

 kojamo

22
Vuosikertomus

Sisällys

LIIKETOIMINTA

Avainluvut 2022

Vuoden kohokohdat

Toimitusjohtajan katsaus

Vuokra-asumisen kysyntä ja väestönkasvu jatkuvat

Strategiamme 2020–2023

Edistyminen strategiatavoitteissa

Liikevaihdon kasvun vuosi

Kojamon arvonluontimalli

Miksi sijoittaa Kojamoon?

VASTUULLISUUS

Vastuullisuuden avainluvut 2022

Luomme parempaa kaupunkiasumista vastuullisesti

3	Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmätyö	25
4	Sitoumukset vastuullisuustyön keskiössä	28
5	Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	29
6	Vastuullisuusohjelma toiminnan tiennäyttäjänä	32
8	Vastuullisuusohjelma	33
11	Kestävien kaupunkien rakentaja	34
12	Paras asiakaskokemus	41
14	Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	49
18	Vastuullinen yrityskansalainen	56
19	Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	63
21	Vastuullisuuden tunnusluvut	66
22	Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	76
23	GRI-indeksi	79
	Riippumaton varmennusraportti	86



Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitus-yhtiö ja yksi suurimmista investoijista Suomessa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Lumo-brändimme tarjoaa ympäristöystävällistä asumista ja palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta.

LIIKETOIMINTA	3
Avainluvut 2022	4
Vuoden kohokohdat	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Vuokra-asumisen kysyntä ja väestönkasvu jatkuvat	8
Strategiamme 2020-2023	11
Edistyminen strategiatavoitteissa	12
Liikevaihdon kasvun vuosi	14
Kojamon arvonluontimalli	18
Miksi sijoittaa Kojamoon?	19



Avainluvut 2022



1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta


Vuoden kohokohdat


Helmikuu

8.2. | Sovimme 49 asunnon rakentamisesta Tampereelle. → 


22.2. | Sovimme 84 asunnon rakentamisesta Turkuun. → 

Maaliskuu

1.3. | Puotilan vanha ostoskeskuksen Green Deal -purku ylitti 70 % hyötykäyttöastetavoitteen. → 

2.3. | Tarjosimme apua ukrainalaisten hätämajoitukseen. → 


15.3. | Sovimme Helsingin Bulevardi 31:n Uuden ja Vanhan Kemian 77 vuokra-asunnon rakentamisesta. → 

31.3. | Toteutimme 300 M€:n EMTN-ohjelman alla tarjottavan vihreän joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun. → 

Huhtikuu


25.4. | Sovimme 178 asunnon rakentamisesta Espooseen. → 

Toukokuu

4.5. | Kasvatimme vastuullisen asumisen palveluvalikoimaamme ja julkaisimme Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun ja hiilijalanjälkitestin. → 


30.5. | Julkaisimme ensimmäisen Green Bond Impact -raportin. → 

Kesäkuu

23.6. | Sovimme 942 asunnon ostosta. → 

27.6. | Sovimme 141 asunnon ostosta. → 

Heinäkuu

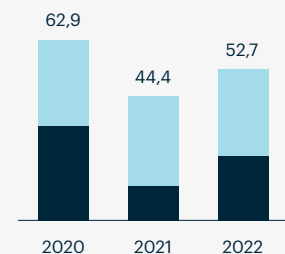
1.7. | Ensimmäiset asukkaat muuttivat Lumo One -pilvenpiirtäjään. → 

Lokakuu

6.10. | Osallistuimme Astetta alemmas -energiansäästökampanjaan. → 

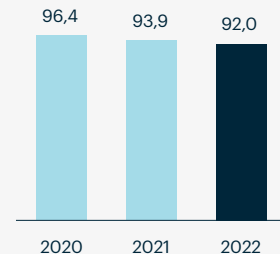
Taloudellinen kehitys

Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta (M€)

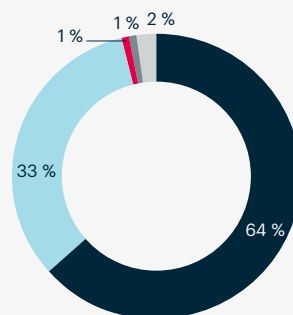


● Ajanmukaistamisinvestoinnit
● Korjaukset

Taloudellinen vuokrausaste (%)

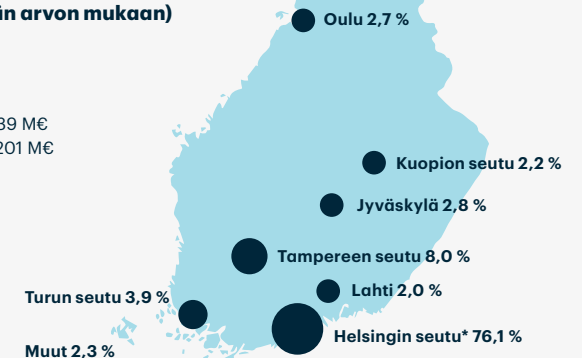


Konsernin lainajakauma 31.12.2022 (%)



● Joukkovelkkakirjalainat, 2 339 M€
● Lainat rahoituslaitoksilta, 1 201 M€
● Korkotukilainat, 27 M€
● Yritystodistukset, 31 M€
● Muut lainat, 81 M€

Kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2022 (käyvän arvon mukaan)



* Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Toimitusjohtajan katsaus

Saavutimme strategian mukaiset tavoitteemme niin kasvun kuin kannattavuuden osalta. Kaupungistuminen lähti elpymään koronarajoitusten poistuttua. Vuoden aikana vuokrausasteemme kääntyiikin kasvuun ja vuokralaisten vaihtuvuus lähti pienentymään. Laajensimme myös lisäpalvelutarjontaamme asukkaille.

Vuokramarkkinoiden tilanne parani sen jälkeen, kun pitkään vallinnut koronapandemiasta johtuva epävarmuus alkoi hälvetä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuokrausasteemme on palautunut jo lähes pandemiaa edeltävälle tasolle. Pääkaupunkiseudulla suunta kääntyi positiiviseksi hieman viiveellä. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n syksyllä julkaisema väestöennuste 2021–2040 luo kuvaa tulevastakin kehityksestä: sen mukaan kaupungistuminen jatkuu, perinteisen kasvukolmion merkitys vahvistuu entisestään, ja alueelliset erot kasvavat. Väestöennuste vahvistaa omaa käsitystämme siitä, että pitkän aikavälin trendit ovat yhä validit, ja että muuttoliike tulee jatkumaan.

Saavutimme strategian mukaiset tavoitteemme ja investoimme yhteensä yli 500 miljoonaa euroa. Aloitimme vuoden aikana 477 asunnon rakentamisen ja vuoden lopussa rakenteilla oli 1 804 asuntoa. Vuoden aikana valmistui 1 348 asuntoa. Onnistuimme kasvattamaan asuntoportfoliotamme merkittävästi, kun ostimme kesällä yhteensä 985 asuntoa. Uudiskohdeinvestointiemme lisäksi meillä on käynnissä myös konversiohankkeita, joissa entisiä Metropolian tiloja muunnetaan asunnoiksi. Näistä ensimmäisenä käynnis-

tyivät Uuden ja Vanhan kemian rakennustyöt Helsingin Bulevardilla vuoden 2022 alussa. Lisäksi Suomen ensimmäinen vuokra-asumiskäytössä oleva pilvenpiirtäjä Lumo One valmistui kahdessa vaiheessa Helsingin Kalasatamaan. 120 metriä korkeassa tornitalossa on yhteensä 291 asuntoa 31 kerroksessa. Talon 29. kerroksessa sijaitsevat lasitetut näköalaterassit, saunatilat ja asukkaiden käytössä olevat monikäyttöiset yhteistilat sekä erikseen vuokrattava juhlatila.

Vuoden toisella puoliskolla toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset kuten korkojen voimakas nousu, ennätysnelisen nopeaksi kiihtynyt inflaatio sekä lisääntynyt taloudellinen epävarmuus alkoivat näkyä selvemmin rakentamisen volyymeissa. Näkyvyys heikkeni ja tämän vuoksi pidättäydymme toistaiseksi uusista investointipäätöksistä. Päätös koskee uusia kehityshankkeita ja käynnissä olevat kehitys-investoinnit ovat edenneet suunnitellusti. Meille on tärkeää säilyttää vahva tase ja ylläpitää hyvät valmiudet tarttua mahdollisesti tuleviin houkutteleviin mahdollisuuksiin.

Vahva, hyvin hoidettu tase sekä monipuolinen rahoitus-rakenne ovat aina olleet olennainen osa strategiaamme toteuttamisessa. Näiden merkitys korostui entisestään rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden lisääntyessä viime vuonna. Laskimme alkuvuodesta liikkeeseen toisen vihreän joukkovelkakirjalainan ja tämän lisäksi teimme useita rahoitusjärjestelyitä pankkien kanssa varmistaaksemme hyvän likviditeettiaseman myös jatkossa. Korkea suojausasteemme vähentää nousevien korkojen vaikutusta rahoituskuluihimme.



Laajensimme vuoden 2022 aikana lisäpalvelutarjontaamme asukkaille. Verkkokauppaostosten määrän kasvaessa olemme laajentaneet asukkaiden käytössä olevien pakettiautomaattien verkostoa merkittävästi. Olemme myös tuoneet My Lumo -palveluun useille paikkakunnille uusia paikallisia palvelukumppaneita, jotka tarjoavat muun muassa asennus- ja siivouspalveluita.

Joulukuussa julkistimme organisaatiouudistuksen, joka astui voimaan vuodenvaihteessa. Perustimme uuden asiakaskokemus-, markkinointi- ja viestintäfunktion ja tavoitteemme on johtaa asiakaskokemusta ja sen kehittämistä yhtenä kokonaisuutena. Uskon, että yhdistämällä asiakasymmärryksen ja asiakaskokemuksen arjen tekemiseemme yhä syvemmin, samoin kuin omien yhteistyökumppanien toimintaan, tulemme luomaan yhä parempaa Lumo-asiakaskokemusta.

Toimimme sektorilla, jonka ympäristövaikutukset ovat merkittävät muuan muassa CO₂-päästöjen muodossa: asumisen osuus keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljestä on noin neljännes ja toisaalta rakentaminen ja rakennettu ympäristö aiheuttavat noin 40 prosenttia hiilidioksidipäästöistä globaalilla tasolla. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovatkin yksi kuudesta strategisesta painopistealueestamme.

Olemme jatkaneet vastuullisuustyötä vastuullisuusohjelmamme 2020–2023 mukaisesti ja edenneet kohti tavoitteitamme; kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiili-neutraali vuoteen 2030 mennessä. Energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden lisäksi vuoden 2022 isoja avauksia ovat olleet uuden Nollaa lämmityksen hiilijalanjäljesi -palvelun ja asukkaille suunnatun hiilijalanjälkitestin lanseeraaminen. Olemme myös osallistuneet valtakunnalliseen Astetta alemmas energiansäästö-

kampanjaan ja toteuttaneet mittavan viestintäkampanjan, jolla olemme kannustaneet asukkaitamme sähkönsäästämiseen käytännön neuvojen kautta.

Ilmastomuutokseen liittyvien riskien liiketoimintavaikutusten mitigointi sekä siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan tulevat jatkossakin olemaan vastuullisuustyömme fokus-alueet. Taksonomiaraportointi toimii hyvänä ajurina tässä työssä. Yhä enenevässä määrin kehitämme työtämme myös sosiaalisen vastuun alueella sekä arvioimme toimintamme vaikutuksia arvoketjussamme.

Pitkäjänteinen panostuksemme yrityskulttuurimme kehittämiseksi eteni, kun jatkoimme johtamisen portaiksi kiteytetyn johtamiskulttuurimme vahvaa todeksi elämistä. Uudenlaiseen johtamiskulttuuriin linkittyy valmentavan johtamisotteen vahvistaminen arjessa. Esihenkilöiden koulutuksen oppeja on viety entistä vahvemmin koko työyhteisöön ja itsensä johtamiseen. Valmentavan johtamiskulttuurin juurruttamista jatketaan tänä vuonna. Johtamisen kehittäminen näkyi jo edellisenä vuonna henkilöstötutkimuksessa, jossa esihenkilötyön osa-alue nousi palautteiden perusteella koko tutkimuksen vahvimaksi teemaksi. Sama trendi jatkui vuonna 2022.

Pärijäsimme viime vuonna hyvin haasteellisessa ympäristössä ja haluankin kiittää työntekijöitämme erinomaisesta työstä. Lämmin kiitos myös kaikille asiakkaille, yhteistyökumppaneille sekä osakkeenomistajille luottamuksesta Kojamoa kohtaan.

Jani Nieminen

Toimitusjohtaja



Vuokra-asumisen kysyntä ja väestönkasvu jatkuvat

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainassa on heikentänyt Suomen talousnäkymiä ja taloudellinen epävarmuus on jatkunut. Sota on nostanut energian hintoja, mikä on kiihdyttänyt myös muiden kulutushyödykkeiden hintojen nousua. Korkojen nousu on ollut nopeaa ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus jatkuu edelleen.

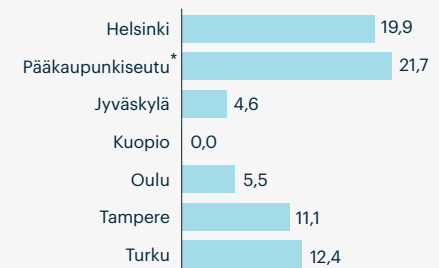
COVID-19-pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Koronarajoitusten purku on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää, ja vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun. Pitkään kestänyt pandemia vaikutti vuokrausasteeseemme vielä vuoden alkupuolella. Maaliskuussa purettujen koronarajoitusten jäljiltä työperäisen muuttoliikkeen käynnistyminen ja opiskelijoiden paluu yliopistokaupunkeihin tapahtuivat viiveellä.

MDI:n syyskuussa 2022 julkaiseman väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu, perinteisen kasvukolmion merkitys vahvistuu entisestään ja alueelliset erot kasvavat. Alueellinen eriytyminen ja erilaistuminen ovat kuitenkin pikemminkin kiihtymässä kuin tasoittumassa ja mikrosijainnin ja solmupisteiden merkitys korostuu.

MDI:n väestöennusteessa on esitetty neljä kasvun skenaariota. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 11–22 prosenttia vuosina 2021–2040. Myös Turku ja Tampere kasvavat kaikissa neljässä skenaariossa yli 10 prosenttia. Väestöennusteen mukaan työikäistä väestöä kasvattaa maahanmuutto.

Nordean syyskuussa julkaiseman Asuntomarkkinakatsauksen mukaan rakentamisen hidastuminen vähentää asuntotarjontaa ensi vuodesta alkaen. Korkojen nousu näkyy myös omistusasujien kuluissa, mikä tekee vuokralla asumisesta suhteellisesti houkuttelevampaa. Nordean mukaan väestönkasvu on jälleen piristynyt pääkaupunkiseudulla, mikä osaltaan tukee vuokrakysyntää. Meillä valmistui 1 348 Lumo-kotia ja tämän lisäksi ostimme 985 asuntoa. Katsauskauden lopussa rakenteilla oli 1 804 asuntoa.

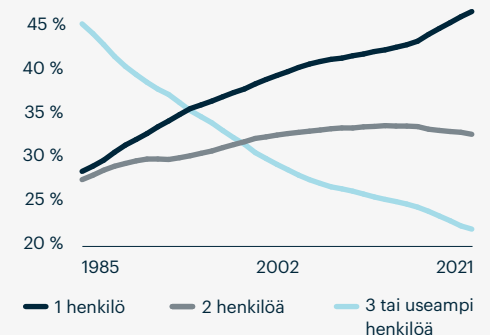
Väestön kasvuennuste 2021–2040 (%)



* Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

Lähde: MDI, väestöennuste 2040

Kotitalouksien koon kehittyminen, (prosenttiosuus kaikista kotitalouksista)



Lähde: Tilastokeskus

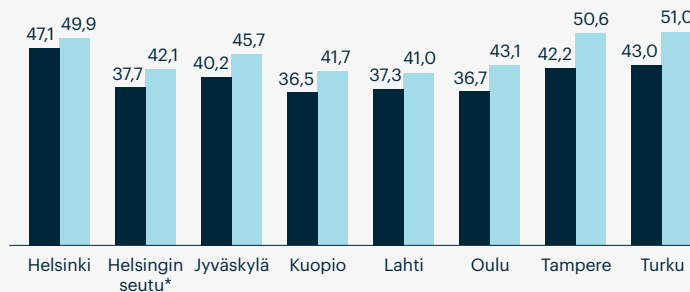
Vuokralla asuminen on omistusasumista joustavampaa ja korkokustannusten noustessa myös houkuttelevampaa. Asunnon vuokraaminen tarjoaa monelle mahdollisuuden asua haluamallaan asuinalueella. Väestön ikääntyessä ja yhden tai kahden hengen kotitalouksien määrän kasvaessa yksiöiden ja kaksioiden kysyntä kasvaa. Asunnoistamme 73 prosenttia on yksiöitä tai kaksioita.

Uusien asuntoaloitusten määrän arvioidaan laskevan selvästi, kuten olemme ennakoineet. Kiihtynyt inflaatio, energiakriisi, korkojen nousu sekä taantuman riski ovat heikentäneet rakennusalan näkymiä ja uusien omistus-asuntojen kysyntää. Erityisesti korkojen nousu on lisännyt epävarmuutta markkinassa. Vaikka taseemme on vahva, emme puuttuvan näkyvyyden takia toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä. Heikentyvät rakennusalan näkymät voivat luoda meille jatkossa houkuttelevia mahdollisuuksia. Seuraamme markkinatilannetta aktiivisesti, ja mikäli näkyvyys markkinoilla paranee, pystymme reagoimaan nopeasti.

Asuntoportfoliostamme yksiöiden ja kaksioiden osuus on noin

73 %

Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehittyminen
(prosenttiosuus kaikista kotitalouksista)

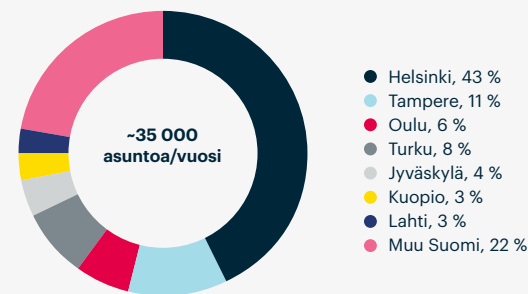


* Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

● 2010
● 2021

Lähde: Tilastokeskus

Asuntotuotantotarve 2020–2040 (%)



Lähde: VTT

CASE

Hyvin hoidettu tase suojaa meitä markkinoiden muutoksilta

Vahva, hyvin hoidettu tase on olennainen osa strategiaamme toteutusta. Se on suojannut meitä myös vuoden aikana ilmenneiden rahoitusmarkkinoiden epävarmuuksia vastaan. Olemme tehneet johdonmukaista ja pitkäjänteistä työtä taseemme hoidossa, mikä näkyy toimintaedellytyksiemme varmistamisessa myös epävarmassa markkinatilanteessa.

Lainojemme kesikustannukset ovat pysyneet vakaina, sillä olemme suojanneet suurimman osan rahoituksestamme kiinteäkorkoiseksi. Lainasalkun suojausaste vuoden lopussa oli 84 prosenttia ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,2 vuotta. Tästä syystä korkokustannuksemme eivät ole nousseet samaa tahtia markkinoilla nähdyn korkojen nousun kanssa. Lainojen keskikorko vuonna 2022 oli 1,9 prosenttia ja edellisvuonna 1,8 prosenttia sisältäen korkojohdannaiset.

Monipuolinen rahoitusrakenne tukee osaltaan riskienhallintaamme. Maksuvalmiutemme oli vuoden lopussa hyvä, eikä meillä ei ole lyhyellä tähtäimellä merkittäviä rahoitustarpeita. Rahat ja likvidit rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 223 miljoonaa euroa. Lisäksi meillä on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Laskimme maaliskuussa liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 4 vuotta ja sille maksetaan kiinteää 2,0 prosentin vuotuista korkoa. Kyseessä oli toinen tekemämme vihreä joukkovelkakirjalaina.

Meille on tärkeää, että yhtiöllä on pääsy monipuolisiin rahoituslähteisiin. Tästä osoituksena allekirjoitimme OP Yrityspankin kanssa lokakuussa 100 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 6 vuoden pituinen ja se vahvistaa maksuvalmiuttamme entisestään.

Joulukuussa allekirjoitimme Danske Bankin kanssa 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen, jolla jälleenrahoitettiin keväällä 2023 erääntyvä laina. Uuden luottosopimuksen maturiteetti on 3 vuotta kahdella vuoden jatko-optiolla. Molemmat rahoitussopimukset on sidottu Kojamon vastuullisuusohjelman tavoitteisiin ja ne osaltaan korostavat yhtiön sitoutumista vastuullisuusohjelmaan.



Strategiamme 2020–2023

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa

Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.



Strategiset painopisteet

- Paras asiakaskokemus
- Operatiivinen erinomaisuus
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- Vahva kasvu
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Uusiutuminen digitalisaatioratkaisuin

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.



Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen

Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen

Uudet teknologiat & digitalisoituminen

Yksilöllisyys & yhteisöllisyys

Ympäristö & kestävä kehitys

Edistyminen strategiatavoitteissa

Strategiamme avaintavoitteita ovat kasvu, kannattavuus, vakavaraisuus ja asiakastyytyväisyys. Ylsimme hyvin vuoden aikana strategiatavoitteisiimme.



Vahvaa kasvua strategiassamme mittaavat sekä liikevaihdon kasvu että vuosittaiset investoinnit. Liikevaihdon kasvu muodostuu kahdesta tekijästä: sekä asuntokannan että Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta. Like-for-Like-vuokratuottojen kasvuun puolestaan vaikuttavat sekä vuokrien korotukset että taloudellinen vuokrausaste. COVID-19-pandemiaan liittyvä epävarmuus sekä muuttoliikkeen väliaikainen hidastuminen ovat vuonna 2021 ja vuoden 2022 alussa heikentäneet taloudellista vuokrausastetta, joka puolestaan on heikentänyt Like-for-Like-vuokratuottojen kasvua ja tätä kautta liikevaihtoa.

Vuosittaiset investointimme ylittivät tavoitetasomme. Käynnistimme useita hankkeita ja ostimme kesällä lähes tuhannen asunnon portfolion. Rahoitus- ja investointimarkkinan epävarmuudesta johtuen ilmoitimme kuitenkin loppuvuonna pitäytyvämmme investoinneista toistaiseksi, kunnes näkyvyys markkinoilla selkenee.

[Tutustu sijoittajasanastoon täältä →](#)

Investointipäätöksiämme ohjaa kohteiden kannattavuus, sijainti sekä kohteen muut ominaisuudet. Investointiprosessillamme olemme onnistuneet luomaan kannattavaa kasvua. Tavoitteistamme kannattavuutta kuvaa kasvavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhde liikevaihtoon, jolla mitattuna ylitimme tavoitetasomme kirkkaasti. Meillä on tarkat kriteerit investoinneillemme niin kannattavuuden kuin sijainnin ja kiinteistön ominaisuuksien suhteen. Vuoden aikana markkinoilla on nähty rakennuskustannusten nousua. Käynnissä olevat hankkeemme ja esisopimuksemme on pääsääntöisesti tehty kiinteillä hinnoilla, joten rakennuskustannusten nousu ei ole heijastunut toimintaamme.

Vuonna 2022 investoinnit koostuivat investoinneista uudistuotantoon ja ostoista. Vuoden aikana aloitimme uusia hankkeita omalle tonttimaallemme ja ostimme hankkeita rakennusyhtiöiltä. Toinen tapa kasvaa on ostaa valmiita kiinteistöjä tai kiinteistöportfolioita. Vuonna 2022 ostimme yhteensä 985 asuntoa. Kolmas tapa kasvaa on muuttaa olemassa olevia kaupallisia kiinteistöjä vuokra-asunnoiksi. Merkittävin konversiohankkeemme on niin kutsuttu Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuus, jossa muutamme vanhoja oppilaitoskäytössä olevia kiinteistöjä vuokra-asunnoiksi. Hankekokonaisuuden ensimmäisten kohteiden rakentaminen käynnistyi vuonna 2022.

Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma vuonna 2022	Toteuma vuonna 2021	Strategia- tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	5,5	2,0	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	501,6	356,9	200–400
FFO/liikevaihto, %	38,9	39,1	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,7	37,7	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,3	49,0	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	45	20	40

* Laskentatapa on muuttunut raportointikaudella sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumaa vuodelle 2021 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

Syksyllä teimme päätöksen, että emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä johtuen markkinoiden kasvaneesta epävarmuudesta. Haluamme tällä päätöksellä varmistaa, että taseemme pysyy vahvana. Lisäksi haluamme säilyttää kyvyn hyödyntää markkinassa myöhemmin avautuvia mahdollisuuksia.

Kasvamme ollaksemme entistä kannattavampia. Tätä mittaamme kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteella liikevaihtoon, jossa tähtäämme yli 36 prosentin tasoon. FFO kuvaa operatiivista kassavirtaa, sillä siinä ei oteta huomioon muutoksia sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa. Tällä mittarilla olimme tavoitteemme mukaisella tasolla.

Tärkeä kasvun mahdollistaja on vahva taseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme. Tätä kuvaamme sekä omavaraisuusasteella että Loan to Value (LTV) -mittarilla eli niin kutsutulla luototusasteella.

Tavoitteenamme on tarjota erinomaista asiakaskokemusta, ja tätä mittaamme nettosuositeluindeksin (NPS) avulla. Tavoitetasomme 40 ylittyi vuonna 2022. Olemme panostaneet vuoden aikana erityisesti asiakasrajapinnat ylittävään sisäiseen yhteistyöhön, mikä on tuottanut hyviä tuloksia. Päivitimme vuoden 2022 alusta myös NPS:n laskentatapaa kuvastamaan paremmin Lumo-kotien koko palvelukokonaisuutta. Aiemmin erikseen tarkasteltu digitaalinen NPS on nyt osa kokonais-NPS:ää. Muutoksella on ollut positiivinen vaikutus tunnusluvun kehitykseen.

[Lue lisää tekemästämme asiakastyöstä täällä →](#)



Liikevaihdon kasvun vuosi 2022

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Yhtiö tarjoaa vastuullista asumista ja asumiseen liittyviä palveluja Suomen kasvukeskuksissa. Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Liikevaihtomme jatkoi kannattavaa kasvuaan vuonna 2022.

Ostoina lähes 1 000 valmista asuntoa

Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo vuoden 2022 lopussa oli 8,2 (8,3) miljardia euroa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 39 231 (36 897) Lumo-vuokra-asuntoa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot ja kehityshankkeet sekä maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 99 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2022 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,6 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 77 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia. Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 1 671 (2 626) sijaitsee Helsingin seudulla ja 133 (49) Turussa ja Tampereella.

Ostimme 942 asuntoa sisältävän asuntoportfolion. Portfolio sisältää 13 korkeatasoista vuosina 2017–2021 valmistunutta kohdetta, joiden asunnoista 461 sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla, 191 Turussa ja 290 Jyväskylässä. Ostimme myös 43 vuokra-asuntoa Helsingin Töölöstä. Yhteensä ostimme 985 asuntoa.

Vuosi 2022 oli vahva asuntojen valmistumisen ja laadukkaiden uudiskohteiden vuosi. Lumo One on yksi ainutlaatuinen esimerkki valmistuneista kohteistamme. Muita valmistuneita kohteitamme ovat muun muassa Helsingin Pasilassa Triplan ja juna-aseman välittömässä läheisyydessä sijaitseva Tenderinlenkki 6, jonka kaikki asunnot täyttyivät heti vuokrauksen alussa. Helsingin Katajanokalle valmistui peruskorjauksesta Luotsikatu 1a. Luotsilinnan korttelissa sijaitseva rakennus on entinen vuonna 1938 valmistunut Pauligin kahvipahtimo, jossa nyt on yksilöllisiä, kauniisti uudistettuja Lumo-asuntoja.

Espooseen valmistui Niittykummuntien 12 B ja Henttaan Puistokatu 16. Kaikissa uusissa kohteissamme on huomioitu nykypäivän vaatimukset asumisen laadun ja ympäristön kannalta. Kiinteistösähkö, jolla lämmitetään talosaunat ja valaistaan yhteiset tilat sekä piha-alueet, on hiilineutraalia. Talojen lämmitysmuotona on kaukolämpö. Lisäksi energiankulutusta mitataan tuntitasoisesti ja vedenkulutusta seurataan huoneistokohtaisesti. Kaikki oman tuotantomme uudiskohteet toteutetaan lähes nollaenergiataloina.





