

Asuntosäätiön vuosi 2023

Vuosikertomus ja
vastuullisuusraportti



Sisältö

Asuntosäätiö 2023	3	Riskienhallinta	81
Asuntosäätiö lyhyesti	4	Toiminnan kehittäminen	83
Toimitusjohtajan katsaus.....	5	Vastuullisuus	84
Kohokohdat 2023	7	Näkymät vuodelle 2024	89
Strategia	8	Hallinto	91
Vastuullisuus	12	Asuntosäätiö	92
Vastuullisuuden johtaminen.....	13	Säätiön tehtävä	94
Vastuullisuusohjelma	17	Päättävät elimet	97
Hyvinvoivat ihmiset.....	18	Lähipiiritoimet.....	100
Oikeudenmukaista asumista.....	29	Hallituksen jäsenet	103
Kestävät kodit.....	40	Johtoryhmän jäsenet.....	105
Eettinen liiketoiminta.....	49	Tilinpäätös	109
Tunnusluvut ja GRI-indeksi	55	Konsernin tuloslaskelma.....	110
Hallituksen toimintakertomus.....	73	Konsernin tase	112
Toimintaympäristö	74	Emoyhtiön tuloslaskelma.....	116
Strategia	75	Emoyhtiön tase.....	118
Rakennuttaminen	76	Konsernin suora rahoituslaskelma.....	121
Asuminen	78	Tilinpäätöksen liitetiedot	123
Taloudellinen asema.....	79		
Henkilöstö	80		



Onnella on osoite

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja yli 70 vuoden vankalla kokemuksella. Tarjoamme koteja yli 30 paikkakunnalla. Uskomme, että onnelliset kodit ja laadukas asuminen kuuluvat kaikille.

Asunnoissamme asuu noin 33 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on asumisoikeuskoteja, tarjoamme 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 ylläpitoon sekä uuden asuntokannan rakennuttamiseen.



Asuntosäätiöllä on Suomalaisen Työn Liiton

Avainlippu-merkki osoituksena suomalaisesta alkuperästä ja työllistamisestä kotimaassa sekä Yhteiskunnallinen yritys -merkki. Yhteiskunnallinen yritys -merkin voi saada yritys, joka on perustettu tuottamaan yhteiskunnallista hyvää ja joka käyttää suurimman osan voitostaan yhteiskunnallisen haasteen ratkaisemiseen.

Asuntosäätiö



Asiakastyytyväisyys

NPS **39**

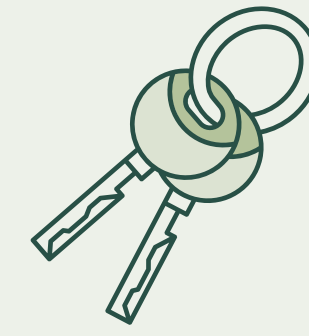


Yli
33 000
asukasta



Koteja yhteensä

18 155



Käyttöaste

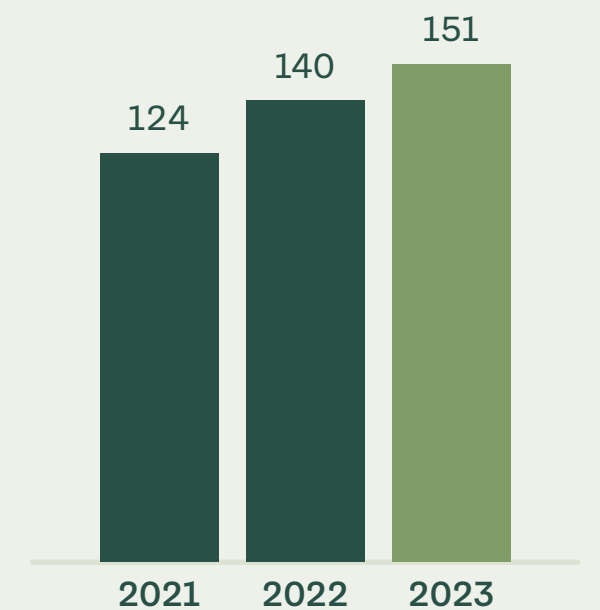
97,5 %



Vaihtuvuus

14,9 %

Työntekijöiden
määrä



Liikevaihto

194,8
milj. euroa

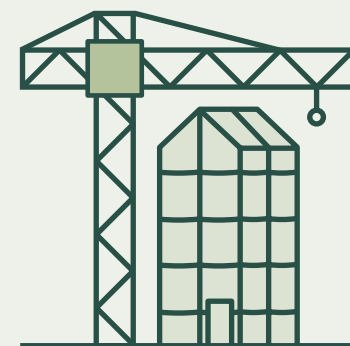
Taseen loppusumma

1 888
milj. euroa
(31.12.2023)

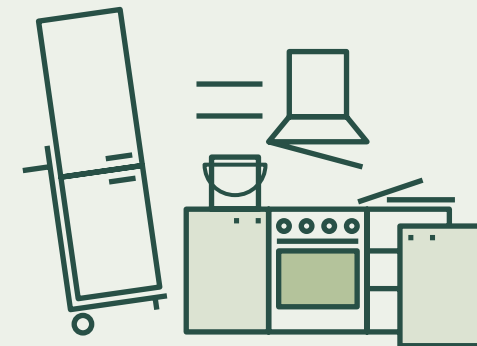


Henkilöstötyytyväisyys

eNPS **55**



470
kotiä
rakenteilla
(31.12.2023)



795
peruskorjattua
asokotia
(31.12.2023)

**Perustettu vuonna 1951. Olemme
yleishyödyllinen toimija: emme tavoittele
välitöntä voittoa tai taloudellista hyötyä.**



Toimitusjohtajan katsaus vuodesta 2023

Kohtuuhintaisia koteja ja hyvää asumista

Vuonna 2023 asumiskustannukset, inflaatio ja korkojen nousu vaikuttivat voimakkaasti asumisen koko ketjuun ja toimialaan. Vapaarahoitteinen asuntorakentaminen oli käytännössä pysähdyksissä loppuvuodesta, ja ara-tuotannon osuus nousi yli 40 prosenttiin. Rakennusalan synkeyttä lisäsi Suomen uuden hallituksen linjaukset kohtuuhintaisesta asumisesta, ja etenkin kirjaus uusien asumisoikeusasuntojen rakentamisen lopettamisesta.

Siinä missä Asuntosäätiön kaltaiset toimijat ovat perinteisesti tasapainottaneet heikkoa suhdannetta ara-tuotannolla, ennakoivat hallituksen

linjaukset päinvastoin ara-tuotannon vähenemistä tulevina vuosina. Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, ja asuntoaloitusten määrän putoaminen vaikuttaa markkinoihin viiveellä nostattaen asumisen hintaa entisestään. Kaupunkien elinvoiman näkökulmasta suunta on huolestuttava.

Kohtuuhintaisia koteja kaupunkiin

Asuntosäätiöllä oli kertomusvuonna useita kohtuuhintaisia asuntokohdehankkeita suunnittelussa. Vuoden aikana valmistui uusia asumisoikeuskoteja Helsingin Kruunuvuorenrantaan ja Postipuistoon sekä Vantaan Kivistöön. Vuoden 2023

lopussa omistimme 18 155 asuntoa, joista 17 080 oli asumisoikeusasuntoja, 725 valtion korkotukemia ja 350 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Korkotason nousu ja kuluttajien heikko luottamus talouteen hidastivat omistusasuntojen kysyntää vuoden aikana. Sen sijaan Asuntosäätiön tarjoamien kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä kasvoi inflaation myötä, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asukkaat viihtyvät hyvin tarjoamissamme asunnoissa.

Alan paras asiakaskokemus

Vuoden 2023 aikana veimme loppuun Loikka-hankkeen, joka keskittyi asiakaskokemuksen parantamiseen. Hankkeessa kehitettiin toimintatapoja

ja otettiin käyttöön työvälineitä, joiden avulla pyrimme tarjoamaan alan parasta asiakaskokemusta. Loikka-hanke kattoi muun muassa asiakaspalvelun, digitaalisen asioinnin ja asiakasviestinnän kehittämisen. Otimme myös käyttöön asiakkuudenhallintajärjestelmän.

Onnistuimme tavoitteidemme mukaisesti parantamaan asiakastyytyväisyyttä vuoden aikana, ja asiakkaidemme suositteluhalukkuus jatkoi kasvamistaan.

Valmistauduimme vuoden aikana ottamaan koko Suomen isännöinnin ja myynnin omaan hoitoomme vuoden 2024 alusta alkaen. Uudenmaan ja Kanta-Hämeen ulkopuolisen Suomen kohteiden isännöinti ja myynti

hoidettiin päättyneen vuoden loppuun saakka Asuntosäätiön kumppaneiden toimesta. Koko Suomen haltuunoton tavoitteena on palvelumme laadun ja tehokkuuden parantaminen yhtenäisillä toimintatavoilla. Haltuunoton myötä myös henkilöstömäärämme kasvoi.

Hyvä koti kaikille

Asuminen on monille suomalaisille liian kallista erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Hyvinvointiyhteiskunnan kannalta on äärimmäisen tärkeää, että Suomessa on jatkossakin tarjolla erilaisia asumismuotoja, ja mahdollisuus kohtuuhintaiseen kotiin lähellä työtä ja palveluja.

Laadimme päättyneenä vuonna yhdessä koko henkilöstömme kanssa Asuntosäätiön strategian seuraaville neljälle vuodelle. Työmme kohtuuhintaisen ja hyvän asumisen puolesta jatkuu. Visionamme on olla kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta.

Kiitän kaikkia asuntosäätiöläisiä erinomaisesta työstä vuonna 2023 sekä kiitos asukkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme hyvästä yhteistyöstä. Jatketaan yhdessä merkittävää työtämme hyvän asumisen edistämiseksi.

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja

Asuntosäätiö-konserni

Vuoden 2023 kohokohdat



Uudistettu asukkaiden yhteistyöelin
Asoforumi aloitti toimintansa

HURRAA! -palkinto Espoon
Suvelan uudiskortteille

Helsingin Kruunuvuorenrantaan
valmistui 84 asumisoikeusasuntoa

Vantaan Kivistöön valmistui 58
asumisoikeusasuntoa

Helsingin Verkkosaareessa käynnistyi
asumisoikeus- ja Hitas-asuntojen
rakennuttaminen

Asuntosäätiön ensimmäinen
vastuullisuusraportti julkaistiin

82 asumisoikeuskodin rakentaminen
käynnistyi Kangasalla

Asuntosäätiöllä keskustelutilaisuus
SuomiAreenassa

Asuntosäätiön kaikki Espoon
ja Kirkkonummen Fortumin
kaukolämpökohteet (119 kpl) siirtyivät
hiilineutraaliin kaukolämpöön

Asuntosäätiö aloitti 36
asumisoikeuskodin rakennuttamisen
Jyväskylän Kangasrinteelle

Helsingin Jätkäsaaressa käynnistyi
82 asumisoikeuskodin rakentaminen

Asuntosäätiön lanseeraamaa
valtakunnallista Kodin päivää vietettiin
kolmatta kertaa

Pohjois-Pasilan Postipuiston puukortteliin
valmistui 62 asumisoikeusasuntoa



Strategiamme

Kertomusvuoden ajan toimintaamme ohjasi vuosille 2020–2023 laatimamme strategia.

Kertomusvuonna strategiamme kulmakivet olivat:

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

Laadimme kertomusvuoden aikana uuden strategian toimintavuosille 2024–2027.

Missiomme *Hyvä koti kaikille* säilyi samana seuraaville toimintavuosille laaditussa strategiassa. Kertomusvuonna toimintaamme ohjanneet arvot asiakaskeskeisyys, oikeudenmukaisuus ja vastuullisuus kirkastuivat tulevan toimintakautemme strategiaan. Myös visiomme Parasta asumista elämän eri vaiheisiin täsmentyi uutta strategiaa laadittaessa.



Strategiamme 2024–2027

Missiomme

Hyvä koti kaikille.



Teemme työtä hyvän asumisen ja onnellisten kotien puolesta. Uskomme kohtuuhintaiseen asumiseen ja kestäviin, turvallisiin elinympäristöihin.

Arvomme

Strategiatyömme yhteydessä yhdistimme arvomme sekä yrityskulttuurimme ydinelementit.



Vastuullisuus

Toimintamme yleishyödyllisyys luo perustan merkitykselliselle ja vastuulliselle työllemme. Olemme sitoutuneita yhteiseen visioon, ja ymmärrämme, että meidän jokaisen työ vaikuttaa onnistumiseen. Vaalimme mutkatonta yhteistyötä ja kohtaamme toinen toisemme yhdenvertaisina.



Uteliaisuus

Uteliaisuus ja avoimuus ohjaavat meitä nopeasti muuttuvassa maailmassa. Haluamme oppia organisaationa ja yksilöinä. Kokeilemme rohkeasti uutta asumisen kehittämiseksi. Yhdessä onnistumme ja erehdymme, aina kannustavasti oppien.



Asiakaskeskeisyys

Haluamme luoda ja ylläpitää laadukasta asiakaskokemusta päivittäin. Kuuntelemme, ja ajattelemme asiakkaan parasta. Olemme helposti lähestyttäviä ja tartumme toimeen ratkaisemalla aktiivisesti myös haastavia tilanteita. Meihin voi aina luottaa tilanteessa kuin tilanteessa.

Visiomme

Kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta.



Vuonna 2027 olemme tunnetuin ja halutuin kohtuuhintaisen asumisen tarjoaja Suomessa. Syvä asiantuntemuksemme avaa asiakkaillemme oven parhaaseen kotiin elämän kaikissa vaiheissa.

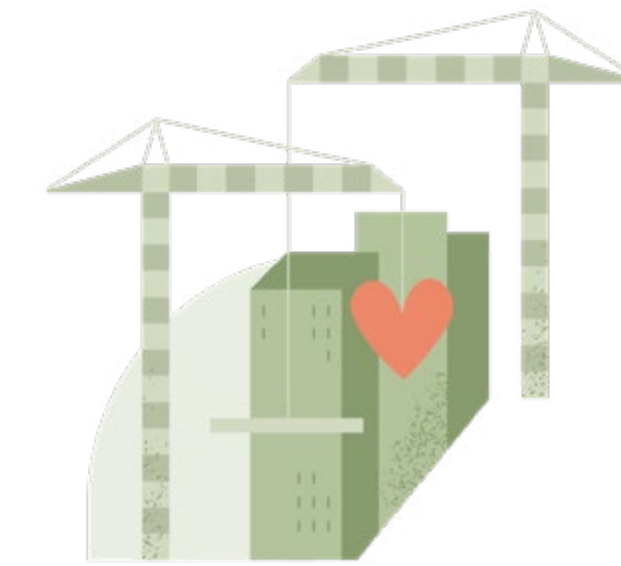
Strategiamme kulmakivet



Kehitämme parasta asiakaskokemusta

Laadukkaat ja monipuoliset kodit turvalliseen asumiseen. Asiakasymmärrykseen pohjautuvat palvelut ja sujuva asiakaskokemus.

Tavoitteena alan tyytyväisimmät ja pitkäaikaisimmat asiakkaat.



Rakennamme toimivaa asumista kaupunkikeskuksissa

Kestäviä kortteleita ja viihtyisiä asuinympäristöjä kasvavissa kaupungeissa. Elämän eri vaiheisiin sopivat kodit ja niiden oikea-aikainen korjaustoiminta.

Tavoitteena elinkaariviisaan asuntokannan jatkuva kasvu ja hyvä kunto.



Toimimme ja vaikutamme vastuullisesti

Kohtuuhintaisen ja kestäväen asumisen aktiivinen edistäminen. Vastuullisen työnantajan, kumppanuuden ja liiketoiminnan tavat ja käytännöt.

Tavoitteena vastuullisimman toimijan ja hyvän työpaikan maine.



Varmistamme kohtuuhintaisuuden kilpailukykyisellä toiminnalla

Toiminnan tehokkuus ja sujuva yhteistyö kumppaniverkoston kanssa. Kestävät talouden tukijalat ja hinta-laatusuhteeseen pohjautuva kilpailukyky.

Tavoitteena korkea käyttöaste ja kohtuulliset asumiskustannukset.



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 säännöllisesti Asuntosäätiön johtoryhmässä. 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 vastuullisuustyöryhmä, joka koostuu vastuullisuustyön kannalta keskeisten toimintojen

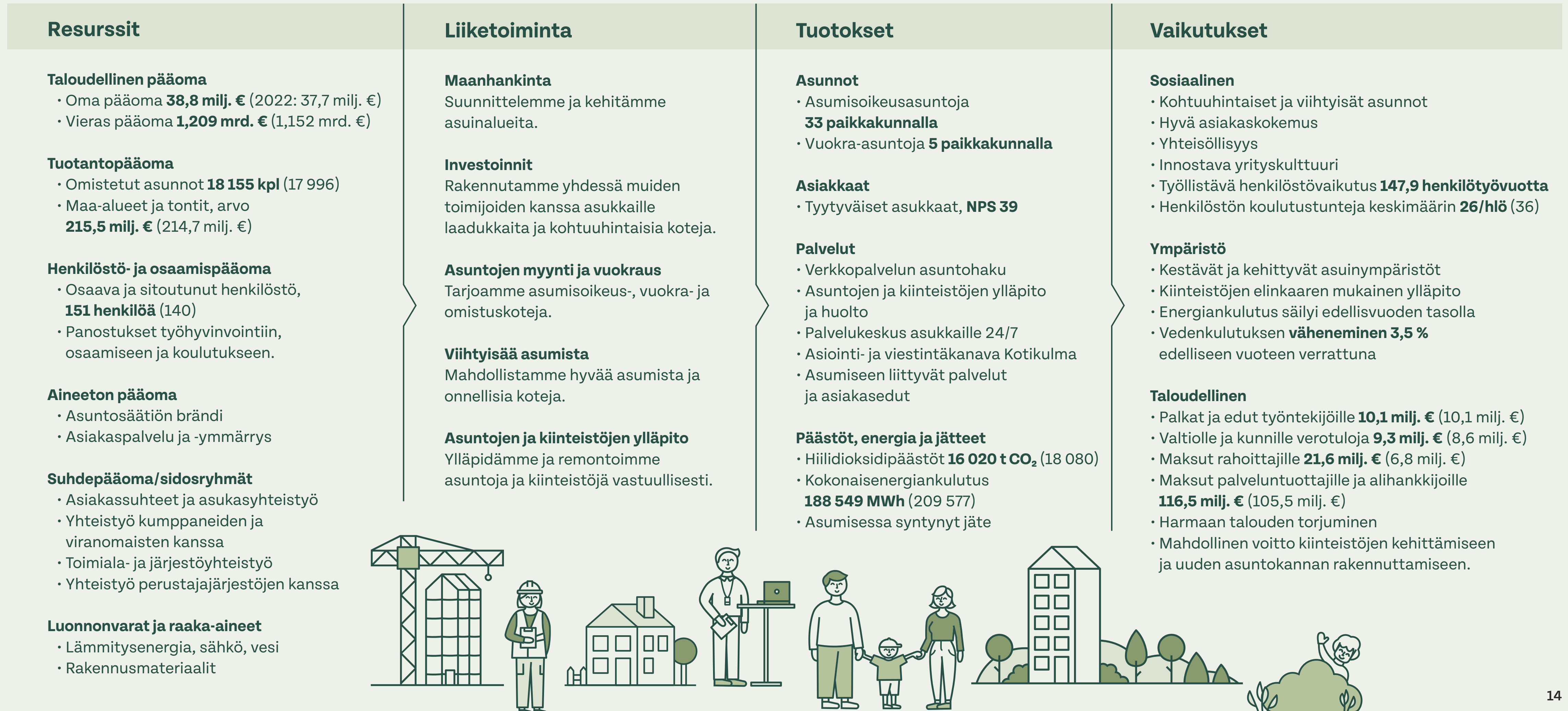
avainhenkilöistä. Vastuullisuustyöryhmä valmistelee vastuullisuustyön vuosittaiset tavoitteet, suunnittelee ja koordinoi vastuullisuuteen liittyviä toimenpiteitä, kehittämistyötä ja raportointia sekä seuraa toimenpiteiden edistymistä.

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 yhdenvertaisuussuunnitelma. Jaamme tietoa vastuullisuusasioista ja toimintaamme ohjaavista periaatteista säännöllisesti henkilöstöllemme, yhteistyökumppaneillemme ja asukkaillemme.

Arvioimme säännöllisesti toimintaamme liittyviä riskejä ja pyrimme vähentämään tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia muun muassa noudattamalla Toimintaohjeitamme sekä kehittämällä toimintamallejamme jatkuvasti.

Kertomusvuoden alussa otimme käyttöön ilmoituskanavan, jonka kautta henkilöstömme sekä ulkoiset sidosryhmämme voivat nimettömästi ilmoittaa kriittisistä huolenaiheistaan. Raportointikanavan kautta ilmoitetut huolet raportoidaan tarvittaessa Asuntosäätiön hallitukselle. Emme saaneet kertomusvuoden aikana selvitettyäksi yhtään ilmoitusta raportointikanavasta.

Näin luomme arvoa



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.

