

Asuntosäätiön vuosikatsaus 2024



Sisältö

Asuntosäätiö 2024	3	Hallinto	33
Asuntosäätiö lyhyesti	4	Asuntosäätiö	34
Toimitusjohtajan katsaus.....	5	Säätiön tehtävä	36
Kohokohdat 2024.....	8	Päättävät elimet	39
Hallituksen toimintakertomus.....	12	Lähipiiritoimet.....	42
Toimintaympäristö	13	Asuntosäätiön hallitus.....	45
Strategia	15	Asuntosäätiön johtoryhmä.....	47
Rakennuttaminen	16	Tilinpäätös	50
Asuminen	19	Konsernin tuloslaskelma.....	51
Taloudellinen asema.....	20	Konsernin tase	53
Henkilöstö	21	Emoyhtiön tuloslaskelma.....	57
Riskienhallinta	22	Emoyhtiön tase.....	59
Toiminnan kehittäminen	24	Konsernin suora rahoituslaskelma.....	62
Vastuullisuus	25	Tilinpäätöksen liitetiedot	64
Näkymät vuodelle 2025	31		



Finnoonsilta 17, Espoo

Onnella on osoite

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Mahdollistamme hyvää asumista ja onnellisia koteja yli 70 vuoden kokemuksella. Tavoitteenamme on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen ja kestävien, turvallisten elinympäristöjen rakentaminen.

Kaiken toimintamme ytimessä on vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Käytämme toiminnastamme saamamme varat omistamiemme kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen. Me uskomme, että onnellinen koti ja laadukas asuminen kuuluvat kaikille.

Tarjoamme koteja yli 30 paikkakunnalla ja asunnoissamme asuu yli 33 000

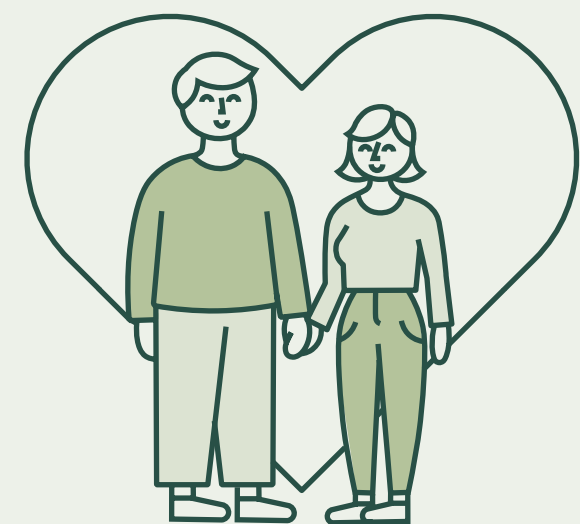
asukasta. Suurin osa asunnoistamme on asumisoikeuskoteja, tarjoamme myös vuokra- ja omistuskoteja. Kehitämme viihtyisiä ja kestäviä kortteleita yhdessä kumppaneiden ja muiden toimijoiden kanssa. Tavoitteenamme on käynnistää vuosittain noin 400 uuden asunnon tuotanto.



Asuntosäätiöllä on
Suomalainen Työ ry:n

Avainlippu-merkki osoituksena suomalaisesta alkuperästä ja työllistämisestä 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 **42,8**



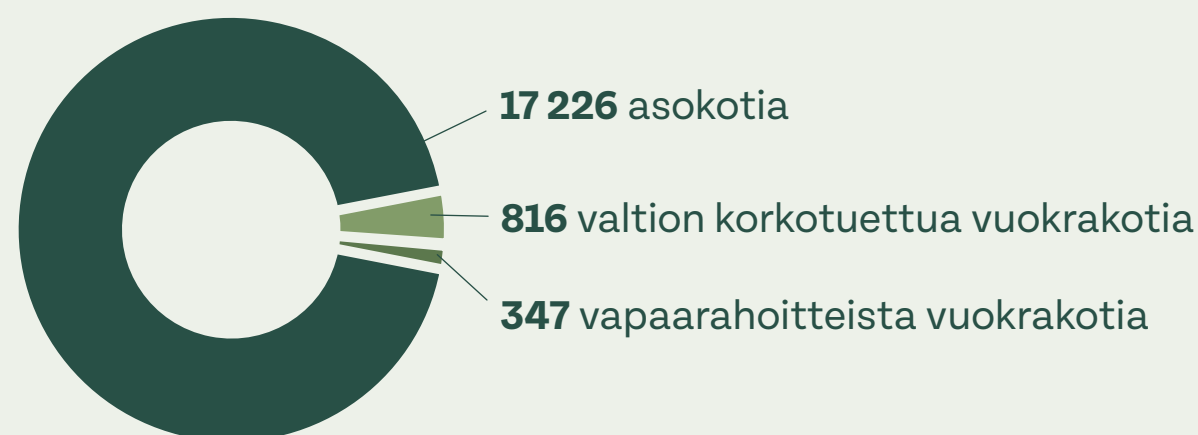
Yli

33 000

asukasta

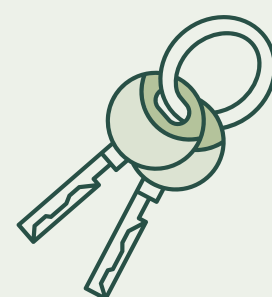


Koteja yhteensä
18 389



Liikevaihto
207,0
milj. euroa

Taseen loppusumma
1 998
milj. euroa
(31.12.2024)



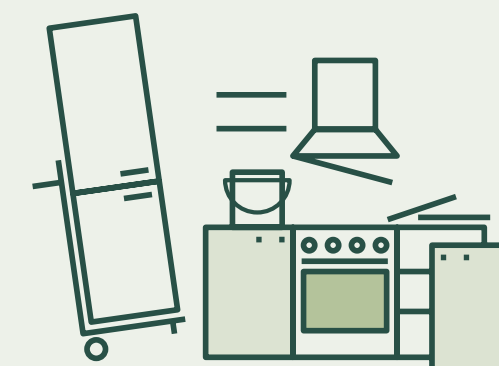
Käyttöaste

96,3 %



Vaihtuvuus

17,6 %



851

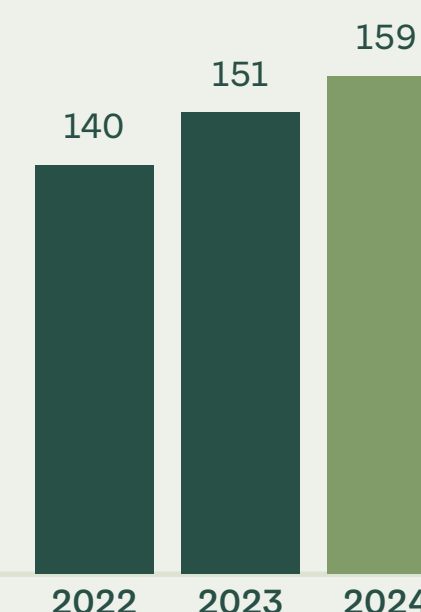
peruskorjattua
asokotia



694

kotia
rakenteilla
(31.12.2024)

Työntekijöiden
määrä



Henkilöstötyytyväisyys

eNPS **62**

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



Toimitusjohtajan katsaus vuodesta 2024

Kohtuuhintaisten kotien asialla

Vuotta 2024 väritti edellisvuoden tavoin taloudessa ja geopolitiikassa jatkunut yleinen epävarmuus sekä kuluttajien heikko luottamus talouteen. Kuluneena vuonna myös asumisen kustannukset jatkoivat nousuaan inflaation ja korkealla tasolla pysyneiden korkojen seurauksena. Epävarmuutta lisäsivät entisestään Suomen hallituksen tekemät leikkaukset sosiaalietuuksiin sekä linjaus asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamisesta. Samaan aikaan kaupungistuminen jatkuu edelleen ennusteita voimakkaampana.

Asuntomarkkinassa on ollut poikkeuksellisen paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä on pitänyt

markkinaehtoisten vuokrien nousua kurissa toistaiseksi. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja omakustannusperiaatteella toimivien asuntojen vuokra- ja vastikekustannusten ero kaventui kuluneena vuonna, mikä heijastui myös Asuntosäätiön toimintaan ja kilpailukykyyn.

Kohtuuhintaisia koteja ja hyvää asumista

Koimme katsausvuonna monia onnistumisia haastavan toimintaympäristön kirittämänä. Vuoden 2024 aikana Asuntosäätiön rakennuttamia asumisoikeuskoteja valmistui Helsingin Puotilaan ja Postipuistoon, Jyväskylän Kangasrinteelle

ja Nokian Ketolanmäelle. Asuntosäätiöllä oli kuluneena vuonna suunnitteilla myös useita kohtuuhintaisia asuntokohdehankkeita. Toteutimme katsausvuonna ennätysmäärän kiinteistöjemme elinkaarta parantavia peruskorjauksia, kun peruskorjasimme yhteensä 851 asumisoikeusasuntoa 38:ssa asumisoikeuskohteessamme.

Vuoden lopussa omistimme 18 389 asuntoa, joista 17 226 oli asumisoikeuskotia, 816 valtion korkotuettua vuokrakotia ja 347 vapaarahoitteista vuokrakotia.

Otimme katsausvuoden alussa kohteidemme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen oman henkilöstömme haltuun kaikilla toimipaikkakunnillamme.

Otimme isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen oman henkilöstömme haltuun.

Koko Suomen haltuunotto yhdenmukaistaa myynnin ja isännöinnin prosessejamme ja tukee palvelumme tasalaatuisuutta kaikkien kohteidemme osalta. Uudistimme myös puhelinjärjestelmämme osana asiakaspalvelumme kehittämistä.

Tavoitteidemme mukaisesti onnistuimme parantamaan asiakastyytyväisyyttä ja

asiakkaidemme suositteluhalukkuus jatkoi kasvamistaan. Asiakkaamme olivat tyytyväisiä erityisesti asuntojemme rauhallisuuteen sekä asiakaspalvelumme ystävällisyyteen ja ammattitaitoisuuteen.

Vaikuttamista kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi

Teimme läpi vuoden vaikuttamistyötä kohtuuhintaisen asumisen edellytysten turvaamiseksi. Nostimme kannanotoissamme aktiivisesti esille tarpeen asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen.

