskulutus laski 4,7 prosenttia, veden ominaiskulutus laski 6,4 prosenttia ja kiinteistösähkön ominaiskulutus laski 4,9 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.

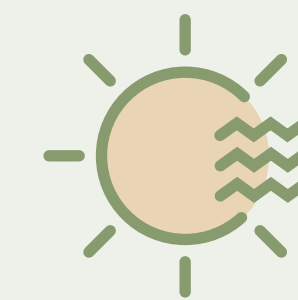


Maalämpö on käytössä jo noin 50 kohteessamme ja selvitämme maalämmön mahdollisuuden kaikissa peruskorjattavissa kohteissamme sekä uudiskohteissamme. Kertomusvuonna teimme päätöksen siirtää loput kuusi maakaasulla lämpenevää kohdettamme maalämpöön vuosien 2022 ja 2023 aikana.

Asensimme kertomusvuonna aurinkovoimaloita kuuteen kerrostalokohteeseemme pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2023 aikana tavoitteena on lisätä aurinkovoimalat vähintään kymmeneen kohteeseen. Tulevina vuosina pyrimme lisäämään aurinkovoimalat kaikkiin maalämpökohteisiin. Arvioimme aurinkovoimaloiden kannattavuuden myös kaikissa peruskorjattavissa ja uusissa kohteissa.

UUSIUTUVAN
SÄHKÖN OSUUS
KIINTEISTÖISSÄMME

100%



AURINKOVOIMALAT
ASENNETTIIN
**KUUTEEN
KOHTEeseen**

Asuntosäätiön tavoitteena on saavuttaa kiinteistöjen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Vuosien 2018–2020 aikana puolitimme kiinteistöjemme hiilidioksidipäästöt. Kaikki ostamamme kiinteistösähkö tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. Käyttämämme kaukolämpö on osittain päästötöntä tai kompensoitua. Kertomusvuonna lähes kolmasosa käyttämästämme lämpöenergiasta oli uusiutuvista energianlähteistä.

Peruskorjauksissa parannetaan energiatehokkuutta

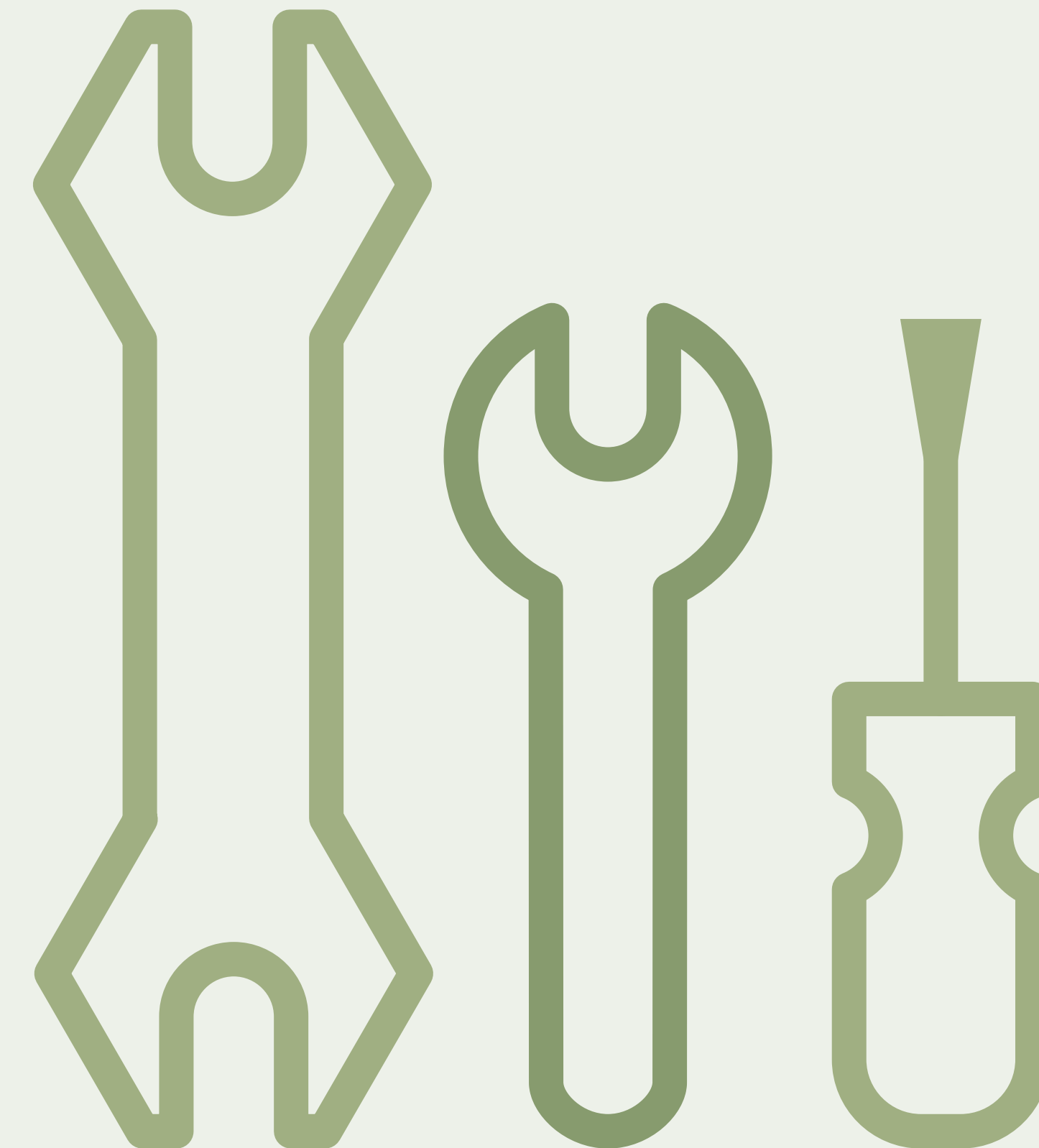
Teimme kertomusvuonna peruskorjaushankkeen yhteensä 508 asumisoikeusasunnossa. Asennamme peruskorjausten yhteydessä kiinteistöihin tehokkaita lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä, uusimme ikkunoita ja eristyskiä ja vaihdamme vesihanat vettä säästäviin malleihin sekä valaistuksen LED-valaisimiin. Lisäksi olemme jatkaneet peruskorjauksissa yhteistyötä Kierrätyskeskusten kanssa vanhojen kodinkoneiden kierrättämiseksi.

Peruskorjattuihin asuntoihin on asennettu Leanheatin lämmön-
säätiöjärjestelmä, jonka avulla sisälämpötiloja voidaan seurata ja

hallita huoneistotasolla reaaliaikaisesti. Huoneistotason lämmönsäätöjärjestelmä on käytössä lisäksi kaikissa Asuntosäätiön Espoon, Joensuun, Järvenpään Tampereen ja Tuusulan kohteissa.

Vedenkulutus on pudonnut kiinteistöissä peruskorjausten jälkeen kohteesta riippuen 5–25 prosenttia ja sähkön kulutus 10–20 prosenttia.

Peruskorjausten ohella tarkistamme asuntojen vesikalusteita vuotojen huomaamiseksi seitsemän vuoden välein ja tarkastusten yhteydessä asennamme vesikalusteisiin vettä säästäviä tuotteita.



Panostamme kestäviin uudiskohteisiin

Aloitimme kertomusvuonna hiilijalanjäljen laskennan valmistuneissa uudiskohteissamme. Laskennan pohjalta määritämme jatkossa hiilijalanjäljen tavoitearvon tuleville uudiskohteillemme. Tavoitteenamme on, että jatkossa kaikki rakennuttamamme uudiskohteet ovat A-energialuokkaa.

Selvitämme vuoden 2023 aikana uudis- ja peruskorjaustyömaiden jätteen käsittelyn ja laadimme tavoitteet materiaalien kierrätykseen ja uusiokäyttöön. Liitämme suunnitteluohjeisiin ohjeistuksen vähähiilisistä ja kiertotaloutta edistävästä materiaalivalinnoista.

Kertomusvuonna Asuntosäätiölle valmistui Suomen ensimmäinen asumisoikeuskohde, jolle on myönnetty pohjoismainen Joutsenmerkki-ympäristömerkki. A-energialuokan talo saavutti erinomaiset hiilijalanjälkitulokset ja talossa käytetyt rakennusmateriaalit ja kemikaalit läpäisivät Joutsenmerkin kriteerit.

Rakennutamme uudiskohteemme valmiisiin kaupunkiympäristöihin ja pyrimme huomioimaan toiminnassamme luonnon monimuotoisuuden säilymisen esimerkiksi viherkattoja, viljelylaatikoita ja niittymäisiä viherratkaisuja hyödyntämällä.

Kestävä arki asukkaille

Kaikissa vähintään viiden asunnon kiinteistöissä on kierrätysmahdollisuus sekajätteelle, biojätteelle, lasille, muoville ja metalleille. Kannustamme asukkaitamme kierrättämiseen, sillä näin asukkaat voivat vaikuttaa sekä omaan hoitovastikkeeseensa että asumisesta aiheutuviin päästöihin.

Osallistuimme kertomusvuonna valtakunnalliseen Motivan, Energiaviraston, työ- ja elinkeinoministeriön, valtioneuvoston kanslian, ympäristöministeriön ja Sitran Astetta alemmas -energiansäästökampanjaan. Jaoimme asukkaillemme konkreettisia vinkkejä energiansäästöön koko lämmityskauden ajan.

Asumisoikeusasuntojen asukkaat voivat seurata oman talonsa lämmityksen, sähkön ja veden kulutusta asiointikanava Kotikulmasta.

Olemme mukana Green Office -ympäristöjärjestelmässä



Olemme mukana WWF:n toimistoille tarkoitettussa Green Office -järjestelmässä. Green Officen myötä sitoudumme huomioimaan ympäristöasiat toimitiloissamme ja työntekemiseen liittyvässä toiminnassa ja päätöksenteossa. Panostamme muun muassa jätteiden lajitteluun, paperitulostuksen vähentämiseen sekä vastuulliseen energiankäyttöön toimitiloissamme. Vuonna 2023 Green Office tulee näkymään henkilöstölle ympäri vuoden erilaisin vaihtuvien teemojen ja kampanjojen.

CASE

Joutsenmerkki ensimmäiselle asumisoikeuskohteelle

Asuntosäätiön asumisoikeustalo Espoon Karakalliossa on yksi kolmen kerrostalon kokonaisuudesta, jolle myönnettiin pohjoismainen Joutsenmerkki-ympäristömerkki. Asuntosäätiön kohde on ensimmäinen asumisoikeuskohde Suomessa, joka on saanut Joutsenmerkin.

Joutsenmerkki-kriteerit on laadittu elinkaarinäkökulmasta ja niiden tarkoitus on varmistaa vähäpäästöisyys niin talon rakentamisen, käytön kuin lopulta materiaalien kierrätyksen ajalta. Talojen elinkaaren aikaiset päästöt jäivät reilusti alle hankkeelle asetetun hiilijalanjälkitavoitteen. Kolmen talon elinkaaren aikaiset päästöt ovat 817–820 kgCO₂/brm² talosta riippuen.

Karakallion kohteessa asumisen viihtyvyyteen ja kestävyYTEEN on panostettu myös tarjoamalla runsaasti katettuja polkupyöräpaikkoja, pyöräverstaas sekä viljelylaatikoita.



Rakennus
4089 0202



Kuva: Rasmus Pedassaar

Eettinen liiketoiminta

Meidät mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

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 rakennusalailla.