Tavoitteena paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asiakaskokemuksen. Kehitämme jatkuvasti vuokrauksen, isännöinnin, asiakaspalvelun ja asumisneuvonnan osaamista. Vuonna 2022 otimme käyttöön isännöinnin kanssa yhdessä uudistetun isännöinnin pelikirjan ja vahvistimme vuokrauksen osaamista myynnin koulutuksella. Kehitimme hyvin tuloksin yhteistyötä huoltokumppaneiden kanssa tunnistaksemme entistä tehokkaammin alueita, joissa voimme parantaa asiakaskokemusta. Paransimme myös kykyämme toimia yhä nopeammin asiakkailta saadun palautteen perusteella. Lähes 2/3 henkilöstöstämme työskentelee asiakaspalvelussa, isännöinnissä ja vuokrauksessa palvelen asiakkaitamme tavoitteena paras asiakaskokemus. Vuoden lopussa NPS oli 45. Nettosuosittelevuorokauden laskentatapa sisältää myös digitaaliset kanavamme, joihin asiakkaamme ovat erittäin tyytyväisiä.

Lumo One -pilvenpiirtäjä valmistui kesä-syyskuussa 2022. Asukkaiden muutto sujui hyvin, ja tornitalo osoittautui halutuksi asuinpaikaksi: vuokrausaste on ollut erittäin korkea valmistumisesta alkaen. Kohde on koko Suomen vuokra-asuntotarjonnassa ainutlaatuinen. Lumo Onessa on uniikin rakennuksen ja maisemien lisäksi tarjolla erittäin monipuoliset palvelut ja korkeatasoiset yhteiset tilat pilvenpiirtäjän 29. kerroksessa.

Panostamme parhaan asiakaskokemuksen luomisessa myös elämää helpottaviin palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla

ensimmäisen kuukauden vuokran ja muuttaa Lumo-kotiin jopa seuraavana päivänä. Uutuutena verkkokauppaan tuotiin myös omannäköisen kodin löytämistä helpottavia karttahakutoiminnallisuuksia.

Palveluvalikoimamme kattaa vuokraan kuuluvia ja lisämaksullisia **asumisen palveluita** →. Lumo-asunnoissa on tarjolla esimerkiksi vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys, ilmaiset sisustusmaalit sekä joustava kodinvaihto Lumo-kodista toiseen. Lisämaksullisina palveluina tarjolla on esimerkiksi autojen yhteiskäyttöpalvelu, muuttopalvelut, astianpesukoneen tilaus- ja asennuspalvelu ja vastuulliseen elämäntapaan kannustava Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkeä -palvelu. Kiinnostus lisäpalveluita kohtaan on ollut kasvussa.

Digitaalinen My Lumo -palvelu on vakiinnuttanut asemansa asukkaiden keskuudessa. Palvelun käyttöaste on jo yli 80 prosenttia. My Lumo -palvelun kautta asukas voi varata ja maksaa haluamansa palvelut, kuten autopaikan tai saunavuoron. My Lumo toimii myös ensisijaisena viestintäkanavana tarjoten ajantasaista tietoa asukkaille.

Merkityksellistä työtä dynamisessa yrityskulttuurissa

Arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa kiteyttävät yrityskulttuurimme. Vuosittain toteutettavassa Kompassi-tutkimuksessa kiteytyivät yrityskulttuuriamme erinomaisesti edelleen rakentavat vahvuudet: Kojamolaiset ovat innostuneita työstään. Tunnettu tavoitteet ja teemme työt hyvällä fiiliksellä. Lisäksi oman työn merkityk-

sellisyyden tunne on vahva. Kojamolaiset kokevat työyhteisön voimavarana ja työyhteisöä kuvaavat osaamisen jakaminen, arvostuksen osoittaminen, ratkaisukeskeisyys ja vastuunkanto. Kompassi-tutkimuksen avoimissa palautteissa kojamolaiset kuvailivat yrityskulttuuria avoimeksi, innostavaksi ja uudistuvaksi.

Kompassi-tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella yrityskulttuuriamme mukaista työntekijäkokemusta ja sen toteutumista arjessa. Tutkimus antaa meille arvokasta tietoa kulttuuriamme nykytilasta, sen vahvuuksista ja kehityskohteista. Pystymme myös hyvin kohdentamaan kehitystoimenpiteitä työntekijäkokemusta ja kulttuuriamme eteenpäin vieviin asioihin tutkimuksen avulla.

Yhteisten tavoitteidemme saavuttamiseksi, perustimme vuoden 2022 alussa uuden asiakaskokemuksen ja konseptijohtamisen tiimin. Konseptijohtamisella on keskeinen rooli onnistuneen asiakaskokemuksen synnyttämisestä sekä tähän käytettävistä työkaluista. Työskentely perustuu Lumo-brändistrategiaan.



Jatkoimme vuonna 2021 alkanutta isännöinnin ja myynnin solutoimintaa, jolla tavoittelemme entistä parempaa ja kokonaisvaltaisempaa ymmärrystä kohteistamme ja huolenpitoa asiakkaistamme. Vuoden alussa yhdistimme myös uudiskohteiden vuokrausprosessin osaksi koko myyntiä.

Kojamo-päivä kokosi syksyllä kojamolaiset ympäri Suomen pitkästä aikaa saman katon alle. Tilaisuudessa oli mukana sekä ulkopuolisia puhujia että oman talon asiantuntijoita eri puolilta organisaatiota. Lisäksi muistettiin pidempään Kojamolla työskennelleitä ja palkittiin vuoden 2022 onnistujat. Tapahtuman teemana oli Lumo-brändilupauksen mukaisesti Helposti paras koti, ja fokuksessa jo tehdyt sekä tulevat toimenpiteet lupauksen lunastamiseksi.

Kesätyöntekijät ovat Kojamolle tärkeä voimavara lomakaudella ja myös tuoreiden näkemystensä vuoksi. Joka kesä osallistamme kesätyöntekijämme ideakilpailuun. Tänäkin kesänä parhaat ideat työntekijäkokemuksen ja asiakaskokemuksen parantamiseksi palkittiin kesän päätteeksi ja otettiin vietäväksi jatkokehitykseen ja toimintatapoihin.

Monipuoliset urapolut ovat osa Kojamon dynaamista yrityskulttuuria. Vuoden 2022 aikana moni kojamolainen on siirtynyt ja edennyt talon sisällä tehtävästä toiseen.

[Lue lisää kojamolaisten urapoluista →](#)

Digitaalisuudessa asiakaslähtöisen ketterän kehittämisen vuosi

Digitaaliset palvelumme lumo.fi ja My Lumo ovat oleellinen osa asiakkaan ja Kojamon arkea. Vuoden aikana olemme uusineet verkkokauppaamme nopealla syklillä vastaamaan asiakkaan ja liiketoiminnan tarpeita. Muutuvassa markkinatilanteessa olemme pystyneet tuomaan asiakkaalle uusia tapoja ostaa verkkokaupasta ja tätä kautta lisänneet joustavuutta ja asiakaslähtöisyyttä. Myös vastuullisuus näkyy verkkopalveluissamme runsaan informatiivisen sisällön ja uuden keväällä lanseeratun hiilijalanjälkikitestin muodossa. Verkkokauppaamme tunnuslukuista asiakastytyväisyyttä mitataan digitaalisella nettosuosittelevuudella, joka on erinomaisella tasolla, 60 (DNPS).

My Lumo -palvelun käyttö on kasvanut reippaasti ja loppuvuonna 2022 saavutettiin jo 82,7 prosentin kattavuus asiakaskunnassamme. Suosituimmat osa-alueet vuonna 2022 ovat olleet informaatioisisällöt, vuokran maksu ja yhteydenotot vuokranantajan suuntaan. Olemme erityisesti panostaneet asiakkaille oleellisiin asiointipalveluihin, joissa tavoittelemme mahdollisimman saumatonta digitaalisen ja fyysisen palvelukokemuksen kokonaisuutta. Lisäarvopalvelumme ovat asukkaiden käyttöönotettavissa My Lumo -palvelun kautta. Vuoden 2022 aikana toimimme asukkaidemme saataville jälleen uusia palveluita, kuten PostNordin Lähiboksi-pakettiautomaatit ja erilaisia paikallisesti kohdennettuja muuttopalveluratkaisuja.



Datatoiminnoissa tavoittelemme parempaa kiinteistödatan hyödyntämistä. Vuoden aikana olemme päivittäneet Kojamon data-arkkitehtuuria ja valmistelleet toiminnanohjaushankkeen yhteydessä syntyviä uusia käytänteitä niin prosessi- kuin datamielessäkin. Olemme myös parantaneet kyvykkyyttämme ymmärtää verkossa syntyvää asiakasdataa palveluja parantaaksemme. Talouden ja toiminnan ohjausjärjestelmän osalta keskityimme mm. Kojamo-tasoisten prosessien ja datahallinnan kehittämiseen.

Toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ovat edelleen korostaneet riskienhallintaa teknologiaratkaisuissa ja olemmekin panostaneet vuoden aikana merkittävästi tietosuojan toteutumiseen ja tietosuojan hallinnon tehostamiseen. Oleellinen osa toimintaamme on henkilöstön koulutus ja muutosvalmennus, jota on tänä vuonna toteutettu mm. "Innostu ja uudistu" -luentosarjan muodossa.



Kojamon arvonluontimalli

Resurssit

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma 3 842,7 M€
- Vieras pääoma 4 639,6 M€
- Kiinteistökannan käypä arvo 8,2 Mrd€

Tuotantopääoma

- Asunnot 2 084 765,5 m²
- Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet 184 000 kem²
- Palvelu- ja innovaatioalusta
- Bruttoinvestoinnit 501,6 M€

Henkilöstö- ja osaamis pääoma

- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö 304 henkilöä
- Investoinnit työhyvinvointiin, koulutukseen ja osaamiseen

Aineeton pääoma

- Brändit ja tuotekehitys
- Asiakas- ja kuluttajaymmärrys
- Vahva yrityskulttuuri, markkina-erottumista tukevat toimintatavat ja palvelukonseptit

Suhdepääoma

- Asiakassuhteet, asukasyhteistyö
- Kumppaniverkosto, yhteiskehittelymalli kumppanien kanssa
- Sijoittajat ja rahoittajat
- Tietojärjestelmät ja sovellukset
- Asiakassovellukset
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

Luonnonvarat ja raaka-aineet

- Lämmitysenergia, sähkö, vesi
- Rakennusmateriaalit

Liiketoimintamme



Tuotos

Asiakkaat

- Tyytyväiset asiakkaat 45 NPS
- Uudet asiakkaat

Asunnot

- Kasvava ja hyväkuntoinen asuntokanta kasvukeskuksissa joukkoliikenteen äärellä 39 231 kpl

Palvelut ja sopimukset

- Liikevaihto, 413,3 M€
- Vuokrauspalvelut, verkkokauppa
- Asumiseen liittyvät ja arkea helpottavat palvelut
- My Lumo -palvelun käyttöaste 82,7 %
- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Vuokrasopimukset
- Sopimukset toimittajien ja alihankkijoiden kanssa

Päästöt, energia, jätteet

- Hillidioksidipäästöt 3,9 kg CO₂e/m³
- Kokonaisenergian kulutus 35,3 kWh/m³
- Jätteet 16 596 t
- Jätteiden kierrätysaste 33 %

Yhtiön arvostus ja taloudellinen tuotto

- Markkina-arvo vuoden lopussa 3 410,6 M€
- Kassavirta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO) 160,7

Asema markkinalla

- Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö

Vaikutukset

Asiakkaille

- Laadukkaat asumisolot, turvalliset vuokrasuhteet
- Ympäristöystävällinen asuminen
- Hyvä asiakaskokemus, helppo arki
- Työperäisen muuttoliikkeen mahdollistuminen kasvavalla tarjonnalla

Sijoittajille ja rahoittajille

- Vakaa sijoituskohte
- Osingot ja arvonnousu
- Työperäisen muuttoliikkeen mahdollistuminen kasvavalla tarjonnalla

Toimittajille ja kumppaneille

- Palvelu- ja jakamistalouden synnyttämä uusi liiketoiminta
- Pitkäaikaiset kumppanuudet, reilu liiketoiminta
- Maksut palveluntuottajille ja alihankkijoille

Henkilöstölle

- Palkat ja palkkiot 17,8 M€
- Hyvä työpaikka
- Ammatillinen kehitys ja kasvu 7 t 57 min keskimääräiset koulutustunnit

Yhteiskunnalle

- Työllistäminen, suora ja välillinen 6 288 henkilötyövuotta välillinen työllistämisaikutus
- Veronmaksu, harmaan talouden torjunta 95,1 M€ verojalanjälki
- Kaupunkien elinvoiman lisääntyminen
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen tehokkuus

Ympäristölle

- Kestävää kehitystä edistävät kiinteistöt ja asuinalueet, kokonaishiilijalanjälki (scope 1-3), 41 333 t CO₂e
- Asumisen ekologisuutta lisäävien teknologioiden käyttö: Lähes 29 000 asunnon asumisolosuhteita hallitaan lämpötila- ja kosteusmittauksiin perustuvalla lämmityksen optimoinnilla
- Ekologisesti kestävä kaupunkirakenteen luominen ja vaikutus

Miksi sijoittaa Kojamoon?

Tavoitteenamme on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö. Tarjoamme pääsyn Suomen houkutteleville asuntomarkkinoille.

Strategiansa mukaisesti Kojamon toiminta keskittyy Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin. Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käytöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Perhekoon pieneneminen ja vuokra-asumisen suosion kasvu tukevat liiketoimintaamme.

Vuokralla asumisen suosio on kasvanut tasaisesti suurimissa kaupungeissa ja kasvaa yhä. Vuokralla asumisen suosiota tukevat myös kotitalouksien keskikoon pieneneminen sekä sen joustavuus erilaisissa elämäntilanteissa. Vastaamme megatrendeistä kumpuavaan kysyntään tarjoamalla asuntoja keskeisillä sijainneilla, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä.

Tarjoamme mahdollisuuden sijoittaa suureen, hajautettuun ja ammattimaisesti hoidettuun asuntoportfolioon suurimmissa kasvukeskuksissa.

Kojamon kautta pääsee sijoittamaan tuhansiin, hyvin hoidettuihin ja tasaista kassavirtaa tuottaviin asuntoihin keskeisillä sijainneilla. Kehitämme aktiivisesti sijoitukseen.

teistöjemme arvoa ja määrää rakennuttamalla uutta ja kehittämällä olemassa olevaa kiinteistökantaamme. Yli 300 ammattilaistamme vastaa investoinneista, kiinteistöjen ylläpidosta ja korjauksista, rahoituksesta sekä erinomaisesta asiakaskokemuksesta. Suurena toimijana skaalaetu pienentää operatiivisia riskejämme ja mahdollistaa kustannustehokkaan toimintatavan.

Luomme investoimalla vahvaa, monikanavaista kasvua osaamisemme ja vahvan taseemme avulla.

Strategisena tavoitteenamme on kasvattaa liikevaihtoa 4–5 prosenttia ja investoida 200–400 miljoonaa euroa vuosittain. Kasvumme ei ole sidottu yhteen lähteeseen, vaan meillä on valmius luoda kasvua uudistustoainvestointien kautta, ostamalla kokonaisia kiinteistöjä tai portfolioita sekä muuttamalla olemassa olevia kiinteistöjä asunnoiksi. Vahva taseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme mahdollistaa kasvun ja kyvyn liikkua tarvittaessa nopeasti. Tavoitteenamme on pitää omavaraisuusaste yli 40 %:ssa ja Loan To Value (LTV) alle 50 %:n. Syksyllä teimme päätöksen, että ettemme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä johtuen markkinoiden kasvaneesta epävarmuudesta. Haluamme tällä päätöksellä varmistaa, että taseemme pysyy vahvana. Lisäksi haluamme säilyttää kyvyn hyödyntää markkinassa myöhemmin avautuvia mahdollisuuksia.

Tarjoamme yhdistelmän vakaata osinkovirtaa ja pääoman kasvua.

Tavoitteenamme on luoda kannattavaa kasvua. Kiinteistöportfoliomme kasvutavoitteen ja tuottopotentialin yhdistelmä tekee meistä kiinnostavan sijoituskohteen. Tavoitteenamme on jakaa osinkona 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), ja olemme listautumisesta lähtien päässeet tähän tavoitteeseen joka vuosi. Loput FFO:sta jätetään yhtiön tukemaan kasvua, minkä lisäksi omaa pääomaa kasvattavat kehityshankkeista saatava kehityskate sekä arvonnousut kohteista, jossa on vielä arvostukseen liittyviä rajoitteita. Pystymme toteuttamaan kasvuinvestointejamme strategiamme mukaisesti ilman uutta omaa pääomaa. Kasvutavoitteemme myötä myös osingonmaksun perusteena oleva FFO kasvaa.

Luomme asiakkaillemme lisäarvoa hyödyntämällä digitalisaatioratkaisuja ja tarjoamalla monipuolisia palveluja.

Erotautumme kilpailijoistamme tarjoamalla asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asumista. Kaikki asunot ovat vuokrattavissa verkkokaupan kautta, ja asiakkaamme voivat hoitaa kaikki asumiseen liittyvän asiointinsa digitaalisen My Lumo -palvelun kautta. Tarjoamme myös laajan valikoidun elämää helpottavia palveluita avainten toimituksesta aina muuttosiivoukseen asti. Laaja yhteiskäyttöautoverkosto on asiakkaidemme käytössä. Hyödynnämme digitalisaation tuomia ratkaisuja myös kiinteistöjemme ylläpidossa, ja esimerkiksi ohjaamme lähes 29 000 asunnon lämmitystä optimointijärjestelmän avulla.

Olemme vastuullinen, kestävien kaupunkien rakentaja.

Vastuullisuus on strateginen painopisteemme ja keskeinen osa toimintaamme niin asiakas-, henkilöstö-, yhteiskunta-, ympäristö- ja hallintonaikokulmasta. Vuonna 2020 julkaisussa vastuullisuusohjelmassamme olemme asettaneet tavoitteeksi kiinteistökantamme hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2030 mennessä. Raportoimme kiinteistöalan keskeisten vastuullisuusmittareiden, kuten EPRA:n (The European Real Estate Association) parhaiden käytäntöjen mukaisesti ja osallistumme alamme keskeisimpään kansainväliseen vastuullisuusarviointiin,GRESBiin.

Tulosjulkistukset vuonna 2023

- Osavuositarkastus tammi–maaliskuulta 2023: 11.5.2023
- Puolivuosikatsaus tammi–kesäkuulta 2023: 17.8.2023
- Osavuositarkastus tammi–syyskuulta 2023: 2.11.2023

Kojamon yhtiökokous järjestetään 16.3.2023.

Lisätietoa yhtiökokouksesta ja siihen ilmoittautumisesta löytyy osoitteesta kojamo.fi/yhtiokokous →.

Sijoittajayhteydet

Niina Saarto, Director, Treasury & Investor Relations,
puh. 020 508 3283, sähköposti: niina.saarto@kojamo.fi

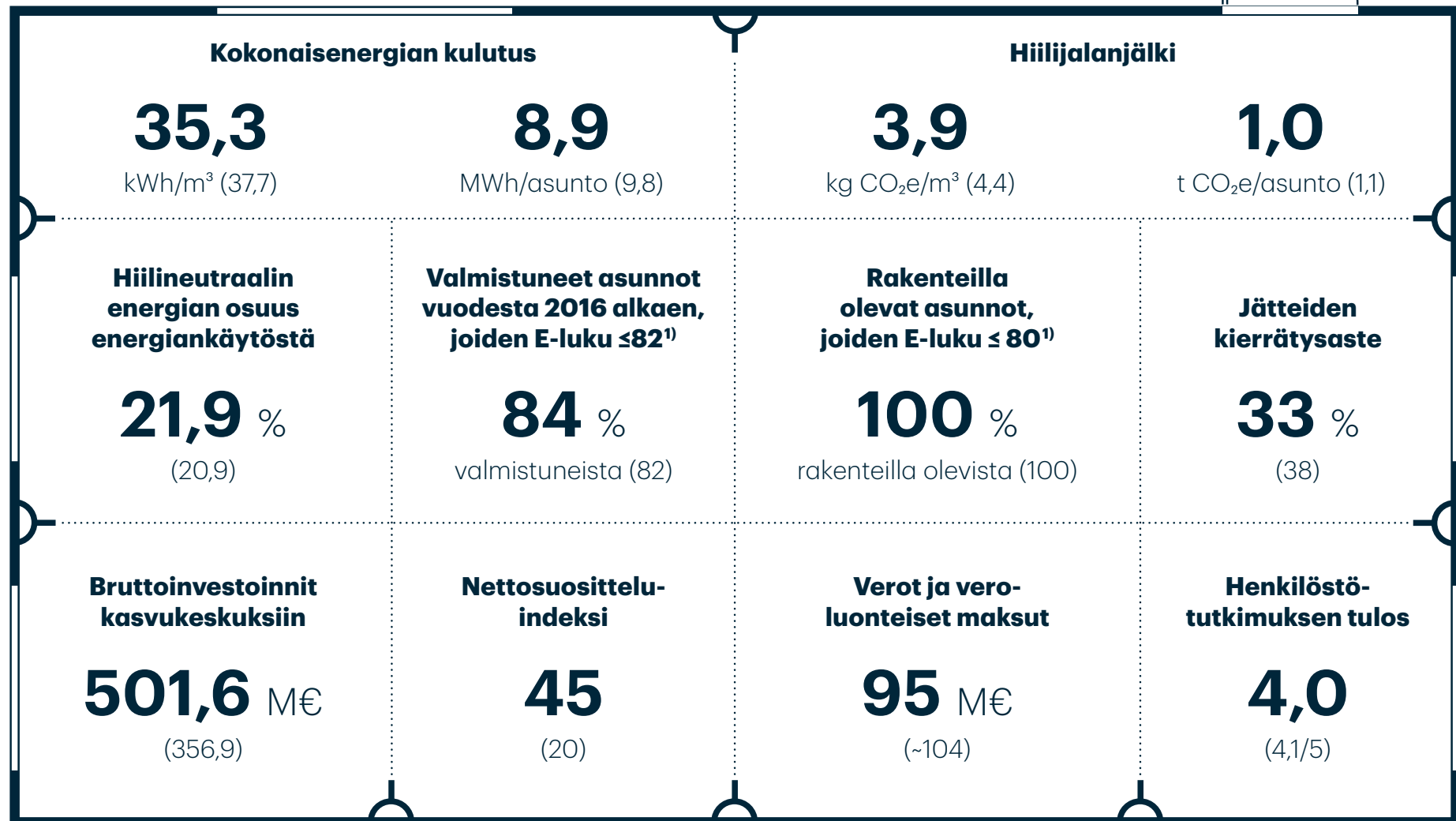


Vastuullisuuden vuosi 2022

Jatkoimme vastuullisuustyötämme vastuullisuusohjelmamme perustuen. Vastuullisuustyömme ydin on missiossamme: luomme parempaa kaupunkiasumista.

VASTUULLISUUS	21
Vastuullisuuden avainluvut 2022	22
Luomme parempaa kaupunkiasumista vastuullisesti	23
Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmätyö	25
Sitoumukset vastuullisuustyön keskiössä	28
Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	29
Vastuullisuusohjelma toiminnan tiennäyttäjänä	32
Vastuullisuusohjelma	33
Kestävien kaupunkien rakentaja	34
Paras asiakaskokemus	41
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	49
Vastuullinen yrityskansalainen	56
Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	63
Vastuullisuuden tunnusluvut	66
Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	76
GRI-indeksi	79
Riippumaton varmennusraportti	86

Vastuullisuuden avainluvut 2022



1) Käsittää omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet, joiden suunnittelu on alkanut 1.1.2021 tai sen jälkeen.

Luomme parempaa kaupunkiasumista vastuullisesti

Kojamo on vuokra-asumisen rohkea uudistaja, joka rakentaa parempaa ja vastuullisempaa kaupunkiasumista. Vastuullisuuden ydin on missiossamme: luomme parempaa kaupunkiasumista. Vastuullisuuden merkitys sidosryhmi-llemme kasvaa jatkuvasti, mikä vaikuttaa toimintaamme suoraan. Vastuulli-suus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä, kiinteä osa toimintaamme ja yrityskulttuuriamme.

Vastuullisuus on osa kaikkien kojamolaisien työtä, ja sitä johdetaan osana päivittäistä liiketoimintaa. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskente-lyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin. Haluamme jatkuvasti kehittää vastuullista toimintaamme. Oman tahtotilamme lisäksi vastuulliselle toiminnalle kohdistuu jatkuvasti sidosryhmien odotuksia, muutoksia sääntelyssä ja lainsäädännön ylittäviä vaatimuksia, joihin on vastatta-va. Kiristyvät ympäristö- ja ilmastotavoitteet vaikuttavat sekä liiketoimintaamme että toimintaympäristöömme. Kehitämme toimintaamme näiden muuttuvien vaatimusten mukaisesti.

Vastuullisuuden vuosi 2022

Vuonna 2022 jatkoimme vastuullisuusohjelmamme 2020–2023 toteuttamista. Olemme jatkaneet vastuullisuus-ohjelman tavoitteiden ja mittareiden integrointia liiketoi-

mintaamme ja prosesseihimme ja raportoimme nyt toista kertaa näiden tavoitteiden mukaisesti GRI (Global Reporting Initiative) -vastuullisuusraportointiviitekehystä soveltaen.

Merkittävin vastuullisuusohjelman sitouksemme on tavoitteemme hiilineutraalista energiankäytöstä vuoteen 2030 mennessä. Tätä työtä ohjaa tiekartta, jolla asetetaan vuositasolla tavoitteet ja keinot tavoitteen saavuttamiseksi. Lisää tiekartasta kerrotaan osiossa Kestävien kaupunkien rakentaja.

Laskimme maaliskuussa liikkeeseen toisen 300 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainamme. Tämän lisäksi solmimme pankkien kanssa kaksi luottosopimusta, jotka on sidottu Kojamon vastuullisuusohjelman mukaisiin tavoitteisiin liittyen uudisrakentamisen energiatehokkuuteen sekä kiinteistöportfolion hiilijalanjäljen pienentämiseen. Vih-reän rahoituksen viitekehysemme, joka julkaistiin keväällä

2021, yhdistää vastuullisuustavoitteemme sekä ilmastotyön Kojamon investointeihin ja niiden rahoitukseen. Viitekehystä sovelletaan yhtiön kestävää ja vähähiilistä kaupunkikehi-tystä edistäviin investointeihin, jotka keskittyvät energiate-hokkaisuun rakennuksiin ja rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen sekä hankkeisiin, jotka liittyvät uusiutuvan energian tuotannon lisäämiseen, puhtaan liikenteen edistä-miseen tai jätehuollon kehitykseen.

Raportointimme päättyneeltä vuodelta myös EU-taksonomia-kelpoisuudesta ja -mukaisuudesta, vaikka raportointi-vaatimus ei meitä vielä koskekaan. Raportti taksonomian mukaisuudestamme on julkaistu osana [hallituksen toimintakertomusta](#) →.

Jatkoimme vuoden 2022 aikana panostuksia asiakasraja-pinnalla ja lanseerasimme asukkaille suunnatun palvelun, jonka avulla asukas voi nollata lämmityksen hiilijalanjälken-sä. Olemme myös julkaisseet hiilijalanjälkitestin, joka paitsi laskee asukkaan hiilijalanjäljen antaa myös käytännön vinkkejä asumiseen liittyvien päästöjen vähentämiseen. Rakennuttamisessa olemme jatkaneet Green Deal -periaat-teiden mukaisia purkuprojekteja. Käynnistimme vuoden aikana Innosta ja uudistu -koulutusarjan, joka kannustaa muutoskyvykkyyteen. Lisäksi kehitimme asiakasviestit-täämme tietosuoja-ohjeuksista ja tietojen keräämisestä käyttäjäystävällisempään suuntaan.



Tunnustusta vastuullisuustyöstä

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2021 kultatason maininnalla jo neljättä kertaa peräkkäin sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2021 hopeatason maininnalla jo kolmatta kertaa peräkkäin.

Raportoimme vuonna 2022 kolmatta kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiin. Tuloksemme oli 72 pistettä sadasta ja kaksi tähteä viidestä. Tuloksemme laski viidellä pisteellä edellisvuoden tasosta. Tulokseemme vaikutti yhtäältä sääolosuhteiden takia kasvanut energiankulutus sekä toisaalta muutos tavassa pisteyttää vuokralaisten energiankulutusta. Ylitimme jälleen oman vertailuryhmämme (Europe, Listed Residential Multi-Family) keskimääräisen tuloksen (68) ja sijoituimme vertailuryhmässämme kolmannelle sijalle.

Kattava olennaisuusanalyysi vastuullisuusohjelmamme perustana

Toteutimme vastuullisuuden olennaisuusanalyysin vuonna 2020 osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä. Olennaisuusanalyysissa määritimme meille ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusteemat, jotta vastuullisuustyömme keskittyy strategiaamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmiemme kannalta olennaisimpiin aiheisiin.

Olennaisimpien vastuullisuuskäsitteiden perusteella muodostimme neljä vastuullisuusohjelmamme painopistealuetta sekä kunkin painopistealueen alle kuuluvat vastuullisuusteemat sekä vastuullisuusohjelmamme tukipilarit.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä näiden alle kuuluvat vastuullisuusteemat muodostavat GRI Standards -viitekehyksen mukaiset olennaiset vastuullisuusteemamme. Olennaiset vastuullisuuskäsitteet koskevat koko Kojamo-konsernia.