Hallituksen asumisoikeusasunto-tuotannon lopettamispäätös supistaa kohtuuhintaista asuntotarjontaa merkittävästi ja syventää entisestään

rakennusalan laskusuhdannetta rakennusalan työttömyyden kasvaessa ja konkurssien lisääntyessä.

Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan kaventuminen vaikuttaa merkittävästi koko hyvinvointiyhteiskunnan toimintaedellytyksiin kaupungistumisen edetessä. Asumisoikeusasuminen ja valtion tuella rakennetut vuokra-asunnot ovat osoittautuneet tehokkaiksi keinoiksi ehkäistä alueellista eriytymistä. Asumisoikeusasumisen avulla kaupungit voivat monipuolistaa asuntotarjontaansa sekä tukea kasvuaan työvoiman liikkuvuutta edistämällä.

Kohtuuhintaisen asumisen toteutuminen on turvattava myös tulevaisuudessa. On äärimäisen tärkeää, että Suomessa

on jatkossakin tarjolla erilaisia asumismuotoja sekä mahdollisuus kohtuuhintaiseen kotiin lähellä työtä ja palveluja.

Työtä hyvän asumisen ja onnellisten kotien puolesta

Kuluvan strategiakautemme visiona on olla kohtuuhintaisen asumisen ykkösvalinta. Katsausvuonna päivitimme toimintakaudelle 2024–2027 laatimamme strategian painopisteitä, jotta voimme vastata toimintaympäristömme muutoksiin.

Kohtuuhintaisen asumisen toteutuminen on turvattava myös tulevaisuudessa.

Tarkastelun perusteella nimesimme neljä kehitysohjelmää, joiden avulla tuemme strategiamme mukaisten tavoitteiden saavuttamista. Toimintaamme ohjaavat painopisteet ovat *kilpailukyvyn*

parantaminen, tyytyväiset asukkaat, uudistuotanto tulevaisuudessa ja asojärjestelmän kehittäminen.

Kiitän jokaista asuntosäätiöläistä merkittävästä työpanoksesta kuluneena vuonna. Kiitos myös asukkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme sujuvasta yhteistyöstä. Tästä on hyvä jatkaa yhteistä työtämme hyvän asumisen ja onnellisten kotien puolesta.

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja

Asuntosäätiö-konserni

Vuoden 2024 kohokohdat



Otimme asuntojen myynnin, vuokrauksen ja isännöinnin omaan haltuumme kaikilla toimipaikkakunnillamme.

Nokian Ketolanmäelle valmistui 38 uutta asumisoikeusasuntoa.

Asuntosäätiö osallistui Oikotien Vastuullinen Kesäduuni -kampanjaan.

33 asumisoikeuskodin rakentaminen käynnistyi Tampereen Hervannassa.

54 asumisoikeuskodin rakentaminen käynnistyi Tampereen Ojassa.

Otimme käyttöön uuden puhelinpalvelujärjestelmän.

62 asumisoikeuskodin rakentaminen käynnistyi Vantaan Myyrmäessä.

103 asumisoikeuskodin rakentaminen käynnistyi Helsingin Kruunuvuorenrannassa.

Helsingin Puotilaan valmistui 45 uutta asumisoikeusasuntoa.

Asuntosäätiön isännöitsijöiden vetäminä pidettiin 685 vuosittaista asukaskokousta.

103 asumisoikeuskodin ja 38 vuokratilin rakentaminen käynnistyi Espoon Finnoossa.

Jyväskylän Kangasrinteelle valmistui 36 asumisoikeusasuntoa.

Espoon Finnooseen valmistui 91 uutta vuokra-asuntoa.

Asuntosäätiö sai mittaushistoriansa parhaan tuloksen Luottamus&Maine-tutkimuksessa.

Asuntosäätiö sijoittui neljänneksi parhaaksi kesätyönantajaksi Oikotien Vastuullinen kesäduuni -tutkimuksessa.

Asuntosäätiön lanseeraamaa Kodin päivää vietettiin neljättä kertaa.

66 asumisoikeuskodin rakentaminen käynnistyi Tampereen Hervannassa.

Helsingin Pohjois-Pasilan asumisoikeuskortteli täydentyi 23 asunnolla.



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.

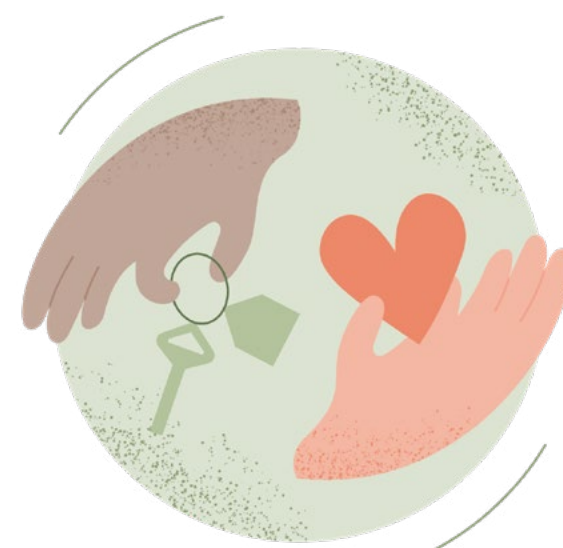
Visiomme

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.

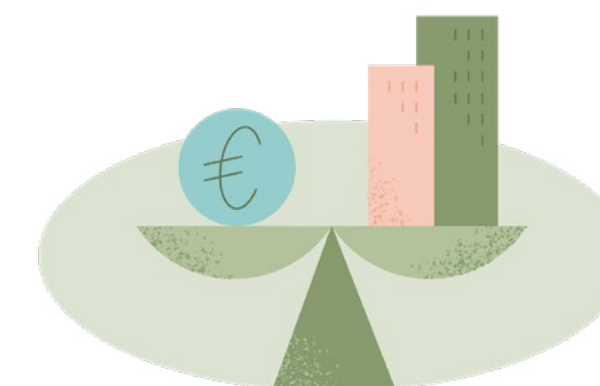
Tavoitteena elinkaariviisaan asuntokannan jatkuva kasvu ja hyvä kunto.



Toimimme ja vaikutamme vastuullisesti

Kohtuuhintaisen ja kestävän 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.



Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Asuntosäätiö toimii asuinkiinteistötoimialalla, ja sen toimintaan vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden ja -rakentamisen tilanne ja kehitys Suomessa. Toimintaympäristö oli varsin haastava katsausvuonna 2024. Yleinen epävarmuus jatkui niin talouden kuin geopolitiikan osalta. Viime vuotta leimasi kuluttajien heikko luottamus talouteen, mitä lisäsivät entisestään Suomen hallituksen tekemät leikkaukset sosiaalietuuksiin. Samaan aikaan asumisen kustannukset jatkoivat nousua inflaation ja vielä korkealla tasolla pysyneiden korkojen seurauksena.

Asuntosäätiön omistamissa asunnoissa valtaosassa toimitaan omakustannusperiaatteella, ja Asuntosäätiö

joutuikin nostamaan omistamiensa asuntojen 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.

Markkinassa on poikkeuksellisesti ollut paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä on pidättänyt markkinaehtoisten vuokrien nousua toistaiseksi. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja omakustannusperiaatteella toimivien asuntojen vuokra- ja vastikekustannusten ero kaventui vuoden aikana heikentäen Asuntosäätiön asuntotarjonnan kilpailukykyä.

Kuluneena vuonna asuntorakentamisen määrät laskivat finanssikriisiä matalammalle tasolle, eikä valtion tukema rakentaminen tasoittanut tilannetta riittävästi. Petteri Orpon hallituksen linjaukset ennakoivat merkittävää aratuotannon vähentymistä tulevina vuosina. Hallituksen linjaukset tiettyjen tuettujen tuotantomuotojen loppumisesta, leikkaukset investointiavustuksista sekä valtion tukeman asuntotuotannon valtuuksien pienentäminen supistavat kohtuuhintaista asuntotuotantoa merkittävästi tulevina vuosina.

Samaan aikaan kaupungistuminen jatkuu edelleen ennusteita voimakkaampana. Vähäinen asuntorakentaminen tuleekin nostamaan lähivuosina

asumisen hintaa entisestään. Kaupunkien elinvoiman näkökulmasta suunta on erittäin huono. Palvelualojen työvoiman liikkuvuus ja ikääntyvän väestön siirtyminen kasvukeskuksiin palveluiden piiriin hidastunee asumisen kalleuden myötä.

Esimerkiksi linjaus uusien valtion tukemien asumisoikeusasuntojen rakentamisen lakkauttamisesta vaikuttaa yhteiskuntaan laajasti. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttaminen syventää rakennusalan laskusuhdannetta

entisestään rakennusalan työttömyyden kasvaessa ja konkurssien lisääntyessä. 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. Monen hallintamuodon korttelirakennushankkeet kaatuvat asumisoikeusasuntotuotannon lakkautuksen myötä.

Linjaus uusien valtion tukemien asumisoikeusasuntojen rakentamisen lakkauttamisesta vaikuttaa yhteiskuntaan laajasti.

Strategia

Asuntosäätiön strategia kattaa vuodet 2024–2027, ja 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.

Asuntosäätiön strategian kulmakiviä ovat:

- **Kehitämme parasta asiakaskokemusta.**
Laadukkaat ja monipuoliset kodit turvalliseen asumiseen. Asiakasymmärrykseen pohjautuvat palvelut ja sujuva asiakaskokemus.
- **Toimimme ja vaikutamme vastuullisesti.**
Kohtuuhintaisen ja kestävän asumisen aktiivinen edistäminen. Vastuullisen työnantajan, kumppanuuden ja liiketoiminnan tavat ja käytännöt.
- **Rakennamme toimivaa asumista kaupunkikeskuksissa.**
Kestäviä kortteleita ja viihtyisiä asuinympäristöjä kasvavissa kaupungeissa. Elämän eri vaiheisiin sopivat kodit ja niiden oikea-aikainen korjaustoiminta.
- **Varmistamme kohtuuhintaisuuden kilpailukykyisellä toiminnalla.**
Toiminnan tehokkuus ja sujuva yhteistyö kumppaniverkostojen kanssa. Kestävät talouden tukijalat ja hinta-laatusuhteeseen pohjautuva kilpailukyky.

