

# Sisältö

## A-Kruunu lyhyesti

Arvot

Tunnusluvut

Kiinteistöhallinto

Rakennuttaminen

Kehityshankkeet

## Toimitusjohtajan katsaus

## Vuoden 2023 tärkeimmät tapahtumat

## Asiantuntijablogin nostot

## Hallituksen toimintakertomus

## Tuloslaskelma

## Tase

# A-Kruunu lyhyesti

**A**-Kruunu on valtion omistama erityistehtäväyhtiö, jonka tehtävänä on rakennuttaa kohtuuhintaisia omakustannusperusteisia vuokra-asuntoja sekä edistää vähähiilisyttä, puurakentamista, kiertotaloutta ja uusia innovaatioita.

Kaikkia valtio-omisteisia yhtiöitä koskevia tavoitteita ovat yritys vastuun vahva integroiminen liiketoimintaan ja tavoitteellinen yritys vastuun johtaminen sekä edelläkävijyys hiilineutraaliin kiertotalouteen siirtymisessä ja digitalisaation hyödyntämisessä.

A-Kruunu toimii Helsingin seudulla ja muilla suurimmilla kaupunkiseuduilla, joilla kohtuuhintaisten asuntojen tarve on suuri, kuten Tampereella, Turussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa.

Asunnot osoitetaan kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille huolehtien myös vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta.

## Arvot

- Taloudellisuus
- Asukastyytyväisyys
- Vastuullisuus
- Ketteryys

TUNNUSLUVUT 31.12.2023	
Liikevaihto milj. €	28
Tase milj. €	600,2
Henkilöstö	33
Valmiit asunnot kpl	2878
Rakenteilla olevat asunnot	394
Rakennussuunnittelussa as.kpl	n. 900

## Rakennuttaminen

Vuonna 2023 A-Kruunulle valmistui 257 asuntoa, aloitettiin 223 asunnon tuotanto ja yli 900 asuntoa oli suunnitteilla. Lähes kaikki A-Kruunun kiinteistöt ovat uusia tai uudehkoja ja keskimääräistä energiatehokkaampia, ja asuntojen vedenkulutus on keskimääräistä vähäisempää.

A-Kruunun rakennuttamisen perusteena on kohtuuhintaisten asuntojen merkittävä ja pitkäaikainen tarve seudulla. Kohteiden valinnassa otetaan aina huomioon kohteen hyvä sijainti yhdyskuntarakenteessa.

Rakennuttamisessa korostuu tehokas tontinhankinta, laadukas suunnittelu, elinkaarikestävyys ja ammattitaitoinen projektihallinta sekä valvonta.

## Kiinteistöhallinto

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kertomusvuonna 99,6 % (99,6 %) ja vaihtuvuus 23,3 % (18,70 %).

Kiinteistöjen ylläpito ja asuntojen vuokraus saivat hyvät arvostukset vuoden 2023 asiakastytyväisyysselvityksessä. Vastausten keskiarvo oli 3,78/1-5 (3,82/1-5). Nettosuositusindeksi (NPS) oli 42 (51).

Asuntokannan ylläpidossa painotetaan elinkaarikestävyyttä, energiatehokkuutta ja asiakastytyväisyyttä. Korjausvelkaa vältetään ammattitaitoisella kunnossapidolla ja kiinteistöjen kunnan seurannalla.

## Käynnissä olevat kehityshankkeet

### Omistajan antamien erityistehtävien mukainen innovaatiotoiminta

- A-Kruunu oli mukana konsortiossa, joka voitti Tampereen Hiedanrannan Pohjoiskortteleiden toisen tonttikilpailun. Hankkeessa yhtiö toteuttaa kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista ja edistää yhteiskunnan kannalta tärkeitä asumisen innovaatioita.
- Helsingin Vuosaaren on suunnitteilla viherrakentamisen kehityshanke, jossa tutkitaan esimerkiksi viherkaton vaikutusta aurinkovoimalan tuotantoon.
- Yhteisöllistä asumista edistävän Ryhmävuokrauskonseptin loppuraportti valmistui kesäkuussa 2023.
- Helsingin Postipuistoon alettiin rakentaa urbaania puukerrostalokohdetta, joka toteutetaan umpikorttelina.
- Helsingin Verkkosaarella on rakenteilla kohde, jossa suunnitteluratkaisuissa on huomioitu asuntojen älykäs yhdistäminen ja jakaminen.
- Helsingin Malminkartanoon on lähössä suunnitteluun kohde, jossa huomioidaan erityisesti arjen muuttuvat tarpeet asuntotuotannossa.
- A-Kruunun uudishankkeille toteutettiin energiasuunnitteluohje vuoden kestäneessä energia-projektissa.

### Toiminnan muu kehittäminen

- Toimintavuonna on tehty selvitys, miten yhtiö pystyy vaikuttamaan omalla toiminnallaan luonnon monimuotoisuuden edistämiseen, ja miten toiminnolle asetetaan selkeät tavoitteet. Selvitykseen liittyy suunnitelma, jossa on konkreettisia ja aikataulutettuja toimenpiteitä biodiversiteetin edistämiseksi.
- Vantaan Tikkurilan Lummetien kohteessa tutkittiin pro gradu -tutkimuksessa yhteisöllisyyden kehittämistä palvelumuotoilun keinoin.
- Rakennuttamisjohtaja Jouni Isomöttönen kehitti tuotantotalouden DI-opintojen yhteydessä suorituskyvyn johtamisjärjestelmän yleishyödyllisille vuokratyöyhtiöille.

# Asumisen kehittämistä muuttuvassa toimintaympäristössä

**V**uonna 2023 kiinteistö- ja rakentamisalan ja erityisesti asuntosektorin toimintaympäristössä tapahtui muutoksia ehkä enemmän kuin koskaan aiemmin. Taloudellinen toimintaympäristö muuttui voimakkaasti varsinkin vuonna 2022 alkaneen korkotason nousun myötä, regulatioympäristö oli muuttumassa muun muassa EU-direktiivimuutosten ja rakentamislain johdosta ja myös asuntopoliittisia tavoitteita määriteltiin uudelleen. Tällainen murrostilanne vaatii uudistumista ja monen tyyppistä reagointia yhtiömme jatkuvasti ajankohtaisen perustoiminta-ajatuksen toteuttamiseksi.

A-Kruunun yksi keskeisimmistä tavoitteista on pystyä tuottamaan asukkaiden arvostamia, laadukkaita koteja kohtuuhintaan. Yhtiön tehtäviin onkin alusta lähtien kuulunut asumisen kehittäminen vastaamaan eri ikäisten yksinasuvien, pariskuntien ja perheiden asumisen tarpeita. Olemme pyrkinneet tähän määrätietoisesti niin asuntosuunnittelun kautta kuin myös osallistamalla asukkaita oman asumisensa kehittämiseen asukashallinnon keinoin.