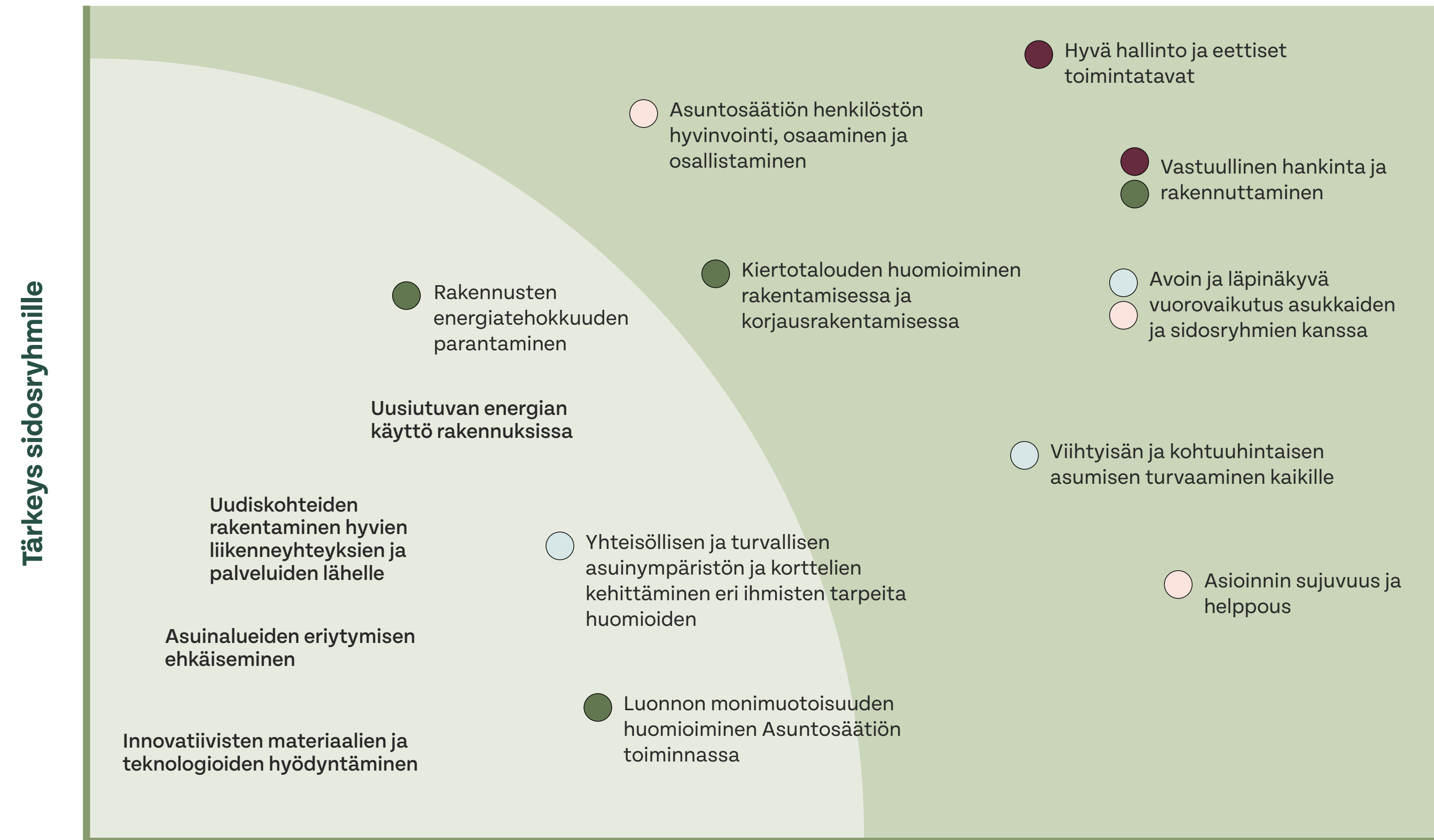
Sidosryhmä	Odotukset Asuntosäätiötä kohtaan	Vuorovaikutuskanavat
Asiakkaat	<ul style="list-style-type: none"> • Kohtuuhintainen ja turvallinen asunto • Hyvä asiakaspalvelu, sujuva asiointi ja avoin viestintä • Vastuullinen kiinteistöjen ja asuntojen ylläpito 	<ul style="list-style-type: none"> • Asiakastyytyväisyyskyselyt • Asukaskokoukset ja asukastoiminta • Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, Kotikulma, verkkopalvelu, Kotimaisema-asiakaslehti, uutiskirjeet, sosiaalinen media • Asiakkuudenhallintajärjestelmä
Henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> • Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö • Innostava ja merkityksellinen työ • Panostukset työhyvinvointiin ja -terveyteen • Työssä kehittyminen ja vaikuttamismahdollisuudet 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Reilu kilpailutus ja liiketoiminta • Yhteistyön jatkuvuus • Avoimuus ja tasapuolisuus • Sopimusten noudattaminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kilpailutukset • Neuvottelut • Sopimukset ja ohjeet • Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet
Viranomaiset, yhteiskunnalliset päättäjät ja rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> • Sääntöjen ja lakien mukainen toiminta • Vastuullinen rakennuttaminen ja kiinteistöjen ylläpito • Panostaminen asumisen kohtuuhintaisuuteen • Vakavaraisuus 	<ul style="list-style-type: none"> • Viranomaisyhteistyö • Jatkuva vuoropuhelu • Toiminta alan järjestöissä • Päättäjätapaamiset

Vastuullisuusohjelma perustuu olennaisuusanalyysiin

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelma perustuu keväällä 2021 laadittuun sidosryhmäkyselyyn, jossa kartoitimme 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 kantavista arvoistamme. Vastuullisuusohjelmamme kokoaa yhteen vastuullisuutta edistävät suunnitelmat ja toimenpiteet, joiden toteutumista seuraamme vuosittain. Olemme tunnistaneet 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

Eettinen liiketoiminta

Meidät mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

Oikeudenmukaista asumista

Edistämme yhdessä kumppaneidemme kanssa oikeudenmukaista asumista

Kestävät kodit

Kaikki kiinteistömme ovat hiilineutraaleja vuonna 2035



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.

Asuntosäätiö tunnistaa, että sen toiminnalla voi olla niin suoria kuin epäsuoria sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia ihmisiin. Asuntosäätiö on sitoutunut kunnioittamaan YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallista







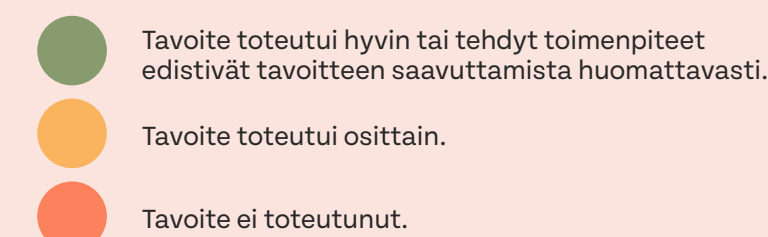
julistusta sekä ILO:n kahdeksan keskeisen yleissopimuksen vahvistettuja perusoikeuksia, ja myös Asuntosäätiön yhteistyökumppanien tulee sitoutua samojen oikeuksien kunnioittamiseen.

Ihmisoikeuksiin liittyviä toimintaperiaatteita on kuvattu Asuntosäätiön Toimintaohjeessa (Code of Conduct). Valmisteilla on hankintojen vastuulliset toimintaperiaatteet, joissa kuvataan ihmisoikeuksiin liittyvät toimintaperiaatteet myös yhteistyökumppaneille. Ihmisoikeuksien kunnioittaminen ja niiden rikkomista koskevista epäilyistä ilmoittaminen kuuluu koko Asuntosäätiön henkilöstölle, ja myös muilla kuin Asuntosäätiön työntekijöillä on mahdollisuus ilmoittaa epäilyistä anonymisti Asuntosäätiön ilmoituskanavan kautta. Asuntosäätiön ilmoituskanava on itsenäinen palvelu,

jota pitää yllä ulkopuolinen palveluntuottaja, mikä varmistaa raportoinnin anonymiteetin ja tietojen luottamuksellisen käsittelyn. Palvelu on käytettävissä web-pohjaisilla laitteilla ja puhelimella. Asuntosäätiössä hankinnoista vastaavilla työntekijöillä on vastuu urakoitsijoiden ja hankintaketjun ihmisoikeusasioiden valvonnasta.

Toimintamme vastuullisuus nojaa asiakkaidemme osalta yhteishallintolakiin, asumisoikeuslakiin, hyvän vuokraustavan periaatteisiin sekä tavoitteeseemme alan parhaasta asiakaskokemuksesta. Henkilöstön hyvinvoinnin osalta vastuullisuutta koskevaa toimintaamme ohjaa laatimamme työyhteisön kehittämis-, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, kiinteistöalan työehtosopimus sekä pelastussuunnitelma.

Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2024
Asukastyytyväisyys paranee	Valmistauduimme ottamaan kaikkien kohteidemme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen Asuntosäätiön omaan hoitoon. Otimme käyttöön uuden asiakkuudenhallintajärjestelmän. Kehitimme sähköistä asiointia ja digitaalisia palveluitamme. Kehitimme asiakaspalvelumme organisointia.	 Asiakkaiden suositteluhaluus (39) kasvoi edellisvuodesta (2022: 36).	Kaikkien kohteidemme isännöinti, myynti ja vuokraus siirtyy Asuntosäätiön haltuun kaikilla toimipaikkakunnilla. Määrittelemme palveluperiaattemme asiakastilanteisiin. Otamme käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän. Jatkamme asiakkuudenhallintajärjestelmän kehittämistä mm. asiakkaiden asioinnin osalta ja valmistelemme vuokraohteidemme siirtoa asiakkuudenhallintajärjestelmään. Otamme käyttöön uuden puhelinpalvelujärjestelmän osana asiakaspalvelun kehittämistä.
Asukkaiden osallistumismahdollisuudet kehittyvät	Uudistettu Asofoorumi osallistui asumisoikeusasioiden kehittämiseen. Kokouksia oli 8 kertaa. Asukaskokoukset järjestettiin hybriditoteutuksena, joka kasvatti asukkaiden osallistumisprosenttia. Kehitimme peruskorjausprosessiamme. Otimme kertomusvuonna peruskorjaushankkeissa käyttöön korjaustarvekyselyn, jolla kartoitamme asukkaiden näkemyksiä peruskorjauksen tarpeista	 Asofoorumi kokoontui 8 kertaa. Kohteissamme yli 60 % on asukastoimikuntia. Yli 3 000 asukasta osallistui asukastoimikuntien puheenjohtajatapaamisiin. Asukkaat pääsevät osallistumaan peruskorjausta edeltävään kuntotarkastukseen.	Asofoorumin aktiivinen toiminta. Uuden seuraavan kauden Asofoorumin jäsenten valinta syksyllä 2024 puheenjohtajakokouksissa. Asukaskokousten järjestäminen kohteissa keväällä hybriditoteutuksina. Viemme käytäntöön uuden toimintatavan kaikissa peruskorjaushankkeissamme asukkaiden osallisuuden lisäämiseksi.
Henkilöstötyytyväisyys paranee	Valmentavan johtamisen kehittämistä jatkettiin osana arjen esihenkilötyötä. Työsuhteen prosessien ja toimintatapojen yhtenäistäminen ja selkeyttäminen. Säännölliset koulutukset työvälineiden käyttöön. Valmennukset asolain muutoksista.	 Henkilöstötyytyväisyys säilyi hyvällä tasolla. Työntekijämme suosittelivat työpaikkaansa mielellään suositteluhaluuden ollessa 55 (2022: 54). Esihenkilötyö parani. Joka toinen vuosi mitataan esihenkilötyön kehittymistä CLP-mittauksella, jonka keskiarvoindeksi oli 78 (2021: 75). Henkilöstö osallistui koulutuksiin keskimäärin 26 tunnin verran.	Esihenkilötyön kehittäminen. Työnantajalupauksen määrittely. Henkilöstöpolitiikan luominen. Palkitsemisen kehittäminen. Suorituksen johtamisen kehittäminen.
Työturvallisuutta johdetaan	Työtapaturmien ja turvallisuushavaintojen raportointiin valmistautuminen työmailta ja huolloista.	 Ei työtapaturmia. Rakennustyömaiden työturvallisuutta kuvaavien TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2023 uudiskohteissamme 95,7 % ja korjausrakentamisessa 94,5 %.	Työturvallisuuden ja -terveyden johtamisjärjestelmän / työterveys suunnitelman päivittäminen. Työturvallisuuden säännöllinen raportointi ja seuranta.



Kohti entistäkin parempaa asiakastyytyväisyyttä

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari, joka mittaa asiakkaan suositteluhalukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön NPS-luku vuonna 2023 oli 39 (2022: 36). Asiakkaat olivat tyytyväisiä erityisesti Asuntosäätiön henkilökunnan palvelualttiuteen 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.

Isännöinti ja myynti koko Suomessa

Kertomusvuoden aikana valmistauduimme ottamaan kaikkien kohteidemme isännöinnin ja myynnin Asuntosäätiön oman henkilöstön hoidettavaksi 1.1.2024 alkaen. Vuonna 2024 Asuntosäätiön kaikkien noin 18 000 asunnon isännöinti, myynti ja vuokraus

hoidetaan Asuntosäätiön oman henkilöstön voimin 33 paikkakunnalla. Asuntosäätiön henkilöstön hoitamana sekä myynnin että isännöinnin prosessit saadaan yhdenmukaisemmiksi kaikkien kohteiden osalta. Olemalla entistä lähempänä asukkaitamme voimme varmistaa palvelun laadun ja tehokkuuden nopeamman kehittämisen. Haltuunottoon valmistautumiseen on sisältänyt asumisen palveluihin ja myyntiin liittyvien prosessiemme tarkastelua maakuntien osalta. Lisäksi ennakoimme haltuunottoa rekrytoimalla kertomusvuoden aikana 12 uutta työntekijää aluevastaavan tehtäviin maakuntiin. Aluevastaavan työtehtävä on Asuntosäätiössä täysin uusi, ja pitää sisällään isännöinnin ja myynnin haltuunottoa tukevia tehtäviä maakunnissa.

Kehitimme asiakaskokemusta

Jatkoimme vuonna 2022 käynnistämäämme Loikka-hanketta vuoden 2023 loppuun saakka. Hankkeen tavoitteena oli asiakaskokemuksen kokonaisvaltainen

kehittäminen digitaalisten palveluiden ja asiakasviestinnän tehostamisen avulla. Osana hanketta otimme käyttöön uuden asiakkuudenhallintajärjestelmän asioinnin sujuvoittamiseksi. Kertomusvuonna valmistauduimme myös uuden Kenno-toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoon.

Kehitimme kertomusvuonna asiakaspalvelumme organisointia. Uudistuksen tavoitteena oli asiakaspalvelun toiminnan uudistaminen asiakaskokemuksen parantamiseksi. Uudistuksen myötä tavoitteenamme on, että asiakkaamme tavoittavat meidät mahdollisimman hyvin ja asiakaspalvelumme vastaa asiakkaidemme kaikkiin tarpeisiin. Uudistuksen toteuttamiseksi asiakaspalvelua hoitavan tiimin toimintaa ja tehtävänkuvia kehitettiin työpajoissa yhdessä henkilöstön kanssa. Jatkamme asiakaspalvelumme kehittämistä, jossa tavoitteenamme on muiden muassa asiakaslupauksemme ja palveluperiaatteidemme kirkastaminen.

Aktiivista asukasyhteistyötä

Asukastoimikunnat toimivat viestinviejinä Asuntosäätiön ja asukkaiden välillä. Asukastoimikuntia on yli 60 % kohteistamme. Asukaskokouksia järjestettiin hybridimallilla, joka mahdollisti asukkaiden osallistumisen kokouksiin henkilökohtaisesti tai sähköisesti Teams-sovelluksella. Sähköinen osallistumisvaihtoehto on lisännyt asukkaiden osallistumisaktiivisuutta. Asukaskokouksiin osallistui vuonna 2023 yli 3 000 henkilöä. Kertomusvuonna perustettiin myös kymmeniä uusia asukastoimikuntia. Myös asukkaille etäyhteyksin järjestetty budjetti-info keräsi paljon osallistujia.

Kehitimme peruskorjausprosessiamme kertomusvuoden aikana. Otimme peruskorjaushankkeissamme käyttöön korjaustarvekyselyn, jolla kartoitamme asukkaiden näkemyksiä peruskorjauksen tarpeista. Asukkaiden näkemykset huomioidaan peruskorjaushankkeiden suunnittelussa. Kertomusvuonna toteutimme kyselyn 50 asumisoikeuskohteessamme.



Asukkaiden yhteistyöelin Asofoorumi

Asukastoimikuntien puheenjohtajien tapaamisia oli vuoden aikana 18 ja niihin osallistui yhteensä yli 300 asukasta. Syksyn 2022 puheenjohtajatapaamisissa valittujen edustajien muodostama asukkaiden ja

asumisoikeusyhteisöjen välinen yhteistyöelin Asofoorumi järjestäytyi ja aloitti kaksivuotisen toimikautensa vuoden 2023 alussa. Uuden asumisoikeuslain mukainen Asofoorumi on asukkaiden ja asumisoikeusyhteisöjen välinen yhteistyöelin, joka osallistuu aiempaa enemmän asumisoikeusasukkaiden asumisen kehittämiseen. Asofoorumi voi viedä asioita käsiteltäväksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallitukseen, ja Asofoorumista valitaan kolme jäsentä mukaan hallitukseen. Kertomusvuonna nostimme asukasjäsenten määrää Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallituksessa kahdesta kolmeen edustajaan.

Asofoorumi kokoontui kertomusvuoden aikana 8 kertaa, ja se on käsitellyt muiden muassa asumisoikeuslain uudistukseen, asumisoikeusasuntojen peruskorjauksiin sekä vastikkeiden määrittelyyn liittyviä asioita. Asofoorumi on lisäksi käsitellyt Suomen hallitusohjelmaan asumisoikeusjärjestelmän osalta kirjattuja muutoksia oman toimintansa näkökulmasta.

Kehitimme asiakasviestintäämme

Kehitimme vuoden aikana asiakasviestintäämme useissa eri kanavissa. Osana uuden asiakkuudenhallintajärjestelmän käyttöönottoa kehitimme muun muassa asukkaiden asiointi- ja viestintäkanavaamme Kotikulmaa. Uudistuksen myötä asukkaat voivat tarkistaa vastikkeensa määrän, tilanteen tai seuraavan maksupäivän aiempaa helpommin suoraan asiointikanavasta. Kotikulman toiminnallisuuksien kehittämistyötä jatketaan aktiivisesti myös tulevana vuonna.

Henkilöstöllemme järjestettiin tiimikohtaisia viestintävalmennuksia vuoden 2023 aikana. Valmennusten pohjalta asiakasviestintää kehitettiin esimerkiksi laatimalla asukastiedotepohjat isännöintiin asumisen vuosikellon mukaisesti ja luomalla kysymys ja vastaus -pareja yleisimpiin asiakasviestinnän tilanteisiin.

Jatkoimme vuonna 2022 uudistetun verkkopalvelun kehittämistä. Kertomusvuonna monipuolistimme verkkopalvelumme sisältöjä vastaamaan entistä

paremmin asukkaiden ja asunnonhakijoiden tarpeisiin. Täydensimme verkkopalveluamme myös lisäämällä ruotsinkielisiä sisältöjä verkkopalveluun. Verkkopalvelumme kävijämäärät kasvoivat huomattavasti kertomusvuoden aikana.

Jatkoimme kertomusvuonna uutiskirjeiden lähettämistä asiakkaillemme. Uutiskirjeissä viestimme muun muassa palveluistamme, asumisen vinkeistä sekä ajankohtaisista uutisistamme. Kehitimme kertomusvuoden aikana myös uudiskohteisiin muuttaville asukkaille suunnattua viestintäämme. Viestimme uudiskohteiden asukkaille muiden muassa rakentamisen etenemisestä ja asuntojen tutustumiskäynneistä. Osana uudiskohteiden viestintää kutsumme uudiskohteiden asukkaat myös ensimmäiseen asukaskokoukseen, Kotiklubiin. Kotiklubissa asukkaat saavat tietoa tulevasta kotitalostaan ja pääsevät tutustumaan kotitalonsa isännöitsijään sekä muuhun Asuntosäätiön henkilökuntaan ennen muuttoa.

Järjestysnumerot uudistuivat

Viestimme läpi kertomusvuoden aktiivisesti asumisoikeusasunnon hakijoille 1.9.2023 voimaan astuneesta järjestysnumerouudistuksesta. Järjestysnumerouudistuksen myötä asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoissa siirryttiin kahden vuoden määräaikaisiin järjestysnumeroihin ja Aran valtakunnalliseen jonotusjärjestelmään. Uudistuksen myötä kunnan tai kaupungin myöntämien pysyvien järjestysnumeroiden voimassaolo lakkasi 1.1.2024 alkaen. Järjestysnumerouudistusta koskevan viestintämme tavoitteena oli tarjota tietoa uudistuksesta sekä asumisoikeusasunnon hakijoille että asumisoikeusasunnon vaihtamista suunnitteleville asukkaillemme.



Kuva: Leena Majaniemi

CASE

Selvitimme lukijoiden tyytyväisyyttä Kotimaisema-asukaslehtemme

Toteutimme kolmesti vuodessa asukkaille jaettavaan Kotimaisema-asukaslehtemme liittyvän lukijatutkimuksen, jossa kysyimme asukkaiden mielipiteitä lehdestä. Saimme tutkimuksen avulla paljon juttuideoita sekä innostavaa palautetta.

Tutkimuksen perusteella lähes 70 % vastaajista oli joko melko tai erittäin tyytyväinen lehteen. Lehteä parhaiten kuvaaviksi sanoiksi muodostuivat tutkimuksen perusteella sanat ajankohtainen, asiantunteva, hyödyllinen sekä helposti lähestyttävä.

Kotimaiseman lukijoita kiinnostavat tutkimuksen perusteella eniten asuntojen remontointiin ja huoltovinkkeihin sekä asumiskustannusten pienentämiseen liittyvät vinkkejutut. Enemmän sisältöjä toivottiin esimerkiksi asuntojen peruskorjauksista ja asukkaiden tekemistä muutostöistä, asukastoiminnasta sekä vastikkeista. Jatkamme lukijoilta saamiemme ideoiden toteuttamista ja tarjoamme juttuja monipuolisesti ympäri Suomea.

Henkilöstötyytyväisyys hyvällä tasolla

Henkilöstötutkimukset ovat keskeinen osa toimintamme kehittämistä ja työhyvinvoinnin kartoittamista. Henkilöstön tyytyväisyyttä mitataan vuosittain toteutettavalla OTE-henkilöstökyselyllä sekä vuorovuosina toteuttavilla Siqni-henkilöstökyselyllä ja esihenkilötyötä mittaavalla CLP-kyselyllä.

Joka toinen vuosi mittaamme esihenkilötyön kehittymistä CLP-mittauksella. Vuoden 2023 keväällä toteutettu CLP-kysely kartoitti henkilöstön arvioita esihenkilötyön laadusta. Esihenkilötyön keskiarvoindeksi oli noussut edellisestä mittauksesta ja oli 78 (2021: 75).

Vuosittain toteutettavan OTE-henkilöstökyselyn kokonaistyytyväisyyden tulos oli 3,96 (2022: 3,99) 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 Asuntosäätiö panostaa vuonna 2024 tiedonkulun ja tiedon löydettävyyden parantamiseen sekä tiimien välisen yhteistyön selkeyttämiseen ja tiivistämiseen.

Valmentavaa esihenkilötyötä

Organisaation esihenkilöt ovat sitoutuneet johtamiskulttuurin systemaattiseen kehittämiseen jokaisen asuntosäätiöläisen työtyytyväisyyden vahvistamiseksi. Kertomusvuonna jatkoimme edellisvuonna käynnistämäämme valmentavan johtamisen kehittämistä osana arjen esihenkilötyötä. Valmentavan johtamisotteen käytännöissä korostuvat toisen arvostaminen, osallistaminen ja tavoitteellisuus. Esihenkilöt kokoontuvat säännöllisesti yhteen vuoden aikana, ja lisäksi johtamista kehitetään pienryhmissä toinen toista sparraten esimerkiksi palautteenantoon ja suorituksen johtamiseen liittyen.

Henkilöstötyytyväisyytemme on hyvällä tasolla ja työntekijämme suosittelevat työpaikkaansa mielellään



eNPS **55**

CASE

Henkilöstöltä huippuarvosanat Asuntosäätiön maineelle

Asuntosäätiö selvitti ensimmäistä kertaa mainettaan henkilöstön keskuudessa Luottamus & Maine -tutkimuksen avulla. Asuntosäätiön maine saavutti tutkimuksen viisiportaisella asteikolla erinomaisen arvosanan 4,1.

Luottamus & Maine -tutkimuksen avulla organisaatio voi arvioida mainettaan

ja sidosryhmien organisaatiolle osoittamaa tukea. Tutkimus mittaa mainetta kahdeksalla osa-alueella, joista kaikki saivat Asuntosäätiön henkilöstöltä erinomaiset tai hyvät arviot. Asuntosäätiön maineen osa-alueista erinomaiselle tasolle ylsivät vastuullisuus, hallinto ja talous.



Kuva: Petri Juola

Tuemme työntekijöiden hyvinvointia

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

Asuntosäätiön työsuojelutoimikunta kokoontuu säännöllisesti 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.

Asuntosäätiöllä on käytössä varhaisen välittämisen malli, jonka avulla pyritään tukemaan henkilöstön työkykyä sekä ehkäisemään työkyvyttömyyttä. Varhaisen välittämisen mallin tavoitteena on havaita työkykyä uhkaavat ongelmat mahdollisimman varhain sekä ennakoida näitä ongelmia ja myös reagoida ongelmiin parhaalla mahdollisella tavalla.

Emme hyväksy työpaikallamme minkäänlaista syrjintää, hyökkäävää tai häiritsevää käytöstä. Meillä on käytössämme selkeät toimintamallit ja ohjeet epäasiallisen käyttäytymisen kitkemiseksi. Toteutamme joka toinen vuosi tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuskyselyn, jonka avulla arvioimme onnistumistamme tasa-arvoisena ja yhdenvertaisena työyhteisönä. Kehitämme myös

toimintaamme kyselyn tulosten perusteella. Loppuvuonna 2023 toteutetun kyselyn tulos osoitti, että syrjintää tai epäasiallista kohtelua esiintyy Asuntosäätiössä erittäin vähän.

Vuoropuhelu hyvinvoinnin tukena

Työnantajan ja työntekijöiden järjestäytyntä 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 yhteensä 2 kertaa. Molemmilla kerroilla tapaamisissa keskityttiin Asuntosäätiön uuden strategiakauden suunnitteluun.

