



VUOSIKERTOMUS

2022

Avain Yhtiöt

Klaukkalan Tilkankuja 1,
valmistunut 2022, asumisoikeuskohde

Vuosikertomus 2022

Sisällys

Avain-konserni	5
Toimitusjohtajan katsaus	8
Avaimen arvoketju	12
Hallituksen puheenjohtajan katsaus	13
Johtoryhmä	14
Hallitus	15
Avaimen älykkäitä ilmastotekoja	16
Avain kestävään asumiseen	17
Vastuullisuusluvut	19
Kestävän kehityksen tavoitteet	20
Hyvinvoiva henkilöstö	27
Tyytyväinen asukas viihtyy Avaimella	29
Rahoitus	31
Verojalanjälki	32
Konsernin tilinpäätös 2022	33
Vastuullista liiketoimintaa vuodesta 2010	38

Lahden Kyösti Kallion katu 9 A
valmistunut 2022, asumisoikeuskohde

Lahden Kyösti Kallion katu 9 C,
valmistunut 2022, vuokratohde



Avain-konserni

Avain Yhtiöt on suomalainen asuntosijoitusyhtiö, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen ja rakentamiseen. Rakentamisen arvoketjumme on ainutlaatuinen – koko raakamaan hankinnan, asuntojen suunnittelun, toteuttamisen ja ylläpidon arvoketju on omissa käsissämme. Oma maanhankinta, rakennuttamis- ja urakoitsijaorganisaatio, oma myynti ja vuokraus, kiinteistönjohto sekä monipuoliset palvelut yhdistettynä omaan asuntotuotantoon tekevät toiminnastamme kustannustehokasta, asiakasystävällistä ja ketterää. Arvoketjua vahvistetaan aloittamalla oma ympäristöystävällinen betonielementtituotanto vuoden 2023 alusta. Rakennuselementtien teollinen tuotanto vahvistaa yhtiöiden toimitusvarmuutta sekä mahdollistaa entistä ympäristöystävällisemmän rakentamisen. Ainutlaatuinen arvoketju yhdessä monipuolisen asuntovalikoiman kanssa on meille merkittävä kilpailuetu.

Konsernilla on useampia tytäryhtiöitä, joissa kaikissa yhteiskunnallisuus, vastuullisuus ja pitkäjänteisyys ovat kiinteä osa liiketoimintaa.

Visio

Avain Yhtiöiden visiona on olla hinta-laatusuhteeltaan Suomen paras asumispalveluiden tuottaja. Tavoitteeseen päästäksemme olemme luoneet laatu- ja asiakaslähtöisen toimintamallin, jossa korostuvat aito vuorovaikutus sidosryhmiemme kanssa, joustavuus, kustannustehokkuus ja laatu.

Strategiset painopisteet vuosille 2022–2026

Vuonna 2022 päivitetyn strategiamme painopisteet keskittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

- Ainutlaatuinen arvoketju
- Kannattava kasvu
- Motivoitunut henkilöstö
- Paras asiakaskokemus
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys

ASUMIS- JA RAKENNUTTAMISPALVELUT

Asumisoikeusasunnot | Olemme Suomen kolmanneksi suurin asumisoikeusasuntojen omistaja, jolla on merkittävä rooli maamme yleishyödyllisten ja kohtuuhintaisten asumispalvelujen tarjoajana.

Vuokra-asunnot | Rakennutamme ja omistamme laadukkaita vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä. Vuokra-asuntomme ovat keskimäärin 2,4 vuotta vanhoja, hyvin varusteltuja ja ne sopivat erilaisiin elämäntilanteisiin.

Omistusasunnot | Suunnittelemme, perustajaurakoimme ja toteutamme laadukkaita ja hyvin varusteltuja omistusasuntoja halutuille sijainneille.

Palvelukodit | Tarjoamme ikääntyville, liikuntaesteisille sekä muille palveluasumista tarvitseville laadukkaan ja turvallisen tavan asua. Omistamme palvelukotikiinteistöt, varsinaiset asukas- ja hoivapalvelut tuottaa erillinen operaattori.

Rakennuttaminen ja rakentaminen | Avain Rakennuttaja on erikoistunut asuntojen rakennuttamiseen ja projektinjohtopalvelujen tuottamiseen. Tencon on uudisrakentamiseen erikoistunut yritys, joka tekee kiinteää yhteistyötä Avain Rakennuttajan kanssa. Yhtiö vastaa kokonaisvaltaisesti työmaan johtamisesta sekä hankinnoista. Yhtiö toimii pääkaupunkiseudulla.

Teollinen tuotanto | Betonielementtitehdas Tenel Oy on Avain Yhtiöiden uusi aluevaltaus. Tehtaan toiminnassa panostetaan vastuullisuuteen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen tavoitteena vähentää konsernin rakennustuotannon hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on kehittää markkinoiden ympäristöystävällisin betonielementtitehdas.





Jyväskylän Haukankaari 5 D,
valmistunut 2021, vuokrakohde

Vuosi 2022 lukuina

103

LIKEVAIHTO
(milj. €)

1 686

TASE
(milj. €)

170

INVESTOINNIT
(milj. €)

10 927

AVAIN ASUNTOA

Avain Yhtiöiden liikevaihto vuonna 2022 oli 103 miljoonaa euroa ja investointien määrä 169,9 miljoonaa euroa, josta 156,8 miljoonaa euroa kohdistui uudistuotantoon ja 13,1 miljoonaa euroa perusparannuksiin. Uusia asuntoja valmistui 730 ja vuoden lopussa asuntojen yhteismäärä oli 10 927.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2022 on ollut Avain Yhtiöille voimakkaan kasvun aikaa. Yhtiöllä oli rakenteilla toimintavuoden syksyllä ennätysmäärä asuntoja, yli 1 600 asuntoa. Vuoden loppuun mennessä asuntoja oli lähes 11 000 ja meillä asui noin 18 500 asukasta. Avain Yhtiöt ovat merkittävä uudiskohteiden rakennuttaja, rakentaja ja asuntosijoittaja Suomessa. Olemme hyvällä kasvu-uralla tavoittelemassa ja toteuttamassa strategian kasvutavoitteita, joista tärkeimpänä on saavuttaa vuoden 2026 aikana arvoltaan yhden miljardin vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta.

Kuluneen vuoden aikana useat suuret kärkihankkeet ovat lähteneet etenemään. Noin 1 000 asunnon vuosittaiset tuotantotavoitteet on pystytty pitämään vuokratuotannossa ja asumisoikeustuotannossa. Avain Asunnot ovat olleet haluttuja. Talvella 2023 tehdyn asukaskyselyn mukaan nettosuositeluindeksimme NPS-luku oli 39, mikä on erittäin hyvä tulos kiinteistöalalla. Olemme pystyneet pitämään käyttöasteet hyvinä. Kesällä 2022 käyttöasteet olivat 98 % huippulukemissa, mutta runsas uudiskohteiden valmistuminen syksyllä heikensi väliaikaisesti käyttöasteita vuoden loppuun tultaessa. Menestymme tiukassa markkinatilanteessa taitavan rakentamisen, hyvän asiantuntevan henkilöstön ja monipuolisten asumismuotojen ansiosta.

Maailmassa myllertää

Vuosi 2022 on ollut myös monien myllerrysten vuosi. Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainaan yhdistettynä pandemian aikana kärsineihin toimitusketjuihin johti nopeasti jo keväällä 2022 korkeaan inflatioon, jota keskuspankit yrittävät suitsia koronnostoilla. Eri toimittajat ovat ilmoittaneet eri rakennusmateriaalien ja laitteiden toimitusvaikeuksista. Suhdanteet kuuluvat talouteen ja sen kautta vähemmän tervettä liiketoimintaa poistuu markkinoilta. On selvää, että ala tarvitsee myös valtiovallan tukitoimia, mikäli rakennusalan työllisyys aiotaan pitää maassamme korkealla.

Avain Yhtiöille hintojen nousu ja rahoituksen kallistuminen on näkynyt haasteena lähinnä uudishankkeiden kustannuksissa. Myös materiaalien saatavuudessa on ollut haasteita. Lisääntynyt epävarmuus on lisännyt Avain Asuntojen kysyntää. Korkojen nousu on johdannut kuluttajakaupan hidastumiseen lähinnä omistuskohteissa, ja monet viivästyttävät

asuntokauppojaan ja jatkavat asumista vuokralla tai hankkivat omistuskohteen sijaan asumisoikeusasunnon. Myllerryksestä huolimatta olemme onnistuneet kasvamaan suunnitellusti ja uudet kodit ovat valmistuneet ajallaan. Avain Yhtiöiden 49 asunnon Hitas-omistuskohde oli myyntimenestys. Kohteeseen tuli jopa 1 200 hakijaa, joista arvottiin onnekkaimmat uusien asuntojen omistajiksi.

Epävarmuuden lisääntyminen avaa mahdollisuuksia hankkia hyviä tontteja keskeisiltä sijainneilta, kun alalta poistuu rahoituksen kiristyessä toimijoita. Avain Yhtiöt tekee vuosittain tonttihakintoja yli 100 000 kerrosalaneliömetrin suuruudelta, mikä tarkoittaa tonttivarantona noin 1 500 asuntoa.