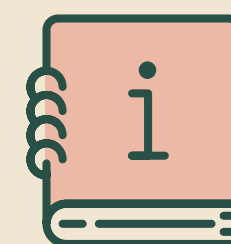
Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2023
Ei tapauksia, joissa harmaata taloutta.	Laajensimme tarjouspyyntöpalvelun käytön korjausrakentamiseen. Vaadimme rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneilta kuulumista Suomen Vastuu Groupin Luotettava Kumppani -palveluun.	● Ei tapauksia.	Hankintojen toimintatavat on määritelty ja vastuulliselle kumppanuudelle on asetettu mittarit. Raportoimme verojalanjäljen.
Ei rikoksia, väärinkäytöksiä tai vakavia Toimintaohjeen poikkeamia.	Järjestimme Toimintaohje-tuokiot koko henkilöstölle. Valmistauduimme ilmoituskanavan käyttöönottoon.	● Ei tapauksia.	Toimintaohje-tuokioita järjestetään vuosittain koko henkilöstölle. Ilmoituskanava käytössä. Hyvän hallintotavan prosessin määrittely.
Täytämme jatkuvasti lainsäädännön toiminnallemme asettamat tietosuojavaateet.	Järjestimme tietosuoja-koulutuksen koko henkilöstölle. Tietosuojarahyhmä käsittelee tietosuoja-asioita säännöllisesti.	● 7 tietoturvaloukkausta (2021: 3).	Tietoturvaloukkausten määrä pienenee. Henkilöstön osaamisen vahvistaminen tietoturva ja -suoja-asioissa.

Henkilöstö sitoutunut Toimintaohjeeseen

Asuntosäätiössä laadittiin vuonna 2021 Toimintaohje (Code of Conduct), jossa kerrotaan Asuntosäätiön eettinen perusta ja eettisesti kestävät liiketoimintakäytännöt sekä eettisen toiminnan tavoitteet. Toimintaohje pohjaa Asuntosäätiön arvoihin: asiakaskeskeisyyteen, vastuullisuuteen ja oikeudenmukaisuuteen.

Asuntosäätiön jokainen työntekijä on sitoutunut noudattamaan Toimintaohjetta kaikessa toiminnassaan. Järjestimme kertomusvuoden lopussa koko henkilöstölle Toimintaohje-tuokiot, joissa keskusteltiin toimintatavoista Toimintaohjeen pohjalta. Asuntosäätiöläisistä 79 % osallistui Toimintaohje-tuokioihin.

Valmistelimme vuoden aika väärinkäytöksistä ilmoittamista varten ilmoituskanavan (Whistleblowing) käyttöönottoa. Ilmoituskanavan avulla Asuntosäätiön sidosryhmät, kuten työntekijät, asiakkaat ja yhteistyökumppanit, voivat raportoida poikkeamista tai rikkomuksista, jotka koskevat esimerkiksi lakeja, säännöksiä, hyviä liiketoimintatapoja tai Asuntosäätiön Toimintaohjetta. Ilmoituskanava otettiin käyttöön vuodenvaihteessa 2022–2023 ilmoittajansuojelulain tultua voimaa.



**79 % HENKILÖSTÖSTÄ
OSALLISTUI TOIMINTA-
OHJE-TUOKIOIHIN**

Vastuullisia hankintoja

Toimimme läpinäkyvästi ja edellytämme samaa yhteistyökumppaneiltamme. Vaadimme kaikilta rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneiltamme kuulumista Suomen Vastuu Groupin (entinen Suomen Tilaajavastuu) Luotettava Kumppani-palveluun. Velvoitamme urakoitsijat noudattamaan tilaajavastuulain noudattamista ja säätelemme aliurakoinnin käyttämistä työmailla.

Valitsemme yhteistyökumppanimme huolellisesti ja huolehdimme asianmukaisesta kilpailutuksesta. Laajensimme vuoden aikana tarjouspyyntöpalvelun osaksi korjausrakentamisen hankkeiden kilpailutusta. Palvelu lisää läpinäkyvyyttä ja

kitkee mahdollisia väärinkäytöksiä hankinnoissa.

Ylläpidämme lähipiirirekisteriä ja lähipiiriohjetta ja meillä on nollatoleranssi lahjontaan ja korruptioon. Raportoimme lähipiiritoimista osana vuosiraportointiamme. Emme tarjoa, anna, ota vastaan tai pyydä lahjuksia, tai muillakaan keinoin tavoittele sopimatonta hyötyä. Toimintaohjeemme sisältää ohjeet korruption ja lahjonnan torjunnasta sekä eturistiriitojen välttämisestä.

Huolehdimme tietosuojasta

Kehitimme kertomusvuoden aikana tietosuojatoimintaa monipuolisesti ja toimimme tietosuojan tiiviimmäksi osaksi toimintaamme. Järjestimme vuoden aikana koko henkilöstölle tietosuojakoulutuksen sekä selkeytimme tietosuojaan ja -turvaan liittyviä ohjeistuksia sekä omalle henkilöstöllemme että kumppaneillemme. Lisäksi henkilöstölle oli tarjolla verkkopohjainen Tietoturva-opintokokonaisuus.

Tarkensimme vaikutustenarvioinnin (DPIA) käytäntöjä osana järjestelmä- ja prosessimuutoksia. Kertomusvuoden aikana tehtiin yhteensä neljä vaikutustenarviointia.

Tietosuoja-asioiden kehittämistä koordinoiva tietosuojaryhmä kokoontui säännöllisesti vuoden aikana. Kertomusvuoden aikana ei tullut yhtään henkilötietopyyntöä. Tietosuojavastaavan tietoon tuli yhteensä seitsemän henkilötietojen tietoturvaloukkausta (2021: 3), joista yksi johti ilmoitukseen valvontaviranomaiselle. Tyypillisin tietoturvaloukkaus oli henkilötietoja sisältävän sähköpostin lähettäminen väärälle vastaanottajalle.



CASE

Tarjouspyyntötyökalu lisää läpinäkyvyyttä

Laajensimme tarjouspyyntöpalvelun osaksi peruskorjaushankkeidemme kilpailutusta. Palvelu lisää läpinäkyvyyttä ja kitkee mahdollisia väärinkäytöksiä hankinnoissa.

Thinger-tarjouspyyntöpalvelu varmistaa tarjouspyynnön lisätietojen ja aikataulujen yhdenmukaisuuden urakoitsijoille.

Urakoitsijat toimittavat tarjoukset palvelun kautta, ja peruskorjaushankkeidemme projektipäälliköt pääsevät tarkastelemaan tarjouksia vasta määräajan umpeuduttua. Tarjouspyyntöpalvelu myös helpottaa tarjousten vertailua ja viestimistä kilpailutukseen osallistuville urakoitsijoille.



Kuva: Annukka Pakarinen

Raportointi- periaatteet

Raportin kuvaus

Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti ja läpinäkyvästi tietoa toiminnastamme ja arvonluonnistamme. Tämä vastuullisuusraportti on Asuntosäätiön ensimmäinen GRI-ohjeiston (Global Reporting Initiative) mukaan laadittu raportti.

Tämän raportin sisältö perustuu vuonna 2021 tehtyyn olennaisuusanalyysiin ja vastuullisuusohjelmaan. Lisää tietoa olennaisuusanalyysista löytyy tämän raportin Sidosryhmäyhteistyö-osioista. Raportissa kuvataan Asuntosäätiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.-31.12.2022. Raporttia ei ole varmennettu ulkoisesti.

Tunnuslukujen laskentarajana on käytetty pääosin Asuntosäätiön omistamien kiinteistöjen ja Asuntosäätiön henkilöstön tietoja. Mahdolliset tarkemmat rajaukset ilmoitetaan tunnuslukujen yhteydessä.

Tämän vastuullisuusraportin julkaisupäivämäärä on 20.4.2023. Raportin yhteystaho Asuntosäätiössä: viestinta@asuntosaatio.fi.

Tunnusluvut

Taloudelliset tunnusluvut

Vastuullisuusraportissa esitetyt taloudelliset tunnusluvut koskevat Asuntosäätiö sr -konsernin lukuja. Luvut perustuvat tilinpäätökseen sekä kirjanpitoon.

	2022	2021	2020
Liikevaihto (1 000 €)	186 356	192 828	191 558
Asuntojen käyttöaste, %	98,3	98,2	98,0
Asuntojen vaihtuvuus, %	15,0	14,2	15,5

Julkiselta sektorilta saatu avustus (1 000 €)	2022	2021	2020
Korkotuki	30,9	0	0
Korkotukilainojen määrä	661 729	573 396	487 840
Vuosimaksulainojen määrä	265 330	318 474	373 866
Käynnistysavustukset	0	640	900

Ympäristötunnusluvut

Ympäristötunnuslukujen laskennassa laskentarajat koskevat Asuntosäätiön omistamia kiinteistöjä. Laskennan ulkopuolelle on jätetty Asuntosäätiön toimiston sekä työmaiden energian- ja vedenkulutukset sekä jätteiden määrät. Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistösähkön ja lämmityksen. Koska asukkaat vastaavat itse huoneistosähkön ostosta, ei huoneistosähköä ole huomioitu kulutustiedoissa.

Energiatehokkuustoimenpiteet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet.

Energian kokonaiskulutus (MWh)	2022	2021	2020	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Yhteensä	209 577	218 226	192 891	-8 649	-4,0 %
Sähkö	19 599	20 257	19 039	-658	-3,2 %
Uusiutuvan sähkön osuus	100 %	100 %	100 %		
Lämpöenergia	189 978	197 969	173 852	-7 991	-4,0 %
Uusiutuvan energian osuus	27,6 %	27,2 %	27,2 %		1,4 %

Energian ominaiskulutus (KWh/m ² /a)	2022	2021	2020	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Yhteensä	177,5	186,3	166,6	-8,8	-4,7 %
Sähkönkulutus	3,9	4,1	3,7	-0,2	-4,9 %
Lämmönkulutus, sääkorjattu	40,2	43,6	39	-3,4	-7,8 %

Energiankulutuksen vähentäminen	2022	2021	2020
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	3,40	2,71	2,79
Energiankulutuksen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä, MWh	-	2 887	5 002

Vuoden 2022 energiatehokkuustoimenpiteet MWh ei saatavilla raportointiajankohtana.

Veden kulutus	2022	2021	2020	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Kokonaiskulutus (m ³)	1 542	1 632	1 645	-90,1	-5,5 %
Veden ominaiskulutus (l/m ³)	323	345	354	-22	-6,4 %

Jätteet	2022	2021	2020	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä (t)	21 210	19 998	19 668	1 212	6,1 %

Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä perustuu Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärään sekä Suomen väestömäärään. Näiden pohjalta on laskettu Asuntosäätiön asukasmäärän avulla asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä.

Päästöt

Kasvihuonekaasupäästöt	2022	2021	2020	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ (scope 1)	766	766	Ei saatavilla		0 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen, t CO ₂ (scope 2)	17 314	18 528	16 433	-1 214	-6,6 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen, t CO ₂ (scope 2)	24 229	25 848	25 096	-1618,8	-6,3 %
Kasvihuonepäästöt yhteensä (t CO ₂)	18 080	19 294	16 433	-1 214	-6,3 %
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti CO ₂ kg/asm ²	26,18	28,65	24,61	-2,5	-8,6 %

Suorat kasvihuonekaasupäästöt sisältävät kiinteistöissä käytettyjen kylmäaineiden päästöt. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt sisältävät lämmön, sähkön ja veden päästöt.

Markkinaperusteisella luvulla tarkoitetaan kaukolämpötoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittelemä ja sähkön päästökerroin Fingridin määrittelemä. Kylmäaineiden päästökerroin on Suomen Kylmäyhdistys ry:n määrittelemä. Laskennassa on käytetty vuoden 2021 päästökertoimia, sillä laskentavuodelle ilmoitettuja päästökertoimia ei ollut käytettävissä. Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti on ilmoitettu asuinneliömetriä kohden.

Sosiaaliset tunnusluvut

Asuntosäätiön henkilöstömäärä on se henkilöstömäärää, joka on ollut voimassa tilikauden päättyessä. Henkilöstötyytyväisyyden arvosana saadaan vuosittain tehtävästä laajasta OTE-henkilöstökyselystä. Arvosanojen asteikko on 1–5.

