

Avain Yhtiöt

VSME- kestävyys- raportti 2025

VSME – Voluntary Sustainability Reporting Standards for non-listed SMEs on listaamattomille pienille ja keskiuurille yrityksille tarkoitettu EU:n vapaaehtoinen kestävyysraportointistandardi.

Katsaus vuoteen 2025

Edessäsi on Avain Yhtiöiden historian ensimmäinen kestävyysraportti. Kestävyysraportin valmistelun aikana muuttuneet raportointivaatimukset vaikuttivat merkittävästi valmistelutyöhön. Aloitimme syksyllä 2024 valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen raportointiin laatimalla kestävyysaiheiden olennaisuusanalyysin (s. 42) ja GHG-protokollan mukaisen päästölaskennan (s. 49). Kun lakisääteinen raportointivelvoite Omnibus-aloitteen myötä muuttui, päädyimme valitsemaan sidosryhmiemme tarpeita hyvin palvelevan vapaaehtoisen VSME-standardin kestävyysraporttimme rungoksi.

Vaikka EU-lainsäädännön painotukset elävät lyhyellä aikavälillä, pitkän aikavälin kehitys osoittaa selvästi kasvavaa kiinnostusta ja odotuksia yritysten vastuullisuutta ja avoimuutta kohtaan. Odotukset näkyvät keskusteluissa asiakkaiden, rahoittajien ja yhteistyökumppaneiden kanssa sekä kotimaisessa lainsäädännössä, joista uusi rakentamislaki on hyvä esimerkki. Regulaation muutokset ovat toisaalta myös palauttaneet vastuullisuustyön fokuksen siihen, mikä on olennaista ja mikä tuottaa lisäarvoa yrityksen oman liiketoiminnan ja sidosryhmien kannalta.

Avain Yhtiöissä on tehty pitkäjänteistä työtä hyvin tuloksin toiminnan vastuullisuuden parantamiseksi. Kehitys näkyy erityisesti kiinteistökannan energiatehokkuudessa ja veden kulutuksessa. Näiden perinteisempien mittareiden rinnalla raporttimme sisältää nyt ensimmäistä kertaa kattavat tiedot kasvihuonekaasupäästöistä, materiaaleista ja resursseista sekä useista sosiaalisen vastuun mittareista. VSME:n mukaisten tietovaatimusten lisäksi esittelemme kestävyysaiheiden olennaisuusanalyysin, joka toimii myös jatkossa vastuullisuusohjelmamme perustana.

Haluamme tämän kestävyysraportin avulla tarjota kattavan ja ymmärrettävän kokonaiskuvan Avain Yhtiöiden toiminnan kestävyudesta sekä kestävyysteemoihin liittyvistä tulevaisuudennäkymistä. Toivomme myös avointa vuoropuhelua ja palautetta vastuullisuustyöstämme, jotta voimme kehittää raportointia palvelemaan teitä lukijoita entistä paremmin.



Sisältö — VSME-hakemisto

Yleiset tiedot 34

Laadinnan perusteet (B1) 34
Kuvaus raportin perusteista ja yhtiön toiminnasta

Toimintaperiaatteet (B2) 40
Yhteenveto kestävyystyön toimintaperiaatteista ja tavoitteista

Strategia, liiketoimintamalli ja kestävyys (C1) 41
Avain Yhtiöiden strategia on kuvattu toimintakertomuksen s. 5

Kuvaus käytännöistä siirtymiseksi kohti kestävämpää taloutta (C2) 41
Tarkempi kuvaus kestävyystyön käytännöistä ja toimintaperiaatteista

Olennaisuusanalyysi 42
Kestävyysaiheiden olennaisuusanalyysi. Noudattaa ESRs-standardin kaksinkertaisen olennaisuuden periaatetta.

Sidosryhmät 44
Kuvaus keskeisistä sidosryhmistä sekä vuorovaikutuksen tavoista

Ympäristövastuu 46

Energia ja päästöt (B3) 48

Päästövähennystavoitteet ja ilmastotiekartta (C3) 51

Biodiversiteetti (B5) 52

Vedenkulutus (B6) 52

Resurssit, kiertotalous ja jätteet (B7) 53

Sosiaalinen vastuu 56

| | |
|---|----|
| Oma työvoima, yleiset tiedot (B8) | 58 |
| Lisätiedot oman työvoiman ominaisuuksista (C5 & C9) Sukupuolijakaumat, työvoima, johto ja hallitus | 59 |
| Terveys ja turvallisuus (B9) | 60 |
| Palkkaus ja koulutus (B10) | 64 |
| Ihmisoikeuskäytännöt ja niihin liittyvät prosessit (C6) | 65 |
| Vakavat ihmisoikeusloukkaukset (C7) | 65 |
| Asiakkaita ja loppukäyttäjiä koskevat vapaaehtoiset lisätiedot | 66 |

Hallinnollinen vastuu 67

| | |
|---|----|
| Tuomiot ja sakot korruptiosta ja lahjonnasta (B11) Avain Yhtiöillä ei raportointivuotena ole tuomiota eikä sakkoja | 67 |
|---|----|

Raportin sisältö ja laadinnan perusteet

Laadinnan perusteet (B1)

Tämä kestävyysraportti on laadittu noudattaen eurooppalaista VSME-standardia (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs). Raportti sisältää VSME-standardin laajemman Basic+Comprehensive -sisällön. Lisäksi raportissa on kerrottu standardin ulkopuolisia, olennaisesti Avain Yhtiöiden vastuullisuustyöhön liittyviä tietoja, kuten kestävyysaiheiden olennaisuusanalyysin prosessi ja lopputulokset sekä kuvaus yhtiömme keskeisistä sidosryhmistä.

Avain Yhtiöt on kotimainen asuntotoimija, joka on erikoistunut asumisen palveluiden tuottamiseen, rakennuttamiseen ja uudisrakentamiseen. Avain Yhtiöt omistaa lähes 3700 vuokra- ja palveluasuntoa ympäri Suomen. Rakennutamme vuosittain noin 1000 uutta asuntoa keskeisille kasvualueille Suomessa. Avain Yhtiöt -konserniin kuuluu rakennusliike Tencon Oy sekä betonielementtejä tuottava Tenel Oy. Tarkempi kuvaus konsernin rakenteesta ja liiketoiminnoista löytyy vuosikertomuksen sivulta 7.

Tämän raportin sisältöä ei ole varmennettu kolmannen osapuolen toimesta. Sisältö ja esitystapa on käsitelty ja hyväksytty Avain Yhtiöiden johtoryhmässä ja hallituksessa. Raportin taloudelliset tunnusluvut perustuvat hallituksen toimintakertomukseen ja tilinpäätökseen, jotka ovat tilintarkastusyhtiö KPMG:n varmentamia.

| | 2025 | 2024 |
|--|--|--------|
| NACE-koodi | 68202 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta | |
| Liikevaihto (M€) | 49,3 | 64,2 |
| Taseen loppusumma (M€) | 1033,5 | 776,4 |
| Henkilöstön määrä tilikauden lopussa | 107 | 93 |
| Kiinteistöjen lukumäärä | 78 | 73 |
| Kiinteistöjen huoneistoala (m²) | 166174 | 154471 |
| Kiinteistöjen lämmin tilavuus (m³) | 845500 | 780000 |
| Asuntojen lukumäärä | 3644 | 3411 |
| Asukkaiden lukumäärä | 5036 | 4687 |



| Toimipaikka | Osoite | Postinumero | Kaupunki | Koordinaatit |
|--|-----------------------|-------------|-----------|-----------------------|
| Helsinki, pääkonttori Avain Yhtiöt Oy Avain Rakennuttaja Oy | Lautatarhankatu 8B | 00580 | Helsinki | 60.18874, 24.97188 |
| Tencon Oy | Panimokatu 2 A | 00580 | Helsinki | 60.18862, 24.97275 |
| Tenel Oy | Tehontie 45 | 45200 | Kouvola | 60.88023, 26.7921 |
| Myyntipiste, Tampere | Hatanpään valtatie 24 | 33100 | Tampere | 61.49138, 23.77243 |
| Myyntipiste, Lahti | Vuorikatu 35 A | 15100 | Lahti | 60.98118, 25.65938 |
| Myyntipiste, Jyväskylä | Vapaudenkatu 48-50 | 40100 | Jyväskylä | 62.24260, 25.75025 |



Avain Yhtiöiden vuokra-asuntokohteet, palvelutalot ja pysäköintilaitokset

| Nimi | Kaupunki | Katuosoite |
|---|----------|----------------------------------|
| Kiinteistö Oy Asikkalan Anianpellon palvelukoti | Asikkala | Rusthollintie 3 |
| As Oy Espoon Henttaan Puistokatu 4 A-B | Espoo | Henttaan puistokatu 4 A-B |
| As Oy Espoon Henttaan Puistokatu 4 C-D | Espoo | Henttaan puistokatu 4 C-D |
| Kiinteistö Oy Henttaan Pysäköinti | Espoo | Henttaan Puistokatu 4 pysäköinti |
| Kiinteistö Oy Puustellinmetsän Pysäköinti | Espoo | Puustometsäntie 2 |
| As Oy Helsingin Asemalaituri | Helsinki | Veturitie 24 |
| As Oy Helsingin Jakomäenpolku 8 | Helsinki | Jakomäenpolku 8 |
| As Oy Helsingin Kiskomestari | Helsinki | Laskumäki 1 |
| As Oy Helsingin Kuninkaantammi | Helsinki | Taidemaalariinkatu 12 A ja B |
| As Oy Helsingin Kuninkaantuuli | Helsinki | Taidemaalariinkatu 12 C ja D |
| As Oy Helsingin Mellunmäki 3 | Helsinki | Korvatunturintie 6 |
| As Oy Helsingin Ounasvaarantie 4 A-B | Helsinki | Ounasvaarantie 4 A-B |
| As Oy Helsingin Ounasvaarantie 4 C | Helsinki | Ounasvaarantie 4 C |
| As Oy Helsingin Pallaksentie 7 | Helsinki | Pallaksentie 7 |
| As Oy Helsingin Uimari | Helsinki | Uimarannantie 8 |