Työhyvinvointia tukevat edut

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

Panostamme osaamisen kehittämiseen

Tuemme henkilöstön ammatillista osaamista ja sen kehittymistä. Kannustamme henkilöstöä osallistumaan ammattitaitoa kehittävään ja ylläpitävään koulutukseen.

Koulutuspäiviä työntekijää kohden oli vuoden aikana keskimäärin 2,3. Henkilöstö osallistui kertomusvuonna koulutuksiin keskimäärin 26 tunnin verran (2022: 36). Järjestimme koulutuksia muun muassa asumisoikeuslain uudistuksesta, viestinnästä, uuden asiakkuudenhallintajärjestelmän ja muiden sähköisten työvälineiden käytöstä, tekoälystä sekä tietosuojasta.



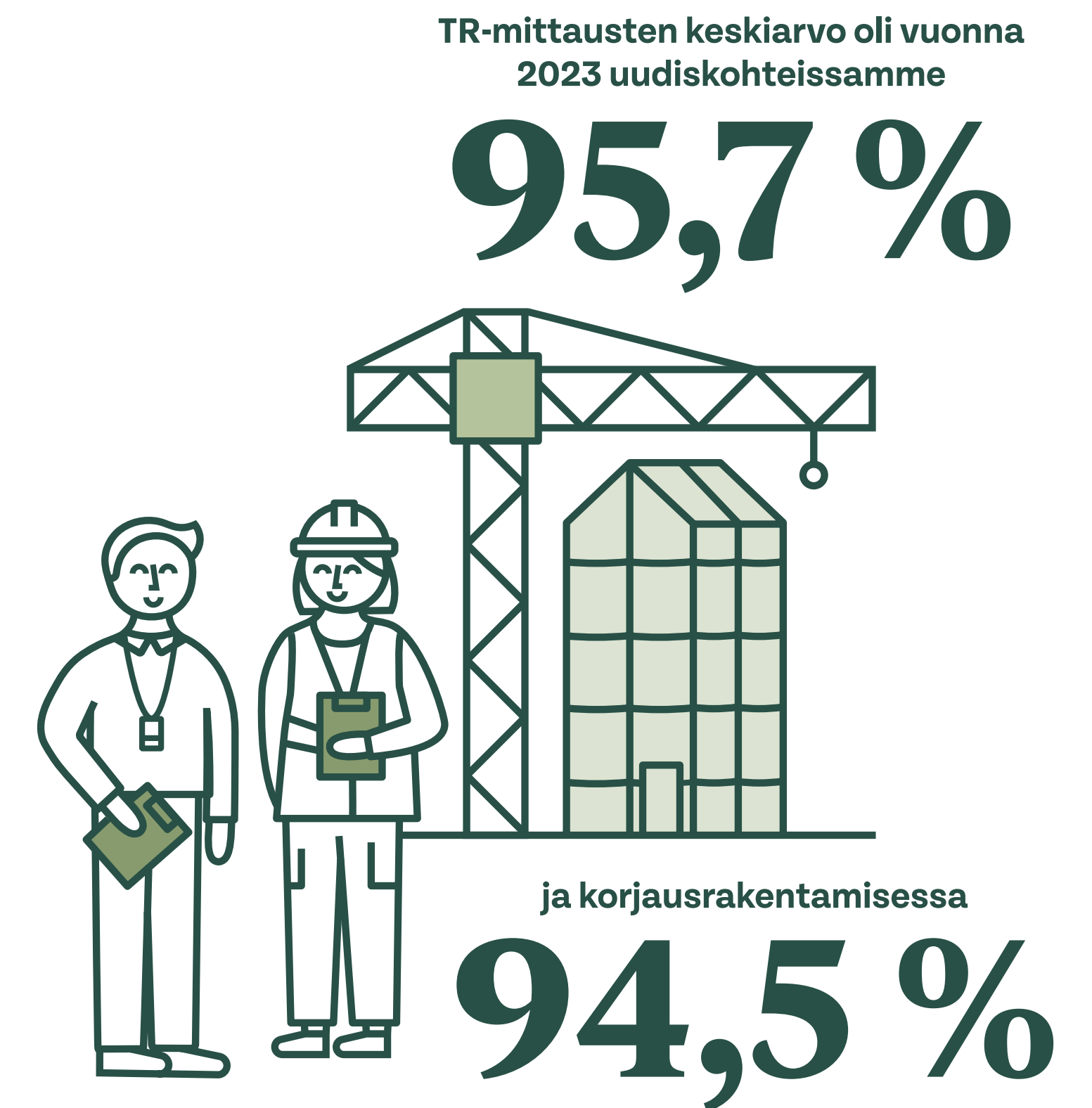
Työyhteisön ja työympäristön turvallisuus

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

Kertomusvuonna tarjosimme henkilöstölle ensiapukoulutusta sekä tiimikohtaisia viestintävalmennuksia. Lisäksi täydensimme häirintää ja epäasiallista kohtelua koskevia toimintaohjeitamme luomalla toimintaohjeen myös seksuaaliseen häirintään puuttumiselle.

Työturvallisuus Asuntosäätiön uudis- ja peruskorjauskohteiden työmailla on ensisijaisesti urakoitsijoiden vastuulla. Valvomme työmaiden työturvallisuuden noudattamista ja kehitämme työturvallisuutta yhdessä urakoitsijoiden kanssa muun muassa TR-mittausten avulla. Rakennustyömaidemme työturvallisuutta kuvaavien TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2023 uudiskohteissamme 95,7 % ja korjausrakentamisessa 94,5 %.

Edellytämme henkilöstömme käyttävän asianmukaisia turvavarusteita heidän vieraillessa työmailla. Kertomusvuonna ei raportoitu yhtäkään työtapaturmaa. Valmistauduimme kertomusvuonna lisäksi laatimaan johtamissuunnitelman työturvallisuuden ja -terveyden tukemiseksi.






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 eri ihmisten erilaiset tarpeet ja elämänvaiheet.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2024
Teemme aktiivista vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi.	Vuonna 2023 aloitettiin 270 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 peruskorjattuja asumisoikeusasuntoja valmistui 23 asumisoikeuskohteessa, joissa peruskorjattiin 795 asuntoa. Aktiivinen ja suora päättäjiin kohdistuva vaikuttamistyö asumisoikeustuotannon turvaamiseksi. Aktiivinen vaikuttamistyö alan järjestöissä.	 Uudiskohde- ja peruskorjaushankkeita valmistui tavoitetta vähemmän. Päätös asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttamisesta lykkäytyi vuoteen 2025.	Aloitamme noin 500 kohtuuhintaisen asunnon tuotannon. Vuonna 2024 tavoitteena on peruskorjauksen valmistuminen 25 kohteessa, joissa peruskorjataan noin 650 asuntoa. Vaikutamme suoraan päättäjiin kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi. Otamme käyttöön avoimuusrekisterin.
Maineemme ja sidosryhmiemme tuki vahvistuu.	Aktiivinen viestintä ja vaikuttaminen eri sidosryhmiin. Kohtuuhintaisen asumisen merkitys -paneelikeskustelun järjestäminen SuomiAreena-tapahtumaan. Aktiivinen mediaviestintä hallitusohjelman kirjauksiin liittyen sekä asumisoikeusjärjestelmää koskevaan keskusteluun osallistuminen. Kodin merkityksen vahvistamiseksi toteutettiin kolmatta kertaa Kotionnellisuus-tutkimus, jonka tuloksia tuotiin aktiivisesti esiin mediassa sekä järjestettiin vuosittainen Kodin päivä lokakuussa. Aktiivinen viestintä eri sidosryhmille.	 Tunnettuutemme kasvoi. Myös maineemme vahvistui mittaushistorian korkeimmalle tasolle säilyen kuitenkin kohtalaisena. Asuntosäätiöön liittyvät mediajulkaisut tavoittivat keskimäärin 7 milj. lukijaa ja katsojaa. Yli 70 toimituksellisen median uutista tai artikkelia Kotionnellisuus-tutkimuksen tuloksista.	Oikeudenmukaista asumista edistävien pääviestiemme aktiivinen viestintä Asuntosäätiön tunnettuuden kasvattamiseksi. Suunnitelmallinen vaikuttamistyö ja vaikuttamistyöstä raportointi. Sidosryhmäpolitiikan luominen. Nostamme Kotionnellisuus-tutkimuksen avulla kodin merkitystä esiin julkisuudessa.
Yhteisöllisen ja turvallisen asumisen tukeminen.	Aktiivinen asukasyhteistyö ja kannustaminen yhteiseen tekemiseen naapurustossa. Asukkaat brändilähettiläinä. Kotiklubit uudiskohteiden asukkaille. Asukastarinat tukemassa yhteisöllisyyden kokemusta.	 Brändilähettiläiden julkaisut tavoittivat jopa 1,3 miljoonaa silmäparia Instagramissa ja TikTokissa. Asukastarinat herättivät kiinnostusta sekä verkkopalvelussamme että sosiaalisen median kanavissamme.	Asukkaiden yhteisöllisyyden vahvistaminen asukastoiminnalla ja asukasviestinnässä kannustaminen esimerkkien kautta hyvään naapuruuteen ja yhteiseen tekemiseen.



Tavoite toteutui hyvin tai tehdyt toimenpiteet edistivät tavoitteen saavuttamista huomattavasti.



Tavoite toteutui osittain.



Tavoite ei toteutunut.

Kohtuuhintaisia koteja

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n asuntomarkkinakatsauksen mukaan ero asumisoikeusasuntojen vastikkeiden ja vapaarahoitteisten vuokrien välillä kaventui vuonna 2023. Vastikkeet kohosivat kertomusvuonna 3,8 prosenttia vuoteen 2022 verrattuna. Kertomusvuoden lopulla asumisoikeusasuntojen käyttövastike oli koko maassa keskimäärin 12,6 euroa neliöltä.

Noususta huolimatta asumisoikeusasuntojen vastikkeet ovat kuitenkin edelleen selvästi

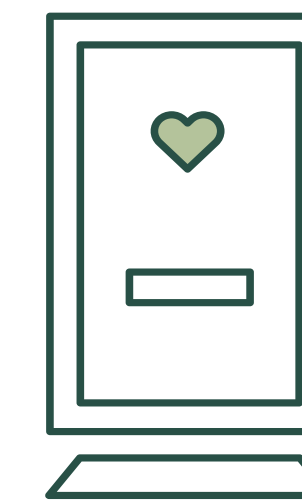
edullisempia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat. Koko maan vertailussa ero oli 16,9 prosenttia asumisoikeusasuntojen hyväksi (2022: 22 %). Pääkaupunkiseudulla asumisoikeusasuntojen vastikkeet olivat 29 prosenttia ja Helsingissä 32 prosenttia vapaarahoitteisia vuokria edullisempia. Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa vastikkeet jäivät 22–24 % alle markkinavuokrien.

Vastikkeet säilyivät myös valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen vuokria edullisempina. Helsingissä asumisoikeusasuntojen vastikkeet ovat 0,7 prosenttia ara-vuokria edullisempia ja koko pääkaupunkiseudulla 0,4 prosenttia edullisempia. Tampereella, Lahdessa ja Oulussa ero oli jopa 9 prosenttia asumisoikeusasuntojen hyväksi.

Vastikkeiden nousu ja rakennusalaan läpi kertomusvuoden koetellut heikko suhdannetilanne heijastuivat Asuntosäätiön toimintaan vastikkeiden osalta. Kertomusvuoden lopulla ilmoitimme vastikkeiden korotuksista vuodelle 2024. Keskimäärin vastikkeet nousivat 7,9 prosenttia. Korotusten taustalla on korkeiden korkojen nostamat lainanhoitokulut sekä voimakas yleinen hintojen nousu. Erityisesti hoitokulujen suurin menoerä, lämmitysenergia, on kallistunut voimakkaasti viime vuosien aikana. Vastikkeiden korotus koski lähes kaikkia 17 000 asumisoikeusasuntoamme, mutta korotuksen suuruudessa on kohdekohtaista vaihtelua.

Asuntosäätiön asumisoikeusasuntojen tähänastinen vastikekehitys on ollut maltillista. Lukuun ottamatta

kertomusvuoden korotusta on asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen käyttövastikkeen neliöhinta noussut kymmenessä vuodessa vajaat 1,3 euroa.



Asumisoikeusasuntojen keskimääräinen asumisaika

8,6 vuotta

Asuntojemme käyttöaste oli 97,5 (2022: 98,3 %) prosenttia ja vaihtuvuus 14,9 prosenttia (2022: 15,0 %). Käyttöaste aleni hieman vaihtuvuuden säilyessä hyvällä tasolla. Asunnoissamme myös viihdytään pitkään. Asumisoikeusasuntojemme keskimääräinen asumisaika on 8,6 vuotta ja vuokra-asunnoissa 3,2 vuotta.

Vaikutamme kohtuuhintaisen ja oikeudenmukaisen asumisen turvaamiseksi

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 asumisoikeusyhteisöt ry (vuoden 2023 loppuun saakka)

Kertomusvuonna vaikuttamistyötämme kohtuuhintaisen asumisen puolesta väritti vahvasti Suomen valtioneuvoston hallitusohjelma, johon kirjattiin vuoden puolivälin tienoilla hallituksen linjaus asumisoikeusasuntojen uudistuotannon

lakkauttamisesta. Hallitusohjelmassa linjattiin lisäksi aiempaa tarkemmasta aratuotannon kustannusten huomioimisesta osana ara-vuokrien säilyttämistä kohtuullisella tasolla. Osana tätä linjausta hallitusohjelmassa esitettiin myös pitkien 40-vuotisten korkotukilainojen valtuuksien pienentämistä sekä lyhyiden 10-vuotisten korkotukilainojen lisäämistä. Asumisoikeusasuntojen korjausrakentamisen osalta hallitusohjelmassa linjattiin avustusten jatkamisesta.

Kertomusvuonna teimme aktiivista vaikuttamistyötä, jotta hallitusohjelman kirjausta asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttamisesta ei toteutettaisi sellaisenaan.

Teimme vaikuttamistyötä sekä itse että yhdessä eri järjestöjen kanssa. Vaikuttamistyötämme ohjasi kertomusvuonna tavoite siitä, että hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tukemisen lakkauttamisesta jäisi toteuttamatta tai toteutuisi Asuntosäätiön asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa ylläpitävällä tavalla. Käytännössä vaikuttamistyömme toteutui päättäjille suunnatun suoran viestinnän, mediaviestinnän, päättäjätapaamisten sekä edunvalvontatoimijoiden kanssa tehtävän yhteistyön keinoin.

Hallitusohjelman mukaisen asumisoikeusasuntojen tuotannon lakkauttamisen toteuttamista lykättiin

kertomusvuoden lopulla vuoteen 2025. Hallitus lupasi myös nopeuttaa arakohteiden aloituspäätöksiä hankkeiden aloittamiseksi vastasyklisesti ja vaikuttavasti.

Jatkamme vaikuttamista kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän toimintaedellytysten turvaamiseksi. Uudella strategiakaudella selvitämme myös muiden Asuntosäätiön toimintaan sopivien asumismuotojen, kuten 10-vuotisilla korkotukilainoilla rahoitettavien vuokrakohteiden rakennuttamisen, kasvattamista. Lisäksi panostamme myös jatkossa asumisoikeuskohteidemme peruskorjauksiin ja asumisen palveluiden kehittämiseen.

Vaikuttamistyömme nojaa vastuullisuusohjelmaamme. Kertomusvuonna valmistauduimme vaikuttamistoimiemme avoimuuden ja läpinäkyvyyden edistämistä tukevaan avoimuusrekisterin voimaantuloon 1.1.2024 alkaen. Raportoimme jatkossa vaikuttamistyöstämme avoimuusrekisterin vaatimusten mukaisesti osana vastuullisuusraportointiamme.

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Keväällä 2023 perustettiin ensimmäinen valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta. Valtakunnallisen neuvottelukunnan perustaminen on seurausta asumisoikeusjärjestelmän vuoden 2022 uudistuksista, jotka toivat mukanaan parannuksia asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin sekä asumisoikeusjärjestelmän toiminnan läpinäkyvyyteen.

Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita. Valtakunnallisessa asumisoikeusasioiden neuvottelukunnassa edustettuina ovat sekä asumisoikeuden haltijat että asumisoikeusyhteisöjen edustajat. Neuvottelukuntaan osallistuu lisäksi pysyviä asiantuntijaedustajia Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARasta, Valtiokonttorista ja ympäristöministeriöstä.

Asuntosäätiötä edustaa neuvottelukunnassa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja, joka toimii neuvottelukunnan puheenjohtajana. Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta kokoontui vuoden 2023 aikana 7 kertaa.

Vaikuttamistyömme vuonna 2023

Tavoitteet	<ul style="list-style-type: none"> • Kohtuuhintaisen asumisoikeusjärjestelmän toimintaedellytysten turvaaminen. • Kohtuuhintaisesta asumisesta käytyyn keskusteluun osallistuminen. • Asuntosäätiön profiloituminen asumista koskevassa keskustelussa. • Kodin merkityksen nostaminen yhteiskunnalliseen keskusteluun.
Keinot	<ul style="list-style-type: none"> • Suora viestintä päättäjille. • Mediaviestintä. • Päättäjätapaamiset. • Yhteistyö edunvalvontatoimijoiden ja vaikuttamisen asiantuntijoiden kanssa. • Kotionnellisuus-tutkimus.
Tulokset	<ul style="list-style-type: none"> • Hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasuntojen tuotannosta lykkäytyi vuoteen 2025. • ARA-tuotannon asemaa selvittävän työryhmän perustaminen. • Asuntosäätiötä koskevien toimituksellisten mainintojen keskimääräinen tavoitavuus 7 milj.

Maineemme ja tunnettuutemme vahvistui

Asuntosäätiön maine ja tunnettuus vahvistuivat kertomusvuoden aikana. Maineeseen kokonaisarvosana nousi neljän vuoden mittaushistorian korkeimmalle tasolle ja saavutti T-Median Luottamus & Maine -tutkimuksen viisiportaisella asteikolla arvosanan 3.28 (2023: 3.15). Maine kehittyi positiivisesti kaikilla tutkimuksen kahdeksalla osa-alueella. Suurin mainetta koskeva nousu oli arvioitaessa Asuntosäätiön ja sen sidosryhmien välistä vuorovaikutusta ja parhaimmat mainetta koskevat tulokset Asuntosäätiö sai tuotteiden ja palveluiden osalta.

Osana Luottamus & Maine -tutkimusta selvitettiin ensi kertaa ESG PERCEPTION -indeksin avulla organisaation ulkopuolisten sidosryhmien mielikuvia Asuntosäätiön ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen sekä sosiaaliseen vastuuseen liittyen. T-Media oli laskenut mittariin myös Asuntosäätiön edellisvuoden tuloksen Luottamus &

Maine -tutkimustulosten pohjalta. Mielikuvat kehittyivät kokonaismaineen tavoin edellisvuodesta positiivisesti kaikilla tutkimuksen neljällä osa-alueella. Mielikuvista myönteisimpinä näyttäytyivät Asuntosäätiön sosiaalinen vastuu ja suurinta myönteistä kehitystä oli tapahtunut Asuntosäätiön ja sen sidosryhmien välistä vuorovaikutusta koskevissa mielikuvissa. Asuntosäätiön ESG PERCEPTION -indeksi oli viisiportaisella asteikolla 3.25 (2022: 3.13).

Aktiivista viestintää

Vaikuttamisviestintää varten laatiimme suunnitelman mukaisesti osallistuimme kertomusvuonna aktiivisesti kohtuuhintaista asumista ja rakentamista koskevaan keskusteluun. Teimme aktiivista mediaviestintää eritoten hallitusohjelman kirjauksiin sekä kohtuuhintaisten asumisen toimintaedellytysten turvaamiseen liittyen. Asuntosäätiön medianäkyvyys

on nousujohteista. Kertomusvuonna Asuntosäätiön toimituksellisissa medioissa saamat maininnat tavoittavat keskimäärin 7 miljoonaa lukijaa ja katsojaa.

Osana tekemäämme vaikuttamistyötä osallistuimme kesäkuussa 2023 järjestettyyn SuomiAreenaan. Tapahtumassa järjestetyssä keskustelutilaisuudessa toimimme kohtuuhintaista asumista esille kestävän rakentamisen sekä asumisen eriytymiskehityksen hillitsemisen keinona.



Asuntosäätiölle on myönnetty Yhteiskunnallinen Yritys -merkki osoituksena vastuullisesta ja yhteiskuntaa hyödyttävästä yritystoiminnasta. Merkki on ollut kertomusvuonna näkyvästi osana markkinointiamme sekä muuta viestintäämme.

Kotionnellisuus-tutkimus ja Kodin päivä

Toteutimme kertomusvuonna kolmatta kertaa Kotionnellisuus-tutkimuksen, jonka avulla nostimme kodin yhteiskunnallisen merkityksen julkiseen keskusteluun. Tutkimuksen mukaan kodilla on keskeinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen, ja koti on terveyden ja läheisten rinnalla suomalaisten tärkein onnellisuuden lähde. Tutkimus osoitti lisäksi, että yli puolet suomalaisista (54 %) on huolissaan asumiskustannusten noususta. Asumisen kallistuminen huoletti tutkimuksen tekohetkellä eniten 35–44-vuotiaita suomalaisia (63 %). Noin kolmannes suomalaisista (31 %) oli huolissaan korkojen nousun heijastumisesta asumisen arkeen ja kustannuksiin.

Teimme kertomusvuonna aktiivista Kotionnellisuus-tutkimuksen tuloksiin nojaavaa mediaviestintää. Tutkimustulokset kiinnostivat mediaa laajasti ja tutkimuksen tuloksista laadittiin yli 70 toimituksellisen median uutista tai artikkelia sekä valtakunnallisiin että paikallismedioihin.

Lokakuun toisena lauantaina vietettiin kaikkien aikojen kolmatta valtakunnallista Kodin päivää. Kodin päivä on Asuntosäätiön lanseeraama juhlapäivä, joka kutsuu jokaisen suomalaisen juhlistamaan kodin tärkeyttä. Kertomusvuoden aikana teimme Kodin päivään liittyvää yhteistyötä useiden suomalaisten vaikuttajien kanssa, jotka nostivat Kodin päivää esiin omissa sosiaalisen median kanavissaan. Vaikuttajien jakamat Kodin päivää koskevat julkaisut keräsivät yli 345 000 katselukertaa eri sosiaalisen median kanavissa.



kodin päivä



Kuva: Heidi Strengell

CASE

Kodilla on moniulotteinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen

Asuntosäätiön Kotionnellisuus-tutkimuksessa selvitettiin kolmatta kertaa suomalaisuuden onnellisuuden tilaa ja kodin merkitystä onnellisuudelle. Tulosten mukaan kodilla on terveyden ja ihmissuhteiden rinnalla suurin vaikutus suomalaisuuden onnellisuuteen. Onnellisuutta lisäävät etenkin kodin rauhallinen ja turvallinen sijainti sekä oma tila ja rauha. Kotona koetun onnen tunnetta vahvistavat myös muun muassa hyvä taloudellinen tilanne, lemmikit, ruoka sekä musiikki.

Myös yhteisöllisyys on suomalaisille tärkeä onnellisuuden lähde. Kotionnellisuus-tutkimuksen mukaan suomalaiset kyläilevät keskimäärin 25 kertaa vuodessa, eli lähes joka toinen viikko. Joka neljäs suomalainen (24 %) kyläilee tätäkin useammin. Tutkimuksemme osoitti suomalaisten yleisen onnellisuusindeksin asettuvan lukemaan 4,9 (asteikolla 1-7), kun vähintään kerran viikossa tai useammin kyläilevien kohdalla onnellisuuden kokemus nousee reippaasti päälle viiden.