Kiinnostavat kärkihankkeet

Avain Yhtiöt on uutisoinut vuoden aikana kolmesta merkittävästä kärkihankkeesta, jossa kaavoitetaan ja rakennetaan Helsingissä keskeisellä paikalla sijaitseva korttelikokonaisuus joko yksin tai kumppaneiden kanssa.

Helsingin Kumpulanmäki sijaitsee Lahden sisääntuloväylällä Helsingin yliopiston Kumpulan kampuksen vieressä. Avain Yhtiöt ja Ahlström Kiinteistöt voittivat Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin Yliopistokiinteistöjen järjestämän kumppanuus- ja tarjouskilpailun keväällä 2022. Hanke on Ahlström Kiinteistöjen ja Avain Yhtiöiden ensimmäinen yhteishanke. Siinä yhdistyy luovalla tavalla eri asumistyytit, asumisoikeus ja vuokra, toimistoihin ja liiketiloihin. Hankkeen kokonaislaajuus on 21 000 kem², Avaimen osuus on 11 500 kem². Olen erittäin iloinen, että yhteistyö Ahlström Kiinteistöjen kanssa sai näin vauhdikkaan ja onnistuneen aloituksen vuodelle 2022.

Avain Yhtiöt on mukana Suomen suurimmassa purkavan täydennysrakentamisen hankkeessa Helsingin Mellunmäessä. Kortteliprojektin tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen nykyisten peruskorjausikään saapuneiden talojen tilalle, hyvien liikenneyhteyksien päähän. Avain Yhtiöt rakennuttaa noin 200 asuntoa, päiväkodin ja yhtiölle kuuluu osuus korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen paikoista. Hankkeen kokonaislaajuus on 13 500 kem². Hankkeen tarkoituksena on osoittaa, että purkaminen voi olla ekologista suhteessa käyttöikänsä lopussa olevien kiinteistöjen käytön jatkamiseen.

Avain rakennuttaa tornitaloja Keski-Pasilaan kauppakeskus Triplan läheisyyteen. Kahdessa eri korttelikokonaisuudessa rakennusoikeutta on yhteensä noin 23 000 kem². Kortteleihin rakentuu modernia liiketilaa sekä vapaarahoitteista ja tuettua asuntotuotantoa. Kortteliin rakennetaan mm. 12-kerroksinen asuinrakennus ja 14-kerroksinen tornitalo. Pasilaan on valmistunut jo kolme vuokratalokohdetta ja hankkeen myötä Avain Asunnot lisää läsnäoloaan keskeisellä alueella Helsingin ytimessä.

Arvoketjun vahvistaminen elementtitehtaalla

Loppuvuodesta 2022 Avain Yhtiöt käynnisti hankkeen oman elementtitehtaan perustamiseksi Kouvolaan. Tenel valmisti ensimmäiset elementit maaliskuussa 2023. Betonielementtitehtaan perustamisen tavoitteena on tuotantokustannuksen laskeminen, toimitusvarmuuden parantaminen ja suhdannevaihtelun vaikutusten vähentäminen. Tehdas on yhtiölle ensimmäinen askel teolliseen tuotantoon. Laajennamme ja syvennämme rakennuselementtien tuotannolla Avaimen ainutlaatuista arvoketjua.

Tavoitteena on olla markkinoiden ympäristöystävällisin betonielementtitehdas. Tehtaan toiminnassa panostetaan vastuullisuuteen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen tavoitteena vähentää konsernin rakennustuotannon hiilijalanjälkeä. Tehtaassa käytetään uusiutuvaa energiaa. Tehdaskiinteistö lämmitetään ilmavesilämpöpumpuilla ja talvikautena lisälämmitys toteutetaan bioenergialla. Sähköä tullaan tuottamaan aurinkoenergialla. Tehdaskanke vahvistaa Avain Yhtiöiden ainutlaatuista arvoketjua ja vastuullista toimintaa.

Asukastytyväisyys on toimintamme lähtökohta

Asukastytyväisyyden säännöllinen mittaaminen antaa suunnan toimintamme kehittämiseen. Alkuvuonna 2023 teetetty asukastytyväisyystutkimus osoitti, että asukastytyväisyys ja suosittehalukkuus ovat jatkaneet nousuaan. Avain Asuntojen mainemie-

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy järjestivät kumppanuus- ja tarjouskilpailun keväällä 2022 Kumpulanmäen alueen pohjoisimmasta korttelikokonaisuudesta. Avain Yhtiöt ja A. Ahlström Kiinteistöt voittivat kilpailun Arkkitehtitoimisto HMV Oy:n laatimalla Kustaanportti-ehdotuksella.

Havainnekuva

likuva oli 3,8 asteikolla 1-5 ja suosittehalukkuuden NPS-luku oli 39 (vuonna 2021, 33). Näihin lukuihin voimme olla erittäin tyytyväisiä ja jatkamme työtä asukastyytyväisyyden eteen – asukastyytyväisyys on kaiken toimintamme lähtökohta.

Toimintamme taustalla on vahva arvopohja

Jokaisen menestyvän yrityksen perustana on vahva arvopohja. Syksyn aikana henkilöstömme on osallistunut Avain Yhtiöiden arvojen määrittelyyn. Keskeisenä arvona yhtiöllä on sanonta: Pidämme mitä lupaamme, lupaamme minkä voimme pitää. Se määrittää keskeisen tekijän, eli luottamuksen epävarmuuden ajassa. Meille on tärkeää olla sanansa mittainen. Hommat hoidetaan, eikä niitä jätetä kesken tai puolitiehen. Luotettavuus ja toimitusvarmuus ovat lupauksemme kaikkia sidosryhmiä ja asiakkaita kohtaan. Arvotyöskentely jatkuu vielä kevään 2023 puolella.

Sosiaalinen kestävyys on avaimen tavoitteena

Avaimen missiona on rakentaa monimuotoisia kaupunkikortteleita, joissa voi elää viihtyisässä ympäristössä ekologisesti kestävä ja yhteisöllistä elämää. Vaikka vapaarahoitteinen vuokratuotanto onkin kasvumme keskiössä, yleishyödyllinen asuntotuotanto säilyy edelleen tärkeänä osana konsernin toimintaa. Yleishyödyllinen asuntotuotanto pitää sisällään pitkän korkotuen asumisoikeus-, vuokra- ja palvelukotikohteet. Keskitymme isoihin hankekokonaisuuksiin ja uudiskohteista merkittävä osa on jatkossakin yleishyödyllistä asuntotuotantoa.

Ekologisuus on toimintamme keskiössä

Avain Yhtiöillä julkaistiin toimintavuoden aikana vastuullisuusohjelma ja syksyn edetessä on kerätty ja konkretisoitu toimenpiteet, joita on tehty energian ja ympäristön säästämiseksi. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat yksi Avain Yhtiöiden strateginen painopiste ja osa kaikkien avainlaisten jokapäiväistä työtä.

Minulla on vahva usko siihen, että Avain Yhtiöt luotettavana ja vakaana vuokra- ja asumisoikeustoimijana selviytyy voittajana tästä maailman myllerryksestä. Iso kiitos kulu-neesta vuodesta asiakkaillemme ja henkilöstöllemme. Kestävien kaupunkien rakentaminen jatkuu!

PERTTU LIUKKU
toimitusjohtaja

Avaimen arvoketju

Maanhinnasta kiinteistön ylläpitoon – ainutlaatuinen arvoketjumme takaa asukkaalle laadukkaan asumisen.

1. MAANHANKINTA JA KAAVAKEHITYS

Hankimme vuosittain uutta rakennusoikeutta noin 100 000 kem² verran

2. SUUNNITTELU-OHJAUS

Suunnitteluohjauksen ansiosta pystymme huomiomaan markkinatilanteen, elinkaarikustannukset ja ympäristönäkökulmat

3. TEOLLINEN TUOTANTO

Oma vähähiilisten elementtien valmistus ja hankkeen rakennusajan optimointi

4. RAKENNUTTAMINEN JA URAKOINTI

Oma projektinjohto, valvonta sekä oma rakennusliike

5. MYYNTI JA VUOKRAUS

Oma myyntiorganisaatio mahdollistaa nopean reagoimisen markkinamuutoksiin ja laadukkaan asiakaspalvelun

6. KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Oma kiinteistöyksikkö johtaa kohteiden manageerausta, ylläpitoa ja korjaustoimintaa



Avain Yhtiöiden arvoketju

on ainutlaatuinen. Arvoketjumme alkaa jo kaavoituksen kehittämisestä ja maanhankinnasta yhteistyössä maan omistajan kanssa.

Rakentaessamme kohteet

itsellemme, otamme hankkeen suunnitteluvaiheessa huomioon kysyntää vastaavan huoneistojakauman, elinkaarikustannukset sekä ympäristönäkökulmat.

Oma projektijohtomme

kilpailuttaa rakennusurakat ja pääkaupunkiseudulla toimiva oma rakennusliikkeemme osallistuu urakkakilpailuihin.

Oman elementti-tehtäimme

ansiosta pystymme optimoimaan kohteen rakentamisaikaa ja tuottamaan vähähiilisiä elementtejä oman rakennusliikkeemme urakoihin hankkeisiin.