| Nimi | Kaupunki | Katuosoite |
|--|-----------------|-------------------------|
| Kiinteistö Oy Helsingin Rataniitty | Helsinki | Pasilankatu 17 A |
| Kiinteistö Oy Helsingin Risteysasema | Helsinki | Höyrykatu 5 |
| Kiinteistö Oy Helsingin VeturiLaakso | Helsinki | Pasilankatu 17 B-C |
| Kiinteistö Oy Helsingin Uimarannantien palvelukoti | Helsinki | Rasinkuja 4 |
| Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Teerentien Palvelukoti | Hämeenlinna | Teerentie 3 B |
| Kiinteistö Oy Janakkalan Palvelukoti | Janakkala | Pelipihanpolku 1 |
| Kiinteistö Oy Joensuun Niinivaaran Palvelukoti | Joensuu | Nepenmäenkatu 15 |
| Kiinteistö Oy Lieksan Metsotien hoivakoti | Joensuu | Metsotie 3 |
| As Oy Jyväskylän Muurimaakari | Jyväskylä | Saarijärventie 46 |
| As Oy Jyväskylän Pesäpuu | Jyväskylä | Haukankaari 5 D |
| As Oy Jyväskylän Savukivi | Jyväskylä | Lusikkakatu 4 |
| As Oy Järvenpään Alhotie 19 | Järvenpää | Alhotie 19 |
| As Oy Kangasalan Vella | Kangasala | Paljetie 7 |
| As Oy Kirkkonummen Ukonhatunkuja 3 | Kirkkonummi | Ukonhatunkuja 3 |
| As Oy Kirkkonummen Ukonhatunkuja 5 | Kirkkonummi | Ukonhatunkuja 5 |
| Kiinteistö Oy Kouvolan Tasankotien Palvelukoti | Kouvola | Tasankotie 16 |
| As Oy Kuopion Kuikkalampi | Kuopio | Kuikkakuja 1 |
| As Oy Lahden Delta | Lahti | Kyösti Kallion katu 9 C |
| As Oy Lahden Lähteenvälke | Lahti | Mustamäenkatu 8 ja 10 |
| As Oy Lahden Mustamäenkatu 4 | Lahti | Mustamäenkatu 4 |
| As Oy Lahden Myrtilkatu | Lahti | Myrtilkatu 2 |
| Kiinteistö Oy Lahden Launeen Palvelukoti | Lahti | Launeenkatu 76 |
| Lappajärven Joelinkoti | Lappajärvi | Joelinkuja 2-4 |
| Lappajärven Lintukoti | Lappajärvi | Vanhalantie 10 A |
| Kiinteistö Oy Liperin Konttilansalmen Hoivakoti | Liperi | Penttiläntie 4 C |
| Kiinteistö Oy Loviisan Maarlahden Palvelukoti | Loviisa | Maaherrankuja 5 |
| Hoivakoti Hannala (Toivola) | Muurame | Lundintie 1 |
| Hoivakoti Paatela | Muurame | Parantolantie 21 |
| Lundintie hoivakoti (Rantala) | Muurame | Lundintie 3 |
| As Oy Nokian Tokeenkadun Polka | Nokia | Tokeenkatu 1 A |
| As Oy Nokian Tokeenkadun Sonata | Nokia | Tokeenkatu 1 B |
| As Oy Nurmijärven Tilkanpolku 2 | Nurmijärvi | Tilkanpolku 2 |
| Kiinteistö Oy Oulun Höyrymyllyntien palvelukoti | Oulu | Höyrymyllyntie 5 |
| As Oy Pirkkalan Apilaniitty | Pirkkala | Puotikuja 5 |

| Nimi | Kaupunki | Katuosoite |
|--|-----------------|----------------------------|
| As Oy Porvoon Kajastus | Porvoo | Rajakallionrinne 3 |
| As Oy Porvoon Sarastus | Porvoo | Rajakallionrinne 1 |
| Kiinteistö Oy Riihimäen Peltosaaren palvelukoti | Riihimäki | Väinö Sinisalonenkatu 7 |
| Kiinteistö Oy Rauman Pyynpään Palvelukoti | Rauma | Sorkantie 23 |
| As Oy Sipoon Jokipolku | Sipoo | Uudensillantie 26 E |
| As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7-9 | Sipoo | Kalliomäenkaari 7-9 |
| As Oy Sipoon Manteli | Sipoo | Graniittitie 13 B |
| As Oy Sipoon Niitty | Sipoo | Graniittitie 13 A |
| As Oy Sipoon Puro | Sipoo | Uudensillantie 26 B |
| As Oy Sipoon Solina | Sipoo | Uudensillantie 26 A |
| Kiinteistö Oy Seinäjoen Nurmon Palvelukoti | Seinäjoki | Tepontie 6 |
| Kiinteistö Oy Sysmän Rankoon palvelukoti | Sysmä | Kaislatie 1 |
| As Oy Tampereen Heittoniitynkuja 6 A-B | Tampere | Heittoniitynkuja 6 A-B |
| As Oy Tampereen Mäntyrinte | Tampere | Kohmankaari 9 B |
| As Oy Tampereen Vuoreksen Kotiranta | Tampere | Koipitaipaleenkatu 12 A |
| Kiinteistö Oy Tampereen Tesoman palvelukoti | Tampere | Kohmankaari 9 D |
| As Oy Turun Hovineidonkatu 7 | Turku | Hovineidonkatu 7 |
| As Oy Tuusulan Agassit | Tuusula | Rykmentin puistotie 11 D |
| As Oy Tuusulan Jägsteri | Tuusula | Rykmentin puistotie 11 C |
| As Oy Tuusulan Kesseli | Tuusula | Rykmentin puistotie 11 |
| As Oy Tuusulan Kipinä | Tuusula | Rykmentintie 8 B |
| As Oy Tuusulan Sara | Tuusula | Rykmentin puistotie 34 A |
| As Oy Tuusulan Suutarintie 5 | Tuusula | Suutarintie 5 |
| As Oy Tuusulan Suutarintie 7 | Tuusula | Suutarintie 7 |
| As Oy Tuusulan Torni | Tuusula | Rykmentintie 8 A |
| As Oy Tuusulan Verso | Tuusula | Rykmentin puistotie 36 A-B |
| As Oy Vantaan Graniitti | Vantaa | Zirkonipolku 2 A |
| As Oy Vantaan Hopeaniitty | Vantaa | Martinpolku 2 C |
| As Oy Vantaan Kultalaakso | Vantaa | Martinpolku 2 A |
| As Oy Vantaan Marmor | Vantaa | Zirkonipolku 2 F |
| As Oy Vantaan Ruusukvarssi | Vantaa | Jaspiskuja 8 |
| As Oy Vantaan Sintteri | Vantaa | Zirkonipolku 2 B |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kivistön Palvelukoti | Vantaa | Jaspiskuja 12 |
| Kiinteistö Oy Vihdin Palvelukoti | Vihti | Haapaniementaival 2 |

Rakenteilla olevat vuokra-asuntokohteet (31.12.2025 tilanne)

| Nimi | Kaupunki | Katuosoite |
|--|-----------------|----------------------------|
| As Oy Espoon Lintukorpi 9 | Espoo | Palokärjenkuja 9 |
| As Oy Espoon Lintukorpi 11 | Espoo | Palokärjenkuja 11 |
| As Oy Espoon Viilivati 5 | Espoo | Viilivati 5 |
| As Oy Helsingin Kilparatsastaja | Helsinki | Radiokatu 20b |
| As Oy Helsingin Kuninkaantammenkierto 16a | Helsinki | Kuninkaantammenkierto 16a |
| As Oy Helsingin Pallaksentie 7 | Helsinki | Pallaksentie 7 |
| As Oy Helsingin Radioportti 2 CD | Helsinki | Radioportti 2 CD |
| As Oy Helsingin Sibeliuksenkatu 10 | Helsinki | Sibeliuksenkatu 10 |
| As Oy Helsingin Tuohimaa | Helsinki | Ounasvaarantie 12 |
| As Oy Helsingin Tulistimenkatu 7 A | Helsinki | Tulistimenkatu 7 A |
| As Oy Helsingin Tulistimenkatu 7 B | Helsinki | Tulistimenkatu 7 B |
| As Oy Helsingin Töölönkatu 10 | Helsinki | Töölönkatu 10 |
| As Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 15 | Jyväskylä | Paperitehtaankatu 15 |
| As Oy Jyväskylän Kangasrinteen Yövilkka | Jyväskylä | Huhta 5 B |
| As Oy Järvenpään Lepolanväylä | Järvenpää | Väärävarsi 6 |
| As Oy Kangasalan Katriina | Kangasala | Tarpilankuja 3 |
| As Oy Nurmijärven Luhtajoentie 6 | Nurmijärvi | Luhtajoentie 6 |
| As Oy Oulun Uljas | Oulu | Kunniamarssi 4 |
| As Oy Porvoon Dynamo | Porvoo | Kallenlinnankatu 3 |
| As Oy Porvoon Kultalistankatu 7 | Porvoo | Taidetehtaankatu 3 B |
| As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7-9 | Sipoo | Kalliomäenkaari 7-9 |
| As Oy Tampereen Suonsivunkatu 22 | Tampere | Nauhatehtaanraitti 13 |
| As Oy Tampereen Tehdaskartanonkatu 42 | Tampere | Tehdaskartanonkatu 42 |
| As Oy Tampereen Vuoreksen Isokuusenkatu 26 C | Tampere | Isokuusenkatu 26 C |
| As Oy Tampereen Vuoreksen Puistokatu 55 B | Tampere | Puistokatu 55 B |
| As Oy Turun Amori | Turku | Ruissalontie 12b |
| As Oy Tuusulan Verso | Tuusula | Rykmentin Puistotie 36 A-B |

Rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet (31.12.2025 tilanne)

| Nimi | Kaupunki | Katuosoite |
|--------------------------------|-----------------|--------------------|
| As Oy Helsingin Turkoosikulma | Helsinki | Turkoosikuja 3 B |
| As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3 | Sipoo | Kalliomäenkaari 3 |
| As Oy Tuusulan Tsinnia | Tuusula | Puustellinraitti 3 |

Toimintaperiaatteet, toimenpiteet ja tavoitteet (B2)

Avain Yhtiöiden toiminnan kestävyttä ohjataan aihealueittain eri toimintaperiaatein. Alla olevassa taulukossa on lueteltu toimintaperiaatteet aiheittain. Voit tutustua tarkemmin ilmastonmuutoksen, vedenkäytön, kiertotalouden ja henkilöstöasioiden toimintaperiaatteisiin näitä teemoja käsittelevissä luvuissa. Aiheista kaksi (saastuminen ja vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt) on suljettu pois olennaisuusanalyysin (s. 42) perusteella.

| | Onko yrityksellä aiheeseen liittyviä toimintaperiaatteita? | Ovatko edellä mainitut julkisia? | Onko edellä mainituille määritelty tavoitteita? |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Ilmastonmuutos | X | X | X |
| Saastuminen | | | |
| Vesi ja merten luonnonvarat | X | X | |
| Biodiversiteetti ja ekosysteemit | | | |
| Kiertotalous | X | X | X |
| Oma työvoima | X | X | X |
| Arvoketjun työntekijät | X | X | |
| Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt | | | |
| Kuluttajat ja loppukäyttäjät | X | | X |
| Liiketoiminnan eettisyys | X | X | X |

Strategia: Liiketoimintamalli ja kestävyys (C1)

Avain Yhtiöiden strategia ja liiketoimintamalli on kuvattu vuosikertomuksen sivuilla 4-5 sekä 10-11. Yhtiön strategiassa uudisrakentaminen vaikuttaa keskeisenä elementtinä ilmastonmuutokseen ja resurssien sekä materiaalien käyttöön.

Kuvaus käytännöistä, politiikoista ja tulevista aloitteista siirtymiseksi kohti kestävämpää taloutta (C2)

Seuraavassa taulukossa on kuvattu lyhyesti Avain Yhtiöiden toimintaperiaatteet eri kestävyysaiheiden kehittämiseksi. Osa toimintaperiaatteista on kuvattu tarkemmin tämän raportin myöhemmillä sivuilla.

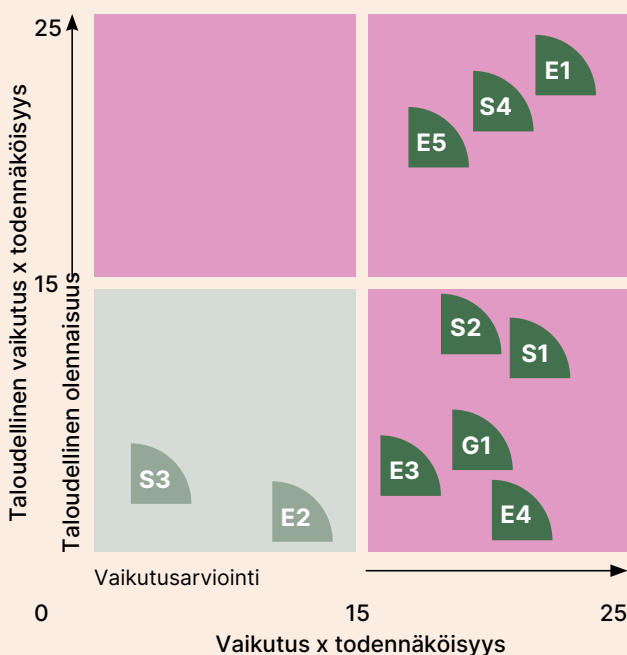
| | Kuvaus toimintaperiaatteista | Kuvaus tavoitteista |
|-------------------------------------|--|---|
| Ilmastonmuutos | Avain Yhtiöiden ilmastotyö on kuvattu tarkemmin kohdassa C3 (s. 51). | Tavoitteet on kuvattu tämän raportin kohdassa C3 (s. 51). |
| Vesi ja merten luonnonvarat | Periaatteet veden kulutuksen vähentämiseksi on kuvattu kohdassa B6 (s. 52). | |
| Kiertotalous | Kiertotalouden periaatteet on kuvattu kohdassa B7 (s.53). | Tavoitteet on kuvattu kohdassa B7 (s.53). |
| Oma työvoima | Henkilöstön kehittämisen ja hyvinvoinnin varmistamisen suunnitelmat on kirjattu henkilöstöoppaaseen ja lakisäätöihin HR-suunnitelmiin. Työntekijöiden terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät periaatteet on kuvattu tämän raportin kohdassa B9 (s. 60). | Tavoitteet on kuvattu työyhteisön kehittämissuunnitelmissa sekä tasa-arvo ja yhdenvertaisuussuunnitelmassa (yhtiön sisäisiä asiakirjoja). |
| Arvoketjun työntekijät | Arvoketjun työntekijöiden oikeuksista huolehditaan sopimuskumppaneiden Supplier Code of Conduct -sopimusliitteellä. | |
| Kuluttajat ja loppukäyttäjät | Asiakasrajapinnassa työskentelyä ohjataan sisäisin työohjein. | Eri toiminnoille on määritelty asiakastyytyväisyyden NPS-tavoitteet. |
| Liiketoiminnan eettisyys | Yhtiöllä on voimassa oleva sisäinen Code of Conduct -ohjeistus. | Jokainen työntekijä on perehtynyt toimintaohjeeseen ja toimii sen mukaisesti. Korruptio- ja väärinkäytöstapauksia 0. |

Olennaisuusanalyysi

Haluamme keskittyä vastuullisuustyössämme aidosti niihin aiheisiin ja teemoihin, joihin voimme vaikuttaa ja joilla on merkittäviä vaikutuksia meitä ympäröivään yhteiskuntaan ja luontoon. Tätä varten laadimme olennaisuusanalyysin, jossa yhteistyössä sidosryhmiemme kanssa määrittelimme vastuullisuustyömme kannalta keskeisimmät teemat. Analyysi on laadittu noudattaen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaista kaksoisolennaisuuden periaatetta. Analyysissa on siten tarkasteltu sekä Avain Yhtiöiden liiketoiminnan vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan koko arvoketjun osalta että toimintaympäristöstä aiheutuvia riskejä ja mahdollisuuksia yhtiön toiminnalle.

Olennaiset teemat on kuvattu alla esitettyssä nelikentässä. Vaaka-akselilla on arvioitu teeman vaikutusta ympäröivään yhteiskuntaan ja luontoon ja pystyakselilla teeman taloudellista vaikutusta Avain Yhtiöiden liiketoimintaan. Kaksoisolennaisuusanalyysi laadittiin syksyllä 2024, ja sitä tarkastellaan säännöllisesti sekä päivitetään tarvittaessa liiketoiminnan tai toimintaympäristön merkittävien muutosten yhteydessä.

Avain Yhtiöt Oy:n kestävyysaiheiden olennaisuusanalyysi



Olennaiset aiheet

- E1** Ilmastonmuutos
- E5** Kiertotalous
- S4** Kuluttajat ja asiakkaat
- S1** Oma työvoima
- S2** Arvoketjun työntekijät
- G1** Liiketoiminnan harjoittaminen
- E4** Biologinen monimuotoisuus
- E3** Vesi ja merten luonnonvarat

Epäolennaiset aiheet







- E2** Pilaantuminen
- S3** Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt

”Olemme laatineet olennaisuusanalyysin, jossa määrittelimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa tärkeimmät ja olennaisimmat aiheet, joihin vastuullisuustyömme keskittyy.”



Sidosryhmät

Keskeisten sidosryhmien tunnistaminen ja osallistaminen on yksi vastuullisuustyömme lähtökohdista. Keskustelemme sidosryhmiemme kanssa jatkuvasti lisätäksemme avoimuutta ja vahvistaaksemme yhteistä ymmärrystä toimintamme vaikutuksista ja kehittämisestä. Kestävyysaiheiden olennaisuusanalyysin yhteydessä teimme kattavan sidosryhmähaastattelun, joka tarjosi vahvan pohjan toimintamme priorisoinnille. Alla on kuvattuna Avain Yhtiöiden keskeiset sidosryhmät, yhteistyömme vuorovaikutuskanavat sekä tiivistettynä eri sidosryhmien odotukset yritystä kohtaan.

| Sidosryhmä | Vuorovaikutuskanavat | Odotukset Avainta kohtaan |
|--|---|--|
| Asukkaat  | <ul style="list-style-type: none"> kohtaamiset asiakasrajapinnassa asiakaslehti sähköinen viestintä | <ul style="list-style-type: none"> terveellinen ja turvallinen asuminen vakaat ja ennustettavat asumiskustannukset sujuva palvelu |
| Työntekijät  | <ul style="list-style-type: none"> sisäinen viestintä kohtaamiset työn parissa kokoukset jatkuva vuoropuhelu henkilöstökyselyt | <ul style="list-style-type: none"> työolot ja työpaikan turvallisuus palkka työhyvinvointi ammattillinen kehittyminen |
| Omistajat  | <ul style="list-style-type: none"> hallituksen toiminta jatkuva vuoropuhelu | <ul style="list-style-type: none"> vakaa, kasvava ja tuottava liiketoiminta vastuullisuus kaikessa toiminnassa riskien hallinta |
| Rahoittajat  | <ul style="list-style-type: none"> säännölliset tapaamiset sopimusneuvottelut | <ul style="list-style-type: none"> luotettava, vastuullinen ja vakaa liiketoiminta |
| Yhteistyökumppanit  | <ul style="list-style-type: none"> operatiivinen yhteistyö verkkoviestintä sopimusneuvottelut | <ul style="list-style-type: none"> luotettavuus ja avoimuus liikesuhteessa pitkäjänteinen ja tuloksellinen yhteistyö |
| Viranomaiset  | <ul style="list-style-type: none"> säännölliset tapaamiset ja neuvottelut | <ul style="list-style-type: none"> lainsäädännön noudattaminen avoimuus luotettava toiminta |

”Käymme sidosryhmiemme kanssa jatkuvaa vuoropuhelua lisätäksemme avoimuutta ja molemminpuolista ymmärrystä toimintamme vaikutuksista ja kehittämisestä.”