Tarkastelimme Kotionnellisuus-tutkimuksessa tiettävästi ensi kertaa kodin eri tiloihin liittyviä tunteita. Vahvin kotiin liitetyistä tunteista on suomalaisten keskuudessa levollisuus, joka on tunteista päällimmäisin paitsi olohuoneessa, myös makuuhuoneessa, saunassa ja kylpyhuoneessa. Keittiö, lastenhuone ja parveke puolestaan yhdistyivät ilon ja onnen tunteisiin. Vaikka kotona koetaan pääosin myönteisiä tunteita, mahtuu joukkoon myös negatiivisia tunteita. Yleisimmin niitä koetaan eteisessä, jossa päällimmäiseksi tunteeksi nousee kiire.

Toukokuussa 2023 toteutettuun väestökattavaan tutkimukseen osallistui 1 588 vastaajaa, jotka edustavat 18-69-vuotiaita suomalaisia.

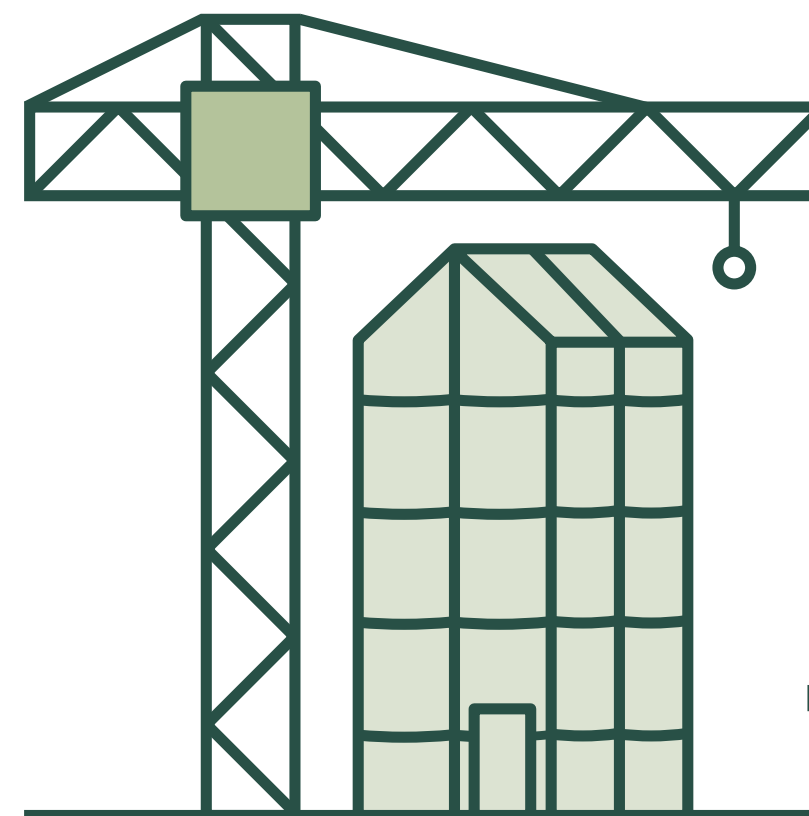
Kehitämme kestäviä asuinympäristöjä

Teemme kaupunkien ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa laajaa yhteistyötä asuinalueiden kehittämisessä sekä alueiden kaavoitus- että toteutusvaiheissa.

Suurimman osan 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, Pirkanmaalla sekä Keski-Suomessa.

Valtion tukema ara-asuntotuotanto väheni 37 prosentilla vuonna 2022. Asuntoaloitusten määrä ei yltänyt myöskään vuoden 2023 aikana tavoitteisiin, jotka asetettiin sekä hallitusohjelmassa että maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksissa. Syynä ara-tuotannon merkittävälle hiipumiselle on rakennuskustannusten ja korkojen nousu, minkä vuoksi hankkeiden rakentamiskustannukset eivät läpäisseet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran vaatimuksia.

Kertomusvuonna pääkaupunkiseudulle valmistui 204 uutta asumisoikeusasuntoa. Vuoden aikana käynnistyi 270 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2024 tavoitteenamme on käynnistää noin 500 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto.



270
uuden asunnon
rakentaminen käynnistyi

Pidennämme kiinteistöjemme elinkaarta ja parannamme asumisviihtyvyyttä peruskorjaushankkeilla, joita toteutamme 1990-luvulla rakennettuihin asumisoikeuskohteisiimme. Kertomusvuonna asuntojen peruskorjauksia valmistui 795 asumisoikeusasunnossa. Kertomusvuonna käynnistettiin vuonna 2024 valmistuvia korjaushankkeita 9 kohteessa, joissa on asumisoikeusasuntoja yhteensä 294.

Peruskorjaushankkeiden tavoitteita alemmat aloitusmäärät vuonna 2023 johtuivat pääasiassa rahoituspäätösten venymisestä.

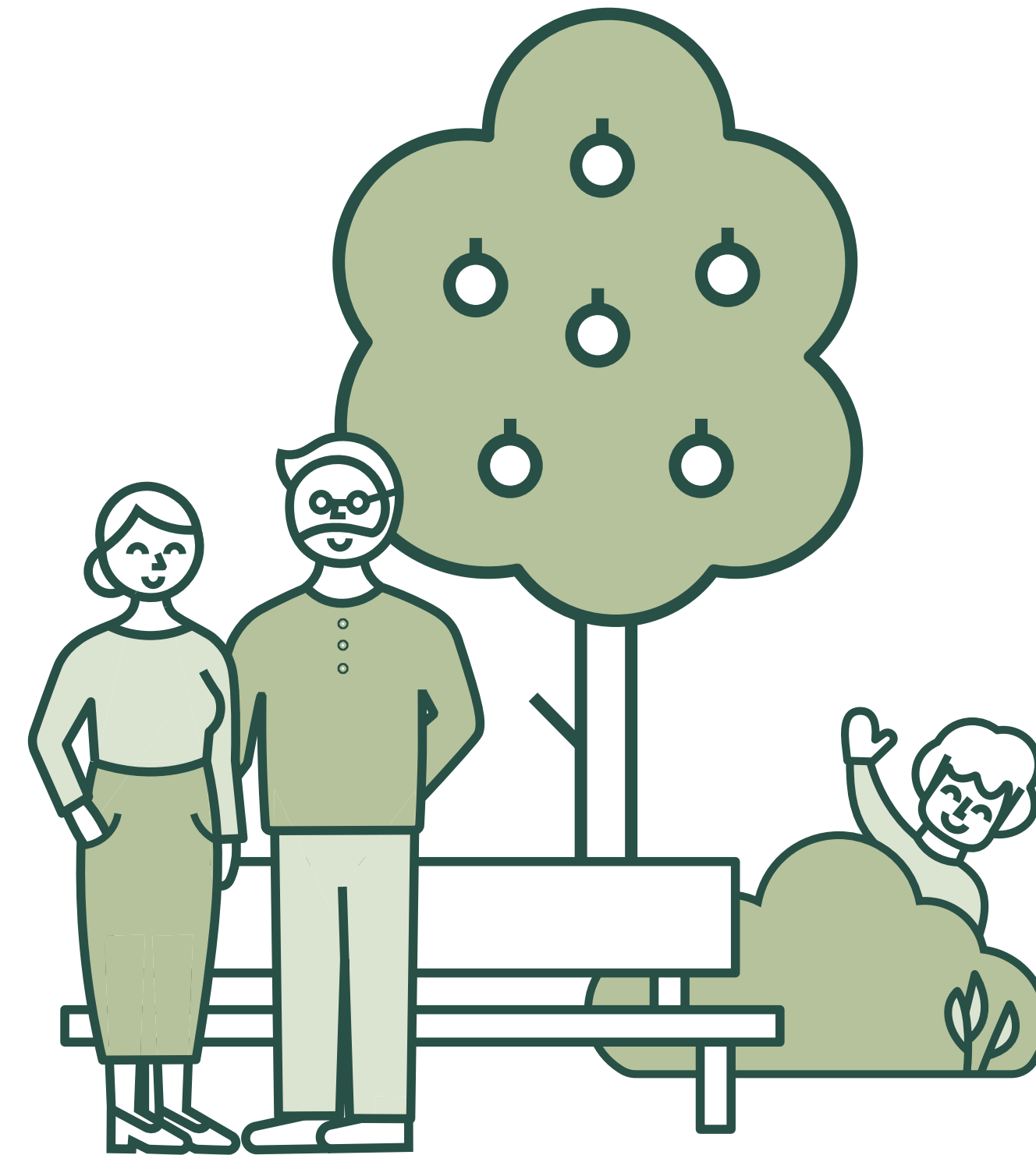
Vuonna 2024 tavoitteena on peruskorjauksen valmistuminen 25 kohteessa, joissa peruskorjataan noin 650 asuntoa. Kertomusvuonna teimme Aran kanssa aktiivista ja tiivistä yhteistyötä peruskorjausprosessin kehittämiseksi.

Kannustamme asukkaita yhteisöllisyyteen

Kannustamme asukkaitamme asukastoimintaan ja muuhun yhteiseen toimintaan yhteisöllisyyden lisäämiseksi. Asukkaat voivat lisäksi osallistua asumisoikeusasioiden kehittämiseen uudistuneen Asofoorumin myötä.

Kertomusvuonna kannustimme asukkaitamme hyvään naapuruuteen muun muassa kyläilyyn kannustamalla. Yhteisöllisyyden tukemiseksi viestimme asukkaille myös käytännönläheisiä vinkkejä asukkaiden yhteiseen tekemiseen, kuten syystalkoiden järjestämiseen. Nostimme esiin myös asukkaiden tarinoita ja asumiskokemuksia yhteisöllisyyden kokemuksen tueksi. Asukastarinat ovat herättäneet vuoden aikaa laajaa kiinnostusta sekä verkkopalvelussamme että sosiaalisen median kanavissamme.

Asukkaiden välisen yhteisöllisyyden vahvistamiseksi järjestämme uudiskohteissamme asukkaille ensimmäisen asukaskokouksen ennen kohteen valmistumista. Kotiklubiksi kutsuttujen asukaskokouksien tavoitteena on luoda hyvä yhteishenki heti alusta lähtien ja siten tukea turvallista ja viihtyisää asumista. Tarjoamme asukkaillemme lisäksi asumisneuvojan palveluita asumisen yhteisöllisyyden ja turvallisuuden edistämiseksi.





Kuva: Pia Inberg

CASE

Asukkaat Asuntosäätiön brändilähettiläinä

Kertomusvuonna toimme esiin asukkaidemme kokemuksia Asuntosäätiöllä asumisesta aiempaa näkyvämmiin sosiaaliseen mediaan hyödyntämällä. Valitsimme asukkaidemme joukosta kaksi brändilähettiläistä kertomaan asumisoikeusasumisesta. Brändilähettiläiksi valikoituivat Mussukka-kappaleestaan TikTokissa tunnettu Vesa Heimo sekä suosittua ruokasivustoa luotsaava Kati ”Hellapoliisi” Jaakonen.

Vesa ja Kati kertoivat Instagram- ja TikTok-kanavillaan arjestaan Asuntosäätiön asumisoikeuskodissa sekä matkastaan asumisoikeusasukkaiksi. Brändilähettiläinä he osallistuivat myös 14.10. vietettyyn vuosittaiseen Kodin päivään viestimällä päivästä seuraajilleen. Vesan ja Katin tekemiä julkaisuja jaettiin myös aktiivisesti Asuntosäätiön omilla sosiaalisen median kanavilla.






Brändilähettiläiden avulla kasvatimme Asuntosäätiön näkyvyyttä eri viestintä- ja markkinointikanavissa sekä lisäsimme asumisoikeusasumisen tunnettuutta. Sekä Vesan että Katin Asuntosäätiöllä asumista koskevat julkaisut saivat hyvää näkyvyyttä sosiaalisessa mediassa. Brändilähettiläiden julkaisut tavoittivat yhteensä jopa 1,3 miljoonaa silmäparia.

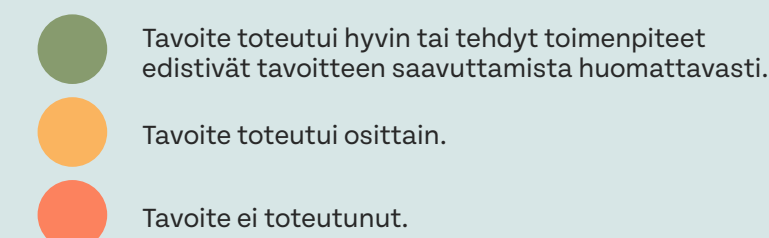
Kestävät kodit

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 2024
Kiinteistöjemme energiatehokkuus paranee vuosittain.	Loput maakaasukohteet siirretty maalämpöön. Aurinkovoimalat käytössä 10 kohteessa. Jatkoimme peruskorjauskohteiden energiatehokkuuden parantamista ja vesikalusteiden säännöllisiä tarkastuksia. Toimimme Asuntosäätiön toimistolla Green Office -sertifioinnin mukaisesti.	 Kiinteistöjen energian ominaiskulutus pysyi edellisvuoden tasolla (2022: 7,8). Veden ominaiskulutus laski 3,5 % ja kiinteistösähkön ominaiskulutus laski 3 % edellisvuoteen verrattuna. Vedenkulutus pudonnut kiinteistöissä peruskorjausten jälkeen 5-25 % ja sähkön kulutus 10-20 %.	Maalämmön ja aurinkovoimaloiden kannattavuus arvioidaan kaikissa uudis- ja peruskorjauskohteissa. Kaikki uudet uudiskohteet rakennutetaan A-energialuokkaan (75 kWh/m ² ,a). Uudiskohteiden rakennusten hiilijalanjälki on 15 kg CO ₂ e/m ² /a.
Teemme suunnitelman, jonka avulla pyrimme kiinteistöjemme hiilineutraaliuteen 2035 mennessä.	Sitouduimme Building Lifeen. Laadimme tiekartan hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseksi. Helsingin Postipuistoon valmistui kokonaan puurakenteinen kohde. Puisten CLT-tilaelementtien käyttö kohteen rakennusmateriaalina säilytti rakentamisen hiilijalanjäljen pienenä ja ympäristöön rakentamisesta aiheutuvan häiriön minimaalisena.	 Kartoitamme energiansäästöpotentiaaliamme hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseksi. Kaikki ostamamme kiinteistösähkö tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. Kertomusvuonna lähes kolmasosa käyttämästämme lämpöenergiasta oli uusiutuvista energianlähteistä.	Kehitämme päästölaskentaa laajentamalla tiekartan kattamaan Scope 3 -päästöt. Toimimme tiekartan tavoitteiden mukaisesti. Jatkamme puisten CLT-tilaelementtien käyttöä rakennuttamisessa Helsingin Postipuistossa.
Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet toiminnassamme.	Olemme edistäneet materiaalien kierrätystä uudis- ja peruskorjaustyömaillamme. Olemme edistäneet jätteiden käsittelyn ja materiaalien kierrätyksen selvittämistä uudis- ja peruskorjaustyömaillamme.	 Jatkamme materiaalien kierrätysmahdollisuuksien selvittämistä uudis- ja peruskorjaustyömailla.	Jatkamme puisten CLT-tilaelementtien käyttöä rakennuttamisessa Helsingin Postipuistossa. Selvitämme uudis- ja peruskorjaustyömaiden jätteiden käsittelyn ja laadimme tavoitteet materiaalien kierrätykseen ja uusiokäyttöön. Jättemäärien raportointi hankkeiden päätyttyä. Liitämme suunnitteluohjeisiin ohjeistuksen vähähiilistä ja kiertotaloutta edistävästä materiaalivalinnoista.
Kestävän liiketoiminnan kehittäminen.	Asiantuntijapuheenvuoro hallituksen kokouksessa.	 Valmistaudumme kestävyysdirektiivin mukaiseen vastuullisuustoimien raportointiin.	Hallituksen kestävä kehityksen osaamisen varmistaminen. Kehitämme vastuullisuusraportointiamme. Jatkamme peruskorjaushankkeidemme toteutustavan tehokkuuden parantamista.
Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen.	Omistamiemme metsäalueiden hoitaminen monimuotoisuuden edistämiseksi.	 Valmistauduimme monimuotoisuutta edistävien tavoitteidemme täsmentämiseen.	Laadimme suunnitelman, jossa määrittelemme tavoitteet luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi.



Hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä

Asuntosäätiön tavoitteena on saavuttaa kiinteistöjen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Osana tätä tavoitetta olemme sitoutuneet eurooppalaisten Green Building Councilien yhteisen #BuildingLife -hankkeeseen, jonka tavoitteena on päästövähennysten vauhdittaminen sekä kansallisella että EU-tasolla.

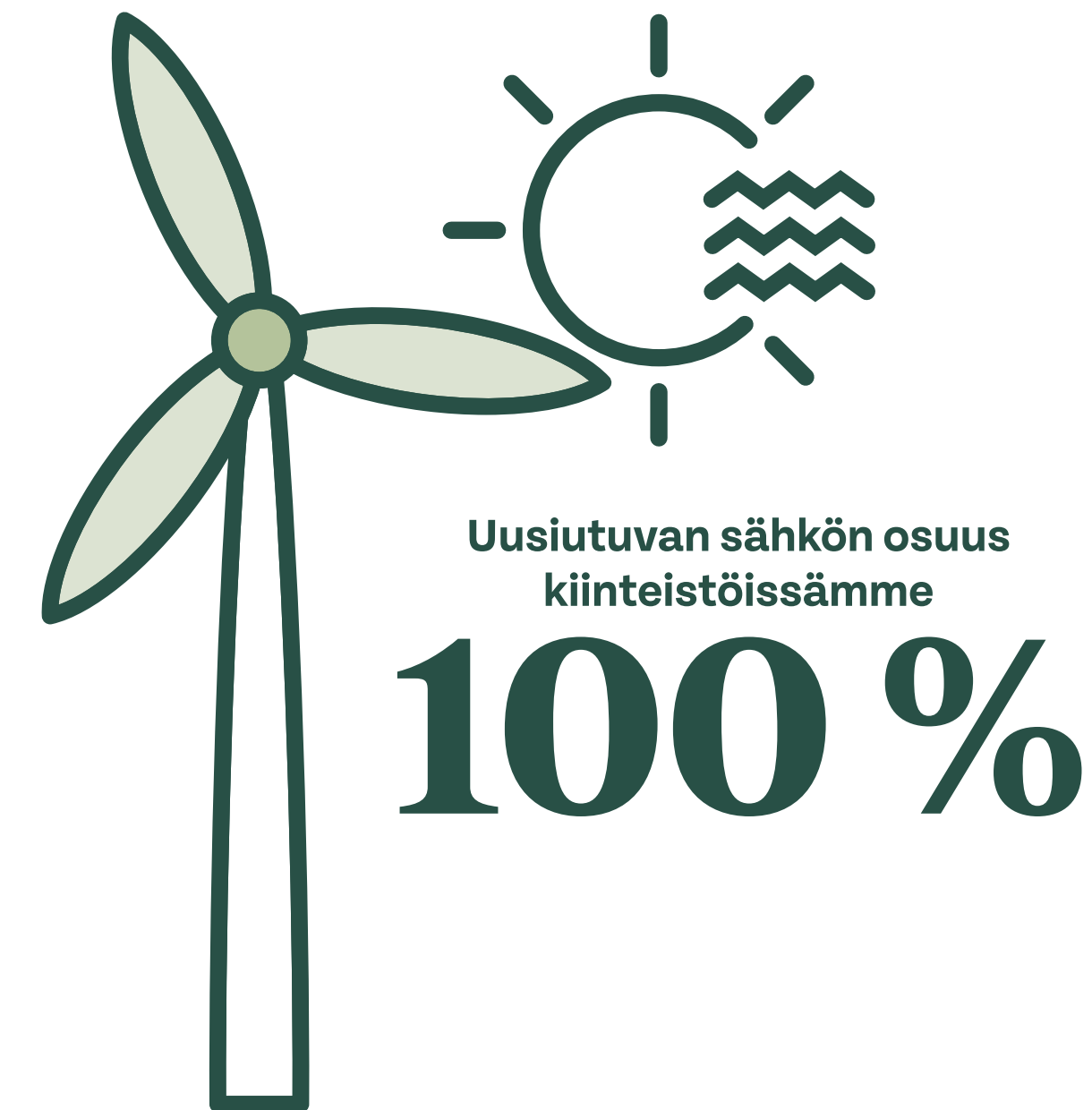
Hankkeen kannattajana sitoudumme kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti edistämään tavoitetta rakennetun ympäristön hiilineutraaliudesta vuoteen 2035 mennessä.

Tavoitteenamme on jatkuvasti parantaa kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja torjua ilmastonmuutosta uusiutuvia

energianlähteitä suosimalla.

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. 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.

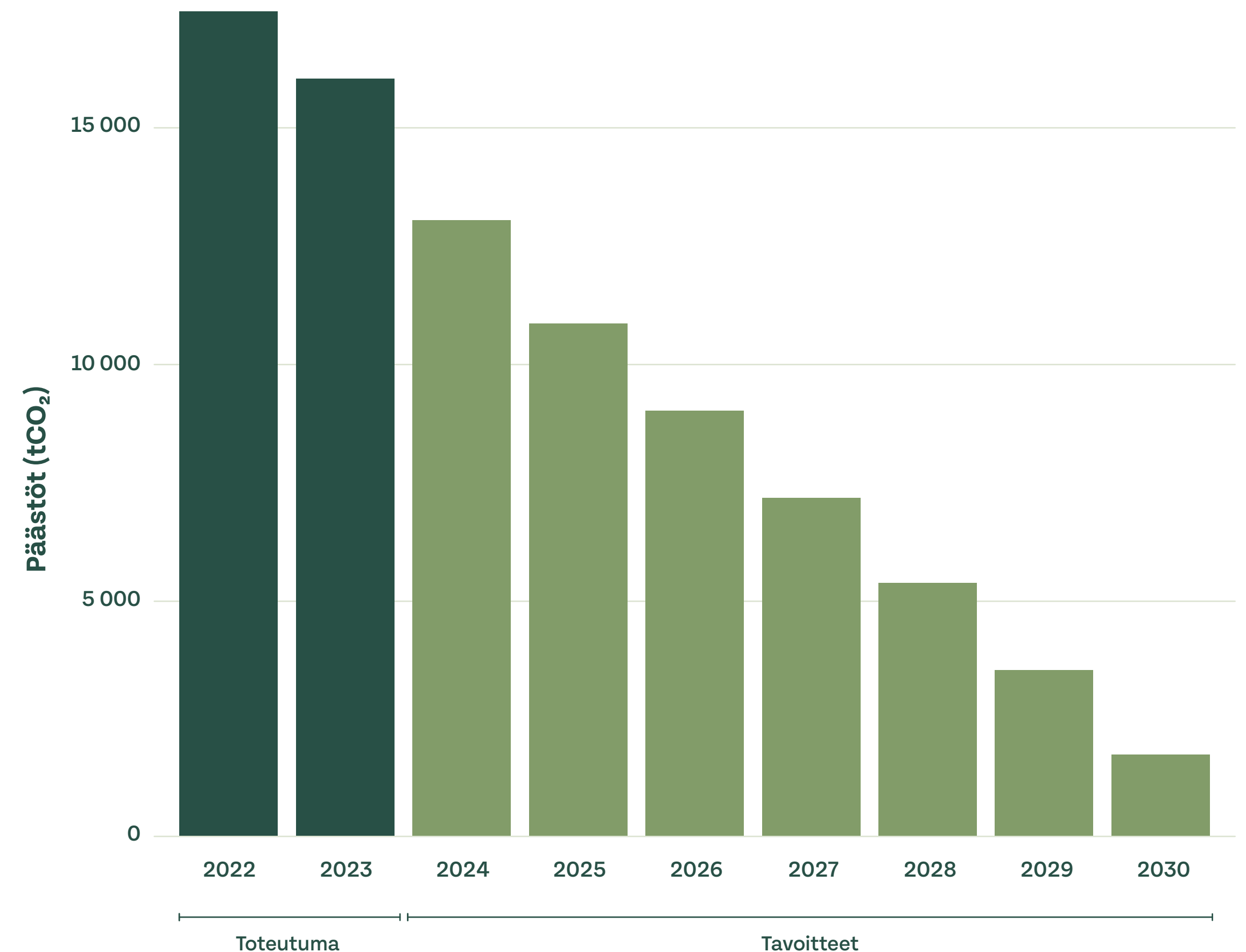


Laadimme tiekartan hiilineutraaliuteen

Laadimme kertomusvuonna hiilineutraaliussuunnitelman tukemaan tavoitettamme hiilineutraaliudesta vuoteen 2035 mennessä. Yhdessä asiantuntijakumppanin kanssa laadittu tiekartta kuvaa kiinteistöjemme ennustettua päästökehitystä. Tiekartta sisältää hiilineutraaliustavoitteemme saavuttamista edistävät toimenpiteet.