Oman myyntimme

ansiosta pystymme nopeasti reagoimaan markkinoiden muutoksiin ja takaamaan laadukkaan asiakaspalvelun.

Oma kiinteistöyksikkömme

vastaa kiinteistöjen ylläpidon ja korjausten johtamisesta. Seuraamme jatkuvasti asiakaspalautetta ja kehitämme toimintaamme sen perusteella.



HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN KATSAUS

Avain Yhtiöiden hallituksen puheenjohtajana olen saanut seurata yhtiön menestystarinaa varsin mielenkiintoisena aikana. Ukrainan sota on heittänyt varjonsa koko alan ylle. Hintojen nopea kallistuminen, rakennustarvikkeiden saatavuus ja rahoitusmahdollisuuksien heikkeneminen ja omistusasuntokaupan lähes pysähtyminen on luonut alalle toimintaympäristön, josta vain terveellä pohjalla oleva liiketoiminta voi pärjätä.

Tehtäväni hallituksen puheenjohtajana on varmistaa, että yhtiön liiketoiminta on vakaalla pohjalla. Ilokseni olen saanut huomata, että suurimmat riskit on osattu ennakoida jo ennen toimintavuoden alkua ja toimintaympäristön haasteisiin on reagoitu nopeasti. Uskon että tehdyillä toimenpiteillä Avain selviytyy kriisistä voittajien joukossa vähemmän terveen liiketoiminnan poistuessa alalta.

Kriisistä huolimatta asuntojen tarve on pysynyt edelleen samana. Asukkaat muuttavat kasvukolmioon ja suhdanteessa vuokra- ja asumisoikeustuotannon tarve kasvaa. Vuokra-asumisen suosio jatkaa kasvamistaan omistusasumisen kustannuksella.

Kuluneen vuoden aikana Avain Yhtiöt on päivittänyt strategiaa vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä. Toimintamme rakenteita selkeytettiin edelleen, pystyimme samanaikaisesti kasvamaan suunnitellusti ja vahvistamaan markkinaosuuttamme erityisesti strategian mukaisilla kasvualueilla. Avain Yhtiöiden strateginen tavoite on edelleen saavuttaa 1 miljardin arvoinen vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta vuoden 2026 lopussa.

Olemme nostaneet vastuullisuuden yhtiön toiminnan keskiöön. Avain Yhtiöt on hyvin kiteyttänyt ilmastollisia tavoitteitaan konkreettisiksi teoiksi. Yhtiö on erityisen hyvin tunnettu sosiaalinen vastuunkantaja kohtuuhintaisen ja tarveharkintaisen asuntotuotannon tuottajana. Yhtiö on hyvää hallintotapaa toteuttava, kotimainen hyvä työllistäjä sekä erinomainen veronmaksaja. Voimme sanoa olevamme vastuullisuustyössä huippuluokkaa.

Me selviämme tästä talouden epävarmuudesta voittajana.

PERTTI HUUSKONEN

hallituksen puheenjohtaja

Avain Yhtiöt

JOHTORYHMÄ



PERTTU LIUKKU

**Avain Yhtiöt,
toimitusjohtaja
Kauppatieteiden maisteri**

2009–2010 johtaja, CapMan
2002–2009 toimitusjohtaja, Avara Suomi
1999–2002 varatoimitusjohtaja,
YH-Suomi Osuuskunta



JAN HARTI

**Avain Yhtiöt,
talous- ja rahoitusjohtaja
Kauppatieteiden maisteri**

2013–2016 johtaja, YIT konsernilaskenta
2009–2013 talousjohtaja,
YIT kansainväliset rakentamispalvelut



PETER HELLMAN

**Avain Yhtiöt,
liiketoimintajohtaja,
rakennuttaminen
Diplomi-insinööri**

2021–2022 hankekehitysjohtaja,
Avain Rakennuttaja Oy
2017–2021 rakennuttajapäällikkö,
Avain Rakennuttaja Oy



ELIAS KIVIRANTA

**Avain Yhtiöt,
myynti- ja markkinointijohtaja
Kauppatieteiden yo, LKV**

2011–2014 kehityspäällikkö, YIT
2009–2011 markkinointipäällikkö, YIT
2007–2009 kehityspäällikkö,
YIT kansainväliset rakentamispalvelut



JAN BERTILLS

**Avain Yhtiöt,
kiinteistöjohtaja
Diplomi-insinööri**

2009–2015 aluepäällikkö, SATO
2007–2009 kiinteistöpäällikkö, SATO
2004–2007 asiakkuuspäällikkö,
Olof Granlund



MATIAS MEHTÄTALO

**Tencon Oy,
toimitusjohtaja
Diplomi-insinööri**

2020–2021 tuotantojohtaja,
Tencon Oy
2018–2020 projektipäällikkö,
Avain Rakennuttaja Oy

HALLITUS



PERTTI HUUSKONEN

**Hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2021**

Aedifica, hallituksen jäsen
A. Ahlström Kiinteistöt,
hallituksen varapuheenjohtaja
Hoivatilat, hallituksen varapuheenjohtaja



KARI MÄENPÄÄ

**Hallituksen varapuheenjohtaja,
hallituksen jäsen vuodesta 2010**

Tencon Oy, hallituksen puheenjohtaja
Avain Rakennuttaja Oy,
hallituksen puheenjohtaja



PERTTU LIUKKU

**Toimitusjohtaja, hallituksen
jäsen vuodesta 2010**

Avain Yhtiöt Oy, toimitusjohtaja



PIA LINDBORG

**Hallituksen jäsen
vuodesta 2021**

A. Ahlström Kiinteistöt, johtaja

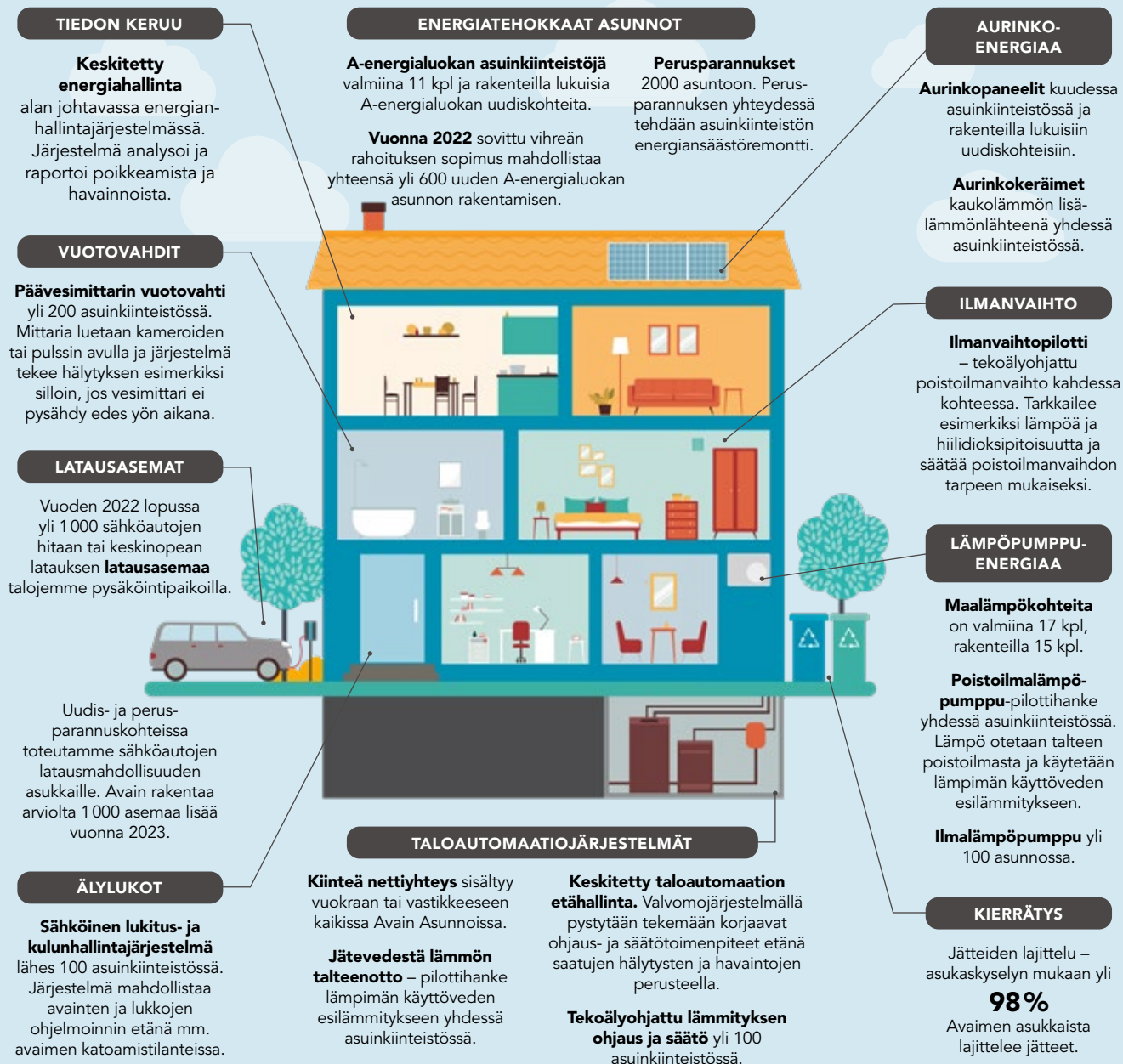
Palokan Lusikkakatu 2,
valmistunut 2021, asumisoikeuskohde

Palokan Lusikkakatu 4,
valmistunut 2021, vuokratohde



Avaimen älykkäitä ilmastotekoja

Teemme monenlaisia tekoja energian ja luonnonvarojen säästämiseksi. Digitalisaatiolla ja tekoälyratkaisulla voi pienentää asumiskuluja merkittävästi.