[Lue lisää vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä verkkosivuiltamme →.](#)



Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmätyö



Vastuullisuuden johtaminen

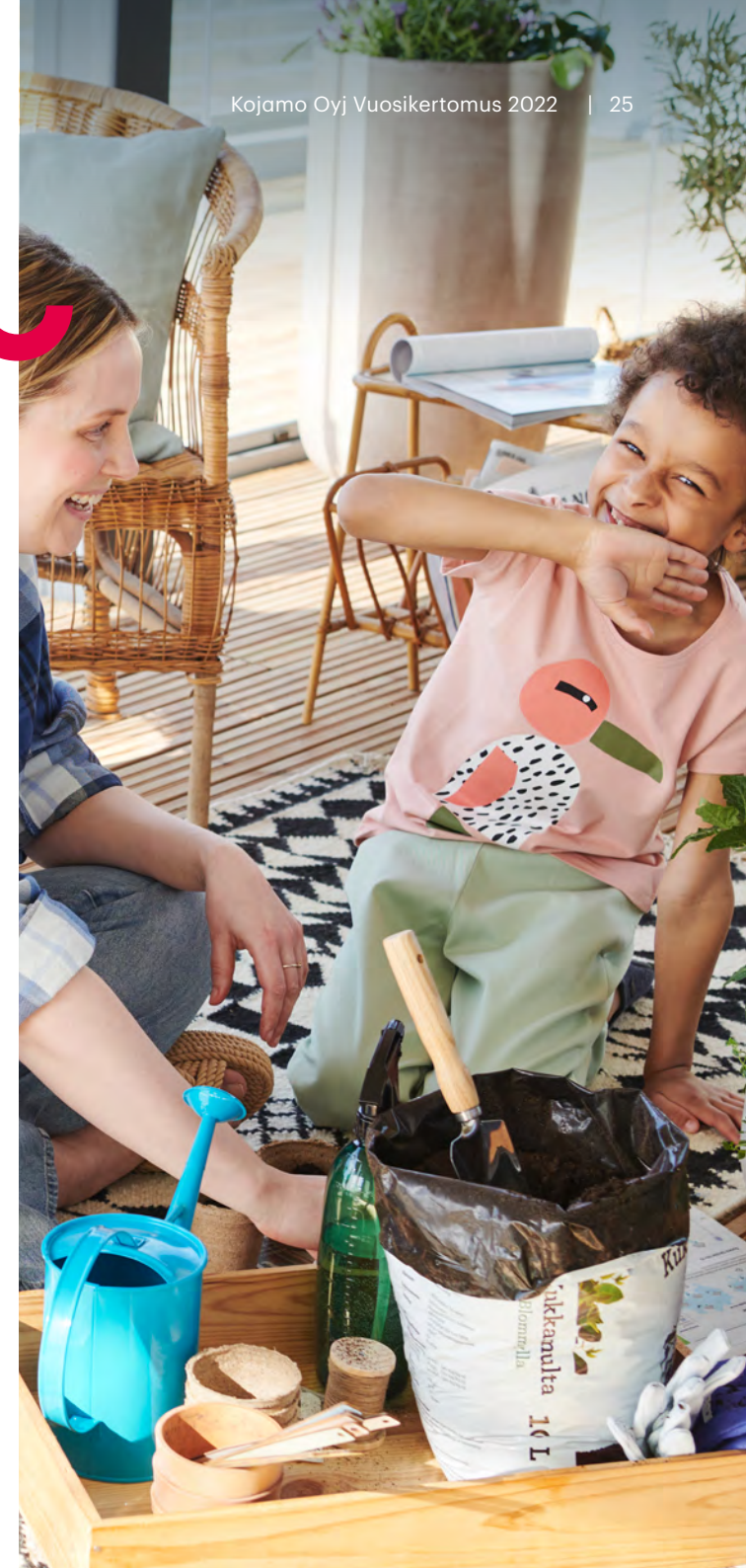
Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä ja se koskee kaikkia liiketoimintojamme. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin. Vastuullisuutta ohjaavat strategiamme, arvomme, liiketoimintaperiaatteemme sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. Vastuullisuus on osa jokapäiväistä johtamista ja toimintamme kehittämistä. Vastuullisuus on osa kaikkien kojamolaisen työtä.

Yhtiön hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset. Hallitus hyväksyy vastuullisuusohjelman, sisältäen keskeiset vastuullisuutta koskevat tavoitteet ja hankkeet sekä osana hallituksen toimintakertomusta annettavan selvityksen muista kuin taloudellisista tiedoista. Hallitus käsittelee vastuullisuusasioita säännöllisesti. Toimintajohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja valvoo konsernin johtoryhmän avustuksella hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa. Johtoryhmätasolla vastuullisuus- ja ilmastoasioista vastaa omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja. HR-asioista ja mm. DEI (Diversity, Equality & Inclusion) -kokonaisuudesta vastaa HR-päällikkö ja johtoryhmätasolla talousjohtaja. Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista, niiden kehityksestä ja vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoiminta-

yksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana. Vastuullisuuspäällikkö raportoi omistamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle liiketoimintajohtajalle.

Liiketoimintajohtajat huolehtivat omiin vastuualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman toimeenpanossa. Vastuullisuustavoitteet kuuluvat olennaisena osana liiketoimintojemme toimintasuunnitelmiin ja tavoitteisiin.

Kojamon vastuullisuuden ohjausryhmä käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita yli organisaatorajojen. Ohjausryhmä koostuu vastuullisuustyön kannalta keskeisten toimintojen avainhenkilöistä. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja, ja ohjausryhmän työtä koordinoi vastuullisuuspäällikkö. Ohjausryhmä arvioi, ohjaa ja varmistaa Kojamon vas-





tuullisuusohjelman, tavoitteiden ja käytäntöjen toteutumista sekä niiden kehittämistä osana yhtiön liiketoimintaa.

Johtamistapa liittyen Kojamon vastuullisuusohjelman painopistealueisiin ja olennaisiin vastuullisuusnäkökohtiin on kuvattu taulukossa [Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen](#) →.

Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmäyhteistyötämme ohjaa strategiamme, arvomme, liiketoimintaperiaattemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Pyrimme avoimeen ja jatkuvaan dialogiin sidosryhmiemme kanssa. Kartoitamme säännöllisesti sidosryhmiemme näkemyksiä ja odotuksia sekä mittaamme sidosryhmäyhteistyön onnistumista eri tavoin ja mittarein. Lähestymistapamme sidosryhmäyhteistyöhön vaihtelee sidosryhmittäin. Sidosryhmäyhteistyömme on kattavaa ja kiinteä osa päivittäistä liiketoimintaamme.

Tärkeimmät sidosryhmämme ovat:

- asiakkaamme, Lumo-kotien asukkaat
- oma henkilöstömme
- sijoittajat ja rahoittajat
- toimitusketjumme kumppanit
- viranomaiset, päättäjät
- paikalliset yhteisöt
- toimintamme kannalta relevantit järjestöt sekä
- media.

Yhteistyöstä asiakkaiden, oman henkilöstön, sekä toimitusketjumme kanssa kerromme tarkemmin vuosikertomuksen näitä sidosryhmiä käsittelevissä osioissa. Lisäksi seuraavalta

sivulta löytyvässä taulukossa avaamme tarkemmin sidosryhmäyhteistyömme muotoja.

Vaikutuksiamme merkittäville sidosryhmillemme olemme kuvanneet myös [arvonluontimallissamme](#) →.

Olemme useiden kansallisten toimialaan tai vastuulliseen liiketoimintaan liittyvien järjestöjen jäsen. Osallistumme aktiivisesti niiden toimintaan. Osallistumme seuraavien järjestöjen toimintaan:

- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Rakli ry
- Arvopaperimarkkinayhdistys ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Palvelualojen työnantajat Palta ry
- Suomalaisen työn liitto ry
- Veronmaksajain keskusliitto ry
- Climate Leadership Coalition
- Finnish Business & Society FIBS ry

Sidosryhmiemme käytössä on Whistleblowing-ilmoitusmenettely, jolla pyrimme pienentämään yhtiöömme mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Whistleblowing-ilmoitusmenettely on ennakkovaroitusjärjestelmä, johon toivomme sidosryhmiemme raportoivan lainsäädännön tai muiden vaatimusten, arvojemme tai liiketoimintaperiaatteidemme vastaisesta toiminnasta.

Kojamon sidosryhmät

Sidosryhmä	Odotukset meille	Vuoropuhelun muodot ja tavat	Toimenpiteitä 2022
Henkilökunta	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus Henkilöstön osaamisen kehittäminen Kattava työterveyshuolto Henkinen työkyky, työssäjaksaminen ja työurien pidentäminen Johtamisen ja esihenkilötyön kehittäminen Työturvallisuus Työyhteisön monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Kojamo-päivä Kehityskeskustelut Oma henkilöstöravintola Henkilöstön tiedotustilaisuudet Perehdytys- ja koulutustilaisuudet Oma Virta-verkko-oppimisympäristö Liikunta- ja virkistyspäivät Hupari: Kojamon tukema henkilöstön vapaa-ajan toiminta Palautekyselyt Keskustelufoorumit ja ilmoituskanavat 	<ul style="list-style-type: none"> Kojamo-päivä koko henkilöstölle 16.9.2022 19 kpl henkilöstön tiedotustilaisuuksia 9.6.2022 henkilöstön virkistystapahtuma Henkilöstön Kompassi-kysely syyskuussa 2022 Innostu ja uudistu -tuokiot esihenkilöille, 5 kpl Tunteiden säätely ja resilienssi palautumisen edistäjänä -kurssi osana mielen hyvinvoinnin koulutussarjaa Virtaa työhön -pikakoulutukset (verkkokurssit) Päivitetyt tietosuojaverkkokurssit Kaikille pakollinen tietoturva- ja verkkokurssi Tietosuoja-aiheiset tietoisuuskurssit henkilöstölle Design-ajattelu ja asiakaslähtöinen kehittäminen -verkkokurssi (kaikille avoin verkkokurssi) Talouden koulutuspolku: ostoreskontran järjestelmä (kaikille avoin verkkokurssi) Työturvallisuus-päivä pääkonttorilla 28.4.
Lumo-asukkaat	<ul style="list-style-type: none"> Asuinalueiden asumisturvallisuus ja viihtyisyys Asuntojen lämmityksen ja jäähdytyksen säätö Kaupunkiluonto- ja viheralueet Asuinalueiden siisteys Lisäarvopalvelut vastuulliseen asumiseen Digitalisaatio asukaspalveluiden kehityksessä 	<ul style="list-style-type: none"> My Lumo -palvelu ja asiakaspalvelu Asukaskyselyt Lumo-tiimitoiminta Asukkaan silmin -ohjelma Keskustelufoorumit Asukastapahtumat ja -tempaukset Sosiaalinen media 	<ul style="list-style-type: none"> 396 Lumo-tiimiä toiminnassa 2022 Asukkaiden vastuullisuuskeskustelufoorumien pilotointi loka-joulukuussa 2022 Joulukonserttikiertue joulukuussa 2022, 5 konserttia Lumo-kotien joulukalenteri (sis. 24 x puuhaa kotiin ja pihapiiriin, vastuullisuusteemalla) Lumo-heijastinpuutempaus (Lumo-tiimiläisten kanssa) Lumo-kotien joululahjoitus asukkaiden toiveiden mukaisesti: Pelastakaa Lapset ry ja Ukrainan hätäapukeräys Hiilijalanjälkitestin julkaisu Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun lanseeraus Sähkökatkoihin varautuminen hyvissä ajoin ja lämmityskauden kestävä energiansäästökampanja Huollon erityis seuranta-kohteet: yhteisten tilojen siisteyden kehittäminen yhteistyössä asukkaiden kanssa
Sijoittajat ja rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullinen yrityskansalaisuus Ilmastonmuutoksen riskien mitointi ja mahdollisuuksien hyödyntäminen Kannattavuus ja kasvu Vastuullisuuden ratkaisut osana kasvua 	<ul style="list-style-type: none"> Läpinäkyvä ja johdonmukainen raportointi ja tiedotus Sijoittajien ja rahoittajien säännöllinen tapaaminen Osallistuminen alan seminaareihin Yhtiökokous Sijoittajauutiskirje 	<ul style="list-style-type: none"> Lähes 100 tapaamista yli 150 sijoittajan kanssa vuonna 2022. 4 kpl sijoittajauutiskirjeitä lähetetty
Yhteistyökumppanit	<ul style="list-style-type: none"> Luotettava ja vastuullinen kumppanuus Selkeät ja läpinäkyvät toimintatavat Aktiivinen ja läpinäkyvä viestintä 	<ul style="list-style-type: none"> Toimintaperiaatteet toimittajille ja sopimukset Keskustelut ja haastattelut Kumppaniohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Toimintaperiaatteet toimittajille osana jokaista sopimusta Keskustelukierros rakennusliikkeiden kanssa vastuullisuusteemoista Puotilan vanhan ostoskeskuksen purun ja Lumo-talon rakentamisen seuranta: timelapse-video ja uutisointi Sidosryhmätilaisuus 1.12.2022: digipuolen yhteistyökumppanit
Viranomaiset, päättäjät, järjestöt, paikalliset yhteisöt ja toimijat, median edustajat	<ul style="list-style-type: none"> Luotettava ja vastuullinen toiminta Selkeät ja läpinäkyvät toimintatavat Aktiivinen ja läpinäkyvä viestintä 	<ul style="list-style-type: none"> Sidosryhmä-uutiskirje Keskustelut ja haastattelut Mediatiedotteet, -tilaisuudet ja -tapaamiset 	<ul style="list-style-type: none"> 2 kpl sidosryhmä-uutiskirjeitä lähetetty

Sitoumukset vastuullisuustyön keskiössä

Keskeisimmät vastuullisuussitoumuksemme

Keskeisimmät vastuullisuuttamme ohjaavat sitoumukset ja periaatteet ovat missiomme, strategiamme, arvomme, yhtiömme liiketoimintaperiaatteet, toimittajien toimintaperiaatteet sekä vastuullisuusohjelmassamme asettamamme linjaukset ja tavoitteet.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Olemme lisäksi sitoutuneet kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen jo kolmatta kautta peräkkäin. Nykyisen sopimuskauden 2017–2025 tavoitteenamme on tehostaa energiankulu-tustamme 7,5 % vuoden 2016 tasoon verrattuna.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteista olemme sitoutuneet niihin kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallamme eniten vaikuttaa.

YK:n kestävän kehityksen tavoite



3. Terveyttä ja hyvinvointia. Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaikenikäisille.



5. Sukupuolten välistä tasa-arvoa. Saavuttaa sukupuolten välinen tasa-arvo sekä vahvistaa naisten ja tyttöjen oikeuksia ja mahdollisuuksia.



7. Edullista ja puhdasta energiaa. Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille.



8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua. Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttä ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.



9. Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja. Rakentaa kestävää infrastruktuuria sekä edistää kestävää teollisuutta ja innovaatioita.



11. Kestäviä kaupunkeja ja yhteisöjä. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat.



12. Vastuullista kuluttamista. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.



13. Ilmastotekoja. Toimia kiireellisesti ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteen yhteys vastuullisuusohjelmaamme

- Paras asiakaskokemus
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

- Kestävien kaupunkien rakentaja

- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Vastuullinen yrityskansalainen

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus
- Vastuullinen yrityskansalainen

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

- Kestävien kaupunkien rakentaja

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet

Ilmastonmuutos ja siihen liittyvät sään ääri-ilmiöt sekä muut fyysiset riskit vaikuttavat kiinteistöihimme. Myös siirtymä vähähiiliseen yhteiskuntaan asettaa liiketoiminnallemme vaatimuksia. Haluamme tuoda toimintaamme näiden teemojen osalta entistä näkyvämmäksi kehittämällä raportointiamme Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten mukaisesti.

Ilmastoriskien hallinnointi

Vastuu riskienhallinnan – ja siten myös ilmastoriskienhallinnan – järjestämisestä ja riskienhallintapolitiikasta kuuluu Kojamon hallitukselle. Hallitus myös varmistaa riskienhallinnan toimivuuden. Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja siihen tehtävät muutokset. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien riittävyyttä ja toimivuutta.

Liiketoimintayksiköiden ja muiden osastojen edustajista muodostettu riskienhallinnan ohjausryhmä ohjaa, seuraa ja kehittää riskienhallintaprosessia ja esittelee riskienhallinnan parhaat käytännöt ja varmistaa, että riskienhallintaprosessi toimii vaatimusten mukaisesti.

Kojamon riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit sisältyvät riskikartoitukseen. Merkittävimpiä liiketoimintaympäristön ja liiketoimintariskien muutoksia arvioidaan säännöllisesti, ja niistä raportoidaan tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä. Myös ilmastoriskit sisältyvät neljännesvuosiraportointiin.

Kojamon johtoryhmä analysoi toimintaympäristön muutoksia ja valmistelee niihin reagoimista sekä valmistelee asioita hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Vastuullisuuden ohjausryhmä käsittelee vastuullisuus- ja ilmastotyölle asetettavia tavoitteita ja niiden edistymistä.



Strategia

Suomen suurimpana vuokra-asuntoja tarjoavana ja omistavana yrityksenä Kojamo sisällyttää riskiarviointiinsa myös ilmastonmuutoksesta johtuvat fyysiset riskit sekä vihreään siirtymään liittyvät ns. transitoriset riskit. Tavoitteemme on jatkuvasti syventää näihin liittyvää arviointityötä sekä ulkoista raportointiamme. Vuoden 2023 aikana tulemme laajentamaan ilmatoriskityötämme toteuttamalla ilmastokeskusteluja. Ilmatoriskien vaikutukset pitkällä aikavälillä ovat epävarmoja, ja haluamme skenaarioanalyysin avulla syventää ymmärrystämme ilmastonmuutoksen potentiaalisista vaikutuksista liiketoiminnallemme ja liiketoimintastrategiallemme, niin riskien kuin mahdollisuuksienkin näkökulmasta.

Vuonna 2020 laadittu vastuullisuusohjelmamme ja sen painopistealue Kestävien kaupunkien rakentaja ohjaa ilmastotyötämme vuoden 2023 loppuun asti. Kestävien kaupunkien rakentaja -painopistealueen tärkeimmät teemat liittyvät vähähiilisyyteen, energiatehokkuuteen sekä elinkaariajatteluun. Näiden teemojen alla vuosittain laadittavat toimintasuunnitelmat ovat keskeinen osa sitä työtä, jolla mitigoimme ilmatoriskien vaikutuksia.

Fyysiset riskit

Ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset riskit voivat toteutuessaan aiheuttaa taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kohonneina ylläpitokustannuksina tai kohonneina rakennuskustannuksina. Riskiarvioinnissamme keskeiset ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset riskit ovat meriveden pinnan nousu, tulvat, rankkasateiden lisääntyminen ja niistä johtuva kiinteistöjen julkisivun rapautuminen, myrskyjen aiheuttamat puun kaatumiset kiinteistöjen päälle ja pihaille sekä merkittävä vuosittainen vaihtelu vuodenaikojen lämpötiloissa ja talvien lumimäärissä.

Edellä mainitut fyysiset riskit saattavat vaikuttaa kiinteistöjemme arvoon, aiheuttaa vuokratulojen menetyksiä tai kasvattaa kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannuksia. Vuosittainen vaihtelu vuodenaikojen lämpötiloissa saattaa myös johtaa asukkaiden vaihtuvuuden lisääntymiseen, jos epäonnistumme asuntojen lämpötilojen säätämisessä. Olemme myös tunnistanee, että meillä on mahdollisuus saavuttaa edistyskäsillä ja ennakoivalla toiminnalla edelläkävijäasema ja kilpailuetu.

Mitigoimme näitä riskejä toteuttamalla vastuullisuusohjelmamme ja ottamalla fyysiset riskit huomioon kohteiden suunnittelussa. Suunnittelussa otetaan luonnollisesti myös huomioon sääolosuhteiden vuodenaikavaihtelu. Tulvariski-alueiden kartoitus on osa due diligence -prosessiamme ja uudisrakennushankkeiden investointipäätösesitystä sekä osa rakennuslupaprosessia, kun kohde sijaitsee tulvariski-alueella. Suurin osa kiinteistöistämme sijaitsee tulvariski-alueiden ulkopuolella. Huomioimme sään ääri-ilmiöt kiinteistöjen ylläpito-ohjauksessa ja käytämme energiaoptimoitiohjelmaa asuntojen sisälämpötilojen säätämisessä todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisesti ja tätä kautta lisäämme myös asukastyytyvyyttä.

Siirtymäriskit

Ilmastonmuutoksen aiheuttamat siirtymäriskit liittyvät meillä pääasiassa muutoksiin lainsäädännössä, teknologiassa ja markkinatilanteessa siirryttäessä vähähiiliseen yhteiskuntaan.

Riskiarvioinnissamme siirtymäriskiksi arvioitiin kiristyvän lainsäädännön aiheuttamat lisääntyvät investointikustannukset kun siirrymme energiatehokkaaseen ja vähähiiliseen rakentamiseen. Tämä koskee sekä uudisrakentamista että korjausrakentamista. Toisaalta, vähähiilisten ja energiate-

hokkaiden asuntojen kysyntä kasvaa. Riskiksi arvioitiin myös päästökaupan laajeneminen kiinteistö- ja rakennusalaan, mikä vaikuttaisi kuluihin.

Liiketoimintaan siirtymäriskit saattavat vaikuttaa siten, että kiinteistöjemme arvo laskee, ylläpitokustannukset kasvavat ja pääoman saatavuus vaikeutuu, kun sijoittajat sijoittavat yhä enemmän energiatehokkaisiin ja vähäpäästöisiin kiinteistöihin. Siirtymäriskiksi arvioitiin myös se, että potentiaaliset asiakkaat valitsevat entistä useammin hiilineutraaleja ja aiempaa energiatehokkaampia asuntoja. Siirryttäessä vähähiiliseen yhteiskuntaan meillä on mahdollisuus saavuttaa edistyskäsillä ja ennakoivalla toiminnalla edelläkävijäasema ja kilpailuetu.

Seuraamme EU- ja kansallisen lainsäädännön kehitystä aktiivisesti, jotta voimme varmistaa oikea-aikaisen reagoimisen uusiin vaatimuksiin ja huomioida kiristyvät vaatimukset uudisrakentamisen suunnittelussa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Osallistumme myös aktiivisesti toimialajärjestöjen toimintaan ja sitä kautta saamme hyvissä ajoin tietoa valmistelussa olevasta lainsäädännöstä. Vastuullisuusohjelmamme ja siihen liittyvät toimintasuunnitelmat tukevat siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan ja olemme laatineet hiilineutraalin energiankäytön tiekartan, jolla toteutamme tavoitettamme kiinteistökantamme hiilineutraalista energiankäytöstä vuoteen 2030 mennessä. Huolehdimme olemassa olevan kiinteistökantamme energiatehokkuudesta ja energiatehokkuuden parantaminen onkin keskeinen osa jatkuvaa korjaus- ja ajanmukaistamistoimintaamme. Tavoitteenamme on parantaa asuntojen energiatehokkuutta 30 % peruskorjauksien yhteydessä.

Riskienhallinta

Kojamon riskienhallintaprosessi kattaa sekä operatiiviset että strategiset riskit, ja myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit käsitellään osana riskienhallintaprosessia. Riskienhallintaprosessi toteutetaan vuosittain osana strategia- ja vuosisuunnitteluprosessia.

Keskitettyllä riskienhallintaprosessilla varmistetaan, että riskienhallinta kattaa liiketoiminnan kaikki riskit, myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Riskienhallintaprosessin tavoitteena on, että tieto keskeisistä vastuullisuusriskeistä ja mitigointitoimenpiteiden edistymisestä siirtyy eri toimintojen välillä tehokkaasti ja mahdollistaa näin täsmällisen riskianalyysin laatimisen.

Riskit arvioidaan ja priorisoidaan todennäköisyyden, vaikuttavuuden, ajallisen ilmaantumisen ja vakavuuden perusteella. Myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit arvioidaan ja priorisoidaan samoin perustein. Ilmastoriskien tunnistaminen tehdään yhdessä eri osastojen ja toimintojen kanssa. Riskien tunnistamisen yhteydessä arvioidaan myös tarvittavia mitigointitoimenpiteitä. Tunnistetut riskit otetaan huomioon vastuullisuuden vuosittaista toimintasuunnitelmaa laadittaessa. Riskienhallintaprosessi toimii myös syötteenä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessille.

Mittarit ja tavoitteet

Tavoittelemme kiinteistökantamme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2030 mennessä. Edistymisestämme tässä tavoitteessa voit lukea tarkemmin sivulta 34 sekä muista energiankäyttöön liittyvistä mittareistamme osiosta Vastuullisuuden tunnusluvut sivulta 66 alkaen.



Vastuullisuusohjelma toiminnan tiennäyttäjänä

Strategiamme, arvomme ja missiomme ohjaavat meitä vastuullisuus-työmme jatkuvaan kehittämiseen. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi strategiamme painopistealueista. Vastuullisuustyössämme korostuvat rakennuttamisen vastuullisuus, paras asiakaskokemus ja työntekijäkoke-
mus, kestävä kehitys tukevan asumisen kehittäminen ja liiketoiminnan ytimessä oleva vastuullisuus.

Vastuullisuusohjelmamme perustuu missioomme luoda parempaa kaupunkiasumista. Ohjelma kattaa niin toimintamme ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisenkin vastuun. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme sidosryhmäyhteistyötä. Vastuullisuusohjelma ulottuu läpi liiketoimintojen ja ohjelmalla ohjaamme ja kehitämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti olennaisena osana liiketoimintaamme.

Vastuullisuusohjelmamme asettaa painopisteet, pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme. Painopisteet on johdettu vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä, jonka toteutimme vuonna 2020.

Vuoden 2022 aikana olemme jatkaneet vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden integrointia liiketoimintaamme ja prosesseihimme.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään painopiste-alueeseen sekä vastuullisuuden tukipilareihin.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat:

- kestävien kaupunkien rakentaja
- paras asiakaskokemus
- osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä
- vastuullinen yrityskansalainen.

Kerromme vastuullisuusohjelman painopistealueista sekä raportointivuoden aikaisesta etenemisestä ja tekemisistä tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 33–62.

Vastuullisuusohjelmamme tukipilarit

Vastuullisuusohjelmamme tärkeänä perustana on liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi.

Olemme vastuullisuusohjelmallamme sitoutuneet kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

Vastuullisuusohjelmamme tuemme Kojamon vuosien 2020–2023 strategisia tavoitteita sekä pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistamista. Strategiset tavoitteemme on kuvattu vuosikertomuksen strategiaosiossa.

Kestävä ja vastuullinen toiminta heijastuu esimerkiksi kumppaneidemme valinta-, yhteistyö- ja arviointikäytäntöihin. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimittajille asetetut toimintaperiaatteet jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.

Haluamme viestiä ja raportoida vastuullisuudesta läpinäkyvästi ja monikanavaisesti. Tähtäämme korkeatasoiseen ja kattavaan vastuullisuusraportointiin. Raportoimme Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-, GRI Standards- ja EPRA sBPR -raportointiviitekehysten mukaisesti, ja kehitämme raportointiamme jatkuvasti. Vuoden 2022 osalta olemme kehittäneet ilmatoriskiraportointiamme TCFD-viitekehysten suuntaan sekä raportoineet taksonomiamukaisuudesta.

Strateginen painopiste 2020–2023: Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuusohjelma

Luomme parempaa kaupunkiasumista



Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet toimintamme energiatehokkuuden parantamiseen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Tavoitteemme on, että kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä (VAETS-energiatehokkuussopimus).