Hiilitiekartta ulottuu vuoteen 2030. Hiilineutraaliussuunnitelma on laadittu kertomusvuonna saatavilla olleiden tietojen perusteella ja sen lähtökohtana toimii vuonna 2022 toteutettu markkinaperustainen hiilijalanjäljen laskenta. Laskennassa on huomioitu nykyiset sekä pitkän tähtäimen suunnitelmassamme (PTS) mainitut toimenpiteet.

Kartoitamme laatimamme hiilitiekartan avulla kiinteistöjemme portfoliomme energiansäästöpotentiaalia hiilineutraaliuden saavuttamiseksi. Vuonna 2024 tavoitteenamme on kehittää päästölaskentaa laajentamalla tiekartan kattamaan Scope 3 -päästöt.



Kestäviä energiaratkaisuja

Vuonna 2023 Asuntosäätiön omistamien kiinteistöjen energian ominaiskulutus pysyi edellisvuoden tasolla (2022: 7,8), veden ominaiskulutus laski 3,5 prosenttia (2022: 6,5) ja kiinteistösähkön ominaiskulutus laski 3 prosenttia (2022: 4) edellisvuoteen verrattuna.

Käytämme maalämpöä jo 50 kohteessamme ja selvitämme maalämmön mahdollisuuden kaikissa peruskorjattavissa kohteissamme sekä uudiskohteissamme.

Siirsimme kertomusvuoden aikana 119 Espoon ja Kirkkonummen kaukolämpökohdetta hiilineutraaliin kaukolämpöön. Päästöttömän kaukolämmön avulla hiilidioksidipäästöt vähenevät vuodessa näiden kohteiden osalta jopa yli 5,1 miljoonaa kiloa, mikä vastaa reilun 500 keskivertosuomalaisen hiilijalanjälkeä. Suurin osa Asuntosäätiön Espoon ja

Kirkkonummen asuinkiinteistöistä on myös mukana kaukolämmön kulutusjoustossa, jossa lämpöä ohjataan kulutuspiikkien osoittaman tarpeen mukaan.

Yhteensä lähes kolmannes kaikista Asuntosäätiön kiinteistöissä käytetystä lämpöenergiasta tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. Saavutimme kertomusvuonna tavoitteemme 10 aurinkovoimalan lisäämisestä vähintään kymmeneen kohteeseen. Lisäksi asensimme aurinkovoimalan yhteen peruskorjattavaan kohteeseen. Tulevina vuosina pyrimme lisäämään aurinkovoimalat kaikkiin maalämpökohteisiin. Arvioimme aurinkovoimaloiden kannattavuuden myös kaikissa peruskorjattavissa ja uusissa kohteissa.

Liiketoimintamme vastuullisuuden ja kestävyiden tukemiseksi olemme aloittaneet kertomusvuoden aikana valmistautumisen vuonna 2025 voimaan

astuvan kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen vastuullisuustoimien raportointiin. Valmistautumista on tehty yhdessä kumppanijärjestöjen kanssa.

Kertomusvuonna olemme pyrkineet varmentamaan liiketoimintamme kestävyttä tukevaa osaamista. Asuntosäätiön johdon kestävyysosaamista on tuettu kertomusvuoden aikana asiantuntijan avulla.

Peruskorjauksissa parannetaan energiatehokkuutta

Vuonna 2023 peruskorjattuja asumisoikeusasuntoja valmistui 23 asumisoikeuskohteessa, joissa peruskorjasimme 795 asuntoa. Asennamme peruskorjausten yhteydessä kiinteistöihin tehokkaita lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä, uusimme ikkunoita ja eristyksiä ja vaihdamme vesihanat vettä säästäviin malleihin sekä valaistuksen LED-valaisimiin. Lisäksi teemme yhteistyötä Kierrätyskeskusten kanssa vanhojen kodinkoneiden kierrättämiseksi.

Asennamme peruskorjattuihin asuntoihin Leanheatin lämmönsäätöjärjestelmän, jonka avulla sisälämpötiloja voidaan seurata ja hallita huoneistotasolla reaaliaikaisesti. Huoneistotason

lämmönsäätöjärjestelmä on käytössä lisäksi kaikissa Asuntosäätiön Espoon, Joensuun, Järvenpään, Tampereen ja Tuusulan kohteissa.

Peruskorjausten jälkeen vedenkulutus on pudonnut kiinteistöissämme kohteesta riippuen 5–25 prosenttia ja sähkön kulutus 10–20 prosenttia.

Peruskorjausten ohella tarkistamme asuntojen vesikalusteet vuotojen havaitsemiseksi seitsemän vuoden välein. Tarkastusten yhteydessä asennamme vesikalusteisiin vettä säästäviä tuotteita.

Panostamme kestäviin uudiskohteisiin

Panostamme kiinteistöissämme kestäviin rakentamisen tapoihin. Kaikki rakennuttamamme uudiskohteet edustavat jatkossa A-energialuokkaa. Aloitimme edellisvuonna hiilijalanjäljen laskennan uudiskohteissamme. Laskennan pohjalta olemme määrittäneet rakennuttamillemme uudiskohteille hiilijalanjäljen tavoitearvion 15 kg/CO₂e/m²/a (2021).

Kertomusvuonna olemme valmistelleet uudis- ja peruskorjaustyömaiden suunnitteluohjeisiin liitettävää ohjeistusta vähähiilisistä ja kiertotaloutta edistävästä materiaalivalinnoista. Tavoitteenamme on ottaa suunnitelma käyttöön seuraavan toimintavuoden aikana.

Rakennutamme uudiskohteemme valmiisiin kaupunkiympäristöihin ja pyrimme huomioimaan toiminnassamme luonnon monimuotoisuuden säilymisen esimerkiksi viherkattoja, viljelylaatikoita ja niittymäisiä viherratkaisuja hyödyntämällä. Kertomusvuonna Asuntosäätiölle valmistui 62 uutta asumisoikeuskotia kattava, kokonaan puurakenteinen kohde Helsingin Postipuistoon. Puisten CLT-tilaelementtien käyttö kohteen rakennusmateriaalina säilytti rakentamisen hiilijalanjäljen pienenä (14,07 kgCO₂e/m²/a 2021) ja ympäristöön rakentamisesta aiheutuvan häiriön minimaalisena.



Kuva: Rasmus Pedassaar

CASE

Pohjois-Pasilan Postipuistoon uusi kokonaan puurakenteinen asumisoikeuskohde

Asuntosäätiön asumisoikeustalo Pohjois-Pasilan Postipuistossa Helsingissä on osa kokonaan puurakenteista uudiskorttelia. Kortteliin rakentuu 200 asuntoa, joista 89 on Asuntosäätiön asumisoikeusasuntoja. Kohde valmistuu kokonaisuudessaan vuoden 2024 aikana.

Puun käyttö kohteen rakennusmateriaalina pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä koko rakentamisen elinkaaren ajan. Kohde on rakennettu CLT-tilaelementeistä, joita hyödyntämällä rakentamisen materiaalihukka ja ympäristöön aiheutuva häiriö on minimaalinen. CLT-tilaelementit valmistetaan tehtaassa ja asennetaan paikoilleen rakennustyömaalla.

Rakennuselementti puu näkyy myös kohteen asuntojen katoissa sekä ikkunanpielissä. Suunnitteluratkaisut, kuten aurinkopaneelit, ilmanvaihto, ovet ja ikkunat nostavat kiinteistön A-energialuokkaan.

Postipuiston kohteessa asumisviihtyvyyteen ja yhteisöllisyyteen on panostettu tarjoamalla asukkaille useita yhteistiloja sekä vehreitä viherhuoneita jokaisen porrashuoneen yhteyteen. Vihreys ja luonnonvalo on tuotu innovatiivisesti osaksi talon eri tiloja myös viherkattojen ja -seinämien avulla.

Ympäristövastuu osana työtämme



Asuntosäätiö on ollut mukana WWF:n toimistoille tarkoitettussa Green Office -järjestelmässä jo 15 vuoden ajan.

Green Officeen kuuluminen todentaa sitoumuksemme ympäristön kannalta

kestävien ja vastuullisten ratkaisujen edistämiseen toimitiloissamme sekä työn tekemiseen liittyvässä toiminnassa ja päätöksenteossa. Osana tätä työtä panostamme muun muassa jätteiden lajitteluun, paperitulostuksen vähentämiseen sekä vastuulliseen energiankäyttöön toimitiloissamme. Kertomusvuonna Green Office on näkynyt henkilöstöllemme erilaisin vaihtuvien teemojen ja kampanjoiden keinoin.

Green Officen Ilmastolaskuri laski raportoihimme lukujen valossa toimistomme hiilijalanjäljen kertomusvuoden osalta. Ilmastolaskurin mukaan Asuntosäätiön toiminnan seurauksena kulutettiin vuonna 2023 paperia 6 300 kilon ja 5,71 tCO₂:n

verran. Luvut pitävät sisällään tulostuspaperin lisäksi painotalolla painatetut materiaalit. Toimistolaitteiden, kuten näyttöjen, kannettavien tietokoneiden ja työpuhelimien, päästöt laskivat edellisvuodesta 5,6 tCO₂ eli 4 % samaan aikaan kun henkilöstömäärä kasvoi kertomusvuonna 7 %. Laitteiden yhteenlaskettu päästömäärä oli vuonna 2023 139,88 tCO₂ (2022: 45,48 t tCO₂).

Lennettyjä henkilökilometrejä kertyi kertomusvuoden aikana 21 049, eli 6,60 tCO₂:n verran. Tämä on noin 40 % vähemmän kuin vuonna 2022. Henkilökunnan kaiken liikenteen osalta päästöt ovat laskeneet 8 % vuodesta 2022. Laskenta pitää sisällään julkisen liikenteen sekä henkilöautoilla ajetut kilometrit.

Osana Green Officea alkuvuodesta toteutettu Kulutustapamittari-kysely kartoitti työtapojemme ympäristövaikutuksia vuoden 2023 osalta. Kyselyn

mukaan lähes 87 % työntekijöistämme tekee etätöitä lähes aina tai usein. 72 % työntekijöistämme korvaa työajalla tehtävät matkat lähes aina tai aina etäneuvotteluilla. Kyselyn tulokset osoittivat, että etenkin kierrätykseen, lajitteluun, hankintoihin sekä energiankulutukseen liittyvien toimintatapojen koetaan olevan henkilöstömme keskuudessa hyvällä tasolla.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tavoitteenamme on laatia suunnitelma, jossa määrittelemme tavoitteemme monimuotoisuuden edistämiseksi. Osana tätä työtä laadimme esimerkiksi omistuksessamme olevat metsäalueet kattavan hoitosuunnitelman alueiden monimuotoisuuden tukemiseksi. Asuntosäätiö omistaa metsää Kirkkonummella, Kuusamossa ja Siuntiossa.

Kestävä asumisen arki

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

Kestävän arjen edistämiseksi asumisoikeusasuntojemme asukkaat voivat myös seurata oman talonsa lämmityksen, sähkön ja veden kulutusta asiointikanava Kotikulmasta.

Olimme kertomusvuonna mukana valtakunnallisessa Motivan, Energiaviraston, työ- ja elinkeinoministeriön, valtioneuvoston kanslian, ympäristöministeriön ja Sitran Astetta alemmas -energiansäästökampanjassa. Jaoimme asukkaillemme energiansäästövinkkejä sekä kampanjan aikana että läpi kertomusvuoden. Kampanjan aikana nostimme esiin toimintamme energiansäästöön tähtääviä toimenpiteitä.

CASE

Suvelan uudiskortteleille HURRAA! -palkinto

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta palkitsi Asuntosäätiön, Espoon Asuntojen ja NAL Asuntojen rakennuttaman Suvelan uudiskorttelin HURRAA! -palkinnolla alkuvuodesta 2023. Tunnustus myönnetään erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutetulle rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle.

Asuntosäätiö rakennutti Suvelassa sijaitsevaan uudiskortteliin 68 uutta asumisoikeusasuntoa. Asunnot ovat osa 14 pistetalon muodostamaa

korttelikokonaisuutta, joka rakennettiin 1970-luvulla rakennettujen lamellikerrostalojen tilalle. Kirstinharjun asuinalue uudistui rohkeilla väreillä kyllästetyn korttelin myötä viihtyisämmäksi. Myös alueen asumisoikeusasuntojen tarjonta monipuolistui uusien asuntojen ansiosta.

Kirstinharjun kohteessa asukkaiden viihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä on tuettu asukkaiden käytössä olevien piha-alueiden ja oleskeluterassien avulla.



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 rakennusalalla.

Liiketoimintaa koskevan vastuullisuuden osalta toimintamme nojaa laatimaamme Toimintaohjeeseen (Code of Conduct), jossa kerromme Asuntosäätiön eettisen toiminnan perustan, eettisesti kestävät liiketoimintakäytännöt sekä eettisen toiminnan tavoitteet. Muita toimintamme eettisyyttä ohjaavia periaatteita ja politiikoita ovat huolellisuusvelvoite, Asuntosäätiön lähipiiriohje ja sijoitusstrategia, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn sijoitusohje sekä tietosuojan tukemista ohjaavat periaatteet.



Tavoite	Tehdyt toimenpiteet	Tavoitteen tila	Tavoitteet 2024
Ei tapauksia, joissa harmaata taloutta.	Raportoimme verojalanjäljen. Edellytämme rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneilta kuulumista Suomen Vastuu Groupin Luotettava Kumppani -palveluun. Käynnistimme hankintojen vastuullisten toimintatapojen määrittelyn.	 Ei tapauksia, joissa harmaata taloutta.	Hankintojen vastuullisten toimintatapojen määrittely ja mittareiden laatiminen vastuulliselle kumppanuudelle. Hallintosäännön päivittäminen. Sisäisen valvonnan toimintojen kartoittaminen.
Ei rikoksia, väärinkäytöksiä tai vakavia Toimintaohjeen poikkeamia.	Toimintaohjeuokiot järjestetty koko henkilöstölle. Ilmoituskanava otettiin käyttöön 1/2023.	 Ei rikoksia, väärinkäytöksiä tai vakavia Toimintaohjeen poikkeamia.	Hyvän hallintotavan prosessin määrittely.
Täytämme jatkuvasti lainsäädännön toiminnallemme asettamat tietosuojavaateet.	Tietoturva- ja tietosuojakoulutukset kaikille tiimeille sekä aktiivista viestintää tietoturvasta ja -suojasta henkilöstölle.	 Kertomusvuonna ilmeni 11 tietosuojapoikkeamaa (2022: 7).	Tietoturvaloukkausten määrän pienentyminen. Henkilöstön osaamisen vahvistaminen tietoturva- ja tietosuoja-asioissa.



-  Tavoite toteutui hyvin tai tehdyt toimenpiteet edistivät tavoitteen saavuttamista huomattavasti.
-  Tavoite toteutui osittain.
-  Tavoite ei toteutunut.

Henkilöstömme on sitoutunut Toimintaohjeeseen

Asuntosäätiön Toimintaohjeessa (Code of Conduct) kerrotaan Asuntosäätiön eettinen perusta ja eettisesti kestävä liiketoimintakäytännöt sekä eettisen toiminnan tavoitteet. Toimintaohje pohjaa Asuntosäätiön arvoihin: vastuullisuuteen, uteliaisuuteen ja asiakaskeskeisyyteen.

Asuntosäätiön jokainen työntekijä on sitoutunut noudattamaan Toimintaohjetta kaikessa toiminnassaan. Järjestimme kertomusvuoden alussa koko henkilöstölle toimintatapatuokiot, joissa keskusteltiin toimintatavoista Toimintaohjeen pohjalta.

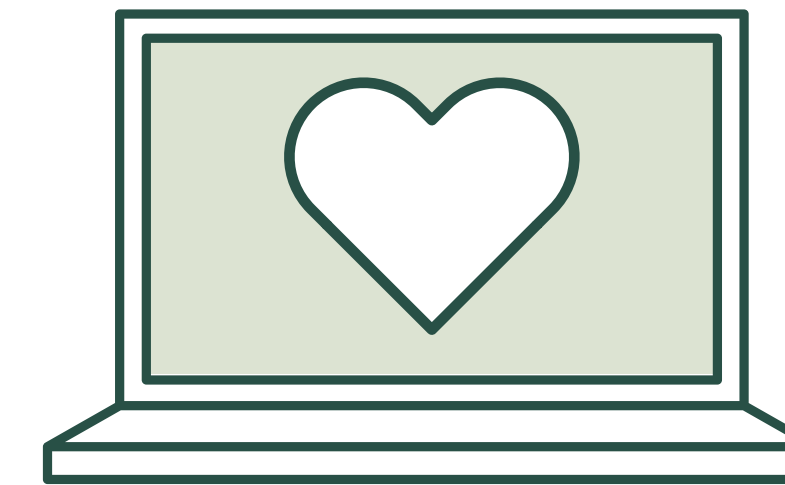
Otimme kertomusvuoden alussa käyttöön ilmoituskanavan väärinkäytöksistä ilmoittamista varten (Whistleblowing). Ilmoituskanavan avulla Asuntosäätiön sidosryhmät, kuten työntekijät, asiakkaat ja

yhteistyökumppanit, voivat raportoida poikkeamista tai rikkomuksista, jotka koskevat esimerkiksi lakeja, säännöksiä, hyviä liiketoimintatapoja tai Asuntosäätiön Toimintaohjetta. Kertomusvuoden aikana ei tehty yhtäkään toimenpiteisiin johtanutta ilmoitusta.

Kertomusvuonna asetimme tavoitteeksi sisäisen valvonnan toimintojen kehittämisen. Osana tätä kehitystä kartoitamme sisäisen valvonnan toimintojamme ja laadimme määritelmän valvonnan toimintaperiaatteista ensi vuonna.

Valmistauduimme lisäksi päivittämään organisaation toimintaa ohjaavan hallintosääntömme vuoden 2024 aikana. Hallintosääntöä täydennetään Asuntosäätiön hyvän hallinnon periaatteiden määrittelyllä.

0 ilmoitusta Asuntosäätiön toimintaa koskevista rikkomuksista tai poikkeamista



11 tietoturva-poikkeamaa (2022: 7)

Vastuullisia hankintoja

Toimimme läpinäkyvästi ja edellytämme samaa yhteistyökumppaneiltamme. Vaadimme kaikilta rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneiltamme kuulumista Suomen Vastuu Groupin Luotettava Kumppani -palveluun. Velvoitamme urakoitsijat noudattamaan tilaajavastuulakia ja säätelemme aliurakoinnin käyttämistä työmailla.

Asuntosäätiössä on käytössä tarjouspyyntöpalvelu hankkeiden kilpailutuksiin. Palvelun käytöllä ehkäisemme mahdollisia hankintoihin liittyviä väärinkäsityksiä sekä yhdenmukaistamme tarjouspyyntöjä urakoitsijoille. Valitsemme yhteistyökumppanimme huolellisesti ja huolehdimme asianmukaisesta kilpailutuksesta.

Selvitämme yhteistyökumppaneidemme taloudelliset toimintaedellytykset seuraamalla pakotelistauksia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran velvoitteen mukaisesti niissä kohteissamme, jotka on rahoitettu korkotukilainoilla. Laadimme kertomusvuoden aikana lisäksi toimintaohjeet yhteistyökumppaneidemme taloudellisten toimintaedellytysten varmistamiseksi.

Käynnistimme kertomusvuoden lopulla Vastuullisen hankinnan periaatteet -projektin. Projektin tuloksena tuotamme ohjaavat periaatteet, toimintatavat ja mittarit Asuntosäätiön tekemien hankintojen vastuullisuudelle.

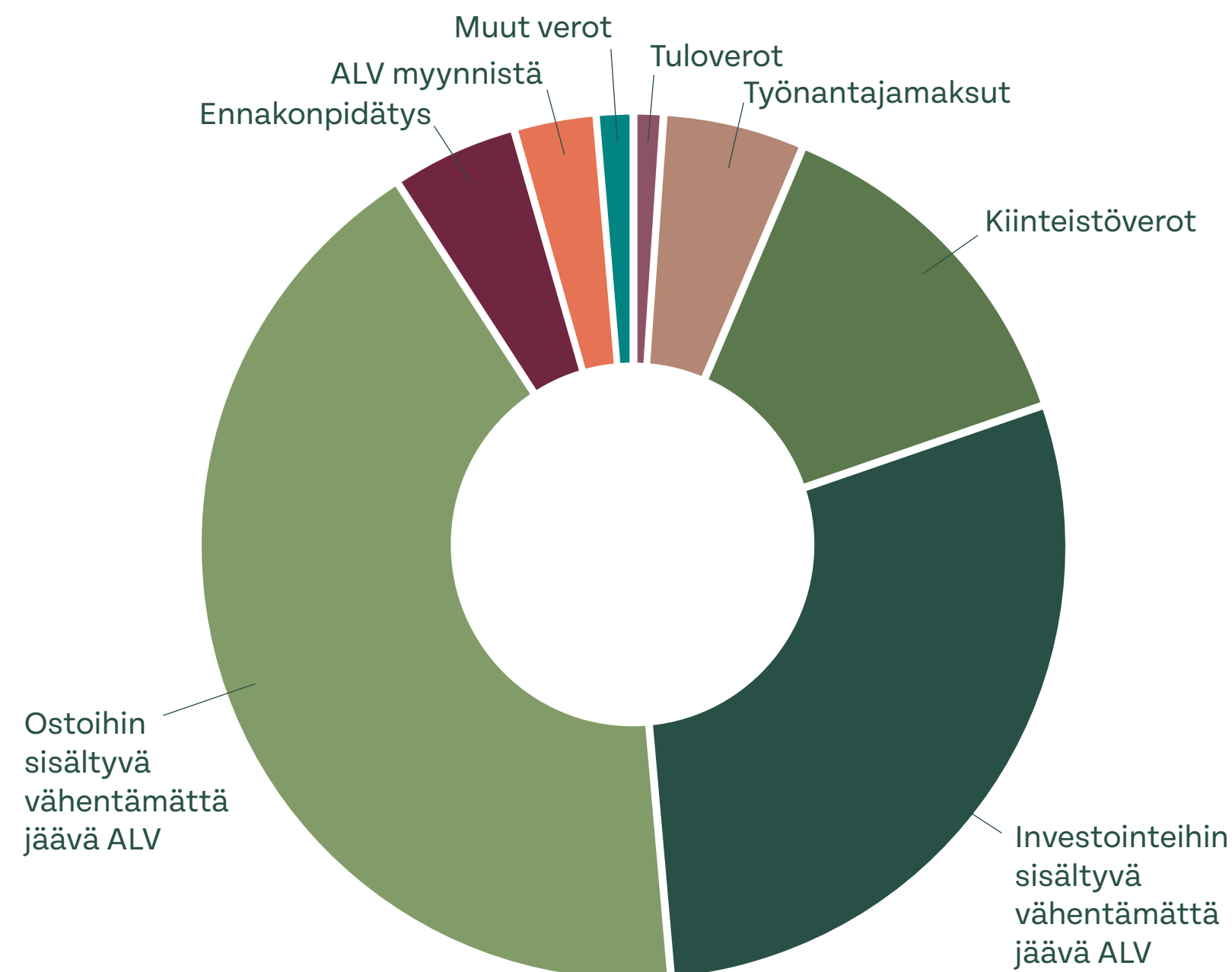
Ylläpidämme lähipiirirekisteriä ja lähipiiriohjetta ja meillä on nollatoleranssi lahjontaan ja korruptioon. Emme tarjoa, anna, ota vastaan tai pyydä lahjuksia, tai muillakaan keinoin tavoittele sopimatonta hyötyä.