Ympäristövastuu

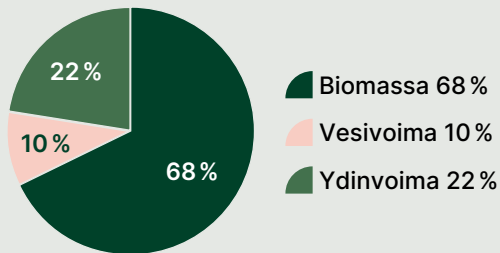
Kiinteistö- ja rakennusalan toiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäristöön ja ilmastoon. Rakennukset kuluttavat suuren osan yhteiskunnan energiasta, ja rakentaminen sekä kiinteistöjen ylläpito käyttävät maailmanlaajuisesti jopa puolet kaikista hyödynnettävissä olevista materiaaleista. Siksi meillä alan toimijoilla on erityisen suuri vastuu löytää kestävämpiä ratkaisuja.

Avain Yhtiöissä ympäristövastuu ei ole erillinen teema, vaan olennainen osa päätöksentekoa koko arvoketjussa – maanhankinnasta ja suunnittelusta rakentamiseen ja edelleen kiinteistöjen ylläpitoon. Olemme tunnistaneeet toimintamme keskeiset ilmasto- ja ympäristövaikutukset, ja keskitymme erityisesti niihin osa-alueisiin, joissa voimme aidosti vaikuttaa: energiatehokkuuteen, päästöjen vähentämiseen, resurssien järkevään käyttöön sekä vähähiilisiin rakennusratkaisuihin.

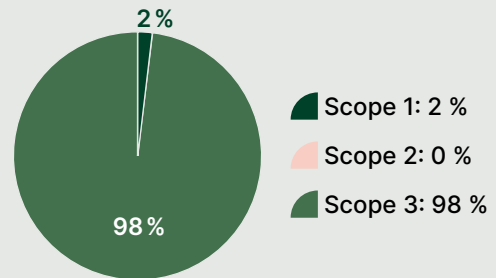
Tavoitteenamme on minimoida toimintamme haitalliset ympäristövaikutukset ja samalla lisätä positiivisia vaikutuksia rakentamalla energiatehokkaita, pitkäikäisiä ja käyttöarvoltaan kestäviä rakennuksia. Seuraavilla sivuilla esittelemme keskeiset ympäristövastuun mittarimme sekä tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet, jotka vievät meitä kohti vähähiilisempää ja vastuullisempaa asumista.



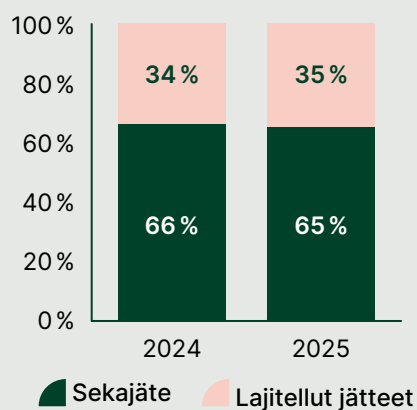
Hankitun energian tuotantojakauma 2025



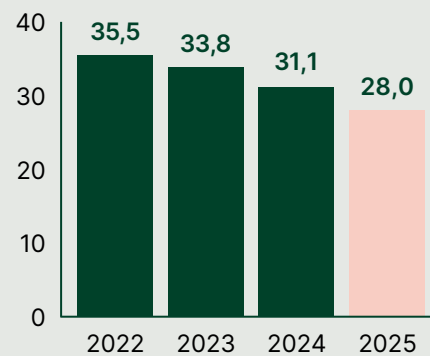
GHG päästöt (jakauma 2025)



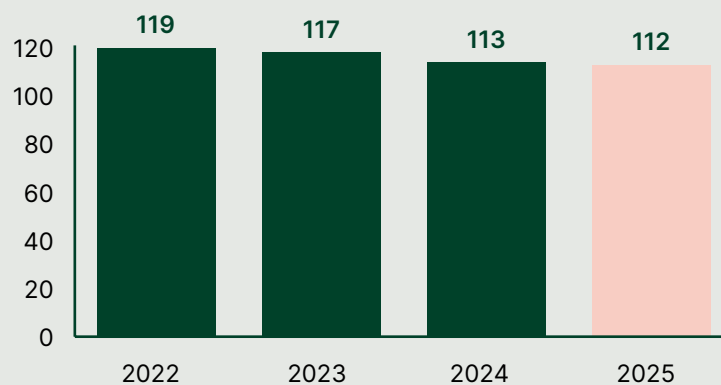
Jätteiden lajitteluaste



Ominaisenergiankulutus (kWh/Rm³)



Vedenkulutus litraa/asukas/vuorokausi



Energia ja päästöt (B3)

Kiinteistöjen ylläpidossa, rakentamisessa ja materiaalien tuotannossa kulutetaan merkittäviä määriä energiaa vuosittain. Seuraamme tarkasti toimintamme energiankulutusta kehittyneillä järjestelmillä ja parannamme kiinteistökantamme energiatehokkuutta jatkuvasti ja suunnitelmallisesti.

| Energiankulutus | 2025 | 2024 | Muutos % |
|--|-------------|------------------|----------|
| Kiinteistökanta | | | |
| Lämmitys [MWh] | 14 734 | 15 767 | -6,6 % |
| uusiutuva | 14 734 | 0 | |
| ei uusiutuva | 0 | 15 767 | |
| Sähkö [MWh] | 7 007 | 7 455 | -6,0 % |
| uusiutuva | 7 007 | 7 455 | |
| ei uusiutuva | 0 | 0 | |
| Polttoaineet (litraa) | 0 | 0 | |
| Kokonaisenergian ominaiskulutus [kWh/Rm ³] | 28,0 | 31,1 | -10,0 % |
| Uudisrakentaminen ja elementtituotanto | 2025 | 2024 | |
| Lämmitys [MWh] | 776 | ei vertailudataa | |
| uusiutuva | 0 | ei vertailudataa | |
| ei uusiutuva | 776 | ei vertailudataa | |
| Sähkö [MWh] | 2 363 | ei vertailudataa | |
| uusiutuva | 2 363 | ei vertailudataa | |
| ei uusiutuva | 0 | ei vertailudataa | |
| Polttoaineet (litraa) | 270 216 | ei vertailudataa | |
| Kokonaisenergian kulutus [MWh] | 2025 | 2024 | |
| uusiutuva | 24 104 | ei vertailudataa | |
| ei uusiutuva | 766 | ei vertailudataa | |

GHG päästöt- Scope 1-3

Avain Yhtiöissä on tehty GHG-protokollan mukaista kattavaa päästölaskentaa vuodesta 2024 alkaen. Ensimmäisen vuoden laskenta toteutettiin yhteistyössä Granlund Oy:n asiantuntijatiimin kanssa. Samassa yhteydessä laadittiin tulevien vuosien päästölaskentaa varten työkaluksi laskentapohja. Vuoden 2025 laskenta on tehty yhtiön omien asiantuntijoiden toimesta.

Päästölaskenta pohjautuu olennaisten päästölähteiden tunnistamiseen Avain Yhtiöiden toiminnassa ja prosesseissa. Olennaisuustarkastelun ja rajausten jälkeen laskennassa on selvitetty keskeisten päästölähteiden lähtötietojen saatavuus ja pyritty käyttämään primääridataa aina kun mahdollista. Osassa scope 3 -päästökategorioista primääridataa ei ole saatavilla, joten laskenta perustuu kulutusperusteisiin päästökertoimiin. Vuoden 2025 päästölaskentaa ei ole varmennettu kolmannen osapuolen toimesta.

Päästölaskenta on esitetty alla olevassa taulukossa jaettuna Greenhouse Gas -protokollan mukaisiin scope 1, 2 ja 3 -kategorioihin. Avain Yhtiöiden toiminnan suurimmat päästölähteet ovat kiinteistöjen käyttöön tarvittava ostoenergia (scope 2) sekä uusien talojen rakentamisen aiheuttamat materiaalisidonnaiset päästöt (scope 3).