Määrätietoinen asukashallintotyö alkaa näkyä myös lisääntyneenä asukastoimintana. Viime vuonna julkaistiin verkkosivuillamme ennätysmäärä artikkeleita asukkaiden järjestämistä asukastilaisuuksista. Ihmisillä on selvästi halu toimia yhdessä, ja samalla he luovat tärkeää yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä asuinympäristöönsä. Yhtiön rooli on luoda toiminnalle kannustavia käytäntöjä, kuten esimerkiksi se, että viime vuonna otettiin käyttöön talkootarjoilujen ostotapahtumiin asukasluottokortti. Myös palvelupäälliköillä on tärkeä tehtävä kannustaa asukkaita toimimaan kertomalla asukashallintomallistamme ja käytännön mahdollisuuksista.

Olemme vieneet asukashallintoa pidemmälle kuin laki yhteishallinnosta edellyttää, koska yhteys asukkaisiin on tärkeä keino asumisen kehittämistyössä. Talojen asukaskokousten, puheenjohtajien kokousten ja palvelupäälliköiden yhteydenpidon kautta olemme hyvin selvillä asukkaiden konkreettisista asumisen kehittämistarpeista.

Olemme hyödyntäneet aktiivisesti myös asukastyytyväisyyskyselyitä kehittääksemme muun muassa kiinteistöhuollon palveluita, mikä näkyikin parantuneissa kyselytuloksissa. Asumiseen liittyy kaikissa asuinyhteisöissä myös haasteita. Tärkeää on, että ongelmat nousevat esiin, niihin puututaan aktiivisesti ja vuorovaikutus asukkaiden kanssa toimii. Se lisää luottamusta yhtiön toimintaan ja turvallisuuden tunnetta asumiseen.

Tänä vuonna voimaan astunutta lakiuudistusta ennakoiden asukastoimikuntien puheenjohtajat linjasivat viime syksynä, että yhteistyöelimelle tarkoitetut asiat käydään jatkossa läpi asukastoimikuntien puheenjohtajien Teams-kokouksessa. Näin laajemmalla joukolla on mahdollisuus saada tietoa yhtiön toimintaan ja talouteen sekä asumisen kustannuksiin liittyvistä tekijöistä.

## Monipuolista kehitystoimintaa ajankohtaisiin tarpeisiin

Asukashallinnon kehittämisen lisäksi olemme tehneet pitkäjänteistä työtä asuntotuotannon asiakaslähtöisyyden parantamiseksi. Työ on vaatinut selvityksiä, suunnittelua, aktiivista tontinhankintaa ja markkinoinnin toimenpiteitä uusien konseptien toteuttamiseksi. Esimerkiksi vuonna 2018 selvitimme pienperheiden asumisen käytäntöjä Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan kuuluvassa Urbanit lapsiperheet -hankkeessa. Tuon selvityksen tuloksia on sittemmin hyödynnetty monissa hankkeissamme kehittäen ratkaisuja koko ajan eteenpäin.

Asumisen kehitystoiminnan kannalta vuosi 2023 oli mainio, sillä valmistuneet kohteet olivat laadullisesti erinomaisia. Kaikki valmistuneet hankkeemme löytyvät vuoden tärkeimmistä tapahtumista, mutta mainittakoon tässä erikseen vuoden alussa Helsingin Pasilan Ratapihakorttelien alueelle valmistunut jälkimmäinen osa yhteensä 122 asunnon mittavasta hankkeesta. Siinä pitkäjänteisen asuntosuunnittelun kehitystyön tulokset näkyvät parhaimmillaan. Kohteen asukkaat kiittelivät asuntojen onnistunut suunnittelu, jossa pieniä yksityiskohtia myöten asioi-

ta on ajateltu asiakaslähtöisesti niin, että arjen asuminen helpottuu. Pasilan kohteen liiketilaan valmistuivat myös yhtiön uudet toimitilat.

Toimintavuoden kesäkuussa valmistui Ryhmävuokrauskonseptimme loppuraportti. Konseptin keskeisenä tavoitteena on tilaratkaisuiltaan uusien asuntotyyppien kehittäminen yhdistämällä yksityistä ja jaettavaa tilaa siten, että asukkaille pystytään tarjoamaan yksinön vuokratasoa edullisemmalla vuokralla enemmän ja monipuolisempia tiloja. Loppuraportin mukaan asukkaat pitävät konseptia erinomaisena yhteisöllisyyttä ja asumisen turvallisuutta lisäävänä asumisen mallina ja arvostavat sitä, että voivat itse vaikuttaa asuinkumppaneiden valintaan. A-Kruunulla on ryhmävuokrausasuntoja valmiina kahdessa kohteessa Helsingissä, kolmas kohde on rakenteilla.

Valtio-omistajan edellyttämän mukaisesti olemme laatineet suunnitelman luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Suunnitelma sisältää konkreettisia aikataulutettuja toimenpiteitä. Olemme mukana myös ympäristöministeriön kiertotalouden Green deal -sitoumuksen valmistelussa. Hankkeessa etsitään ratkaisuja ilmastohaasteisiin, luonnon monimuotoisuuden vähentämiseen, luonnonvarojen ylikulutukseen ja kiertotalouden edistämiseen Suomessa.

## Asuntojen käyttöaste edelleen korkea

Asuntoja on pystytty edelleen vuokraamaan tehokkaasti, ja asuntojen taloudellinen käyttöaste oli toimintavuonna korkea, 99,6 %. Asukasvaihtuvuus oli 23,3 % ja nousi hieman edellisestä vuodesta. Vuokria korotettiin keskimäärin 6,2 %.

Rakentamiseen otettujen lainojen korkotilanne vaikutti yhtiön taloudelliseen tilanteeseen merkittävästi, sillä korkokulut lähes nelinkertaistuivat. Korkojen nousulla oli vaikutusta myös uusien kohteiden arviointiin ja käynnistyspäätöksiin. Vuoden aikana saimme rakenteille kuusi hanketta. Rakentamisen suhdannetilanne on lisännyt tarjousten määrää urakkakilpailuissa.

A-Kruunun asuntojen keskimääräinen vuokra oli toimintavuonna 14,49 euroa neliöltä kuukaudessa. Markkinavuokrat olivat keskimäärin 28 % A-Kruunun vuokria korkeammat.

## Rakennuttamista muuttuvassa toimintaympäristössä

Viime vuonna rakenteille lähti kuusi hanketta, joissa on yhteensä 223 asuntoa. Rakenteille lähteneistä hankkeista viisi oli A-energialuokkaa. Valmistuneita hankkeita oli viisi, ja niissä oli 257 asuntoa. Rakenteilla olevia asuntoja oli vuoden lopussa 394, joista 23 % puurakenteisia.

Puurakentamisen tilanne on haastava, sillä markkinoilta on poistunut toimittajia, mikä aiheuttaa haasteita tilaajille ja voi nostaa tarjoushintoja. Toisaalta betonirakentamisen hintataso on laskenut. A-Kruunu toteuttaa jatkossakin kohteita sekä betoni- että puurakenteisina.