Sairauspoissaoloprosentti tarkoittaa sellaista poissaoloa, jonka aiheuttaa tapaturma tai työntekijän sairastuminen. Sairauspoissaoloihin sisältyy työterveyshuollon määräämät sairauslomat sekä omalla ilmoituksella pidetyt sairauspäivät. Työtapaturmista on huomioitu sellaiset tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän poissaoloon.

Henkilöstön määrä	2022	2021	2020
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	140	124	109

Henkilöstötyytyväisyys ja suositteluhalukkuus	2022	2021	2020
Henkilöstötyytyväisyys	3,99	3,96	3,8
Henkilöstön suositteluhalukkuus (eNPS)	57,9	63,9	-

Henkilöstön suositteluhalukkuutta on mitattu vuodesta 2021 alkaen.

Työsuhteiden laadut	2022	2021	2020
Vakituiset yhteensä	130	121	99
Vakituiset, miehiä	53	50	41
Vakituiset, naisia	77	71	58
Määräaikaiset yhteensä	10	3	10
Määräaikaiset, miehiä	1	0	3
Määräaikaiset, naisia	9	3	7
Kokoaikaiset yhteensä	132	122	107
Kokoaikaiset, miehiä	53	50	44
Kokoaikaiset, naisia	79	72	63
Osa-aikaiset yhteensä	8	2	2
Osa-aikaiset, miehiä	1	0	0
Osa-aikaiset, naisia	7	2	2

Määräaikaiset työntekijät sisältävät kesätyöntekijät. Kokoaikaiset työntekijät eivät sisällä kesätyöntekijöitä.

Henkilöstöryhmien ja hallituksen sukupuolijakau- ma	2022	2021	2020
Henkilöstö, miehiä	54	50	44
Henkilöstö, naisia	86	74	65
Johtoryhmä, miehiä	7	6	6
Johtoryhmä, naisia	3	3	2
Hallitus, miehiä	2	2	2
Hallitus, naisia	3	3	3

Henkilöstöryhmien ja hallituksen ikäjakauma	2022	2021	2020
Henkilöstö			
Alle 30-vuotiaat	16	15	13
30–50-vuotiaat	80	67	54
Yli 50-vuotiaat	44	42	42
Johtoryhmä			
Alle 30-vuotiaat	0	0	0
30–50-vuotiaat	6	5	4
Yli 50-vuotiaat	4	4	4
Hallitus			
Alle 30-vuotiaat	0	0	0
30–50-vuotiaat	1	1	1
Yli 50-vuotiaat	4	4	4

Uudet työntekijät ja vaihtuvuus	2022	2021	2020
Uudet työntekijät yhteensä	21	21	16
Alle 30-vuotiaat	2	6	3
30–50-vuotiaat	16	12	10
Yli 50-vuotiaat	3	3	3
Uudet työntekijät, miehet	10	14	9
Uudet työntekijät, naiset	11	7	7
Kokonaisvaihtuvuus-%	7,9	7,5	5,7

Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus-%: Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.

Koulutustunnit	2022	2021	2020
Koulutustunnit yhteensä, keskiarvo	36,3	28,5	18,9
Koulutustunnit, miehet	37,9	34,2	21,2
Koulutustunnit, naiset	35,5	24,4	17,6
Koulutustunnit, johto	57,6	54,4	25,5
Koulutustunnit, ylemmät toimihenkilöt	42,3	30,5	22,8
Koulutustunnit, toimihenkilöt	27,6	17,4	14,2

Työtapaturman ja sairauspoissaolot	2022	2021	2020
Työtapaturmat	2	1	1
Sairauspoissaoloprosentti	1,78	0,93	1,03

Sairauspoissaoloprosentti: Sairauspoissaolopäivien määrä suhteessa kalenterivuoden päiviin.

Vuosittaisen kompensaation suhdeluvut	
Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion suhde	1:5

Korkeimman vuosiansion muutos edelliseen vuoteen verrattuna 7,4 % ja muiden mediaaniansio muutos edelliseen vuoteen verrattuna -5 %.

GRI-indeksi

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)		
Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt		
2-1	Organisaation yleistiedot	<u>Hallituksen toimintakertomus</u> . Asuntosäätiö, Tuulikuja 2, 02100 Espoo
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	<u>Hallituksen toimintakertomus</u>
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	<u>Raportointiperiaatteet</u>
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Vuoden 2022 vastuullisuusraportti on Asuntosäätiön ensimmäinen GRI:n mukainen raportti.
2-5	Raportoinnin varmennus	Ei ulkoista varmennusta.
Toimialat ja työntekijät		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	<u>Asuntosäätiö lyhyesti</u> , <u>Vastuullisuuden johtaminen</u> , <u>Hallinto ja talous</u>
2-7	Palkansaajat	<u>Tunnusluvut</u> . Emme raportoi nollatuntisopimuksella työskenteleviä erikseen lukumäärän pienuuden vuoksi. Jaottelu alueittain ei ole oleellista.
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Emme raportoi vuokratyöntekijöitä erikseen lukumäärän pienuuden vuoksi. Vuokratyöntekijät työskentelevät Asuntosäätiön myynnissä asuntoesittelijöinä.

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u> , <u>Hallinto ja talous</u>
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u>
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	<u>Hallinto ja talous</u> . Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole konsernin hallituksen jäsen.
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u>
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u>
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u>
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	<u>Eettinen liiketoiminta</u> , <u>Hallinto ja talous</u> , <u>Toimintaohje</u>
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u> . Ei kriittisiä huolenaiheita vuonna 2022.
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Hallitukselle tullaan järjestämään kestävään kehitykseen liittyvää koulutusta vuonna 2023.
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	Hallitus arvioi toimintaansa säännöllisesti. Tällä hetkellä arviointi ei sisällä erityisiä ympäristö- ja sosiaalisia näkökulmia. Tavoitteena on lisätä näitä näkökulmia sekä kehittää ulkopuolista arviointia.
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	<u>Hallinto ja talous</u> . Toimitusjohtajalle maksetaan kuukausipalkka ja bonus. Toimitusjohtajalla on oikeus irtisanomisajan palkkaan. Palkitsemista ei ole kytketty kestävyysvaikutusten johtamiseen.
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	<u>Hallinto ja talous</u> . Hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta. Toimitusjohtajan palkitseminen on sidottu konsernitason tavoitteisiin.
2-21	Vuosittaisen kompensaation suhdeluku	<u>Tunnusluvut</u>

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Toimitusjohtajan katsaus.
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Vastuullisuuden johtaminen
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	Vastuullisuuden johtaminen , Eettinen liiketoiminta
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Vastuullisuuden johtaminen , Vastuullisuusohjelma . Kehitämme negatiivisten vaikutusten tunnistamista ja niiden korjaamiseen liittyviä prosesseja.
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	Vastuullisuuden johtaminen , Eettinen liiketoiminta
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja vuonna 2022.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Oikeudenmukaista asumista
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmäyhteistyö
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Henkilöstöstä 100 % on yleisen työehtosopimuksen piirissä.
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)		
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	Olennaisuusanalyysi , Vastuullisuuden johtaminen
3-2	Olennaiset aiheet	Olennaisuusanalyysi
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	Vastuullisuuden johtaminen , Hyvinvoivat ihmiset , Oikeudenmukaista asumista , Kestävät kodit , Eettinen liiketoiminta

Taloudelliset standardit

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)		
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	Tilinpäätös
201-4	Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus	Tunnusluvut
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asuntojen käyttöaste	Tunnusluvut
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asuntojen vaihtuvuus	Tunnusluvut
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset (2016)		
203-1	Investoinnit infrastruktuuriin ja tarjotut yleishyödylliset palvelut	Hallituksen toimintakertomus
203-2	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Vastuullisuuden johtaminen
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)		
205-1	Liiketoimintayksiköt, joille on tehty korruptioon liittyvä riskianalyysi	Vastuullisuuden johtaminen, Hallituksen toimintakertomus. Arvioitu osana riskienarviointiprosessia.
205-2	Korruptionvastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	Eettinen liiketoiminta
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei vahvistettuja korruptiotapauksia vuonna 2022.

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 207: Verot (2019)		
207-1	Lähestymistapa verotukseen	Asuntosäätiöllä ei ole erillistä verostrategiaa. Kaikki Asuntosäätiö-konserniin kuuluvat yhtiöt on rekisteröity Suomeen, jonne maksamme kaikki veromme. Konserniyhtiöiden verotettavaa tulosta voidaan tasata yhtiöiden välillä konserniavustuksella. Kehitämme verojalanjäljen raportointia.
207-2	Verohallinto, -hallinta ja riskien kontrolloiminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u> . Arvioitu osana riskienarviointiprosessia.
207-3	Sidosryhmien osallistaminen ja tavat käsitellä veronmaksuun liittyviä huolenaiheita	Verot nousivat yhdeksi olennaiseksi aiheeksi vuonna 2021 toteuttamassamme sidosryhmäkyselyssä. Sidosryhmien odotukset on huomioitu vastuullisuusohjelmassamme. Suhtaudumme verojen maksuun myönteisesti ja pyrimme edistämään yhteistyötä verottajan kanssa.

Ympäristöstandardit

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 302: Energia (2016)		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Tunnusluvut
302-3	Energiaintensiteetti	Tunnusluvut
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Tunnusluvut
302-5	Tuotteiden ja palveluiden energiantarpeen vähennykset	Tunnusluvut , Kestävät kodit
GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)		
303-1	Vesi jaettuna resurssina	Asuntosäätiön kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Suurin osa vedenkulutuksesta on asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon, jossa se puhdistetaan.
303-2	Jätevesien vaikutusten hallinta	Kunnalliset vesilaitokset tarkistavat veden laadun.
303-5	Vedenkulutus	Tunnusluvut
GRI 304: Luonnon monimuotoisuus (2016)		
304-2	Toiminnan, tuotteiden ja palveluiden merkittävät vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen	Kestävät kodit
GRI 305: Päästöt (2016)		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tunnusluvut

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Tunnusluvut
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tietoja ei saatavilla. Kehitämme epäsuorien kasvihuonekaasujen päästöjen laskentaa.
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tunnusluvut
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Tunnusluvut
GRI 306: Jätteet (2020)		
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	Kestävät kodit
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	Kestävät kodit. Asuntosäätiön raportoitavat jätteet ovat Asuntosäätiön asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. Paikalliset jätehuollot huolehtivat jäteastioiden tyhjentämisestä ja käsittelystä. Asuntosäätiön tehtävä on huolehtia, että asukkaille on määrätty paikka, johon he voivat tuoda jätteet ja lajitella ne. Raportoinnissa hyödynnetään Tilastokeskuksen tietoja.
306-3	Syntynyt jäte	Tunnusluvut . Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet.
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	Tietoa asukkaiden lajittelemista jätteistä ei ole. Tavoitteenamme on kehittää uudiskohdetyömaidemme kierrätysasteen raportointia.
306-5	Jäte, jota ei hyödynnetä	Tietoa asukkaiden lajittelemista jätteistä ei ole. Tavoitteenamme on kehittää uudiskohdetyömaidemme kierrätysasteen raportointia.
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)		
308-1	Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	Tieto on olennainen, mutta GRI:n mukaista dataa ei ole saatavilla.

Sosiaaliset standardit

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 401: Työsuhteet (2016)		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	<u>Tunnusluvut</u> . Jaottelu alueellisesti ei olennaista.
Asuntosäätiön oma näkökohta	Henkilöstötyytyväisyys	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> .
GRI 403:Työterveys- ja turvallisuus (2018)		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Asuntosäätiöllä ei ole dokumentoitua työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmää.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Asuntosäätiöllä ei ole dokumentoitua työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmää.
403-3	Työterveyspalvelut	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Asuntosäätiön henkilöstöllä on laaja työterveyshuolto Terveystalossa. Henkilöstöllä on kattava vakuutusturva, joka huomioi tapaturmat niin työ- kuin vapaa-ajalla.
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys-ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> .
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> .
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Asuntosäätiön henkilöstöllä on laaja työterveyshuolto Terveystalossa. Henkilöstöllä on kattava vakuutusturva, joka huomioi tapaturmat niin työ- kuin vapaa-ajalla.
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> , <u>Tunnusluvut</u> .
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)		
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> , <u>Tunnusluvut</u> .

