

 kojamo



Vuosikertomus

23

Sisälllys

Kojamo lyhyesti	3	VASTUULLISUUS	19
Vuoden kohokohtia	4	Vastuullisuuden avainluvut 2023	20
Toimitusjohtajan katsaus	5	Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	21
LIIKETOIMINTA	7	Sitoumukset ja tunnustukset	24
Avainluvut 2023	8	Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	25
Kaupungistuminen jatkuu asuntorakentamisen hidastuessa	9	Vastuullisuusohjelma: systemaattista vastuullisuustyötä	28
Strategiamme	12	Vastuullisuusohjelma	29
Kasvumme jatkui muuttuneessa toimintaympäristössä	13	Kestävien kaupunkien rakentaja	30
Kojamon arvonluontimalli	16	Paras asiakaskokemus	38
Miksi sijoittaa Kojamoon?	17	Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	47
		Vastuullinen yrityskansalainen	54
		Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	59
		Vastuullisuuden tunnusluvut	62
		Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	72
		GRI-indeksi	75
		Riippumaton varmennusraportti	82



Kojamo lyhyesti

Kojamo on suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö ja yksi suurimmista investoijista Suomessa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Omistamme yli 40 000 asuntoa seitsemässä suurimmassa kasvu-keskuksessa. Lumo-brändimme tarjoaa vastuullista vuokra-asumista ja asumisen palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta. Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Vuonna 1969 perustetun yrityksen pääkonttori sijaitsee Helsingissä, ja sen osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päälisillä.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa, yrityskulttuuria ja kaikkien kojamolaisien työtä.

Asumisen palveluita mm.

- Ilmaiset sisustusmaalit
- Erilaisia muuttopalveluita
- Ilmaiset laajakaistayhteydet
- Yhteiskäyttöautopalvelu
- Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelu
- Pakettiautomaatit

Vuokra-asuntoja

40 619

Liikevaihto (M€)

442,2

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (M€)

8 038,8

Bruttoinvestoinnit (M€)

190,7

Henkilöstö

288

Asiakkaiden suositteluindeksi

50

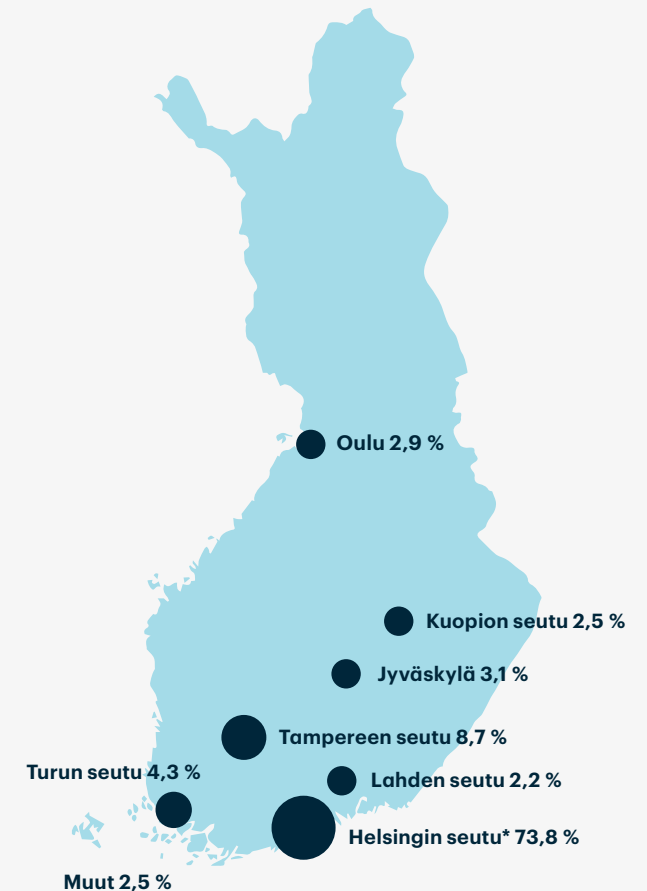
Hiilijalanjälki (t CO₂e/asunto)

0,8

Kiinteistöportfolio alueittain

31.12.2023

(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

Vuoden kohokohtia



Uudistuksia verkkokaupassa ja palveluissa

Ensimmäisenä toimialallamme otimme tammikuussa käyttöön Lumo-verkko-kaupassamme tekoälypohjaisen Asunto-agentin. Tämä etsii käyttäjälle parhaiten sopivat Lumo-kodit taustalla pyörivän suosittelualgoritmin avulla.