Omistus- ja sijoittaja-asuntojen kysynnän lasku on aiheuttanut joillekin rakennusliikkeille merkittäviä taloudellisia vaikeuksia. Olemmekin kiinnittäneet entistäkin enemmän huomiota urakoitsijavalinnoissa tarjoajan taloudelliseen asemaan.

## Tulevista haasteista ja hankkeista

Vuokra-asumisessa ajankohtainen haaste on "asuntojen uusjako": asumistuen leikkausten ja elinkustannusten nousun takia moni asukas hakee pienempää tai sijainniltaan asukkaalle itselleen epäedullisempaa asuntoa kustannussyistä. Tämä näkyy vaihtuvuuden kasvuna ja siinä, että uusissa asuntohakemuksissa edullisemmän asunnon etsiminen on yhä useammin ensisijainen syy asunnon hakemiseen. Lisäksi asumisneuvontaa tarvitaan enemmän, ja myös häätöjen määrä saattaa kasvaa. Tilanteen arvioidaan pahenevan, kun sosiaaliturvien leikkaukset astuvat käytäntöön eikä näköpiirissä ole elinkustannusten merkittävää laskua.

Rakennuttamisessa tähtäämme vuonna 2024 ainakin noin 300 asunnon aloitusmäärään, ja kaikkiaan suunnittelussa on noin 900 asuntoa. Lisäksi neuvoteltavana on merkittävä määrä hankkeita.

Tulevista hankkeista haluan nostaa erikseen esiin projektin, joka edustaa mielenkiintoista vaihtoehtoista rakentamistapaa. Voitimme Tampereen Hiedanrannan konseptikilpailun viime vuoden lopulla A-Kruunun, NCC:n, Settlementtiasuntojen, arkkitehtitoimisto NOAN Oy:n ja Harkisto Oy:n konsortiolla. Ehdotuksemme keskittyi energian kulutuksen ja rakentamisen päästö-

jen vähentämiseen. Ehdotus perustuu pilari-laatta-runkorakenteeseen, joka vähentää betonin määrää, pienentää huomattavasti rakennuksen hiilijalanjälkeä ja edistää muunneltavuutta, kun seinät voidaan toteuttaa kevytrakenteisemmin. Joko muunneltavuuteen tai monikäyttöisyyteen perustuva joustavuus onkin tärkeä tekijä tavoiteltaessa kestävästä kehityksestä mukaisista asumista.

A-Kruunulla on hyvä tilanne jatkaa asumisen kehittämistä eteenpäin. Meillä on aktiiviset asukkaat, joiden luottamuksen haluamme ansaita myös tänä vuonna. Sen lisäksi meillä on erinomaiset yhteistyökumppanit, asiantunteva hallitus ja omistajataho sekä motivoitunut henkilöstö. Haluan kiittää kaikkia teitä, jotka olette olleet vaikuttamassa yhtiömme menestykseen vuonna 2023 ja mahdollistatte toimintaamme myös jatkossa.

**Jari Mäkimattila**  
**Toimitusjohtaja**

# Vuoden tärkeimmät tapahtumat 2023

**25.1.** *A-Kruunun hanke lähti rakenteille Helsingin Sompasaaren eteläisimmässä kärjessä Nihdissä. Hanke sijaitsee niin sanotussa Lukki-korttelissa, joka on alueen aloituskortteli ja linjaa koko Nihdin rakentamista. Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2020 korttelista tontinluovutuskilpailun, jonka voittajaksi valikoitui Anttinen Oiva Arkkitehtien yhteistyössä A-Kruunun, YIT:n ja Nomaji maisema-arkkitehtien kanssa laatima ehdotus.*

**30.1.** *Espooseen Sellon kauppakeskuksen läheisyyteen, Kiannonkatu 18:aan valmistui 46 vuokra-asuntoa. Pääsuunnittelijana toimi Ark7 Oy:n arkkitehti Vesa Laukkanen ja KVR-pääura-koitsijana JM Suomi Oy. Asuntojen keskivuokra on 15,80 euroa neliöltä kuukaudessa.*

**31.1.** *Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien alueelle valmistui kahden rakennuksen kokonaisuuteen 122 vuokra-asuntoa. Kohteen pääsuunnittelijana toimi arkkitehti Mikko Kalkkinen HPK Arkkitehdit Oy:stä ja pääurakoitsijana Jatke Uusimaa Oy. Asuntojen keskivuokra on 19,04 euroa neliöltä kuukaudessa.*

**6.3.** *Ryhmävuokraus-konseptin asukaskysely valmistui. Vastaukset antoivat positiivisen kuvan konseptista. Konsepti kehitettiin Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa.*

**14.4.** *Vantaan Lummetien asuinyhteisössä järjestettiin kolme työpajaa, joissa asukkaat saivat ideoida yhteistä tekemistä taloon ja muun muassa suunnitella kerhohuoneen sisustusta. Työpajat liittyivät Pro gradu -työhön, jossa tutkittiin yhteisöllisyyden mahdollisuuksia palvelumuotoilun keinoin.*

**25.5.** *A-Kruunun talojen asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuivat vapaamuotoiseen tilaisuuteen tutustumaan toisiinsa ja vaihtamaan kokemuksia asukastoiminnasta.*

**21.6.** *A-Kruunun vastuullisuusohjelma vuosille 2023 – 2025 valmistui. Vastuullisuus tarkoittaa A-Kruunussa vastuuta asukkaista ja työntekijöistä sekä ympäristöstä ja yhteiskunnasta.*

**27.6.** *Ryhmävuokraus-konseptin loppuraportti valmistui. Konseptin kehittäminen aloitettiin jo vuonna 2015. Helsingin kaupungin kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan kuuluvan pilottikohteen suunnittelu Kruunuvuorenrantaan aloitettiin vuonna 2018 ja se valmistui vuonna 2021. Nykyisin A-Kruunulla on ryhmävuokrausasuntoja valmiina kahdessa kohteessa Helsingissä, kolmas kohde on rakenteilla.*

**30.6.** Lahteen valmistui Teräsmuurin raitti 1:een 37 vuokra-asuntoa. Hankkeen pääsuunnittelijana on toiminut arkkitehti Ilkka Ridanpää Arkkitehtitoimisto Ilkka Ridanpää Oy:stä ja KVR-urakoitsijana Hartela Etelä-Suomi Oy. Asuntojen keskivuokra on 14,90 euroa neliöltä kuukaudessa.

**10.8.** A-Kruunu allekirjoitti urakkasopimuksen Tencon Oy:n kanssa 44 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien alueelle Tulistimenkadulle. Hankkeen on suunnitellut Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

**1.9.** Tampereelle Rantakylänraitti 1:een valmistui 40 vuokra-asuntoa. Hankkeen pääsuunnittelijana toimi BST-Arkkitehdit Oy ja KVR-urakoitsijana Pohjola Rakennus Oy Suomi. Asuntojen keskivuokra on 17,58 euroa neliöltä kuukaudessa.