Avain kestävään asumiseen



Avain Yhtiöiden liiketoiminnan kantavana ajatuksena on edistää sosiaalisesti eheitä ja ekologisesti kestävästi suunniteltuja asuinympäristöjä sekä rakentaa kohtuuhintaista asumista. Haluamme, että jokaisella on varaa asua laadukkaasti kohtuuhintaisessa asunnossa ekologisesti kestävällä tavalla. Tähtäämme hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta.

Kestävää asumista ei synny pelkästään rakentamalla yksittäisiä asuintaloja. Uskomme, että laajojen korttelikokonaisuuksien suunnittelussa voidaan parhaiten päästä ennalta-ehkäisemään segregaatoin kaltaisia kaupungistumiseen liittyviä ongelmia.

Kortteliin on järkevää suunnitella vuokra-asumista, asumisoikeusasuntoja, omistus-asumista, liiketiloja, toimistoja tai jopa palvelutalo. Nämä asumismuodot on järkevää yhdistää yhteiskäyttötiloilla, jotta sosiaalisia kontakteja eri asumismuotojen ja eri lähtökohdista tulevien asukkaiden väliin syntyy arkielämän kohtaamisista. Pihatalot ja grillijuhlat synnyttävät arkipäivän yhteisöllisyyttä.

Asuinalueet kannattaa suunnitella toimivaksi kokonaisuuksiksi myös ilmastosyistä, jolloin talotekniikka voidaan suunnitella yksittäisten talojen sijaan koko alueen tarpeisiin. Näiden monipuolisten korttelikokonaisuuksien rakentamisessa ja ylläpidossa olemme erityisen hyviä.

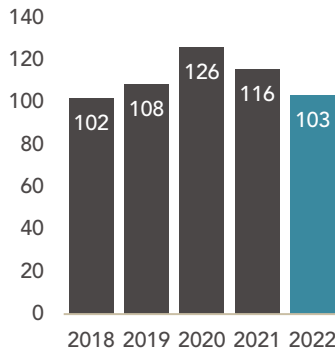
Uudistutuotanto rakennetaan ja rakennutetaan ilmastoystävällisesti Suomen kasvukeskuksiin. Tavoitteena on kaikkien hankkeiden toteutus 10 % rakennusmääräyksiä energiatehokkaampana 80 kWh/m²/vuosi ja pyrimme ensisijaisesti rakentamaan A-energialuokan taloja. Rakennamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli.

Tavoitteenamme on tyytyväinen Avain asukas. Asukkaan asumisviihtyvyyteen vaikuttaa ennen kaikkea isännöinnin ja huollon toiminta. Seuraamme aktiivisesti isännöinnin ja huollon palvelun laatua ja teetämme säännöllisesti asiakastyytyväisyystutkimuksia, joiden pohjalta paneudumme mahdollisiin kehityskohteisiin. Alkuvuonna 2023 tehdyssä asukaskyselyssä nettosuositteluindeksimme NPS-luku 39 on huippuluokkaa.

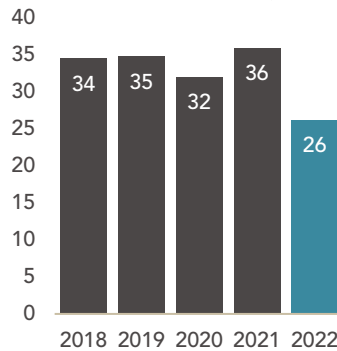
Tavoitteenamme on perusparantaa 500 asuntoa vuosittain. Perusparannusten yhteydessä tehtävillä toimenpiteillä otamme huomioon vastuullisuuden ja panostamme mm. hiilijalanjäljen pienentämiseen sekä kestävien ratkaisujen toteuttamiseen. Kierrätämme jätteet tehokkaasti ja pyrimme lisäämään asukkaiden tietoisuutta lajittelusta sekä kierrätyksestä. Kyselyn mukaan 98 % asukkaistamme kertoi lajittelevansa jätteensä.

Avain kestävään ja yhteisölliseen asumiseen syntyy viime kädessä asukkaiden pienistä arkipäivän vastuullisuusteoista; lajitellaan jätteet, moikataan porraskäytävässä, kierrätetään tavaroita talon kirpparilla, autetaan polkupyörän korjauksessa, pidetään pihajuhlia ja talkoita. Lämmin kohtaaminen tuo hyvän mielen kaikille. Avain&Koti -lehti tiedottaa Avaimella asumisesta, mutta myös kertoo näistä lämmينhenkisistä kohtaamisista ja rohkaisee niihin. Vastuullisuus luo ilmapiiriä, jossa asukkaat ottavat Avaimen asunnot kodeikseen.

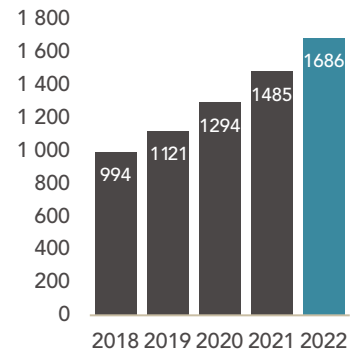
Liikevaihto (milj. €)



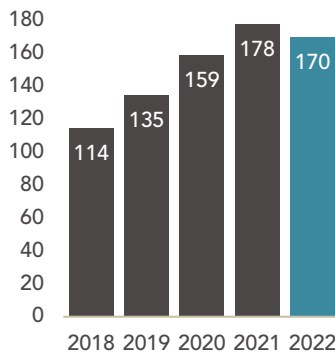
Operatiivinen kassavirta (milj. €)



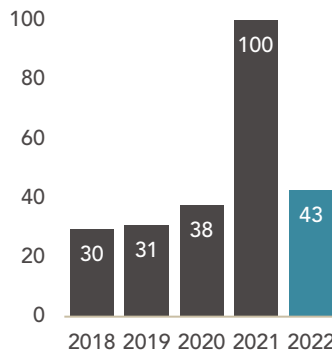
Tase (milj. €)



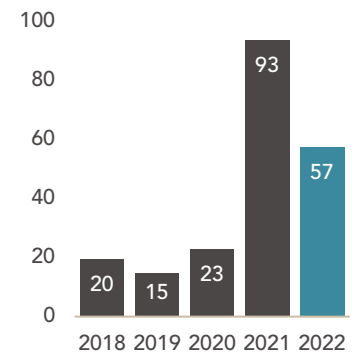
Investoinnit (milj. €)



Liikevoitto (milj. €)*



Tulos rahoituserien jälkeen (milj. €)**



* Sisältää sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisen, mikä paransi vuoden 2022 liikevoittoa 17,6 milj. € (2021: 38,0 milj. €, 2020: 6,5 milj. €, 2019: 3,7 milj. €, 2018: 2,5 milj. €).

** Sisältää sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisen lisäksi korkosuojaustarkoituksessa otettujen korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksen. Tämä paransi vuoden 2022 tulosta rahoituserien jälkeen 45,1 milj. € (2021: +6,3 milj. €, 2020: -4,5 milj. €, 2019: -7,2 milj. €, 2018: -2,0 milj. €).

Avain Yhtiöiden Vastuullisuusluvut 2022



Kokonaisenergian ominaiskulutus



36,9

kWh/r-m3

9,7

MWh/asunto

Hiilijalanjälki*



5,0 kg

CO2/r-m3

1,3 t

CO2/asunto

*Rakennusten kokonaisenergian käytöstä



Rakenteilla olevia
A-energialuokan
asuntoja

912



Peruskorjasimme
energiatехokkuutta
nostaen asuntoa

152



Autolatausasemia
Avaimen
asukkailla

1 000



Uusiutuvan
energian osuus
energiankäytöstä

53 %



Henkilöperusteinen
vedenkulutus pudonnut
vuodesta 2016

-53 %



kyselyn mukaan
asukkaista
lajittelee jätteensä

98 %



NPS suosittelemisindeksi

39



Henkilöstön työvire

4,1/5



Kokonaisinvestoinnit

170 milj.



Maksoimme
veroja kotimaahan

56 milj.



Työllisyysvaikutukset
kotimaassa

n. 2 500 hlö

Kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n jäsenmaat sopivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimintaohjelmasta ja tavoitteista, jotka ohjaavat kestävän kehityksen edistämistä vuosina 2016–2030. Niiden pyrkimyksenä on poistaa äärimmäinen köyhyys maailmasta ja turvata hyvinvointi ympäristölle kestävällä tavalla. YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG) 17 kpl ohjaavat Avain Yhtiöiden toimintaa.





TERVEYS JA PUHDAS SISÄILMA

Tavoite 3. ja 3.a. Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaiken ikäisille.