Kestävien kaupunkien rakentaja

Vähähiilisyys
Energiatehokkuus
Kiertotalous
Asuinympäristö
Kiinteistöjen elinkaari



Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2022
Vähähiilisyys	Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.	• Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, t CO ₂ e, kg CO ₂ e/asunto	• 38 695 t CO ₂ e • 1,0 t CO ₂ e/asunto • 21,9 %
Kiinteistöjen elinkaari	Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on sataprosenttisesti hiilineutraalia. Laskemme vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeillemme elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen.	• Hiilineutraalin energian osuus kiinteistöportfolion energiankäytöstä, % • Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta, %	• 100 %
Energiatehokkuus	Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS-energiatehokkuussopimus). Vähennämme vuosittain energiankulutusta 3 % lämpöindeksillä mitattuna. Kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu on alkanut 2021, toteutetaan E-luvultaan ≤ 80. Toteutamme kaikissa peruskorjaushankkeissamme vähintään 30 % suhteellisen parannuksen energiatehokkuudessa. Vähennämme vedenkulutusta 5 % vuoteen 2030 mennessä, vuoden 2019 tasoon verrattuna. Ohjaamme ja optimoimme mm. tekoälyratkaisulla kiinteistökantamme sisälämpötilaa todellisen lämpötilan ja säännusteen perusteella.	• Kiinteistöportfolion energiankulutus, GWh/a • Kiinteistöportfolion energian ominaiskulutus, normeerattu, kWh/m ³ • VAETS-energiatehokkuussopimuksen tavoitteessa eteneminen, MWh, % • Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80, % • Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80, % • Toteutetuissa peruskorjaushankkeissa energiatehokkuuden parantuminen • Kiinteistöportfolion vedenkulutus, l/m ³	• 347,3 GWh/a • 32,4 kWh/m ³ • Raportoidaan puoli-vuosikatsauksessa • 100 % • 100 % • Ei tavoitteen mukaisia hankkeita 2022 • 339 l/m ³
Kiertotalous	Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 %:iin vuoden 2023 loppuun mennessä. Pyrimme sekä uudis- että korjausrakentamisessa lajittelemaan ja kierrättämään yli 70 % rakennushankkeen aikaisista jätteistä vuoden 2023 loppuun mennessä.	• Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, % • Kiinteistöportfolion jätemäärä, kg/asunto • Rakennuttamisen hankkeiden jätteiden keskimääräinen kierrätysaste, %	• 33 % • 424 kg/asunto • Raportoimme kierrätysasteen vuodelta 2023
Asuin ympäristön kestävä kehitys	Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle.	• Bruttoinvestoinnit, M€ • Investoinnit kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ääreen, % asunnoista	• 501,6 M€ • 100 %
Oman toimintamme ympäristövastuu	Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja. Osana Green Office -toimintaamme vähennämme henkilöstömme toimintaympäristöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia.	• Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, % • Green Office -toiminnan jatkuva parantaminen	• 100 %

Kestävien kaupunkien rakentaja

Haluamme luoda viihtyisää, turvallista ja kestävän kehityksen mukaista kaupunkiympäristöä. Otamme huomioon kestävän kehityksen kiinteistöjen ylläpidossa sekä kaikissa investoinneissamme uudistuotannosta peruskorjauksiin. Tavoitteleminen toiminnassamme energiatehokkuuden parantamista, hiilijalanjäljen pienentämistä ja kiertotalouden edistämistä. Meillä on jatkuvasti käynnissä tavoitettamme tukevia korjaus-, ajanmukaistamis- ja uudishankkeita.

Investoinnit tukevat vastuullisuuttamme

Panostamme kiinteistöissämme vastuullisuuteen jo kohteiden suunnittelusta ja investointipäätöksestä lähtien. Osana investointipäätöksiä tarkastelemme kohteen energiatehokkuutta ja käyttöön tulevia energiamuotoja, tulvariskin todennäköisyyttä sekä alueen mahdollisia biodiversiteettinäkökulmia.

Arvioimme asumisen viihtyisyyttä viheralueiden läheisyyden, palveluiden ja kulkuyhteyksien näkökulmasta. Tarjoamme kohteissamme yhä enemmän vastuullista asumista edistäviä palveluita, kuten yhteiskäyttötiloja, monipuoliset jätelajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet sekä yhteiskäyttökulkuneuvoja. Urakkakilpailutuksissa arvioimme myös kumppaniehdokkaiden vastuullisuutta ja kykyä sitoutua Kojamon vastuullisuustavoitteiden edistämiseen. Vastuullisuus on niin ikään mukana kiinteistöjen ostojen due diligence -prosessissa.

Olemme jo vuodesta 2016 alkaen tähdänneet siihen, että omalle tonttimaallemme rakennettavat uudishankkeet toteutetaan lähes nollaenergiaperiaatteiden mukaan. Tämä tarkoittaa alle 82:n energiatehokkuuslukua (E-luku). Vuoden 2021 alusta lähtien kiristimme tavoitetta entisestään ja pyrimme energiatehokkuuslukuun 80 tai alle. Vuonna 2022 valmistuneiden kohteiden osalta saavutimme tavoitteen 100 prosentissa uudiskohteistamme.

Kestävä rahoitus kirittää vastuullisuustavoitteiden saavuttamista

Vastaamme ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin parantamalla kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja tavoitteenamme on koko kiinteistökannan hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. Vuonna 2021 julkistettu vihreän rahoituksen viitekehys yhdistää vastuullisuustavoitteemme ja ilmastotyön investointeihimme ja



rahoitukseen. Julkaisimme toukokuussa 2022 ensimmäisen vihreän rahoituksen raporttimme, jossa kerromme, mitä hankkeita olemme rahoittaneet ensimmäisellä vihreällä joukkovelkakirjalainalla ja mitkä ovat olleet niiden ilmasto- ja ympäristövaikutukset.

[Voit ladata raportin täältä →.](#)

Allekirjoitimme vuonna 2022 Swedbankin kanssa 100 miljoonan euron suuruisen valmiusluottoliittisopimuksen sekä Danske Bankin kanssa 50 miljoonan euron suuruisen luottosopimuksen, joiden marginaali on sidottu uudisrakennusten energiatehokkuuteen ja kiinteistöportfolion hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviin vastuullisuustavoitteisiimme. Rahoitusjärjestelyt korostavat sitoutumistamme vastuullisuusohjelman mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Energiatehokkuuden parantaminen osana peruskorjaustoimintaa

Uudistuotannon lisäksi keskeinen osa kiinteistökantamme energiatehokkuuden parantamisesta liittyy olemassa olevaan asuntokantaamme. Energiatehokkuuden parantaminen onkin keskeinen osa jatkuvaa korjaus- ja ajanmukaistamistoimintaamme ja suunnitelmiamme sekä päivittäistä ylläpitoa. Energiankulutuksemme kattaa kiinteistöjemme lämmityksen sekä kiinteistösähkön.

Vastuullisuusohjelmamme mukaisesti tavoitteenamme on parantaa asuntojen energiatehokkuutta 30 % peruskorjausten yhteydessä. Ensimmäiset tämän tavoitteen mukaiset hankkeet suunniteltiin vuonna 2021 ja ne käynnistyivät vuonna 2022. Vuoden 2022 aikana ei ole valmistunut sellai-

sia peruskorjaushankkeita, joita tämä tavoite vielä koskisi. Valmistuneet peruskorjaushankkeet ovat olleet muun muassa sisäpuolisia peruskorjauksia tai asuntojen peruskunnostuksia, joilla ei ole vaikutusta energiatehokkuuteen.

Vuoden 2022 aikana investoimme kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen yhteensä 52,7 (44,4) miljoonaa euroa. Käynnistimme vuoden 2022 aikana useita peruskorjaushankkeita, mm. Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä ja Helsingissä. Erinomaisten kulkuyhteyksien äärellä Helsingin Sörnäisissä sijaitseva Hämeentie 48 saneerattiin kokonaisuudessaan täyttämään tämän päivän asumistoiveet. Remontti valmistui huhtikuussa 2022. Energiatehokkuutta parannettiin vuoden aikana esimerkiksi uusimalla ilmanvaihdon puhaltimia, kiinteistöjen energiankäytön optimoinnilla sekä lämmitysverkoston säätötoiminteilla.

Aloitimme vuonna 2022 seitsemän kohteen saneeraamisen kaukolämmöstä maalämpöön. Neljään näistä kohteista rakennetaan lisäksi poistoilman lämmöntalteenotto. Toiminteilla parannetaan kiinteistöjen energiatasetta ja pienennetään hiilijalanjälkeä. Kohteiden saneeraukset valmistuvat vuoden 2023 aikana, ja tarkoitus on aloittaa seitsemän uuden kohteen maalämpösaneeraukset.

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilijalanjäljen pienentämiseen

Kiinteistöjen pitkän elinkaaren vuoksi tärkeimmät ympäristövaikutuksemme liittyvät kiinteistöjemme käytönaikaiseen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihin. Tavoitteenamme on tarkoituksenmukainen ja tehokas

energiankäyttö asumisviihtyvyydestä ja laadukkaista olosuhteista tinkimättä. Asuntokohtainen hiilijalanjälkemme laski vuonna 2022 ja oli 1,0 (1,1) t CO₂e/asunto.

Työskentelemme jatkuvasti kohteidemme energia- ja vesitehokkuuden parantamiseksi. Olemme luoneet kohteidemme olemassa olevaan talotekniikan automaatioon omia optimointitoiminnallisuuksia, joilla varmistetaan hyvä asumiskokemus ja -terveys energiatehokkuuden lisäksi. Esimerkiksi huonelämpötilojen ja kiinteistön energiankäytön optimoinnilla on suora myönteinen vaikutus hiilijalanjälkeemme.

Kiinteistökantamme lämmityksessä käytetään 99-prosenttisesti kaukolämpöä, joka hankitaan paikallisilta kaukolämpöyhtiöiltä. 86 kiinteistön kaukolämpö oli raportointivuonna täysin uusiutuvilla ja hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua. Kaukolämpötoimittajamme ovat asettaneet energiantuotannolleen hiilineutraaliuteen liittyviä tavoitteita, jotka ovat linjassa omien tavoitteidemme kanssa. Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, on tuotettu 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä. Tulemme seuraavien vuosien aikana lisäämään myös maalämpökohteiden määrää.

Tiekartta kohti hiilineutraalia energiankäyttöä

Vuonna 2021 valmistellun tiekartan tavoitteena on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä, ja tiekartta sisältää toimenpiteet tämän saavuttamiseksi. Vuosittaiseksi päästövähennystavoitteeksemme olemme asettaneet koko portfolion vähintään neljän prosentin hiilidioksidipäästövähennyksen vuoden 2025 loppuun asti (mittarina kg CO₂e/asunto). Vuonna 2022 ylitimme tavoitteen, kun asuntokohtainen päästövähennys oli 9,4 prosenttia. Kiinteistösalkun energiatehokkuuden parantamistoimilla on merkittävä vaikutus asuntokohtaisen hiilidioksidipäästön vähentämisessä.

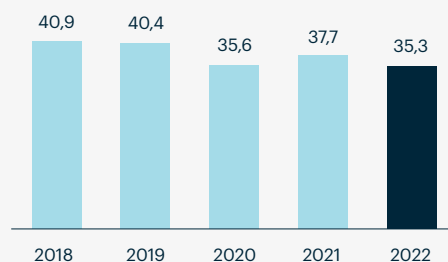
Tiekartan nykyiseen asuntokantaan liittyvät ensisijaiset päästövähennyskeinot ovat ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaohtaminen tavoitteiden mukaisesti. Myös erillisinvestoinneilla maalämpöhybridijärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon sekä purkavalla uudis- ja täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa pääs-

tövähennyksiin. Uudistuosannolla on merkittävä vaikutus portfolion suhteellisten CO₂e-päästöjen pienentämisessä. Tiekartan linjaukset, tavoitteet sekä toteutettavat toimenpiteet arvioidaan osana yhtiön vuosisuunnittelua ja budjetointia.

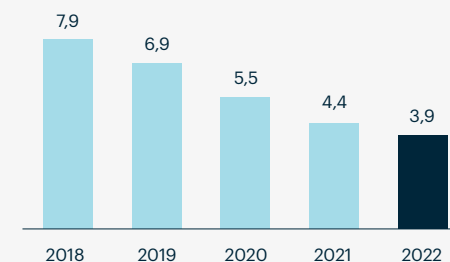
Energiansäästöä optimoinnin avulla

Hyödynnämme digitalisaatiota myös kiinteistöjemme ylläpidossa. Lämmityksen optimointijärjestelmät ohjaavat lähes 29 000 asunnon lämmitystä. Järjestelmä optimoi energiankulutusta hyödyntämällä ohjauksessa niin huoneistojen lämpötilamittaustietoja, sääennustedataa kuin talokohtaisesti opittua energiankäyttöprofiilia. Hyödyt näkyvät asukkaan asumismukavuudessa, energiankulutuksen optimoinnissa ja kustannustehokkuudessa. Lisäksi yli 96 % kiinteistöistämme on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään. Tämä mahdollistaa nopean reagoinnin ja korjaustoimenpiteen esimerkiksi vuototilanteissa.

Rakennusten kokonaisenergiankulutus (kWh/rm³)



Suhteelliset CO₂-päästöt, Scope 2 (kg CO₂e/m³)



Veden käytön lasku alensi lämmitysenergian tarvetta

Koko kiinteistökantamme rakennustilavuuteen suhteutettu kokonaisvedenkulutus oli 339 (342) l/m³ ja se laski edellisvuodesta 0,9 %.

Vuonna 2022 koko kiinteistökantamme lämpöindeksi oli 32,4 (33,4) ja se laski edellisvuodesta 3,0 %. Kiinteistösähkön kulutus nousi edellisvuoteen verrattuna, ominaiskulutuksen ollessa 4,4 (4,3) kWh/m³. Kiinteistösähkön käyttöä tehostettiin erityisesti mahdollista energiakriisin syntyä estäneillä saunavuorojen järjestelyillä, sähkölämmityksien käyttöaikojen tehostamisella sekä poistoilmapuhaltimien uusimisella energiatehokkaammiksi.

Kiinteistökantamme kulutusten kehitykseen liittyvät, GRI-standardien mukaisesti raportoidut ympäristövastuun tiedot on koottu taulukkoon Vastuullisuuden tunnusluvut sivuille 66–75.

Kiertotaloutta rakennuttamisesta asumiseen

Kiertotalouden edistäminen kiinteistöissämme sekä rakennuttamisen että asumisen aikana on meille keskeinen tavoite. Panostamme asukkaiden kierrätys- ja lajittelutietoisuuden parantamiseen sekä lisäämme muun muassa

jätehuoneiden opastusta. Seuraamme kiinteistöjemme jätemäärien kehitystä. Jätteiden kokonaismäärä laski edellisvuodesta 3 %. Samanaikaisesti sekajätteen määrä kasvoi ja kierrätysaste laski 33 %:iin (38 %).

Panostamme kiertotalouden edistämiseen myös uudis- ja korjausrakentamisessa. Seuraavalla sivulla esittelemme käytännön esimerkin Helsingin Puotilasta, jossa purimme vanhan ostoskeskuksen ja rakennamme tilalle uusia energiatehokkaita asuntoja. Tähtäämme siihen, että rakennushankkeissamme yli 70 % vaarattomista jätteistä lajitellaan ja kierrätetään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Oman toimintamme ympäristövastuu

Pyrimme myös vastuulliseen toimintaan henkilöstömme arjessa. Olemme olleet mukana kehittämässä WWF:n Green Office -toimintaa Suomessa jo vuodesta 2002 alkaen, jolloin pääkonttoristamme tuli Green Office -sertifioitu. Nykyisin kaikki omat toimistomme ovat WWF:n Green Office -sertifioituja. Sertifiointin tavoitteena on vähentää toimistojen ympäristökuormitusta, lisätä työntekijöiden ympäristötietoisuutta ja saavuttaa energiasäästöjä. Olemme mukana Astetta alemmas -energian-säästökampanjassa, jonka mukaisesti olemme laskeneet toimistotilojemme lämpötilaa.



CASE

Puotilan ostoskeskus purettiin ja kierrätettiin

Tammikuussa 2022 aloitettu Puotilan vanhan ostoskeskuksen purkaminen oli Kojamon ensimmäinen Green Deal -periaatteiden mukainen purku, ja se toteutettiin kiertotalouspainotteisesti. Suurin osa kiinteistön jätteestä kierrätettiin ja kaikki mahdollinen irtaimisto kerättiin hyötykäyttöön. Materiaalin hyödyntämistavoite oli vähintään 70 prosenttia kaikesta vaarattomasta jätemassasta. Tavoite ylitettiin, ja vaarattoman materiaalin hyötykäyttöaste oli peräti 86 prosenttia.

”Purkuprojekti vaatii erittäin huolellisen suunnittelun, jotta kaikki eri materiaalit päätyvät oikeisiin jatkokäsittelypaikoihin”, kertoo hankkeen projektipäällikkö **Sanni Husso**. ”Suunnittelun aikana määritellään hyvin tarkkaan, onko rakennuksessa haitta-aineita ja missä laajuudessa ja mitkä materiaalit pystytään kierrättämään milläkin tavalla. Esimerkiksi ikkunat ja suuret metallielementit pystytään purkamaan kokonaisina elementteinä ja toimittamaan jatkokäsittelyyn, mikäli vastaanottaja näin haluaa. On myös tärkeää tunnistaa vaaralliset jätteet, kuten asbesti ja raskasmetallit”, Sanni selvittää.

Kiertotalous on osa Kojamon vastuullisuusohjelmaa ja osa kaikkien uudis- ja korjaushankkeiden suunnittelua. Puotilan kohteessa kierrätyskartoitus tehtiin osana purkukartoitusta.

Puotilan ostoskeskuksesta kierrätettiin 1 145 tonnia betonia, 143 tonnia metalleja ja esimerkiksi kierrätykseen kelpavaa lasia julkisivulasituksista. Uudelleenkäyttöön sopivia rakennustuotteita, kuten ruostumattomasta teräksestä tehtyjä tiskipöytiä, kattovalaisimia ja käsisuihkuja, toimitettiin pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskukselle.

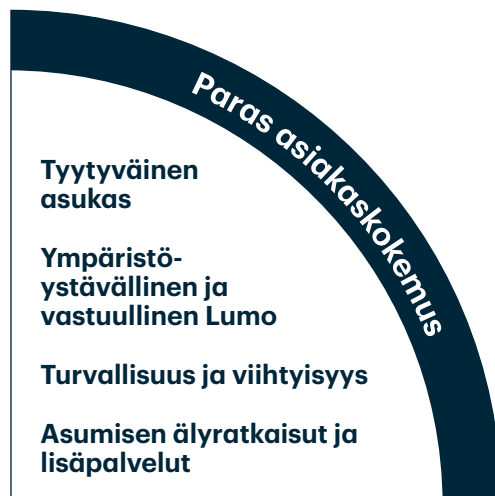
Sanni Husson näkökulmasta Puotilan purku sujui odotettua paremmin. ”Yllätyksiä tulee aina ja niin kävi nytkin. Vaarallista jätettä oli huomattavasti enemmän, kun betonista löytyi asbestia. Purun aikana tehdään vielä lisätestejä juuri tällaisten yllätysten välttämiseksi”, Sanni toteaa.

Green Deal on Euroopan komission käynnistämä vihreän kehityksen ohjelma, jonka avulla EU tähtää Euroopan ilmastoneutraaliuuteen vuoteen 2050 mennessä. Kojamon tavoitteena on, että kaikissa sen purkukampanjoissa lajitellaan ja kierrätetään Green Deal -periaatteiden mukaisesti vuoden 2023 loppuun mennessä.



Paras asiakaskokemus

Teemme pitkäjänteistä työtä vastuullisemman ja paremman kaupunkiasumisen eteen. Lumo-brändi tarjoaa asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen: turvallista, vaivatonta ja ympäristöystävällistä asumista sekä parhaita asumisen palveluita. Päättävöitteemme on tyytyväinen asukas ja suositteluhaluuden kasvattaminen.



Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2022
Tyytyväinen asukas	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien viestinnän helppoudesta asiointikanavasta riippumatta on 4,5/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Lisäämme vastuullista asumista ja asukkaiden omaa hyvinvointia edistäviä palveluita.</p> <p>Vuoden 2023 loppuun mennessä 90 % kotitalouksistamme hyödyntää My Lumo -palvelua.</p>	<ul style="list-style-type: none"> dNPS Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Viestintä ja diversiteetin huomiointi 	<ul style="list-style-type: none"> dNPS 60 3,9/5
Ympäristöystävällinen ja -vastuullinen Lumo	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien jätteiden lajittelun ja kierrättämisen helppoudesta ja toimivuudesta on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Tehostamme asukkaidemme jätteiden lajittelua ja vähennämme sekajätteen määrää vuosittain. Vuoteen 2025 mennessä vähintään 80 %:ssa Lumo-kodeista on nelijakoinen lajitteluratkaisu.</p> <p>Vuoden 2025 loppuun mennessä vähintään 70 % kiinteistöjemme kodinkoneista on energiatehokkaita.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Ympäristövastuu ja kuluttaminen Toteutetut toimenpiteet 	<ul style="list-style-type: none"> 3,7/5
Turvallisuus ja viihtyisyys	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien turvallisuudesta ja viihtyisyydestä on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Kaikissa kiinteistöissämme on vuoden 2025 loppuun mennessä energiatehokas ja turvallisuutta lisäävä riittävä valaistus.</p> <p>Huolehdimme asuntojen terveellisistä sisäympäristön olosuhteista.</p> <p>Edistämme asumisen yhteisöllisyyttä esimerkiksi aktiivisten Lumo-tiimien avulla.</p> <p>Edistämme Asiakkaan silmin -toimintamalliamme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Turvallisuus ja viihtyisyys Toteutetut toimenpiteet 	<ul style="list-style-type: none"> 3,7/5
Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien arkea helpottavista vastuullista asumista edistävästä palvelusta on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Palvelut edistämässä vastuullisuutta Yhteiskäyttöautojen kattavuus 	<ul style="list-style-type: none"> 3,6/5 Tavoite toteutunut: kaikilla asukkaillamme on mahdollisuus yhteiskäyttöautoon

Paras asiakaskokemus

Asumisen edelläkävijänä haluamme katsoa asiakkaidemme kanssa samaan suuntaan ja kehittää vastuullisuustyötä yhdessä. Vastuullisuus- ja ympäristöasiat ovat asukkaillemme tärkeitä, ja kuluneen vuoden aikana olemmekin tuoneet näitä näkökulmia yhä vahvemmin asiakasrajapintaan. Asukkaillemme Lumo-koti on muutakin kuin seinät. Parempaa kaupunkiasumista edistääksemme keskityimme erityisesti vastuullisten ja arkea helpottavien palveluiden kehittämiseen.

Parhaan asumisen asiakaskokemus tarkoittaa meille koteja, joissa vastuullisuus, kestävä elämäntapa ja asumisviihtyvyys kohtaavat. Parhaan asiakaskokemuksen luominen on keskeinen osa strategiaamme, ja asiakastyytyväisyys sekä asiakkaiden tarpeiden ymmärrys on tärkeä toimintaamme ohjaava tekijä. Uniikki tapamme toimia näkyy myös vuokraamisen helppoudessa. Kaikki vuokrattavissa olevat asuntomme ovat saatavilla Lumo-verkkokaupasta, jonka asiakaspolku on muotoiltu vaivatonta ja omannäköistä asumiskokemusta edistäen: meillä kotia ei haeta, vaan valitaan itselle sopivin. Varmistaaksemme korkeatasoisen ja tasalaatuisen asiakaspalvelukokemuksen oma henkilöstömme vastaa asuntojen vuokrauksesta aina ensikontaktista sopimuksen tekoon asti. Vuoden aikana vastuullisuus on näkynyt Lumo-verkkokaupassamme vahvasti jo vuokrausvaiheessa. Olemme tuoneet asuntojen esittelysivuille yksilöityä tietoa vastuullisuusnäkökulmien huomioimisesta kohteessa sekä verkkokaupan hakutoiminnallisuuden pehmeiden arvojen filterit, joiden avulla asunnon etsijä saa nopeasti esiin vain toiveidensa

näkökulmasta relevantit asunnot. Pehmeät arvot olivat vuonna 2022 lapsiperheet, urbaanit ja ulkoilijat.

My Lumo tuo kestävä elämäntapaa tukevat palvelut lähelle asukasta

Vastuullisuus näkyy Lumo-asukkaidemme arjessa monella tavalla. Olemme tehneet asumisen ja elämäntavan kestävyden parantamisen asukkaillemme helpoksi panostamalla asumisen palveluihin, lisäpalveluihin sekä kattavaan My Lumo -palveluun. My Lumo on digitaalinen alusta, jonka kautta asukkaamme voivat hoitaa asumiseensa liittyviä asioita ja ostaa arkea helpottavia palveluita. Personoituun käyttäjäkokemukseen nojaava palvelu on käytössä jo yli 82 prosentilla asukkaistamme.

Kehitämme asukkaidemme saatavilla olevia digitaalisia palveluja vauhdilla, ja hyödynsimme vuoden aikana kehitystyössä käyttäjälähtöisen suunnittelun menetelmiä, kuten käytettävyydestauksia sekä asukashaastatteluja

ja -kyselyjä. Palveluja suunniteltaessa pyrimme hyvään käytettävyyteen ja saavutettavuuteen: siihen, että digitaaliset palvelumme olisivat aidosti kaikkien saatavilla ja huomioisivat monimuotoisen asiakaskuntamme tarpeet. Palvelujen saavutettavuutta ja palvelukokemuksen sujuvuutta on vuoden aikana parannettu visuaalisin keinoin ja kielivalintoja lisäämällä. Asiainn ohjeistuksia on saatavilla tarpeen mukaan jopa 11 eri kielellä, joista uusimpana ovat ukrainankieliset versiot.

Kestävän kehityksen arvot näkyvät myös My Lumo -palvelun kauppapaikalla, josta asukkaat voivat hankkia erilaisia asumiseen liittyviä lisäpalveluja, kuten kotisiivousta tai muuttopalveluja. Kauppapaikan palveluntarjoajien valinnassa korostuvat vastuullisuuskriteerit, ja kuluneen vuoden aikana olemme kasvattaneet paikallisten toimijoiden palvelujen määrää, kannustaen näin pienempiä toimittajia kasvuun.

Vaivatonta asumista arkea helpottavilla ratkaisuilla

Rakennamme kaikki Lumo-kodit hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärelle. Kodin sijainti mahdollistaa vastuullisemmat elämäntavat, joita haluamme tukea tarjoamalla asukkaidemme käyttöön yhteiskäyttöautoja ja -pyöriä. Kaikilla Lumo-kotien asukkaillamme on mahdollisuus yhteiskäyttöautoon. Auton voi ottaa käyttöön oman kodin nurkilta tai missä vain autolle tulee tarvetta.

Autokannan sähköistymisen myötä sähköautojen lataustarve kasvaa tulevaisuudessa myös Lumo-taloissa. Otamme sähköistyvän autokannan vaatimukset huomioon kaikissa uudiskohteissamme sekä lisäämme jatkuvasti latausmah-

dollisuuksia nykyisissä kohteissa kysyntään perustuen. Tällä hetkellä sähköautojen latauspisteitä on käytössä jo 1 300 kappaletta.

Pääkaupunkiseudulla Lumo-asukkaat ovat voineet noutaa verkkokauppaostoksensa talon yhteisistä tiloista jo muutaman vuoden ajan. Alkuvuodesta käynnistimme PostNordin kanssa Lähiboksi-automaattien pilotoinnin, ja automaatteja oli vuoden loppuun mennessä asennettu 40 Lumo-kohteeseen pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Talojen pihaille sijoitettavia Lähibokseja pääsevät hyödyntämään niin Lumo-talojen kuin koko naapuruston asukkaat. Tavoitteenamme on laajentaa arkea sujuvoittava palvelu mahdollisimman monen Lumo-asukkaan käyttöön lähitulevaisuudessa.

Nykyään laadukkaaseen asumiseen kuuluvat nopeat ja toimintavarmat verkkoyhteydet, jotka muuttavat tapaa tehdä työtä, opiskella ja viihtyä. Luodaksemme parempaa kaupunkiasumista haluamme tarjota asukkaillemme maksuttomasti aiempaa nopeamman laajakaistayhteyden. Vuoden aikana keskitimme kaikki laajakaistayhteydet DNA:lle ja nostimme yhteyden perusnopeuden yleisen markkinakäytännön yläpuolelle. Kaikista kohteistamme löytyy nyt vuokraan sisältyvä vähintään 50 Mbit/s nettiyhteys. Asukkailla on lisäksi mahdollisuus ostaa DNA:lta lisänopeutta etuhintaan.

Kuluneen vuoden aikana asukkaamme viettivät paljon aikaa kotonaan, mikä korostaa entisestään tarvetta korkeatasoiselle ja suoraviivaiselle asiakaspalvelukokemukselle. Paransimme vuoden aikana asukkaan palvelupolkua luomalla erilliset yhteydenottoomakkeet vikailmoituksille ja isännöitsijälle, mikä mahdollistaa asian käsittelyn alusta loppuun samaa kanavaa käyttäen. Yhteydenottoproses-

45

Asiakastyytyväisyyden
NPS 2022

sin kehittämisen myötä palvelupyynnöt ohjautuvat nopeammin oikealle henkilölle, ja niiden käsittelyaika lyhenee huomattavasti.

Korona-aikana asiakkaidemme suosittelemuus laski yleisen epävarmuuden ja tyytymättömyyden lisääntyessä. Vuoden 2022 aikana suosittelemuusluvussa on näkynyt positiivista kehitystä, johon ovat vaikuttaneet muun muassa palvelualltiuden parantuminen yhteydenottojen käsittelyn nopeutuessa sekä uusien vastuullista asumista edistävien palvelujen kehittäminen. Kokonais-NPS:n 45 (20) parantumiseen on vaikuttanut myös mittautavan muutos, jossa NPS-mittaukseen on otettu mukaan koko asiakkaan elinkaari ja kaikki palvelukanavat.