Raportoimme verojalanjäljen

Osallistumme vastuullisena veronmaksajana yhteiskunnan toimintojen kehittämiseen ja ylläpitämiseen. Asuntosäätiön toiminta keskittyy kaikilta osiltaan Suomeen, jonne maksamme kaikki veromme. Vuonna 2023 maksoimme veroja koko konsernin osalta 47,3 miljoonaa euroa liikevaihtomme ollessa 194,8 miljoonaa euroa. Liikevaihtoomme suhteutettuna verojen osuus liikevaihdostamme oli 24,3 %.

Osana vastuullisuusohjelmaamme raportoimme kertomusvuonna ensimmäistä kertaa Asuntosäätiön verojalanjäljen. Verojalanjälki kuvaa taloudellista lisäarvoa, jota toimintamme tuottaa yhteiskunnalle. Verojalanjälkemme muodostuu kaikista maksamistamme veroista sekä veroluontoisista maksuista. Verojalanjälkeen sisältyvät siten maksamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset.

Asuntosäätiön verojalanjälki 2023



Tilikaudella maksettavat verot

Välittömät

Tuloverot	0,6 milj. euroa
Työnantajamaksut	2,5 milj. euroa
Kiinteistöverot	6,3 milj. euroa

Välilliset

Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV	13,7 milj. euroa
Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV	19,9 milj. euroa

Tilikaudella tilitettävät verot

Ennakonpidätys	2,3 milj. euroa
ALV myynnistä	1,4 milj. euroa
Muut verot	0,6 milj. euroa

Kaikki verot yhteensä 47,3 milj. euroa

Liikevaihto 194,8 milj. euroa

Verot suhteessa liikevaihtoon 24,3 %

Huolehdimme tietosuojasta

Kehitimme kertomusvuoden aikana tietosuojatoimintaa tiiviimmäksi osaksi toimintaamme. Järjestimme vuoden aikana henkilöstöllemme tiimikohtaiset infotilaisuudet tietosuojaan ja -turvaan liittyen. Lisäksi tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvät asiat ovat olleet esillä vuoden aikana henkilöstöinfoissa ja muussa sisäisessä viestinnässä.

Päivitimme kertomusvuoden aikana tietosuojaselosteitamme erityisesti asiakasrekisterin, työntekijärekisterin sekä rekrytoinnin osalta. Myös käsittelytoimien seloste päivitettiin etenkin myynnin ja asiakaspalvelun sekä henkilöstön tietojen osalta.

Tietosuoja-asioiden kehittämistä koordinoiva tietosuojaryhmä kokoontui säännöllisesti kertomusvuoden aikana. Kertomusvuoden aikana tehtiin yksi henkilötietopyyntö. Tietosuojaryhmä laati kertomusvuoden alussa arvion toimintaamme kohdistuvista tietosuojariskeistä.

Tietosuojavastaavan tietoon tuli yhteensä 11 tietosuojapoikkeamaa, joissa asiakkaan tietoja on välitetty virheellisesti tai tietoja on ollut näkyvissä väärälle henkilölle. Tyypillisimmin tietoturvapoikkeamat johtuivat inhimillisestä järjestelmän käyttäjän virheestä.

CASE

Toimintatapatuokiot toimintamme eettisyyden tukena

Järjestimme kertomusvuoden alussa koko henkilöstölle toimintatapatuokiot, joissa keskusteltiin toimintatavoistamme yhdessä laatimamme Toimintaohjeen (Code of Conduct) pohjalta. Toimintaohjeessamme kerromme Asuntosäätiön eettisen perustan ja eettisesti kestävästä liiketoimintakäytäntömme sekä eettisen toiminnan tavoitteemme.

Toimintatapatuokioissa asuntosäätiöläiset pääsevät pohtimaan toimintaohjeen

käytännön toteutumista yhdessä yli tiimirajojen. Vuoden 2023 toimintatapatuokiot käsitelivät muun muassa tietosuojaa sekä vastuullista kilpailutusta ja toimintaa yhteistyökumppaneiden kanssa.

Vuosittainen Toimintaohjeen läpikäynti on yksi keinoistamme varmistaa, että toimimme eettisesti oikein päivittäisessä työssämme ja toimintaohjeemme säilyy relevanttina kaikille asuntosäätiöläisille.



Kuva: Petri Juola

Tunnusluvut ja GRI-indeksi

Raportin kuvaus

Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti ja läpinäkyvästi tietoa toiminnastamme ja arvonluonnistamme. Tämä vastuullisuusraportti on Asuntosäätiön toinen 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-osiosta. Raportissa kuvataan Asuntosäätiön toiminnan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. 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 18.4.2024. Raportin yhteystaho Asuntosäätiössä: viestinta@asuntosaaatio.fi.

Tunnusluvut

Taloudelliset tunnusluvut

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

Taloudellisen vastuun tunnusluvut	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto (1 000 €)	194 765	186 356	192 828	191 558
Asuntojen käyttöaste, %	97,5	98,3	98,2	98,0
Asuntojen vaihtuvuus, %	14,9	15,0	14,2	15,5

Julkiselta sektorilta saatu avustus (1 000 €)	2023	2022	2021	2020
Korkotuki	4 896	31	0	0
Korkotukilainojen määrä	743 628	661 729	573 396	487 840
Vuosimaksulainojen määrä	219 366	265 330	318 474	373 866
Käynnistysavustukset	910	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)	2023	2022	2021	2020	Muutos 22-23	Muutos % 22-23	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Yhteensä	188 549	209 577	218 226	192 891	-21 028,0	-10,0 %	-8 649,0	-4,0 %
Sähkö	19 216	19 599	20 257	19 039	-383,0	-2,0 %	-658,0	-3,2 %
Uusiutuvan sähkön osuus %	100 %	100 %	100 %	100 %				
Lämpöenergia	183 780	189 978	197 969	173 852	-6 198,0	-3,3 %	-7 991,0	-4,0 %
Uusiutuvan energian osuus %	32,3 %	27,6 %	27,2 %	27,2 %		16,9 %		1,4 %

Energian ominaiskulutus (KWh/m ² /a)	2023	2022	2021	2020	Muutos 22-23	Muutos % 22-23	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Yhteensä	159,7	177,5	186,3	166,6	-17,8	-10,0 %	-8,8	-4,7 %
Sähkönkulutus	4	3,9	4,1	3,7	0,1	2,6 %	-0,2	-4,9 %
Lämmönkulutus, sääkorjattu	40,6	40,2	43,6	39	0,4	1,0 %	-3,4	-7,8 %

Energiankulutuksen vähentäminen	2023	2022	2021	2020
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	3,09	3,40	2,71	2,79
Energiankulutuksen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä, MWh		2 286	2 887	5 002

Vuoden 2023 energiatehokkuustoimenpiteet MWh ei saatavilla raportointiajankohtana.

Veden kulutus	2023	2022	2021	2020	Muutos 22-23	Muutos % 22-23	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Kokonaiskulutus (m ³)	1 479	1 542	1 632	1 645	-63,0	-4,1 %	-90,1	-5,5 %
Veden ominaiskulutus (l/m ³)	312	323	345	354	-11,4	-3,5 %	-22,0	-6,4 %

Jätteet	2023	2022	2021	2020	Muutos 22-23	Muutos % 22-23	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä (t)	17 193	21 210	19 998	19 668	-2 805,0	-14,0 %	0,0	0,0 %

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	2023	2022	2021	2020	Muutos 22-23	Muutos % 22-23	Muutos 21-22	Muutos % 21-22
Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ (scope 1)				Ei saatavilla		-100,0 %		0 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen, t CO ₂ (scope 2)	16 020	17 314	18 528	16 433	-1 294,4	-7,5 %	-1 214	-6,6 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen, t CO ₂ (scope 2)	16 380	24 229	25 848	25 096	-7 908,4	-32,6 %	-1 620,8	-6,3 %
Kasvihuonepäästöt yhteensä (t CO ₂)	16 020	17 314	18 528	16 433	-1 294,4	-7,5 %	-1 214	-6,6 %
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti CO ₂ kg/asm ²	24,38	26,18	28,65	24,61	-1,8	-6,9 %	-2,5	-8,6 %

Suorat kasvihuonekaasupäästöt sisältävät kiinteistöissä käytettyjen kylmäaineiden päästöt. Scope 1 -päästöjen osalta raportoimme maalämpöjärjestelmiin lisätyt kylmäaineet.

Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt sisältävät lämmön, sähkön ja veden päästöt.

Markkinaperusteisella luvulla tarkoitetaan kaukolämpötoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua.

Sijaintiperusteiset päästökertoimet ovat Energiateollisuus ry:n määrittelemät ja sähkön päästökerroin Fingridin määrittelemä (2023). Markkinaperustaisessa laskennassa on käytetty vuoden 2022 päästökertoimia, sillä kaikkia laskentavuodelle ilmoitettuja päästökertoimia ei ollut käytettävissä. Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti on ilmoitettu asuinneliömetriä kohden.

Sosiaaliset tunnusluvut

Asuntosäätiön henkilöstömäärä on se henkilöstömäärä, 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	2023	2022	2021	2020
Henkilöstön määrä tilikauden lopussa	151	140	124	109

Henkilöstötyytyväisyys ja suositteluhaluus	2023	2022	2021	2020
Henkilöstötyytyväisyys	3,96	3,99	3,96	3,8
Henkilöstön suositteluhaluus (eNPS)	55	58	64	-

Henkilöstön suositteluhalukkuutta on mitattu vuodesta 2021 alkaen.

Työsuhteiden laadut	2023	2022	2021	2020
Vakituiset yhteensä	140	130	121	99
Vakituiset, miehiä	63	53	50	41
Vakituiset, naisia	77	77	71	58
Määräaikaiset yhteensä	11	10	3	10
Määräaikaiset, miehiä	1	1	0	3
Määräaikaiset, naisia	10	9	3	7
Kokoaikaiset yhteensä	143	132	122	107
Kokoaikaiset, miehiä	63	53	50	44
Kokoaikaiset, naisia	77	79	72	63
Osa-aikaiset yhteensä	11	8	2	2
Osa-aikaiset, miehiä	1	1	0	0
Osa-aikaiset, naisia	10	7	2	2

Henkilöstöryhmien ja hallituksen sukupuolijakauma	2023	2022	2021	2020
Henkilöstö, miehiä	64	54	50	44
Henkilöstö, naisia	87	86	74	65
Johtoryhmä, miehiä	7	7	6	6
Johtoryhmä, naisia	3	3	3	2
Hallitus, miehiä	2	2	2	2
Hallitus, naisia	3	3	3	3

Määräaikaiset työntekijät sisältävät kesätyöntekijät. Kokoaikaiset työntekijät eivät sisällä kesätyöntekijöitä.

Henkilöstöryhmien ja hallituksen ikäjakauma	2023	2022	2021	2020
Henkilöstö				
Alle 30-vuotiaat	15	15	15	13
30–50-vuotiaat	89	79	65	54
Yli 50-vuotiaat	47	43	44	42
Johtoryhmä				
Alle 30-vuotiaat	0	0	0	0
30–50-vuotiaat	5	6	5	4
Yli 50-vuotiaat	5	4	4	4
Hallitus				
Alle 30-vuotiaat	0	0	0	0
30–50-vuotiaat	1	1	1	1
Yli 50-vuotiaat	4	4	4	4

Uudet työntekijät ja vaihtuvuus	2023	2022	2021	2020
Uudet työntekijät yhteensä				
Alle 30-vuotiaat	3	2	6	3
30–50-vuotiaat	15	16	12	10
Yli 50-vuotiaat	4	3	3	3
Uudet työntekijät, miehet	13	10	14	9
Uudet työntekijät, naiset	9	11	7	7
Kokonaisvaihtuvuus-%	7,4	8,6	7,5	5,7

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

Koulutustunnit	2023	2022	2021	2020
Koulutustunnit yhteensä, keskiarvo	25,9	36,3	28,5	18,9
Koulutustunnit, miehet	27,6	37,9	34,2	21,2
Koulutustunnit, naiset	25,0	35,5	24,4	17,6
Koulutustunnit, johto	48,6	57,6	54,4	25,5
Koulutustunnit, ylemmät toimihenkilöt	21,3	42,3	30,5	22,8
Koulutustunnit, toimihenkilöt	25,9	27,6	17,4	14,2

Työtaturman ja sairauspoissaolot	2023	2022	2021	2020
Työtaturmat	0	2	1	1
Sairauspoissaoloprosentti	2,6	1,78	0,93	1,03

Sairauspoissaoloprosentti: Sairauspoissaolopäivien määrä suhteessa kalenterivuoden päiviin.

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>Raportin kuvaus</u>
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Vuoden 2023 raportti on Asuntosäätiön toinen GRI:n mukainen vastuullisuusraportti. Vuoden 2022 osalta ei oikaistavia tietoja.
2-5	Raportoinnin varmennus	Ei ulkoista varmennusta.
Toimialat ja työntekijät		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	<u>Asuntosäätiö lyhyesti, Vastuullisuuden johtaminen, Hallinto ja lähipiiritoimet</u>
2-7	Palkansaajat	<u>Tunnusluvut.</u> Jaottelu alueittain ei ole oleellista.
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Emme raportoi vuokratyöntekijöitä erikseen lukumäärän pienuuden vuoksi. Vuokratyöntekijät työskentelevät Asuntosäätiön myynnissä asuntoesittelijöinä. Valmistauduimme ottamaan kaikkien kohteidemme myynnin, vuokrauksen ja isännöinnin omaan haltuumme 1.1.2024 alkaen.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	<u>Vastuullisuuden johtaminen, Hallinto ja lähipiiritoimet</u>
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen, Hallinto ja lähipiiritoimet</u>
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	<u>Hallinto ja lähipiiritoimet</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, Hallinto ja lähipiiritoimet, Toimintaohje</u>
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	<u>Vastuullisuuden johtaminen</u> . Ei kriittisiä huolenaiheita vuonna 2023.
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Hallituksen kestävyysosaamista on tuettu vuoden 2023 aikana asiantuntijan avulla.
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 lähipiiritoimet</u> . Toimitusjohtajalle maksetaan kuukausipalkka ja bonus. Toimitusjohtajalla on oikeus irtisanomisajan palkkaan. Palkitsemista ei ole kytketty kestävyysvaikutusten johtamiseen.
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	<u>Hallinto ja lähipiiritoimet</u> . Hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta. Toimitusjohtajan palkitseminen on sidottu konsernitason tavoitteisiin.

GRI-Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Vastuullisuusohjelma
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Vastuullisuuden johtaminen , Hyvinvoivat ihmiset , Eettinen liiketoiminta
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 2023.
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, jolle 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 2023.

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. Vuonna 2023 raportoimme ensimmäistä kertaa Asuntosäätiön verojalanjäljen, joka muodostuu kaikista maksamistamme veroista sekä veroluontoisista maksuista.
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
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Tunnusluvut

GRI-tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tietoja ei saatavilla. Kehitämme epäsuorien kasvihuonekaasujen päästöjen laskentaa. Laskennan tueksi laadimme vuonna 2023 vuoteen 2030 ulottuvan suunnitelman hiilineutraaliustavoittemme tukemiseksi. Suunnitelma sisältää hiilineutraaliuttamme edistävät toimenpiteet ja tavoitteet.
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	<u>Tunnusluvut</u>
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	<u>Tunnusluvut</u>
GRI 306: Jätteet (2020)		
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	<u>Kestävät kodit</u>
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	<u>Kestävät kodit</u> . 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	<u>Tunnusluvut</u> . 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> . Kehitämme työturvallisuuden- ja terveyden johtamisjärjestelmää sekä työturvallisuuden raportointia ja seuranta.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	<u>Hyvinvoivat ihmiset</u> . Kehitämme työturvallisuuden- ja terveyden johtamisjärjestelmää sekä työturvallisuuden raportointia ja seuranta.
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 2023 100 % 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 2023.
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 viranomaismääräyksiä sekä hyvää rakennustapaa.
416-2	Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	Ei tuotteiden/palveluiden turvallisuus- tai terveysnäkökulmista tulleita sakkoja tai tuomioita 2023.
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.

Asumiskustannukset, inflaatio ja korkojen nousu myllersivät asumisen koko ketjua ja toimialaa voimakkaasti vuonna 2023. Myös kesällä työnsä aloittaneen Suomen uuden hallituksen linjaukset vaikuttivat päättyneenä vuonna Asuntosäätiön toimintaan.

Asuntotuotanto ja -kysyntä olivat Suomessa korkealla edellisvuoteen saakka, mutta korkotason nousu ja kuluttajien heikko luottamus talouteen hidastivat päättyneen vuoden aikana merkittävästi omistusasuntojen kysyntää. Sen sijaan kysyntä kohtuuhintaista asumista kohtaan oli vilkasta asumisen kustannusten kasvaessa inflaation myötä. Erityisesti pääkaupunkiseudulla kohtuuhintaisten asuntojen tarve on edelleen suurempi kuin tarjonta.

Vapaaarahoitteisten asuntojen aloitukset leikkautuivat nopeasti vuonna 2023, ja ara-tuotannon osuus

asuntotuotannosta nousi yli 40 prosenttiin.

Ara-rahoituksella aloitettiin yli 8 600 uuden asunnon rakentaminen päättyneenä vuonna. Uusista asunnoista yli puolet rakentuu pääkaupunkiseudulle. Asuntosäätiön kaltaisten toimijoiden rakennuttama ara-tuotanto on perinteisesti nähty heikon suhdannetilanteen tasaajana. Petteri Orpon hallituksen linjaukset ennakoivat kuitenkin ara-tuotannon vähentymistä tulevina vuosina. Hallituksen linjaus uusien valtion tukemien asumisoikeusasuntojen rakentamisen lakkauttamisesta vaikuttaa yhteiskuntaan laajasti. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttaminen syventää rakennusalan laskusuhdannetta entisestään rakennusalan työttömyyden kasvaessa ja konkurssien lisääntyessä. Rakennusalan yritysten konkurssimäärät olivat vuoden lopussa ennätyskallisen korkealla.

Kaupungistuminen on jatkunut ennusteita voimakkaampana. Asuntoaloitusten määrän putoaminen päättyneenä vuonna alkaa näkyä markkinassa viiveellä, mikä nostaa asumisen hintaa entisestään. Kaupunkien elinvoiman näkökulmasta suunta on huono, esimerkiksi

palvelualojen työvoiman liikkuvuus ja ikääntyvän väestön siirtyminen kasvukeskuksiin palveluiden piiriin hidastuneen asumisen kalleuden myötä.

Asumisoikeustuotannon lakkauttaminen heikentää myös kaupunkisuunnittelua. Asumisoikeusasunnoilla on ollut merkittävä rooli kaupunkisuunnittelussa alueiden eriytymisen ehkäisemisessä. Asumisoikeusasuntojen tuotannolla voidaan hillitä segregatiota ja monipuolistaa asuntokantaa myös pitkään asuinalueen rakentamisen jälkeen täydennysrakentamisen kautta. Orpon hallituksen lakkautuspäätös aiheutti loppuvuonna paljon epävarmuutta, koska linjaus vähentäneen myös vapaaarahoitteisten asuntojen ja ara-vuokratuotannon rakentamista entisestään. Monen hallintamuodon korttelirakennushankkeet kaatuvat asumisoikeusasuntotuotannon lakkautuksen myötä.

Strategia

Asuntosäätiön strategiakausi päättyi vuoden lopussa. Vuosille 2020–2023 ulottuneen strategian päämääränä oli alan paras asiakaskokemus.

Asiakaskeskeisen strategian kulmakivinä olivat:

- *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 rakensi kilpailuetuaan yhdessä asiakkaidensa kanssa asiakaskeskeisyyden, vastuullisuuden, asumisen elinkaaren ja innostavan yrityskulttuuriin varaan.

Kertomusvuoden aikana valmisteltiin vuosille 2024–2027 uusi strategia, jossa huomioitiin myös vuoden 2023 aikana nopeasti muuttunut toimintaympäristö. Asuntosäätiön missiona on edelleen *Hyvä koti kaikille*. Asuntosäätiö tekee työtä hyvän asumisen ja onnellisten kotien puolesta. Työn pohjana on kohtuuhintaisen asumisen ja kestävien, turvallisten elinympäristöjen merkityksellisyys hyvässä asumisessa. Uuden strategiakauden visiona on *Kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta*. Asuntosäätiön päämääränä on vuonna 2027 olla tunnetuin ja halutuin kohtuuhintaisen asumisen tarjoaja Suomessa. Asuntosäätiön syvä asiantuntemus avaa asiakkaille oven parhaaseen kotiin elämän kaikissa vaiheissa.

Uuden strategian kulmakivinä ovat:

- *Parhaan asiakaskokemuksen kehittäminen*, minkä keskiössä ovat laadukkaat ja monipuoliset kodit turvalliseen asumiseen sekä asiakasymmärrykseen pohjautuvat palvelut ja sujuva asiakaskokemus. Tavoitteena on alan tyytyväisimmät ja pitkäaikaisimmat asiakkaat.

- *Toiminta ja vaikuttaminen vastuullisesti*, mikä näkyy kohtuuhintaisen ja kestäväen asumisen aktiivisena edistämisenä sekä vastuullisen työnantajan, kumppanuuden ja liiketoiminnan tapoina ja käytöntöinä. Tavoitteena on vastuullisimman toimijan ja hyvän työpaikan maine.
- *Toimivan asumisen rakentaminen kaupunkikeskuksissa*. Asuntosäätiö rakennuttaa kestäviä kortteleita ja viihtyisiä asuinympäristöjä kasvavissa kaupungeissa sekä tarjoaa elämän eri vaiheisiin sopivia koteja ja toteuttaa korjaukset oikea-aikaisesti. Tavoitteena on elinkaariviisaan asuntokannan jatkuva kasvu ja hyvä kunto.
- *Kohtuuhintaisuuden varmistaminen kilpailukykyisellä toiminnalla*, minkä pohjana ovat toiminnan tehokkuus ja sujuva yhteistyö kumppaniverkoston kanssa sekä kestävät talouden tukijalat ja hinta-laatusuhteeseen pohjautuva kilpailukyky. Tavoitteena on korkea käyttöaste ja kohtuulliset asumiskustannukset.

Rakennuttaminen

Asuntosäätiö rakennuttaa vuosittain uusia asuntoja, pääasiassa ara-asuntoja. Vuonna 2023 valmistui 204 asumisoikeusasuntoa Helsingin Kruunuvuorenrantaan ja Postipuistoon sekä Vantaan Kivistöön. Vuonna 2023 aloitettiin 270 uuden asunnon rakentaminen.

Helmikuussa valmistui 84 asumisoikeusasuntoa Helsingin Kruunuvuorenrannan merellisiin maisemiin. Asunnot sijoittuvat kahteen 8–9-kerroksiseen kerrostaloon sekä kerrostaloihin kytkeytyviin 2-kerroksisiin rivitalosiipiin. Myös Vantaan Kivistöön valmistui helmikuussa uusi asuinkohde, kun 58 asumisoikeusasuntoa valmistui kahdeksaan asuinkerrokseen muodoltaan silitysrautaa muistuttavaan kerrostaloon.