3.a Tukea tupakoinnin torjuntaa

Tehdyt toimenpiteet:

- Vuodesta 2020 lähtien uudet talot ovat olleet savuttomia.
- Sisäilman laatu on uudiskohteissa aina S2-luokkaa.
- Rakennamme talot vesikattovalmiiksi ennen sisätöiden aloittamista – näin edistämme talojen terveellisyyttä.



VESI

Tavoite 6. Varmistaa veden saanti ja kestävä käyttö sekä sanitaatio kaikille.

Tehdyt toimenpiteet:

- Huoneistokohtaisten etäluettavien vesimittareiden käyttöönotto kohteissa on vähentänyt merkittävästi vedenkulutusta.
- Vuodesta 2016 vuoteen 2022 asukkaiden henkilöperusteinen vedenkulutus on pienentynyt 53 %.
- Opastamme asukkaitamme säästämään vettä ja käytämme varmatoimisia vesikalusteita.



ENERGIA

Tavoite 7. Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille.

Tehdyt toimenpiteet:

- Energian ominaiskulutus on vähentynyt 13 % vuodesta 2015. Vuonna 2015 lukema oli 42,5 (kWh/r-m³) mikä väheni vuoteen 2022, 36,9 (kWh/r-m³).
- Vuoden 2022 lopulla Avaimella oli rakenteilla 912 kpl A-energialuokan asuntoa.
- Uudiskohteidemme energiankulutuksen tavoitteena on alle 80 kWh/m²/v (E-luku A) ja pyrimme ensisijaisesti rakentamaan A-energialuokan taloja.
- Pyrimme toteuttamaan maalämmön kaikkiin uudiskohteisiimme ja selvittämään vanhoissa kohteissa nykyisen energiamuodon korvaamista tai täydentämistä maalämmöllä. Lisäksi toteutamme aurinkopaneeleita osaan uudiskohteistamme.



TYÖLLISYYS JA TALOUSKASVU

Tavoite 8. Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttää ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.

Tehdyt toimenpiteet:

- Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Vuonna 2022 maksoimme veroja 56 miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestointiemme määrä oli 170 miljoonaa.
- Avain Yhtiöt on 110 henkilön asiantuntijaorganisaatio, jonka työllisyysvaikutukset ulottuvat laajalle.
- Rakennusteollisuuden arvion mukaan miljoonan euron investoinnit rakentamiseen työllistää 13–16 henkilöä. 170 miljoonan investoinneilla työllistämme oman väen lisäksi arviolta 2210–2720 työntekijää.
- Avain Yhtiöiden kesätyöohjelma ja harjoittelumahdollisuudet työllistävät useita nuoria. Useista kesätyöntekijöistä on tullut yhtiön osaajia.



TEOLLISUUS

Tavoite 9. Rakentaa kestävää infrastruktuuria sekä edistää kestävää teollisuutta ja innovaatioita.

Tehdyt toimenpiteet:

- Avaimella on oma rakennusliike Tencon, joka työllistää noin 50 henkilöä.
- Avain perusti vuonna 2022 betonielementtitehtaan Kouvolaan. Tehtaan työllisyysvaikutukset tulevat olemaan 30–50 henkilöä, mikä edistää työttömyydestä kärsivän alueen työllisyyttä.
- Pyrimme parantamaan rakennusalan tuottavuutta hyödyntäen tahtituotantoa sisätyövaiheessa.
- Luomme sähköautojen latausasemien infrastruktuuria. Vuoden 2022 lopussa Avaimella oli 1 000 sähköautojen hitaan tai keskinopean latauksen latausasemaa talojen pysäköintipaikoilla.



KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT

Tavoite 11. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat.

Tehdyt toimenpiteet:

- Suunnittelemme kiinteistömme niiden koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden.
- Kortteliratkaisuissa pyrimme ennalta ehkäisemään kaupungistumisen kielteisiä ilmiöitä, kuten segregatiota suunnitteleamalla alueet monipuolisesti ja yhteisöllisyyttä tukevasti.
- Asuntokannasta noin 90 % on kohtuuhintaista yhteiskunnan hintasäätelemää asuntotuotantoa.
- Rakennamme ja rakennutamme kestäviä taloja, jotka ovat edullisia ylläpitää ja korjata.
- Maanhankinnassa keskitymme alueisiin, jotka ovat lähellä palveluita ja hyvien joukkoliikenne-yhteyksien varrella.
- Osallistumme aktiivisesti kaavakehityshankkeisiin ja huomioimme kaavoitettavan hankkeen ekologisen elinkaaren.
- Vuonna 2022 lahjoitimme hyväntekeväisyyteen 30 000 euroa.



RAKENTAMINEN JA KIERRÄTYS

11.6 Vähentää vuoteen 2030 mennessä kaupunkien haitallisia ympäristövaikutuksia kiinnittämällä erityistä huomiota esimerkiksi ilmanlaatuun sekä yhdyskunta- ja muiden jätteiden käsittelyyn.

Tehdyt toimenpiteet:

- Teemme aktiivista valistustyötä jätteiden lajittelusta ja kierrätyksestä. Kyselyn mukaan jopa 98 % asukkaista lajittelee jätteensä. Tavoitteenamme on pitää asukkaidemme jätteiden lajitteluaste yli 80 prosentissa.
- Edistämme kiertotaloutta vähentämällä rakentamisesta aiheutuvan jätteen määrää lajittelulla ja uusiokäytämme rakennusmateriaaleja.
- Pyrimme käyttämään betonimursketta maanrakennustöissä aina, kun se on mahdollista.
- Urakoinnissa lajitteluastetavoite on 90 %.
- Käytämme kierrätystuotteita esimerkiksi eristeenä.
- Vältämme materiaalihukkaa täsmätoimituksilla, tarkalla määrälaskennalla ja huolellisella varastoinnilla.
- Edistämme kiertotaloutta ilmoittamalla lupapisteessä uudistuotannon rakennushankkeiden maa-ainesten ylijäämistä.
- Uudis- ja peruskorjauskohteissa siirrymme pääsääntöisesti sähköisen kulunhallintajärjestelmän käyttöön.



PERUSPARANTAMINEN

Tavoite 12. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.

Tehdyt toimenpiteet:

Vuonna 2022 perusparansimme 152 asuntoa. Asunnot perusparannetaan noin kahdenkymmenen vuoden ikäisenä. Perusparannuksen yhteydessä parannamme kohteen energiatehokkuutta monin keinoin:

- Korjaamme kiinteistöjemme niiden koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden.
- Uusimme lämmönjakolaitteet ja teemme lämmityksen säädön.
- Uusimme taloautomaation ja siirryimme taloautomaation etähallintaan.
- Uusimme ilmanvaihtokoneet, puhdistamme ilmanvaihtokanavat ja säädämme ilmamäärät.
- Asennamme koteihin etäluettavat vesimittarit.
- Lisäämme lämmöneristettä rakennusten yläpohjiin.
- Uusimme autolämmitystolpat hitaan latauksen latausasemiksi sähköautoja varten.
- Uusimme talon ulko- ja yleisten tilojen, sekä asuntojen kiinteät valaisimet led-valaisimiksi.
- Uusimme keittiöt sekä keittiöiden kodinkoneet energiaystävällisiin laitteisiin.
- Perusparannettavissa öljy- ja maakaasulämmitteisissä taloissa pyrimme siirtymään maalämpöön.
- Perusparannuksen yhteydessä selvitämme mahdollisuutta asentaa aurinkopaneeleita asuinkiinteistöjen katoille.



RAPORTOINTI

12.6 Kannustaa erityisesti suuria ja kansainvälisiä yhtiöitä ottamaan käyttöön kestävät käytännöt ja sisällyttämään kestävää kehitystä koskevat yritys vastuutiedot raportointiinsa.

Tehdyt toimenpiteet:

- Tarkistamme kumppaneidemme tilaajavastuulain mukaisten veloitteiden täyttymisen ennen sopimuksen allekirjoittamista ja töiden aloittamista. Epäselvyyksien suhteen meillä on nollatoleranssi.
- Torjumme harmaata taloutta ja pidämme huolta vastuullisesta palvelu- ja hankintaketjusta.
- Toimimme kaikessa toiminnassamme GDPR-lainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta.
- Julkaisemme tietoja vastuullisuustyömme etenemisestä vuosittain.
- Vastuullisena kiinteistönomistajana noudatamme kestävä kehityksen periaatteita myös ihmisoikeuksien, työelämän, ympäristön ja korruption torjunnan aloilla.
- Koulutamme työntekijöitämme lajittelemaan.
- Laadimme työmaakohtaiset jätehuoltosuunnitelmat.
- Tavoitteenamme ovat nollavirheluovutukset, joka vähentää turhaa työtä ja materiaalihävikkiä sekä liikkumista.
- Käytämme taloissamme taloautomaation etähallintapalvelua.
- Käytämme energiajohtamisjärjestelmää kulutuspoikkeamien selvittämiseksi.
- Tuemme ja ohjaamme asukkaitamme ympäristön kannalta kestävien valintojen tekemiseen asumisen arjessa.