Isännöitsijä – asumisen asiantuntija asukkaan palveluksessa

Kaikilla kohteillamme on isännöitsijä, joka vastaa asukkaiden arjen sujuvuudesta ja auttaa asukkaita kaikessa asumiseen liittyvässä. Isännöitsijä huolehtii muun muassa siitä, että asumisolosuhteet ovat laadukkaat, ylläpitokorjauksia toteutetaan optimoidusti ja kumppanien toiminta



on sopimuksiemme mukaista koskien esimerkiksi kiinteistönhoitoa, siivousta ja jätehuoltoa. Asukkaat tavoittavat isännöitsijän parhaiten My Lumo -palvelun välityksellä. Asukkaat voivat tilata palvelun kautta esimerkiksi pieniä korjaustöitä suoraan huollolta, vaikkapa keittiöhanan korjauksen. Myös yhteisöllisyyden vaaliminen on tärkeä osa isännöitsijän työtä. Yhteisöllisyys toteutuu yhteistyössä asukkaiden kanssa mm. Lumo-tiimien kautta. Isännöitsijä on Lumo-tiimien vetäjien yhteyshenkilö.

Jätteiden lajittelun ja kiertotalouden ratkaisujen tärkeys näkyy asukkaidemme arjessa

Kesällä 2022 toteuttamassamme vastuullisuuskyselyssä tärkeimmäksi vastuullisuusteemaksi nousi kattavat jätteen lajittelumahdollisuudet sekä kotona että jätetilassa. Jätteiden lajittelu on myös aiemmissa asukaskyselyissä noussut kärkisijoille, ja Lumo-kodit on asettanut tavoitteeksi nostaa jätteiden kierrätysastetta 33 prosentista (2022) 55 prosenttiin vuoden 2023 loppuun mennessä. Lumo-kodeissa asukkaiden jätteiden lajittelua tuetaan asianmukaisilla jättiloilla sekä selkeällä ohjeistuksella ja aktiivisella viestinnällä. Kierrätysviestinnän tehostaminen on tunnistettu keskeiseksi väyläksi vaikuttaa kierrätysasteeseen.

Lumo-tiimit ja yhteistilat lisäävät asumisen yhteisöllisyyttä

Lähes 40 000 kodissamme asuu eri-ikäisiä, eritaustaisia ja monikulttuurisia asukkaita, joiden tarpeiden syvälinen ymmärrys on edellytys sekä palveluidemme kehittämiseksi että yhdenvertaisuuden toteutumiselle muuttuvissa olosuhteissa. Yhteisöllisyyden ja osallisuuden edistäminen sekä kohtaamispaikkojen rakentaminen Lumo-asukaillemme tukee monenlaista hyvinvointia ja on osa vastuullisuustyötämme.

Oman kotitalon väestä koottu vapaaehtoisten porukka, Lumo-tiimi, on kohteissamme jo käsite. Lumo-tiimit kehittävät omaa asuinympäristöä järjestämällä tapahtumia ja muuta yhteistä tekemistä koko talon asukkaille – oli kyseessä sitten yhteiset joulujuhlat, linnunpönttötalkoot pihapiirissä tai asukasilta, jossa pureudutaan ajankohtaisiin asumisen teemoihin. Tiimin vastinparina toimii isännöitsijä ja toimintaa tuetaan taloudellisesti Lumo-rahalla. Lumo-tiimejä oli vuoden aikana toiminnassa 396.

Parhaimmillaan Lumo-tiimit lisäävät yhteisöllisyyttä, turvallisuutta sekä vaikuttamismahdollisuuksia oman talon osalta. Oman talon asioita on helpompi lähestyä ja epäkohtiin puuttua, kun taustalla on tiimeihin perustuva, kehittämistä tukeva malli. Lumo-tiimeillä on tärkeä rooli myös monikulttuurisuuden ja aitojen, merkityksellisuuden kokemuksiä tuottavien kohtaamisten edistämisessä. Lumo-tiimien tempauksiin ovat lukeutuneet vuoden aikana esimerkiksi Vantaan Veromiehen naapurustossa järjestetyt yhteiset Venetsialaiset, jouluruokaillat ja erilaiset talkoot.

Yhteisöllistä asumista tukevat Lumo-talojen yhteiskäyttötilat, joita kehitämme jatkuvasti. Uusissa kohteissa yhteiset tilat on huomioitu jo suunnitteluvaiheessa, ja lisäksi käytämme merkittäviä summia peruskorjauksiin, joilla tiloja muutetaan asumisen ajankohtaisimpia trendejä vastaaviksi. Viime vuosina esimerkiksi kerhotilat ovat muuntuneet käytännöllisiksi etätyö- tai lounge-tiloiksi. Kuluneen vuoden aikana olemme pilotoineet yhteiskäyttötilojen ristiin käyttämistä toisiaan lähellä sijaitsevien eri talojen välillä. Jos esimerkiksi toisesta talosta löytyy kuntosali ja toisesta tarpeeksi tilava juhlatila syntymäpäivien järjestämiseen, hyötyvät asukkaat mallin avulla molempien käyttäm mahdollisuuksiin liittyvistä eduista.

Vastuullisuuskeskustelufoorumi auttaa kehittämään vastuullisuustyötä yhdessä asukkaiden kanssa

Olemme asiakastamme lähellä monella tavalla ja osallistamme asukkaita asumisen kehittämiseen. Kesäkuussa lähestyimme asukkaitamme vastuullisuuskyselyllä, joka keräsi lähes 1 600 vastausta. Kyselyn tavoitteena oli selvittää, mitkä vastuullisuusteemat asiakkaamme kokevat tärkeimmiksi sekä saada palautetta vastuullisuuteen liittyvistä Lumo-palveluista. Asumisen tärkeimpiä vastuullisuusteemoja kysyttäessä vastauksissa korostuivat jätteiden lajittelu ja kierrätys, kodin lämpötila ja ilmanvaihto sekä yleinen turvallisuus.

Kyselyn tulokset tarjosivat Lumo-kodeille aineksia edistää kestävästä kaupunkiasumisesta ja -elämää entisestään – asukkaiden toiveisiin pohjautuen. Asukkaiden aktiivinen kiinnostus vastuullisuutta kohtaan rohkaisi meitä laajentamaan vuoropuhelua Lumo-kotien vastuullisuusnäkökulmien kehittämiseksi, ja pilotoimme syksyn aikana uudenlaista asukas-yhteisöä, vastuullisuuskeskustelufoorumeita. Kolme kuukautta kestänyt pilotti rakentui digitaaliselle verkkokeskustelualustalle ja keräsi mukaan noin sadan vastuullisuusasioista kiinnostuneen asukkaan joukon. Pilottivaiheessa foorumilla keskusteltiin muun muassa keinoista motivoida asukkaita kierrättämään ja lajittelemaan paremmin, energiansäästöstä ja yhteisöllisyyden kehittämisestä.



Vastuullisuuskeskustelufoorumin nimellä kulkeva verkko-yhteisö lanseerataan jatkuvaan käyttöön vuonna 2023. Sen sekä erilaisten infotilaisuuksien ja nettipaneelien avulla vahvistamme dialogia vastuullisuusasioista asukkaiden kanssa saaden myös arvokasta palautetta vastuullisuustyöstämme.

Lumo-kotien asumisneuvojat ovat asukkaiden tuki ja turva haastavissa tilanteissa

Asukkaamme kohtaavat toisinaan haastavia elämäntilanteita, joiden aikana avun tarve hyvän asumisen jatkumisen turvaamiseksi on suurimmillaan. Asumisneuvontamme tavoitteena on ennaltaehkäisevällä työllä auttaa asumisen ongelmatilanteissa sekä tukea perheiden tai ikääntyneiden asumista. Oikea-aikaisella tuella onkin suora vaikutus asukkaan tilanteen paranemiseen sekä häättöjen ja vuokravelkojen vähenemiseen.

Lumo-kotien asumisneuvojen tiimi pyrkii toteuttamaan laadukasta, erityisosaamista vaativaa asiakaspalvelua haastavissakin tilanteissa ja toimii myös isännöitsijän tukena. Tiimissä sosiaalisen näkökulman ammatillista apua tarjoavat sosiaalialan ammattilaiset. Asumisneuvonnan tarve tulee kyseeseen esimerkiksi vaikeissa taloudellisissa tilanteissa, joihin apua saa esimerkiksi palveluohjauksella ja joustavilla maksusuunnitelmillä. Tukea tarjotaan niin isommissa elämän haasteissa kuin muissa erilaisissa asumisen ongelmissa, kuten naapurisopuhaasteissa.

Kuluneen vuoden aikana asumisneuvonnan merkittävimmät tavoitteet ovat liittyneet asiakastyöhön ja asukkaiden asioiden hoitamiseen sekä asumisviihtyvyyden takaamiseen. Neuvonnassa on näkynyt korona-ajan tuomien haasteiden huomioiminen ja yhä suurempi tarve ennaltaehkäisevälle työskentelyotteelle. Parhaimmillaan asumisneuvonta takaa asukkaidemme hyvää ja turvallista asumista, jossa ratkaisui-

mahdollisuuksia erilaisiin ongelmiin kartoitetaan yhdessä asiantuntijoiden avulla.

Aktiivinen asukasviestintä lisää tietoisuutta energiansäästömahdollisuuksista ja vauhdittaa energiatehokkuutta

Viidennes suomalaisen hiilijalanjäljestä tulee asumisesta, josta valtaosa kertyy lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta. Energiatehokkuuden parantamiseen ja sähkön kulutukseen liittyvät toimenpiteet olivat vuoden aikana Lumo-kotien asukasviestinnän keskiössä. Kojamo oli mukana valtakunnallisessa Astetta alemmas -kampanjassa, jossa kannustimme Lumo-kotien asukkaita tekemään nopeavaikutteisia, käytännön energiansäästötoimia. Olemme optimoineet mm. tekoällyllä asuntojemme sisälämpötilaa useita vuosia, ja vuoden aikana tarjosimme asukkaillemme käytännön energiansäästövinkkejä asumisen arkeen sekä panostimme ennakoiwaan sähkökatkoviestintään.

Meille on tärkeää kannustaa asukkaitamme osallistumaan ilmastotalkoisiin, ja kasvatimme kuluneena vuonna vastuullisen asumisen palveluvalikoimaamme Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -lisäpalvelulla. Olemme ensimmäisenä asuntotoimijana lanseeranneet kyseisen palvelun Suomessa ja sen avulla asiakkamme voivat vuosittaisella maksulla vaikuttaa merkittävällä tavalla omaan hiilijalanjälkeensä nollaamalla yhden isoimmista hiilidioksidipäästölähteistään. Lumo-asukaille suunnattu lämmityksen hiilijalanjäljen hyvittämissämahdollisuus on yksi työkalu koko arvoketjumme ilmastovaikutusten hallintaan. Samalla lanseerasimme digitaalisen hiilijalanjälkitestin, jonka avulla asukkaamme voivat arvioida elämäntapansa kestävyttä. Testiin osallistuttuaan asukkaat saavat tuloksena räätälöityjä vinkkejä kestävämpään asumiseen ja elämään.

Testaa elämäntapasi kestävyys hiilijalanjälkitestillä

Haluamme mahdollistaa asukkaillemme helppoja ja tehokkaita ympäristötekoja, joilla on suora vaikutus hiilijalanjäljen pienenemiseen. Tarjoamme ensimmäisenä vuokra-asumisen toimijana asukkaillemme innovatiivisen tavan vaikuttaa oman asumisen kestävyteen ja lämmitysenergian hiilidioksidipäästöihin: Lumo-kotien uutena palveluna asukkaat voivat nyt osallistua ilmastotalkoisiin nollaamalla lämmityksen hiilijalanjäljen.

Lisäksi tarjoamme hiilijalanjälkitestin kaikille avoimena yleisesti asumiseen liittyen sekä asukkaillemme Lumo-asumiseen perustuen. Hiilijalanjälkitestin avulla voi arvioida oman elämäntapansa kestävyttä erityisesti asumiseen, kuluttamiseen ja liikkumiseen liittyvien kysymysten avulla. Testin tuloksena näkee oman hiilijalanjälkensä suhteutettuna keskimääräisen suomalaisen hiilijalanjälkeen.

[Testaa oma hiilijalanjälkesi →](#)



**CASE**

Saanasta tuli lumolainen: "Uskon, että viihdyn tässä todella pitkään, kenties vaikka koko elämäni"

Asumisen kolme ajankohtaista trendiä – arjen helppous, yhteisöllisyys ja vastuullisuus – vaikuttavat vuokra-asumisen suosioon. Vuokralla asuminen ei ole enää pakko tai välivaihe matkalla kohti omistusasumista, vaan tietoinen elämäntapavalinta.

Saana Tuomi on valinnut elää Lumo-kodissa. Häntä kiehtoo vuokra-asumisessa eniten se, että vastuullisuus on mahdollista helposti ja monella tavalla. Vastuullinen vuokranantaja tekee kestävän arjen ja vastuullisuusteot asukkaille mahdollisimman helpoiksi toteuttaa, eikä vuokralla asuvan tarvitse jäädä yksin pienemmän hiilijalanjäljen tavoittelussa.

Kun Saanan poika muutti omilleen, äiti ei tarvinnut enää kolmea huonetta vain itselleen. Facebookissa hän törmäsi Lumo-kotien ilmoitukseen.

"Tutustuin uuteen kotiini verkossa ja tein siltä istumalta muuttopäätöksen ja maksoin varausmaksun Lumo-verkokaupassa. Hakuprosessin vaivattomuus netissä oli kiva: en joutunut kilpailemaan kenenkään kanssa", Saana kuvaa elämänsä suurta itsenäistä päätöstä.

Upouudessa kodissa Vermon alueella Saanaa ihastutti eniten keittiö, jonka hän tunni tasokkaammaksi kuin vuokrakohteissa yleensä. Ruoanlaittoa helpottava integroitu liesi on varsinkin mieleinen. Saana kiinnitti heti huomiota myös rakentamisen laatuun. Asunnon tasainen lämpö ja hyvä äänieristys, jonka ansiosta viereisen työmaan äänet eivät tunkeudu sisään asuntoon, ovat hänelle keskeisiä seikkoja asumismukavuudessa. Lisäksi ero edellisiin vuokratoteihin näkyy Lumo-kotien palvelualltiudessa: Lumo-kotien isännöitsijä vastaa sähköposteihin samana päivänä.

Saanan kodin kymmenennen kerroksen parvekkeella ollaan jo todella korkealla. Lasitetulta suurelta parvekkeelta kurkottelee kauppakeskus Sello Kehä I:n toisella puolella. Alapuolella näkyy kiirehtiviä, pieneltä näyttäviä ihmisiä sekä talon oma piha, jonka upouusi grillipaikka aurinkotuoleineen kutsuu viihtymään.

Vermon alue on Saanalle ennestään tuttu. Alueessa miellyttää meren läheisyys – eikä sieltä kävele kauaa esimerkiksi Tarvaspään Gallen-Kallelan taidemuseolle ja kahvilaan. Vermon raviradan läheisyyden huomaa kävelylenkeillä, kun vastaan saattaa pyyhältää hevosia ohjastajineen harjoittelulenkkeillä. Vermonniitistä pääsee helposti joka suuntaan busseilla ja junalla.



”Kun vielä emmin, mihin muutan, yksi kriteerini oli, että uuden kodin täytyy sijaita HSL:n AB-vyöhykkeellä – ja niinhän tämä sijaitsee”, Saana toteaa.

Elävä luonto ja sen tulevaisuus on Saanalle tärkeä arvo. Yksi syy Lumo-kodin valintaan oli vastuullisuus. Hän on ottanut selvää, että Lumo rakentaa mahdollisimman pitkäikäisiä, vähähiilisiä sekä materiaali- ja energiatehokkaita rakennuksia. Se on hyvä, koska Saana on tullut jäädäkseen.

”Uskon, että viihdyn tässä todella pitkään, kenties vaikka koko elämäni.”

Omaa vastuullisuuttaan hän kuvaa käytännönläheisesti.

”Munat ostan suoraan tuottajalta ja muutenkin suosin suomalaista. Siivouksessa käytän kotimaista, ekologista siivoussaippuaa. Roskat lajittelen, ja kun ostan jotain, mietin, haluanko vai tarvitsenko todella tämän”, Saana luettelee.

Saanalle vastuullisuus on myös vastuuta siitä, että kaikilla on hyvä olla: naapuria tervehditään ja autetaan tarvittaessa ja saadaan itse apua, jos sellainen tilanne tulee.

Tulevaisuuden asumisen suunnittelu vaatii rohkeutta ja innovatiivisuutta

Asumisessa kiinnitetään yhä enemmän huomiota kestäviin energiaratkaisuihin.

”Paikallisesti tuotetusta energiasta, kuten maalämmöstä ja aurinkosähköstä, tulee asumisessa valtavirtaa”, ennustaa tulevaisuuden asumisen asiantuntija Kimmo Rönkä.

Ruoan paikallinen tuottaminen tulee sekin lisääntymään. Trendi alkoi salaattiruukuista parvekkeella ja viljelylaitikoista yhteisellä pihalla. Rönkä povaa seuraavaksi trendiksi perunamaata kerrostalon pihalle. Omavaraisuus ei ole vielä aitoa ja täydellistä, mutta sitä kohti ollaan menossa. Rönkä näkee, että uudet viljelymenetelmät todennäköisesti nivovat ruuantuotannon kiinteistöihin, koska esimerkiksi hydroponinen viljely, eli viljely ilman multaa, onnistuu missä tahansa.

”Voi kuulostaa tieteiselokuvalta, mutta ehkä meillä on tulevaisuudessa taloissa viljelyhuoneet, joissa kasvatetaan ammattimaisesti ruokaa koko talolle”, Rönkä sanoo.

Kun valitsee vastuullisen vuokrayhtiön, valitsee samalla sen ekologiset arvot ja ilmastotavoitteet. Asiantuntijat huomioivat kiinteistöjen ja asuntojen suunnittelussa kestävä kehityksen ja luovat edellytykset kestäville asumiselle asukkaan arjessa. Tämä tarkoittaa muun muassa elinkaariajattelua sekä merkityksellistä palvelu- ja tilasuunnittelua.

Lumo kutsuu kurkistamaan kotiin

Ihanaa elämää pilvenpiirtäjässä, kissanpäiviä Turun Vasaramäessä ja yhteisöllistä arkea keskellä kaupunkia. Mitä asukkaamme arvostavat Lumo-asumisessa ja minkälaisia asukkaita kaupunkikodeista löytyy?

[Kurkista monimuotoisiin Lumo-koteihin →](#)



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista, jossa vastuullisuus kuuluu jokaiselle. Varmistamme osaamisen kehittämällä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja työntekijäkokemuksella parhaat tekijät. Tavoitteenamme on luoda ensiluokkaista työntekijäkokemusta hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

**Henkilöstön tasa-arvoisuus
ja yhdenvertaisuus**

**Henkilöstön terveys ja
hyvinvointi**

**Hyvä johtaminen ja
esihenkilötyö**

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2022
Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus	<p>Edistämme henkilöstömme sukupuolten välistä tasa-arvoa. Kaikissa toiminnoissa ja tehtävissä noudatetaan yhdenvertaisia ja tasa-arvoisia toimintamalleja.</p> <p>Meillä on nollatoleranssi häirintään ja epäasialliseen käytökseen.</p> <p>Edistämme henkilöstömme tasa-arvoista kohtelua koko työsuhteen aikana rekrytoinnista alkaen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sukupuolijakauma (koko henkilöstö, esihenkilöt, johto, hallitus) Henkilöstön ikäjakauma, % Saadut ilmoitukset Whistleblowingilmoituskanavan kautta Henkilöstötutkimuksen tuloksen kehitys liittyen tasa-arvoiseen ja yhdenvertaiseen kohteluun Henkilöstön palkkatasa-arvo 	<ul style="list-style-type: none"> s. 53 s. 53 0 kpl 3,72
Henkilöstön terveys ja hyvinvointi	<p>Panostamme jatkuvasti henkilöstömme hyvinvointiin ja mahdollistamme hyvinvointiin liittyvät edut henkilöstömme käyttöön.</p> <p>Tavoitteenamme on henkilöstömme sairauspoissaoloprosentin lasku < 3 %:iin vuoteen 2023 mennessä.</p> <p>Tavoitteenamme on 0 tapaturmaa. Toteutamme vuosittain toimenpiteitä työturvallisuuden sekä työmatkaturvallisuuden lisäämiseksi.</p> <p>Varmistamme henkilöstömme osaamisen kehittämällä kilpailukyvn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstömäärä, kpl Sairauspoissaolo, % Henkilöstön vaihtuvuus, % Tapaturmataajuus Työtapaturmat Henkilöstön keskimääräiset koulutustunnit, h 	<ul style="list-style-type: none"> 304 hlö 2,32 % 17,2 % 0,001129 6 kpl 7h 57 min
Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö	<p>Henkilöstömme kokee, että johtaminen ja esihenkilötyö on korkealla tasolla.</p> <p>Johdamme kehityshakuisesti ja kannustamme henkilöstöä uusiutumisessa ja uuden oppimisessa.</p> <p>Johdamme yrityskulttuuriamme kohti määriteltyjä tavoitteita strategiamme mukaisesti.</p> <p>Osallistumme Vastuullinen kesäduuni -kampanjan periaatteisiin tavoitteenamme kesätyöntekijöiden tyytyväisyyden korkea taso.</p> <p>Olemme alamme arvostetuin ja houkuttelevin työnantaja.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos Henkilöstön suosittelemuus, eNPS Kehityskeskustelujen kattavuus, % 	<ul style="list-style-type: none"> 4/5 eNPS 16 100 %

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Haluamme tarjota henkilöstöllemme ensiluokkaisen työntekijäkokemuksen. Yhteiset arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa ohjaavat tekemistämme ja näkyvät arjessamme. Tavoitteenamme on, että jokainen kojamolainen viihtyy työssään ja voi olla ylpeä työnsä tuloksista. Jatkoimme tänä vuonna johtamisen kehittämisen teemaa painottaen yrityskulttuurin kautta johtamista ja valmentavaa johtamisotetta.

Pitkäjänteinen panostuksemme yrityskulttuurimme kehittämiseksi jatkui vuonna 2022, kun jatkoimme johtamisen portaaksi kiteytetyn johtamiskulttuurimme vahvaa todeksi elämistä. Uudenlaiseen johtamiskulttuuriin linkittyä valmentavan johtamisotteen vahvistaminen arjessa. Esihenkilöiden koulutuksen oppeja on viety entistä vahvemmin myös koko työyhteisöön ja itsensä johtamiseen. Valmentavan johtamiskulttuurin juurruttamista jatketaan 2023.

Tarjoamme kattavasti koulutuksia koko henkilöstöllemme. Käynnistimme vuonna 2022 Innostu ja uudistu -koulutussarjan, joka kannustaa muutostalouteen. Innostu ja uudistu -koulutuksissa saimme uusia oivalluksia mm. tiedolla johtamisesta, tekoälyn hyödyntämisestä sekä moderneista oppimisen tavoista. Suuri osa koulutuksistamme on tehtäväkohtaisia, ja esimerkiksi isännöinnissä on rakennettu yhdessä isännöitsijän pelikirjaa verkkokoulutusmuotoon. Asiakaspalvelussa koulutusten teemana on ollut asiakaspalvelu ja vuorovaikutustaidot haastavissa tilanteissa, ja myynnissä on treenattu muun muassa oman työn johtamista sekä asiakkaiden tarpeiden kartoittamista.

Yhteinen tapa johtaa näkyy henkilöstötyytyväisyys-tutkimuksessa

Johtamisen kehittäminen näkyi jo edellisellä vuonna henkilöstötutkimuksessa, jossa esihenkilötyön osa-alue nousi palautteiden perusteella koko tutkimuksen vahvimaksi teemaksi. Sama trendi jatkui vuonna 2022 yksittäisissä esihenkilötyötä koskevissa kysymyksissä ja myös avoimissa vastauksissa esihenkilötyö sai positiivista palautetta. Edellisvuoden tapaan strategian ymmärtäminen ja omien tavoitteiden selkeys sai kiitosta. Avoimissa kommentteissa Kojamon yrityskulttuuria kuvailtiin avoimeksi, innostavaksi ja rohkeaksi, ja uusien ihmisten on helppo tulla kojamolaisen joukkoon. Kehityskohteeksi nousi sisäinen viestintä, jonka vahvistamiseksi luodaan uusia toimintamalleja vuonna 2023. Sen keskiössä ovat johtamisviestinnän tavat sekä keskustelemaan dialogin lisääminen läpi organisaatorajojen. Kaikkiaan tutkimuksen tulos oli erittäin hyvä, vaikka kokonaiskeskiarvo hieman laski edellisvuodesta ollen 4/5. Kyselyyn vastasi 79 % henkilöstöstämme.

Henkilöstötyytyväisyys korkealla tasolla

4/5

Hybridityö lisää vuorovaikutusta ja yhteisöllisyyttä

Tarkensimme syksyllä 2021 aloitettua hybridityöskentelymallia siten, että työskentelemme kaikki yhdessä toimistolla vähintään kahtena päivänä viikossa. Hybridimallin tavoitteena on tuoda joustavuutta arkeen ja samalla yhdistää etä- ja läsnätyön parhaat puolet. Muutos on osoittautunut toimivaksi; kojamolaiset näkevät läsnäolopäivien tuovan viikkoon yhteistä tekemistä suunnitellulla tavalla.

Huolehdimme henkilöstöstämme suunnitelmallisesti

Henkilöstöstä huolehtiminen on meille erityisen tärkeää. Käytössämme on turvallisesti töissä -perehdytysmalli, turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat sekä työterveyshuollon toimintasuunnitelma, jotka kattavat 100 % henkilöstöstä ja toimipisteistä. Lisäksi käytössämme on asiakaspalvelutyön turvallisuussuunnitelma, joka on suunnattu asiakasrajapinnassa työskenteleville työntekijöille.



Osana perehdytystä järjestämme koko henkilöstölle työterveys- ja turvallisuuskoulutuksen. Tämän lisäksi järjestämme säännölliset ensiapu-, työterveys- ja turvallisuuskoulutukset. Alihankkijamme vastaavat oman henkilöstönsä työterveys- ja työturvallisuuskoulutuksesta.

Uudet kojamolaiset ovat tyytyväisiä saamaansa perehdytykseen ja työnalituksen prosesseihin. Mittarina käytetään eNPS:ää, ja kysely tehdään noin parin kuukauden kuluttua töiden aloittamisesta. Vuonna 2022 eNPS oli 75.

Meillä on työsuojeluorganisaatio sekä Työsuojelu- ja hyvinvointitoimikunta, joka koostuu työntekijöiden, työnantajan ja työterveyshuollon edustajista. Henkilöstöllä on käytössä laajat, monikanavaiset osallistumismahdollisuudet työturvallisuus- ja työterveysasioiden kehittämiseen.

Tapaturmien tunnistamisen ja riskien hallinnan apuna on turvallisuussuunnitelmamme sekä läheltä piti-tilanteiden ja työturvallisuusriskien ilmoitus- ja raportointijärjestelmämme, joka kattaa 100 % henkilöstöstä. Mahdollisten vaaratilanteiden tutkinta on työsuojeluorganisaation vastuulla. Lisäksi toteutamme asiakaspalvelutyön turvallisuuskyselyjä joka toinen vuosi.

Uusien työntekijöiden eNPS oli

75

Työsuhteen keskimääräinen pituus

9,3

vuotta

Arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa ohjaavat toimintaamme ja näkyvät arjessa.



~50
kesätyöntekijää

Laajat työterveyspalvelut kattavat koko henkilöstön. Vaikka pandemiatilanne ei vieläkään helpottunut, sairauspoissaolojen määrä pysyi maltillisena. Erityisesti pitkien sairauslomien osuus väheni merkittävästi aiemmista vuosista. Uutena työterveyshuollon palveluna saataville tuli Mielen chat- ja sparripalvelu, joka tarjoaa matalan kynnyksen keskusteluapua hankalissa työelämän tilanteissa.

Käytössämme on laajasti henkilöstön hyvinvointia edistäviä palveluja, liikunta- ja kulttuuriedut sekä yhteisöllistä toimintaa.

Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti ja tasa-arvoisesti

Henkilöstömme yhdenvertaisuus ja tasa-arvoinen kohtelu on syvällä Kojamon rakenteissa. Tavoittemme parhaita osaajia taustasta riippumatta, ja monimuotoisuus johtamisessa on osa toimintakulttuuriamme. Sukupuolten tasa-arvo näkyy vahvasti kaikilla organisaation tasoilla. Edistämme tasa-arvoa aina rekrytoinnista alkaen, ja hyödynnämme lähes kaikissa ulkoisissa rekrytoinneissamme anonyymiä rekrytointia.

Vuoden 2023 aikana kirkastamme yhdenvertaisuussuunnitelmamme tavoitteita osana vastuullisuushjelman uudistamista.