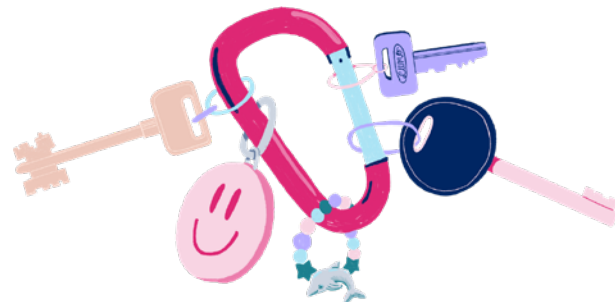
Maaliskuussa julkaisimme toisen uuden toiminnallisuuden, julkisen liikenteen käyttöön kannustavan asuntojen matka-aikahaun.

Olemme myös kehittäneet asukkaiden digitaalista My Lumo -palvelua. Olemme esimerkiksi tehneet parannuksia asukkaiden vikailmoitustoimintoihin ja laajentaneet asiakaspalveluchatin aukioloaikoja sekä tuoneet saunavuoroja asukkaille palvelun kautta varattavaksi.

Asuntoportfolioon uusia kohteita

Vuoden 2023 lopussa meillä oli 40 619 asuntoa ja vuoden aikana valmistui yhteensä 1 450 asuntoa.

Yksi uusista kohteistamme on historiallinen Eerikinkatu 7 Helsingin ydinkeskustassa, jonka lähes kaikki asunnot vuokrattiin muutamassa päivässä. Toinen runsasta mielenkiintoa herättänyt uusi kohteemme on aiemmin Teknillisen korkeakoulun käytössä olleet kemian laitokset Boulevardilla, jotka muunnettiin vuokra-asunnoiksi. Molempien kohteiden kulttuurihistoriallinen arvo ja tunnelma on pyritty uudistamisissa säilyttämään mahdollisimman hyvin.



Systemaattisella vastuullisuustyöllä tuloksia

Käynnistimme maaliskuussa Lumo-kodeilla lajittelun ja kierrätyksen teemavuoden kierrätysasteen nostamiseksi yhdessä asukkaiden kanssa. Kevään aikana jaoimme noin tuhanteen asuntoon uudet lajitteluastiat. Lisäksi jaoimme noin 150 kohteeseen biojätepusseja ja lajitteluohjeita.

Syyskuussa solmimme Vantaan Energian kanssa kysyntäjoustosopimuksen koskien Vantaalla sijaitsevia asuinkiinteistöjämme, ja otimme käyttöön päästöttömän kaukolämmön yli puolessa Vantaan kohteistamme. Asuntokohtainen CO₂-päästö pieneni 16,9 %.

Paransimme lokakuussa julkaistussa GRESB-vastuullisuusarvioinnissa tulostamme: 78/100 ja kolme tähteä. Ylitimme kaikkien arviointiin osallistuneiden keskimääräisen tuloksen, ja saimme täydet pisteet muun muassa vastuullisuuden johtamisesta.

Toimenpiteitä tulevaisuuden kannattavuuden turvaamiseksi

Liikevaihtomme ja nettovuokratuotto kasvoivat. Taseemme säilyi vahvana jarahoituksen tunnusluvut hyvinä toimintaympäristössä olleista muutoksista huolimatta.