**31.10.** Nurmijärven Klaukkalan Jouhisarankujalle valmistui BoKlok-konseptin mukainen kolmen puukerrostalon kortteli, jonka kaksi taloa rakennettiin A-Kruunun vuokra-asunnoiksi ja yksi talo BoKlokin myyntiin omistusasunnoiksi. Hankkeen pääsuunnittelijana toimi arkkitehti SAFA Mikko Rosti Ark7 Oy:stä ja A-Kruunun sopimuskumppanina KVR-urakoinnissa Skanska Talonrakennus Oy. Asuntojen keskivuokra on 15,13 €/m<sup>2</sup>.

**3.11.** Asukastoimikunnan puheenjohtajille pidettiin yhteinen Teams-kokous, jossa asukkaille avattiin budjetin perusteita. Kokouksessa päätettiin, että jatkossa Teams-kokous toimii yhteishallintolain mukaisena yhteistyöelimenä.

**9.11.** A-Kruunun vuosittainen asiakastyytyväisyystutkimus valmistui. Kaikkien kysymysten vastausten keskiarvo oli 3,78/5. NPS-tulos jälleen kiitettävällä tasolla, 42. Kysely lähetettiin sähköpostitse 3466 asukkaalle. Vastauksia tuli 1295 ja vastausprosentti oli 37 %. Kiinteistöhuollon palvelun laatu sekä nopeus kasvattivat arvosanojaan.

**19.12.** A-Kruunu oli mukana konsortiossa, jonka ehdotus valittiin voittajaksi Tampereen Hiedanrannan Pohjoiskortteleiden toisessa tontinluovutus-konseptikilpailussa. Hankkeessa yhtiö toteuttaa vähähiilistä rakentamista ja edistää yhteiskunnan kannalta tärkeitä asumisen innovaatioita. Konsortion muut osapuolet olivat NCC Suomi Oy ja Settlementiasunnot Oy. Konsultteina toimivat Harristo Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

**20.12.** A-Kruunu allekirjoitti KVR-urakkasopimuksen YIT:n kanssa 46 asunnon rakentamisesta Tampereen Niemenrantaan.

**21.12.** A-Kruunu allekirjoitti KVR-urakkasopimuksen Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa 43 vuokra-asunnon rakentamisesta Hyvinkään Hangonsiltaan Uraniankadulle. Kaavoitus- ja toteutajakumppanit valittiin kilpailun kautta vuonna 2021. Kilpailu- ja kumppanuuskaavoitusvaiheen suunnittelusta vastasi Arco Architecture Company Oy, joka on toiminut myös A-Kruunun konsulttina jatkosuunnittelussa. Rakennuslupa- ja toteutusvaiheen suunnittelusta vastasi Arkkitehtipalvelu Oy.



**27.12.** A-Kruunu allekirjoitti KVR-urakkasopimuksen Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa 37 vuokra-asunnon rakentamisesta Lahden Vahva-Jussin asuinalueelle Teräsmuurin raitti 3:een.

**28.12.** A-Kruunu allekirjoitti KVR-urakkasopimuksen Arkta Rakennus Oy:n kanssa 25 asunnon rakentamisesta Tampereen Lamminpään Suorannankatu 18:aan.

# Asiantuntijablogi

Blogien kirjoittajat pohtivat teksteissään asumista ja rakentamista, asumisen innovaatioita ja puurakentamista eri näkökulmista. Tekstien tavoitteena on tuoda esiin uusia ajatuksia ja herättää keskustelua. Tekstit edustavat kirjoittajien näkemyksiä, eivätkä ne välttämättä vastaa A-Kruunun kantaa asiassa.

Blogitekstit ovat luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa [www.a-kruunu.fi](http://www.a-kruunu.fi)

## Toimitusjohtaja

### Jari Mäkimattila

A-Kruunu Oy

"A-Kruunun yhtenä erityistehtävänä on asumisen innovaatioiden edistäminen. Toteutamme sitä monin tavoin, mutta ennen kaikkea uusien asuinyhteisöjen suunnittelussa. Hyvänä alustana kehityshankkeille on ollut Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, jonka puitteissa olemme saaneet toteutettavaksi useampiakin hankkeita."

## Ympäristö- ja energiajohtaja

### Pekka Vuorinen

Rakennustietosäätiö RTS sr

"EU-taksonomian tavoitteena on edistää käytännöllisten ja kunnianhimoisten kriteerien kehittämistä. Tavoitteena on edistää rakentamisen kestävyyttä mm. ilmastopäästöjen vähentämisen, energiatehokkuuden parantamisen ja kiertotalouden edistämisen myötä sekä ohjata rahoitusta tukemaan vihreää siirtymää. Luokitusjärjestelmänä EU-taksonomia tulee mitä todennäköisimmin vaikuttamaan rakennusyritysten rahoitukseen ja rahoituksen saatavuuteen."

## Hallituksen puheenjohtaja

### Matti Vatiola

A-Kruunu Oy

"Napoleonin mukaan ´perustuslain pitää olla lyhyt, mutta epäselvä´. Mahtaisiko vastaava periaate olla käypä ohje myös tulevan hallituksen ohjelman tekijöille."

## Erikoissuunnittelija

### Mirja Peltonen

Kela

"Sana asumistuki luo erilaisia mielikuvia. Käsitteenä asumistuki ei ole yksiselitteinen vaan kätkee sisälleen erilaisia asumisen tukimuotoja. Useimmiten asumistuki-sanaa käytetään synonyymina yleiselle asumistuella. Yleinen asumistuki on kuitenkin vain yksi asumisen tukemisen muoto."

## Asumistutkimuksen professori, emerita

### Anneli Juntto

"Kun mietin evästyksiä hallitusohjelmaan asumisen osalta mieleeni tuli vanha sanonta, onko uusi keino aina parempi kuin pussillinen vanhoja, jo hyväksi koettuja. Asumisessa on monia hitaasti muuttuvia elementtejä. Uustuotanto on vain pari prosenttia asuntokannasta. Monet tukimuodot ovat pitkään käytössä olleita, niitä on myös kehitettävä pitkäjänteisesti."

## **Arkkitehti, tekniikan tohtori, lehtori**

### **Anne Tervo**

Aalto-yliopisto

"Uusien asuntojen tilallinen laatu puhuttaa mediassa. Suunnittelijoiden ja tutkijoiden rinnalla ääneen ovat päässeet kokemusasiantuntijat, asukkaat. Kolmion tupakeittiöön ei sovi kolmenistuttavaa sohvaa, asunnosta ei löydy luontevaa paikkaa ruokapöydälle, ja sängyn kiertäminen onnistuu vain olohuoneen kautta kahden liukuoven taktiikalla. Kukapa olisi uskonut, että asuttavuus nousisi asunnon myyntivaltiksi 2020-luvulla?"