ILMASTONMUUTOS

Tavoite 13. Toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

Tavoitteet

- Keskitymme tulevina vuosina yhä laajemmin hiilijalanjälkemme pienentämiseen, energia-
tehokkuuden parantamiseen ja rakennusten kestävyteen ilmastonmuutoksen vaikutuksille.
Tähtäämme hiilineutraaliksi kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen
osalta vuoteen 2035 mennessä.

2023

Vähennämme henkilöperusteista
vedenkulutusta 55 % vuoden 2016
kulutustasoon verrattuna.

2024

Vähennämme kokonaisenergian
ominaiskulutusta vuoden 2015
kulutustasolta 42,2 kWh/r-m³
tasolle 35 kWh/r-m³ vuoden 2024
loppuun mennessä.

2025

Avaimella on 2 500 sähköautojen
latausasemaa vuoden 2025 lopussa.

Asuntotuotannostamme 80 % toteutetaan
vähähiilisillä betonielementeillä.

2026

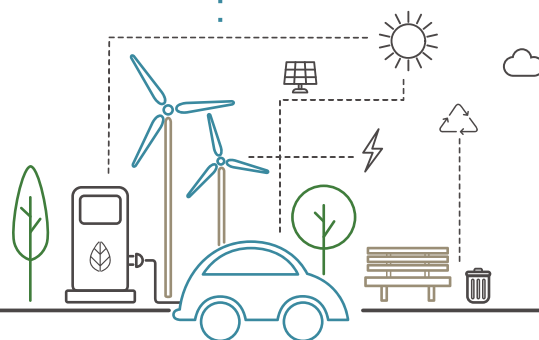
Kolminkertaistamme uusiutuvan
energian käytön määrän lämmön
tuotannossa vuoteen 2026
mennessä vuoden 2018
kulutustasoon verrattuna.

Vähennämme kaukolämmön
energiankulutusta 15 % vuoteen
2026 mennessä vuoden 2015
kulutustasoon verrattuna.



2023

2024



2025

2026

2027

Optimoimme sisälämpötiloja ja kymmenkertaistamme tekoilyohjauksen käytön talojen lämmönsäädössä vuoteen 2026 mennessä verrattuna vuoden 2020 tilanteeseen.

2028

Siirrymme hiilineutraalin sähkön käyttöön vuoteen 2028 mennessä.

2030

Luovumme öljyn ja maakaasun käytöstä primäärilämmönlähteenä vuoteen 2030 mennessä.

2035

Tähtäämme hiilineutraaliksi kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta vuoteen 2035 mennessä.



2027

2028

2030

2035

Vaailimme iloista tekemisen meininkii
sekii vailittamista koko organisaatiossa.
Kuvassa Stina ja Noora Avaimen
myynnistii ja asiakaspalvelusta
naistenpivana.



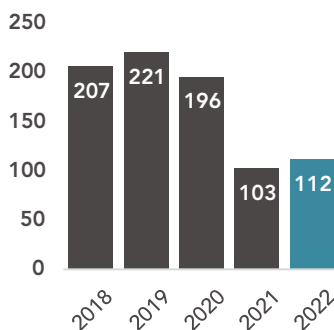
Hyvinvoiva henkilöstö

Menestyvän liiketoiminnan takana on ammattitaitoinen, motivoitunut ja hyvinvoiva henkilöstö. Ylläpidämme hyvää työhyvinvointia laadukkaalla työterveyshuollolla, tavoitteellisella palkitsemisjärjestelmällä ja kannustamalla henkilöstöä liikkumiseen. Tuemme urheilutapahtumiin osallistumista ja tarjoamme henkilöstölle vuosittain liikunta- ja kulttuurisetelit. Vähäiset sairauspoissaolot 3,4 päivää/henkilö vuodessa ovat osoitus siitä, että olemme onnistuneet panostuksissamme.

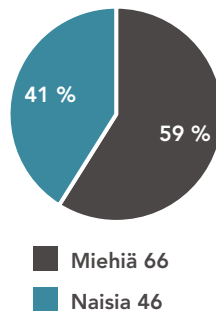
Kannustamme henkilöstöämme kouluttautumaan, järjestämme itse erilaisia koulutuksia sekä jaamme tietoa aktiivisesti talon sisällä yli osastorajojen. Työnhakijoiden keskuudessa Avain Yhtiöt koetaan hyväksi ja vastuulliseksi työnantajaksi. Onnistuneilla rekrytoinneilla vahvistamme sekä yrityksen että henkilöstön osaamista ja kehittymistä.

Haasteellisessa markkinatilanteessa olemme onnistuneet saamaan joukkoomme uusia omien alojensa ammattilaisia. Olemme selvinneet viime vuosista energisen henkilöstömme ansiosta. Hyvä yhteishenki sekä työkavereiden ja esimiesten tuki auttavat työssä jaksamisessa.

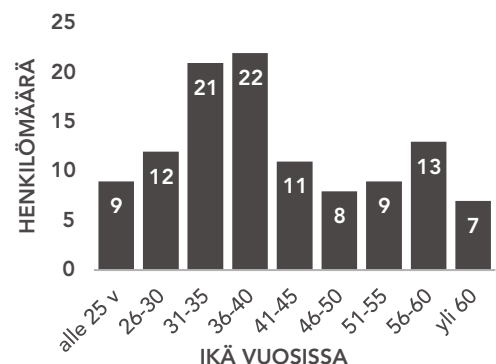
**Työntekijöiden määrä
(henkilöä)**



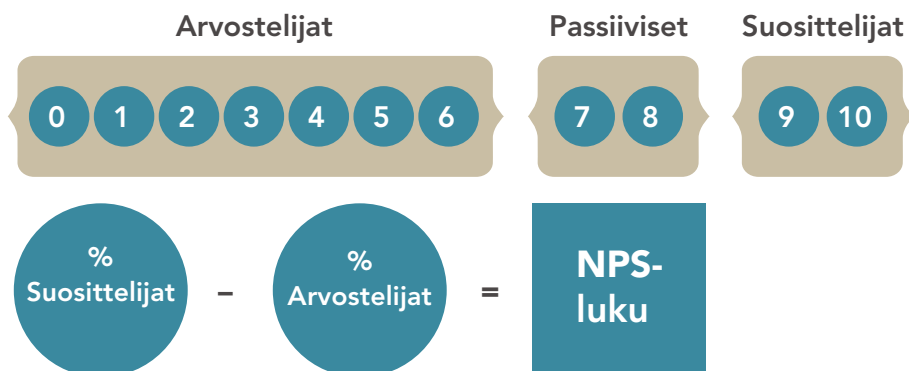
**Henkilöstön
sukupuolijakauma**



**Työntekijöiden ikäjakauma
(henkilöä)**



Sometähti ja taitoluistelija
Joanna Kallela asuu Avaimella
Jyväskylässä koiransa Fasun kanssa.



NPS eli Net Promoter Score vastaa kysymykseen: "Kuinka todennäköisesti suosittelet yrityksen palvelua tai tuotteita ystävällesi tai kollegallesi?" 9–10 vastanneet ovat promootoreita, eli suosittelijoita. 0–6 vastanneet ovat yrityksen arvostelijoita. 7–8 vastanneet ovat passiivisia. Indeksiksi NPS lasketaan vähentämällä arvostelijoiden (1–6) suhteellinen osuus suosittelijoiden (9–10) osuudesta.

Tyytyväinen asukas viihtyy Avaimella

Avain Asuntojen henkilöstö tuntee asunnot ja asiakkaat. Keräämme säännöllisesti asiakaspalautetta sekä teetämme asukastutkimuksia, joiden tuloksia käsitellään palvelun ja toimintojen parantamiseksi. Vuoden 2022 sisäänmuuttokyselyn keskiarvo NPS oli +47, (vastaajia 1 110 kpl), poismuuttokyselyn keskiarvo NPS-luku oli +21, (vastaajia 458 kpl). Muuttokyselyiden lisäksi teetämme laajan puhelinkyselyn joka toinen vuosi. Helmikuussa 2023 suosittelemme NPS-luku oli 39 (NPS 33, vuonna 2021).

Aktiivinen asukas voi liittyä mukaan asukastoimintaan, joka lisää talon tiedonkulkua, yhteisöllisyyttä ja asukasviihtyvyyttä. Asukastoimintaan osallistuminen on vapaaehtoista ja jokaisen talon omannäköistä toimintaa. Asumisoikeusasukkaiden vaikutusmahdollisuudet kasvoivat uuden asumisoikeuslain myötä. Vuonna 2022 Avaimen asumisoikeuskohteissa järjestettiin yhteistyöelimen vaalit, jossa vaalikelpoisia olivat kaikki Avaimen asumisoikeuden haltijat. Asumisoikeuden asukkaat voivat halutessaan vaikuttaa ja osallistua asumisviihtyvyyden kehittämiseen neljällä eri tasolla; talon asukaskokouksessa, asumisoikeusyhteisön yhteistyöelimessä ja asumisoikeuden hallituksessa, jossa Avaimella on kolme asukasedustajaa sekä valtakunnallisessa neuvottelukunnassa, jossa Avaimelta on mukana yksi asukasedustaja ja yksi yhtiön edustaja. Ympäristöministeriön ylläpitämä valtakunnallinen neuvottelukunta kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita valtakunnallisella tasolla.