Ainutlaatuinen kokonaan puurakenteinen kerrostalokohde valmistui vuoden lopussa Helsingin Pohjois-Pasilan Postipuistoon. Keskuspuiston kupeessa sijaitsevaan puukortteliin valmistui 62 uutta asumisoikeusasuntoa. Kuusikerroksinen kohde on

rakennettu puisista CLT-tilaelementeistä. Rakentaminen toteutettiin legopalikkamaisesti siten, että puumoduulit nostettiin päällekkäin ja kytkettiin toisiinsa työmaalla. Tekniikan ansiosta talon rungon rakentaminen oli nopeaa ja ympäristöön aiheutuva häiriö minimaalinen. Postipuiston kohteessa on erityisesti panostettu yhteisöllisyyteen viihtyisien yhteistilojen, kuten viherhuoneiden, ja koko korttelin yhteisen leikkipihan keinoin. Vehreyttä talon ympäristöön tuovat porrashuoneiden väliin sijoitetut viherkatot ja -seinämät. Valmistunut kohde on Asuntosäätiön ensimmäinen kohde Postipuistossa.

Espoon Suvelassa sijaitseville Kirstinharjun uudiskortteleille myönnettiin helmikuussa HURRAA! -palkinto. Kirstinharjun uudiskortteleissa sijaitsee Asuntosäätiön vuonna 2022 valmistuneet 68 asumisoikeusasuntoa. Tunnustus myönnettiin erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutetulle rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Palkinto jaettiin yhdeksännen kerran. Kirstinharjun kahta uudiskorttelia

kiitettiin erityisesti erikorkuisten harjakattoisten asuinkerrostalojen ilahduttavan rohkeasta värityksestä ja siten lähialueesta erottuvasta ilmeestään.

Vuoden 2023 aikana Asuntosäätiö osallistui tarkoituksensa mukaisesti useisiin eri kaupunkikehityksen hankkeisiin, ja oli suunnittelemassa monipuolisia uusia asuinympäristöjä ja kaupunginosia strategiansa mukaisesti pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla.

Asuinalueiden kehittämisessä Asuntosäätiö tekee laajaa yhteistyötä kaupunkien ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa sekä alueiden kaavoitus- että toteutusvaiheessa. Kertomusvuonna Asuntosäätiö sai uusia tontteja yhteistyökumppaneilta neuvottelu-urakoiden myötä. Tontinhaku erityisesti kumppanuuksien kautta oli aktiivista. Hyvä tonttivaranto on edellytys tavoitteiden mukaiselle monipuoliselle tuotannolle.

Vuoden 2023 lopussa rakenteilla oli 470 asuntoa. Asuntosäätiö käynnisti kertomusvuonna Helsingin Verkkosaarella 38 asumisoikeusasunnon ja 32 Hitas-asunnon rakentamisen. Uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen käynnistyi vuoden aikana myös Kangasalan Lamminrahkan uudella asuinalueella, jonne rakentuu 82 asumisoikeusasuntoa. Lisäksi Jyväskylän Kangasrinteellä käynnistettiin 36 ja Helsingin Jätkäsaarella 82 asumisoikeusasunnon rakentaminen.

Suomen hallituksen linjaus asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttamisesta sai syksyn aikana lisää aikaa, ja uusille asumisoikeushankkeille myönnettiin haku aikaa vuoden 2023 loppuun saakka. Asuntosäätiö jätti useasta hankkeesta hakemuksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aralle. Katsauskauden jälkeen helmikuussa 2024 Suomen hallitus suuntasi 700 miljoonaa euroa asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen ja korjaamiseen. Lisäksi Aralle myönnettiin lisää aikaa uusien asumisoikeushankkeiden

käsittelyyn vuoden 2025 loppuun asti. Asuntosäätiön tavoitteena on käynnistää vuoden 2024 aikana 500 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttaminen.

Korjausrakentaminen jatkui vuoden aikana varsin aktiivisena, kun asumisoikeuskohteiden peruskorjaushankkeita jatkettiin. Peruskorjaushankkeiden toteutustapaa kehitettiin vuoden aikana suunnitteluvaiheen osalta niin, että asukkaat pääsevät jatkossa kuntokartoitusvaiheessa asuntokohtaisesti vaikuttamaan peruskorjausten toteutukseen. Peruskorjausten läpimenoajan lyhentämiseksi jatkettiin tahtituotantomallin pilotointia. Pilotoinnista saatiin positiivisia tuloksia sekä ajallisesti että korjaustyön laadun osalta.

Vuonna 2023 peruskorjattuja asumisoikeusasuntoja valmistui 23 asumisoikeuskohteessa, joissa peruskorjattiin 795 asuntoa. Kertomusvuonna käynnistettiin vuonna 2024 valmistuvia

korjaushankkeita 9 kohteessa, joissa on asumisoikeusasuntoja yhteensä 294.

Peruskorjaushankkeiden tavoitteita alemmat aloitusmäärät johtuivat pääasiassa rahoituspäätösten venymisestä. Peruskorjaushankkeilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua. Asuntosäätiön tavoitteena on toteuttaa perusparannus kaikissa 1990-luvun asumisoikeuskohteissa seuraavien kymmenen vuoden aikana.

Vuonna 2024 tavoitteena on peruskorjauksen valmistuminen 25 kohteessa, joissa peruskorjataan noin 650 asuntoa.

Asuminen

Asuntosäätiön omistuksessa oli vuoden 2023 lopussa 18 155 asuntoa, joista 17 080 oli asumisoikeusasuntoja, 725 valtion korkotukemia ja 350 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 32 eri paikkakunnalla ja vuokra-asunnot Espoossa, Helsingissä, Vantaalla, Tuusulassa ja Siuntiossa. Asuntojen kysyntä oli hyvällä tasolla vuonna 2023. Konsernin omistamien asuntojen käyttöaste oli 97,5 (2022: 98,3) prosenttia ja vaihtuvuus 14,9 (15,0) prosenttia. Käyttöaste aleni hieman vaihtuvuuden säilyessä hyvällä tasolla. Aasukkaat viihtyvät Asuntosäätiön tarjoamissa asunnoissa hyvin. Asukkaiden asiakastyytyväisyys kasvoi ja nettosuosittelemisindeksi oli 39 (36).

Kiinteistöjen pitkántähtäimen korjaussuunnitelma PTS:n mukaiset vuonna 2022 kilpailutetut hankkeet toteutettiin suunnitelmien mukaisesti vuoden 2023 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 2023 oli 194,8 miljoonaa euroa (2022: 186,4 milj. euroa) ja tilikauden tulos 1,1 miljoonaa euroa (1,6 milj. euroa). Liikevaihdon kasvuun (4,5 %) vaikutti erityisesti asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin vuodelle 2023 tehty 4,3 prosentin korotus.

Tilikauden 1.1.–31.12.2023 aikana myytiin maa-alueita Siuntion Pickalasta ja Espoon Espoonlahdelta, mikä vaikutti positiivisesti konsernin tulokseen. Vastaavasti konsernin tulokseen vaikutti negatiivisesti korkojen nousu ja inflaation takia kasvaneet kustannukset.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2023 oli 1 888,0 miljoonaa euroa (1 812,5 milj. euroa). Taseen loppusummaa kasvattivat rakennetut uudiskohteet sekä asumisoikeuskohteiden peruskorjaukset, joista kohteiden tasoa nostanut osuus aktivoitiin taseeseen. Investoinnit pysyviin vastaaviin tilikauden aikana oli 100,4 miljoonaa euroa (161,5 milj. euroa). Konsernin korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi tilikauden aikana 25,6 miljoonaa euroa (-9,5 milj. euroa).

Rakennuttamisen myytävän tuotannon liikevaihto on laskettu velattomin myyntihinnoin. Projektityhtiöiden yhtiölainaosuudet on esitetty taseen vieraassa pääomassa, yhteensä 19,7 miljoonaa euroa.

TUNNUSLUVUT	2023	2022	2021
Liikevaihto, milj. euroa	194,8	186,4	192,8
Liikevoitto	40,5	33,0	35,6
Liikevoitto %	20,8	17,7	18,5
Oman pääoman tuotto %	2,5	3,1	4,0
Omavaraisuusaste	36,1	36,5	36,0

Henkilöstö

Asuntosäätiön henkilöstömäärä jatkoi kasvua vuoden 2023 aikana. Uusia tehtäviä avautui erityisesti isännöinnin ja myynnin tehtäviin, kun Asuntosäätiö valmistautui ottamaan koko Suomen isännöinnin ja myynnin omaan hoitoonsa vuoden 2024 alusta alkaen. Uudenmaan ja Kanta-Hämeen ulkopuolisen Suomen kohteiden isännöinti ja myynti on hoidettu vuoden 2023 loppuun saakka Asuntosäätiön kumppaneiden toimesta. Koko Suomen haltuunoton tavoitteena on ennen kaikkea palvelun laadun ja tehokkuuden parantaminen yhtenäisillä toimintatavoilla sekä muutoksesta syntyvät kustannussäästöt.

Vuoden lopussa Asuntosäätiön henkilöstömäärä oli 151 (2022: 140).

Asuntosäätiössä työskenteli vuonna 2023 keskimäärin 148 (139) henkilöä.

	2023	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin	148	139	120
Henkilöstö 31.12.	151	140	124
Henkilöstökulut (1 000 €)	10 098	10 086	7 963

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 Aran 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 viranomaisien 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 Aran antamaa sijoitusohjetta.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi Asuntosäätiö tekee vaikuttamistyötä, ja suuntaa asuntotuotantonsa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin.

Vaikuttamistyö ja asuntotuotannon kohdentaminen pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin ehkäisevät Asuntosäätiön riskejä.

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.

Korkojen nousu ja inflaatio ovat nostaneet asukkaiden kuukausittaisia vastikkeita ja vuokria. Myös uudis- ja peruskorjaushankkeiden rahoituksen saamisessa on ollut haasteita inflaation ja talouden epävarmuuden vuoksi. Asuntosäätiöllä on toimintaohjeet rakennuttamiskumppanien taloudellisen aseman seurantaan, mikä vähentää taloudellista riskiä, joka saattaisi syntyä kumppanin mahdollisesta konkurssista.

Toiminnan kehittäminen

Asuntosäätiössä vietiin vuoden 2023 aikana päätökseen edellisvuonna käynnistetty Loikka-hanke, jonka tavoitteena oli asiakaskokemuksen parantaminen. Hankkeessa kehitettiin toimintatapoja, ja otettiin käyttöön toimintatapoja tukevia työvälineitä alan parhaan asiakaskokemuksen lunastamiseksi. Hanke kattoi mm. asiakaspalvelun, digitaalisen asioinnin ja asiakasviestinnän kehittämisen. Osana Loikka-hanketta Asuntosäätiö otti kertomusvuoden aikana käyttöön asiakkuudenhallintajärjestelmän.

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. Vuoden aikana jatkettiin Kenno-toiminnanohjausjärjestelmän kehittämistä ja valmisteltiin järjestelmän käyttöönottoa vuoden 2024 aikana.

Kertomusvuonna jatkettiin aktiivisesti hanketta, jossa kehitetään korjausrakentamiseen uutta toteutusmallia tahtituotannon periaatteisiin nojaten. Niin sanotun jonomallin pilotointia jatkettiin vuoden aikana Asuntosäätiön neljässä asumisoikeuskohteessa pääkaupunkiseudulla. Kohteet valmistuivat tavoitteiden mukaisesti, ja pilotoinnista saatiin hyviä tuloksia niin korjausajan kuin -laadunkin osalta.

Uuden asumisoikeuslain myötä asukkaiden vaikutusmahdollisuudet kasvoivat, ja kertomusvuonna asukkaiden yhteistyöelin Asofoorumi aloitti työnsä.

Asofoorumin toimikausi on kaksivuotinen, ja uudet edustajat yhteistyöelimeen valitaan vuoden 2024 syksyllä asukastoimikuntien puheenjohtajista.

Vuoden aikana valmistauduttiin henkilöstöä kouluttamalla sekä järjestelmiä kehittämällä syyskuussa 2023 muuttuneeseen asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan. Järjestysnumerot asumisoikeusasuntoihin muuttuivat valtakunnallisiksi ja niiden voimassaolo rajattiin kahteen vuoteen. Kuluttajat hakevat järjestysnumeron jatkossa kunnan sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aralta. Loppuvuonna 2023 oli voimassa siirtymäaika, jolloin asumisoikeusasuntoja pystyisi hakemaan sekä uudella että vanhalla kunnalta saadulla numerolla. Vanhojen kunnilta saatujen järjestysnumeroiden voimassaolo päättyi kertomusvuoden päättyessä.

Vastuullisuus

Asuntosäätiön vastuullisuusohjelmassa määritellään olennaiset vastuullisuusaiheet ja tavoitteet vastuullisuudelle sekä liitetään ne laajemmin kestäväen kehityksen viitekehyksen alle.

Vastuullisuusohjelman pohjana on laaja sidosryhmäkysely, jossa on kartoitettu kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat Asuntosäätiön toiminnassa. Kyselyyn ovat vastanneet Asuntosäätiön asukkaat, henkilöstö, perustajajärjestöt ja yhteistyökumppanit, palvelutuottajat sekä kaupungit ja kunnat. 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: vastuullisuus, uteliaisuus ja asiakaskeskeisyys. Vastuullisuusohjelma kokoaa Asuntosäätiön ja sen sidosryhmien keskeisimmät vastuullisuuden näkökohdat yhteen sekä ohjaa Asuntosäätiön vastuullisuustyötä ja toimenpiteitä sidosryhmien odotusten ja kestäväen liiketoiminnan tavoitteiden saavuttamiseksi.

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 ihmisoikeuksien ja vastuullisen liiketoiminnan edistämiseksi kiinteistö- ja rakennusalalla.

Vastuullisuusohjelman tavoitteina on:

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

Asuntosäätiön asukkaat ja työntekijät ovat tyytyväisiä ja viihtyvät pitkään

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asiakastyytyväisyys kasvoi tavoitteiden mukaisesti vuonna 2023. NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari. Se mittaa asiakkaan suositteluhalukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön NPS-luku vuonna 2023 oli 39 (2022: 36).

Kertomusvuoden lopussa päättyneessä Loikka-hankkeessa kehitettiin asiakaskokemusta parantamalla asiakasviestintää ja toimintatapoja sekä otettiin käyttöön uusia toimintatapoja tukeva asiakkuudenhallintajärjestelmä. Myös asumisoikeusasukkaiden asiointikanava Kotikulma uudistettiin.

Kehitimme peruskorjausprosessiamme kertomusvuoden aikana. Osana kehitystyötä toteutimme vuoden 2023 keväällä peruskorjauksiin liittyvän kyselyn 50 asumisoikeuskohteessamme. Kehittämisen myötä asukkaat pääsevät osallistumaan korjauksia edeltävään asuntokohtaiseen kuntotarkastukseen.

Asukkaiden yhteistyöelin Asofoorumi järjestäytyi ja aloitti kaksivuotisen toimikautensa vuoden 2023 alussa. Uuden asumisoikeuslain mukainen Asofoorumi on asukkaiden ja asumisoikeusyhteisöjen välinen yhteistyöelin, joka osallistuu aiempaa enemmän asumisoikeusasukkaiden asumisen kehittämiseen. Asofoorumi voi viedä asioita käsiteltäväksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallitukseen. Kertomusvuonna Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallituksen asukasjäsenten määrä

nostettiin kahdesta kolmeen. Hallituksen asukasjäsenet valitaan Asofoorumin jäsenistä.

Asuntosäätiö on panostanut johdonmukaisesti työntekijäkokemuksen kehittämiseen valmentavalla johtamisella. Asuntosäätiö mittaa joka toinen vuosi esihenkilötyön kehittymistä CLP-mittauksella. Vuoden 2023 keväällä toteutettu CLP-kysely kartoitti henkilöstön arvioita esihenkilötyön laadusta. Esihenkilötyön keskiarvoindeksi oli noussut edellisestä mittauksesta ja oli 78 (2021: 75).

Asuntosäätiön henkilöstön tyytyväisyyttä mitattiin vuonna 2023 vuoden lopussa OTE-henkilöstökyselyllä. OTE-henkilöstökyselyn kokonaisytyytyväisyyden tulos oli 3,96 (2022: 3,99) asteikolla 1–5. Henkilöstön suositteluhalukkuus eli eNPS oli 55 (2022: 54).

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

Kertomusvuonna Asuntosäätiön vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen puolesta väritti vahvasti Suomen hallitusohjelma, johon kirjattiin kesällä hallituksen linjaukset asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tukien lakkauttamisesta.

Hallitusohjelmassa linjattiin lisäksi aiempaa tarkemmasta ara-tuotannon kustannusten huomioimisesta osana

ara-vuokrien säilyttämistä kohtuullisella tasolla. Osana tätä linjausta hallitusohjelmassa esitettiin myös pitkien 40-vuotisten korkotukilainojen valtuuksien pienentämistä sekä lyhyiden 10-vuotisten korkotukilainojen lisäämistä. Asumisoikeusasuntojen korjausrakentamisen osalta hallitusohjelmassa linjattiin avustusten jatkamisesta.

Asuntosäätiö teki aktiivista vaikuttamistyötä ja keskittyi erityisesti vaikuttamaan asumisoikeustuotannon lakkauttamista koskevaan hallitusohjelman kirjaukseen. Asuntosäätiö toteutti vaikuttamistyötä sekä itse että yhdessä eri järjestöjen ja muiden toimijoiden kanssa. Vaikuttamistyön tavoitteena oli vaikuttaa hallitusohjelman kirjaukseen asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tukemisen lakkauttamisesta.

Vaikuttamista Asuntosäätiö teki päättäjille suunnatun suoran viestinnän, mediaviestinnän, päättäjätapaamisten sekä edunvalvontatoimijoiden kanssa tehtävän yhteistyön keinoin. Hallitusohjelman mukaisen asumisoikeusasuntojen tuotannon lakkauttamisen toteuttamista lykättiin kertomusvuoden lopulla vuoteen 2025. Hallitus lupasi myös nopeuttaa ara-kohteiden aloituspäätöksiä hankkeiden aloittamiseksi vastasyklisesti ja vaikuttavasti.

Kertomusvuonna Asuntosäätiö valmistautui vaikuttamistoimien avoimuutta ja läpinäkyvyyttä edistävän avoimuusrekisterin käyttöönottoon vuoden 2024 aikana. Asuntosäätiö ottaa avoimuusrekisterin käyttöön ja raportoi vaatimusten mukaisesti vaikuttamistyöstään myös

vastuullisuusraportissaan Asuntosäätiön vuosikertomuksessa.

Asuntosäätiön tavoitteena on nostaa vuosittain kodin merkitys laajemmin yleiseen keskusteluun, ja vuonna 2023 vietettiin kolmannen kerran valtakunnallista Kodin päivää. Asuntosäätiö toteuttaa vuosittain Kotionnellisuus-tutkimuksen, jossa tutkitaan suomalaisten asumista sekä kodin merkityksen suhdetta onnellisuuteen. Kotionnellisuus-tutkimuksen mukaan kodilla on keskeinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen. Koti on terveyden ja läheisten rinnalla suomalaisten tärkein onnellisuuden lähde.

Kaikki Asuntosäätiön kiinteistöt ovat hiilineutraaleja vuonna 2035

Asuntosäätiön tavoitteena on saavuttaa kiinteistöjen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Osana tätä tavoitetta Asuntosäätiö sitoutui kertomusvuonna eurooppalaisten Green Building Councilien yhteiseen #BuildingLife -hankkeeseen, jonka tavoitteena on päästövähennysten vauhdittaminen sekä kansallisella että EU-tasolla. Asuntosäätiö on sitoutunut kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti edistämään tavoitetta rakennetun ympäristön hiilineutraaliudesta vuoteen 2035 mennessä.

Asuntosäätiö pyrkii toimillaan monin tavoin hillitsemään ilmastonmuutosta. Asuntosäätiö on mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa (VAETS). Sopimuksen tavoitteena on vähentää energian käyttöä vähintään 7,5 prosenttia vuodesta 2017 vuoteen 2025 mennessä. Asuntosäätiö saavutti tavoitteen jo vuoden 2021 aikana.

Asuntosäätiö laati kertomusvuonna hiilineutraaliussuunnitelman tukemaan tavoitettaan hiilineutraaliudesta. Tiekartta tukee myös Asuntosäätiön päästölaskentaa havainnollistamalla Asuntosäätiön tulevaa päästökehitystä. Laskennassa on huomioitu organisaation nykyiset sekä pitkän tähtäimen suunnitelmassa (PTS) mainitut toimenpiteet.

Asuntosäätiö mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

Asuntosäätiöllä on Toimintaohje (Code of Conduct), jossa kerrotaan Asuntosäätiön eettinen perusta ja eettisesti kestävä 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: vastuullisuuteen, uteliaisuuteen ja asiakaskeskeisyyteen.

Otimme kertomusvuoden alussa käyttöön ilmoituskanavan väärinkäytöksistä ilmoittamista varten (Whistleblowing). Ilmoituskanavan avulla Asuntosäätiön sidosryhmät, kuten työntekijät, asiakkaat ja yhteistyökumppanit, voivat raportoida poikkeamista tai rikkomuksista, jotka koskevat esimerkiksi lakeja, säännöksiä, hyviä liiketoimintatapoja tai Asuntosäätiön Toimintaohjetta. Kertomusvuoden aikana ei tehty yhtäkään toimenpiteisiin johtanutta ilmoitusta.

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

Selvitämme yhteistyökumppaneidemme taloudelliset toimintaedellytykset seuraamalla pakotelistauksia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran velvoitteen mukaisesti niissä kohteissamme, jotka on rahoitettu korkotukilainoilla. Laadimme kertomusvuoden aikana lisäksi toimintaohjeet yhteistyökumppaneidemme taloudellisten toimintaedellytysten varmistamiseksi.

Käynnistimme kertomusvuoden lopulla Vastuullisen hankinnan periaatteet -projektin. Projektin tuloksena tuotamme ohjaavat periaatteet, toimintatavat ja mittarit Asuntosäätiön tekemien hankintojen vastuullisuudelle.

Näkymät vuodelle 2024

Toimintaympäristön heikot näkymät pitävät asuntorakentamisen alhaalla. Heikkoa suhdannetta pitkittänee rakennusinvestointien siirtyminen ja peruminen. Asuntosäätiö odottaa Orpon hallituksen ara-tuotantoa koskevia päätöksiä, ja jatkaa aktiivista vaikuttamista kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Rakennusalan heikossa suhdanteessa erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen aloitukset ovat pohjalukemissa, mutta hienoista kasvua voidaan ennakoida tuettujen asuntojen aloitusten osalta. Tätä tukee myös Orpon hallitusohjelman kirjaus

ara-tuotannon tehtävästä tasata suhdanteita. Tuetun asuntotuotannon aloituksia saattaa kuitenkin hidastaa rahoituspäätösten lykkäntyminen johtuen korkeiden korkojen nostamista vastike-/vuokratasoista.

Asuntosäätiön uusi strategiakausi on alkanut, ja Asuntosäätiö selvittää myös muiden Asuntosäätiön toimintaan sopivien asumismuotojen, kuten 10-vuotisilla korkotukilainoilla rahoitettavien vuokrakohteiden rakennuttamisen, kasvattamista. Lisäksi Asuntosäätiö panostaa jatkossakin asumisoikeuskohteidensa peruskorjauksiin ja jatkaa asumisen palveluiden kehittämistä asiakastyytyvyyden vahvistamiseksi.

Ennusteiden mukaan kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, minkä johdosta 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 pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa. Aasukkaiden 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.

Asuntosäätiön tavoitteena on käynnistää vuoden 2024 aikana noin 500 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto. Peruskorjaushankkeita asumisoikeuskohteissa on tavoitteena toteuttaa merkittävä määrä. Peruskorjauksilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumislaatua.

Omakustannusperiaatteella toimivana Asuntosäätiö joutui nostamaan omistamiensa asuntojensa vastikkeita ja vuokria vuodelle 2024 keskimäärin 8,1 prosenttia. Vastikkeita ja vuokria nostivat erityisesti korkeiden korkojen vuoksi nousseet lainanhoitokulut sekä yleinen kustannusten nousu, mm. voimakkaasti kallistuneet lämmitys- ja huoltokulut. Vuonna 2024 Asuntosäätiön asuntojen käyttöasteen ennakoidaan kuitenkin pysyvän hyvänä ja vaihtuvuuden pienenä.