Teimme vuoden aikana pohjoismaisten pankkien kanssa kolme rahoitusjärjestelyä, joiden yhteismäärä oli 925 miljoonaa euroa. Rahoitus sopimukset kattavat sekä vuonna 2023 erääntyneet lainat että vuoden 2024 rahoitustarpeemme.

Säilyttääksemme vahvan taloudellisen asemamme käynnistimme elokuussa säästöohjelman, jolla tavoittelemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöä kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa. Ohjelman avulla pyrimme tehostamaan toimintaamme ja mukauttamaan organisaatiotamme vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä. Säästöohjelma eteni suunnitelman mukaisesti loppuvuoden aikana.

Toimitusjohtajan katsaus

Teimme viime vuonna hyvän tuloksen hyvin haastavassa markkinassa. Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, ja taseemme on pysynyt vahvana. Vuokraustoimintamme vauhdittui edellisvuodesta ja asiakastytyväisyytemme parani.

Kaupungistuminen jatkui vahvempana tuoden kysyntää. Vaikka vuokramarkkinoilla oli yhä paljon tarjontaa, onnistuimme parantamaan vuokrausastettamme edellisvuodesta. Väestönkasvu kiihtyi viime vuonna ns. kasvukolmiossa eli pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Tuoreimpien ennusteiden mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan voimakkaana, ja lisäksi viime vuosina lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskäytöstä. Vuokramarkkinoilla on ollut viime vuosien runsaan rakentamisen vuoksi ylitarjontaa, mikä vaikutti yhä vuokrausasteen toipumiseen, mutta markkinatilanteen odotetaan tasapainottuvan uuden tarjonnan vähentyessä merkittävästi. Uusien asuntoaloitusten määrä romahti viime vuonna ennätysalhaiselle tasolle eikä tällä hetkellä ole näkyvissä merkkejä siitä, että uusien asuntoaloitusten määrä lähtisi nousuun. Rakentamisen hidastuminen ja samaan aikaan nopeutuva väestönkasvu tulee näkymään todennäköisesti vuokrausasteiden vahvistumisena sekä suurempina vuokrankorotuksina.

Käynnistimme alkusyksyllä säästöohjelman, koska haluamme säilyttää yhtiön investment grade -luottoluokituksen ja varmistaa yhtiön vahvan taloudellisen aseman. Olimme jo syksyllä 2022 tehneet päätöksen, ettemme toistaiseksi

käynnistä uusia kehitysinvestointeja. Toimintaympäristön haasteet kuitenkin jatkuivat viime vuoden alkupuolella, ja etenkin rakentamisen näkymät synkentyivät edelleen. Taloudellinen epävarmuus, korkealla pysytelleet korot ja nopeana jatkunut inflaatio aiheuttivat ylläpitokustannuksiin nousupaineita koko kiinteistötoimialalla. Tämän vuoksi näimme välttämättömäksi käynnistää laajamittaisia ennakkoivia toimenpiteitä, joilla turvaamme yhtiön kannattavuuden ja rahoituksen saatavuuden kilpailukyysisin hinnoin. Tavoittemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa. Osana säästöohjelmaa kävimme syksyllä henkilöstön muutosneuvottelut ja uudistimme organisaatiota etenkin asumisen liiketoiminnan osalta tehostaaksemme toimintaamme.

Onnistuimme rahoitusmarkkinoiden epävarmuudesta huolimatta tekemään merkittävän kokoiset rahoitusjärjestelyt. Tämä on osoitus pankkisuhteidemme vahvuudesta sekä tehtyjen säästötoimenpiteidemme merkityksestä. Yhtiömme on toiminut rahoituksen osalta pitkäjänteisesti; meille on aina ollut tärkeää ylläpitää pääsy monipuolisiin rahanlähteisiin. Olemme myös jo vuosien ajan suojanneet suurimman osan lainoistamme kiinteäkorkoisiksi. Korkea suojausaste vähensi nousseiden korkojen vaikutusta, ja rahoituksen tunnuslukumme ovat pysyneet vahvoina. Solmimme vuoden aikana pohjoismaisten pankkien kanssa yhteensä 925 miljoonan euron suuret rahoitusjärjestelyt, joilla uudelleenrahoitimme viime vuonna eräänntyneet lainat ja lisäksi vuonna 2024 eräänntyvät lainat on jo katettu. Likviditeettiasemamme on hyvä.