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	Kehityskeskustelujen piiriin kuuluu koko Asuntosäätiön henkilöstö. Vuonna 2022 92 % henkilöstöstä kävi kehityskeskustelun.
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	<u>Tunnusluvut</u>
GRI 406: Syrjinnän kieltö (2016)		
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet	Ei syrjintätapauksia vuonna 2022.
GRI 414: Toimittajien sosiaalinen arviointi		
414- 1	Tavarantoimittajat, jotka on arvioitu sosiaaliseen vastuuseen liittyvien kriteerien mukaisesti	Tieto on olennainen, mutta GRI:n mukaista dataa ei ole saatavilla.
GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (2016)		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Rakennustöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomais määräyksiä sekä hyvää rakennustapaa.
416-2	Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	Ei tuotteiden/palveluiden turvallisuus- tai terveysnäkökulmista tulleita sakkoja tai tuomioita 2022.
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja (2016)		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset	<u>Eettinen liiketoiminta</u>
Asuntosäätiön oma näkökohta	Asukkaiden suositteluhaluus (NPS)	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u>



Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Asuntosäätiö toimii asuinkiinteistötoimialalla, ja sen toimintaan vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden ja -rakentamisen tilanne ja kehitys Suomessa.

Kaupungistuminen on jatkunut, tosin hieman hidastuen koronapandemian aikana. Tilastokeskus ennakoi pääkaupunkiseudun kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla ja ikääntyvän väestön ennakoidaan siirtyvän kasvukeskuksien palveluiden piiriin.

Talous elpyi koronapandemiasta toipumisen mukana, ja asuntorakentaminen nousi korkealle tasolle. Venäjän hyökkäyssodan vuoksi sekä uudis- että korjausrakentaminen kuitenkin hidastuivat

vuoden aikana kustannusten nousun ja materiaalien saatavuusongelmien myötä. Kustannustason nousu rajoitti erityisesti loppuvuodesta ARA-tuotannon aloituksia.

Inflaatiota kirittänyt energiapula ja talouden yleinen epävarmuus painoivat vuoden loppupuolella sekä kuluttajien että yritysten luottamuksen alas ja nostivat korkoja. Asumisen kustannukset kasvoivat, ja kysyntä kohtuuhintaista asumista kohtaan kasvoi. Erityisesti pääkaupunkiseudulla kohtuuhintaisten asuntojen tarve on edelleen suurempi kuin kysyntä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn mukaan etenkin asumisoikeusasuntojen kysyntä jatkoi kasvuaan vuoden 2022 aikana.

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 elinkaareen ja innostavaan yrityskulttuuriin varaan. Kilpailuetujen ympärille on laadittu kehitysohjelmat, jotka kirittävät strategian toteuttamista.

Asiakaskeskeisyydessä kehitetään toimintatapaa entistä asiakas-lähtöisemmäksi 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 elinkaareissa keskiössä ovat innovatiivinen maavarannon kehittäminen ja maanhankinta, uusien asuntojen rakennuttaminen kaupunkikeskuksiin sekä tehokas PTS-toimintamalli ja peruskorjausremontit.

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

Rakennuttaminen

Asuntosäätiö rakennuttaa vuosittain uusia asuntoja, pääasiassa ARA-asuntoja. Vuonna 2022 valmistui 239 asumisoikeusasuntoa Helsingin Sompasaareen ja Kannelmäkeen, Espoon Tapiolaan, Suvelaan ja Karakallioon sekä 59 vuokrakotia Vantaan Leinelään. Vuonna 2022 aloitettiin 263 uuden asunnon rakentaminen ja 327 uuden asunnon suunnittelu.

Asuntosäätiön rakennuttama asumisoikeuskohde Espoon Karakalliossa sai vuonna 2022 Suomessa ensimmäisenä asumisoikeustalona Joutsenmerkki-ympäristömerkin. Kohde ylsi erinomaisiin hiilijalanjälkituloksiin, ja elinkaaren aikaiset päästöt jäivät reilusti alle hankkeelle asetetun hiilijalanjälkitavoitteen.

Vuoden 2022 aikana Asuntosäätiö osallistui tarkoituksensa mukaisesti useisiin eri kaupunkikehityshankkeisiin. Asuntosäätiö oli suunnittelemassa monipuolisia ja toimivia uusia asuinympäristöjä ja kaupunginosia strategiansa mukaisesti pääkaupunki-seudulla ja Pirkanmaalla.

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 kumppanuuksien kautta on ollut aktiivista.

Hyvä tonttivaranto on edellytys tavoitteiden mukaiselle monipuoliselle tuotannolle. Vuoden 2022 lopussa rakenteilla oli 401 asuntoa.

Vuoden 2022 aikana käynnistyi 38 uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen Pirkanmaalla Nokialla. Rakenteilla oleva kohde on Asuntosäätiön ensimmäinen kohde Nokialla. Vuoden aikana käynnistyi myös 91 uuden vuokra-asunnon rakentaminen Espoon Finnooseen sekä Helsingissä Puotilassa 45 ja Pohjois-Pasilassa Postipuistoon 89 uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen.

Korjausrakentaminen jatkui vuoden aikana varsin aktiivisena, kun asumisoikeuskohteiden peruskorjaushankkeita jatkettiin.

Hankkeiden aloitukset harvenivat kesän ja syksyn aikana rahoituspäätösten venyessä ARAn järjestelmäuudistuksen vuoksi.

Peruskorjaushankkeilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua. Asuntosäätiön tavoitteena on toteuttaa perusparannus kaikissa 1990-luvun asumisoikeuskohteissa seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Vuonna 2022 peruskorjattuja asumisoikeusasuntoja valmistui 17 asumisoikeuskohteessa ja korjaushankkeita aloitettiin 28 kohteessa. Vuonna 2023 tavoitteena on aloittaa perusparannus noin 40 asumisoikeuskohteessa.

Asuminen

Asuntosäätiön omistuksessa oli vuoden 2022 lopussa 18 150 asuntoa, joista 16 886 oli asumisoikeusasuntoja, 725 valtion korkotukemia ja 355 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla ja vuokra-asunnot Espoossa, Helsingissä, Vantaalla, Tuusulassa ja Siuntiossa.

Asuntojen kysyntä oli erinomaisella tasolla vuonna 2022. Konsernin omistamien asuntojen käyttöaste oli 98,3 (2021: 98,2) prosenttia ja vaihtuvuus 15,0 (14,2) prosenttia. Käyttöaste säilyi korkeana, ja vaihtuvuus nousi hieman. Aasukkaat viihtyvät Asuntosäätiön tarjoamissa asunnoissa hyvin.

Kiinteistöjen pitkäntähtäimen korjaussuunnitelma PTS:n mukaiset vuonna 2021 kilpailutetut hankkeet toteutettiin suunnitelmien mukaisesti vuoden 2022 aikana.

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

Taloudellinen asema

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihto vuonna 2022 oli 186,4 miljoonaa euroa (2021: 192,8 milj. euroa) ja tilikauden tulos 1,6 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa). Liikevaihdon pienentymiseen (3,0 %) vaikutti erityisesti vertailukaudella 2021 toteutuneet tavanomaisesti merkittävämmät kiinteistöjen ja osakkeiden myynnit, jotka kirjattiin liikevaihtoon. Tilikauden 1.1.-31.12.2022 aikana myytiin maa-alueita Hämeenlinnasta ja Siuntion Pickalasta, mikä paransi konsernin tulosta.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2022 oli 1 812,5 miljoonaa euroa (1 761,2 milj. euroa). Taseen loppusummaa kasvattivat rakennetut uudiskohteet sekä asumisoikeuskohteiden peruskorjaukset, joista kohteiden tasoa nostanut osuus aktivoitiin taseeseen.

Investoinnit pysyviin vastaaviin tilikauden aikana oli 161,5 miljoonaa euroa (164,1 milj. euroa). Konsernin korollisen vieraan pääoman määrä pieneni tilikauden aikana 9,5 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksessa esitettyjä vertailukauden lukuja on oikaistu johtuen tytäryhtiö Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n laskentakäytännön muutoksesta. Asiasta on kerrottu lisää tilinpäätöksen liitetiedoissa.

TUNNUSLUVUT	2022	2021	2020
Liikevaihto, milj. euroa	186,4	192,8	191,6
Liikevoitto	33,0	35,6	38,0
Liikevoitto %	17,7	18,5	19,9
Oman pääoman tuotto %	3,1	4,0	4,5
Omavaraisuusaste	36,5	36,0	35,1
Rakennuttamisen myytävän tuotannon liikevaihto on laskettu velattomin myyntihinnoin. Projektityhtiöiden yhtiölainaosuudet on esitetty taseen vieraassa pääomassa, yhteensä 19,4 milj. euroa.			

Henkilöstö

Asuntosäätiön henkilöstömäärä jatkoi kasvua vuoden 2022 aikana. Uusia henkilöitä palkattiin muun muassa isännöintiin ja myyntiin sekä talotekniikan ja asumisneuvonnan asiantuntijatehtäviin. Uudenmaan ja Kanta-Hämeen isännöinti- ja asuntomyynti siirtyivät kokonaan Asuntosäätiön oman henkilöstön hoidettaviksi vuoden 2022 alusta alkaen. Muutoksen tavoitteena on ennen kaikkea palvelun laadun ja tehokkuuden parantaminen yhtenäisillä toimintatavoilla sekä muutoksesta syntyvät kustannussäästöt.

Vuoden lopussa Asuntosäätiön henkilöstömäärä oli 140 (2021: 124).

Asuntosäätiössä työskenteli vuonna 2022 keskimäärin 139 (120) henkilöä.

	2022	2021	2020
Henkilöstö keskimäärin	139	120	101

Henkilöstökulut	2022	2021	2020
Henkilöstökulut (1 000 €)	10 086	7 963	7 477

Riskienhallinta

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

Strategisista riskeistä keskeisin on liian moneen uudishankkeeseen sitoutuminen samalla alueella. Alueen vetovoima voi Asuntosäätiöstä riippumattomista syistä muodostua olennaisesti arvioitua heikommaksi, mikä vaikuttaa negatiivisesti asuntojen käyttöasteeseen ja lisää tarvetta alentaa käyttövastike- tai vuokratasoa asumismuodon mukaan.

Toimintaympäristöön liittyvä keskeinen riski Asuntosäätiön toiminnalle on Suomen valtion asuntopolitiikan mahdolliset äkkinäiset muutokset kohtuuhintaisen asumisen rahoituksessa ja rahoituksen kohdentamisessa esimerkiksi vain erityisryhmien asuntotuotantoon. Asuntosäätiön toimintaan vaikuttaa keskeisesti asuntopolitiikkaa toimeenpanevan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kyky tukea kohtuuhintaisen asumisen uudis- ja korjaushankkeiden käynnistymisiä.

Keskeisimmät operatiiviset riskit liittyvät maineenhallintaan. Joko omasta tai alan muiden toimijoiden toiminnasta johtuen syntyvä negatiivinen julkisuus saattaa alentaa käyttöastetta ja lisätä vaihtuvuutta sekä aiheuttaa Asuntosäätiön kannalta 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 toteutuessaan 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 ja olemassa olevia lainoja pyritään mahdollisuuksien mukaan lyhentämään alkuperäistä maksuaikataulua nopeammin.