Kesätyöt Kojamolla mahdollistaa erilaisia urapolkuja

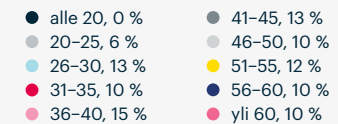
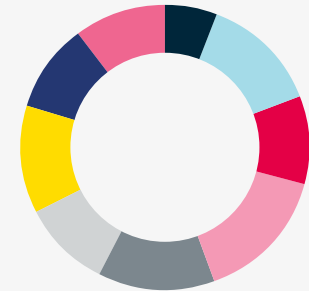
Kojamolla kesätyöntekijät ovat tärkeä osa työyhteisöämme ja he pääsevät osallistumaan yrityksen toiminnan kehittämiseen. Haluamme tarjota mielenkiintoisia työtehtäviä ja kehittymismahdollisuuksia kesätyöntekijöillemme. Tavoitteenamme on olla esimerkillinen, kilpailukykyinen ja vastuullinen työnantaja.

Lue lisää kesätyöntekijöidemme kokemuksista:

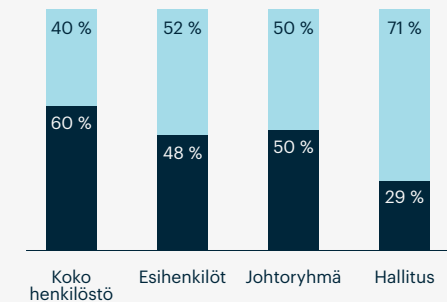
Kesätyöntekijästä tuntityöntekijäksi →

Kesätyöntekijästä vakkariksi →

Henkilöstön ikäjakauma (%)



Henkilöstön sukupuolijakauma (%)



● Naisia
● Miehiä



CASE

Sisäinen rekrytointi tuottaa upeita urapolkuja



Monen eri uran tarinat ovat Kojamolle arkipäivää. Keskimäärin noin neljännes avoimista työpaikoista täytetään sisäisillä rekrytoinneilla. Monia tehtäviä ei edes avata ulkoiseen hakuun. Sisäinen rekrytointi antaa työntekijöille hienoja kehittymisen mahdollisuuksia ja tarjoaa keinon oppia liiketoimintaa monelta eri kantilta. Urapolku ei välttämättä aina tarkoita etenemistä ylöspäin, se voi olla myös siirtymistä aivan uudenlaisiin tehtäviin.

Myyntipäällikkö Taina Repo näkee sisäisessä rekrytoinnissa monenlaisia hyötyjä. "Jokainen hakija käy läpi aivan normaalin haastatteluprosessin, jonka aikana käydään rakentavaa keskustelua omasta osaamisesta ja vahvuuksista. Tämän perusteella voidaan jopa todeta, että nykyinen tehtävä on sillä hetkellä paras, mutta koska olet hakemassa uutta työtä, on syytä yhteisesti pohtia, voidaanko nykyiseen työhön tuoda jotakin uutta sisältöä", **Taina Repo** kertoo.

Tainan mukaan on hienoa, että kaikille annetaan mahdollisuus edetä talon sisällä. Hän itse aloitti Kojamolla myyntineuvottelijana vuonna 2016 ja oli ensimmäisen kerran mukana sisäisessä hakuprosessissa parisen vuotta sitten. Tuolloin todettiin, että aika ei ole vielä kypsä etenemiselle. Päätös oli Tainan mielestä aivan oikea.

Vuosi lisää silloisessa työssä teki tehtävänsä, sillä kun seuraavan kerran käynnistettiin sisäinen haku myyntipäällikön työhön, Taina tuli valituksi. "Rivityöntekijästä tiiminvetäjäksi, niinhän siinä sitten kävi", Taina kertoo tyytyväisenä.

Ura voi alkaa kesätöistä

Casper Westerisen urapolku alkoi kesätöistä isännöinnissä vuonna 2018. Kiinteistöala ei ollut hänelle täysin vieras, koska työkokemusta oli jo kertynyt kiinteistönvälityksestä. Pian kesätöiden aloittamisesta Casperille tarjottiin vakinaista työtä, ja vuonna 2019 hän suoritti töiden ohessa isännöinnin ammattitutkinnon.

”Elämä on ikuista oppimista ja töiden ohella pystyy hyvinkin opiskelemaan, vaikka vakinaistamisen myötä jätinkin opiskelut Prahan yliopistossa kesken”, **Casper Westerinen** kertoo. ”Mutta töissä meninkin sitten heti syvään päätyyn, kun sain parinkymmenen kohteen portfolion hoidettavaksi. Jälkikäteen ajateltuna se oli hyvä asia, koska opin kaiken oleellisen kerralla”, Casper jatkaa.

Casper kokee, että Kojamolla saa aina apua ja tukiverkosto on laaja. ”Isännöitsijän työ on sekä antoisaa että ajoittain kuormittavaa, mutta hyviltä työkavereilta saa aina tukea. Meillä on tosi vahva yhteisöllisyys ja tiimihenki, kaikki kantavat oman kortensa kekoon”, hän kertoo.

Edistymisen askeleet

Itä-Helsingin kahdenkymmenen kohteen jälkeen Casperin seuraava askel eteenpäin oli siirtyminen Helsingin keskustan kohteisiin. Tuolloin oppimispolulle tuli uutena enemmän hallinnollisia asioita, kuten hallitustyöskentely ja yhteisjärjestelysopimuksiin tutustuminen.

Casper on ollut vahvasti mukana myös **solutoiminnassa** →, jossa kootaan saman alueen kiinteistöjen isännöitsijät, myyntineuvottelijat, esittelijät ja tekniset managerit saman pöydän ääreen. Asiakassolut pitävät säännöllisesti työpa-jamaisia palavereita, joissa mietitään yhdessä konkreettisia keinoja saada asunnot vuokrattua, kiinteistöjen kuntoa ylläpidettyä ja asukkaat viihtymään Lumo-kodeissaan. ”Solutoiminnan tavoitteena on vahvistaa parasta asiakas-kokemusta”, Casper kertoo.

Kun Kojamo alkoi rakennuttaa Lumo One -kohdetta Kala-satamaan, Casper sai sen isännöitäväkseen. ”Lumo One on meidän kruununjalokivemme. Kohteen isännöinnissä onnistuminen mahdollisti sen, että marraskuussa 2022 aloitin isännöinnin päällikkönä Espoon, Helsingin, Kauniaisten, Kirkkonummen ja Porvoon alueella”, Casper iloitsee.

”Haluan olla työssäni paras ja nopea eteneminen on kasvattanut motivaatiani. Työssä parasta on jatkuva oppiminen ja oman kehityksen seuraaminen. On hienoa, kun oma kädenjälki näkyy onnistumisissa. Nyt vastuullani on 18 alaista, joten fokuksessa ei ole enää pelkästään oma vaan koko tiimin onnistuminen”, hän summaa.

Kirsikkana kakussa on Casperin valinta vuoden 2022 kojamolaiseksi.

Vastuullinen yrityskansalainen

Kestävän kasvumme ytimessä on Kojamon arvoille rakentunut kulttuuri, joka edistää läpinäkyvyyttä, rehellisyyttä ja eettistä käyttäytymistä. Toimimme vastuullisesti ja avoimesti kehittäen omistaja-arvoamme strategiamme mukaisesti. Vastuullisen toimintamme ohjenuorana ovat liiketoimintaperiaattemme, jotka määrittävät eettisen vaatimustasomme ja tarjoavat käytännön ohjeita kestävän kehityksen mukaiseen toimintaan.

Harmaan talouden torjunta

Yksityisyys ja tietosuoja

Hyvä hallintotapa

Veronmaksu

**Vaatimusten-
mukaisuus**

Vastuullinen yrityskansalainen



Vastuullinen yrityskansalainen -painopisteen tavoitteet

Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2022
Harmaan talouden torjunta	Meillä on nollatoleranssi harmaalle taloudelle.	<ul style="list-style-type: none"> • Bruttoinvestoinnit, M€ • Välikäinen työllistämisaikutus, henkilötyövuotta 	<ul style="list-style-type: none"> • 501,6 M€ • 6 288 henkilötyövuotta
Työllistävyys	<p>Kaikki kanssamme liikesuhteessa ja hankintaketjussa ovat kumppanimme ovat tilaajavastuulain piirissä liittyneenä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun.</p> <p>Olemme merkittävä työllistäjä. Työllistämisaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi rakennuttamisen, korjaustoiminnon, kiinteistöhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin.</p> <p>Seuraamme rakennustyömailla työolosuhdemittaria (TR-mittaria) korkean työturvallisuustason säilyttämiseksi, tavoitteenamme TR > 90.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TR-mittarin toteuma rakennustyömaillamme • Ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	<ul style="list-style-type: none"> • 95,9 • 0 kpl
Yksityisyys ja tietosuojat	<p>Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.</p> <p>Toimimme kaikessa toiminnassamme GDPR-lainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt 	<ul style="list-style-type: none"> • 0 kpl
Veronmaksu	<p>Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen.</p> <p>Raportoimme veroalanjälkemme läpinäkyvästi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verot ja veroluonteiset maksut, M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • 95,1 M€
Vaativuudenmukaisuus	Vastuullisen liiketoiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaatteemme. Henkilöstöstämme 90 % on käynyt liiketoimintaperiaatteisiimme liittyvän koulutuksen.	<ul style="list-style-type: none"> • Liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen kattavuus, % • Osuus uusista kumppanisopimuksista, joissa vastuullisuutta ohjaa toimittajien liiketoimintaperiaatteet, % • Ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	<ul style="list-style-type: none"> • 91 % henkilöstöstä • 100 %
Hyvä hallintotapa	<p>Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.</p> <p>Noudatamme Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodin 2020 suosituksia ilman poikkeuksia.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 0 kpl
Sponsorointi	Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmalla tuemme vuosittain suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla.	<ul style="list-style-type: none"> • Vuotuisen sponsorointiohjelman toteutuminen 	<ul style="list-style-type: none"> • 50 stipendia • 8 sponsorointia



Vastuullinen yrityskansalainen

Painotamme vastuutamme asiakkaita kohtaan, velvollisuuksiimme rakennuttajana sekä läpinäkyvää viestintää osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä ja sen etenemisestä. Liiketoiminnallamme on huomattavia ja pitkäkestoisia vaikutuksia yhteiskuntaan ostojemme ja investointiemme kautta. Työllistämisaikutuksemme ulottuu pitkälle arvoketjuun. Merkittävänä veronmaksajana noudatamme vastuullisia verokäytäntöjä ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Edellyttämällä vastuullista toimintaa kaikilta kumppaneiltamme edistämme myös koko toimialan vastuullisuutta.

Liiketoimintaperiaattemme vahvistavat vastuullista toimintatapaa

Kojamon arvoihin perustuvat liiketoimintaperiaatteet ovat toimintatapojemme perusta ja koskevat jokaista kojamolaisista. Liiketoimintaperiaatteet sisältävät yhtiön toimintatavat ja vaatimukset liittyen vastuulliseen ja lainmukaiseen toimintaan, eturistiriitihin, harmaan talouden torjuntaan, kilpailevaan toimintaan, henkilöstövastuuseen, lahjontaan ja korruptioon, sponsorointiin, ympäristövastuuseen sekä omaisuuden ja tiedon suojaamiseen. Ne määrittävät, miten kojamolaiset käyttäytyvät ja toimivat ja näkyvät kaikessa vuorovaikutuksessamme sidosryhmiemme, yhteiskunnan sekä ympäristön kanssa.

Meille on ehdottoman tärkeää, että jokainen kojamolainen ymmärtää ja sisäistää tapamme, arvomme ja periaattemme. Huolehdimme liiketoimintaperiaatteiden noudattamisesta muun muassa koulutuksella ja olemme liittäneet periaatteisiin liittyvän videomuotoisen koulutuksen osaksi uusien työntekijöiden perehdytysohjelmaa. Rohkaisemme henkilöstöä ilmoittamaan kaikki epäilyt väärinkäytöksistä ja liiketoimintaperiaatteiden rikkomuksista sekä kääntymään epäselvyyksissä matalalla kynnyksellä vastuuhenkilöiden puoleen. Kojamolla on käytössä myös whistleblowing-kanava, jonka kautta henkilöstö, yhteistyökumppanit ja muut sidosryhmät voivat luottamuksellisesti ilmoittaa mahdollisesti havaitsemistaan epäkohdista joko omalla nimellä tai täysin anonymisti. Ilmoituskanava täyttää uuden ilmoitajansuojelulain vaatimukset. Ilmoituskanavan kautta ei tehty yhtään ilmoitusta vuonna 2022.

Teemme yhdessä työtä kestävän hankinnan eteen

Vastuullisuus tarkoittaa meille myös sitä, että sitoudumme läpinäkyvyyteen kaikkialla hankintaketjussamme. Hankintamme vastuullisuutta ohjaavat Kojamon liiketoimintaperiaatteet, tilaajavastuulain noudattaminen sekä Kojamon muut hankintaperiaatteet ja -ohjeistukset. Edellyttämme kaikilta kumppaneiltamme ja alihankkijoiltamme lakien ja määräysten noudattamista, liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun sekä tähän liittyvää raportointia koko sopimuksen voimassaolon ajan. Toimittajien liiketoimintaperiaatteet ovat osana kaikkia uusia kumppanuussopimuksiamme. Edistämme turvallista työkalttuuria ja seuraamme korkean työturvallisuustason varmistamiseksi myös rakennuskohteiden työturvallisuutta työmaiden työolosuhdemittarin (TR-mittarin) avulla. Tavoitearvomme mittarille on yli 90, vuoden 2022 toteuman ollessa 95,9.

Kojamon hankintojen vastuullisuutta ohjaa ensisijaisesti hankkivalle henkilöstölle annettu hankintaohje ja sitä koskeva koulutus. Edelleen vastuullisuutta ohjaa sekä työntekijöille annetut että yhteistyökumppaneillemme sopimuksen liitteenä annettavat liiketoimintaperiaatteet. Lisäksi urakkasopimuksissa mm. rajoitamme urakoiden ketjutusta. Kuluneen vuoden aikana teimme hankintaohjeisiin parannuksia, joiden tavoitteena on ollut nivoa vastuullisuusnäkökulmat laajemmin osaksi hankinnan ohjeistuksia ja terävöittää hankintojen organisoinnin sekä valvonnan prosessia. Lisäksi loimme erilliset hankintaohjeet rakennuttamiseen, tietoteknisiin hankintoihin ja kiinteistöpalveluihin. Hankintoja tekeville on pitkin kulunutta vuotta järjestetty koulutusta muun muassa sopimusliitteistä ja tietosuojan huomioimisesta.

Välillinen työllistämisaikutus

6 288

henkilötyövuotta

Tavoitteenamme on kehittää toimintaamme yhdessä kumppaniemme kanssa ja siten pitää huolta hankintaketjumme eettisyydestä ja ekologisesta kestäväydestä. Toimittaja-auditoinnit ja yhteiset keskustelut ovat tärkeitä keinoja, kun haluamme varmistaa, että kehitymme yhdessä.

Rakentamisen ja rakennuttamisen alalla vastuullinen yrityskansalaisuus ja harmaan talouden torjuntamallit on tunnustettu tärkeäksi painopistealueeksi. Kojamon käytössä olevat harmaan talouden toimintamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset, ja pyrimme jatkuvasti kartoittamaan, kuinka voisimme toimia vaatimustenmukaisuuden yli.

Kuluneen vuoden aikana olemme käyneet keskusteluja rakennusliikkeiden kanssa löytääksemme keinoja edistää yhteistä sitoutumista vastuullisiin toimintamalleihin koko hankintaketjun laajuudelta. Keskusteluissa nousseen näkemyksen suunta on selkeä: rakennusliikkeet näkevät vastuullisuuden toimialan yhteisenä asiana, ja yhteisiä toimintatapoja kehittämällä voimme viedä alaa kestävämpään suuntaan. Aktiivisella yhteistyöllä myös tulevinä vuosina varmistamme, että laatuun ja vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet saavutetaan hankintaketjun eri osa-alueilla.

Teemme tietosuoja-asiat helposti lähestyttäviksi

Yksityisyydensuoja kuuluu jokaisen perusoikeuksiin. Korkea tietosuoja on Kojamolla yritysvastuun ytimessä, ja meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen. Asiakkaat uskovat käsiimme luottamuksellisia henkilötietoja, ja meidän tulee varmistaa luottamuksen toteutuminen päivittäisessä työssämme kaikkialla organisaatiossamme. Edistämme läpinäkyvyyttä tarjoamalla asiakkaillemme helposti löydettävissä olevaa ja selkeää tietoa henkilötietojen käsittelystä sekä omien tietosuojaoikeuksien toteuttamisesta kaikilla keskeisillä kielillä. Huolehdimme ennakkoivasti asiakkaidemme tietojen laadusta, asianmukaisuudesta ja vastuullisesta käsittelystä. Käsittelemme henkilötietoja tietosuojalain edellyttämällä tavalla ja erityistä varovaisuutta noudattaen. Kojamon tietosuojaperiaatteita ja -ohjeistuksia tarkistetaan ja päivitetään jatkuvasti vastaamaan parhaita käytäntöjä ja kulloinkin sovellettavissa olevaa lainsäädäntöä.

Kojamolla henkilöstön tietosuoja- ja tietoturvaosaamiseen on panostettu enenevissä määrin viime vuosien aikana ja olemme tietoisesti pyrkineet edistämään oppimista ymmärrettävillä tavoilla. Kojamolla on digitaalinen Virta-oppimisympäristö, jossa visualisoidut sisällöt tarjoavat niin perustietämystä kuin työtehtäväkohtaista koulutusta tietosuoja-asioista. Oppimisympäristöä uudistetaan parhaillaan, ja tarkoituksena on luoda perinteisten kuvasisältöjen tilalle animoitu kaupunkiympäristö, jossa oppiminen hyödyn-tää pelillistämisen keinoja. Koulutuksen rinnalla toimivat kattavat ja selkeät tietosuojaohjeistukset, joissa on määritetty vastauksia yleisimmin esiin nouseviin kysymyksiin. Eri työtehtäviä tekeville on omat käytännönläheiset koulutukset ja ohjeistukset, jotka yhdessä auttavat hahmottamaan omaan tehtävään liittyviä tietosuojakysymyksiä. Tavoitteenamme on, että kaikki kojamolaiset suorittavat vuosittain oppimisympäristön tietosuojakoulutuksen, ja saavutimme vuoden 2022 tavoitteemme 99-prosenttisesti.

Määrätietoinen työ sen varmistamiseksi, että esimerkiksi henkilötietojen siirtäminen on turvallista sekä asiakkaillemme että omalle toiminnallemme, on ollut kuluneen vuoden aikana Kojamolle koko organisaation laajuinen ponnistus. Henkilötietojen käsittelyyn liittyvien sisäisten prosessien ja hallintomallin kehittäminen on sisältänyt muun muassa vastualueiden kirkastamista, tietosuojaprosessien arvioimista ja selkeyttämistä sekä koko henkilöstön ymmärryksen kasvattamista. Alkuvuodesta Kojamolla aloittivat toimintansa erityiset tietosuojaryhmät, jotka muodostuvat operatiivisesta tietosuojaryhmästä sekä liiketoimintayksikkökohtaisista tietosuojaryhmistä. Tietosuojaryhmät kokoontuvat noin kerran kuukaudessa ja käsittelevät kohdennetusti kutakin yksikköä koskevia ajankohtaisia tietosuoja-asioita. Lisäsimme henkilöstön tietosuojatietoisuutta myös säännöllisillä muistutuksilla ja tietoisuuksilla. Lisäksi tietosuojatyömme täydentyi vuoden aikana uudella aktiviteetilla, kumppani-auditoinnilla.

Tietosuoja-asoiden huomioiminen on Kojamolle myös osa asiakaskokemuksen parantamista. Vuoden aikana kehitimme asiakasviestintäämme tietosuojaoikeuksista ja tietojen keräämisestä käyttäjäystävällisempään suuntaan. Paransimme ohjeistustemme ymmärrettävyyttä ja nostimme tärkeimmät asiat helposti löydettävänä heti Tietosuoja-sivuston alkuun. Lisäsimme viestintäämme myös esimerkiksi älytoimintojen, kuten kulunhallintajärjestelmän, keräämästä tiedosta. Ensi vuonna jatkamme panostuksia tietosuoja-asioista viestimisen ymmärrettävyyden parantamiseen.

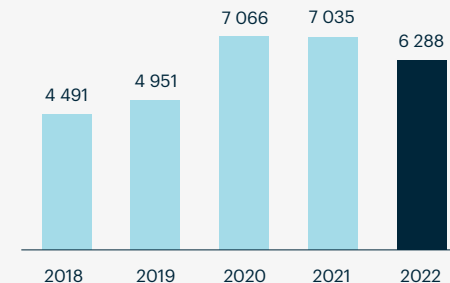
Edistämme kestäväää arvonluontia investointien, työllistämisen vaikutuksen ja veronmaksun kautta

Kannattavan ja kilpailukykyisen toiminnan ansiosta pystymme olemaan tuottava sijoituskohte, merkittävä työnantaja, luotettava kumppani sekä hyvä yritysansalainen. Olemme investoineet vahvasti päättyneen vuoden aikana, ja bruttoinvestointimme olivat 501,6 miljoonaa euroa. Työllistävä vaikutuksemme on merkittävä, kun oman toimintamme lisäksi huomioidaan rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuudet. Laskemme työllistämisen vaikutuksen jokaiselle hankkeellemme, ja kokonaisuudessaan välillinen työllistämisen vaikutuksemme vuonna 2022 oli 6 288 henkilötyövuotta.

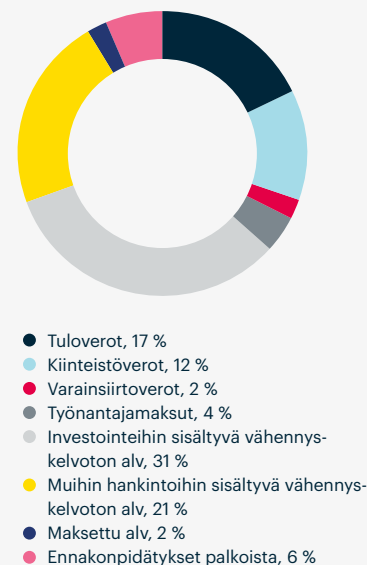
Merkittävänä veronmaksajana osallistumme yhteiskunnan kehittämiseen. Kaikki toimintamme keskittyy Suomeen, jonne maksamme myös kaikki veromme. Kuvaamme veroalan jäljessämme kaikki toiminnastamme yhteiskunnalle kertyvät verotulot ja veroluonteiset maksut. Näihin kuuluvat maksamamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset henkilöstömme palkoista.



Välillinen työllistämisen vaikutus (henkilötyövuosia)



Konsernin veroalan jälki (%)



CASE

Lumo on läsnä silloin, kun urheilija tarvitsee eniten tukijoita

Yhteistä ja kestävää tulevaisuutta rakennetaan teoilla. Edistämme vastuullisuuttamme yhteiskunnallisena toimijana tukemalla suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla. Vuonna 2012 käynnistetty Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma on osa Kojamon vastuullisuusohjelmaa ja kiinnittyy myös näkyväksi osaksi Lumo-brändiä.

Sponsorointitoimiamme tarkoituksena on toimia vaikuttavalla ja vastuullisella tavalla yhteiskunnassa. Pitkäjänteinen sponsorointi vauhdittaa tavoitteellisten urheilijoiden nousua maailman huipulle ja pitää huolta silloin, kun tuen tarve on suurimmillaan. Sponsorointiohjelmassa ohjelman alusta asti mukana olleelle **Nooralotta Nezirille** sponsorointi takaa mahdollisuuden keskittyä tavoitteelliseen harjoitteluun ja tukee matkalla kohti menestystä.

”Pitkän yhteistyön myötä olen päässyt kokemaan koko Lumo-kaaren. Yhteisiin vuosiin on mahtunut niin loistavia kuin harmituksenkin hetkiä, ja erityisen tärkeänä Lumo-kotien tuki on näyttäytynyt haastavina aikoina. Antoisinta ohjelmassa onkin se, ettei hankalan vuoden jälkeen käännetä selkää vaan tuetaan näiden aikojen läpi”, Nezir sanoo.

Urheilusponsorointi on muuttanut vuosien saatossa muotoaan, ja sponsoroinnilta odotetaan nyt kumppanuutta ja hyvää huolenpitoa. Pitkäjänteiset, kumppanuuteen nojaavat sponsorointiohjelmat ovat kuitenkin harvassa, eikä sponsorin löytäminen ole huippu-urheilijalle itsestään selvyyttä.

”Lumo-kotien kaltaiset sponsorointiohjelmat ovat nykypäivänä harvinaisia. Huippu-urheilu kisamatkoineen, leireineen ja muine välttämättömyyksineen vie valtavasti taloudellisia resursseja. Sponsoroinnin tuoma taloudellinen tuki antaa mahdollisuuden keskittyä tuloksiin ja unelmiin. Lumo oli omalla urallani ensimmäisiä kunnan sponsoreita, ja olen ollut todella onnekas saadessani olla Lumo-tiimissä aivan alusta asti”, Nezir jatkaa.





Lumo-kotien sponsorointi- ja stipendiohjelma on kaukana perinteisestä logo rinnassa -sponsoroinnista. Sponsoroinnin kautta Kojamo toteuttaa vastuutaan yhteisöllisyyttä luovana toimijana, ja ohjelmassa korostuu pyrkimys pitkäjänteiseen ja syvälliseen yhteistyöhön. Vastuullinen toimintatapa, yhteisöllisyyden voimavarojen hyödyntäminen ja kestävä kehityksen periaatteet ovat tärkeä osa sponsorointia. Ne näkyvät esimerkiksi tasa-arvon edistämisenä huippu-urheilussa. Lumo tukee tasa-arvoisesti kaikkia sponsorointitukea ja stipendin saavia tarjoten turvallisen ja syrjimättömän ympäristön, jossa voi haastaa itsensä huipulle. Sponsoroinnin toimintaperiaatteisiin lukeutuu myös kestävä ja tasapuolinen hallintomalli: urheilijavalinnoista vastaa raati, joka koostuu urheilusta tietävistä ja innostuvista kojamolaisista.

Kojamon vastuullisuuspäällikkö Niina Turri kuvaa sponsorointiohjelmaa lämpimäksi ja perhemäiseksi verkostoksi, joka on läsnä silloin, kun urheilija tarvitsee eniten tukijoita.

”Ohjelmassa meille keskeistä on pitkäjänteisyys, ja pyrimme muodostamaan pitkäaikaisia kumppanuuksia urheilijoiden

kanssa. Lumo-sponsorointiin vuodelle 2023 valituista urheilijoista neljä on sellaisia, jotka ovat olleet mukana ohjelmassa jo pidemmän aikaa. Yhtä lailla haluamme myös tunnistaa uusia lahjakkuuksia ja valita uusia urheilijoita yhteistyökumppaneiksi”, Turri kertoo.

Neziri näkee ohjelmassa arvokkaana myös muihin Lumo-tiimiläisiin tutustumisen. Urheilijoita tuetaan vuotuisilla tempauksilla, joissa korostuu taustalla olevan tiimin merkitys. ”Tässä on mukana selkeä tiimi – ihmisiä, jotka toivovat omaa onnistumista”, Neziri toteaa.

Lasten ja nuorten liikkumisen tukeminen on Kojamolle tärkeää. Sponsoroinnin rinnalla Kojamo myöntää Lumo-stipendejä, joiden tavoitteena on kannustaa eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria, jotka ovat sitoutuneita harjoitteluun ja osoittavat halua menestymiseen. Stipendejä voivat hakea lupaavat, useita vuosia seuratasolla urheilleet nuoret, jotka tarvitsevat taloudellista tukea harrastukseensa. Etusijalla stipendin saajiksi ovat asukkaamme. Stipendejä myönnetään sekä joukkue- että yksilölajien harrastajille kaksi kertaa vuodessa.

Lumo-kotien sponsorointi- ja stipendiohjelmaan sekä vuoden 2023 Lumo-sponsoriurheilijoihin ja -joukkueisiin on mahdollista tutustua tarkemmin Kojamon verkkosivuilla.

Stipendeillä on merkittävää yhteiskunnallista arvoa, sillä ne voivat ratkaista sekä liikkumattomuuden että ulkopuolisuuden ja yksinäisyyden kokemuksen haasteita.

”Perheen tiukka taloudellinen tilanne voi rajata lapsen tai nuoren harrastustoiminnan ulkopuolelle. Stipendeillä voimme auttaa lapsia ja nuoria harrastamaan sekä jatkamaan harrastusta, mikä tuo valtavasti iloa arkeen ja kasvamiin”, Turri sanoo.

Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet

Kojamo Oyj raportoi vastuullisuudestaan osana vuoden 2022 vuosikertomusta. Raportti kertoo vuoden 2022 vastuullisuustyön edistymisestä ja tuloksista. Kojamon vuosikertomuksen vastuullisuusosio raportoidaan Global Reporting Initiative'n (GRI) standardien sekä European Public Real Estate Associationin (EPRA) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten (SBPR Guidelines 2017, 3. painos) mukaisesti.