Investointimme ylsivät viime vuonna 190,7 miljoonaa euroon aiempina vuosina aloitettujen kehitysprojektien edetessä. Viime vuonna valmistui yhteensä 1 450 asuntoa, joista yhtenä oli konversiokohteemme Boulevardilla. Historiallisiin Vanhan teknillisen korkeakoulun kemian laboratorio- ja opetustiloihin rakennettiin 77 premium-vuokra-asuntoa. Asuntoportfoliomme kasvoi 40 619 asuntoon. Meillä oli vuodenvaihteessa rakenteilla 354 asuntoa, ja nämä viimeiset käynnissä olevat projektit valmistuvat alkuvuodesta 2024.

Asiakaskokemus on aina ollut tärkeä osa strategiaamme, ja vuoden lopussa asiakkaiden nettosuositeluindeksi NPS oli 50 nousten viidellä pisteellä edellisvuodesta. Kehitimme vuoden aikana My Lumo -palvelua asukkaiden toiveita kuunnellen. Toteutetut uudistukset perustuivat asukaskyselyyn ja käytettävyydestäukseen, ja niiden tavoitteena on ollut asiakastytyväisyyden ja asiakaspidon parantaminen sekä asiakaspalvelun yhteydenottomäärien vähentäminen. Muutosten myötä palvelusta on tehty aikaisempaa käyttäjystävällisempi, isännöitsijän ja asukkaan välistä viestintää on tehostettu, ja ulkomaalaistaustaiset asukkaat on huomioitu aiempaa paremmin.

Yhteenlasketut suhteelliset Scope 1 ja 2 -päästömme pienenevät vuonna 2023 edellisvuodesta 16,9 prosenttia. Tavoitteemme on vähentää hiilidioksidipäästöjä 4 prosenttia vuosittain, joten näin suuri vähennys vie meitä merkittävästi eteenpäin tiekartallamme kohti keskeisintä vastuullisuustavoitettamme saavuttaa kiinteistökantamme hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. Vähennykseen vaikutti merkittävimmin Vantaan Energian kanssa tehty kaukolämmön kysyntäjoustosopimus 64 kiinteistöön, jonka vastineena kyseisten kiinteistöjen kaukolämpö vaihtui uusiutuvilla energianlähteillä tuotetuksi.

Vuoden aikana toteutimme liiketoimintamme ilmasto-resilienssiin liittyviä toimenpiteitä. Kartoitimme kiinteistöjemme kohdekohtaisia ilmatoriskejä sekä laadimme ilmastoskenaarioita. Vahvan ilmastofokuksen lisäksi työskentelemme yhdessä asukkaidemme kanssa edistääksemme entistä tehokkaampaa jätteiden kierrätystä ja lajittelua. Asukkaat ovat useana vuonna peräkkäin nimenneet toimivan kierrätyksen ja lajittelun asumisen tärkeimmäksi vastuullisuusteemaksi, ja olemmekin vuoden aikana tehneet useita toimenpiteitä tällä saralla.

Päivitämme vastuullisuusohjelmamme vuoden 2024 aikana. Siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan sekä ilmastomuutokseen liittyvien riskien liiketoimintavaikutusten mitigointi tulevat jatkossakin olemaan vastuullisuustyömme fokusalueet.

Päättynyt vuosi oli toimintaympäristön osalta aivan poikkeuksellinen. Osoitimme jälleen kerran vahvuutemme ja kykymme uudistua, kun ympärillä olevat tekijät muuttuvat. Haluankin kiittää koko Kojamon henkilöstöä ensiluokkaisesta työstä. Samoin suuri kiitos kuuluu kaikille asiakkaille, yhteistyökumppaneille ja osakkeenomistajille luottamuksesta yhtiötä kohtaan.