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihdon ennakoidaan olevan vuonna 2024 noin 208 miljoonaa euroa ja tuloksen positiivinen.



Hallinto ja lähipiiritoimet

Asuntosäätiö

Säätiön nimi on Asuntosäätiö sr ja sen kotipaikka Espoon kaupunki. Vuosi 2023 oli Asuntosäätiö sr:n 72. 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 32 paikkakunnalla Suomessa. Yhtiö on aravalaisissa tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

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

Asuntosäätiön Asunnot Oy

Yhtiö 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

Yhtiön toimiala on vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) tarkoittamien vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen.

Asuntosäätiön Isännöinti Oy

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

Säätiön tehtävä

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

Asuntosäätiö voi toteuttaa tarkoitustaan välittömästi omassa toiminnassaan ja omistamiensa yhtiöiden kautta.

Asuntosäätiö voi harjoittaa sijoitustoimintaa lain sallimalla tavalla. Toimintansa rahoittamiseksi säätiö voi harjoittaa tarkoituksen toteuttamiseen läheisesti liittyvää rakennuttamis-, rakennus-, kiinteistöhuolto-, isännöinti-, konsultointi-, suunnittelu- ja kehittämistoimintaa sekä myydä maa-alueita, asuntoja sekä muita huoneistoja.

Asuntosäätiön tarkoitusta toteutetaan muun muassa tarjoamalla konsernin omistuksessa olevia noin 18 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoja kodeiksi asunnontarvitsijoille. Lisäksi tarkoituksensa toteuttamiseksi Asuntosäätiö tuottaa vuosittain mahdollisuuksiensa mukaan lisää uusia asuntoja eri rahoitusmuodoilla.

Säätiön hallinto

Asuntosäätiö sr:n valtuuskunta kokoontui yhden kerran toimintavuoden aikana. Valtuuskunnan puheenjohtajana toimi Lauri Muranen.

Säätiön hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 15 kertaa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Anne Viita.

Lisäksi vuoden aikana oli yksi valtuuskunnan, hallituksen ja johtoryhmän yhteinen kokous.

Asuntosäätiö sr:n toimitusjohtajana on toiminut Esa Kankainen.

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

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

Päättävät elimet

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.

VALTUUSKUNNAN JÄSENET VUONNA 2023

Perustajajärjestöjen nimeämät jäsenet:

Lauri Muranen	puheenjohtaja	SAK ry
Pasi Mustonen	I varapuheenjohtaja 18.4.23 saakka	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry
Janne Juvakka	II varapuheenjohtaja 18.4.23 saakka, I varapuheenjohtaja 19.4.23 alkaen	Invalidiliitto ry
Maria Kaisa Aula	jäsen 18.4.23 saakka	Väestöliitto ry
Hilkka Kemppi	II varapuheenjohtaja 19.4.23 alkaen	Väestöliitto ry
Suna Kymäläinen	jäsen	Vuokralaiset VKL ry

Asiantuntijajäsenet:

Pekka Leskinen	jäsen 18.4.23 saakka	puutarhaneuvos
Hanna Kuntsi	jäsen 19.4.23 alkaen	johtaja
Marketta Kyttä	jäsen	professori
Jaakko Sippola	jäsen	johtaja
Mari Vaattovaara	jäsen	professori
Mikko Viljakainen	jäsen	TkL, toimitusjohtaja

Hallitus

Asuntosäätiön asioita hoitaa ja sitä edustaa viisijäseninen hallitus. 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.

HALLITUS VUONNA 2023

Hallituksen jäsenet:

Anne Viita, puheenjohtaja

Eija Koivuranta, 1. varapuheenjohtaja

Stina Stavén, 2. varapuheenjohtaja

Juha Kotikangas

Marko Piirainen

Vuokralaiset VKL ry

Väestöliitto ry

Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry

Invalidiliitto ry

SAK ry

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.

JOHTORYHMÄ VUONNA 2022

Johtoryhmän jäsenet:

Esa Kankainen	johtoryhmän puheenjohtaja ja Asuntosäätiö sr -konsernin toimitusjohtaja
Katariina Haigh	hankekehitysjohtaja
Turkka Keravuori	rakennuttamisjohtaja
Johanna Otranen	viestintä- ja henkilöstöjohtaja
Matti Pasanen	talousjohtaja
Eva Petäjä	hallintojohtaja
Kimmo Rintala	asiakkuusjohtaja
Jari Riskilä	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n toimitusjohtaja
Tom Salomonson	myyntijohtaja
Jari Torppa	kehitysjohtaja

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	31.12.2023	31.12.2022
Tasearvo tilikauden alussa	6 664	6 664
Tasearvo tilikauden lopussa	6 664	6 664
Liiketapahtumat tytäryhteisöjen kanssa	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Palveluiden myynti	4 598	3 501
Palveluiden ostot	128	118
Saamiset tytäryhteisöiltä	1.1.-31.12.2023	31.12.2022
Lyhytaikaiset lainat	0	0
Siirtosaamiset	440	587
	440	587
Velat tytäryhteisöille	31.12.2023	31.12.2022
Siirtovelat	8	8
Vastuut ja vakuussitoumukset tytäryhteisöjen puolesta	31.12.2023	31.12.2022
Pantatut osakkeet	1 425	1 613
Pantatut kiinnitykset	700	700
Annetut takaukset	27 898	28 805
Yhteensä	30 023	31 118

Johdon palkat ja palkkiot

Asuntosäätiö sr:n, Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallituksille maksetaan kuukausipalkkio sekä kokouspalkkiot.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen jäsenille lukuun ottamatta toimihenkilöitä maksetaan kokouspalkkiot.

Seuraavana on ilmoitettu säätiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle säätiöstä ja säätiön tytäryhteisöistä maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärät, tytäryhteisöjen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat sekä johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot.

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Säätiöstä ja säätiön tytäryhteisöistä säätiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (1 000 €)	380	374
Tytäryhteisöjen hallitusten jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (jotka eivät sisälly edelliseen ryhmään) (1 000 €)	455	418
Muille johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot (jotka eivät sisälly edellisiin ryhmiin) (1 000 €)	792	746

Muut taloudelliset toimet Asuntosäätiössä

Asuntosäätiön henkilöstöllä on ollut mahdollisuus nimettyyn golf-pelioikeuteen osittain edustustehtävien hoitamista varten ja osittain henkilöstön työkyvyn ylläpitämiseksi. Lisäksi henkilöstö saa liikunta- ja kulttuuri- tai hierontaedun valinnan mukaan kahdesti vuodessa, tammikuussa ja heinäkuussa, 200 euroa/kerta.

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot on esitetty tilinpäätöksen sivulla 126.

TALOUDELLISET TOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN TYTÄRYHTEISÖN JA SÄÄTIÖN LÄHIPIIRIIN KUULUVIEN KANSSA (1 000 €)

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja sijaiset sekä tilintarkastajat		
Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	14	9
Asumisoikeussopimukset	38	23
Perheenjäsenet		
Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	8	2
Asumisoikeussopimukset	0	1

Yllä esitetyt asuntojen vuokra- ja asumisoikeussopimusten arvot sisältävät yhteenlasketut vuosivuokrat ja -vastikkeet.

Asuntosäätiön hallituksen jäsenten tiedot

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä.



Anne Viita

Hallituksen puheenjohtaja
Hallituksessa vuodesta 1996
Yo-merkonomi

Keskeinen työkokemus:

Vuokralaiset VKL ry: toiminnanjohtaja 1999–

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Sosiaaliturva-asioiden muutoksenhakulautakunnan varajäsen 2023–

Valtion asuntorahaston ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen johtokunnan jäsen 2022–

Kuluttajariitalautakunnan huoneen-
vuokrajaoston 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 2021–2024

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:

Ammattiopisto Spesia Oy: hallituksen jäsen 2017–
Validia Oy: hallituksen jäsen 2006–
Live-säätiön valtuuskunta:
puheenjohtaja 2004–



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: puheenjohtaja 2012–2021
Työväen Sivistysliitto TSL ry: hallintojohtaja 2010–2012
Auto- ja Kuljetusalan Työntekijäliitto
AKT ry: eri tehtävissä 1998–2020

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Kansan Sivistysrahasto KSR ry: varapuheenjohtaja 2023–
Porvoon kaupunginhallituksen ja valtuuston 1. varajäsen 2022–
Palkansaajien koulutussäätiön hallituksen ja
tutkintotoimikunnan puheenjohtaja 2021–

Asuntosäätiön johtoryhmän jäsenten tiedot



Esa Kankainen

Johtoryhmän puheenjohtaja 2011–
Rakennusinsinööri, EMBA

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeisimmät luottamustehtävät:

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



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: kaupungin-arkkitehti 2001–2010

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Kiinteistöliitto: hallituksen jäsen 2023–
Kiinko: hallituksen jäsen Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n
edustajana 2022–
Kiinteistöliitto Uusimaa: hallituksen
varapuheenjohtaja 2019–



Turikka 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, EMBA

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:

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden
neuvottelukunta: puheenjohtaja 2023–
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry: hallituksen
puheenjohtaja 2020–2023



Tom Salomonson

Johtoryhmän jäsen 2020–
merkonomi, EMBA

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. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
LIKEVAIHTO	194 765	186 356
Osuus osakkuusyritysten voitosta	5	6
Liiketoiminnan muut tuotot	334	926
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-107 466	-108 499
Varastojen lisäys-/vähennys+	347	-1 331
Ulkopuoliset palvelut	-1 304	-1 119
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-108 423	-110 949
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-8 338	-8 316
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1 472	-1 484
Muut henkilösivukulut	-288	-286
Henkilöstökulut yhteensä	-10 098	-10 086
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-32 642	-30 227
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	-72	-59
Liiketoiminnan muut kulut	-3 366	-3 004
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	40 503	32 963

Konsernin tuloslaskelma >>

KONSERNIN TULOSLASKELMA (1 000 €)	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	86	87
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	1 942	1 036
Arvonalent. vaihtuvien vast. arvopap.	-127	-1 035
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-21 613	-6 807
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-19 712	-6 719
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	20 791	26 244
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-573	-394
Laskennallinen verovelan muutos	-3 778	-4 754
Verot yhteensä	-4 351	-5 148
Vähemmistösuudet	-15 332	-19 500
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	1 108	1 596

Konsernin tase

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	290	293
Muut aineettomat hyödykkeet	2 963	2 521
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 253	2 814
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	213 519	212 725
Rakennukset ja rakennelmat	1 440 461	1 387 635
Koneet ja kalusto	1 196	1 115
Muut aineelliset hyödykkeet	1 103	1 117
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	51 946	40 428
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 708 225	1 643 020
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	5 373	5 441
Muut osakkeet ja osuudet	27 622	25 453
Sijoitukset yhteensä	32 995	30 894
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 744 473	1 676 728

[Konsernin tase >>](#)

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2023	31.12.2022
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Maaomaisuus	1 987	2 019
Keskeneräiset työt	21 166	22 277
Osakkeet	21 377	19 466
Ennakkomaksut	707	1 224
Vaihto-omaisuus yhteensä	45 237	44 986
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	4 072	4 072
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	4 072	4 072
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 487	1 325
Muut saamiset	1 657	985
Siirtosaamiset	2 021	751
Laskennalliset verosaamiset	106	224
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 271	3 285
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	38 333	37 653
Rahat ja pankkisaamiset	50 594	45 749
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	143 507	135 745
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 887 980	1 812 473

[Konsernin tase >>](#)

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2023	31.12.2022
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	35 553	33 957
Tilikauden voitto	1 108	1 596
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	38 816	37 708

[Konsernin tase >>](#)

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2023	31.12.2022
VÄHEMMISTÖOSUUDET	640 124	622 591
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	168 233	155 212
Asumisoikeusyhtiölainat	779 552	764 274
Laskennallinen verovelka	96 567	92 907
Muut velat	63 380	42 080
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 107 732	1 054 473
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 217	3 611
Asumisoikeusyhtiölainat	56 090	57 200
Saadut ennakot	6 248	5 798
Ostovelat	13 886	17 423
Muut velat	6 597	6 202
Siirtovelat	12 270	7 467
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	101 308	97 701
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 209 040	1 152 174
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 887 980	1 812 473

Emoyhtiön tuloslaskelma

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
LIKEVAIHTO	5 869 604,77	4 270 870,51
Liiketoiminnan muut tuotot	9 316,00	0,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 187 013,53	-1 247 911,52
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-209 316,95	-223 215,12
Muut henkilösivukulut	-34 206,39	-37 879,59
Henkilöstökulut yhteensä	-1 430 536,87	-1 509 006,23
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-53 826,36	-54 843,65
Liiketoiminnan muut kulut	-3 497 935,89	-2 641 904,96
LIKEVOITTO /-TAPPIO	896 621,65	65 115,67

Emoyhtiön tuloslaskelma >>

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	49 289,78	49 128,78
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	17 259,00	17 259,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	1 083,75
Muilta	16 458,76	1 004,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		
Muille	-52 049,91	-34 501,07
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	30 957,63	33 974,46
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	927 579,28	99 090,13
Tuloverot	-172 848,97	23 005,62
TILIKAUDEN VOITTO /TAPPIO	754 730,31	122 095,75

Emoyhtiön tase

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	39 323,96	78 647,91
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	13 994,16	13 994,16
Rakennukset ja rakennelmat	314 071,02	327 157,31
Koneet ja kalusto	4 248,34	5 664,46
Muut aineelliset hyödykkeet	62 087,75	62 087,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	394 401,27	408 903,68
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6 664 244,52	6 664 244,52
Muut osakkeet ja osuudet	5 102 046,45	5 102 046,45
Sijoitukset yhteensä	11 766 290,97	11 766 290,97
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 200 016,20	12 253 842,56

Emoyhtiön tase >>

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2023	31.12.2022
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	6 215,21	16 814,53
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	440 262,00	587 016,00
Siirtosaamiset	7 802,96	11 203,03
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	454 280,17	615 033,56
Rahat ja pankkisaamiset	2 004 051,36	1 522 210,43
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 458 331,53	2 137 243,99
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 658 347,73	14 391 086,55

Emoyhtiön tase >>

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Käyttörahasto	1 959 770,55	1 959 770,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	10 268 864,80	10 146 769,05
Tilikauden voitto/tappio	754 730,31	122 095,75
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	12 985 047,54	12 230 317,23
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	588 125,97	970 361,72
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	588 125,97	970 361,72
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	404 826,35	383 464,05
Saadut ennakot	10 948,40	10 556,01
Ostovelat	136 677,05	318 066,28
Velat saman konsernin yrityksille	7 752,00	7 752,00
Muut velat	157 961,90	243 289,44
Siirtovelat	367 011,52	227 279,82
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 085 177,22	1 190 407,60
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 673 303,19	2 160 769,32
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 658 350,73	14 391 086,55

Konsernin suora rahoituslaskelma

KONSERNIN SUORA RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	2023	2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Myynnistä saadut maksut	214 804	207 879
Maksut liiketoiminnan kuluista	-118 196	-118 690
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	96 608	89 189
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rah.kuluista	-21 613	-6 808
Saadut korot liiketoiminnasta	2 070	2 071
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset	-127	-1 035
Saadut osingot liiketoiminnasta	86	88
Maksetut välittömät verot	-573	-394
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	76 451	83 111
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-98 285	-94 605
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1 890	1 619
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoitukseen	-2 102	-1 740
Luovutustuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	0	500
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-98 497	-94 226

Konsernin suora
rahoituslaskelma >>

KONSERNIN SUORA RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	2023	2022
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Oma pääoma (vara-+asumisoikeusrahasto)	2 128	8 177
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0	0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	108 736	78 825
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-83 173	-88 198
Konserni/omistusyhteisyrityslainat	0	0
Luovutustulot rahoitusarvopapereista	0	0
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin	-808	-6 085
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	26 883	-7 281
FUUSIOSSA SIIRTYNEET RAHAVARAT	8	0
RAHAVAROJEN MUUTOS	4 845	-18 396
Rahavarat tilikauden alussa	45 749	64 145
Rahavarat tilikauden lopussa	50 594	45 749

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt lukuunottamatta rakennusaikaisia vaihto-omaisuuteen kuuluvia asunto-osakeyhtiöitä. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yhtiöistä on kerrottu liitetietojen kohdassa "Omistusosuudet konserniyrityksissä".

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

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

Rakennusaikaisten projektien tulot ja kulut on tuloutettu luovutuksen mukaisesti.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoon tai tätä alhaisempaan käypään arvoon. Keskenäiset tuotteet muodostuvat rakennusprojektien kertyneistä kuluista mukaan lukien tonttikustannukset.

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

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

Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden voitosta ja tappiosta on esitetty omana eränään.

Tuloslaskelman liitetiedot

LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	0	0	1 890	2 119
Suunnittelu ja rakennuttaminen	0	0	1 360	1 230
Vuokraustoiminta	515	478	190 827	182 010
Hallintopalvelut	4 598	3 501	12	11
Muu toiminta	757	292	676	986
	5 870	4 271	194 765	186 356

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 poisto aika 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	
	2023	2022	2023	2022
Palkat ja palkkiot	1 187	1 248	8 338	8 316
Eläkekulut	209	223	1 472	1 484
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	34	38	288	286
Henkilöstökulut yhteensä	1 430	1 509	10 098	10 086
Hallitukselle ja valtuuskunnalle maksetut palkkiot	110	112	227	190
Yhtiön palveluksessa tilikauden aikana keskimäärin	15	13	148	139

Tuloslaskelman liitetiedot >>

TILINTARKASTAJAN PALKKIOT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	25	27	170	171
Muut palvelut	0	0	23	52
	25	27	193	223
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	49	49	0	0
Muilta	17	17	86	88
Osinkotuotot yhteensä	66	66	86	88
Muut korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0	1	0	0
Muilta	17	1	1 942	1 036
Korkotuotot yhteensä	17	2	1 942	1 036
Rahoitustuotot yhteensä	83	68	2 028	1 124

Tuloslaskelman liitetiedot >>

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Korkokulut				
Muille	-52	-34	-21 613	-6 808
Muut rahoituskulut				
Arvon alentumiset rahoitusom. arvopapereista	0	0	-127	-1 034
Muut rahoituskulut yhteensä	0	0	-127	-1 034
Rahoituskulut yhteensä	-52	-34	-21 740	-7 842
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	31	34	-19 712	-6 718
VEROT				
	2023	2022	2023	2022
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	173	-23	573	394
Laskennallisen verovelan muutos	0	0	3 778	4 755
	173	-23	4 351	5 149

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	
	2023	2022	2023	2022
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	293	291
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	5	10
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-8	-8
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	290	293
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	79	118	2 521	2 519
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	1 535	957
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	0	0
Suunnitelman mukaiset poistot	-40	-39	-1 094	-955
Menojäännös tilikauden lopussa	39	79	2 962	2 521
MAA- JA VESIALUEET				
Menojäännös tilikauden alussa/lopussa	14	14	212 725	212 787
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	837	0
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-43	-62
Menojäännös tilikauden lopussa	14	14	213 519	212 725

Tuloslaskelman liitetiedot >>

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös tilikauden alussa	327	341	1 387 635	1 301 721
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	84 626	115 425
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-480	-497
Suunnitelman mukaiset poistot	-13	-14	-31 320	-29 014
Menojäännös tilikauden lopussa	314	327	1 440 461	1 387 635
KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös tilikauden alussa	6	8	1 115	1 174
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	382	186
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-19	0
Suunnitelman mukaiset poistot	-2	-2	-282	-245
Menojäännös tilikauden lopussa	4	6	1 196	1 115
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	62	62	1 117	780
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	0	342
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-14	-5
Menojäännös tilikauden lopussa	62	62	1 103	1 117
ENN.MAKSUT JA KESKENER.HANKINNAT				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	40 428	62 183
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	58 941	44 543
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-47 423	-66 298
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	51 946	40 428

Tuloslaskelman liitetiedot >>

SAAMISTEN ERITTELY	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset	440	587	0	0
Yhteensä	440	587	0	0
Siirtosaamiset	8	11	2 094	751

Olennaisimmat erät siirtosaamisissa koskevat rakentamisen suunnittelun ennakkomaksuja (1,411 milj. €), joista merkittävimmän yksittäisen kohteen osuus on 1,265 milj. € (Mossin puistokatu 3, Kangasala).

Tuloslaskelman liitetiedot >>

Taseen vastattavien liitetiedot

OMA PÄÄOMA	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
SIDOTTU OMA PÄÄOMA				
Peruspääoma				
Tilikauden alussa	2	2	2	2
Tilikauden lopussa	2	2	2	2
Arvonkorotusrahassto				
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
Käyttörahassto				
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	10 269	10 147	35 554	33 958
Tilikauden lopussa	10 269	10 147	35 554	33 958
Tilikauden voitto/tappio	755	122	1 108	1 596
Vapaa oma pääoma	11 024	10 269	36 662	35 554
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	12 985	12 230	38 816	37 708

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VÄHEMMISTÖOSUUDET

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

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VELKOJEN ERITTELY	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
PITKÄAIKAISET VELAT				
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	588	970	927 108	927 108
Muut velat	0	0	19 566	19 566
	588	970	946 674	946 674
LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Siirtovelat	8	8	0	0
Velat muille				
Siirtovelat	367	227	12 271	7 467
	367	1 182	12 271	97 701

Olenneisimmat erät siirtoveloissa koskevat keskeneräisiä rakennusprojekteja (8,722 milj. €) sekä 31.12.2023 erääntynyttä lainan suoramaksua (1,596 milj. €), joka veloitettiin tililtä 2.1.2024.

Aikaisemmin ostoveloissa esitetyt asunto-osakeyhtiöiden velkaosuudet on siirretty tilikaudella 1.1.-31.12.2023 rahoituslaitoslainoihin. Vertailukautta ei ole oikaistu vähäisen merkityksen vuoksi. Muutoksen vaikutus tilikaudelle 1.1.-31.12.2022 olisi 4.230.933,44 euroa.

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖIDEN VELAT

	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Vaihto-omaisuusyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	0	0	656	721

LASKENNALLISET VEROVELAT

	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoeroista johtuvat	0	0	55 510	52 336
Asuintalovarauksista johtuvat	0	0	39 791	39 327
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat	0	0	1 266	1 244
	0	0	96 567	92 907

Tuloslaskelman liitetiedot >>

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, Espoo			100 %	100 %
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 Jyväskylän Kangasrinteen Sananjalka			100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rakennuskohde Nro 22, Helsinki			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 %
OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ			Yhteisyritykset	
			2023	2022
Suurpellon Kehitys Oy, Espoo			50 %	50 %

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAKUudet JA VASTUUSITOUMUKSET

	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	3 199	3 199	9 890	11 029
Pantatut kiinteistökiinnitykset	1 600	1 600	2 804 710	2 679 349
Samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden puolesta				
Pantatut osakkeet	1 425	1 613	12 748	12 936
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	27 898	29 505	6 055	7 249
Muut vastuusitoumukset				
Takaukset muiden puolesta	0	0	1 298	1 298
Yhteensä				
Pantatut osakkeet	4 624	4 812	22 638	23 965
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	29 498	31 105	2 812 063	11 226
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	3	8	3	14
Myöhemmin erääntyvät	0	0	0	0
Yhteensä	3	8	3	14

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2023	2022	2023	2022
Vuokravastuut				
Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	433	493	433	493
Myöhemmin maksettavat	3 024	3 435	3 024	3 435
Yhteensä	3 457	3 928	3 457	3 928
Muut vastuut				
Lunastusvelvollisuus asumisoikeusmaksuihin	0	0	428 953	417 541

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 22. päivänä maaliskuuta 2024

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 8. päivänä huhtikuuta 2024

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.–31.12.2023.

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 soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos säätiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista 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 ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annetuista

tiedoista sekä siitä, että säätiön toimielinten jäsenille suoritetut 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

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Samuli Perälä

KHT

Onnella on osoite

 asuntosäätiö