## **Yliopisto-opettaja, väitöskirjatutkija**

### **Elina Sutela**

Turun yliopisto

"Vaikka asumismenot ovat julkisuudessa puhuttaneet runsaasti, asuntopolitiikka ei ole tänä(kään) keväänä noussut isoksi vaaliteemaksi. Kurkistin kannatusmittausten kolmen suosituimman puolueen, Kokoomuksen, SDP:n ja Perussuomalaisten, näkemyksiin asumisen kohtuuhintaisuuden edistämisestä. Kaikilla puolueilla on jotain sanottavaa asumisesta, mutta asuntopolitiikka jää eduskuntavaaliohjelmassa talouskasvun edistämistä tukevaan rooliin."

## **Toimitusjohtaja**

### **Matti Mikkola**

Puutuoteteollisuus ry

"Suomen talous vajosi tekniseen taantumaan viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kasvunäkymät vuodelle 2023 ovat hieman kohentuneet energian saannin ja hintojen laskun myötä."

## **Työelämäprofessori**

### **Juha Kaakinen**

Tampereen yliopisto

"Onko Suomessa jo liian vähän asunnottomia ihmisiä? Näin voisi äkkinäisempi ajatella siitä hiljaisuudesta, mikä teeman ympärillä on hallitusneuvottelujen aikana vallinnut. Onko siis asunnottomuuden pitkään jatkunut vähentyminen johtanut tilanteeseen, jossa asunnottomuudesta on tullut niin pieni ongelma, että se jää isompien murheiden varjoon."

## **Kiinteistöpalvelupäällikkö**

### **Petteri Puolanne**

A-Kruunu Oy

"Talojemme asukastoimikuntien puheenjohtajat kutsutaan koolle kerran vuodessa asukashallintomallimme mukaan. Tänä vuonna asukkaat toivoivat vapaamuotoista tilaisuutta, jossa pääsisivät vaihtamaan kokemuksiaan talojen asioista kuten asukkaiden yhteistoiminnasta, huollosta tai asumisrauhasta."

## **Pääekonomisti**

### **Jouni Vihmo**

Rakennusteollisuus RT ry

"Suomen taloudessa on laskusuhdanteesta huolimatta rauhallista. Asuntorakentaminen sen sijaan on poikkeuksellisen vaikeassa tilanteessa. Tarve uusille asunnoille säilyy heikosta suhdanteesta ja viime vuosien hyvästä asuntorakentamisen tasosta huolimatta. Nyt tarvitaan poliittisia päätöksiä riittävän asuntotuotannon ja talouskasvun varmistamiseksi lähivuosille. Hyväksi todettuja keinoja löytyy."

## Hallituksen asukasjäsen

### Janne Hukkavaara

A-Kruunu Oy

"A-Kruunun hallituksen jäsenen rooli on keskeinen asukkaiden etujen valvonnassa ja yhtiön päätöksenteossa. On ensiarvoisen tärkeää, että asukkaiden näkökulmia tuodaan esiin hallituksen työskentelyssä. Perustelen tässä kirjoituksessa syitä siihen, miksi asukkaiden edustus yhtiön hallituksessa on tarpeellista ja mitkä ovat niitä asioita, joihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota hallituksen toiminnassa."

## Kehityspäällikkö

### Leena Oiva

A-Kruunu Oy

"A-Kruunun hiilineutraaliustavoite saavutettiin vuonna 2022 jo lähes 90-prosenttisesti vihreän energian hankinnan ansiosta. Tämä yhdistettynä uuteen, energiatehokkaaseen kiinteistökantaan tarkoittaa sitä, että arvoketjussa tapahtuvien kasvihuonekaasupäästöjen merkitys korostuu. Puurakentaminen on yksi vaikuttavimmista toimenpiteistämme rakennuttamisen päästöjen vähentämisessä."

## Toimitusjohtaja

### Jouni Parkkonen

KOVA ry:

"Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on toiminut 10 vuotta. Järjestö perustettiin virallisesti 29.8.2013 Helsingissä nimellä Kohtuuhintaisten vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA). KOVAN perustivat aikanaan 9 suurimman kaupungin omistamat vuokratalo-yhtiöt."

## Varatoimitusjohtaja

### Timo Reina

Kuntaliitto

"Kuntien rooli suomalaisessa yhteiskunnassa on perustavanlaatuisessa muutoksessa. Järjestämisvastuu sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palveluista siirtyi tämän vuoden alussa hyvinvointialueille. Tämän eräs seuraus oli se, että kuntakonsernien suhteellinen painoarvo asuntoyhteisöt mukaan lukien kasvoi merkittävästi."

## Senior advisor

### Hannu Penttilä

Apulaiskaupunginjohtaja Helsingissä (2008 – 2014) ja Vantaalla (2015 – 2021)

"Helsingin seutu on maamme ainoa metropoli. Yli puolentoista miljoonan asukkaan seutu on monella tavoin maamme talouden veturi. Palveluvaltaisen metropolialueen toimivuuden edellytys on kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus ja sujuva joukkoliikenne. Seudun tuhannet avoimet työpaikat täyttyisivät paremmin, jos voisimme tarjota seudun töihin tuleville kohtuuhintaisia asuntoja. Valtion tukemia asuntoja ei tarvita ainoastaan kaikkein huono-osaisimmille, vaan niitä tarvitsevat myös seudun yksityisen ja julkisen palvelun tehtäviin saapuvat työntekijät."

### **Apulaiskaupunginjohtaja**

**Tero Anttila**

Vantaa

"Valtion tukemalla asuntotuotannolla on Vantaalle suuri merkitys niin vantaalaisen hyvinvoinnin ja työvoiman varmistamisen kuin rakentamisen ja monipuolisten asuinalueiden kehittymisen kannalta."

### **Toiminnanjohtaja**

**Anne Viita**

Vuokralaiset ry

"Rauhallinen sekä turvallinen asuntoyhteisö on kaikkien asukkaiden oikeus, ja kotirauha kuuluu kaikille. Ajatus tuntuu itsestään selvälle ja niin sen pitäisi ollakin. Koti on paikka, jossa haluamme rentoutua ja rauhoittua. Aina tämä toive ei toteudu, ja silloin kohdataan ongelma."

### **Vanhempi tutkija**

**Anna Strandell**

Suomen ympäristökeskus

"Suomalaiset ovat yleisesti ottaen tyytyväisiä asumiseensa. Asteikolla 1–10 suomalaiset antavat asunnolleen ja asuinympäristölleen keskimäärin arvosanan 8,3. Suuria eroja talotyyppien ja erilaisten asuinympäristöjen välillä ei ole."