Jani Nieminen

Toimitusjohtaja



Liiketoiminta

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

LIIKETOIMINTA	7
Avainluvut 2023	8
Kaupungistuminen jatkuu asuntorakentamisen hidastuessa	9
Strategiamme	12
Kasvumme jatkui muuttuneessa toimintaympäristössä	13
Kojamon arvonluontimalli	16
Miksi sijoittaa Kojamoon?	17



Avainluvut 2023

Liikevaihto

442,2 M€
(413,3 M€, +7,0 %)

Nettovuokratuotto

297,2 M€
(280,1 M€, +6,1 %)

Kassavirta ennen käyttö- pääoman muutosta (FFO)

167,2 M€
(160,7 M€, +4,1 %)

Kiinteistöjen käypä arvo

8,0 Mrd€
(8,2 Mrd€, -1,4 %)

Bruttoinvestoinnit

190,7 M€
(501,6 M€, -62,0 %)

Voitto ilman arvonmuutoksia¹⁾

183,1 M€
(182,2 M€, +0,5 %)

Voitto/tappio ennen veroja

-112,3 M€
(-499,8 M€, 77,5 %)

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kaupungistuminen jatkuu asuntorakentamisen hidastuessa

Inflaatio, korkojen nousu ja geopoliittiset jännitteet ovat hidastaneet maailmantalouden kasvua. Hintojen ja korkojen nousu on vähentänyt kotitalouksien kulutusta ja investointeja, minkä vuoksi Suomen talous supistui hieman vuonna 2023. Asuntoaloitusten määrä laski voimakkaasti vuoden aikana, minkä myötä markkinoille valmistuu aiempaa vähemmän asuntoja lähivuosina. Kaupungistumiskehityksen ennustetaan kuitenkin jatkuvan voimakkaana.

Suomen talous kehittyi vuonna 2023 vaimeasti. Valtiovarainministeriön joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan jo alkuvuosi oli ennakoitua heikompi, eikä palveluiden kysyntä riittänyt ylläpitämään kotitalouksien kulutusta vuoden edetessä. Myös investoinnit laskivat odotettua enemmän. Vuoden kolmannella neljänneksellä kotitalouksien taloudellinen alakulo syvenyi edelleen. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku sekä palkan- ja korotukset parantavat kotitalouksien ostovoimaa, ja niiden odotetaan kääntävän talouden hiljalleen kasvuun kuluvan vuoden aikana.

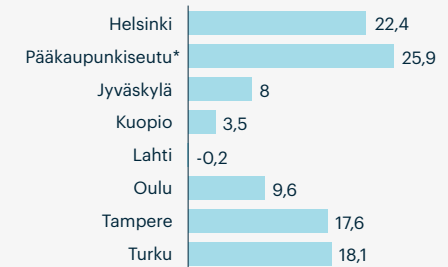
Rakennusmarkkinoille viime vuosi oli erityisen vaikea, ja arviot asuntoaloituksista laskivat merkittävästi vuoden aikana. Rakennusteollisuus RT arvioi syyskuussa julkaisemassaan suhdannekatsauksessaan asuntoaloitusten jäävän historiallisen alhaiselle tasolle noin 16 000 asuntoon vuonna

2023 ja pysyvän lähes yhtä matalalla seuraavana vuonna. Rakennusyhtiöiden julkaisemien osavuositarkastusten perusteella asuntojen aloitukset voivat jäädä huomattavasti tätä alhaisemmaksi. Asuntojen tarjonta jatkui korkeana aiemmin käynnistetyin asuntotuotannon vuoksi, mutta tarjonnan odotetaan putoavan voimakkaasti vuoden 2024 loppua kohden alhaisten aloitusmäärien takia. Valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan laskevan jopa finanssikriisiä ja 90-luvun lamaa alemmalle tasolle.