Toimintaympäristössämme tapahtuneisiin muutoksiin vastataksemme tarkastelimme katsausvuonna uudelleen toimintakaudelle 2024–2027 laatimamme strategian painopisteitä. Toimintaympäristössämme tapahtuneiden muutosten myötä Asuntosäätiö nimesi neljä kehitysohjelmaa, joiden avulla varmistetaan strategiassa onnistuminen.

Kehitysohjelmat ovat:

- kilpailukyvyn parantaminen
- tyytyväiset asukkaat
- uudistuotanto tulevaisuudessa
- aso-järjestelmän kehittäminen.



Mossin puistokatu 26, Kangasala

Rakennuttaminen

Asuntosäätiö rakennuttaa vuosittain uusia asumisoikeus-, vuokra- ja omistusasuntoja. Rakennuttamamme asunnot ovat pääasiassa valtion tuella rakennettuja asuntoja.

Uudisrakennuttaminen

Vuonna 2024 valmistui 146 uutta asumisoikeusasuntoa Helsinkiin, Jyväskylään ja Nokialle. Espoon Finnooseen valmistui lisäksi 91 uutta vuokra-asuntoa. Vuonna 2024 aloitettiin 503 uuden asunnon rakentaminen.

Tammikuussa 2024 Nokian Ketolanmäelle Nokian ja Tampereen seudun pääväylien yhteyteen valmistui 38 asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeuskohde on Asuntosäätiön ensimmäinen Nokialla.

Helsingin Puotilaan valmistui kesäkuussa 2024 uusi 45 asumisoikeusasunnon kohde Puotilan vanhan ostoskeskuksen paikalle. Vanhan ostoskeskuksen purkutyöt toteutettiin kestävästi EU:n vihreän kehityksen ohjelman Green Dealin mukaisesti. Puotilan uudiskohteen asukkaillemme järjestettiin tupaantuliaisjuhlat yhteistyössä naapuritontille oman kohteensa rakennuttaneen Lumo Kotien kanssa.

Jyväskylän Kangasrinteelle valmistui elokuussa 36 uutta asumisoikeusasuntoa. Kattavien lähipalveluiden kupeessa sijaitseva kuusikerroksinen talo on rakennettu viistoittain, mikä mahdollistaa asukkaille viihtyisyyttä ja rauhaa kotona ja parvekkeella oleiluun. Elokuussa valmistuivat uudet korkotuetut vuokra-asunnot myös

Espoon Finnoon ytimeen. Kolmetoistakerroksisen, 91 asuntoa käsittävän kohteen asuntojen hakijavalinnat perustuvat hakijoiden asuntotarpeeseen, varallisuuteen ja tuloihin.

Vuonna 2024 aloitettiin 503 uuden asunnon rakentaminen.

Helsingin Pasilan Postipuistossa sijaitseva kokonaan puurakenteinen asumisoikeuskohteemme täydentyi loppuvuodesta 2024 27 uudella asumisoikeusasunnolla. Kuusikerroksisessa kohteessa on yhteensä 89

asumisoikeusasuntoa. Kohde on rakennettu puisista CLT-tilaelementeistä moduuleja päällekkäin nostamalla ja toisiinsa kytkemällä suoraan 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.

Vuoden 2024 aikana Asuntosäätiö osallistui tarkoituksensa mukaisesti useisiin kaupunkikehityksen hankkeisiin ja oli strategiansa mukaisesti suunnittelemassa monipuolisia uusia asuinympäristöjä ja kaupunginosia pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla.

Asuntosäätiö tekee asuinalueiden kehittämisessä laajamittaista yhteistyötä kaupunkien ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa sekä alueiden kaavoitus- että toteutusvaiheessa.

Vuoden 2024 lopulla Asuntosäätiöllä oli rakenteilla 694 asuntoa. Asuntosäätiö käynnisti Tampereella 33 uuden asumisoikeusasunnon rakennuttamisen Ojalaan sekä 54 uuden asumisoikeusasunnon rakennuttamisen Hervantaan. Uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen käynnistyi vuoden 2024 aikana myös Helsingin Kruunuvuorenrannassa, jonne rakentuu 103 asumisoikeusasuntoa, sekä Vantaan Myyrmäessä, jonne rakentuu 62 asumisoikeusasuntoa. Lisäksi Espoon Finnoossa käynnistyi 103 asumisoikeusasunnon ja 38 vuokra-asunnon rakentaminen.

Lisäksi käynnissä oli vuoden lopulla 32 Hitas-asunnon ja 38 asumisoikeusasunnon rakentaminen Helsingin Verkkosaassa, 82 asumisoikeusasunnon rakentaminen Helsingin Jätkäsaassa sekä 82 asumisoikeusasunnon rakentaminen Kangasalan Lamminrahkassa.

Korjausrakennuttaminen

Asuntosäätiön tavoitteena on peruskorjata 1990-luvulla rakennettuja asumisoikeuskohteita niin,

Vuonna 2024 Asuntosäätiö peruskorjasi 851 asumisoikeusasuntoa 38 kohteessa.

että viimeisimmät korjattavat kohteet valmistuvat 2030-luvun aikana. Peruskorjaushankkeilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumisviihtyvyyttä.

Korjausrakentaminen oli kuluneena vuonna aktiivista ja hankkeita valmistui ennätysmäärä. Vuoden 2024 aikana Asuntosäätiö peruskorjasi 851 asumisoikeusasuntoa 38 kohteessa. Lisäksi 44 kohteessa käynnistettiin peruskorjaushankkeet, jotka valmistuvat vuonna 2025.

Vuonna 2025 tavoitteena on peruskorjauksen valmistuminen noin 40 kohteessa, joissa peruskorjataan 950 asuntoa.

Asuminen

Asuntosäätiön omistuksessa oli vuoden 2024 lopussa 18 389 asuntoa, joista:

- 17 226 oli asumisoikeusasuntoja
- 816 valtion korkotukemia ja
- 347 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Asuntosäätiön asumisoikeusasunnot sijaitsevat 33 eri paikkakunnalla ja vuokra-asunnot Espoossa, Helsingissä, Vantaalla, Tuusulassa ja Siuntiossa.

Konsernin omistamien asuntojen käyttöaste oli katsausvuonna 96,3 prosenttia (2023: 97,5 %) ja vaihtuvuus 17,6 prosenttia (2023: 14,09 %). Käyttöaste aleni edellisvuoteen verrattuna hieman ja vaihtuvuus kasvoi noin 3,5 prosenttia.

Asukkaat viihtyvät Asuntosäätiön tarjoamissa asunnoissa hyvin ja asumisoikeusasuntojemme

sekä valtion tukemien ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojemme keskimääräiset asumisajat pidentyivät hieman edellisvuodesta. Asumisoikeusasunnoissamme asutaan keskimäärin 8,7 vuotta (2023: 8,6) ja vuokra-asunnoissa 3,5 vuotta (2023: 3,2). Myös asukkaiden asiakastyytyväisyys kasvoi nettosuositte luindeksin ollessa 42,8 (2023: 39).

Kiinteistöjen pitkäntähtäimen korjaussuunnitelman (PTS) mukaiset edellisvuonna kilpailutetut hankkeet toteutettiin suunnitelmien mukaisesti vuoden 2024 aikana. PTS-korjauksia toteutettiin yhteensä 340. Ylläpitokorjauksista suurin osa kohdistui yksittäisiin asuntoihin muuttojen yhteydessä. Lisäksi asumisoikeusasunnoissamme toteutettiin pitkäaikaiseen asumiseen kannustavia ja asumisen tasoa korottavia remontteja.



Kuva: Pia Inberg

Taloudellinen asema

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihto vuonna 2024 oli 207,0 miljoonaa euroa (2023: 194,8 milj. euroa) ja tilikauden tulos 2,0 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa). Liikevaihdon kasvuun (6,3 %) vaikuttivat Asuntosäätiö-konserniin kuuluvien yhtiöiden omistamien asuntojen määrän kasvu sekä vuokriin ja vastikkeisiin vuodelle 2024 tehdyt tasokorotukset.

Tilikauden 1.1.–31.12.2024 aikana myytiin maa-alueita Espoon Saunalahdesta sekä Siuntion Störsvikistä, mikä vaikutti positiivisesti konsernin tulokseen. Lisäksi konsernin tuloksen parantumiseen edellisvuodesta vaikutti Espoon Suurpellossa sijaitsevan tontin arvoon tehty arvonkorotus. Tontilla saadun lopullisen rakennusoikeuden määrä ylitti aikaisemmat odotukset. Vastaavasti konsernin tulokseen vaikutti negatiivisesti korkojen nousu ja inflaation takia kasvaneet kustannukset.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2024 oli 1 998,2 miljoonaa euroa (1 888,0 milj. euroa). Taseen loppusummaa kasvattivat rakennetut uudiskohteet sekä asumisoikeuskohteiden peruskorjaukset, joista kohteiden tasoa nostanut osuus aktivoitiin taseeseen.

Investoinnit pysyviin vastaaviin tilikauden aikana oli 158,0 miljoonaa euroa (100,4 milj. euroa). Konsernin korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi tilikauden aikana 72,8 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa).

TUNNUSLUVUT	2024	2023	2022
Liikevaihto, milj. euroa	207,0	194,8	186,4
Liikevoitto	33,4	40,5	33,0
Liikevoitto %	16,7	20,8	17,7
Oman pääoman tuotto %	1,1	2,5	3,1
Omavaraisuusaste	34,1	36,1	36,5

Henkilöstö

Asuntosäätiön henkilöstömäärä jatkoi kasvua vuoden 2024 aikana. Henkilöstömäärää kasvatti erityisesti Asuntosäätiön tekemä koko Suomen isännöinnin, myynnin ja vuokrauksen haltuunotto omaan hoitoon vuoden 2024 alusta lähtien. Koko Suomen haltuunoton tavoitteena on ennen kaikkea palvelun laadun ja tehokkuuden parantaminen yhtenäisillä toimintatavoilla sekä muutoksesta syntyvät kustannussäästöt.

Vuoden 2024 lopussa Asuntosäätiön henkilöstömäärä oli 159 (2023: 151) ja Asuntosäätiössä työskenteli vuonna 2024 keskimäärin 161 (2023: 148) henkilöä.