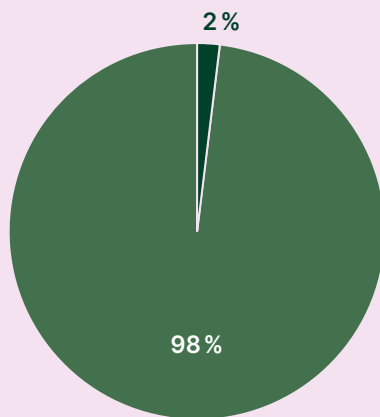
Scope 1, 2 ja 3 -päästöt

| Scope | Päästöt 2025 (tnCO ₂ e) | Päästöt 2024 (tnCO ₂ e) | Muutos % |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|----------|
| Scope 1 (oma toiminta) | 308,3 | 149,4 | +106 % |
| Scope 2 (markkinaperusteinen) | 39,0 | 6 677,5 | -99 % |
| Scope 3.1 (uudisrakentaminen) | 13 828,1 | 9 816,6 | +41 % |
| Scope 3.1 (hankitut palvelut ja tuotteet) | 577,1 | 544,8 | +6 % |
| Scope 3.2 (hankinnat) | 0,0 | 5,0 | -100 % |
| Scope 3.3 (energian siirtohäviöt) | 790,4 | 944,9 | -16 % |
| Scope 3.4 (kuljetukset työmaille) | 246,4 | 150,8 | +63 % |
| Scope 3.5 (jätteet) | 62,7 | 40,4 | +55 % |
| Scope 3.7 (työmatkaliikenne) | 16,0 | 7,4 | +14 % |
| Scope 3.8 (leasing-hankinnat) | 7,3 | 1,2 | +508 % |
| Scope 3.9 (elementtituotannon logistiikka) | 286,4 | 232,4 | +23 % |
| Scope 3.10 (elementtituotanto) | 468,3 | 380,0 | +23 % |
| Scope 3.11 (myydyt asunnot) | 0,0 | 1 065,6 | -100 % |
| Scope 3.12 (elementtituotanto, myytyjen tuotteiden elinkaaren loppu) | 1 137,9 | 1 240,1 | -8 % |
| Scope 3.13 (asuntovuokrauksen sähkö) | 251,8 | 275,4 | -16 % |
| Scope 3 Total | 17 697,6 | 14 729,0 | +20 % |
| Kokonaispäästöt Scope 1-3 | 18 044,9 | 21 479,5 | -16 % |

Päästöintensiteetti (tn CO₂e / M€)

| | 2025 | 2024 | Muutos % |
|----------------------|-------|-------|----------|
| Scope 1-3 total / M€ | 366,0 | 334,6 | +9,4 % |

GHG päästöt



Scope 1: 2 %

Sisältää Avain Yhtiöiden henkilökunnan työajoihin käyttävien ajoneuvojen päästöt. Päästöt lasketaan ajokilometrien perusteella.

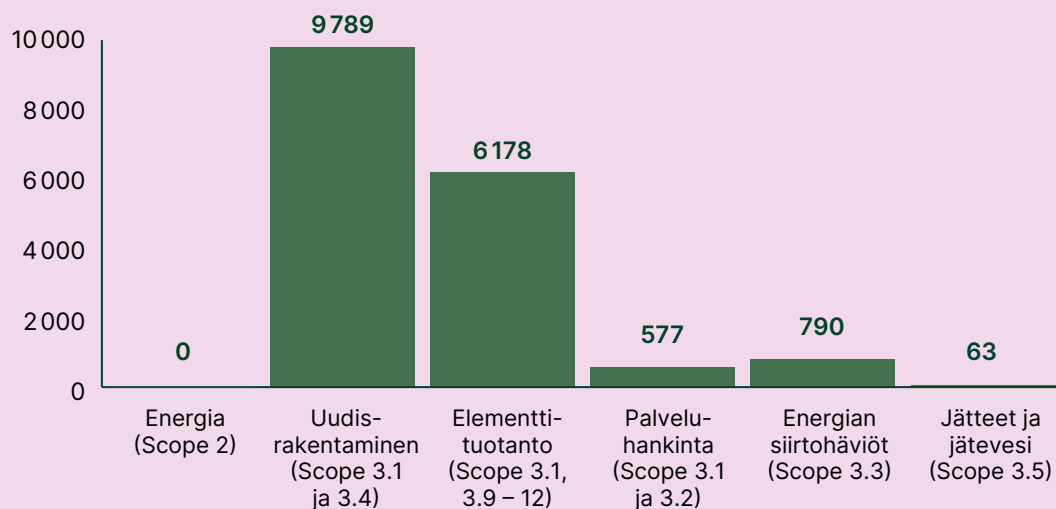
Scope 2: 0 %

Sisältää kiinteistöille hankitun energian (sähkö ja lämmitysenergia) käytöstä syntyvät päästöt. Päästöt ovat 2025 alkaen nolla, sillä sähkö ja kaukolämpö on hankittu alkuperätakuilla.

Scope 3: 98 %

Sisältää arvoketjun kaikki muut päästöt. Osa lasketaan europohjaisten yleisten päästökertoimien avulla (esim. kiinteistöpalvelut) ja osa tarkemmalla tasolla toteutuneen kulutuksen mukaan (esim. uudisrakentamisen materiaaliperusteiset päästöt). Näissä päästökategorioissa on Avain Yhtiöiden suurin vähennyspotentiali.

Scope 2 ja Scope 3 jakauma (tn CO₂e)



Päästövähennystavoitteet ja ilmastotiekartta (C3)

Ilmastotavoitteemme on laadittu vuonna 2025 päästölaskennassa tunnistettujen olennaisten ja suurimpien kasvihuonekaasupäästöjen lähteiden perusteella. Tavoitteita ja niiden toteutumista tarkastellaan vuosittain ja päivitetään tarpeen mukaan.

- 1. Hankitun energian (Scope 2) päästöt 0.**
- 2. Uudisrakentamisen hankekohtaisten päästöjen (Scope 3) vähentäminen 30 % vuoteen 2030 mennessä (16,0 → 11,2 kgCO₂e/m²/a).**
- 3. Päästölaskennan kehittäminen kumppaniverkoston kanssa.**
- 4. Tavoitteiden jalkauttaminen liiketoimintoihin ja prosesseihin.**

Kokonaispäästöille ei ole asetettu vähennystavoitetta, koska päästöjen määrä vaihtelee vuosittain merkittävästi uudisrakentamisen volyymin mukaan.

Tärkeimmät keinot vähennystavoitteiden saavuttamiseksi on kuvattu seuraavassa taulukossa.

| Numeerinen päästötavoite | Tärkeimmät keinot tavoitteen saavuttamiseksi |
|---|---|
| Hankitun energian päästöt 0 | <ul style="list-style-type: none"> • alkuperätakuiden hankinta sähkölle ja kaukolämmölle |
| Uudisrakentamisen päästöjen vähentäminen 30 % | <ul style="list-style-type: none"> • vähähiilisen betonin lisääminen • työmaan päästöjen vähentäminen • puun käytön lisääminen • materiaalitehokkuuden optimointi |

Biodiversiteetti (B5)

Biodiversiteetti eli luonnon monimuotoisuus on tunnistettu olennaiseksi kestävyysaiheeksi Avain Yhtiöiden omassa toiminnassa sekä erityisesti rakentamisen arvoketjussa. Rakennusmateriaalien valmistamiseen tarvittavat luonnonvarat kuormittavat ympäristöä ja aiheuttavat negatiivisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle. Myös valmiissa kaupunkiympäristössä uudisrakentaminen vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen.

Avain Yhtiöillä ei ole toistaiseksi toimintasuunnitelmaa eikä tavoitteita luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi tai haittojen minimoimiseksi. Seuraamme aktiivisesti toimialan käytäntöjä ja kehitystä ja otamme käyttöön liiketoiminnan kanssa yhteensopivia parhaita toimintatapoja nopealla aikataululla.

Vedenkulutus (B6)

Avain Yhtiöiden vedenkulutuksesta valtaosa koostuu kiinteistöjen asukkaiden ja kiinteistöjen muiden käyttäjien kuluttamasta vedestä. Rakennustyömailla ja betonielementtien tuotannossa käytettävällä vedellä on pienempi vaikutus kokonaiskulutukseen.

Pyrimme pienentämään vedenkulutusta konkreettisilla keinoilla. Keskeisiä toimia veden säästämiseksi ovat tekniset ratkaisut, kuten asuntokohtainen vedenmittaus, järjestelmällinen kulutusten seuranta ja poikkeamiin puuttuminen sekä aktiivinen asukasviestintä ja kannustaminen hyviin käyttötottumuksiin.

| Vedenkulutus | 2025 | 2024 | muutos % | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|
| Vesi [m ³] | 171908 | 163800 | +5,4 % | 158715 | 142389 |
| Vedenkulutus litraa/asukas/vrk | 112 | 113 | -0,9 % | 117 | 119 |

Resurssit, kiertotalous ja jätteet (B7)

Tiedostamme, että kiinteistö- ja rakennusalan toiminta on hyvin materiaali-intensiivistä. Uudisrakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon käytetään merkittäviä määriä materiaaleja, ja asuinyhteisöissä syntyy runsaasti kotitalousjätettä vuosittain. Olemme määritelleet kiertotalouden periaatteet eri toiminnoille. Näitä periaatteita sekä uusia kiertotalouden mukaisia käytäntöjä tarkastellaan vuositason tasolla.

Tiedot kotitalousjätteistä kerätään joka vuosi kiinteistöjen jätehuoltoa hoitavilta kumppaneilta. Jätelajikkeiden massatieto perustuu jäteastioiden tyhjennyskertojen perusteella laskettavaan arvioon lajikkeen massasta.

Rakentamisen materiaalit

| Rakentamiseen käytetyt materiaalit | 2025 |
|--|--------------|
| Betoni (tn) | 85 603 |
| Teräs (tn) | 760 |
| Keraamiset laatat (tn) | 304 |
| Rakennustyömaiden jätteet | |
| Ei kierrätettävät jätteet (tn) | 3 |
| Kierrätettävät jätteet (sis. polttokelpoinen) (tn) | 1 869 |
| Jätteet yhteensä (tn) | 1 872 |

Taulukossa on esitetty raportointivuoden aikana valmistuneiden uudisrakennuskohteiden keskeisten materiaalien ja jätevirtojen arviolaskelmat. Laskenta on toteutettu määrittelemällä kolmen rakennetun kohteen perusteella tyyppikertoimet keskeisille rakennusmateriaaleille. Kertoimia päivitetään vuosittain valmistuvien kohteiden tarkemman laskennan myötä.