Samaan aikaan kun rakentaminen hidastuu, kaupungistumiskehitys jatkuu voimakkaana. Nordean syyskuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan väestönkasvu kiihtyi vuoden 2023 alkupuolella niin sanotussa kasvukolmioissa eli pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Näiden kuntien väestönkasvu oli voimakkainta viimeiseen 30 vuoteen.



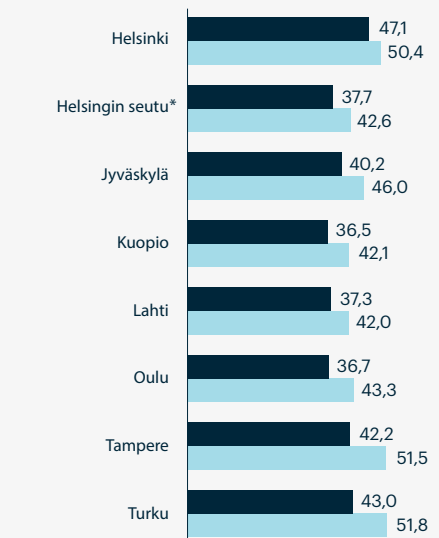
Väestön kasvuennuste 2022–2040 (%)



*Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

Lähde: MDI, väestöennuste 2040

Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehittyminen (prosenttiosuus kaikista kotitalouksista)



● 2010
● 2022

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

Lähde: Tilastokeskus



Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan voimakkaana myös tulevina vuosina. Aluekehittämisen konsultti-toimisto MDI:n syyskuussa julkaiseman väestöennus-teen mukaan väestö keskittyy tulevaisuudessa suuriin kaupunkiseutuihin pitkälti muun Suomen heikentyessä. Sisäisen muuttoliikkeen lisäksi 2020-luvulla lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä. Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunki-seudulle ja myös muihin suuriin kaupunkeihin.

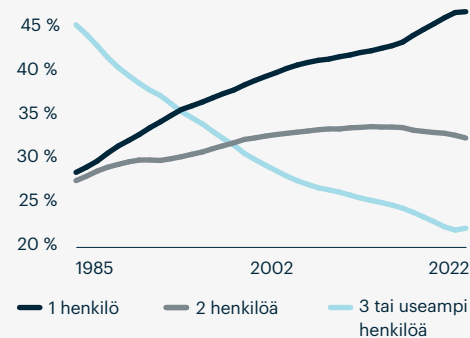
Vuokralla asuminen on kasvattanut suosiotaan. Tilastokeskuksen julkaisemien tietojen valossa vuokralla asuvien kotitalouksien osuudet ovat kasvaneet vuosi vuodelta kannaltamme keskeisillä alueilla. Lisäksi korkokustannusten nousu ja epävarma markkinatilanne ovat lisänneet vuokra-asumisen houkuttelevuutta

Asuntoportfoliostamme yksiöiden ja kaksioiden osuus on noin

73 %

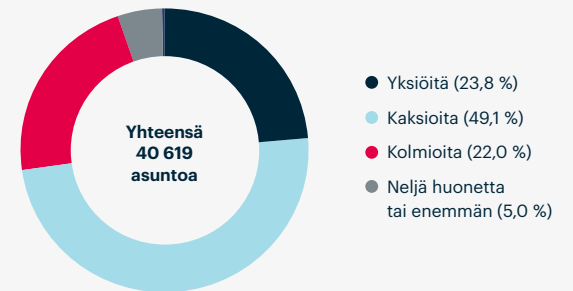
entisestään. Yhden tai kahden hengen kotitalouksien määrän kasvaessa yksiöiden ja kaksioiden kysyntä kasvaa. Asuntokantamme vastaa erinomaisesti kysyntää. Vuoden 2023 lopussa 73 % asuntokannastamme olikin yksiöitä ja kaksioita.