	2024	2023	2022
Henkilöstö keskimäärin	161	148	139
Henkilöstö 31.12.	159	151	140
Henkilöstökulut (1 000 €)	11 455	10 098	10 086



Kuva: Juho Matilainen

Riskienhallinta

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

Strategiset riskit

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

on vaikuttanut keskeisesti asuntopolitiikkaa toimeenpanevan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran kyky tukea kohtuuhintaisen asumisen uudis- ja korjaushankkeiden käynnistymisiä. Vuonna 2024 linjattiin Aran lakkauttamisesta sekä Aran tehtävien siirrosta ympäristöministeriöön perustettavan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hoidettavaksi vuodesta 2025 alkaen.

Operatiiviset riskit

Keskeisimmät operatiiviset riskit liittyvät maineenhallintaan. Joko omasta tai alan muiden toimijoiden toiminnasta johtuen syntyvä negatiivinen julkisuus saattaa alentaa käyttöastetta ja lisätä vaihtuvuutta sekä aiheuttaa Asuntosäätiön kannalta kielteisiä viranomaisten tai rahoittajien reaktioita. Muita operatiivisia riskejä ovat kiinteistökannan korjausvelan hallitsematon kasvu ja vaativien uudiskohteiden tekniset riskit. Korjausvelan kasvu vaarantaa

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

Taloudelliset riskit

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 (nyk. Varke) antamaa sijoitusohjetta.

Kiinteistönpidon strategian toteuttamisella Asuntosäätiö ennaltaehkäisee kiinteistökannan ylläpitotoiminnan riskejä. Kiinteistökannan korjaustoiminnassa Asuntosäätiö noudattaa pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa, jonka avulla korjaukset tehdään oikea-aikaisesti ja kohdennetaan oikein.

Vahinkoriskit

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. Asuntosäätiöllä on toimintaohjeet rakennuttamiskumppanien taloudellisen aseman seurantaan, mikä vähentää taloudellista riskiä, joka saattaisi syntyä kumppanin mahdollisesta konkurssista.

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

Toiminnan kehittäminen

Asuntosäätiössä jatkettiin asiakaskokemuksen kehittämistä vuonna 2024. Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittämiseksi Asuntosäätiön asiakkaiden yhteydenottoihin tarkoitettu puhelinjärjestelmä uudistettiin. Kertomusvuonna kehitystyötä tehtiin myös asukkaiden asiointikanava Kotikulmaan sekä kehittämällä asiointikanavan mobiiliversiota, joka on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2025 aikana. Myös asiakasviestinnän saavutettavuutta parannettiin.

Kertomusvuonna valmisteltiin Asuntosäätiön vuokrakohteiden siirtoa vuonna 2023 aso-kohteiden osalta käyttöön otettuun asiakkuudenhallinta-järjestelmään. Siirron myötä asiointikanava voidaan tarjota jatkossa myös vuokra-asukkaiden käyttöön.

Asuntosäätiö on mukana monivuotisessa Kenno-hankkeessa, jossa rakennetaan kiinteistöalalle toiminnanohjausjärjestelmää. Hankkeen tavoitteena on järjestelmä, joka tulee kattamaan kiinteistöjen

ylläpitoa, asumis- ja vuokraustoiminnan prosesseja sekä kytkeytymään modernien rajapintojen avulla muihin täydentäviin ratkaisuihin. Asuntosäätiö tavoittelee Kenno-hankkeella joustavuutta ja ketteryyttä järjestelmäratkaisuihinsa. Kertomusvuonna päätettiin siirtää toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto vuodelle 2026, jotta järjestelmän toiminnallisuuksia saadaan kehitettyä paremmin Asuntosäätiön toimintaan sopiviksi.

Peruskorjausten läpimenoajan lyhentämiseksi jatkettiin tahtituotantomallin pilotointia. Mallin taustalla on koko hankkeen tehokkuuteen ja jatkuvaan parantamiseen keskittyvä lean-ajattelu. Tahtituotantomallin avulla korjattujen asuntojen läpimenoajat lyhentyivät merkittävästi ja 0-virheluovutusten määrä nousi.

Lisäksi käynnistettiin uuden korjausrakentamisen mallin pilotointi. Mallin pilotoinnin tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia korjausrakentamisen

prosessimme tehostamiseen muun muassa kilpailuttamalla korjaushankkeet urakoitsijoiden tarjoamiin yksikköhintoihin perustuen. Edellisvuonna alkaneen kehitystyön lopputulemana asukkaat pääsevät kuntokartoitusvaiheessa asuntokohtaisesti vaikuttamaan peruskorjausten toteutukseen.

Osana toimintakulttuurin kehittämistä Asuntosäätiössä edistettiin työyhteisön monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta. Monimuotoisuuden toteutumisen tukemiseksi Asuntosäätiö laati turvallisemman tilan periaatteet, joita noudatetaan kaikissa Asuntosäätiön tilaisuuksissa. Monimuotoisuustyön kehittämiseksi Asuntosäätiö sitoutui lisäksi valtioneuvoston ja Motivan rasisminvastaiseen Me puhumme teoin -kampanjaan, jonka tavoitteena on torjua rasismia ja syrjintää sekä edistää tasa-arvoisempaa yhteiskuntaa. Osana sitoumusta Asuntosäätiö laati oman rasisminvastaisen vetoomuksen ja konkreettiset toimenpiteet rasismin kitkemiseksi.

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelma kokoaa Asuntosäätiön ja sen sidosryhmien keskeisimmät vastuullisuuden näkökohdat yhteen sekä ohjaa Asuntosäätiön vastuullisuustyötä ja toimenpiteitä sidosryhmien odotusten ja kestävän 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 rakennusalailla.

Vastuullisuusohjelman tavoitteet:

- 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

Asukkaat

Asuntosäätiö mittaa asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asiakastyytyväisyys kasvoi tavoitteiden mukaisesti vuonna 2024. NPS eli Net Promoter Score on kansainvälisesti käytetyin asiakasuskollisuuden mittari, joka mittaa asiakkaan suositteluhalukkuutta ja tyytyväisyyttä yhden kysymyksen avulla. Asuntosäätiön NPS-luku vuonna 2024 oli 42,8 (2023: 39).

Kertomusvuoden alussa uudistimme puhelinjärjestelmämme asiakaspalvelumme ja -viestintämme kehittämiseksi. Uudistetun puhelinjärjestelmän myötä asukkaat ja asunnonhakijat voivat lähestyä Asuntosäätiötä aiempaa helpommin yhden puhelinnumeron avulla.

Kehitimme kertomusvuonna asumisoikeusasukkaiden asiointikanava Kotikulmaa. Valmistauduimme lisäksi Kotikulman mobiiliversion käyttöönottoon vuoden 2025 aikana.

Jatkamme vuonna 2023 käyttöön otetun asiakkuudenhallintajärjestelmän kehittämistä vuokrakohteidemme siirtämiseksi asiakkuudenhallintajärjestelmään sekä valmistautumista uuden Kenno-toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoon. Tavoitteenamme on laajentaa Kotikulma-asiointikanavamme myös vuokra-asukkaidemme käyttöön.

Kehitimme kertomusvuonna asiakasviestintäämme myös muun muassa uudistamalla peruskorjauksiin liittyviä tiedotteitamme ja kyselyitämme asukkaiden palautteiden pohjalta. Edistääksemme

asiakasviestintämme saavutettavuutta ja yhdenvertaisuutta aloitimme kertomusvuonna lisäksi kaksikielisten asukastiedotteiden käyttöönoton. Tavoitteenamme on jatkossa tarjota asukastiedotteemme sekä suomeksi että englanniksi.

Asiakastyytyväisyys kasvoi tavoitteiden mukaisesti vuonna 2024.

Vuosi 2024 päätti ensimmäisen asumisoikeuslain uudistuksen jälkeisen Asofoorumin toimikauden. Asofoorumi on asukastoimikuntien puheenjohtajistosta koostuva asukkaiden ja Asuntosäätiön välinen yhteistyöelin. Asofoorumi osallistuu kaksivuotisella toimikaudellaan asumisoikeusasumisen kehittämiseen ja voi halutessaan viedä asumisoikeusasioita käsiteltäväksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n

hallitukseen. Asofoorumilla on kolmen jäsenen edustus Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n hallituksessa.

Toimikaudellaan ensimmäinen Asofoorumi käsitteli muun muassa asumisoikeuslain uudistumista, asumisoikeusasuntojen peruskorjaamista, vastikkeiden määrittelyä sekä Suomen hallitusohjelmaan kirjattua asumisoikeusjärjestelmän muutosta oman toimintansa näkökulmasta. Uusi Asofoorumi toimintakaudelle 2025–2026 valittiin asukastoimikuntien puheenjohtajien tapaamisissa syksyllä 2024, ja Asofoorumi aloitti toimikautensa vuoden 2025 alussa.

Henkilöstö

Asuntosäätiö panostaa johdonmukaisesti henkilöstökokemuksen kehittämiseen. Keväällä 2024 toteutettu Signi-kysely kartoitti henkilöstölle merkityksellisiä asioita työssä sekä niiden toteutumista

käytännössä. Tulosten perusteella henkilöstökokemus on Asuntosäätiössä korkealla tasolla.

Asuntosäätiölle myönnettiin toista kertaa Future Workplaces -sertifikaatti poikkeuksellisen hyvästä työntekijäkokemuksesta Signi-henkilöstökyselyn perusteella.

Henkilöstötyytyväisyyttä tarkasteltiin kertomusvuonna ensimmäistä kertaa myös henkilöstökokemusta mittaavan PeoplePower®-tutkimuksen avulla. Asuntosäätiö ylsi henkilöstön omistautuneisuutta ja sitoutuneisuutta mittaavassa tutkimuksessa keskimääräistä selvästi paremmalle tasolle AA+ työntekijäkokemusindeksillä 77,3. Tulos nosti Asuntosäätiön yhdeksi Suomen Innostavimmista työpaikoista. Asuntosäätiön työntekijöiden suositteluhalukkuus on korkealla tasolla ja eNPS-luku 62 vahvistui selvästi edellisvuodesta (2023: 55).

Asuntosäätiö panostaa henkilöstön ammattitaidon kehittämiseen järjestämällä valmennuksia ja kannustamalla henkilöstöä osallistumaan ammattitaitoa vahvistaviin koulutuksiin. Tärkeässä roolissa on myös työssä oppiminen. Asuntosäätiö seuraa työturvallisuuden toteutumista sekä arvioi työturvallisuuteen liittyviä riskejä säännöllisesti. Asuntosäätiö pyrkii työyhteisön toimintakulttuurin aktiiviseen kehittämiseen, mikä toteutui kertomusvuonna muun muassa työyhteisön monimuotoisuuden ja yhdenvertaisuuden kehittämisenä.