### **Tutkija**

**Tiia Sorsa**

Väestöntutkimuslaitos

Väestöliitto ry

"Muutama vuosi sitten Väestöliiton emeritusprofessori Osmo Kontula pohti A-Kruunulle kirjoittamassa blogissaan, millaisia yhteyksiä asumisen tukemisella ja Suomen putoavalla syntyvyydellä on. Kontula epäili, että kohtuuhintaisten perheasuntojen puute selittää osaltaan syntyvyyden laskua: kun erityisesti nuorilla ei ole varaa vaihtaa isompaan asuntoon, lapset eivät – kirjaimellisesti – mahdu heidän elämiinsä."

### **Standardisointipäällikkö, tuotepäällikkö**

**Tuuli Kunnas**

Rakennusteollisuus RT ry

"Rakennusteollisuus RT:n koostama ja lokakuussa 2023 julkaisema rakennusalan biodiversiteettiekartta 2030 kuvaa niin rakennusalan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen kuin esittelee keinoja, joilla ala voi osallistua luontokadon pysäyttämiseen. Tavoite on, että rakennusala osallistuu luontokadon pysäyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden elvyttämiseen, jotta vuoteen 2030 mennessä luonto on näkyvästi ja mitattavasti elpymässä."

# Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2023

## A-Kruunun tehtävät

**A**-Kruunu Oy on valtion omistama ympäristöministeriön ohjauksessa toimiva erityistehtäväyhtiö. A-Kruunun tehtävänä on rakennuttaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulla ja muilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Rakennuttamisen perusteena on kohtuuhintaisten asuntojen merkittävä ja pitkäaikainen tarve seudulla. A-Kruunu edistää myös puurakentamista, uusia innovaatioita, vähähiilisyttä ja kiertotaloutta. Lisäksi Suomen hallitus on määrittänyt omistajapoliittisella periaatepäätöksellä omistajaohjauksessa olevien yritysten painopisteiksi ilmastoasiat, digitalisaation ja TKI:n sekä yritysvastuun integroimisen liiketoimintaan.

Tavoitteena on, että vuosittain rakennutetaan 800 asuntoa, joista pääosa on Helsingin seudulla ja muut muilla suurimmilla kasvuseuduilla. Tavoitteessa otetaan kuitenkin huomioon suhdanetilanne ja ensisijaisesti kohteiden toteutettavuus.

## Yleistä toimintaympäristöstä

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä jatkui edelleen vilkkaana vuonna 2023. Vaparaohitteiset vuokrat nousivat vuoden 2023 loka-joulukuussa 2,0 prosenttia koko maassa vuositasolla. Pääkaupunkiseudulla vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat 0,1 prosenttia vuodessa. ARA-vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,8 ja muualla Suomessa 3,0 prosenttia.

Vuonna 2023 aloitettiin noin 20 000 asunnon rakentaminen, kun vuonna 2022 aloituksia oli 37 000. ARA:n mukaan vuonna 2023 aloitettiin 3 880 pitkän korkotuen normaalin ARA-vuokra-asunnon rakentaminen, mikä on noin 76 prosenttia enemmän kuin vuonna 2022.

Markkinaehtoisen asuntorakentamisen aloitukset loppuivat lähes kokonaan vuoden 2023 aikana ja tästä johtuen rakennuskustannusten kallistuminen pysähtyi, rakennusliikkeiltä vapautui resursseja ARA-tuotantoon, mikä kasvatti urakoitsijoiden tarjoushalukkuutta ja laski tarjousten hintoja. ARA-tuotannon rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 0,4 prosenttia ja koko maassa 1,0 prosenttia vuositasolla. Yleinen rakennuskustannusten nousu joulukuussa 2023 oli 1,1 prosenttia vuoden takaisesta.

Asuinkerrostalojen ylläpidon kustannukset nousivat 4,8 prosenttia vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä verrattuna vuoden takaiseen.

12 kuukauden euribor nousi vuoden alun noin 3,3 prosentista korkeimmillaan noin 4,2 prosenttiin, mutta laski vuoden lopussa noin 3,5 prosenttiin. Inflaatio hidastui ja oli joulukuussa 3,6 %.

*Yleistä toimintaympäristöstä -osan tilastotiedot Tilastokeskuksen mukaan, paitsi ARA-tuotannon osalta ARA:n mukaan, jos muuta lähde ei mainittu ja korkojen osalta Suomen pankin mukaan.*

## Olennaiset tapahtumat tilikaudella

(suluissa vuoden 2022 luku)

### Hankkeiden kehittäminen ja rakennuttaminen

Toimintavuoden aikana aloitettiin 223 (235) asunnon rakentaminen. Vuoden 2023 lopussa rakenteilla oli yhteensä 394 (429) asuntoa.

#### Rakenteille lähteneet asuintalot 2023:

SOPIMUS-AJANKOHTA	ASUINTALO	ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ	URAKOITSIJA
Tammikuu	Konttinosurinkuja, Nihti, Helsinki	25	TNRak Oy *
Elokuu	Tulistimenkatu, Keski-Pasila, Helsinki	44	Tencon Oy
Joulukuu	Reuharinviihta, Niemenranta, Tampere	46	YIT Suomi Oy
Joulukuu	Teräsmuorin raitti 3, Vahva-Jussi, Lahti	38	Hartela Etelä-Suomi Oy
Joulukuu	Uraniankatu, Hangonsilta, Hyvinkää	45	Hartela Etelä-Suomi Oy
Joulukuu	Suorannankatu, Lamminpää, Tampere	25	Arkta Rakennus OyOy
		<b>223</b>	

Toimintavuoden aikana valmistui 257 (579) asuntoa.

\* TNRak on asetettu konkurssiin ja kohteelle on aloitettu uuden urakoitsijan kilpailutus.

#### Valmistuneet asuintalot 2023:

SOPIMUS-AJANKOHTA	ASUINTALO	ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ
Helmikuu	Kiannonkatu, Leppävaara, Espoo	46
Helmikuu	Pasilankatu, Pasila, Helsinki	71
Heinäkuu	Teräsmuorin raitti 1, Vahva-Jussi, Lahti	37
Syyskuu	Rantakylänraitti, Santalahti, Tampere	40
Marraskuu	Jouhisarankuja, Klaukkala, Nurmijärvi	63
		<b>257</b>

A-Kruunu toteutti uudet toimitilansa Pasilankatu 13 -kohteeseen rakennettuun liiketilaan.

A-Kruunu oli mukana konsortiossa, joka voitti Tampereen Hiedanrannan Pohjoiskortteleiden toisen tonttikilpailun. Konsortion muut osapuolet olivat NCC Suomi Oy ja Settlementtiasunnot Oy. Konsultteina toimivat Harristo Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

### Asuntojen vuokraus ja kiinteistöjen ylläpito

Yhtiöllä oli vuoden lopussa omistuksessaan 48 (44) asutuskohdetta, joissa on yhteensä 2878 (2609) asuntoa. Kiinteistöt sijaitsevat Helsingin seudulla, Lahdessa, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Porvoossa.

Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kertomusvuonna 99,6 % (99,6 %) ja vaihtuvuus 23,3% (18,7 %). Valmistuneiden kohteiden asuntojen kysyntä oli suurta.

Kertomusvuonna toteutettiin asiakastytyväisyystutkimus. Viidentoista kysymyksen vastausten keskiarvo oli 3,78/1-5 (3,82/1-5) ja nettosuositusindeksi oli 42 (51) (NPS).

Asukasvalinnassa toteutettiin hyviä asukasvalintaperiaatteita osoittaen asunnot kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta.

A-Kruunun asukashallintojärjestelmä toimi suunnitelmien mukaisesti. Asukkaiden kanssa pyritään jatkuvaan ja avoimeen keskusteluun, ja asukasyhteistyön kehittäminen on tärkeä tavoite.

### **Talouden hallinta**

Tilikauden aikainen inflaatio vaikutti hoitokulujen kasvuun. Lisäksi A-Kruunun rahoitusrakenteen vuoksi lainojen korkojen nousu kasvatti huomattavasti korkokulujen määrää.

A-Kruunu on ostanut tilikauden aikana kahden yhtiön osakekannat, Asunto Oy Tampereen Valonkajon (3363497-4) ja Asunto Oy Tampereen Satamanvartijan (3363511-7). Yhtiöt tullaan sulauttamaan A-Kruunuun tilikauden 2024 aikana.

### **Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen**

Yhtiön toiminta alkuvuonna on ollut suunnitelmien mukaista.



## Kehitystoiminta

A-Kruunun kehitystyön tavoitteena on tukea yrityksen ja koko alan kehitystä ja mahdollistaa uusien innovaatioiden käyttöönottoa. A-Kruunulla on vuosittain käynnissä useita kehityshankkeita. Innovaatiotoiminnan etusijalla ovat omistajan antamat erityistehtävät vähähiilisyiden, kiertotalouden ja puurakentamisen edistämiseksi. Seuraavat kehityshankkeet olivat käynnissä vuonna 2023:

TEEMA	KEHITYSHANKKEEN SIJAINTI	TILANNE VUODEN LOPUSSA
Energian kulutuksen ja rakentamisen päästöjen vähentäminen ja muunneltavuuden parantaminen (tonttikilpailu)	Tampere Hiedanranta	Suunnitteilla
Arjen muuttuvien tarpeiden huomioon ottaminen asuntotuotannossa	Helsinki Malminkartano	Lähdössä suunnitteille
Viherrakentamisen koehanke, Vihreistä Vihrein Vuosaari	Helsinki Vuosaari	Suunnitteilla
Asuntoreformikilpailu, puukerrostalorakentaminen	Helsinki Postipuisto	Rakenteilla
Asuntojen älykäs yhdistäminen/jakaminen	Helsinki Verkkosaari	Rakenteilla
Ryhmävuokraus (yhteisöasuminen)	Helsinki	3 kohdetta, joista 2 valmista ja 1 rakenteilla
Energiasuunnittelu		Projektin kesto 05/2022–05/2023

## Arvio taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

(suluissa vuoden 2022 luku)

Yhtiön liikevaihto vuonna 2023 oli 28,0 M€ (20,3 M€) ja taseen loppusumma 31.12.2023 oli 600,2 M€ (559,8 M€). Keskenäisten rakennushankkeiden väheneminen näkyy kirjatussa rakennuttamispalkkiossa, 1,1 M€ (1,8 M€).

Vuoden aikana aloitettiin uudisrakennushankkeet, joiden hankinta-arvo on 52,3 M€ (54,9 M€). Hankkeet rahoitetaan korkotukilainalla, käynnistysavustuksella ja omalla rahoituksella.

Olemassa olevan asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin 1,2 M€ (0,7M€).

Tilikauden aikana purettiin vanhaa asuintalovarausta 0,3 M€ (0 M€). Uutta asuintalovarausta kirjattiin 0 M€ (0,3 M€). Poistoeroa purettiin 1,5 M€. Edellisenä vuonna poistoeroa kirjattiin 1,7 M€.

A-Kruunu Oy:n tilikauden voitto oli 212 526,91 € (1 626,84 €).

	2023	2022
Oman pääoman tuottoprosentti	-1,7	2,7
Omavaraisuusaste	15,0	16,3

# Hallinto

## Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet seuraavat henkilöt vuonna 2023:

### **23.3.2023 saakka**

Matti Vatiilo, pj.  
Teppo Salmikivi, vpj.  
Mia Rainio  
Jaana Parviainen  
Malviina Peltonen  
Jannica Aalto

### **28.3.2023 lähtien**

Matti Vatiilo, pj.  
Teppo Salmikivi, vpj.  
Kalevi Mannermaa (entinen Janne Hukkavaara)  
Malviina Peltonen  
Johanna Korpi  
Jannica Aalto

Hallitus piti vuoden aikana 8 kokousta ja yhden strategian suunnittelukokouksen.

## Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut EMBA, arkkitehti  
Jari Mäkimattila.

## Yhtiön tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Markku Sohlman.

## Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.3.2023.

## Omistus

Yhtiön koko osakekanta, 50 640 osaketta, on valtion omistuksessa. A-Kruunu Oy on valtion erityistehtävayhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Yhtiön omistajaohjauksesta vastaa ympäristöministeriö.

## Henkilöstö

Toimintavuoden aikana henkilöstön lukumäärä oli keskimäärin 34 (35).

HENKILÖSTÖKULUT	2023	2022
Palkat	2 440 621,27	2 221 779,49
Palkkiot	106 597,46	113 958,00
Eläkekulut	427 720,37	409 859,91
Muut henkilösivukulut	95 710,57	54 236,60
Yhteensä	3 070 649,67	2 799 834,00

## Palkitsemispolitiikka, toteutunut palkitseminen

Palkitsemispolitiikassa noudatetaan valtion omistajapolitiikkaa koskevaa valtioneuvoston periaatepäätöstä 8.4.2020. Palkitsemispolitiikan tavoitteena on tukea yhtiön strategisten tavoitteiden saavuttamista ja pitkäjänteistä arvon nousua.

Palkitsemisjärjestelmän (STI) ansaintajakso oli kalenterivuosi 2023. Järjestelmän mittarit vastasivat A-Kruunun strategiaa tavoitteita. A-Kruunun vastuullisuusohjelman tavoitteita on integroitu palkitsemisjärjestelmän mittareihin.

## Yritysvastuu

A-Kruunussa on käytössä vastuullisuusohjelma ja -raportointi. Yritysvastuusta raportoidaan vuosikertomuksen yhteydessä.

A-Kruunussa on tunnistettu kaksoisolennaisuuden periaatetta noudattaen yhteensä 12 näkökulmaa, joiden ympärille vastuullisuustyö rakentuu. Tunnistetut näkökulmat on määritelty yhteiskuntaan ja sitä kautta toimintaamme vaikuttavien globaalien muutosvoimien ja sidosryhmien muuttuvien odotusten kautta. Lisäksi vastuullisuustyö on linkitetty YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin, joita on 17 ja joista erityisesti 7:n tavoitteen saavuttamista voidaan A-Kruunun omalla toiminnalla edistää.