Kotitalouksien koon kehittyminen,
(prosenttiosuus kaikista kotitalouksista)



Lähde: Tilastokeskus

Kojamon asuntokanta huoneistotyypeittäin (%),
31.12.2023



CASE

Vahva tase ja monipuoliset rahanlähteet suojaavat epävarmassa markkinatilanteessa

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja korkojen nousu jatkui suurimman osan vuotta. Rahoituksen saatavuus ja hinta olivatkin yksi tärkeimmistä keskustelunaiheista eri sidosryhmiemme kanssa. Taseemme on säilynyt vahvana, ja tämä on suojannut meitä toimintaympäristöstä nousevilta haasteilta. Vahva, hyvin hoidettu tase on olennainen osa strategiaamme toteutusta, ja olemme jatkaneet johdonmukaista ja pitkäjänteistä työtä sen hoitamiseksi.

Olemme suojanneet suurimman osan rahoituksesta kiinteäkorkoiseksi. Lainasalkun suojausaste vuoden lopussa oli 93 prosenttia ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,9 vuotta. Tästä syystä korkokustannuksemme eivät ole nousseet samaa tahtia markkinoilla nähdyn korkojen nousun kanssa.

Olemme sitoutuneet säilyttämään investment grade -luottoluokituksen, ja siksi käynnistimme elokuussa säästöohjelman, jonka toimenpiteillä tähtäämme yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja rahoituksen hyvän saatavuuden turvaamiseen kilpailukykyisin hinnoin. Säästöohjelmamme eteni loppuvuoden aikana suunnitelman mukaisesti. Joulukuussa Moody's vahvisti pitävänsä ennallaan yhtiön Baa2-luottoluokituksen.

Meille on tärkeää säilyttää pääsy monipuolisiin rahoituslähteisiin. Vuoden aikana allekirjoitimme kolme lainasopimusta pohjoismaisten pankkien kanssa, joilla katettiin

vuonna 2023 erääntyneet lainat sekä vuoden 2024 rahoitustarpeet. Nämä rahoitusjärjestelyt ovat osoitus pankkisuhteidemme vahvuudesta.

Huhtikuussa teimme Aktia Pankki Oyj:n kanssa 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen, joka käytettiin kesällä 2023 erääntyneen 50 miljoonan euron suuruisen lainan uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Toukokuussa allekirjoitimme 425 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen syndikoidun lainan kuuden yhteistyöpankin kanssa, joka käytettiin vuonna 2023 erääntyvien lainojen uudelleenrahoittamiseen. Lokakuussa teimme viiden yhteistyöpankin kanssa toisen 425 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen lainasopimuksen, jolla katetaan vuonna 2024 rahoitustarpeet mukaan lukien kesäkuussa erääntyvä joukkovelkakirjalaina. Tämä jälkimmäinen laina oli nostamatta vuoden lopussa. Molempien syndikoitujen lainojen marginaali on sidottu tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiimme.

Maksuvalmiutemme oli vuoden lopussa hyvä, eikä meillä ole lähiaikoina merkittäviä rahoitustarpeita. Rahat ja likvidit rahoitusvarat olivat vuoden lopussa 18,3 miljoonaa euroa. Lisäksi meillä on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.



Strategiamme

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

Kasvumme jatkui muuttuneessa toimintaympäristössä

Kojamo on vuokra-asumisen rohkea uudistaja, jonka tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Strategiamme avaintavoitteita ovat kasvu, kannattavuus, vakavaraisuus ja asiakastyytyväisyys. Vuoden aikana saavutimme strategiatavoitteemme. Lyhyellä aikavälillä painopisteemme on muuttuneen toimintaympäristön takia käynnistetyssä säästöohjelmassa, jolla tähtäämme yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja rahoituksen hyvän saatavuuden turvaamiseen kilpailukykyisin hinnoin. Haasteellisen markkinatilanteen takia emme ole toistaiseksi tehneet uusia investointipäätöksiä.