Asuntosäätiö edistää yhdessä kumppaneidensa kanssa oikeudenmukaista asumista

Asuntosäätiö jatkoi aktiivista vaikuttamistyötä läpi kertomusvuoden, ja keskittyi erityisesti vaikuttamaan kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän

kehittämiseen. Asuntosäätiö toteutti vaikuttamistyötä sekä itse että yhdessä eri järjestöjen ja muiden toimijoiden kanssa. Vaikuttamisen konkreettisia keinoja olivat päättäjille suunnattu suora viestintä, mediaviestintä, päättäjätapaamiset sekä edunvalvontatoimijoiden kanssa tehtävä yhteistyö.

Asuntosäätiö otti kertomusvuonna käyttöön vaikuttamistoimien läpinäkyvyyttä tukevan avoimuusrekisterin. Asuntosäätiö on raportoinut tekemästään vaikuttamistoiminnasta avoimuusrekisteriin 1.4.2024 alkaen.

Suomen hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti asumisoikeusasuntojen uudistuotanto on päätetty lakkauttaa vuoden 2025 jälkeen. Hallituksen linjaus koskee vain uusien asumisoikeuskohteiden rakentamista, muutoin asumisoikeusjärjestelmä säilyy entisellään eikä linjaus vaikuta aso-asunnoissa asuvien

tai niihin muuttavien sopimuksiin tai ehtoihin. Jatkamme pitkäjänteistä vaikuttamistyötämme kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän turvaamiseksi ja kehittämiseksi.

Asuntosäätiön maine ja tunnettuus jatkoivat vahvistumistaan suuren yleisön keskuudessa vuonna 2024. Asuntosäätiön maine ylsi suomalaisten yritysten mainetta tutkivassa Luottamus&Maine-tutkimuksessa mittaushistoriansa parhaaseen tulokseen kokonaisarvosanalla 3,30 (2023: 3,28).

Asuntosäätiön tavoitteena on nostaa vuosittain kodin merkitys yleiseen keskusteluun. Vuonna 2024 vietettiin neljännen kerran Asuntosäätiön lanseeraamaa valtakunnallista Kodin päivää. Kertomusvuonna Asuntosäätiö järjesti kaikille avoimet Kodin päivän neuletalkoot, joissa neulottiin lämmikettä Suomen asunnottomille.

Asuntosäätiön maine ja tunnettuus jatkoivat vahvistumistaan suuren yleisön keskuudessa vuonna 2024.

Asuntosäätiö toteuttaa vuosittain Kotionnellisuus-tutkimuksen, jossa tutkitaan suomalaisten asumista sekä kodin merkityksen suhdetta onnellisuuteen. Kotionnellisuus-tutkimuksen mukaan kodilla on keskeinen vaikutus suomalaisten onnellisuuteen ja koti on terveyden ja läheisten rinnalla suomalaisten tärkein onnellisuuden lähde.

Kaikki Asuntosäätiön kiinteistöt ovat hiilineutraaleja vuonna 2035

Asuntosäätiön tavoitteena on kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti saavuttaa kiinteistöjen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Tavoitetta edistääkseen Asuntosäätiö on sitoutunut eurooppalaisten Green Building Councilien yhteiseen #BuildingLife-hankkeeseen. Hankkeen tavoitteena on päästövähennysten vauhdittaminen sekä kansallisella että EU-tasolla.

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseksi ja ilmastonmuutoksen torjumiseksi Asuntosäätiö suosii uusiutuvia energianlähteitä. Asuntosäätiö on sitoutunut toiminnassaan myös kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen (VAETS) mukaisiin energiansäästötavoitteisiin ja saavutti jo vuonna 2021

energiatehokkuussopimuksen mukaisen tavoitteen energiankäytön vähentämisestä 7,5 prosenttia vuosien 2017–2025 aikana. Asuntosäätiö myös puolitti kiinteistöjensä hiilidioksidipäästöt vuosien 2018–2020 aikana.

Asuntosäätiöllä on hiilineutraaliussuunnitelmaa. Tiekarttaan on kuvattu Asuntosäätiön tulevan päästökehitystä kuvaavan arvion lisäksi myös lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet sekä Asuntosäätiön toimenpiteet hiilineutraaliussuunnitelman tukemiseksi.

Energiankulutuksen tehostamiseksi ja asuinympäristöjen kestävyiden edistämiseksi Asuntosäätiö panostaa johdonmukaisesti kestäviin uudis- ja korjausrakentamisen tapoihin. Asumisen kestävyiden edistämiseksi Asuntosäätiö

kiinnittää huomiota asukkaille tarjottuihin kierrätysmahdollisuuksiin sekä kannustaa asukkaitaan ympäristöystävälliseen asumiseen.

Asuntosäätiö mielletään kiinteistöalan vastuullisimmaksi toimijaksi vuonna 2025

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

Asuntosäätiöllä on käytössään ilmoituskanava (Whistleblowing) toiminnassa havaituista väärinkäytöksestä ilmoittamiseen. Ilmoituskanavan avulla Asuntosäätiön sidosryhmät, kuten työntekijät, asiakkaat ja yhteistyökumppanit, voivat raportoida poikkeamista tai rikkomuksista, jotka koskevat esimerkiksi lakeja, säännöksiä, hyviä liiketoimintatapoja tai Asuntosäätiön Toimintaohjetta. Vuoden 2024 alussa käyttöönotetun ilmoituskanavan välityksellä ei ole tullut toimenpiteisiin johtaneita ilmoituksia.

Asuntosäätiö työllistää merkittävän määrän henkilöitä ympäri Suomen. Asuntosäätiö toimii kaikissa hankinnoissaan ja kilpailutuksissaan läpinäkyvästi ja edellyttää samaa yhteistyökumppaneiltaan. Rakennuttamisen ja korjausrakentamisen yhteistyökumppaneilta vaaditaan kuulumista Suomen Vastuu Groupin Luotettava Kumppani -palveluun.

Selvitämme yhteistyökumppaneidemme taloudelliset toimintaedellytykset seuraamalla pakotelistauksia Varken velvoitteen mukaisesti niissä kohteissamme, jotka on rahoitettu korkotukilainoilla.

Asuntosäätiö laati kertomusvuonna vastuullisuusperiaatteet tekemilleen hankinnoille. Vastuullisuusperiaatteet velvoittavat yhteistyökumppaneita ja näiden alihankkijoita, ja ne ovat osa Asuntosäätiön tekemiä sopimuksia ja tarjouspyyntöjä. Periaatteita ovat muun muassa sitoutuminen Asuntosäätiön Toimintaohjeeseen (Code of Conduct), työturvallisuuden takaamiseen ja ympäristövastuun edistämiseen.

Asuntosäätiö osallistuu vastuullisena veronmaksajana yhteiskunnan toimintojen kehittämiseen ja ylläpitämiseen ja on raportoinut yhteiskunnalle

Asuntosäätiö laati kertomusvuonna vastuullisuusperiaatteet tekemilleen hankinnoille.

tuottamaansa taloudellista lisäarvoa kuvaavan verojalanjälkensä vuodesta 2023 lähtien osana vastuullisuusraporttiaan.

Kerromme vastuullisuustyöstämme tarkemmin [vastuullisuusraportissamme](#).

Näkymät vuodelle 2025

Toimintaympäristöä leimaa epävarmuus myös vuonna 2025. Suomen heikko taloustilanne jatkunee, vaikka laskeva inflaatio ja korkotasoa saattavat kääntää taloutta hienoiseen kasvuun loppuvuodesta. Suomen hallituksen markkinaehtoisuuteen perustuva asuntopolitiikka ja sosiaaliturvaan tehdyt leikkaukset vaikuttavat Asuntosäätiöön ja sen asiakkaisiin.

Asuntorakentaminen pysyy Suomessa alhaisella tasolla, ja eikä valtion tukemaa asuntotuotantoa toteuteta riittävästi tasaamaan heikkoa suhdannetta. Asuntoja rakennetaan kaupungistumiskehityksen vaatimaa tarvetta vähemmän. Etenkin tulevien vuosien osalta tilanne on erityisen synkkä Orpon hallituksen valtion

tukemaa asuntotuotantoa koskevien päätösten myötä. Sosiaaliturvaan kohdistuneet leikkaukset lisäävät entisestään valtion tukemien asuntojen kysyntää. Aasukkaiden maksukykyyn soveltuvaa asuntotarjontaa ei ole riittävästi pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupunkikeskuksissa, ja erityisesti kohtuuhintaisista asunnoista tuleekin pulaa lähivuosina.

Valtio ei myönnä tukea asumisoikeusasuntojen rakentamiseen kuluvaan vuoden jälkeen. Linjaus asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttamisesta heikentäne luottamusta asojärjestelmän elinvoimaisuuteen, mikä osaltaan vähentää

asumisoikeusasuntojen houkuttelevuutta ja vaikuttaa näin mahdollisesti negatiivisesti asumisoikeusasuntojen käyttöasteeseen.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasausjärjestelmä perustuu siihen, että asumisoikeusyhteisöllä on eri-ikäisiä kohteita. Pitkällä aikavälillä asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttaminen heikentäne tasausjärjestelmän toimintaa asuntokannan ikärakenteen yksipuolistuessa. Esimerkiksi peruskorjaukset kohdentuisivat tällaisessa tilanteessa samaan ajankohtaan, eikä uudistuotannon lopettamisen myötä aso-yhteisöllä olisi enää uutta asuntokantaa, jossa ylläpito- ja lainanhoitokulut ovat

alimmillaan. Tasausmahdollisuuden kaventuessa asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden hallinta ei olisi enää mahdollista nykymallin mukaan.