Sijoitustoiminnassa noudatetaan Asuntosäätiön hallituksen hyväksymää sijoitusstrategiaa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n antamaa sijoitusohjetta.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi Asuntosäätiö tekee vaikuttamistyötä, ja suuntaa asuntotuotantonsa

pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. Vaikuttamistyö ja asuntotuotannon kohdentaminen pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin ehkäisevät Asuntosäätiön riskejä.

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.

Taloustilanteen epävarmuus ei ole vaikuttanut merkittävästi Asuntosäätiön vuokra- ja vastiketuottoihin. Venäjän hyökkäyssodasta aiheutuneet materiaalien saatavuusongelmat ja nopeasti inflaatio ovat vaikuttaneet Asuntosäätiön toimintaan uudis- ja korjausrakentamisessa sekä kiinteistöjen ylläpidossa.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten kasvu on nostanut asukkaiden kuukausittaisia vastikkeita tai vuokria. Myös uudis- ja peruskorjaushankkeiden rahoituksen saamisessa on ollut haasteita erityisesti viivästymisinä inflaation ja talouden epävarmuuden vuoksi.

Toiminnan kehittäminen

Asuntosäätiö on mukana monivuotisessa Kenno-hankkeessa, jossa rakennetaan kiinteistöalalle 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 järjestelmäratkaisuihinsa joustavuutta ja ketteryyttä. Hanke eteni vuoden aikana vaiheeseen, jossa käyttöönottoja voidaan suunnitella toteutettavaksi seuraavan vuoden aikana.

Vuoden aikana jatkettiin aktiivisesti edellisvuonna käynnistettyä mittavaa kehityshanketta, jossa kehitetään korjausrakentamiseen uutta toteutusmallia tahtituotannon periaatteisiin nojaten. Niin sanottua jonomallia pilotoitiin vuoden aikana Asuntosäätiön neljässä asumisoikeuskohteessa pääkaupunkiseudulla.

Uuden asumisoikeuslain myötä asukkaiden vaikutusmahdollisuudet kasvoivat, ja vuoden aikana Asuntosäätiössä otettiin käyttöön asukastoiminnan uusi organisoitumisen malli. Asukaskokouksissa kohteet valitsivat puheenjohtajat, jotka

kokoontuivat syksyllä paikkakunta-kohtaisissa tapaamisissa. Tapaamisissa valittiin edustajat asukkaiden yhteistyöelimeen, joka aloitti työnsä vuoden lopussa. Vuoden aikana valmistauduttiin myös syyskuussa 2023 muuttuvaan asukasvalintaan.

Vuoden toisella puoliskolla Asuntosäätiö käynnisti laajan asiakaskokemuksen parantamiseen tähtäävän Loikka-hankkeen, joka kestää vuoden 2023 loppuun saakka. Hankkeessa kehitetään toimintatapoja ja otetaan käyttöön niitä tukevia työvälineitä alan parhaan asiakaskokemuksen lunastamiseksi. Hanke kattaa mm. asiakaspalvelun,

digitaalisen asioinnin ja asiakasviestinnän kehittämisen. Osana Loikka-hanketta Asuntosäätiö ottaa käyttöön asiakkuudenhallinta- ja Kenno-toiminnanohjausjärjestelmät.

Elokuussa Asuntosäätiö julkaisi uuden Asuntosaaatio.fi-verkkopalvelun. Verkkopalvelu on aiempaa asiakaslähtöisempi ja saavutettavampi, myös asuntohaku uudistettiin helppo-käyttöisemmäksi. Sivuston koko rakenne on uudistettu ja sivusto palvelee myös englanniksi. Verkkopalvelu sisältää aiempaa enemmän sisältöä asunnon hakijoille, nykyisille asukkaille sekä yhteistyökumppaneille.

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelma

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma laadittiin vuonna 2021. Vastuullisuusohjelmassa määritellään olennaiset vastuullisuusaiheet ja tavoitteet vastuullisuudelle sekä liitetään ne laajemmin kestävän kehityksen viitekehyksen alle.

Vastuullisuusohjelman pohjana on laaja sidosryhmäkysely, 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.

Hyvinvoivat ihmiset: 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.

Kestävät kodit: Asuntosäätiö vastaa ilmastonmuutokseen vähentämällä toiminnastaan aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja kehittämällä ilmastotyötään kumppaneidensa kanssa. Asuntosäätiö vähentää energiankulutusta, suosii uusiutuvia energialähteitä ja edistää kiertotaloutta sekä auttaa asukkaitaan tekemään kestäviä tekoja asumisen arjessa.

Eettinen liiketoiminta: Asuntosäätiö toimii läpinäkyvästi ja edellyttää samaa yhteistyökumppaneiltaan. Se edistää toiminnallaan vastuullista rakentamista ja hankintaa, ja valitsee yhteistyökumppaninsa huolellisesti. Asuntosäätiö tekee osansa ihmis- oikeuksien ja vastuullisen liiketoiminnan edistämiseksi kiinteistö- ja rakennusalailla.

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 vuonna 2022

Asuntosäätiön asukkaat ja työntekijät ovat tyytyväisiä ja viihtyvät pitkään

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asiakastyytyväisyys säilyi hyvällä tasolla vuonna 2022.

NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetty asiakasuskollisuuden mittari. Se mittaa asiakkaan suositteluhalukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön NPS-luku vuonna 2022 oli 36 (2021: 36).

Asiakaskokemuksen vahvistamiseksi Asuntosäätiö uudisti vuoden aikana pitkäaikaiseen asumisoikeusasumiseen kannustavan Asoetu-ohjelmansa. Uudistuksen taustana oli Asuntosäätiön asukkaiden toive päivittää Asoetu-ohjelma aiempaa joustavammaksi. Uudistuksen myötä jokainen asumisvuosi kerryttää pisteitä, joita vastaan asukas voi lunastaa Asoedun. Asoetuna asukas voi uudistaa kotiaan esimerkiksi sälekaihtimilla, liukuovilla, ilmalämpöpumpulla tai seinien maalauksella.

Asuntosäätiö kehitti myös avaintenhallinnan mallia tavoitteena tarjota asukkaille parempaa palvelua. Malli otettiin käyttöön pääkaupunkiseudulla, jossa asukkailla on muutoksen myötä mahdollisuus mm. seurata avainten kuljetusta sovittuun kohteeseen mobiiliratkaisun avulla.

Strategiakauden päättymiseen vuoden 2023 loppuun saakka kestävä Loikka-hanke käynnistettiin viimeisellä vuosipuoliskolla vauhdittamaan asiakaskokemuksen parantamista.

Asukasyhteistyöhön koronapandemia vaikutti edelleen jonkin verran: asukaskokoukset järjestettiin hybridikokouksina keväällä. Myös asumisoikeusasukkaiden budjetti-info toteutettiin syksyllä edellisvuoden tapaan virtuaalisena. Uudet toteutustavat ovat keränneet kokouksiin ja tilaisuuksiin aiempaa enemmän asukkaita.

Asuntosäätiön henkilöstön tyytyväisyyttä mitattiin vuonna 2022 keväällä Siqni- ja syksyllä OTE-henkilöstökyselyllä.

Asuntosäätiölle myönnettiin Future Workplaces -sertifikaatti poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta. Future Workplaces -sertifikaatti ansaitaan Siqni-henkilöstökyselyn perusteella. Siqni-kysely kartoittaa, mitkä ovat yrityksen työntekijöille merkityksellisimpiä tekijöitä työssä, ja miten nämä merkityksellisimmät asiat toteutuvat työyhteisössä.

OTE-henkilöstökyselyn kokonaistyytyväisyyden tulos oli 3,99 (2021: 3,96) asteikolla 1–5. Asuntosäätiön henkilöstö kokee oman työnsä merkityksellisenä ja kollegoilta koetaan saatavan helposti apua ja tukea arjessa.

Asuntosäätiö on panostanut johdonmukaisesti työntekijäkokemuksen kehittämiseen esimerkiksi esihenkilöiden valmennuksilla. 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 työtyytyväisyyden vahvistamiseksi.

Vuoden 2022 aikana määriteltiin yhdessä koko henkilöstön kanssa yrityskulttuurin tavoitetila ja sen ydinelementit. Siqni-henkilöstökysely toimi määrittelytyön pohjana, ja työtä tehtiin useissa työpajoissa vuoden aikana jokaisen asuntosäätiöläisen osallistuessa työhön.

Asuntosäätiö panostaa henkilöstön ammattitaidon kehittämiseen

järjestämällä valmennuksia ja kannustamalla henkilöstöä osallistumaan ammattitaitoa vahvistaviin koulutuksiin. Tärkeässä roolissa on myös työssä oppiminen.

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
- Green Building Council Finland
- Helsingin seudun kauppakamari
- Suomen asumisoikeusyhteisöt ry

Asuntosäätiö haluaa vuosittain nostaa kodin merkityksen laajemmin

yleiseen keskusteluun, ja vuonna 2022 vietettiin toisen kerran valtakunnallista Kodin päivää. Kodin päivän yhteydessä Asuntosäätiö julkaisi tekemänsä Koti-onnellisuus-tutkimuksen tulokset. Koti-onnellisuus-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. Asuntosäätiö saavutti tavoitteen jo edellisvuoden aikana.

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

Asumisoikeusasuntokantaa koskevissa peruskorjaushankkeissa materiaalivalintoihin on kiinnitetty erityistä huomiota ekologisuus huomioiden. Remonteissa muun muassa vesihanat on vaihdettu vettä säästäviin hanoihin. Vedenkulutus on pudonnut kiinteistöissä peruskorjauksen jälkeen kohteesta riippuen 5–15 prosenttia ja sähkön kulutus 10–20 prosenttia.

Espoon Karakallioon Asuntosäätiö rakennutti Suomen ensimmäisen

Joutsenmerkin saaneen asumisoikeuskohteen. Pohjoismainen Joutsenmerkki-ympäristömerkki myönnettiin kohteelle syksyllä 2022.

Asuntosäätiö mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

Asuntosäätiöllä on 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). Ilmoituskanava otettiin käyttöön vuodenvaihteessa 2022–2023 ilmoittajansuojelulain tultua voimaan.

Asuntosäätiö työllistää merkittävän määrän henkilöitä ympäri Suomen. Rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneilta vaaditaan kuulumista Suomen Vastuu Groupin

(entinen Suomen Tilaajavastuu) Luotettava Kumppani -palveluun.

Vuoden 2021 aikana Asuntosäätiössä käyttöönotettu tarjouspyyntöpalvelun käyttö laajennettiin vuoden aikana myös korjausrakentamisen hankkeiden kilpailutukseen. Palvelu lisää läpinäkyvyyttä ja kitkee mahdollisia väärinkäytöksiä hankinnoissa.

Näkymät vuodelle 2023

Toimintaympäristön heikentyneiden näkymien myötä asuntorakentamisen ennakoidaan kääntyvän laskuun. Rakennusmarkkinoiden tutkimusyhtiö Forecon ennustaa asuntorakentamisen määrän putoavan alkaneena vuonna noin 15 prosenttia. Markkinoilla on myös ennusteita, joiden mukaan pudotus olisi vieläkin suurempi.

Rakennusteollisuus RT ennakoi alkuvuodesta, että asuntotuotanto supistuu ja keskittyy yhä tiiviimmin kasvukeskuksiin. Heikkoa suhdannetta pitkittänee rakennusinvestointien siirtyminen ja peruminen. Rakennusteollisuus RT:n mukaan alkuvuodesta rakennuskustannusten nousuvauhti hidastui selvästi, mutta kustannusnousu on silti suurin asuntotuotannon este.

Rakennusteollisuus RT ennustaa asuntojen aloitusten laskevan erityisesti vapaarahoitteisten kerrostalojen osalta, hienoista kasvua ennakoidaan tuettujen asuntojen aloitusten osalta. Tuetun asuntotuotannon aloituksia saattaa kuitenkin hidastaa rahoituspäätösten lykkääntyminen johtuen korkeista rakentamiskustannuksista ja korkeiden korkojen nostamista vastike-/vuokratasoista.