Elementtituotannon materiaalit

| Hankitut materiaalit | 2025 |
|----------------------|--------|
| Valmisbetoni (tn) | 24 847 |
| Teräs (tn) | 840 |

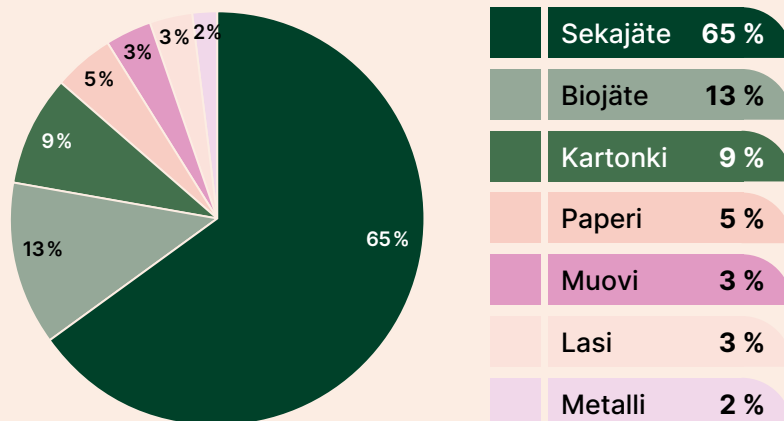
Betonielementtien tuotannossa olennaiset sisään virtaavat materiaalit ovat valmisbetoni ja teräs. Lisäksi tuotannossa käytetään vettä sekä muottimateriaaleja. Tenel Oy:n elementtituotannossa materiaalihukkaa minimoidaan tehtaassa muottikierron avulla ja muotteina käytetään pitkäikäisiä alumiinimuotteja. Tehtaaseen on toteutettu jäteveden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmä. Pesuvedet puhdistetaan tehtaalla ja otetaan uudelleen käyttöön.

Kotitalousjätteet (tn)

Taulukossa on esitetty Avain Yhtiöiden omistamien kiinteistöjen asukkaiden ja käyttäjien vuoden aikana tuottamat kotitalousjätteet. Laskenta perustuu alueellisten jätehuoltoyhtiöiden tuottamiin arvioreportteihin.

| Lajike | 2025 | 2024 | muutos % |
|----------------------|---------------|---------------|-------------|
| Biojäte | 102,9 | 91,5 | +12 % |
| Sekajäte | 531,8 | 518,3 | +3 % |
| Kartonki | 71,1 | 64,7 | +10 % |
| Muovi | 28,3 | 23,4 | +21 % |
| Metalli | 15,3 | 15,6 | -2 % |
| Lasi | 26,8 | 25,6 | +5 % |
| Paperi | 39,8 | 44,5 | -11 % |
| LAJITTELUASTE | 34,8 % | 33,9 % | +3 % |

Avain Yhtiöt – jätteiden lajittelu (2025)



Avain Yhtiöiden kiertotalouden periaatteet

Avain Yhtiöt edistää kiertotaloutta rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa toimivaksi havaittujen ja kustannustehokkaiden käytäntöjen avulla. Olennaisia materiaalivirtoja ovat uudisrakentamisessa käytettävät materiaalit, korjauksissa ja ylläpidossa käytettävät materiaalit sekä näistä toiminnoista syntyvät jätteet sekä kotitalousjätteet.

Rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpito

Uudisrakentamisen työmailla syntyvät jätteet lajitellaan ja kierrätetään voimassa olevan lainsäädännön, rakentamisluvan ja kaupunkien jätehuoltomääräysten vaatimusten mukaisesti.

Peruskorjattavissa kohteissa hyväkuntoiset kodinkoneet pyritään ohjaamaan uudelleenkäyttöön yhteistyössä asukkaiden tai kiertotalouskumppanin kanssa.

Kotitalousjätteiden käsittely ja kierrätys

Asukkaiden kotitalousjätteiden määrää seurataan vuositasolla jätehuolto-yhtiöiltä saatavan tiedon perusteella. Asukkaita kannustetaan ja ohjataan jätteiden lajitteluun säännöllisellä asukasviestinnällä ja kampanjoinnilla.

Kiinteistöjen isännöitsijät valvovat jätteiden lajittelun tasoa ja optimoivat jäteastioiden tyhjennysvälit. Kiinteistöjen huoltoyhtiöt huolehtivat jätetesteiden, jäteastioiden ja niiden ympäristöjen puhtaudesta ja siisteydestä sekä valvovat jäteastioiden kuntoa.

Sosiaalinen vastuu

Asuminen on ihmisen perustarve ja keskeinen osa hyvinvointia. Avain Yhtiöt omistaa ja rakentaa koteja tuhansille ihmisille eri puolilla Suomea – koteja, joiden tulee olla terveellisiä, turvallisia ja toimivia kaikissa elämäntilanteissa. Aukkaiden sujuva arki, palveluiden helppo saavutettavuus ja luottamus asumisen ennakoitavuuteen ovat sosiaalisen vastuumme ydintä. Asuntorakentamisella on myös laajempi yhteiskunnallinen merkitys. Rakentamalla monimuotoisia, hyvin suunniteltuja ja viihtyisiä asuinympäristöjä vahvistamme alueiden elinvoimaa ja ehkäisemme eriytymistä. Uudisrakentaminen luo perustan turvalliselle arjelle, tukee kaupungistumisen hallittua kasvua ja edistää koko yhteiskunnan sosiaalista kestävyttä.

Sosiaalinen vastuu ulottuu laajasti myös yhtiön sisäiseen toimintaan ja koko arvoketjuun. Avain Yhtiöiden tärkein voimavara on osaava ja motivoitunut henkilöstö. Panostamme työhyvinvointiin, turvalliseen työympäristöön, osaamisen kehittämiseen ja pitkäaikaisiin työsuhteisiin. Rakennus- alalla työturvallisuus korostuu, ja suhtaudumme siihen tinkimättömästi niin omassa toiminnassamme kuin työmaillamme. Rakennus- alalle tyypillisesti Avain Yhtiöiden henkilökunta on hyvin miesvaltaista.

Oman henkilöstömme lisäksi myös kumppaniverkostomme työntekijöillä on keskeinen rooli toimintamme onnistumisessa. Olemme tunnistanee arvoketjun työntekijöiden aseman olennaiseksi kestävyysaiheeksi, ja edellytämme toiminnaltamme ja kumppaneiltamme läpinäkyvyyttä, vastuullisuutta ja hyviä työoloja. Kehitämme jatkuvasti käytäntöjä, joiden avulla voimme entistä paremmin varmistaa sosiaalisen vastuun toteutumisen koko arvoketjussa. Avain Yhtiöt lahjoittaa vuosittain hyväntekeväisyyteen merkittävän summan. Vuonna 2025 Avain Yhtiöiden yhteensä 30 000 euron suuruinen lahjoitussumma jaettiin kolmen eri hyväntekeväisyyskohteen kesken. Syöpäsäätiö, Pelastakaa Lapset ry ja Suomen Unicef saivat kukin 10 000 euron suuruinen lahjoituksen.

Avain Yhtiöiden henkilöstön tunnuslukuja

Työntekijöiden kokonaismäärä

107 hlö

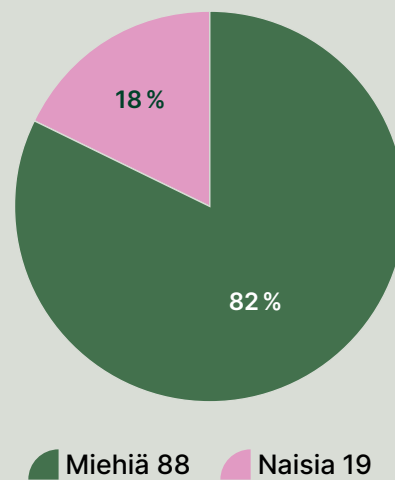
kasvua 14 hlöä vuodesta 2024

Sairauspoissaolot

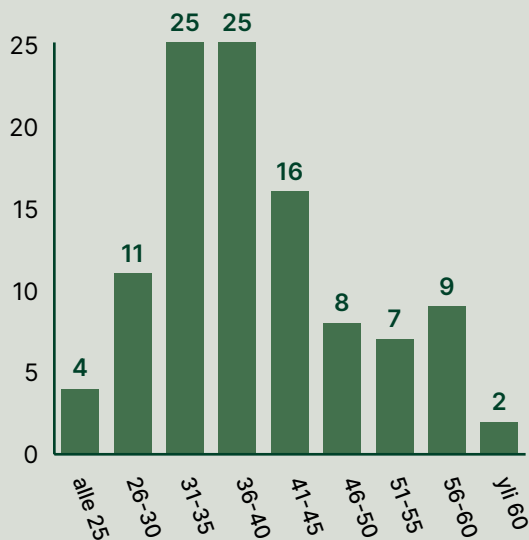
2,9 pv/hlö

keskiarvo

Henkilöstön sukupuolijakauma



Henkilöstön ikäjakauma (henkilöä)