Asuntosäätiön uudistuotannosta valtaosa on viime vuosina ollut asumisoikeusasuntoja. Koska Suomen hallitus päätti lakkauttaa asumisoikeustuotannon tukemisen, Asuntosäätiö selvittää muiden toimintaansa sopivien asumismuotojen, kuten 10-vuotisilla korkotukilainoilla rahoitettavien vuokrakohteiden rakennuttamisen kasvattamista. Asuntosäätiö jatkaa myös aktiivista vaikuttamista kohtuuhintaisen asumisen ja asumisoikeusjärjestelmän toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Asuntosäätiöllä on yli 18 000 asuntoa, joiden ylläpitoon ja asumisen kehittämiseen panostetaan myös kuluvana vuonna. Asuntosäätiö jatkaa asumisoikeuskohteidensa peruskorjauksia ja toimintansa kehittämistä asiakastyytyväisyyden vahvistamiseksi.

Tavoitteena on käynnistää vuoden 2025 aikana noin 400 kohtuuhintaisen asunnon tuotanto, ja toteuttaa merkittävä määrä peruskorjaushankkeita asumisoikeuskohteissa. Peruskorjauksilla pidennetään kiinteistöjen elinkaarta ja parannetaan asukkaiden asumisviihtyvyyttä.

Asuntosäätiö-konsernin liikevaihdon ennakoidaan olevan vuonna 2025 noin 230 miljoonaa euroa ja tuloksen huomattavasti vuotta 2024 parempi.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Asuntosäätiö-konsernin tilinpäätökseen yhdistetyt yhtiöt Asunto Oy Espoon Omenaterassi 3, Kiinteistöosakeyhtiö Kaskenpaja sekä Kiinteistöosakeyhtiö Sammonpaja myytiin tilikauden päättymisen jälkeen. Toteutuneesta kaupasta realisoitui yli 20 miljoonan euron myyntivoitto, mikä paransi merkittävästi konsernin rahoitusasemaa. Saatu myyntivoitto on tarkoitus käyttää Asuntosäätiö-konsernin omistamien Espoon Suurpellossa kiinteistöjä omistavien tonttiyhtiöiden lainojen lyhennyksiin.



Hallinto ja lähipiiritoimet

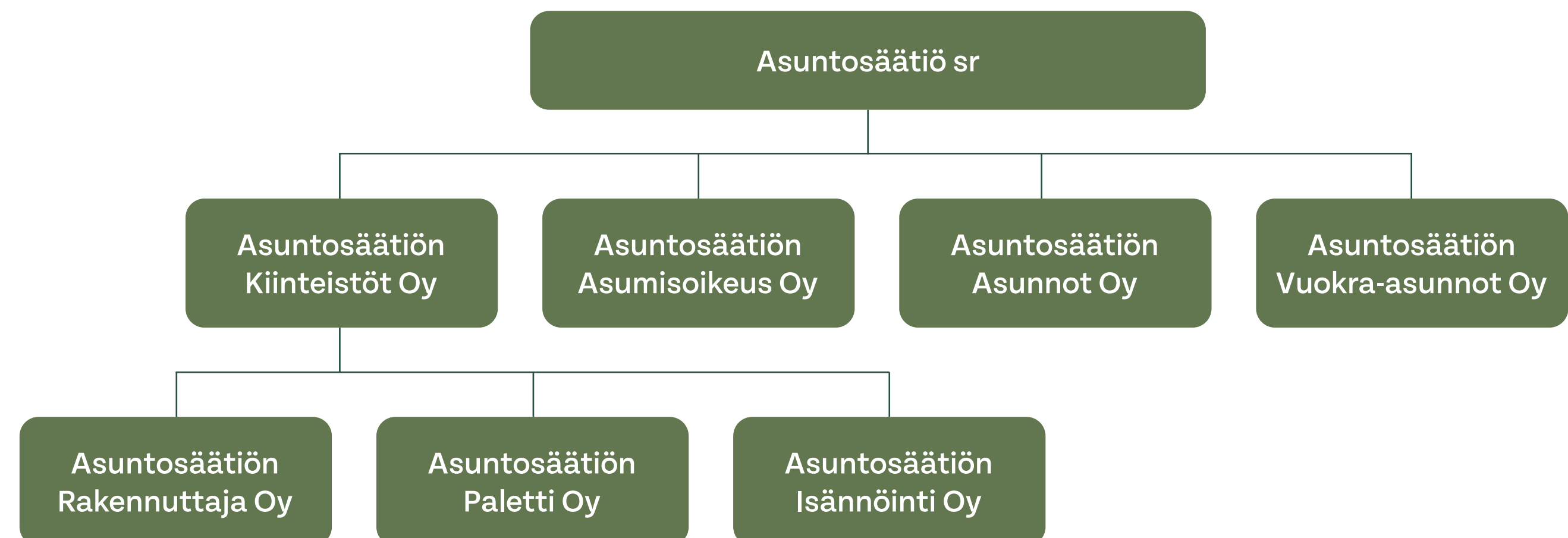
Asuntosäätiö

Säätiön nimi on Asuntosäätiö sr ja säätiön kotipaikka Espoon kaupunki. Vuosi 2024 oli Asuntosäätiö sr:n 73. toimintavuosi. Asuntosäätiö sr -konserni (myöhemmin Asuntosäätiö) tekee työtä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi. Tarjoamme parasta asumista elämän eri vaiheisiin ja missiomme on Hyvä koti kaikille.

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

Asuntosäätiö toimii Suomessa 33 paikkakunnalla. Toimitilamme sijaitsevat Espoon Tapiolassa, minkä lisäksi olemme alueellisesti läsnä Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Tampereella ja Oulussa. Asuntosäätiö sr-konserniin kuuluu seitsemän tytäryhtiötä.

Konsernirakenne



Asuntosäätiö sr

Asuntosäätiö koordinoi ja linjaa säätiön toiminnan tarkoitusta ja sitä toteuttavien tytäryhtiöiden toimintaa ja tuloksellisuutta keskitetysti. Asuntosäätiö on konsernin emoyhteisö ja omistaa tytäryhtiöt 100-prosenttisesti. Säätiö hoitaa konsernin hallinto- ja toimistopalvelut sekä omistaa ja vuokraa asuntoja.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Yhtiö omistaa asumisoikeusasuntoja 33 paikkakunnalla Suomessa. Yhtiö on aravalaissa tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

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

Asuntosäätiön Asunnot Oy

Yhtiö omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja pääkaupunkiseudulla.

Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy

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

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy

Yhtiö vastaa Asuntosäätiö-konsernissa rakennutettavien asuntojen suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Asuntosäätiön Paletti Oy

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. Kehitämme sosiaalista asuntorakennustoimintaa ja pyrimme luomaan yhtenäisiä, nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita. Otamme alusta asti suunnittelussa huomioon asunnon tarvitsijoiden edut ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamat vaatimukset.

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

Tarkoituksensa toteuttamiseksi ja luodakseen edellytykset alueiden rakentamiselle säätiö voi:

- Hankkia itselleen tarpeellisia maa-alueita.
- Ryhtyä hankkimillaan alueilla tai muiden

omistamilla alueilla yksin tai yhteistyössä muiden kanssa toimenpiteisiin asianmukaisen kaavan tai rakennussuunnitelman tai niihin välttämättömien muutosten aikaansaamiseksi.

- Harjoittaa alueiden rakentamiseen liittyvää suunnittelua ja konsultointia sekä kiinteistöjen kehittämistoimintaa.
- Valvoa ja johtaa alueiden rakentamista.
- Ryhtyä itse kaikkiin sellaisiin toimenpiteisiin, jotka edistävät alueiden rakentumista, kuten rakentaa tai rakennuttaa itselle tai muille asuntoja, huoneistoja, asuinkiinteistöihin liittyviä yhteistiloja, liiketiloja sekä muita vastaavia tiloja.
- Rakentaa, rakennuttaa ja kehittää erityyppisiä toimintoja ja rakennuksia, jotka palvelevat alueiden tarpeita, esimerkiksi katuja, teitä sekä viemäri- ja johtoverkostoja.
- 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 ja 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 noin 18 000 konsernin omistamaa vuokra- ja asumisoikeusasuntoa asunnontarvitsijoille kodeiksi. 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 17.4.2024 saakka ja 18.4.2024 alkaen Janne Juvakka.

Säätiön hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 16 kertaa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Anne Viita.

Asuntosäätiö sr:n toimitusjohtajana on toiminut Esa Kankainen.

Säätiön varsinaisena tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy ja 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 kymmenen jäsentä. Jäsenet valitaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Jokainen Asuntosäätiön perustajajärjestö valitsee valtuuskuntaan yhden jäsenen, ja valtuuskunta valitsee itse loput asiantuntijajäsenet.

VALTUUSKUNNAN JÄSENET VUONNA 2024

Perustajajärjestöjen nimeämät jäsenet:

Lauri Muranen	puheenjohtaja 17.4.2024 saakka	SAK ry
Janne Juvakka	I varapuheenjohtaja 17.4.2024 saakka, puheenjohtaja 18.4.2024 alkaen	Invalidiliitto ry
Hilkka Kemppi	II varapuheenjohtaja 17.4.2024 saakka, I varapuheenjohtaja 18.4.2024 alkaen	Väestöliitto ry
Tatu Knuutila	II varapuheenjohtaja 18.4.2024 alkaen	SAK ry
Suna Kymäläinen	jäsen	Vuokralaiset VKL ry
Pasi Mustonen	jäsen	Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry

Asiantuntijajäsenet:

Marketta Kyttä	jäsen	professori
Hanna Kuntsi	jäsen	johtaja
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 2024

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 2024

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, 17.11.2024 saakka
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	31.12.2024	31.12.2023
Tasearvo tilikauden alussa	6 664	6 664
Tasearvo tilikauden lopussa	6 664	6 664
Liiketapahtumat tytäryhteisöjen kanssa	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Palveluiden myynti	4 197	4 598
Palveluiden ostot	286	128
Saamiset tytäryhteisöiltä	1.1.-31.12.2024	31.12.2023
Lyhytaikaiset lainat	0	0
Siirtosaamiset	489	440
	489	440
Velat tytäryhteisöille	31.12.2024	31.12.2023
Siirtovelat	10	8
Vastuut ja vakuussitoumukset tytäryhteisöjen puolesta	31.12.2024	31.12.2023
Pantatut osakkeet	1 425	1 425
Pantatut kiinnitykset	0	700
Annetut takaukset	23 248	27 898
Yhteensä	24 673	30 023

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.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Säätiöstä ja säätiön tytäryhteisöistä säätiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (1 000 €)	382	380
Tytäryhteisöjen hallitusten jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (jotka eivät sisälly edelliseen ryhmään) (1 000 €)	664	455
Muille johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot (jotka eivät sisälly edellisiin ryhmiin) (1 000 €)	601	792

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.