Raportointisuositusten kattavuudesta vuosikertomuksessa on raportoitu tarkemmin sekä GRI-indeksissä että vastuullisuuden tunnuslukutaulukossa, raportin sivuilla 66–75 ja 79–85.

Kojamo raportoi vastuullisuudestaan lisäksi osana hallituksen toimintakertomusta, muista kuin taloudellisista tiedoista annettavassa selvityksessä. Raportoimme vastuullisuudesta myös osana osa- ja puolivuotisraportointia.

Raportoinnin laajuus ja olennaisuus

Vuosikertomus sisältää Kojamon taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun keskeisimmät osa-alueet ja näihin liittyvän toiminnan raportointikaudelta 1.1.–31.12.2022. Kojamon vastuullisuusraportointikausi on sama kuin Kojamon taloudellisessa raportoinnissa. Tiedot on pääsääntöisesti julkaistu vuodelta 2022. Lisäksi tietoja on julkaistu vuosilta 2021, 2020, 2019 ja 2018, mikäli ne ovat olleet saatavilla vertailukelpoisesti ja mikäli muuta ei ole ilmoitettu.

Tämä raportti on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen (GRI Universal Standards 2021 -versio). Aihekohtaiset tiedot on esitetty Kojamolle olennaisista vastuullisuusnäkökohdista, niiden taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun osa-alueiden osalta, joihin yhtiön merkittävimmät kestävyysvaikutukset kohdistuvat. Aihestandardit

ovat vuoden 2016-standardiversioita seuraavia lukuun ottamatta: GRI 207: Vero (2019 versio), GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018 versio), GRI 306: Jäte (2020 versio) and GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018 versio). Kojamon vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä, olennaisten vastuullisuusnäkökohtien linkityksestä yhtiön vastuullisuusohjelmaan ja merkittävimmistä vaikutuksista ympäristöön, talouteen ja ihmisiin kerrotaan vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa sivuilla 21–62.

Raportin sisällön vertailu on esitetty kootusti GRI-sisältöindeksissä. Raportti julkaistaan vuosittain sekä suomeksi että englanniksi. Raportti julkaistaan verkossa pdf-muodossa.

Vuoden 2022 vuosikertomuksen julkaisupäivä on 2.3.2023.

Raportoinnin kattavuus ja rajaukset

Kojamon vastuullisuusraportointi kattaa kaikki Kojamon vuokratyössä olevat sijoituskiinteistöt, 39 231 (36 897) asuntoa vuoden 2022 lopussa. Tämä vastaa 100 % Kojamon omistamasta käytössä olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Kojamolla on kiinteistöjen yhteydessä myös liiketiloja, jotka on sisällytetty raportointiin. Liiketilojen lukumäärä oli 746 (695) kappaletta vuoden 2022 lopussa. Kojamo omistaa pääasiassa kaikki raportointiin kuuluvat sijoituskiinteistöt. Omat toimistotilat, jotka ovat Kojamon käytössä ja omistuksessa, kuuluvat myös raportoinnin piiriin.

Kojamon taloudellisessa raportoinnissa sijoituskiinteistöihin kuuluvat myös tontit ja kehityshankkeet, mutta nämä eivät ole osa vastuullisuusraportointia, ellei näin erikseen ilmoiteta.

Vastuullisuuteen liittyvät tunnusluvut raportoidaan yhtiön taloudellisten raportointiperiaatteiden mukaisesti. Kojamo ei raportoi segmenttikohtaisesti. Kojamo on asuntosijoitusyhtiö,

joka keskittyy vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa. Tästä syystä raportoinnissa ei ole oleellista käyttää maantieteellistä tai kiinteistötyyppiin perustuvaa jaottelua.

Raportoinnin kattavuudessa ja rajauksissa ei ole tapahtunut muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna, ellei tästä ole tunnusluvun yhteydessä erikseen mainittu.

Ympäristövastuun tunnusluvut

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat Kojamon 100-prosenttisesti 31.12.2022 omistuksessa olleet sijoituskiinteistöt, jos ei toisin mainita.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat energiankulutuksen, vedenkulutuksen, hiilidioksidipäästöt sekä jätehuollon vähintään kolmen vuoden ajalta, ellei toisin mainita. Kojamo laajensi ympäristövastuun tunnuslukujen raportointia vuodesta 2020 alkaen, joten osa tunnusluvuista on saatavilla vain vuosilta 2022, 2021 ja 2020.

Tunnusluvut raportoidaan pääsääntöisesti sekä kaikista kiinteistöistä että vertailukelpoisista kiinteistöistä.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat pääsääntöisesti ennen 31.12.2022 valmistuneet tai hankitut kiinteistöt. Uudisrakentamisen ja peruskorjausrakentamisen tunnusluvut on laskettu mukaan hankkeiden valmistumisesta alkaen.

Ominaiskulutusta kuvaavien tunnuslukujen laskennassa on käytetty jakajana kiinteistökannan rakennuskuutiometrejä (m³).

Vertailukelpoiset kulutukset raportoidaan kahden vuoden ajalta. Vertailukelpoiseen kiinteistökantaan (Like-for-Like) kuuluvat ne kiinteistöt, jotka Kojamo on omistanut kahden

edellisen kokonaisen raportointikauden aikana. Tarkastelu laaditaan yhteneville kiinteistökannoille vuosille 2021 ja 2022.

Kojamon omistamien omien toimistotilojen kulutukset on raportoitu erikseen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen osalta. Muiden tunnuslukujen osalta ei omassa omistuksessa olevia toimistotiloja raportoida erikseen.

Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

Sähkö ja energia

Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

Sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen tunnusluvut kattavat 744 (716) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 699 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Kiinteistöistä 92 (90) % on lämmitysenergian etäluennan piirissä. Kiinteistöistä 100 (100) % on sähkön etäluennan piirissä.

Lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutustiedot saadaan pääosin energialaitoksilta digitaalisina viesteinä, jotka kirjautuvat kulutusseurantajärjestelmään automaattisesti. Muissa kuin etäluettavissa energiamittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja tiedon kirjaamiseen kulutusseurantajärjestelmään.

Lämmityksen tunnusluvut raportoidaan sekä käyttäen mitattua tietoa että normitettua (sääkorjattua) tietoa, mikä mahdollistaa vuosivertailun.

Lämmitys ja jäähdytys sisältyvät vuokraan, mikä on yleinen markkinakäytäntö Suomessa. Tästä syystä kiinteistöjen yleisten tilojen kulutuksen lisäksi tunnuslukuihin sisältyy asuntoihin kohdistuva lämmitys ja jäähdytys.

Sähköenergian kulutustiedot saadaan sähköverkkoyhtiöiden mittareiden kautta, josta tiedot siirtyvät kantaverkkoyhtiö Fingridin HUB-palveluun ja josta ne raportoituvat automaattisesti kulutusseurantajärjestelmään. Sähkönkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat kiinteistösähkön käytön. Kiinteistösähkö sisältää kiinteistön yleisten tilojen ja ulkoalueiden sähkönkäytön, kuten saunan, jäähdytyksen, ilmanvaihdon, ajoneuvojen lämmityksen ja latauksen sekä valaistuksen. Markkinakäytännön mukaisesti Kojamon vuokralaiset tekevät itse sähkösopimuksen haluamansa sähköntarjoajan kanssa, ja näin ollen asuntojen (vuokralaisten) sähkönkulutus ei sisälly raportointiin piiriin.

Olemme esittäneet koko kantamme voimassa olevien energiatodistusten energialuokat energiatodistustyypeittäin sivulla 75. Energiatodistustyytit perustuvat lainsäädäntöön.

Vesi

Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat 744 (716) kiinteistöä, 100 (100) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 699 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Veden kulutukseen liittyvät tunnusluvut sisältävät sekä kiinteistön yleisten tilojen vedenkulutuksen että asuntojen (vuokralaisten) vedenkulutuksen.

Vedenkulutukset mitataan pääsääntöisesti pulssikeruulaitteilla, joista kulutustieto siirtyy langattomasti kulutusseurantajärjestelmään. Muissa kuin etäluettavissa vesimittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja tiedon kirjaamiseen kulutusseurantajärjestelmään. Kiinteistöistä 97 (96) % on etäluennan piirissä. Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

Kaikkien Kojamon omistuksessa olevien kiinteistöjen vesi on peräisin kunnallisesta vesijohtoverkostosta.

Jätteet

Jätteisiin liittyvät tunnusluvut kattavat 96,7 (98,2) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä, kehityshankkeista (Metro-polia-kiinteistöt) ja omassa omistuksessa olevista toimistotiloista.

Alueelliset jätehuolto-yhtiöt vastaavat Kojamon kiinteistöjen jätehuollosta. Jätteisiin liittyvät tunnusluvut perustuvat jätehuolto-yhtiöiden toimittamiin jätejaekohtaisiin tietoihin ja jätemääriin.

Hiilidioksidipäästöt

Kojamolla ei ole suoraan omasta toiminnasta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä (Scope 1).

Kojamon kiinteistöjen vedenkulutukseen liittyvän lämmityksen sekä energiankulutuksen osalta päästölaskenta on toteutettu GHG-protokollan mukaisesti kattaen energian osalta kiinteistökannan Scope 1- ja Scope 2 -päästöt sekä veden lämmityksen osalta Scope 3 -päästöt.

Kiinteistöjen Scope 1- ja Scope 2 -tunnusluvut kattavat 744 (716) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 699 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä. Veden puhdistuksen ja jakelun osalta Scope 3 -päästö kattaa 744 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Päästölaskenta kattaa sekä markkinaperusteisen että paikaperusteisen laskennan. Markkinaperusteisella laskennalla tarkoitetaan GHG-protokollan mukaisesti laskentatapaa, joka huomioi energian hankinnassa käytetyt markkinainstrumentit, kuten energian alkuperätakuut ja muut samaan logiikkaan rinnastettavat energian myyjän tarjoamat tuotteet. Kojamon kiinteistösähkö on 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua sähköä. Kojamon markkinaperusteisessa laskennassa on käytetty energiantuottajien tuotekohtaisia kertoimia, jotka on kerätty suoraan energiantuottajilta.

Sijaintiperusteisessa laskennassa koko kulutetun energian määrälle käytetään energiaverkko- tai aluekohtaisia päästökertoimia. Paikkaperusteisessa laskennassa on käytetty koko Suomen energiantuotannon päästökertoimien useamman vuoden keskiarvoa (Motiva), joka on päivitetty vuoden 2022 osalta ja vaikuttaa näin osaltaan päästöjen vähenemiseen. Lämmön ja sähkön kertoimet on kerätty vuoden 2022 alussa. Laskenta huomioi käytetyn lämmön, sähkön ja veden lämmityksen päästöt.

Kiinteistöjen päästöt on laskettu kiinteistötasolla kattaa kiinteistöportfolion sekä Kojamon omat toimipisteet. Scope 3 -päästöt kattavat veden puhdistuksen ja jakelun lisäksi Kojamon leasing- ja esittelyautojen päästöt sekä yhtiön liikelennoista aiheutuneet päästöt raportointivuodelta. Leasing- ja esittelyautojen yhteismäärä on noin 80 (79) autoa. Scope 3 -päästöjen laskennassa autojen ja lentojen osalta on hyödynnetty WWF:n Ilmastolaskuryökalua. Veden päästöjen laskennassa on käytetty kerointa 0,69 kg CO₂e/m³, joka ottaa huomioon veden pumppaamisen ennen kiinteistöön tuloa ja jäteveden käsittelyn.

Kokonaiskasvihuonepäästöt vuonna 2022 olivat 39 092 (57 182) t CO₂e. Päästöt laskivat 18 090 t CO₂e. Merkittävä päästövähennys perustuu pääosin Suomen (location based) päästökertoimen pienentymiseen sekä osin kiinteistökannan energiatehokkuuden parantumiseen.

Henkilöstövastuun tunnusluvut

Esitetyt henkilöstövastuun tunnusluvut kattavat koko konsernin toiminnan. Henkilöstötunnuslukujen laskentaa ohjaavat myös vastuullisuusohjelmamme tavoitteet sekä kirjanpitolautakunnan yleisohje toimintakertomuksessa ilmoitettavien henkilöstötunnuslukujen laskemisesta.

Tapaturmataajuuden laskennassa huomioidaan tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän sairaus-

poissaoloon. Tapaturmataajuuden laskemisessa käytetty työaika on laskettu käyttäen vuotuista työtuntimäärää. Työtunnit lasketaan kaavalla kuukausittaiset työpäivät*F-TE-luku*7,5.

Sairauspoissaoloprosentin laskemissa sairauspäivällä tarkoitetaan poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Sairauspoissaoloprosentin laskennan kaavana on sairauspoissaolopäivien lukumäärä/tarkastelujakson työpäivien lukumäärä/henkilöstön lukumäärä.

Kojamo-konsernissa toteutetaan vuosittain henkilöstökokeista ja -tyytyväisyyttä mittaava Kompassi-tutkimus. Kompassi-tutkimukseen kutsutaan osallistumaan koko henkilöstö. Kompassi-tutkimuksen toteuttaa tutkimusyhtiö Promenade Insight Oy.

Raportoinnin varmennus

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvät keskeiset suomenkieliset energia-, päästö- ja vesitiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG. Lisäksi keskeisimmät henkilöstöön liittyvät numeeriset tiedot on varmennettu. Vastaaville englanninkielisille tiedoille on tehty vastaavuustarkistus. Tieto varmennetuista tunnusluvuista löytyy GRI-indeksistä vuosikertomuksen sivuilta 79–85. Varmennusraportti löytyy vuosikertomuksen sivulta 86–87.

Yhteystiedot

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvissä kysymyksissä yhteydenotto:

Niina Turri
Vastuullisuuspäällikkö
niina.turri@kojamo.fi
puh. 020 508 4018



Vastuullisuuden tunnusluvut

Jos ei toisin mainita, kaikki luvut on raportoitu vuoden lopun tilanteen mukaan. Vuosikertomuksen osiossa

[Vastuullisuusraportoinnin periaatteet](#) → on avattu tunnuslukujen kattavuutta ja laskentatapaa.

Ympäristövastuun tunnuslukuja								
Kiinteistöportfolio 31.12.2022	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Tilavuus (lämmitetty) (m³)	9 847 290	9 602 255	9 241 914					Kaikista kohteista ei ole saatavilla lämmitettyjä kuutioita
Asuntopinta-ala (m²)	2 084 766	1 992 449	1 925 696					
Asuntomäärä (kpl)	39 231	36 897	35 802	35 272				
Kiinteistöjen määrä (kpl)	744							
Lämmityksen olosuhdeseurannan ja lämmityksen optimoinnin kattavuus	73 %							

Energia	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/m³)	35,3	37,7	35,6	40,4	40,9	302-3	Energy-Int	Kokonaisenergian kulutus
Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80 (%)	100 %							
Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80 (%)	100 %							
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku ≤ 80 (%)	100 %	100 %						Osuus oman tonttivarannon hankkeista
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot joiden suunnittelu alkanut ennen 2021 ja joiden E-luku ≤ 82 (%)	88 %	100 %	100 %					Osuus oman tonttivarannon hankkeista
Valmistuneet oman tonttivarannon asunnot vuodesta 2016 alkaen, joiden E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin asetettu raja-arvo (%)	84 %	82 %	82 %					Osuus oman tonttivarannon hankkeista. Asetettu raja-arvo on 82, jos kyseessä on 2018 energiatodistustyyppi, ja 116, jos kyseessä on 2013 energiatodistustyyppi.
Energian kokonaiskulutus (GWh)	347,3	361,7	328,7	346	354,7		DH&C-Abs	Kokonaisenergia sisältää kiinteistö-sähkön ja absoluuttisen lämmityksen. Käytetystä lämmitysenergiasta 99,5% tulee kaukolämmöstä.
Energian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	332,9	353,4	309,4	316,7	324		DH&C-Abs	
Omien toimistojen energian kokonaiskulutus (GWh)	1,5	1,6	1,7				DH&C-Abs	Aluetoimistoista raportoidaan vain sähkönkulutus.

Energia	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Hiilineutraalin energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	21,9 %	20,9 %	20,6 %				DH&C-Abs	
Hiilineutraalin energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	10,7 %	10,6 %	10,7 %				DH&C-Abs	Uusiutuvan energian osuus energialähteittäin: tuulivoima 0 %, aurinkoenergia 0,01 %, maalämpö 0,22 %
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	303,8	320,4	278,8	303,2	314,2	302-1	DH&C-Abs	Vuoden 2019 ja 2018 kulustietoja oikaistiin vuoden 2020 raportoinnin yhteydessä.
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus, normeerattu (GWh)	318,7	318,8	331	322,7	324,4		DH&C-Abs	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	292,4	314,6	270,7	279	286	302-1	DH&C-LfL	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like, normeerattu (GWh)	306,8	313,1	311,1					
Lämpöindeksi, normeerattu (kWh/rm³)	32,4	33,4	34,6	35,8	36,3		Energy-Int	
Lämpöindeksi, Like-for-Like, normeerattu (kWh/rm³)	34,0	34,1	35,1	36,4	36,3		Energy-Int	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	43,4	41,4	40,1	42,8	40,5	302-1	Elec-Abs	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	40,5	40,4	38,7	37,7	38	302-1	Elec-LfL	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm³)	4,4	4,3	4,3	4,6	4,6	302-3	Energy-Int	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus, Like-for-Like, (kWh/rm³)	4,5	4,4	4,4	4,6	4,6	302-3		
Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta (%)	100 %	100 %	100 %	100 %				
Polttoaineiden kokonaiskulutus (GWh)	0	0	0			302-1	Fuels-Abs	
Polttoaineiden kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	0	0	0			302-1	Fuels-LfL	
Sertifikaatit, vapaaehtoiset (% kiinteistöistä)	2 %	0	0				Cert-Tot	BREEAM/In-Use
Sertifikaatit, lakisääteiset (% kiinteistöistä)	100 %	100 %	100 %	100 %				Kiinteistöjen energiatodistukset
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

[illegible]

Hiilijalanjälki	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
CO ₂ e-päästöt, scope 1 (t CO ₂ e)	0	0	0	0	0	305-1	GHG-Dir-Abs	Ei fossiilisen energian tuotantoa
CO ₂ e-päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO ₂ e)	38 695	42 671	50 881	53 896	63 773	305-2	GHG-Indir-Abs	Vuosien 2018 ja 2019 päästölaskennat oikaistiin vuoden 2020 raportoinnin yhteydessä.
CO ₂ e-päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen (t CO ₂ e)	36 454	54 626	54 730	58 925			GHG-Indir-Abs	
CO ₂ e-päästöt, scope 2, markkinaperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	36 915	41 649	51 377	53 994			GHG-Indir-Abs	
CO ₂ e-päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	34 975	53 823	55 401	58 926			GHG-Indir-Abs	
CO ₂ e-päästöt, scope 3 (t CO ₂ e)	2 638	2 556	2 613					Scope 3 -päästöt sisältävät kiinteistö-kannan vedenkulutuksen puhdistuk-sesta ja jakelusta aiheutuvat päästöt (2 305 t CO ₂ e), yhtiön liikelennot (10 t CO ₂ e) sekä leasing-autot (323 t CO ₂ e)
Kokonaiskasvihuonepäästöt, scope 1, 2, 3 (t CO ₂ e)	39 092	57 182	57 343					Sisältää sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt
Kokonaiskasvihuonepäästöt, scope 1, 2, 3 (t CO ₂ e) muutos	-18 090	-161						Sisältää sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt
Suhteelliset CO ₂ e-päästöt, scope 1 ja 2, markkinaperusteinen (kg CO ₂ e/m³)	3,9	4,4	5,5	6,9	7,9	305-4	GHG-Int	
CO ₂ e-päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO ₂ e) / asunnot vuoden lopussa	0,992	1,095	1,436	1,537				Vuoden 2021 luku oikaistu vuoden 2022 raportoinnin yhteydessä.
Kojamo on tarkentanut hiilidioksidipäästöjen osalta laskentatapaansa, mistä syystä kaikki vertailuluvut eivät ole saatavilla.								
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

Jätteet	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Jätteiden kokonaismäärä (t)	16 596	17 196	15 386	13 709		306-2	Waste-Abs	Vuoden 2021 luku oikaistu vuoden 2022 raportoinnin yhteydessä.
Sekajäte	10 100	9 563	8 335	7 899	7 497			Vuoden 2021 luku oikaistu vuoden 2022 raportoinnin yhteydessä.
Biojäte	1 840	1 986	1 710	1 510	1 430			
Energiajäte	607	146	1 321	975	1 224			
Materiaalihyötykäyttävä jäte	3 562	4 689	4 011	3 313	3 143			
Vaarallinen jäte	0	0	9	12	0			
Jätteiden kierrätysaste (%)	33	38	37	35				Sisältää biojätteen sekä materiaali-hyötykäyttävän jätteen. Vuoden 2021 luku oikaistu vuoden 2022 raportoinnin yhteydessä.
Jätteiden energiahyötykäyttö (%)	65	56	63	65				Vuoden 2021 luku oikaistu vuoden 2022 raportoinnin yhteydessä.
Jätteet per asunto (kg/asunto)	424	438	430	389	393			Vuoden 2021 luku oikaistu vuoden 2022 raportoinnin yhteydessä.
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

Henkilöstövastuun tunnuslukuja								
Perustietoja henkilöstöstä	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilöstö yhteensä	304	325	317	296	298	102-8		
Johtoryhmä yhteensä	6	6						
Työsuhteen tyyppi (toistaiseksi voimassaolevat / määräaikaiset)	270 / 34	284 / 41	282 / 35	267 / 29	274 / 24			
Työsuhteen keskimääräinen pituus (vuotta)	9,3	9,4	9,3					
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %)	36 / 12 %	24 / 8 %	31 (11 %)	33 (12 %)		401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
Hallintoelimet						102-22	Gov-Board	
Hallitus yhteensä	7	7				102-22	Gov-Board	
Palkitsemisvaliokunta yhteensä	3	3				102-22	Gov-Board	
Tarkastusvaliokunta yhteensä	4	4				102-22	Gov-Board	
Hallituksen jäsenten keskimääräinen toimikausi	5,9	5,4				102-22	Gov-Board	
Riippumattomien hallituksen jäsenten määrä	7	7				102-22	Gov-Board	
Riippumattomuus yhtiöstä	7	7				102-22	Gov-Board	
Riippumattomuus merkittävistä osakkeenomistajista	7	7				102-22	Gov-Board	
Uusi henkilöstö iän mukaan (kokonaismäärä ja %)						401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
alle 20	0	0	0					
20–25	2 (6 %)	1 (4 %)	1 (3 %)					
26–30	7 (19 %)	2 (8 %)	7 (23 %)					
31–35	6 (17 %)	4 (17 %)	5 (16 %)					
36–40	11 (31 %)	7 (29 %)	6 (20 %)					
41–45	5 (14 %)	2 (8 %)	6 (20 %)					
46–50	4 (11 %)	4 (17 %)	2 (6 %)					
51–55	1 (3 %)	4 (17 %)	2 (6 %)					
56–60	0	0	2 (6 %)					
yli 60	0	0	0					
Uusi henkilöstö sukupuolen mukaan (kokonaismäärä ja %-osuus)							Diversity-Emp	Vakituisesta henkilöstöstä
Naiset	21 (58 %)	12 / 50 %	14 (45 %)				Diversity-Emp	
Miehet	15 (42 %)	12 / 50 %	17 (55 %)				Diversity-Emp	
Vaihtuvuus (%)	17,2	10,9	9,8	14,6	10,2	401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä

Perustietoja henkilöstöstä	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Vaihtuvuus iän mukaan (%)						401-1	Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä
alle 20	0	0	0					
20–25	5,6	50	10					
26–30	17,5	13,3	16,1					
31–35	22,6	17,2	10,5					
36–40	26,1	15,6	8,7					
41–45	14,6	8,3	11,8					
46–50	20,0	13,8	6,9					
51–55	9,7	8,1	4,3					
56–60	1,6	3,8	5,8					
yli 60	11,3	5,6	15					
Vaihtuvuus sukupuolen mukaan (%)							Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä
Naiset	16,8	9,5	8,8					
Miehet	17,9	13,0	11,2					
Sukupuolten välinen palkkaero (Hay-ryhmittäin)						405-2	Diversity-Pay	Naisten keskiarvopalkka miesten keskiarvopalkasta (%)
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	96	93	95				Diversity-Pay	
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	95	91	95				Diversity-Pay	
Hay 14-15 (asiantuntijat)	98	97	96				Diversity-Pay	
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	100	102	105				Diversity-Pay	
Sukupuolijakauma % Hay-ryhmittäin (naiset/miehet)							Diversity-Emp	
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	50 / 50	38 / 62	48 / 52				Diversity-Emp	
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	38 / 62	44 / 56	43 / 57				Diversity-Emp	
Hay 14-15 (asiantuntijat)	52 / 48	43 / 58	53 / 47				Diversity-Emp	
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	88 / 12	86 / 14	89 / 11				Diversity-Emp	

Henkilöstön jakautuminen	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Sukupuolijakauma, naisia / miehiä (%)							405-1	Diversity-Emp
Koko henkilöstö	60 / 40	61 / 39	61 / 39	63 / 37	63 / 37		405-1	Diversity-Emp
Esihenkilöt	48 / 52	45 / 55	46 / 54	54 / 46			405-1	Diversity-Emp
Johtoryhmä	50 / 50	50 / 50	50 / 50	40 / 60	25 / 75		405-1	Diversity-Emp
Hallitus	29 / 71	43 / 57	43 / 57	43 / 57	29 / 71		405-1	Diversity-Emp
Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin (%)								
Vuokraus ja asiakaspalvelu	38	36	35	34				
Isännöinti	18	19	16	16				
Investoinnit	3	2	3	3				
Rakennuttaminen	6	7	8	6				
Omistaminen ja sijoittaminen	4	3	4	4				
Markkinointi ja viestintä	2	2	3	2				
Kehitys ja tietohallinto	8	8	8	7				
Talous ja rahoitus	14	14	14	16				
Muut	8	9	10	10				
Tehtäväjakaumaa on päivitetty vuonna 2019 ja vertailutietoja tätä aikaisemmin ei ole saatavilla.								

Henkilöstön ikäjakauma, %	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
alle 20	0	0	0	0	0			
20–25	6	1	6	10	6			
26–30	13	11	13	9	10			
31–35	10	11	12	14	12			
36–40	15	16	13	10	13			
41–45	13	15	13	13	12			
46–50	10	10	11	10	13			
51–55	12	13	11	13	13			
56–60	10	14	14	15	14			
yli 60	10	10	7	7	5			

Henkilöstön keski-ikä	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Keski-ikä (vakituinen henkilöstö)	45	45	45					
Keski-ikä (kaikki)	43	43	43					

Henkilöstön maantieteellinen jakauma, %	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Helsinki	77	78	77	74	73			
Hämeenlinna	1	1	2	2	2			
Jyväskylä	3	3	3	2	3			
Kuopio	2	2	2	3	2			
Lahti	3	2	3	3	3			
Lappeenranta	0	0	0	1	1			
Oulu	4	4	4	4	4			
Rovaniemi	0	0	0	0	0			
Tampere	7	7	7	7	8			
Turku	3	2	2	3	2			

Työtyytyväisyys ja osaamisen kehittäminen	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilöstötyytyväisyysindeksi*, Kojamo / verrokkiryhmä (%)	3,96 / 5	4,09 / 5	75 / 68	75 / 68	73 / 67			Vuonna 2020 ei toteutettu henkilöstötyytyväisyyskyselyä, vaan toteutettiin Kulttuurikompassi-hanke ja etätyökysely.
Henkilöstön suosittelemuus (eNPS)	16	48						
Kehityskeskustelujen kattavuus (% henkilöstöstä)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	404-3	Emp-Dev	
Keskimääräiset koulutustunnit per henkilö	7 t 57 min	8 t 58 min	10 t 20min	12 t 24 min		404-1	Emp-Training	Koulutustunnit vuodessa yhteensä jaettuna vuoden keskimääräisellä henkilöstömäärällä.
Henkilöstön koulutus yhtiön liiketoimintaperiaatteisiin (%) vuoden aikana	91	87					Emp-Training	

Työterveys ja turvallisuus	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Työtapaturmat	6	6	6	12		403-9	H&S-Emp	
Tapaturmataajuus	0,001129	0,001054	0,001036			403-9	H&S-Emp	Tapaturmat jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Tapaturmataajuus (LTIF)	11,29	10,54	10,36			403-9	H&S-Emp	Työtapaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä, kertaa miljoonalla
Tapaturmista aiheutuneet poissaolot (%)	0,01	0,01	0,04				H&S-Emp	Työtapaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Ammattitaudit	0	0	0	0		403-2	H&S-Emp	
Sairauspoissaolot (%)	2,32	2,73	3,14	3,64		403-2	H&S-Emp	
Kuolemantapaukset	0	0	0	0		403-2	H&S-Emp	

Työterveys ja turvallisuus	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit, määrä ja %	709 kpl / 94 %	712 kpl / 100 %	451 kpl / 66 %			416-1	H&S-Asset	Sisäisten palotarkastusten määrä ja kattavuus asuntokannasta
Työterveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	0	0	0			416-2	H&S-Comp	Lukumäärä
Työolosuhtemittari (TR-mittari) Kojamon rakennustyömailla	95,91	95,3	94,4	93,7	94,3		H&S-Asset	
Osa tiedoista raportoidaan ensimmäistä kertaa vuodelta 2020, joten vertailulukuja ei ole saatavilla.								