Viime vuosikymmeninä yksinasumisen ja yhden aikuisen talouksien määrä on kasvanut. Teknologian tutkimuskeskus VTT ennakoi, että asumisen suuren rakennemuutoksen myötä kasvavilla kaupunkiseuduilla tarvitaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana enemmän uusia asuntoja vuosittain kuin kahdella edellisellä vuosikymmenellä on

rakennettu.

Asuntosäätiön tarjoama kohtuuhintaisen asumisen kysyntä jatkaa edelleen kasvuaan pääkaupunki-seudulla ja suurissa kaupungeissa. Asukkaiden maksukykyyn soveltuvaa asuntotarjontaa ei ole riittävästi pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupunkikeskuksissa. Samaan aikaan vanhemman asuntokannan korjausvelka kasvaa. Asuntosäätiö kehittää kohtuuhintaista asumista niin uudisrakennuttamisessa kuin korjausrakentamisessa vastuullisesti. Hankkeet toteutamme kestävästi tavoitteenamme energiatehokkaammat ratkaisut ja hiilineutraalius.

Tuettu asuntotuotanto tulisi pitää mahdollisimman tasaisena talouden heikoista näkymistä ja korkeasta inflaatiosta huolimatta. Asuntosäätiön tavoitteena on käynnistää vuoden 2023 aikana noin 400 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto. Asunnoista osa on asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja, lisäksi tavoitteena

on käynnistää hitas-kohteen rakennuttaminen kevään aikana.

Peruskorjaushankkeita asumisoikeuskohteissa on tavoitteena vuonna 2023 toteuttaa merkittävä määrä. Peruskorjauksilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua.

Vuonna 2023 Asuntosäätiön asuntojen käyttöasteen ennakoidaan pysyvän hyvänä ja vaihtuvuuden pienenä. Toiminnan kehittämistä asiakaskokemuksen parantamiseksi jatketaan strategian mukaisesti. Asuntosäätiö käynnistää vuoden aikana myös seuraavan strategiakauden suunnittelun.

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihdon ennakoidaan olevan vuonna 2023 noin 195 miljoonaa euroa ja tuloksen positiivinen.

Hallinto ja talous

Asuntosäätiö

Säätiön nimi on Asuntosäätiö sr ja sen kotipaikka Espoon kaupunki. Vuosi 2022 oli Asuntosäätiö sr:n 71. toimintavuosi.

Asuntosäätiö sr -konserni (myöhemmin Asuntosäätiö) tekee työtä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi. Tarjoten parasta asumista elämän eri vaiheisiin, missionaan 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 aravalaissa tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

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

Asuntosäätiön Asunnot Oy

Yhtiö omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulla.

Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy

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

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy

Yhtiö vastaa Asuntosäätiö-konsernissa rakennutettavien asuntojen suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

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-asutuskannan isännöinnistä ja asumispalveluista.

Säätiön tehtävä

Asuntosäätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennus-toimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asema-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.

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.
- Ostaa, 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

Asuntosäätiö sr:n valtuuskunta kokoontui yhden kerran toimintavuoden aikana. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Petri Pohjonen 12.5.2022 saakka, ja 12.5.2022 alkaen Lauri Muranen.

Säätiön hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 14 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.

Päättävät elimet

VALTUUSKUNTA VUONNA 2022

Perustajajärjestöjen nimeämät jäsenet:

Petri Pohjonen	puheenjohtaja 12.5.2022 saakka	Invalidiliitto ry
Lauri Muranen	puheenjohtaja 12.5.2022 alkaen I varapuheenjohtaja 12.5.2022 saakka	SAK ry
Pasi Mustonen	I varapuheenjohtaja II varapuheenjohtaja 12.5.2022 saakka	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry
Janne Juvakka	II varapuheenjohtaja Jäsen ja II varapuheenjohtaja 12.5.2022 alkaen	Invalidiliitto ry
Maria Kaisa Aula	jäsen	Väestöliitto ry
Suna Kymäläinen	jäsen	Vuokralaiset VKL ry

Asiantuntijajäsenet:

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

HALLITUS VUONNA 2022

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
Marko Piirainen, jäsen	SAK ry

JOHTORYHMÄ VUONNA 2022

Johtoryhmän jäsenet:

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

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 mainitun takia 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 lukuun ottamatta hallituksen jäsenten palkkioita.

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 €)

Sijoitukset tytäryhteisöihin	31.12.2022	31.12.2021
Tasearvo tilikauden alussa	6 664	6 664
Tasearvo tilikauden lopussa	6 664	6 664
Liiketapahtumat tytäryhteisöjen kanssa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Palveluiden myynti	3 501	2 061
Palveluiden ostot	118	99
Saamiset tytäryhteisöiltä	31.12.2022	31.12.2021
Lyhytaikaiset lainat	0	255
Siirtosaamiset	587	376
	587	631
Velat tytäryhteisöille	31.12.2022	31.12.2021
Siirtovelat	8	8
Vastuut ja vakuussitoumukset tytäryhteisöjen puolesta	31.12.2022	31.12.2021
Pantatut osakkeet	1 613	1 613
Pantatut kiinnitykset	700	700
Annetut takaukset	28 805	25 424
Yhteensä	31 118	27 737

Johdon palkat ja palkkiot

Asuntosäätiö sr:n, Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallituksille maksetaan kuukausipalkkio sekä kokouspalkkiot. Säätiön tytäryhteisöjen hallituksien jäsenille lukuun ottamatta toimihenkilöitä maksetaan kokouspalkkiot.

Seuraavana 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 liikunta- ja kulttuuriseteleitä 100 kpl/työntekijä omaehtoiseen harrastamiseen.

JOHDON PALKAT JA PALKKIOT (1 000 €)	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Johdon palkat ja palkkiot	364	381

LÄHIPIIRITOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN JA SEN TYTÄRYHTEISÖJEN VÄLILLÄ (1 000 €)

TALOUELLISET TOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN TYTÄRYHTEISÖN JA SÄÄTIÖN LÄHIPIIRIN KUULUVIEN KANSSA	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
--	-----------------	-----------------

Hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja sijaiset sekä tilintarkastajat

Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	9	14
Asumisoikeussopimukset	23	32

Perheenjäsenet

Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	0	9
Asumisoikeussopimukset	1	6

Yllä esitetyt asuntojen vuokrasopimusten arvot sisältävät yhteenlasketut vuosivuokrat ja vastikkeet.

Asuntosäätiön hallituksen jäsenten tiedot

Anne Viita

Hallituksen puheenjohtaja
Hallituksessa vuodesta 1996
Yo-merkonomi

Keskeinen työkokemus:

Vuokralaiset VKL ry: toiminnanjohtaja 1999–

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Valtion asuntorahaston ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen johtokunnan jäsen 2022–
Sosiaaliturva-asioiden muutoksenhakulautakunnan varajäsen 2023–
Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokraaoston jäsen 2022–

Eija Koivuranta

Hallituksen 1. varapuheenjohtaja
Hallituksessa vuodesta 2015
Oikeustieteen kandidaatti

Keskeinen työkokemus:

Väestöliitto ry: toimitusjohtaja 2015–
Sosiaali- ja terveysministeriö: eri tehtävissä mm. hallitusneuvoksena 1987–2014

Keskeisimmät luottamustehtävät:

SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:
hallituksen puheenjohtaja 2021–
Vammaisten lasten ja nuorten tukisäätiön (VAMLAS)
hallituksen jäsen 2020–
LähiTapiola henkiyhtiö: hallintoneuvoston jäsen 2020–

Stina Stavén

Hallituksen 2. varapuheenjohtaja
Hallituksessa vuodesta 2016
Kauppatieteiden maisteri

Keskeinen työkokemus:

Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry:
hallintojohtaja 2016–
Yli 30 vuoden kokemus talouden johtotehtävistä
finanssi- ja järjestötoimialalta.

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Lasten Päivän Säätiön valtuuskunnan jäsen 2019–2022,
varajäsen 2018, 2023–

Juha Kotikangas

Hallituksen jäsen

Hallituksessa vuodesta 2003

Hallintotieteiden maisteri

Keskeinen työkokemus:

Invalidiliitto ry: talousjohtaja 2001–

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Live-säätiön valtuuskunta: puheenjohtaja 2004–

Validia Oy: hallituksen jäsen 2006–

Ammattiopisto Spesia Oy: hallituksen jäsen 2017–

Marko Piirainen

Hallituksen jäsen

Hallituksessa vuodesta 2021

talouspäällikön tutkinto, johtamisen

erikoisammattitutkinto JET

Keskeinen työkokemus:

SAK ry: hallinto-osaston johtaja 2021–

Auto- ja Kuljetusalan Työntekijäliitto AKT ry:

eri tehtävissä 1998–2021

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Kansan Sivistysrahasto KSR ry:

varapuheenjohtaja 2023–

Porvoon kaupunginhallituksen 1. varajäsen 2022–

Palkansaajien koulutussäätiön hallituksen ja

tutkintotoimikunnan puheenjohtaja 2021–

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä.

Asuntosäätiön johtoryhmän jäsenten tiedot

Esa Kankainen

Johtoryhmän puheenjohtaja 2011–
Rakennusinsinööri, MBA

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: toimitusjohtaja 2011–
VVO-yhtymä Oyj: hankekehitysjohtaja
2004–2011
YIT-Rakennus Oy: kiinteistökehitysjohtaja
1999–2004
TA-Asumisoikeus Oy: toimitusjohtaja
1997–1999

Keskeisimmät luottamustehtävät:

KOVA ry: hallituksen jäsen 2018–
Pickala Golf Oy: hallituksen jäsen 2012–
A-Klinikkasäätiö hallituksen jäsen 2023–
Rakli ry hallituksen jäsen 2016–2017

Katariina Haigh

Johtoryhmän jäsen 2020–
Arkkitehti

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: hankekehitysjohtaja 2019–
Bonava Suomi Oy / NCC Rakennus
Oy: projektinjohtaja, portfolio-
ja maanhankintapäällikkö,
kiinteistökehityspäällikkö,
hankekehityspäällikkö 2010–2019
Lohjan kaupunki: kaupunginarkkitehti
2001–2010

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Kiinteistöliitto Uusimaa: hallituksen
varapuheenjohtaja 2019–
Kiinko: hallituksen jäsen Kiinteistöliitto
Uusimaa ry:n edustajana 2022–

Turkka Keravuori

Johtoryhmän jäsen 2020–
Teknikko

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: rakennuttamisjohtaja
2019–, kiinteistöpäällikkö 2018
Avara: rakennuspäällikkö 2014–2016
Vahanen Group: projektipäällikkö,
yksikönpäällikkö 2001–2014

Johanna Otranen

Johtoryhmän jäsen 2021–
Valtiotieteiden maisteri

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: viestintä- ja
henkilöstöjohtaja 2023–,
viestintä- ja markkinointijohtaja
2021–2022, markkinointi- ja
viestintäpäällikkö 2020
Ahjo Communications Oy:
vanhempi viestintäkonsultti 2019
Destia Oy: viestintäpäällikkö 2008–2019

Matti Pasanen

Johtoryhmän jäsen 2020–
Kauppatieteiden maisteri

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: talousjohtaja 2019–
Talokeskus Yhtiöt Oy: talousjohtaja
2010–2019
SOK: controller 2009–2010

Eva Petäjä

Johtoryhmän jäsen 2018–
Markkinointitutkinto, ylempi
kiinteistövälittäjän tutkinto, ylempi
ammatti-isännöitsijän tutkinto

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: hallintojohtaja
2019–, hallintopäällikkö 2018–2019,
rakennuttaja-asiamies 2001–2018
Etelä-Suomen YH-Rakennuttaja:
hallinnon eri tehtävissä 1987–2001