TALOUELLISET TOIMET ASUNTOSÄÄTIÖN TYTÄRYHTEISÖN JA SÄÄTIÖN LÄHIPIIRIIN KUULUVIEN KANSSA (1 000 €)	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtajat ja sijaiset sekä tilintarkastajat		
Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	16	14
Asumisoikeussopimukset	42	38
Perheenjäsenet		
Asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrasopimukset	9	8
Asumisoikeussopimukset	1	0

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

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot on esitetty tilinpäätöksessä sivulla 67.

Asuntosäätiön hallitus

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä.



Anne Viita

Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksessa vuodesta 1997

Yo-merkonomi, johtamisen erikoisammattitutkinto JET,
markkinointiviestinnän erikoisammattitutkinto

Keskeinen työkokemus:

Vuokralaiset VKL ry: toiminnanjohtaja 1999–

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Valtion asuntorahaston ja Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskuksen johtokunnan jäsen 2022–2/2025

Sosiaaliturva-asioiden muutoksenhakulautakunnan
varajäsen 2023–

Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokrajaoston 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 2000–

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Live-säätiön valtuuskunta: puheenjohtaja 2004–2024
Validia Oy: hallituksen jäsen 2006–
Ammattiopisto Spesia Oy: hallituksen jäsen 2017–



Marko Piirainen

Hallituksen jäsen, hallituksessa vuodesta 2021
Talouspäällikön tutkinto, JET

Keskeinen työkokemus:

SAK ry: hallinto-osaston johtaja 2021–
AKT ry: puheenjohtaja 2012–2021
Työväen Sivistysliitto TSL ry: hallintojohtaja 2010–2012
AKT ry: eri tehtävissä 1998–2010 ja 2012–2021

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Varma: hallintoneuvoston jäsen 2023–
Kuluttajaosuustoiminnan Säätiö: hallituksen jäsen 2023–
SASK ry: varapuheenjohtaja 2023–
Kansan Sivistysrahasto KSR ry: varapuheenjohtaja 2023–
Porvoon kaupunginhallituksen ja valtuuston 1. varajäsen
2022–
Palkansaaajien koulutussäätiön hallituksen ja
tutkintotoimikunnan puheenjohtaja 2021–

Asuntosäätiön johtoryhmä

Johtoryhmän jäseninä ovat olleet
katsausvuonna myös

Kimmo Rintala 17.11.2024 saakka ja
Katariina Haigh 14.3.2025 saakka.



Esa Kankainen

Johtoryhmän puheenjohtaja 2011–
Rakennusneuvos
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 2024–
KOVA ry: hallituksen jäsen 2018–
Rakli ry hallituksen jäsen 2016–2017
Pickala Golf Oy: hallituksen jäsen 2012–



Turikka Keravuori

Johtoryhmän jäsen 2020–
Teknikko

Keskeinen työkokemus:

Asuntosäätiö: rakennuttamisjohtaja 2019–,
kiinteistöpäällikkö 2018
Fennia: rakennusvahinkopalvelupäällikkö 2016–2018
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



Jari Riskilä

Johtoryhmän jäsen 2018–
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:

KOVA ry: Asumisoikeusasioden
työryhmän puheenjohtaja 2025–
Valtakunnallinen asumisoikeusasioden
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. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIKEVAIHTO	206 990	194 765
Osuus osakkuusyritysten voitosta	12	5
Liiketoiminnan muut tuotot	99	334
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-123 875	-107 466
Varastojen lisäys-/vähennys+	1 111	347
Ulkopuoliset palvelut	-761	-1 304
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-123 525	-108 423
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-9 539	-8 338
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-1 690	-1 472
Muut henkilösivukulut	-226	-288
Henkilöstökulut yhteensä	-11 455	-10 098
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-34 617	-32 642
Osuus osakkuusyritysten tappiosta	-27	-72
Liiketoiminnan muut kulut	-2 920	-3 366
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	34 557	40 503

Konsernin tuloslaskelma >>

KONSERNIN TULOSLASKELMA (1 000 €)	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	103	86
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	3 551	1 942
Arvonalent. vaihtuvien vast. arvopap.	-117	-127
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-28 446	-21 613
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-24 909	-19 712
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 648	20 791
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta		
Laskennallinen verovelan muutos		
Verot yhteensä	-1 579	-573
Vähemmistösuudet	-5 662	-15 332
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 018	1 108

Konsernin tase

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	530	290
Muut aineettomat hyödykkeet	3 709	2 963
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	4 239	3 253
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	216 958	213 519
Rakennukset ja rakennelmat	1 511 548	1 440 461
Koneet ja kalusto	1 175	1 196
Muut aineelliset hyödykkeet	1 089	1 103
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	98 762	51 946
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 829 532	1 708 225
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	5 359	5 373
Muut osakkeet ja osuudet	28 770	27 622
Sijoitukset yhteensä	34 129	32 995
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 867 900	1 744 473

Konsernin tase >>

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2024	31.12.2023
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Maaomaisuus	1 633	1 987
Keskeneräiset työt	23 840	21 166
Osakkeet	20 195	21 377
Ennakkomaksut	2 992	707
Vaihto-omaisuus yhteensä	48 660	45 237
 Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	4 432	4 072
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	4 432	4 072
 Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	655	1 487
Muut saamiset	686	1 657
Siirtosaamiset	2 232	2 021
Laskennalliset verosaamiset	88	106
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 661	5 271
 Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	28 085	38 333
 Rahat ja pankkisaamiset	45 471	50 594
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	130 309	143 507
 VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 998 209	1 887 980

Konsernin tase >>

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2024	31.12.2023
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	36 661	35 553
Tilikauden voitto	2 018	1 108
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	40 834	38 816

Konsernin tase >>

KONSERNIN TASE (1 000 €)	31.12.2024	31.12.2023
VÄHEMMISTÖOSUUDET	637 546	640 124
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	166 212	168 233
Asumisoikeusyhtiölainat	854 490	779 552
Laskennallinen verovelka	96 975	96 567
Muut velat	94 005	63 380
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 211 682	1 107 732
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	11 963	6 217
Asumisoikeusyhtiölainat	50 261	56 090
Saadut ennakot	8 227	6 248
Ostovelat	19 305	13 886
Muut velat	6 649	6 597
Siirtovelat	11 742	12 270
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	108 147	101 308
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 319 829	1 209 040
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 998 209	1 887 980

Emoyhtiön tuloslaskelma

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIKEVAIHTO	4 756 126,58	5 869 604,77
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	9 316,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 202 740,16	-1 187 013,53
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-212 908,89	-209 316,95
Muut henkilösivukulut	-24 140,57	-34 206,39
Henkilöstökulut yhteensä	-1 439 789,62	-1 430 536,87
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-52 948,89	-53 826,36
Liiketoiminnan muut kulut	-3 234 925,33	-3 497 935,89
LIKEVOITTO /-TAPPIO	28 462,74	896 621,65

Emoyhtiön tuloslaskelma >>

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	48 289,78	49 289,78
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	23 012,00	17 259,00
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Muilta	25 453,72	16 458,76
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille		
Muille	-45 280,08	-52 049,91
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	51 475,42	30 957,63
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	79 938,16	927 579,28
Tuloverot	-10 990,41	-172 848,97
TILIKAUDEN VOITTO /TAPPIO	68 947,75	754 730,31

Emoyhtiön tase

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	0,00	39 323,96
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	13 994,16	13 994,16
Rakennukset ja rakennelmat	301 508,18	314 071,02
Koneet ja kalusto	3 186,25	4 248,34
Muut aineelliset hyödykkeet	62 087,75	62 087,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	380 776,34	394 401,27
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	7 114 244,52	6 664 244,52
Muut osakkeet ja osuudet	5 102 046,45	5 102 046,45
Sijoitukset yhteensä	12 216 290,97	11 766 290,97
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	12 597 067,31	12 200 016,20

Emoyhtiön tase >>

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2024	31.12.2023
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	6 863,16	6 215,21
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	489 180,00	440 262,00
Siirtosaamiset	13 665,27	7 802,96
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	509 708,43	454 280,17
Rahat ja pankkisaamiset	1 001 509,07	2 004 051,36
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 511 217,50	2 458 331,53
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 108 284,81	14 658 347,73

Emoyhtiön tase >>

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	1 681,88	1 681,88
Käyttörahas to	1 959 770,55	1 959 770,55
Edellisten tilikausien voitto/tappio	11 023 595,11	10 268 864,80
Tilikauden voitto/tappio	68 947,75	754 730,31
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 053 995,29	12 985 047,54
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	497 370,40	588 125,97
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	497 370,40	588 125,97
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	99 087,96	404 826,35
Saadut ennakot	3 770,15	10 948,40
Ostovelat	42 515,03	136 677,05
Velat saman konsernin yrityksille	10 404,00	7 752,00
Muut velat	182 460,40	157 961,90
Siirtovelat	218 681,58	367 011,52
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	556 919,12	1 085 177,22
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 054 289,52	1 673 303,19
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 108 284,81	14 658 350,73

Konsernin suora rahoituslaskelma

KONSERNIN SUORA RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	2024	2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Myynnistä saadut maksut	238 188	214 804
Maksut liiketoiminnan kuluista	-135 595	-118 196
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	102 593	96 608
Maksetut korot ja maksut muista liiketoim. rah.kuluista	-28 446	-21 613
Saadut korot liiketoiminnasta	3 668	2 070
Rahoitusarvopapereiden arvonmuutokset	-117	-127
Saadut osingot liiketoiminnasta	103	86
Maksetut välittömät verot	-1 541	-573
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	76 260	76 451
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-156 937	-98 285
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2 349	1 890
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-1 134	-2 102
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-155 722	-98 497

Konsernin suora
rahoituslaskelma >>

KONSERNIN SUORA RAHOITUSLASKELMA (1 000 €)	2024	2023
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Oma pääoma (vara-+asumisoikeusrahasto)	-8 266	2 128
Pitkäaikaisten lainojen nostot	148 282	108 736
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-75 808	-83 173
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	64 208	27 691
RAHAVAROJEN MUUTOS		
Rahavarat tilikauden alussa	88 927	83 402
Fuusiossa siirtyneet rahavarat	0	7
Rahavaroihin kohdistuneet arvomuutokset	-117	-127
Rahavarat tilikauden lopussa	73 556	88 927

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 "Omistususuudet 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 hankintamenoa tai tätä alhaisempaan käypään arvoon. Keskeneräiset tuotteet muodostuvat rakennusprojektien kertyneistä kuluista mukaan lukien tonttikustannukset.