Asukkaat ovat tiiviisti osana Avaimen viestintää. He saavat neljä kertaa vuodessa kotiinsa Avain&Koti -lehden, jossa tiedotetaan asumiseen liittyvistä asioista. Lisäksi hyödynnämme uutiskirjeitä ja kotiin jaettavia tiedotteita. Asumisoikeusasukille järjestetään vuosittain alueelliset seminaarit, joissa pohditaan asumisen kehittämistä yhdessä muiden asukkaiden ja isännöinnin kanssa. Asukkaiden arjen sujuvuutta helpottamaan otetaan käyttöön uusi Kotiavain-mobiilisovellus, josta löytyy monipuolista taloon, asumiseen ja asukastoimintaan liittyvää tietoa. Teemme jatkuvaa kehitystyötä sähköisten palveluiden parantamiseksi.

Tyytyväinen asukas viihtyy pitkään Avaimella. Palkitsemme yli 10 ja 20 vuotta asuneita asumisoikeusasukkaita. He saavat valita vastikealennuksen, remontti- tai kodinkonepalkinnon pitkäaikaisesta asumisestaan. Pitkäaikainen asuminen vähentää vaihtuvuudesta koituvia kuluja, mutta naapuruston pysyvyys myös edistää asuinyhteisöjen hyvää henkeä ja yhdessä tekemisen meininkiä. Teemme työtä asukkaiden viihtyvyyden ylläpitämiseksi jokainen päivä.



Keravan Kankurinkatu 23,
valmistunut 2022, asumisoikeuskohde

Velkasalkun rakenne



Rahoituksen tunnusluvut

Keskimääräinen laina-aika

2021: 24,0

2022: 23,3

Korkokatekerroin

2021: 6,4 *)

2022: 3,6

*) Sisältää marraskuussa 2021 myydyn Renevo Oy:n

Lainojen kesikorko

2021: 1,20 %

2022: 1,55 %

Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta

2021: 4,5

2022: 4,2

RAHOITUS

Rahoitusta saatavilla tiukentuneista rahoitusmarkkinaolosuhteista huolimatta.

Vuosi 2022 oli rahoitusmarkkinoilla suurten muutosten aikaa. Alkuvuonna puhuttiin koronapandemian jälkeisestä talouden nopeasta toipumisesta ja arvioitiin, että talouskasvu hidastuu vähitellen tasapainoisemmalle kasvu-uralle. Vuosikausien ajan jatkunut matala inflaatio lähti kuitenkin alkuvuodesta nousuun, mutta sen ennakoitiin maltillistuvan jo vuoden 2022 aikana. Odotusten vastaisesti inflaatio jatkoi voimakasta kasvuaan koko vuoden aiheuttaen EKP:lle merkittävän paineen nopeille rahapoliittisille muutoksille.

Strategisten kasvutavoitteidemme toteuttamisessa rahoituksen saatavuudella on keskeinen rooli. Tulemme jatkamaan investointeja vapaarahoitteisiin vuokrakohteisiin sekä tuettuihin asuntomuotoihin. Vuoden 2022 aikana olemme monipuolistaneet rahoituslähteitämme ja tulevaisuudessa pyrimme laajentamaan rahoituspohjaamme sekä hyödyntämään uusia rahoituslähteitä. Tätä varten olemme laatineet vihreän rahoituksen viitekehityksen (Green Finance Framework), jonka puitteissa vihreä lainoitus on mahdollista. Rahoitusmarkkinaolosuhteiden tiukentuminen on vaikuttanut mm. uusien kohteiden lainoitusasteisiin.

Rahoitusriskien hallinta on osa pitkäjänteistä kiinteistösijoittamista. Riskienhallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä epäsuotuisilta markkinamuutoksilta ja antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuneeseen toimintaympäristöön. Konsernin likviditeettiriskiä hallitaan laajentamalla rahoituslähteitä, tasapainottamalla lainasalkun maturiteettia sekä mitoittamalla liiketoimintaa likvidien varojen mukaan. Konsernin likvidit varat olivat vuoden lopussa 41,5 miljoonaa euroa. Arvioimme rahoituksen saatavuuden pysyvän alkaneen vuoden aikana kohtuullisen hyvänä.

Rahoituskustannuksilla on vaikutusta konsernin kannattavuuteen. Tilikauden aikana korot nousivat voimakkaasti. Vuonna 2022 rahoituskulumme ilman korkosuojausten käyvän arvon muutosta olivat 13,1 miljoonaa euroa. Vuoteen 2022 lähdeittäessä pitkät korot ennakoivat lyhyiden korkojen pysyvän lähellä nollaa vuosikausia, mutta EKP:n toimet nostivatkin Euribor 12kk korkoa kalenterivuoden aikana lähes 3,8 % päätyen miinuskorkotasoilta vajaaseen 3,3 %:iin. Alkuvuonna 2023 korot ovat nousseet hieman vuodenvaihteesta, mutta pitkät korot ennustavat kuitenkin korkojen maltillista laskua nykytasoiltaan tulevina vuosina.

Korkoriskiä hallitaan seuraamalla lainasalkun korkosidonnaisuusaikaa. Vuoden 2022 lopussa koko lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 4,2 vuotta, minkä johdosta korkojen nousulla ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulevien vuosien korkokuluihin. Uusia lainoja voidaan tarpeen mukaan sitoa pitkiin korkoihin, tai tekemällä uusia koronvaihtosopimuksia. Konsernin korkoriskiä pienentää merkittävästi se, että valtaosa lainoista on valtion korkotuki- ja aravajärjestelmän piirissä. Korkoriskiltä suojautumiseen otetut koronvaihtosopimukset arvostetaan konsernitasolla käypään arvoon tuloslaskelman kautta. Vuonna 2022 käypään arvoon arvostaminen vähensi rahoituskuluja 27,5 miljoonalla eurolla (2021: vähensi rahoituskuluja 6,3 miljoonalla eurolla).

Avain Yhtiöiden Verojalanjälki 2022



Välittömät

Tuloverot	0,3 milj. €
Kiinteistöverot	3,6 milj. €
Investointien varainsiirtovero	0,6 milj. €
Työnantajamaksut	1,4 milj. €
yhteensä	5,9 milj. €

Välilliset

Investoihin sisältyvä vähentämätön alv.	30,7 milj. €
Ostoihin sisältyvä vähent. alv.	7,5 milj. €
Muut välilliset	0,0 milj. €
yhteensä	38,2 milj. €

Tilikaudella tilitettävät verot

Ennakonpidätys	2,0 milj. €
Tilitettävä netto alv.	10,0 milj. €
yhteensä	12,0 milj. €

Kaikki verot yhteensä 56 milj. €

Avain Yhtiöt maksoi veroja
56 miljoonaa euroa.



49 200

56 miljoonalla voidaan maksaa
49 200 lapsen lapsilisät vuodeksi.



1 200

56 miljoonalla voidaan palkata
1 200 sairaanhoitajaa vuodessa.



6 600

56 miljoonalla voidaan maksaa
6 600 oppilaan lukiokoulutus vuodeksi.

KONSERNIN TILINPÄÄTÖS 2022

KONSERNIN TULOSLASKELMA

Euroa

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
LIIVEVAIHTO	103 320 623	115 727 962
Keskeneräisten tuotteiden varaston muutos	4 033 471	-1 325 312
Liiketoiminnan muut tuotot	347 514	35 243 576
Valmistus omaan käyttöön	38 559 263	54 692 403
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	17 555 119	37 971 920
Materiaalit ja palvelut	-41 490 325	-66 699 632
Henkilöstökulut	-8 700 303	-12 879 561
Poistot ja arvonalentumiset	-21 933 997	-20 236 005
Liiketoiminnan muut kulut	-48 881 440	-42 475 293
LIIVEVOITTO	42 809 925	100 020 059
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	50 830	14 754
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-13 058 846	-12 891 305
Johdannaisten käyvän arvon muutos	27 523 090	6 304 697
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	14 515 074	-6 571 854
VOITTO ENNEN VEROJA	57 324 999	93 448 205
Tuloverot	-11 532 244	-13 061 207
Vähemmistöosuudet	-11 680 458	-9 143 482
TILIKAUDEN VOITTO	34 112 298	71 243 516

KONSERNIN TASE	31.12.2022	31.12.2021
Euroa		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	377 995	689 931
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	81 385 429	79 133 165
Rakennukset ja rakennelmat	1 031 031 132	957 803 831
Koneet ja kalusto	946 452	776 780
Muut aineelliset hyödykkeet	36 163	30 873
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2 735 850	2 585 015
	<u>1 116 135 027</u>	<u>1 040 329 666</u>
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	8 799 091	8 040 503
Sijoituskiinteistöt	<u>480 699 792</u>	<u>360 440 437</u>
	489 498 884	368 480 940
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 606 011 906	1 409 500 537
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus	4 033 471	0
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	0	435 912
Muut saamiset	5 400 000	10 864 321
Siirtosaamiset	70 164	10 164
Johdannaissaamiset	17 949 075	0
Laskennalliset verosaamiset	<u>4 330 498</u>	<u>3 304 112</u>
	27 749 736	14 614 509
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	5 121 569	523 970
Muut saamiset	1 231 588	2 247 433
Siirtosaamiset	<u>650 250</u>	<u>3 517 403</u>
	7 003 407	6 288 806
Rahat ja pankkisaamiset	41 529 848	54 337 934
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	80 316 462	75 241 249
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 686 328 368	1 484 741 786