Kimmo Rintala

Johtoryhmän jäsen 2020–
Diplomi-insinööri

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: asiakkuusjohtaja 2019–,
kiinteistöpäällikkö 2018
Kojamo / VVO: ylläpitoyksikön johtaja
2009-2018, kiinteistöpäällikkö 2008-
2009, verkkopäällikkö 2000–2007

Jari Riskilä

Johtoryhmän jäsen 2020–
Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: Asuntosäätiön
Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja 2018–
NAL Asunnot Oy (ent. Alkuasunnot Oy):
toimitusjohtaja 2012–2017
VVO-konserni: henkilöstöpäällikkö 2009–
2011, hallintopäällikkö (rakennuttaminen)
2002–2008, lakimies 1998–2001

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:
hallituksen puheenjohtaja 2020–
Valtakunnallinen asumisoikeusasioden
neuvottelukunta: puheenjohtaja 2023–

Tom Salomonson

Johtoryhmän jäsen 2020–
merkonomi, MBA

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: myyntijohtaja 2016–
Niemi Palvelut: liiketoiminta- ja
myyntipäällikkö 2011–2016
Kiinteistönvälitys Habita:
myyntipäällikkö 2005–2011

Jari Torppa

Johtoryhmän jäsen 2022–
Kauppatieteiden maisteri, MBA

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: kehitysjohtaja 2022–,
kehityspäällikkö 2020–2021
Elo ja Eläke-Fennia: tietohallinnon eri
tehtävissä 2005–2020

Tilinpäätös



Konsernin tuloslaskelma

KONSERNIN TULOSLASKELMA (1 000 €)	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIKEVAIHTO	186 356	192 828
Osuus osakkuusyritysten voitosta	6	5
Liiketoiminnan muut tuotot	926	107
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-108 499	-109 791
Varastojen lisäys-/vähennys+	-1 331	-9 090
Ulkopuoliset palvelut	-1 119	-218
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-110 949	-119 099
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8 316	-6 618
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1 484	-1 134
Muut henkilösivukulut	-286	-211
Henkilöstökulut yhteensä	-10 086	-7 963
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-30 227	-27 776
Arvonalentumiset vaihto-omaisuudesta	0	-2
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	-59	-39
Liiketoiminnan muut kulut	-3 004	-2 445
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	32 963	35 616

Konsernin tuloslaskelma >>

KONSERNIN TULOSLASKELMA (1 000 €)	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	87	87
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	1 036	2 350
Arvonalent. vaihtuvien vast. arvopap.	-1 035	-36
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-6 807	-7 660
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 719	-5 259
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	26 244	30 357
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-394	-190
Laskennallinen verovelan muutos	-4 754	-5 818
Verot yhteensä	-5 148	-6 008
Vähemmistösuudet	-19 500	-22 795
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 596	1 554

Konsernin tase

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	293	291
Muut aineettomat hyödykkeet	2 521	2 520
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 814	2 811
 Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	212 725	212 787
Rakennukset ja rakennelmat	1 387 635	1 301 721
Koneet ja kalusto	1 115	1 174
Muut aineelliset hyödykkeet	1 117	780
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	40 428	62 183
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 643 020	1 578 645
 Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	5 441	5 494
Muut osakkeet ja osuudet	25 453	23 659
Sijoitukset yhteensä	30 894	29 153
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 676 728	1 610 609

Konsernin tase >>

KONSERNIN TASE (1 000 €)**31.12.2022****31.12.2021****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vaihto-omaisuus

Maaomaisuus

2 019

2 552

Keskeneräiset työt

22 277

23 085

Osakkeet

19 466

19 456

Ennakkomaksut

1 224

829

Vaihto-omaisuus yhteensä**44 986****45 922**

Pitkäaikaiset saamiset

Muut saamiset

4 072

4 150

Pitkäaikaiset saamiset yhteensä**4 072****4 150**

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset

1 325

1 442

Muut saamiset

985

889

Siirtosaamiset

751

1 425

Laskennalliset verosaamiset

224

17

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä**3 285****3 773**

Rahoitusarvopaperit

Muut arvopaperit

37 653

32 603

Rahat ja pankkisaamiset

45 749

64 145

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**135 745****150 593****VASTAAVAA YHTEENSÄ****1 812 473****1 761 202**

Konsernin tase >>

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2022	31.12.2021
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	33 957	32 403
Tilikauden voitto	1 596	1 554
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	37 708	36 112

Konsernin tase >>

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2022	31.12.2021
VÄHEMMISTÖOSUUDET	622 591	594 854
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	155 212	161 910
Asumisoikeusyhtiölainat	764 274	765 197
Laskennallinen verovelka	92 907	87 946
Muut velat	42 080	19 567
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 054 473	1 034 620
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 611	3 098
Eläkelainat	0	383
Asumisoikeusyhtiölainat	57 200	59 160
Saadut ennakot	5 798	5 718
Ostovelat	17 423	15 516
Muut velat	6 202	5 291
Siirtovelat	7 467	6 450
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	97 701	95 616
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 152 174	1 130 236
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 812 473	1 761 202

Emoyhtiön tuloslaskelma

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIKEVAIHTO	4 270 870,51	3 670 492,14
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 247 911,52	-1 217 157,91
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-223 215,12	-206 714,16
Muut henkilösivukulut	-37 879,59	-33 467,46
Henkilöstökulut yhteensä	-1 509 006,23	-1 457 339,53
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-54 843,65	-47 040,50
Liiketoiminnan muut kulut	-2 641 904,96	-2 026 281,98
LIKEVOITTO /-TAPPIO	65 115,67	139 830,13

Emoyhtiön tuloslaskelma >>

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA**1.1. - 31.12.2022****1.1. - 31.12.2021**

Rahoitustuotot ja -kulut

Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä

49 128,78

49 128,78

Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista

Muilta

17 259,00

17 259,00

Muut korko- ja rahoitustuotot

Saman konsernin yrityksiltä

1 083,75

10 648,40

Muilta

1 004,00

168,47

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Saman konsernin yrityksille

Muille

-34 501,07

-36 413,66

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä**33 974,46****40 790,99****VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA****99 090,13****180 621,12**

Tuloverot

23 005,62

-23 005,62

TILIKAUDEN VOITTO /TAPPIO**122 095,75****157 615,50**

Emoyhtiön tase

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	78 647,91	117 971,86
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	13 994,16	13 994,16
Rakennukset ja rakennelmat	327 157,31	340 788,86
Koneet ja kalusto	5 664,46	7 552,61
Muut aineelliset hyödykkeet	62 087,75	62 087,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	408 903,68	424 423,38
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6 664 244,52	6 664 244,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	5 102 046,45	4 943 163,92
Sijoitukset yhteensä	11 766 290,97	11 607 408,44
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 253 842,56	12 149 803,68

Emoyhtiön tase >>

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2022	31.12.2021
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	16 814,53	7 668,09
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	587 016,00	631 409,31
Siirtosaamiset	11 203,03	23 829,60
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	615 033,56	662 907,00
Rahat ja pankkisaamiset	1 522 210,43	1 671 229,10
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 137 243,99	2 334 136,10
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 391 086,55	14 483 939,78

Emoyhtiön tase >>

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Käyttörahassto	1 959 770,55	1 959 770,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	10 146 769,05	9 989 153,55
Tilikauden voitto/tappio	122 095,75	157 615,50
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	12 230 317,23	12 108 221,48
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	970 361,72	1 352 314,25
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	970 361,72	1 352 314,25
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	383 464,05	181 162,58
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0,00	255 000,00
Saadut ennakot	10 556,01	8 171,02
Ostovelat	318 066,28	172 994,59
Velat saman konsernin yrityksille	7 752,00	7 752,00
Muut velat	243 289,44	184 514,39
Siirtovelat	227 279,82	213 809,47
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 190 407,60	1 023 404,05
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 160 769,32	2 375 718,30
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 391 086,55	14 483 939,78

Konsernin suora rahoituslaskelma

KONSERNIN SUORA RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	2022	2021
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Myynnistä saadut maksut	207 879	191 235
Maksut liiketoiminnan kuluista	-118 690	-129 309
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	89 189	61 926
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rah.kuluista	-6 808	-7 660
Saadut korot liiketoiminnasta	1 036	2 314
Saadut osingot liiketoiminnasta	88	87
Maksetut välittömät verot	-394	-190
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	83 111	56 477
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-94 605	-119 863
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 619	9 360
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-1 740	-1 564
Luovutustuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	500	132
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-94 226	-111 935

Konsernin suora
rahoituslaskelma >>

KONSERNIN SUORA RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	2022	2021
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Oma pääoma (vara-+asumisoikeusrahasto)	8 177	10 570
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0	-4 591
Pitkäaikaisten lainojen nostot	78 825	122 072
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-88 198	-59 659
Konserni/omistusyhteisyrityslainat	0	-76
Luovutustulot rahoitusarvopapereista	0	1 164
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin	-6 085	0
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-7 281	69 480
FUUSIOSSA SIIRTYNEET RAHAVARAT		
	0	3
RAHAVAROJEN MUUTOS		
	-18 396	14 025
Rahavarat tilikauden alussa	64 145	50 120
Rahavarat tilikauden lopussa	45 749	64 145

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt lukuunottamatta rakennusaikaisia vaihto-omaisuuteen kuuluvia asuntoosakeyhtiöitä. 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 tulot ja kulut on tuloutettu aikaisempina tilikausina valmiusasteen mukaisesti. Tilikaudella 1.1.-31.12.2022 on siirrytty osatuloutuksesta luovutuksen mukaiseen tuloutuskäytäntöön. Käytäntöä on muutettu kirjanpitoprosessien yksinkertaistamiseksi sekä siksi, että osatuloutuksen merkitys konsernin tuloksen muodostukseen on katsottu olevan vähäinen. Muutoksen on katsottu myös selkeyttävän konsernin tulosseurantaa. Lisäksi rakennuttamistoiminnan

konsernin sisäinen kate on eliminoitu konsernin luvuista. Laskentakäytäntöjen muutoksen vuoksi vertailukauden 1.1.-31.12.2021 luvut on muutettu vastaamaan tilikaudella 1.1.-31.12.2022 käytettyjä kirjauskäytäntöjä. Alla on esitetty laskentakäytäntöjen muutoksen vaikutus vertailukauden 1.1.-31.12.2021 tuloslaskelmaan.

Laskentakäytäntöjen muutoksen vaikutus taseeseen 31.12.2021 on esitetty kohdassa "taseen liitetiedot". Lisäksi muutosten vaikutus on huomioitu muissa vertailukauden 1.1.-31.12.2021 tiedoissa, kuten toimintakertomuksen taloudellista asemaa kuvaavissa tunnusluvuissa.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoona tai tätä alhaisempaan käypään arvoon. 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.

Tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	Tilinpäätös 1.1.-31.12.2021	Muutos 1.1.-31.12.2021	Oikaistut luvut 1.1.-31.12.2021
LIKEVAIHTO	199 717 092,85	-6 889 324,02	192 827 768,83
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilik.aikana	-111 580 386,61	1 789 011,37	-109 791 375,24
Varaston muutokset	-8 903 275,39	-186 598,82	-9 089 874,21
Ulkopuoliset palvelut	-2 552 887,36	2 335 261,29	-217 626,07
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-123 036 549,36	3 937 673,84	-119 098 875,52
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-7 261 223,03	642 772,65	-6 618 450,38
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-1 246 873,63	113 384,47	-1 133 489,16
Muut henkilösivukulut	-237 010,35	25 804,74	-211 205,61
Henkilöstökulut yhteensä	-8 745 107,01	781 961,86	-7 963 145,15

Tuloslaskelma >>

TULOSLASKELMA	Tilinpäätös 1.1.-31.12.2021	Muutos 1.1.-31.12.2021	Oikaistut luvut 1.1.-31.12.2021
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-27 811 124,44	34 908,56	-27 776 215,88
Arvonalentumiset vaihto-omaisuudesta	-2 018,26	0,00	-2 018,26
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	-39 103,12	0,00	-39 103,12
Liiketoiminnan muut kulut	-2 928 006,03	483 540,30	-2 444 465,73
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	37 267 215,93	-1 651 239,46	35 615 976,47
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	32 008 244,78	-1 651 239,46	30 357 005,32
Laskennallinen verovelan muutos	-5 811 469,15	-6 981,71	-5 818 450,86
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	3 212 594,73	-1 658 221,17	1 554 373,56

Tuloslaskelman liitetiedot

LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	0	0	2 119	12 628
Suunnittelu ja rakennuttaminen	0	0	1 230	449
Vuokraustoiminta	478	475	182 010	179 589
Hallintopalvelut	3 501	3 062	11	8
Muu toiminta	292	133	986	154
	4 271	3 670	186 356	192 828

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.

HENKILÖSTÖKULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Palkat ja palkkiot	1 248	1 217	8 316	6 618
Eläkekulut	223	207	1 484	1 134
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	38	33	286	211
Henkilöstökulut yhteensä	1 509	1 457	10 086	7 963
Hallitukselle ja valtuuskunnalle maksetut palkkiot	112	89	190	146
Yhtiön palveluksessa tilikauden aikana keskimäärin	13	15	139	119

Tuloslaskelman liitetiedot >>

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	27	19	171	120
Muut palvelut	0	0	52	59
	27	19	223	179
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	49	49	0	0
Muilta	17	17	88	87
Osinkotuotot yhteensä	66	66	88	87
Muut korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	1	11	0	0
Muilta	1	0	1 036	2 350
Korkotuotot yhteensä	2	11	1 036	2 350
Rahoitustuotot yhteensä	68	77	1 124	2 437

Tuloslaskelman liitetiedot >>

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Korkokulut				
Muille	-34	-36	-6 808	-7 660
Muut rahoituskulut				
Arvon alentumiset rahoitusom. arvopapereista	0	0	-1 034	-36
Muut rahoituskulut yhteensä	0	0	-1 034	-36
Rahoituskulut yhteensä	-34	-36	-7 842	-7 696
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	34	41	-6 718	-5 259

VEROT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-23	23	394	190
Laskennallisen verovelan muutos	0	0	4 755	5 818
	-23	23	5 149	6 008

Tuloslaskelman liitetiedot >>

Konsernin taseen liitetiedot

Laskentakäytäntöjen muutoksen vaikutus vertailukauden taseeseen 31.12.2021:

TASE, VASTAAVAA	Tilinpäätös 1.1.-31.12.2021	Muutos 1.1.-31.12.2021	Oikaistut luvut 1.1.-31.12.2021
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet	212 787 296,55	0,00	212 787 296,55
Rakennukset ja rakennelmat	1 302 558 619,31	-837 805,46	1 301 720 813,85
Koneet ja kalusto	1 174 098,91	0,00	1 174 098,91
Muut aineelliset hyödykkeet	779 581,15	0,00	779 581,15
Ennakkomaksut ja kesk.er. hankinnat	62 680 898,63	-497 602,67	62 183 295,96
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 611 944 799,82	-1 335 408,13	1 610 609 391,69
Vaihto-omaisuus			
Maaomaisuus	2 551 750,55	0,00	2 551 750,55
Keskeneräiset työt	23 271 522,46	-186 598,82	23 084 923,64
Osakkeet	19 456 359,93	0,00	19 456 359,93
Ennakkomaksut	985 487,11	-156 354,38	829 132,73
Vaihto-omaisuus	46 265 120,05	-342 953,20	45 922 166,85
Siirtosaamiset	1 320 550,42	104 081,52	1 424 631,94
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	150 831 724,05	-238 871,68	150 592 852,37
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 762 776 523,87	-1 574 279,81	1 761 202 244,06

Tuloslaskelman liitetiedot >>

TASE, VASTATTAVAA	Tilinpäätös 1.1.-31.12.2021	Muutos 1.1.-31.12.2021	Oikaistut luvut 1.1.-31.12.2021
Peruspääoma			
Arvonkorotusrahasto	1 681,88	0,00	1 681,88
Muut rahastot	126 140,94	0,00	126 140,94
Vararahasto	62 969,29	0,00	62 969,29
Käyttörahasto	1 963 590,18	0,00	1 963 590,18
Edellisten tilikausien voitto/tappio	32 401 704,56	1 907,83	32 403 612,39
Tilikauden voitto/tappio	3 212 594,73	-1 658 221,17	1 554 373,56
Oma pääoma yhteensä	37 768 681,58	-1 656 313,34	36 112 368,24
Laskennallinen verovelka	87 938 360,93	6 981,71	87 945 342,64
Siirtovelat	6 374 829,95	75 051,82	6 449 881,77
Vieras pääoma yhteensä	1 130 153 518,46	82 033,53	1 130 235 551,99
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 762 776 523,87	-1 574 279,81	1 761 202 244,06

Tuloslaskelman liitetiedot >>

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	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	291	301
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	10	0
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-8	-10
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	293	291
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	118	157	2 519	2 999
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	957	591
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	0	-135
Suunnitelman mukaiset poistot	-39	-39	-955	-936
Menojäännös tilikauden lopussa	79	118	2 521	2 519
MAA- JA VESIALUEET				
Menojäännös tilikauden alussa/lopussa	14	14	212 787	215 279
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	0	4 645
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-62	-7 137
Menojäännös tilikauden lopussa	14	14	212 725	212 787

Tuloslaskelman liitetiedot >>

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös tilikauden alussa	341	344	1 301 721	1 262 803
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	115 425	98 263
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-497	-32 729
Suunnitelman mukaiset poistot	-14	-3	-29 014	-26 616
Menojäännös tilikauden lopussa	327	341	1 387 635	1 301 721
KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös tilikauden alussa	8	10	1 174	1 197
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	186	447
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	0	-224
Suunnitelman mukaiset poistot	-2	-2	-245	-246
Menojäännös tilikauden lopussa	6	8	1 115	1 174
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	62	62	780	783
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	342	0
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-5	-3
Menojäännös tilikauden lopussa	62	62	1 117	780
ENN.MAKSUT JA KESKENER.HANKINNAT				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	62 183	43 949
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	44 543	60 126
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-66 298	-41 892
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	40 428	62 183

Tuloslaskelman liitetiedot >>

SAAMISTEN ERITTELY**Asuntosäätiö sr****Konserni****2022****2021****2022****2021****LYHYTAIKAISET SAAMISET**

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Siirtosaamiset

587

631

0

0

Yhteensä**587****631****0****0**

Saamiset muilta

Myyntisaamiset

17

8

1 325

1 442

Laskennalliset verosaamiset

0

0

224

17

Muut saamiset

0

0

985

888

Siirtosaamiset

11

7

751

1 425

Yhteensä**28****15****3 285****3 772****Lyhytaikaiset saamiset yhteensä****615****646****3 285****3 772**

Olennaisimmat erät siirtosaamisissa koskevat rakentamisen suunnittelun ennakkomaksuja.

Tuloslaskelman liitetiedot >>

Taseen vastattavien liitetiedot

OMA PÄÄOMA	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
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	1 959	1 959	1 963	1 963
Tilikauden lopussa	1 959	1 959	1 963	1 963
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 961	1 961	2 154	2 154
VAPAA OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voitto/tappio				
Tilikauden alussa	10 147	8 741	33 958	32 404
Tilikauden lopussa	10 147	9 989	33 958	32 404
Tilikauden voitto/tappio	122	158	1 596	1 554
Vapaa oma pääoma	10 269	10 147	35 554	33 958
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	12 230	12 108	37 708	36 112

[Tuloslaskelman liitetiedot >>](#)

VÄHEMMISTÖOSUUDET

Kirjanpitolaetakunta on yhtiön hakemuksesta antanut lausunnon Suomen Asumisoikeus Oy:n yhdistelemlsestä Asuntosäätiön konsernitilinpäätökseen. Lausunnon mukaan konsernin omassa pääomassa esitetään voittovaroina se osuus, mihin konserni on oikeutettu erityislainsäädännön rajoitusten mukaan ja loput voittovaroista esitetään kohdassa "Vähemmistöosuudet". Kirjanpitolaetakunnan lausunnon mukaan asumisoikeusmaksut on myös esitetty kohdassa "Vähemmistöosuudet". Kirjanpitolaetakunnan yleisohjetta on noudatettu Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n yhdistelemlsen osalta.

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VELKOJEN ERITTELY	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
PITKÄAIKAISET VELAT				
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	970	1 352	927 108	927 108
Muut velat	0	0	19 566	19 566
	970	1 352	946 674	946 674
LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Siirtovelat	8	8	0	0
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	383	181	60 812	62 258
Takaisinlainat työeläkevakuutuslaitoksilta	0	255	0	383
Saadut ennakot	0	0	5 798	5 718
Ostovelat	318	173	17 422	15 516
Muut velat	243	185	6 202	5 291
Siirtovelat	238	222	7 467	6 375
	1 182	1 016	97 701	95 541
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 190	1 024	97 701	95 541

Olennaisimmat erät siirtoveloissa koskevat keskeneräisiä rakennusprojekteja sekä kiinteistöveroja.

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖIDEN VELAT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Vaihto-omaisuusyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	0	0	721	786
LASKENNALLISET VEROVELAT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoeroista johtuvat	0	0	52 336	48 920
Asuintalovarauksista johtuvat	0	0	39 327	37 781
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat	0	0	1 244	1 244
	0	0	92 907	87 945

Tuloslaskelman liitetiedot >>

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
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 Tuusulan Myötätuuli			100 %	100 %
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Leankuja, Helsinki			100 %	100 %
Asunto Oy Vantaan Spinellipolku, Vantaa			100 %	0 %
Asunto Oy Nokian Annilankatu 1, Nokia			100 %	0 %
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 %

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Asuntosäätiö sr

Konserni

	2022	2021	2022	2021
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	3 199	3 199	11 029	11 372
Pantatut kiinteistökiinnitykset	1 600	1 600	2 679	2 607 257
Samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden puolesta				
Pantatut osakkeet	1 613	1 613	12 936	12 898
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	29 505	30 771	7 249	10 916
Muut vastuusitoumukset				
Takaukset muiden puolesta	0	0	1 298	1 298
Yhteensä				
Pantatut osakkeet	4 812	4 812	23 965	24 270
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	31 105	32 371	11 226	2 619 471
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	8	21	14	36
Myöhemmin erääntyvät	0	6	0	32
Yhteensä	8	27	14	68

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2022	2021	2022	2021
Vuokravastuut				
Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	493	618	493	618
Myöhemmin maksettavat	3 435	1 133	3 435	1 133
Yhteensä	3 928	1 751	3 928	1 751
Muut vastuut				
Lunastusvelvollisuus asumisoikeusmaksuihin	0	0	417 541	388 838

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n lainat ovat joko valtion asuntolainoja tai niillä on valtion täytetakaushen 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 15. päivänä maaliskuuta 2023

ASUNTOSÄÄTIÖ SR HALLITUS

Anne Viita
puheenjohtaja

Eija Koivuranta
hallituksen jäsen

Stina Stavén
hallituksen jäsen

Juha Kotikangas
hallituksen jäsen

Marko Piirainen
hallituksen jäsen

Esa Kankainen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 5. päivänä huhtikuuta 2023

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.–31.12.2022.

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 lausuntomme 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 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 soveltuviissa 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 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 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 tilintarkastusevidenssiä 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 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 sääntömääräysten noudattamisen arvioimiseksi. Palkkioita ja korvauksia, jotka säätiö ja sen tytäryhteisöt ovat suorittaneet säätiön toimielinten jäsenille, on pidettävä tavanomaisina.

Helsingissä 5.4.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä
KHT

Onnella on osoite