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

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

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

Rahoituslaskelma on laadittu rahavirtapohjaisena. Rahavarat sisältävät käteisen rahan, rahaksi

muutettavat pankkisaamiset sekä muut lyhytaikaiset arvopaperit, joihin liittyy vähäinen riski. Rahavarat muodostuvat seuraavista taseen eristä: Rahat ja pankkisaamiset, Rahoitusarvopaperit. Tilikaudella 2024 laadintaperiaatetta on muutettu siten, että rahoitusarvopaperit esitetään osana rahavaroja, kun vertailukaudella ne esitettiin rahoituksen rahavirrassa. Vaikutus vertailukauden rahavarojen muutokseen on +807.716,97 euroa verrattuna tilikauden 2023 tilinpäätökseen.

Tuloslaskelman liitetiedot

LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	0	0	2 880	1 890
Suunnittelu ja rakennuttaminen	0	0	104	1 360
Vuokraustoiminta	514	515	203 925	190 827
Hallintopalvelut	4 197	4 598	8	12
Muu toiminta	45	757	73	676
	4 756	5 870	206 990	194 765

Asuntosäätiö sr:n kaikki toiminta on säätiön sääntöjen mukaista varsinaista toimintaa. Asuntosäätiö sr:llä ei ole varainhankintaa eikä sijoitus- ja rahoitustoimintaa. Asuntosäätiö sr ei saa avustuksia toimintaansa varten.

POISTOT

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

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

Tuloslaskelman liitetiedot >>

HENKILÖSTÖKULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Palkat ja palkkiot	1 203	1 187	9 539	8 338
Eläkekulut	213	209	1 690	1 472
Muut lakisääteiset henkilösivukulut	24	34	226	288
Henkilöstökulut yhteensä	1 440	1 430	11 455	10 098
Hallitukselle ja valtuuskunnalle maksetut palkkiot	110	110	238	227
Yhtiön palveluksessa tilikauden aikana keskimäärin	13	15	161	148
TILINTARKASTAJAN PALKKIOT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy				
Tilintarkastuspalkkiot	29	25	169	170
Muut palvelut	0	0	60	23
	29	25	229	193

Tuloslaskelman liitetiedot >>

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	48	49	0	0
Muilta	23	17	103	86
Osinkotuotot yhteensä	71	66	103	86
Muut korkotuotot				
Muilta	25	17	3 551	1 942
Korkotuotot yhteensä	25	17	3 551	1 942
Rahoitustuotot yhteensä	96	83	3 654	2 028
Korkokulut				
Muille	-45	-52	-28 446	-21 613
Muut rahoituskulut				
Arvonalentumiset rahoitusom. arvopapereista	0	0	-117	-127
Muut rahoituskulut yhteensä	0	0	-117	-127
Rahoituskulut yhteensä	-45	-52	-28 563	-21 740
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ	51	31	-24 909	-19 712

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VEROT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	11	173	1 349	573
Laskennallisen verovelan muutos	0	0	389	3 778
	11	173	1 738	4 351

Tuloslaskelman liitetiedot >>

Taseen vastaavien liitetiedot

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	293	293
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	5	5
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-8	-8
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	290	290
MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	39	79	2 962	2 521
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	2 068	1 535
Suunnitelman mukaiset poistot	-39	-40	-1 321	-1 094
Menojäännös tilikauden lopussa	0	39	3 709	2 962
MAA- JA VESIALUEET				
Menojäännös tilikauden alussa/lopussa	14	14	213 519	212 725
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	3 526	837
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-87	-43
Menojäännös tilikauden lopussa	14	14	216 958	213 519
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Menojäännös tilikauden alussa	314	327	1 440 461	1 387 635

Tuloslaskelman liitetiedot >>

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	104 912	84 626
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-839	-480
Suunnitelman mukaiset poistot	-12	-13	-32 986	-31 320
Menojäännös tilikauden lopussa	302	314	1 511 548	1 440 461
KONEET JA KALUSTO				
Menojäännös tilikauden alussa	4	6	1 196	1 115
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	306	382
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-45	-19
Suunnitelman mukaiset poistot	-1	-2	-282	-282
Menojäännös tilikauden lopussa	3	4	1 175	1 196
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Menojäännös tilikauden alussa	62	62	1 103	1 117
Suunnitelman mukaiset poistot	0	0	-14	-14
Menojäännös tilikauden lopussa	62	62	1 089	1 103
ENN.MAKSUT JA KESKENER.HANKINNAT				
Menojäännös tilikauden alussa	0	0	51 946	40 428
Lisäykset tilikauden aikana	0	0	94 789	58 941
Vähennykset tilikauden aikana	0	0	-47 973	-47 423
Menojäännös tilikauden lopussa	0	0	98 762	51 946

Tuloslaskelman liitetiedot >>

SAAMISTEN ERITTELY	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset	489	440	0	0
Yhteensä	489	440	0	0
Siirtosaamiset	14	8	2 232	2 094

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	
	2024	2023	2024	2023
SIDOTTU OMA PÄÄOMA				
Peruspääoma				
Tilikauden alussa	2	2	2	2
Tilikauden lopussa	2	2	2	2
Arvonkorotusrahasto				
Tilikauden alussa	0	0	126	126
Tilikauden lopussa	0	0	126	126
Vararahasto				
Tilikauden alussa	0	0	63	63
Tilikauden lopussa	0	0	63	63
Käyttörahasto				
Tilikauden alussa	1 959	1 959	1 963	1 963
Tilikauden lopussa	1 959	1 959	1 963	1 963
Sidottu oma pääoma yhteensä	1 961	1 961	2 154	2 154
VAPAA OMA PÄÄOMA				
Edellisten tilikausien voitto/tappio				
Tilikauden alussa	11 024	10 269	36 662	35 554
Tilikauden lopussa	11 024	10 269	36 662	35 554
Tilikauden voitto/tappio	69	755	2 018	1 108
Vapaa oma pääoma	11 093	11 024	38 680	36 662
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	13 054	12 985	40 834	38 816

[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	
	2024	2023	2024	2023
LYHYTAIKAISET VELAT				
Velat saman konsernin yrityksille				
Siirtovelat	10	8	0	0
Velat muille				
Siirtovelat	219	367	11 742	12 271

Olennaisimmat erät siirtoveloissa koskevat keskeneräisiä rakennusprojekteja (9,736 milj. €) sekä konsernin lainoihin liittyviä korkojaksotuksia.

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖIDEN VELAT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Vaihto-omaisuusyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	0	0	591	656
LASKENNALLISET VEROVELAT	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Tilinpäätössiirroista johtuvat				
Poistoeroista johtuvat	0	0	58 769	55 510
Asuintalovarauksista johtuvat	0	0	37 061	39 791
Yhdistelytoimenpiteistä johtuvat	0	0	1 145	1 266
	0	0	96 975	96 567

Tuloslaskelman liitetiedot >>

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr		Konserni	
KONSERNIYRITYKSET	2024	2023	2024	2023
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 Vantaan Kilterinkaari 6			100 %	0 %
Asunto Oy Jyväskylän Kangasrinteen Sananjalka			0 %	100 %
Kiinteistö Oy Rakennuskohde Nro 22, Helsinki			0 %	100 %
Kiinteistö Oy Suvelantie D, Espoo			58 %	58 %
Asuntosäätiön Asunnot Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kaskenpaja, Espoo			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimenpolku, Espoo			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sammonpaja, Espoo			100 %	100 %
Kiinteistö Oy Seponpaja, Espoo			100 %	100 %
Asunto Oy Espoon Omenaterassi 3, Espoo			100 %	100 %
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy, Espoo	100 %	100 %	100 %	100 %

Tuloslaskelman liitetiedot >>

OMISTUKSET MUISSA KONSERNIYRITYKSISSÄ	Asuntosäätiö sr	Konserni
OSAKKUUSYRITYKSET	2024	2023
Suurpellon Kehitys Oy, Espoo	50 %	50 %
Kiinteistö Oy Myyrinsärki Oy, Vantaa	50 %	50 %
Ristiviitan Pysäköinti Oy, Espoo	37 %	37 %
Kruunun Pysäköinti Oy, Helsinki	29 %	29 %
Arielin Pysäköinti Oy, Espoo	29 %	29 %
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy, Vantaa	24 %	24 %
Kivikon Pysäköinti I Oy, Helsinki	23 %	23 %
Paavolan Parkki Oy, Lahti	23 %	23 %
Leppäviidan Pysäköinti Oy, Espoo	21 %	21 %
Keimolanmäen Pysäköinti Oy, Vantaa	20 %	20 %
Metsolan Pysäköinti Oy, Vantaa	44 %	44 %
Huippuparkki Oy	22 %	22 %
Keimolanmäen Pysäköinti Oy	24 %	24 %

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	2 896	3 199	9 118	9 890
Pantatut kiinteistökiinnitykset	0	1 600	3 037 631	2 804 710
Samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden puolesta				
Pantatut osakkeet	1 425	1 425	10 336	12 748
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	23 248	27 898	12 687	6 055
Muut vastuusitoumukset				
Takaukset muiden puolesta	0	0	1 298	1 298
Yhteensä				
Pantatut osakkeet	4 321	4 624	19 454	22 638
Annetut takaukset ja pantatut kiinnitykset	23 248	29 498	3 051 616	2 812 063
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	6	3	6	3
Myöhemmin erääntyvät	10	0	10	0
Yhteensä	16	3	16	3

Tuloslaskelman liitetiedot >>

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET	Asuntosäätiö sr		Konserni	
	2024	2023	2024	2023
Vuokravastuut				
Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	525	433	525	433
Myöhemmin maksettavat	3 587	3 024	3 587	3 024
Yhteensä	4 112	3 457	4 112	3 457
Muut vastuut				
Lunastusvelvollisuus asumisoikeusmaksuihin	0	0	433 337	428 953

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa 21. päivänä maaliskuuta 2025

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

Onnella on osoite