Asiakasvastuun tunnuslukuja								
Asiakastyytyväisyys	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Nettosuositteluindeksi (NPS)	45	20	36	34	35			
Digitaalinen nettosuositteluindeksi (DNPS)	60	64	63					

Tietosuoja	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilötietojen tarkastus-, oikaisu- ja poistopyynnöt								
- tarkastuspyynnöt	1	5	6	6				
- oikaisupyynnöt	0	0	0	1				
- poistopyynnöt	12	17	9	7				
- vastustamispyynnöt	0	0	0	4				
Kieltäytymiset automaattisesta päätöksenteosta	0	0	0	0				
Valvontaviranomaisten selvitys- ja tietopyynnöt	0	0	1	0		418-1		
Tietoturvaloukkausilmoitukset	3	0	0	0		418-1		
Vakavat tietoturvapoikkeamat	0	0	0	0		418-1		
Tietosuoja-rikkomukset tai niiden epäilyt	0	0	0	0		418-1		
Auditoinnit	4	1	0	2				

Paikallisyhteisöt	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia (lukumäärä)	396	470	~500			413-2	Comty-Eng	Lumo-tiimien lukumäärä

Taloudellisen vastuun tunnuslukuja								
Verot	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Konsernin verojalanjälki (%)						203-2		
Tuloverot (%)	17	18	17	22	32	203-2		
Kiinteistöverot (%)	12	11	11	12	9	203-2		
Varainsiirtoverot (%)	2	1	3	3	5	203-2		
Työnantajamaksut (%)	4	3	3	4	4	203-2		
Investointeihin sisältyvä vähennyskeltoton alv (%)	31	34	34	22	19	203-2		
Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskeltoton alv (%)	21	22	23	25	21	203-2		
Maksettu alv (%)	2	4	5	6	4	203-2		
Ennakonpidätykset palkoista (%)	6	6	6	6	5	203-2		
Verot ja veronluonteiset maksut yhteensä (M€)	95	n. 104	n. 101	n. 90	n. 106	201-1		

Liiketoimintaperiaatteet	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-järjestelmään	0	0	0					

Korruption torjunta	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-järjestelmään	0	0	0	0				
Lahjontaan ja korruptioon liittyvät riskiarvioinnit	0	0	0	0		205-1		
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja toimenpiteet	0	0	0	0		205-3		

Taloudelliset vaikutukset	2022	2021	2020	2019	2018	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (M€)								201-1
Liikevaihto	413,3	391,7	383,9	375,3	358,8	201-1		
Liikevoitto	-442,5	1 333,7	446,3	1 081,9	324,2	201-1		
Bruttoinvestoinnit	501,6	356,9	371,2	259,9	365,2	201-1		
Investoinnit kasvukeskuksiin (%)	100	100	100					
Yhteisövero	17,3	18,9	16,7	19,9	34,1	201-1		
Palkat ja palkkiot	17,8	16,4	17,3	16,4	16,8	201-1		
Stipendit ja sponsorointi								
Lumo-stipendit (kpl)	50	150	150					
Lumo-sponsoroinnit (henkilömäärä)	8	7	7					
Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset								203-2
Välillinen työllistämisaikutus (henkilötyövuodet)	6 288	7 035	7 066	4 951	4 491	203-2		

Energialuokat 31.12.2022								
E-2018			E-2013			ET		
Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus	Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus	Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus
A	4	0,3 %	B	1	1 %	A	6	7,1 %
B	62	5,3 %	C	95	55 %	C	8	9,4 %
C	40	3,4 %	D	28	16 %	D	29	34,1 %
D	391	33,5 %	E	30	17 %	E	28	32,9 %
E	335	28,7 %	F	18	10 %	F	1	1,2 %
F	324	27,8 %	G	1	1 %	G	13	15,3 %
G	11	0,9 %						
Yhteensä	1 167	100,0 %	Yhteensä	173	100,0 %	Yhteensä	85	100,0 %

Energiatodistustyyppit perustuvat lainsäädäntöön. Energialuokat poikkeavat maittain eivätkä tästä johtuen ole vertailukelpoisia.

Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen

Kuvaamme tässä taulukossa olennaisuusarvioinnissa tunnistettujen olennaisten vastuullisuusaiheiden johtamista. Kerromme olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutuksesta talouteen, ympäristöön ja ihmisiin sekä johtamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja vaikutusten hallinnasta. Olennaisten vastuullisuusaiheidemme vaikutuksia, toimenpiteitä sekä tavoitteita ja tuloksia kullakin vastuullisuusohjelmamme painopistealueella on kuvattu tarkemmin osioissa Kestävien kaupunkien rakentaja, Paras asiakaskokemus, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka ja Vastuullinen yrityskansalainen.

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuus-aiheet	Olennaiset vaikutukset talouteen, ympäristöön ja ihmisiin	Keskeiset periaatteet ja politiikat sekä vastuullisuutta tukevat ohjeet ja suunnitelmat	Olennaisten aiheiden johtamiseen liittyvät toimenpiteet ja vaikutusten hallinta	
Kestävien kaupunkien rakentaja					
Energia (302), Vesi ja jätevedet (303), Päästöt (305), Jätteet (306)	<ul style="list-style-type: none">EnergiatehokkuusVähähiilisyysKiertotalousAsuinympäristön kestävä kehitys (Kojamo Oyj:n oma aihe)Oman toimintamme ympäristövastuu (Kojamo Oyj:n oma aihe)	<ul style="list-style-type: none">Merkittävimmät ympäristövaikutukset kohdistuvat kiinteistöjen pitkästä elinkaaresta johtuen kiinteistöjen käytönaikaiseen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihinNykyisen asuntokannan kehityksestä ja uudisrakentamisesta (mm. rakennusmateriaalit) aiheutuvat hiilidioksidipäästötKorjaus- ja ajanmukaistamistoiminnan vaikutukset energiatehokkuuden paranemiseenÄlykaupunkien kehityksen edistäminen digitalisaatioratkaisuillaIlmastomuutoksen hillintä energiakulutusta tehostamalla ja hiilijalanjälkeä pienentämälläKasvukeskuksiin kohdennettujen investointien vaikutukset asuinympäristön kestäväan kehitykseenKestävän ja vähähiilisen kaupunkikehityksen edistäminen energiatehokkaisiin rakennuksiin keskittyvillä investoinneillaUusiutuvan energian tuotannon lisäämiseen, puhtaan liikenteen edistämiseen tai jätehuollon kehitykseen keskittyvien hankkeiden vaikutuksetKiertotalouden toimintaedellytysten edistäminen kiinteistöissä sekä uudis- ja korjausrakentamisen että asumisen aikanaIlmastomuutokseen liittyvien riskien mitigointi ja mahdollisuuksien hyödyntäminen	<ul style="list-style-type: none">Yhtiön strategiaYhtiön arvotLiiketoimintaperiaatteetYK:n kestävän kehityksen tavoitteetKiinteistöjen käytön hiilineutraalius 2030 mennessä -tavoiteKiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025WWF Green OfficeDue diligenceInvestointipäätöksetHiilineutraalin energian käytön tiekarttaVihreän rahoituksen viitekehys (Green Finance Framework)	<ul style="list-style-type: none">Kiinteistökannan hiilineutraaliustavoite vuoteen 2030 mennessäNykyisen asuntokannan päästövähennyskeinot: ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaojohtaminen tavoitteiden mukaisesti, erillisinvestoinnit maalämpöhybridijärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon sekä purkava uudis- ja täydennysrakentaminenKiinteistösalkun energiatehokkuuden parantamistoimetEnergiaoptimointiohjelmien käyttö asuntojen sisälämpötilan säätämiseksi todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisestiElinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskeminen vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeilleKohteen energiatehokkuuden ja käyttöön tulevien energiamuotojen, tulvariskin todennäköisyyden sekä alueen mahdollisten biodiversiteettinäkökulmien tarkastelu osana investointipäätösten tekemistä	<ul style="list-style-type: none">Vastuullisuus osana kiinteistöjen due diligence -prosessejaOmalta tonttimaalle rakennettavien uudishankkeiden toteuttaminen lähes nolla-energiaperiaatteiden mukaanAsuntoportfolion hiilineutraalin energian käytön tiekarttaEnergian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmä liitettynä yli 98 %:iin kiinteistöistäKiinteistöjen jätemäärän kehityksen seuraaminenIlmastomuutokseen liittyvien riskien käsittely osana riskienhallintaprosessiaKiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen raportointiNet Zero Carbon Buildings -sitoumuksen raportointiWWF Green Office -auditoinnitJohtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissäWhistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuus-aiheet	Olennaiset vaikutukset talouteen, ympäristöön ja ihmisiin	Keskeiset periaatteet ja politiikat sekä vastuullisuutta tukevat ohjeet ja suunnitelmat	Olennaisten aiheiden johtamiseen liittyvät toimenpiteet ja vaikutusten hallinta
Paras asiakaskokemus				
Paikallisyhteisöt (413) Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (416)	<ul style="list-style-type: none"> Turvallisuus ja viihtyisyys Ympäristöystävällinen ja vastuullinen Lumo (Kojamo Oyj:n oma aihe) Tyytyväinen asukas (Kojamo Oyj:n oma aihe) Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut (Kojamo Oyj:n oma aihe) 	<ul style="list-style-type: none"> Asuinalueiden asumisturvallisuuden ja viihtyisyyden edistäminen Asukkaiden hyvinvoinnin kasvattaminen (mm. laadukkaat asumisolot, turvalliset vuokrasuhteet, laajat asumisen palvelut) Asiakkaiden vastuullisten valintojen ja kestävän sekä vähäpäästöisemmän elämäntavan mahdollistaminen Palvelu- ja jakamistalouden liiketoiminnan tukeminen ja mm. paikallisten toimittajien työllisyyden lisääminen Hiilikädenjäljen kasvattaminen arvoketjun päästövähennysten kautta Kiertotalouden edistäminen Kaupunkiluonto- ja viheralueiden vahvistaminen Työmaiden päästöjen ja meluhaittojen minimointi Yhdenvertaisuuden toteutumisen varmistaminen ja monikulttuurisuuden edistäminen Yhteisöllisen asumisen tukeminen 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Asiakkaan silmin -ohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> Hiilijalanjälkik testi Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelu My Lumo -palvelun kauppapaikka ja vastuullisuuskriteerien huomiointi palveluntarjoajien valinnassa Yhteiskäyttöautopalvelut ja muut vastuullisen elämäntavan palvelut Aktiivinen asukasvuoropuhelu ja -yhteistyö, jota tukevat palvelujen yhteiskehittäminen, käyttäjälähtöinen suunnittelu, asukastytyväisyyskyselyt ja Kojamon sprinttimalli palautteisiin reagoinnissa Saavutettavuusnäkökulmien huomioiminen digitaalisten palvelujen suunnittelussa ja ohjeistuksissa Palvelualltiuden jatkuva parantaminen ja yhteydenotto prosessin sujuvuuden varmistaminen (mm. Lumo-talkkarit, Lumo-isännöitsijät)
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka				
Työllistäminen (401), Työterveys ja -turvallisuus (403), Koulutus (404), Monimuotoisuus ja tasa-arvo (405), Syrjimättömyys (406)	<ul style="list-style-type: none"> Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö Henkilöstön terveys ja hyvinvointi Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstön työkyvyn edistäminen ja työurien pidentäminen Työhyvinvoinnin ja -turvallisuuden parantaminen Inklusiivisen ja yhdenvertaisen työkuultuurin edistäminen Kilpailukyvyn kasvattaminen henkilöstön osaamisen varmistamisen kautta 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Vastuullinen työpaikka Vastuullinen kesäduuni Henkilöstöpolitiikka Yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma Työehtosopimus 	<ul style="list-style-type: none"> Anonyymi rekrytointi Henkilöstön Oma Virta -verkko-oppimisympäristö, jossa työhyvinvointia tukevia kursseja ja vastuullisuuskoulutuksia Yritys- ja johtamiskulttuurin aktiivinen kehittäminen Henkilöstötyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin seuraaminen tutkimusten, kyselyiden ja kehityskeskusteluiden avulla Henkilöstön vapaa-ajantoiminnan tukeminen Oma henkilöstöravintola. My Kojamo -viestintäalusta ja muut keskustelufoorumit sekä ilmoituskanavat

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuus-aiheet	Olennaiset vaikutukset talouteen, ympäristöön ja ihmisiin	Keskeiset periaatteet ja politiikat sekä vastuullisuutta tukevat ohjeet ja suunnitelmat	Olennaisten aiheiden johtamiseen liittyvät toimenpiteet ja vaikutusten hallinta
Vastuullinen yrityskansalainen				
Lahjonnan ja korruption vastaisuus (205), Taloudelliset tulokset (201), Vero (207), Välilliset taloudelliset vaikutukset (203), Asiakkaiden yksityisyyden suoja (418)	<ul style="list-style-type: none"> Vaatimustenmukaisuus Harmaan talouden torjunta Veronmaksu Työllistävyys Yksityisyys ja tietosuoja Sponsorointi (Kojamo Oyj:n oma aihe) 	<ul style="list-style-type: none"> Terveen kilpailun ja reilujen työmarkkinoiden edistäminen Laajat työllistämisaikutukset, jotka ulottuvat oman toiminnan lisäksi mm. rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin Yhteiskunnan kehittäminen merkittävän veronmaksun avulla Yhteiskunnallinen arvонуonti ja hyvinvoinnin lisääminen lasten ja nuorten liikkumisen tukemisen kautta Turvallisen työkuulttuurin edistäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Hallinnointikoodi Whistleblowing-ilmoitusmenettely Vastuu Group Oyj:n Luotettava kumppani -palvelu Tietoturvapoliittika Tietosuojaperiaatteet ja -ohjeistukset Riskienhallinta Lumo-sponsorointi ja -stipendiohjelma Yhtiön hankintaohjeistus 	<ul style="list-style-type: none"> Liiketoimintaperiaatteisiin liittyvä koulutus osana kaikkien Kojamon työntekijöiden perehdytysohjelmaa Rakennuskohteiden työturvallisuuden seuraaminen TR-mittarin avulla Koulutukset hankkivalle henkilöstölle hankinnan vastuullisuusnäkökulmista Toimittaja-auditoinnit ja toiminnan kehittäminen yhdessä kumppanien kanssa Tietosuojaan kumppaniauditointi Harmaan talouden toimintamallit Henkilöstön tietosuoja- ja tietoturvaosaamiseen panostaminen Tietosuojaryhmät Oma Virta -verkko-oppimisympäristön Henkilötietojen käsittelyyn liittyvät sisäiset prosessit ja hallintomalli Verojalanjäljen avaaminen Läpinäkyvä viestintä osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä
Vastuullisuusohjelman tukipilarit				
Taloudelliset tulokset (201)	<ul style="list-style-type: none"> Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen Kestävä ja vastuullinen toiminta (Kojamo Oyj:n oma aihe) Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä- ja raportointi (Kojamo Oyj:n oma aihe) 	<ul style="list-style-type: none"> Maksettujen palkkojen ja verojen sekä aine-, tavara- ja palveluostojen huomattavat vaikutukset toiminta-alueen talouteen ja elinkeinotoimintaan Omistaja-arvon kestävä kasvattaminen Hyvän ja vastuullisen hallintotavan edistäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet GRI Standards Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) EPRA Sustainability Best Practises Recommendations Guidelines (EPRA sBPR) 	<ul style="list-style-type: none"> EPRA sBPR- ja GRESB-raportointi Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oyj:n Luotettava kumppani -palvelu Whistleblowing-ilmoitusmenettely Toiminnan vastuullisuuden kehittäminen yhteistyössä kumppanien kanssa
				<ul style="list-style-type: none"> Vastuu Group Oyj:n Luotettava kumppani -palvelu Toimittajien liiketoimintaperiaatteet osana kaikkia uusia kumppanuussopimuksia Urakoiden ketjutuksen rajoittaminen urakkasopimuksissa Vastuullisuusnäkökulmien huomiointi laajasti hankintaohjeissa Turvallisuusasioiden huomioiminen kumppanuuksien kilpailutuksissa ja kumppaneiden sitoutuminen korkeatasoisen työturvallisuuskulttuurin ylläpitoon Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä Whistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille

GRI-indeksi

GRI-standardien käyttöä koskeva lausunto:

Kojamo Oyj raportoi GRI-standardien vaatimuksia soveltaen raportointikaudelta 1.1.–31.12.2022 (GRI 1: Raportointiperusteet 2021).

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö					
2-1	Organisaation perustiedot			Avainluvut 2022, Vuoden 2022 kohokohdat ja taloudellinen kehitys, Kojamon arvonluontimalli, Vuosikertomuksen takakansi	Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestys on saatavilla verkkosivuillamme →
2-2	Kestävyysraportoinnin kattamat yksiköt			Raportointiperiaatteet	
2-3	Raportointikausi, julkaisu- ja yhteystiedot			Raportointiperiaatteet	
2-4	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa			Vastuullisuuden tunnusluvut	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa on ilmoitettu datan yhteydessä.
2-5	Ulkoinen varmennus			Raportointiperiaatteet	
2-6	Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet			Kojamon arvonluontimalli, Vastuullinen yrityskansalainen	Raportointivuoden aikana yhtiön toiminnassa, arvoketjussa tai kumppaniverkostossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.
2-7	Henkilöstö	kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	Emme raportoi lukuja työntekijäsuhteiden tyypeistä jaoteltuna sukupuolen tai alueen mukaan.
2-8	Ulkoinen työvoima				Kojamon kumppaniverkosto muodostuu rakennuttamisen, kiinteistönhoidon, siivouksen ja korjaustoiminnan kumppaneista, jotka ovat yhtiön kanssa liikesuhteessa ja osa sen hankintaketjua. Välillinen työllistämisaikutuksemme on merkittävä ja raportoimme siitä osana vastuullisuustavoitteitamme. Kojamo ei ohjaa tai kontrolloi suoraan kumppaniverkostonsa työntekijöitä.
2-9	Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano		Gov-Board	Tilinpäätös: Hallinto, s. 18, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 2–8	
2-10	Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta		Gov-Selec	Tilinpäätös: Hallinto, s. 18, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 3–4	Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestys on saatavilla verkkosivuillamme →
2-11	Hallituksen puheenjohtajan asema				Kojamon hallituksen puheenjohtaja on riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten riippumattomuus yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista on kuvattu verkkosivuillamme →

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
2-12	Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet, Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 20	
2-13	Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet, Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 20–21	
2-14	Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
2-15	Eturistiriitojen välttäminen		Gov-Col	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 5, 10–11	
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 6	Kojamon hallituksen työjärjestys on saatavilla verkkosivuillamme →.
2-19	Palkitsemispolitiikka			Palkitsemisraportti, s. 2–8, Palkitsemispolitiikka	
2-20	Palkitsemisprosessi			Palkitsemisraportti, s. 2–8, Palkitsemispolitiikka, s. 2	
2-22	Kestävän kehityksen strategiaa koskeva lausunto			Toimitusjohtajan katsaus	
2-23	Toimintaperiaatteita koskevat sitoumukset			Sitoumukset vastuullisuustyön keskiössä, Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
2-24	Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön			Vastuullinen yrityskansalainen, Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
2-26	Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittamiseen			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Vastuullinen yrityskansalainen	
2-27	Lakien ja säädösten noudattaminen				Vuoden 2022 aikana ei tullut esille tapauksia, joissa lakeja ja säädöksiä ei olisi noudatettu.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
2-29	Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
2-30	Työehtosopimukset			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 24	

GRI 3: Olennaiset aiheet

3-1	Olennaisten aiheiden määrittely			Luomme parempaa kaupunkiasumista	Olennaisten aiheiden määrittelyn prosessi ja olennaisuus-analyysiin osallistuneet sidosryhmät on kuvattu tarkemmin verkkosivuillamme →
3-2	Lista olennaisista aiheista			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
GRI 200: Taloudellisen vastuun standardit					
Taloudelliset tulokset					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 201			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen			Kojamon arvонуontimalli, Vastuullisuuden tunnusluvut	
201-2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet			Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	
Välilliset taloudelliset vaikutukset					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 203				
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudellisen vaikutukset			Arvонуontimalli, Vastuullinen yrityskansalainen, Vastuullisuuden tunnusluvut	Raportoimme välillisestä työllistämisaikutuksesta
Lahjonnan ja korruption vastaisuus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 205			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
205-1	Korruptioon liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneet liiketoimintayksiköt			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista asioista annettava selvitys, s. 26, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 9–10	Arvioitu osana yhtiön riskienarvointiprosessia.
205-3	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	
Vero					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 300			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
207-1	Veroasioiden toimintaperiaatteet			Tilinpäätös, Liite 5, Tuloverot, s. 65, Vastuullinen yrityskansalainen	
207-2	Veroihin liittyvä sisäinen valvonta			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 9	
207-3	Veroihin liittyvät sidosryhmäodotukset ja epäkohtien hallinta				Verotukseen liittyvät tiedot ovat osa Kojamon sidosryhmävaikutusta. Vuonna 2020 kartoitimme sidosryhmien odotuksia vastuullisuudelle osana olennaisuusanalyysia. Verot nousivat kartoituksessa yhdeksi keskeiseksi aiheeksi. Sidosryhmien odotukset on huomioitu Kojamon vastuullisuusohjelmassa. Raportointivuonna ei uusittu vastuullisuuden sidosryhmäkyselyä.
207-4	Maksetut verot			Vastuullisuuden tunnusluvut, Vastuullinen yrityskansalainen	Kojamolla on toimintaa vain Suomessa. Raportoitu vain osittain.

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
GRI 300 Ympäristövastuun standardit					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 300			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Kiinteistöjen lakisääteiset sekä mahdolliset vapaaehtoiset sertifikaatit		Cert-tot	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Lämmityksen olosuhdeseurannan ja lämmityksen optimoinnin kattavuus Kojamon asunnoissa, %			Kestävien kaupunkien rakentaja, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, %			Kestävien kaupunkien rakentaja, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Energia					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 302	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
302-1	Organisaation oma energian kulutus	kyllä	DH&C-Abs, DH&C-LfL, Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
302-3	Energiaintensiteetti	kyllä	Energy-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
Vesi ja jätevedet					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 303	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
303-1	Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	kyllä		Kestävien kaupunkien rakentaja	
303-2	Jätevesiin liittyvien vaikutusten hallinta	kyllä			Ei olennainen aihe Kojamon toiminnan osalta.
303-3	Kokonaisvedenotto	kyllä	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	Kojamo ei operoi vesistressialueilla.
Päästöt					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 305	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	kyllä	GHG-Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-2	Energian epäsuorat kasvihuonekaasu-päästöt (Scope 2)	kyllä	GHG-InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	kyllä	GHG-InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	kyllä	GHG-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	Vertailuvuotena 2021
Jäte					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 306			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
306-1	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset			Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta			Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
306-3	Syntyneiden jätteiden määrä		Waste-Abs, Waste-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
GRI 400: Sosiaalisen vastuun standardit					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 400			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Bruttoinvestoinnit hyvien julkisten kulku-yhteyksien ja palveluiden äärelle (milj. eur)			Vastuullisuuden avainluvut, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Stipendien kokonaismäärä			Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Turvallisuus ja viihtyisyys			Paras asiakaskokemus	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Ympäristövastuu ja kuluttaminen			Paras asiakaskokemus	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Palvelut edistämässä vastuullisuutta			Paras asiakaskokemus	

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Viestintä ja diversiteetin huomiointi			Paras asiakaskokemus	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	NPS			Vastuullisuuden avainluvut, Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Työllistäminen					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 401	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
401-1	Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	kyllä	Emp- Turnover	Vastuullisuuden tunnusluvut	Emme raportoi alueellisia lukuja, koska toimimme vain Suomessa.
Työterveys ja -turvallisuus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 403			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
403-1	Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä			Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
403-2	Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta			Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
403-3	Työterveyspalvelut			Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
403-4	Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja työturvallisuudesta			Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
403-5	Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus			Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen			Vastuullisuuden tunnusluvut, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
403-7	Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys- ja työturvallisuusvaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen			Paras asiakaskokemus, Vastuullinen yrityskansalainen	
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
403-10	Työperäiset sairaudet		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
Koulutus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 404			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden		Emp- Training	Vastuullisuuden tunnusluvut	
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus		Emp-Dev	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Monimuotoisuus ja tasa-arvo					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 405			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus		Diversity- Emp	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 6, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka, Vastuullisuuden tunnusluvut	
405-2	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde		Diversity- Pay	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Syrjimättömyys					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 406			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
406-1	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	Vuoden 2022 aikana emme saaneet ilmoituksia Whistleblowing-kanavaan.
Paikallisyhteisöt					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 413				
413-1	Toiminnot, joissa toteutetaan paikallisyhteisöjen osallistamista, vaikutusarviointeja ja kehitysohjelmat		Comty-Eng	Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 416				
416-1	Tuote- ja palvelukategorioiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arvioinnit		H&S-Asset	Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut	
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksia koskevien säännösten rikkomukset		H&S-Comp	Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Asiakkaiden yksityisyyden suoja					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 418			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä			Vastuullinen yrityskansalainen, Vastuullisuuden tunnusluvut	

Riippumaton varmennusraportti Kojamo Oyj:n johdolle

Olemme Kojamo Oyj:n (jäljempänä ”Kojamo”) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Kojamon vuosikertomuksessa 2022 esitetyt tietyt vastuullisuuden tunnusluvut (jäljempänä ”Tietyt Vastuullisuustiedot”) 31.12.2022 päättyneeltä vuodelta.

Tietyt Vastuullisuustiedot pitävät sisällään seuraavat tunnusluvut:

- Energia:
GRI 302-1, GRI 302-3, Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset (kaikista aloituksista), joiden E-luku ≤ 80 (%), Hiilijalanjälki (t CO₂e/asunto)
- Vesi ja päästöt veteen:
GRI 303-1, GRI 303-2, GRI 303-3
- Päästöt:
GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5
- Työllistäminen:
GRI 2-7, 401-1

Johdon vastuu

Kojamon johto vastaa Tiettyjen Vastuullisuustietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristöön eli GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeistoon viitaten. Johto vastaa myös Kojamon kestävä kehityksen tavoitteiden määrittämisestä suoriutumisen ja raportoinnin osalta, sisältäen sidosryhmien ja olennaisten näkökulmien tunnistamisen, sekä niiden toiminnan johtamisen ja sisäisen valvonnan järjestelmien perustamisesta ja ylläpitämisestä, joista raportoitu toimintaan liittyvä tieto on saatu.

Meidän velvollisuutemme

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon Tietyille Vastuullisuustiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:in julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus,

mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko Tietyissä Vastuullisuustiedoissa olennaista virheellisyyttä.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia International Standard on Quality Management ISQM 1 ja sen mukaisesti ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyvät dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettaviin säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

Olemme noudattaneet International Ethics Standards Board for Accountants IESBA:n eettisten sääntöjen riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia, jotka perustuvat rehellisyyden, objektiivisuuden, ammatillisen pätevyyden ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt Tietty Vastuullisuustiedot, sekä soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Olemme suorittaneet toimeksiannossa muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet Kojamon ylimmän johdon jäseniä sekä Tiettyjen Vastuullisuustietojen keräämisestä vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Arvioineet GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Tiettyjen Vastuullisuustietojen esittämisessä;
- Arvioineet Tiettyjen Vastuullisuustietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;
- Käyneet läpi esitetyt Tietty Vastuullisuustiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarajojen määrittelyä ja;
- Testanneet Tiettyjen Vastuullisuustietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka olisi saatu suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

Kaikkiin varmennustoimeksiantoihin liittyy luontaisia rajoituksia tarkastellun tiedon valikoivasta testauksesta johtuen. Siten havaitsematta jääneitä väärinkäytöksiä, virheellisyyksiä tai säädöstenvastaisuuksia saattaa esiintyä. Lisäksi ei-taloudelliseen tietoon saattaa liittyä merkittävämpiä luontaisia rajoituksia kuin taloudelliseen tietoon ottaen huomioon sekä sen luonteen että menetelmät, joita käytetään tällaisten tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen.

Johtopäätökset

Johtopäätöksemme on tehty toisaalla tässä raportissa esitettyihin seikkoihin perustuen, ja se on niistä riippuvainen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet johtopäätöksemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan laadittu GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeistoon viitaten.

Helsinki, 1. maaliskuuta 2023
KPMG Oy Ab

Esa Kailiala
Partner, KHT

Tomas Otterström
Partner, Advisory



kojamo

Kojamo Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300

etunimi.sukunimi@kojamo.fi
www.kojamo.fi