Vastuullisuustyön fokusalueet on jaettu kolmeen eri teemaan; viihtyisää asumista asukkaita kuunnellen, ympäristötehokasta rakentamista ja vastuullista liiketoimintaa läpi arvoketjun. Kaikille teemoille on laadittu tiekartta, joka linjaa vastuullisuustyön tavoitteet vuosille 2023-25.

A-Kruunussa otettiin käyttöön vastuullisuus ja kestävä kehitys ulkoisessa viestinnässä -suunnitelma ja -vuosikello vuonna 2021, vähähiilisyden toimenpideohjelma sekä luonnon monimuotoisuuden edistämisen suunnitelma vuonna 2023.

Vuonna 2023 otettiin käyttöön WWF:n Green Office toiminnanohjausjärjestelmä ja saatiin Green Office -sertifikaatti uusiin toimitiloihin.

## Riskien hallinta

A-Kruunussa riskit on jaoteltu seuraaviin luokkiin:

- strategiset
- operatiiviset
- taloudelliset
- hankkeisiin ja kiinteistöihin liittyvät
- vahinkoriskit

Strategiset, operatiiviset ja taloudelliset riskit arvioidaan ja niiden hallinta suunnitellaan vuosittain strategiaprosessin yhteydessä sekä aina tarpeen vaatiessa. Hankkeisiin liittyvät riskit arvi-

oidaan ja niiden hallinta suunnitellaan ko. hankkeisiin liittyviä hallituspäätöksiä valmisteltaessa ja tehtäessä. Hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet ovat osa riskienhallintaa.

Korkojen nousu on merkittävä toteutunut riski. Nousuun vastaamiseksi on laadittu pidemmän tähtäimen toimintasuunnitelma. Olevan asuntokannan vuokria on korotettu ja uusissa kohteissa alkuvuokra määritellään aiempaa korkeammalle tasolle.

Riski sopimuskumppaneiden joutumisesta taloudellisiin vaikeuksiin on kasvanut yleisen markkinatilanteen vaikeutuessa ja konkurssien lisääntyessä. Riskiä pyritään hallitsemaan mm. rakennuttamisessa urakkakilpailujen osallistumiskriteerien kiristyksillä ja seuraamalla muutoksia sopimuskumppaneiden riskitasossa jatkuvasti. Vuokralaisten lisääntyneisiin maksuvaikeuksiin pyritään reagoimaan mahdollisimman nopeasti.

Rahoituksessa yhdellä lainojen tarjoajalla on erittäin suuri markkinaosuus, mikä voi jossain tilanteessa olla riski.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

RT:n arvion mukaan asuntoaloitukset ovat noin 19 000 asunnon luokkaa vuonna 2024 ja asuntorakentamisen volyymi kääntyisi hienoiseen kasvuun vuonna 2025. Asuntoaloitukset painottuvat kasvukolmion alueelle.

RT arvioi, että vuonna 2024 aloitetaan noin 8500 ARA-asunnon rakentaminen.

Toteutuneet vuokrankorotukset, muiden elinkustannusten nousu, lomautusten ja työttömyyden lisääntyminen sekä sosiaaliturvan leikkaukset tulevat heikentämään vuokralaisten maksukykyä ja lisäämään vuokrasopimusten irtisanomisia, vaihtoja pienempiin asuntoihin ja maksuhäiriöitä. Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä tulee pysymään korkealla tasolla, ja niillä tulee olemaan merkittävä rooli pieni- ja keskituloisten työntekijöiden asumisessa suurimmilla talousalueilla, segregaatian ehkäisemisessä ja pitkäaikaisasunnottomuuden torjunnassa.

Arvioimme, että A-Kruunun hyvän sijainnin omaavat, hyväkuntoiset ja edelleen kohtuuhintaiset vuokra-asunnot tulevat olemaan kysytyjä jatkossakin. Arvioimme vuoden 2024 maltillisen, keskimäärin 3,96 prosentin vuokrankorotuksen tukevan käyttöasteen pysymistä korkealla tasolla. Aloitusmahdollisuudet vuonna 2024 ovat pääosin neuvottelu-urakoita. Arvio vuoden aloituksesta on noin 300 asuntoa, mutta määrä voi nousta tai laskea riippuen neuvottelujen onnistumisista. Useiden hankkeiden ja hankeaihioiden asemakaavat ovat tulleet lainvoimaisiksi, joten kaavoitustilanne ei enää merkittävästi vaikuta aloitusmahdollisuuksiin. Valmistuvia asuntoja vuonna 2024 on 197. Vuosien 2025 - 2026 tuotantomahdollisuudet ovat melko hyvät sekä tonttien/projektien määrän että sijaintien puolesta. Rakennusliikkeiden hankkeita on paljon tarjolla. Ennusteemme 2025 - 2027 mukaan yhtiön taloudellinen kehitys tulee säilymään vakaana.

## Hallituksen esitys vuoden 2023 tilinpäätöksestä

Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä on, että tilikauden voitto 212 526,91 € (1 626,84 €) kirjataan kertyneisiin voittovaroihin ja että osinkoa ei jaeta.

# Tuloslaskelma

	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Liikevaihto	28 000 782	20 293 992
Henkilöstökulut	-3 070 650	-2 799 834
Rakennuttamispalkkiot	1 138 081	1 782 170
Poistot ja arvonalentumiset	-6 923 948	-5 024 388
Muut kulut	-12 145 121	-9 475 494
Liikevoitto	6 999 144	4 776 446
Rahoitustuotot ja -kulut	-8 556 316	-2 669 194
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-1 557 172	2 107 253
Tilinpäätössiirrot ja verot	1 769 699	-2 105 626
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>212 527</b>	<b>1 627</b>

# Tase

VASTAAVAA	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	2 111	4 709
Aineelliset hyödykkeet	534 785 701	497 800 076
Sijoitukset	9 533	190 133
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>534 797 345</b>	<b>497 994 918</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Pitkäaikaiset saamiset	2 867 534	2 863 285
Lyhytaikaiset saamiset	484 387	319 933
Rahoitusarvopaperit yhteensä	51 241 074	44 440 458
Rahat ja pankkisaamiset	10 829 376	14 132 773
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>65 422 372</b>	<b>61 756 450</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>600 219 717</b>	<b>559 751 369</b>

VASTATTAVAA	31.12.2023	31.12.2022
<b>Oma pääoma</b>	<b>81 089 515</b>	<b>80 876 988</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>11 051 017</b>	<b>12 819 217</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	491 721 940	453 333 556
Lyhytaikainen vieras pääoma	16 357 244	12 721 607
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>508 079 185</b>	<b>466 055 164</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>600 219 717</b>	<b>559 751 369</b>