Työntekijöiden vaihtuvuus

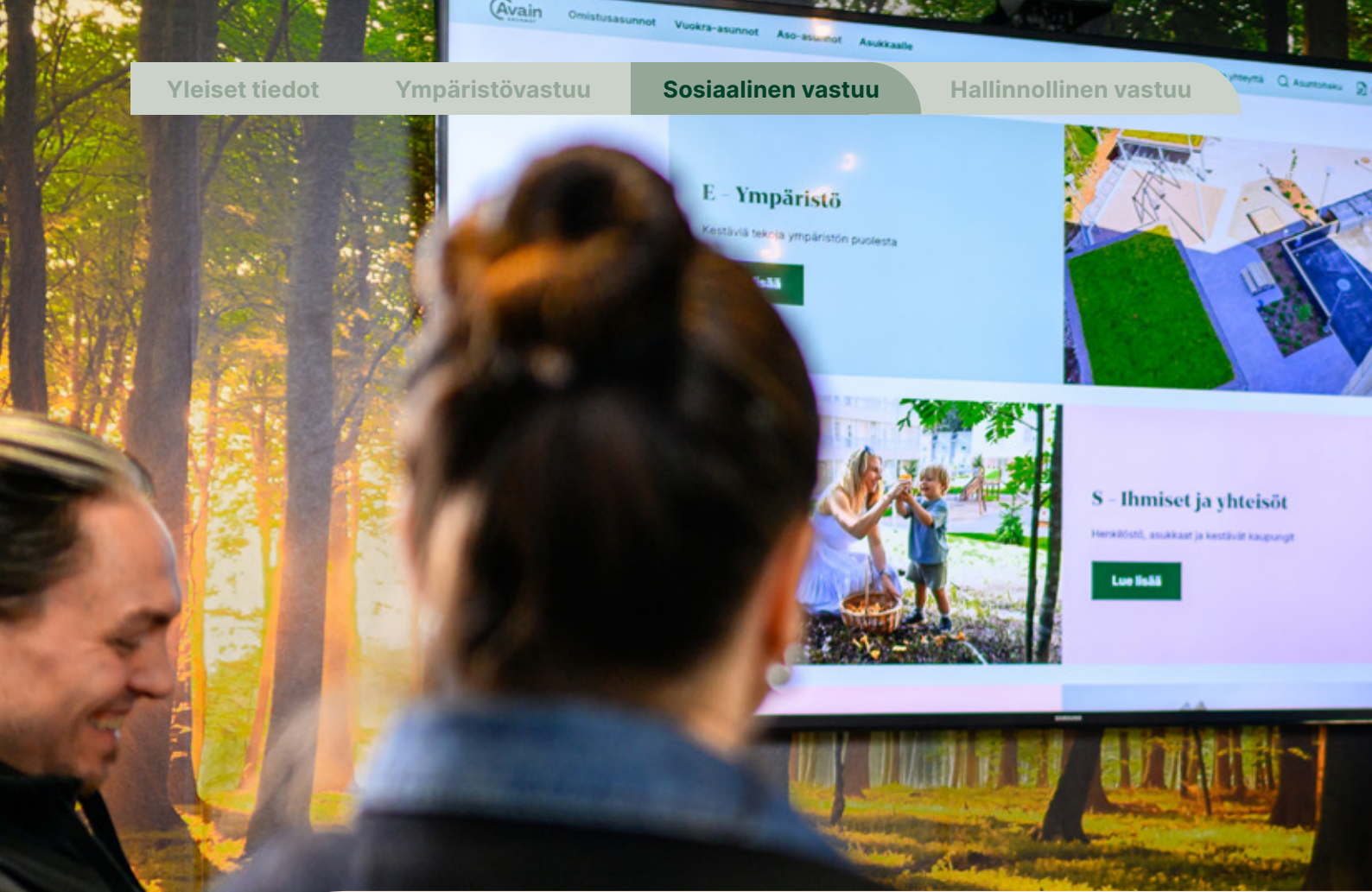
14,0%

lähtövaihtuvuus ilman määräaikaista
työntekijöitä vuonna 2025

Koulutustunnit vuoden aikana

7,6 h/hlö

keskiarvo



Oma työvoima, yleiset tiedot (B8)

Seuraavissa taulukoissa on esitetty yleiset tiedot Avain Yhtiöiden työntekijöistä.

| Henkilöstö | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Määräaikaiset työntekijät | 7 | 0 |
| Vakituiset työntekijät | 100 | 93 |
| Työntekijät yhteensä | 107 | 93 |

| Henkilöstön sukupuolijakauma | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Mies | 88 | 79 |
| Nainen | 19 | 14 |
| Muunsukupuolinen | 0 | 0 |
| Ei ilmoitettu | 0 | 0 |
| Yhteensä | 107 | 93 |



Lisätiedot oman työvoiman ominaisuuksista (C5)

Lisätiedoissa kerrotaan Avain Yhtiöiden organisaation esihenkilöiden sekä yhtiön johtoryhmän sukupuolijakauma.

| Esihenkilöiden ja johdon sukupuolijakauma | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Mies | 16 | 15 |
| Nainen | 0 | 0 |
| Muunsukupuolinen | 0 | 0 |
| Ei ilmoitettu | 0 | 0 |
| Yhteensä | 16 | 15 |

Yhtiön hallituksen sukupuolijakauma (C9)

| Hallituksen sukupuolijakauma | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Mies | 3 | 3 |
| Nainen | 1 | 1 |
| Muunsukupuolinen | 0 | 0 |
| Ei ilmoitettu | 0 | 0 |
| Yhteensä | 4 | 4 |

Oma työvoima, terveys ja turvallisuus (B9)

Avain Yhtiössä työntekijöiden terveys ja turvallisuus ovat keskeisiä periaatteita. Turvallisuuden johtaminen perustuu ennakoivaan riskienhallintaan, avoimeen raportointiin ja jatkuvaan seurantaan sekä toiminnan kehittämiseen. Tapaturmien ehkäisy sekä turvallisuuskulttuurin vahvistaminen ovat osa kaikkien yksiköiden päivittäistä toimintaa.

Tapaturmien seuranta

Tapaturmien määrää seurataan erikseen toimistoympäristössä, rakennustyömailla sekä Tenconin ja Tenelin yksiköissä. Jokainen tapahtuma sekä läheltä piti -tilanne dokumentoidaan, analysoidaan ja käsitellään asianmukaisesti. Tietoja tarkastellaan säännöllisesti yksikkö- ja konsernitasolla, mikä mahdollistaa turvallisuustrendien tunnistamisen ja kohdennettujen parannustoimenpiteiden tekemisen.

Toimistotyössä painopiste on työergonomiassa, prosessien turvallisuudessa sekä henkilöstön hyvinvoinnissa. Keskeiset toimenpiteet ovat:

- **Työsuojelutoimikunnan työ:** Toimikunta huolehtii jatkuvasti työolosuhteiden turvallisuudesta, käsittelee henkilöstöltä tulevat havainnot ja edistää turvallisuuskulttuuria koko organisaatiossa.
- **Säännölliset riskienarvioinnit yhdessä työterveyshuollon kanssa:** Työympäristöä ja työergonomiaa arvioidaan säännöllisesti, ja havaitut riskit käsitellään sekä työsuojelun että esihenkilöjohton kanssa.



Tencon Oy (rakennusurakointi)

Tenconin työmailla turvallisuus perustuu aktiiviseen valvontaan, selkeään työsuunnitteluun ja toimivaan raportointiin:

- työmaaperehdytyksessä käsiteltävät työturvallisuusasiat
- päivittäinen turvallisuuden valvonta
- viikoittainen TR-mittaus ja havaittujen epäkohtien välitön korjaaminen
- tapaturmien ja läheltä piti -tilanteiden käsittely vakiopalaverissa

Tenel Oy (elementtituotanto)

Tenelin toiminnassa turvallisuus perustuu laaja-alaiseen työterveyden, riskienhallinnan ja havainnointijärjestelmien yhdistämiseen.

Työterveys ja riskien arviointi

- työterveyden työpaikkaselvitykset
- säännölliset riskikartoitukset
- työhöntulotarkastukset (fyysisten rajoitteiden arviointi)
- terveystarkastukset (terveydentilan muutosten seuranta)

Perehdytys ja työmenetelmät

- työpistekohtaiset ohjeet ja oikeiden työvälineiden varmistaminen
- työtä helpottavat ergonomiset välineet ja laitteet
- työkuorman hallinta
- päivittäiset työntekijäpalaverit havaintojen läpikäymiseen
- jatkuva koulutus ja riskitietoisuuden vahvistaminen

Havainnot, auditoinnit ja raportointi

- Kiwa Impact -järjestelmä turvallisuus-, siisteys- ja laatuhavaintoihin sekä auditointeihin.
 - Ilmoitukset voidaan tehdä sovelluksella tai QR-koodilla.
 - Tehtaan tiloissa olevien QR-kooditaulujen avulla ilmoittaminen on tehty helpoksi ja mahdollisimman vaivattomaksi.
 - Vastuuhenkilöt käsittelevät havainnot viikoittain.
 - Havaintojen määrää ja vakavuutta seurataan erillisessä Excel-taulukossa.
- säännölliset sisäiset auditoinnit (turvallisuus, laatu, kunnossapito)
- ulkopuoliset auditoinnit (AVI, Kiwa)
- selkeät vastuut ja helppo ilmoituskanava puutteista
- kehitteillä oleva kannustinjärjestelmä turvallisuushavaintojen lisäämiseksi

Toimintamalli tapaturmatilanteissa

- akuutti hoito tapahtuu välittömästi
- ilmoitus tehdään lähimmälle esimiehelle
- tapaus dokumentoidaan, analysoidaan ja käsitellään juurisyiden selvittämiseksi ja vastaavien tilanteiden ehkäisemiseksi

Toimintaperiaatteet ja tavoitteet

Avain Yhtiöt edistää turvallista ja terveellistä työympäristöä kaikissa yksiköissään. Yhtiön tavoitteita ovat:

- nollatapaturmatavoite
- selkeä turvallisuusvastuiden määrittely
- avoin ja kannustava turvallisuuskulttuuri
- johdon vahva sitoutuminen turvallisuuden kehittämiseen
- järjestelmällinen mittaaminen, analysointi ja jatkuva parantaminen.

Avain Yhtiöt kehittää turvallisuuskäytäntöjä yhteistyössä henkilöstön, työterveyshuollon ja ulkopuolisten toimijoiden kanssa varmistaakseen riskittömät ja terveelliset työolosuhteet kaikissa toiminnoissa.

Vaaratilanteiden ja läheltä piti -tilanteiden raportointi

Tapaukset dokumentoidaan sisäiseen raportointijärjestelmään, jonka jälkeen ryhdytään tarvittaviin korjaaviin toimiin.