KONSERNIN TASE
31.12.2022
31.12.2021
Euroa
VASTATTAVAA
OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	2 500	2 500
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	26 002 800	26 002 800
Edellisten tilikausien voitto	98 784 014	31 047 145
Tilikauden voitto	34 112 298	71 243 516
	<u>158 901 612</u>	<u>128 295 961</u>

VÄHEMMISTÖOSUUS

Asumisoikeusrahasto	145 540 926	137 013 985
Asumisoikeuden lunastusrahasto	43 486	43 486
Vähemmistöosuus	77 468 230	65 863 589
	<u>223 052 642</u>	<u>202 921 060</u>

VIERAS PÄÄOMA
Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	1 160 067 335	1 043 977 519
Ostovelat	43 295	53 770
Johdannaisvelat	0	9 574 016
Laskennallinen verovelka	42 243 936	29 954 535
Muu velat	21 970 718	4 813 397
Siirtovelat	210 000	0
	<u>1 224 535 283</u>	<u>1 088 373 237</u>

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta	33 915 923	30 060 382
Saadut ennakot	14 099 377	5 117 378
Ostovelat	14 102 989	13 321 323
Muut velat	12 481 208	8 913 853
Siirtovelat	5 239 335	7 738 592
	<u>79 838 831</u>	<u>65 151 528</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ
1 304 374 114
1 153 524 765
VASTATTAVAA YHTEENSÄ
1 686 328 368
1 484 741 786

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

Euroa

	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	34 112 298	71 243 516
Oikaisut		
Poistot ja arvonalentumiset	21 933 997	20 236 005
Vähemmistöosuudet	11 680 458	9 143 482
Pysyvien vastaavien myyntivoitot ja -tappiot	62 036	-35 135 302
Tuloverot	11 532 244	13 061 207
Muut oikaisut	152 338	5 475 528
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-17 555 119	-37 971 920
Rahoitustuotot- ja kulut	-14 515 074	6 571 854
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	47 403 177	52 624 369
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten muutos	-2 668 893	1 746 117
Vaihto-omaisuuden muutos	-4 033 471	1 385 093
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-1 104 929	-6 028 830
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	39 595 884	49 726 749
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-12 951 394	-12 513 792
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	50 509	14 754
Maksetut verot	-576 052	-1 321 195
Myönnettyt lainat	0	0
Lainasaamiset takaisinmaksut	0	5 500
Liiketoiminnan rahavirta (A)	26 118 946	35 912 018
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-105 232 266	-104 748 993
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-63 691 860	-73 166 873
Investoinnit pysyvien vastaavien sijoituksiin	-758 588	-405
Investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin	-218 344	0
Luovutustulot pysyvien vastaavien myynneistä	141 043	256 869
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	3 089 177	20 456 249
Myönnettyt lainat/lainojen takaisinmaksut	435 912	156 750
Investointien rahavirta (B)	-166 234 926	-157 046 404
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Maksullinen osakeanti	0	26 002 800
Asumisoikeusmaksut	8 526 941	9 354 526
Pitkäaikaisten lainojen nostot	151 058 785	129 537 277
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-31 113 428	-30 116 675
Lyhytaikaisten lainojen nostot	0	0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-963 480
Annetut vakuudet	2 295 300	3 472 100
Maksetut osingot	-3 516 515	-3 671 492
Vuokravakuuksien muutos	56 811	95 482
Rahoituksen rahavirta (C)	127 307 894	133 710 538
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-12 808 086	12 576 152
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	54 337 934	41 761 783
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	41 529 848	54 337 934
Rahavarojen muutos	-12 808 086	12 576 152

97,8

Asumisoikeusasuntojen
taloudellinen
KÄYTTÖASTE (%)
(v. 2021: 97,2)

13

UUTTA KOHDETTA
(v. 2021: 21)

95,7

Vuokra-asuntojen
taloudellinen
KÄYTTÖASTE (%)
(v. 2021: 93,4)

730

UUTTA ASUNTOA
(v. 2021: 906)

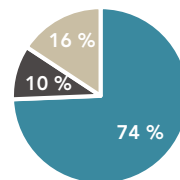
22,2

Asumisoikeus- ja vuokra-
asuntojen keskimääräinen
VAIHTUVUUS (%)
(v. 2021: 18,3)

4 795

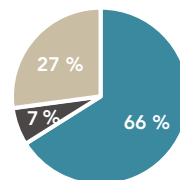
UUTTA
AVAIN ASUKASTA
(v. 2021: 4837)

Valmiiden kohteiden asuntojakauma



- Asumisoikeusasunnot / 8 126
- Palvelukotiasunnot ja pitkän karkotuen vuokra-kohteet / 1 083
- Vuokra-asunnot / 1 718

Valmiiden kohteiden tasearvojakauma



- Asumisoikeusasunnot / 944 milj. €
- Palvelukotiasunnot ja pitkän karkotuen vuokra-kohteet / 98 milj. €
- Vuokra-asunnot / 388 milj. €



Jyväskylän Haukankaari 5 A-C ja E,
valmistunut 2020 ja 2022, asumisoikeuskohde

Jyväskylän Haukankaari 5 D,
valmistunut 2021, vuokra-kohteet

Vastuullista liiketoimintaa vuodesta **2010**

**Noin
5 500**
ASUNTOA

2011
Avain Yhtiöt laajentaa toimintaansa perustamalla Aari Isännöinti Oy:n ja Avain Palvelukodit Oy:n.

2013
Liikevaihto ylittää 50 miljoonan euron rajan.
Ensimmäiset hoivakodit valmistuvat.

**Yli
6 000**
ASUNTOA



2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2010
Avain Yhtiöiden toiminta nykymuodossaan alkaa, kun yhtiö ostaa 51 % osuuden Avain Asumisoikeus Oy:stä.

Työntekijöitä on 2.

Asuntoja on noin 5 500.

Liikevaihto on 42 miljoonaa euroa.

2012
Avain Yhtiöt perustaa saneerauspalveluja tarjoavan Renevo Oy:n.

Avain Yhtiöt laajentaa toimintaansa vapaa-rahoitteisiin vuokra-asuntoihin perustamalla Avain Vuokratodit Oy:n.

2015
Avain Yhtiöt ostaa loput 49 % Avain Asumisoikeus Oy:n osakkeista.

Valmiiden asuntojen määrä ylittää 6 000 asunnon rajan.

Ensimmäiset vapaa-rahoitteiset vuokra-asunnot valmistuvat.

Noin
7 500
ASUNTOA



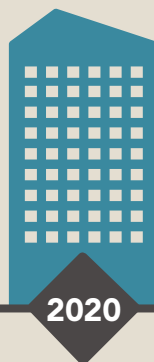
Yli
8 000
ASUNTOA



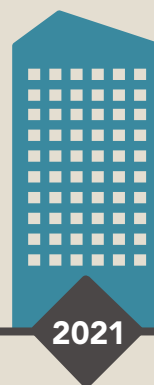
Noin
8 500
ASUNTOA



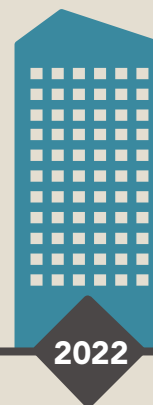
Yli
9 000
ASUNTOA



Yli
10 000
ASUNTOA



Noin
11 000
ASUNTOA



2017

Kesällä valmistuu 7 000:s Avain-asunto.

Avain Yhtiöt perustaa uudisrakentamiseen erikoistuneen Tencon Oy:n.

2018

Avain Yhtiöt nousee Suomen 500 suurimman yrityksen joukkoon.

Vuoden lopussa valmistuu 8 000:s Avain-asunto.

Henkilöstön lukumäärä ylittää 200 rajan.

2019

Tase ylittää miljardin euron rajan.

Asuntoja on yhteensä noin 8 500.

Henkilöstön lukumäärä on 221.

2020

Avain Yhtiöt myy Aari Isännöinti Oy:n.

Asuntoja on yhteensä yli 9 000.

Työntekijöitä on 196.

2021

A. Ahlström Kiinteistöt Oy tulee Avain Yhtiöiden omistajaksi 25 % osuudella.

Renevo Oy myydään uudelle omistajalle.

Asuntoja on yhteensä yli 10 000.

2022

Avain Yhtiöt perustaa betoni-elementtejä valmistavan Tenel Oy:n.



Avain Yhtiöt on suomalainen asuntosijoitusyhtiö, joka on erikoistunut asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen, rakennuttamiseen ja rakentamiseen. Tavoitteenamme on rakentaa ja ylläpitää toimivaa, turvallista ja ympäristöystävällistä elinympäristöä sekä kehittää kokonaisvaltaista asumisen ja rakentamisen laatua.

avainasunnot.fi

HELSINKI | JYVÄSKYLÄ | LAHTI | TAMPERE

Konsernin pääkonttori:
Lautatarhankatu 8 B
00580 Helsinki
Vaihde: 020 7624 700