Tapaturmat ja sairauspoissaolot

Raportointivuoden aikana Avain Yhtiöiden toiminnassa tapahtui yksi työperäinen tapaturma. Tapaturmataajuus (LTIFR) vuoden aikana oli 1,1. Tapaturmataajuus kertoo, montako työhön liittyvää tapaturmaa on tapahtunut miljoonaa tehtyä työtuntia kohden.

Raportointivuoden aikana ei tapahtunut yhtään työhön liittyvästä loukkaantumisesta tai sairastumisesta johtunutta kuolemantapausta.

| Tapaturmat ja sairauspoissaolot | 2025 |
|---------------------------------|------|
| Tapaturmat | 1 |
| Työperäiset kuolemantapaukset | 0 |
| Sairauspoissaolot (pv/hlö) | 2,9 |
| Tapaturmataajuus (LTIFR) | 1,1 |

Avain Yhtiöissä turvallisuuden johtaminen perustuu ennakoivaan riskienhallintaan, avoimeen raportointiin ja jatkuvaan parantamiseen.



Oma työvoima – palkkaus ja koulutus (B10)

Kaikki Avain Yhtiöiden työntekijät saavat vähintään noudatettavan työehtosopimuksen minimitason mukaista palkkaa.

Avain Yhtiöiden henkilöstöpolitiikan lähtökohtana ovat oikeudenmukainen palkkaus, osaamisen kehittäminen ja henkilöstön pitkän aikavälin työkyvyn tukeminen. Palkkaus- ja koulutuskäytännöt tukevat yhtiön strategisia tavoitteita sekä varmistavat osaavan ja motivoituneen työvoiman kaikissa toiminnoissa.

Palkkauksen periaatteet

Avain Yhtiöt noudattaa palkkauksessa sovellettavia työehtosopimuksia, lainsäädäntöä sekä alan yleisiä käytäntöjä. Avain Yhtiöiden henkilökunnasta 100 % kuuluu työehtosopimusten piiriin.

Palkkaus perustuu työntekijän tehtävän vaativuuteen, osaamiseen ja koulutukseen sekä näiden edellyttämään vastuuseen. Lisäksi huomioidaan työkokemus ja suoriutuminen tehtävissä.

Työntekijöiden koulutuksia toteutetaan esimerkiksi seuraavilla tavoilla:

- **Perehdytys:** Uusille työntekijöille järjestetään kattava perehdytys työtehtäviin, turvallisuuteen ja toimintatapoihin.
- **Ammattiosaamisen kehittäminen:** Työtehtävien edellyttämää osaamista ylläpidetään ja kehitetään sisäisten ja ulkoisten koulutusten avulla.
- **Lakisääteiset ja pätevyysiin liittyvät koulutukset:** Esimerkiksi työturvallisuus-, ensiapu-, tulityö- ja muut toimialakohtaiset pätevyudet.
- **Esihenkilö- ja johtamiskoulutus:** Esihenkilöille tarjotaan koulutusta henkilöstöjohtamiseen, työhyvinvointiin ja vastuulliseen johtamiseen.
- **Digitaaliset koulutusratkaisut:** Työntekijöillä on käytössään Kauppakamarin KoulutusOnline, joka mahdollistaa ajasta ja paikasta riippumattoman osaamisen kehittämisen.
- **Toiminnan kehittämiseen liittyvä koulutus:** Uusiin järjestelmiin ja toimintamalleihin liittyvä koulutus toteutetaan käyttöönottojen yhteydessä.

Koulutukselle on asetettu vuosittainen tavoitetaso: keskimäärin vähintään kaksi koulutuspäivää (> 15 tuntia) henkilöä kohden vuodessa.

Työntekijät kirjaavat toteutuneet koulutustunnit HR-järjestelmään.

| Koulutustunnit (h/hlö/vuosi) | 2025 |
|------------------------------|------------|
| Naiset | 13,5 |
| Miehet | 5,6 |
| Keskiarvo | 7,6 |

Omaan työvoimaan liittyvät lisätiedot – ihmisoikeuskäytännöt ja niihin liittyvät prosessit (C6)

Avain Yhtiöillä on käytössä Code of Conduct -ohje, joka koskee sekä omaa henkilöstöä että sopimuskumppaneiden työntekijöitä silloin, kun ohje on liitetty osaksi sopimusta.

| Ohjeen kattavuus | Sisältää | Ei sisällä |
|---------------------|----------|------------|
| Lapsityövoima | X | |
| Pakkotyö | X | |
| Ihmiskauppa | X | |
| Syrjintä | X | |
| Tapaturmien ehkäisy | X | |

Avain Yhtiöillä on käytössä Whistleblowing-ilmoituskanava sekä omalle henkilöstölle että avoimesti kaikille arvoketjun työntekijöille.

Vakavat ihmisoikeusloukkaukset (C7)

Raportointivuonna Avain Yhtiöt ei ole havainnut vahvistettuja väärinkäytöstapauksia oman työvoiman piirissä liittyen lapsityövoimaan, pakkotyöhön, ihmiskauppaan, syrjintään tai muihin teemoihin. Avain Yhtiöillä ei ole myöskään tiedossa vahvistettuja väärinkäytöstapauksia raportointivuoden aikana liittyen arvoketjun työntekijöihin, vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin tai kuluttajiin ja loppukäyttäjiin.

VSME Asiakkaita ja loppukäyttäjiä koskevat vapaaehtoiset lisätiedot

Avain Yhtiöt tarjoaa koteja tuhansille eri elämänvaiheessa ja -tilanteessa oleville asukkaille eri puolella Suomea. Asukkaiden terveys ja turvallisuus sekä kotien viihtyisyys ovat meille keskeisen tärkeitä arvoja. Rakennamme ja ylläpidämme lisäksi lukuisia palvelukotikiinteistöjä, joissa palveluoperaattorit tarjoavat arvokkaita asumisen palveluita ikäihmisille.

Tiedostamme roolimme ja vastuumme kestävässä kaupunkikehityksessä. Ehkäisemme segregatiota muun muassa yhteishankkeilla, joissa isoille tonttikokonaisuuksille rakennutetaan usean eri asumismuodon kohteita.

| Tiedot asukkaista 31.12.2025 | |
|---|-------|
| Asukkaiden määrä | 5 018 |
| Asukkaiden määrä palvelukotikohteissa (huonepaikat) | 1 002 |
| Asukkaiden keski-ikä (vuokra-asuntokohteet) | 34,9 |

Meille on tärkeää, että asukkaamme viihtyvät kodeissaan. Siksi keräämme palautetta aktiivisesti ja hyödynnämme sitä toimintamme kehittämiseen. Panostamme asiakkaiden henkilökohtaiseen palveluun ja keräämme tietoa asiakkaiden tyytyväisyydestä ei palvelutapahtumiin liittyen Net Promoter Score (NPS) -kyselyllä.

| Asiakastyytyväisyys | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| NPS yleisarvosana | 62 | 54 |
| Asiakaspalvelutilanteiden NPS | 67 | 62 |
| Myyntin NPS | 67 | 66 |
| Asiakaspalvelun NPS | 67 | 49 |
| Sisäänmuuton NPS | 44 | 46 |
| Poismuuton NPS | 18 | 13 |

Hallinnollinen vastuu

Hyvä ja luotettava hallintotapa on Avain Yhtiöiden toiminnan perusta. Toimimme pitkäjänteisesti ja vastuullisesti, ja edellytämme rehellistä ja eettistä toimintaa niin omalta henkilöstöltämme kuin yhteistyökumppaneiltamme. Eettiset periaatteemme on määritelty selkeästi, ja ne koskevat kaikkea toimintaamme päivittäisestä päätöksenteosta sopimuskäytäntöihin.

Code of Conduct -periaatteet on liitetty osaksi sopimuksiamme. Seuraamme myös ilmoitusten ja mahdollisten väärinkäytösten määrää ja käsittelyä osana hallintotavan kehittämistä. Yhtiön luotettavuus perustuu läpinäkyvyyteen, riskienhallintaan ja sääntelyn noudattamiseen.

Taloudellisesti vakaa asema on tärkeä osa hallinnollista vastuuta. Avain Yhtiöt on pitkäjänteinen ja luotettava toimija asunnon ostajille, asukkaille, rahoittajille ja muille sidosryhmille. Vakaa talous luo edellytykset vastuullisille investoinneille, laadukkaalle rakentamiselle ja luottamuksen säilymiselle myös muuttuvissa markkinaolosuhteissa.

Tuomiot ja sakot korruptiosta ja lahjonnasta (B11)

Seuraavassa taulukossa on esitetty raportointikauden aikana vahvistettujen väärinkäytöstapausten ja ilmoituskanavan kautta tulleiden ilmoitusten määrää. Avain Yhtiöt ei ole raportointivuoden aikana saanut tuomioita eikä maksanut sakkoja korruptiosta tai lahjonnasta.

Raportointihetkellä yhtiössä ei myöskään ole käynnissä yhtään aiheisiin liittyvää avointa tapausta tai tutkintaa.

| | 2025 |
|-------------------------------------|------|
| Vahvistettuja väärinkäytöstapauksia | 0 |
| Whistleblowing-ilmoituksia | 0 |
| Sakot korruptiosta ja lahjonnasta | 0 € |

Avain Yhtiöt on kotimainen asumispalvelujen tuottaja. Meillä on lähes 3 700 vuokra- ja palvelukotiasuntoa.

Rakennutamme vuosittain noin 1 000 asuntoa keskeisille kasvualueille Suomessa.

Tarjoamme kohtuuhintaista asumista kaupunkilaisille, jotka arvostavat laatua ja ekologisuutta. Uskomme, että viihtyisät kodit tuovat tyytyväisiä asukkaita.



Helsinki | Jyväskylä | Kouvola | Lahti | Tampere
Konsernin pääkonttori: Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki
Vaihde: 020 7624 700 | avainasunnot.fi