Kasvu

Strategiamme vahvaa kasvua mittaavat sekä liikevaihdon kasvu että vuosittaiset investoinnit. Liikevaihdon kasvu muodostuu kahdesta tekijästä: asuntokannan ja Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta. Like-for-Like-vuokratuottojen kasvuun puolestaan vaikuttavat sekä vuokrien korotukset että taloudellinen vuokrausaste. Vuonna 2023 ylitimme liikevaihtoon liittyvän vuosittaisen kasvutavoitteemme. Liikevaihtoa kasvattivat erityisesti vuonna 2022 ja 2023 valmistuneet vuokra-asunnot sekä kesällä 2022 ostetut kohteet. Lisäksi vuokrat ja vuokrausaste kehittyivät positiivisesti edellisvuodesta.

Epävarman markkinatilanteen takia emme tehneet uusia investointipäätöksiä tai aloittaneet uusia kehityshankkeita

vuoden aikana. Aiemmin käynnistetyt hankkeet etenivät suunnitelmien mukaan. Vuoden aikana meille valmistui 1 450 asuntoa, ja vuoden lopussa oli 354 asuntoa rakenteilla. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului 40 619 (39 231) vuokra-asuntoa vuoden lopussa, ja sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 8,0 (8,2) miljardia euroa, johon sisältyvät valmiit asunnot ja kehityshankkeet sekä maa-alueet.

Investointipäätöksiamme ohjaa kohteiden kannattavuus, sijainti sekä kohteen muut ominaisuudet. Toimintamme on vahvasti keskittynyt Suomen seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen. Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2023 seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 86,8 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 73,8 prosenttia Helsingin seudulla.

Asuntoportfolioomme on valmistunut vuonna 2023 useita uudiskohteita. Loppuvuodesta Vantaan Tikkurilaan Kielotielle valmistui neljä uutta taloa. Tikkurila on Vantaan suosituimpia kaupunginosia asunnon etsijöiden keskuudessa, ja olemmekin lisänneet vuokra-asuntotarjontaa alueella kysynnän kasvun mukaisesti. Espooseen valmistui muun muassa Gräsantörvä 1 ja Ylismäenkuja 14, jotka sijaitsevat Olarissa hyvien liikenneyhteyksien ja Espoon keskuspuiston lenkkipolkujen lähetyvillä.

Vuonna 2023 valmistui myös kaksi ainutlaatuista, historiallista konversiokohdetta. Ensimmäinen näistä on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva uusrenessanssityylinen Eerikinkatu 7. Aikoinaan asuin- ja sittemmin pitkään toimitilakäytössä ollut rakennus pääsi jälleen alkuperäiseen tarkoitukseensa, kun saneeratut asunnot valmistuivat kesällä. Lähes kaikki



asunnot vuokrattiin muutamassa päivässä. Toinen runsasta mielenkiintoa herättänyt kohteemme on Helsingin Bulevardilla sijaitsevat Teknillisen korkeakoulun kemian laitokset, jotka muunnettiin Lumo-kodeiksi. Tämä on ensimmäinen asuinkäyttöön muutettu kohde Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuudesta. Molempien kohteiden kulttuurihistoriallinen arvo ja tunnelma on pyritty uudistamisissa säilyttämään mahdollisimman hyvin.

[Lue lisää osiosta Kestävien kaupunkien rakentaja →](#)

Kannattavuus ja vakavaraisuus

Taloudellinen asemamme on hyvä, ja keskeisimmät tunnuslukumme pysyivät vahvoina. Strategiatavoitteistamme kannattavuutta kuvaa kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhde liikevaihtoon, jossa tähtäämme yli 36 prosentin tasoon. FFO kuvaa operatiivista kassavirtaa, sillä siinä ei oteta huomioon muutoksia sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa. FFO oli vuonna 2023 tavoitteemme mukainen ja kasvoi edellisvuodesta.

Taseemme ja vakavaraisuutemme säilyivät hyvinä haasteellisessa toimintaympäristössä. Vakavaraisuutta mittaamme sekä omavaraisuusasteella että Loan to Value (LTV) -mittarilla eli niin kutsutulla luotusasteella. Molemmat tunnuslukumme pysyivät tavoitteidemme mukaisina.

Koska rahoitus- ja korkomarkkinoiden tilanne oli viime vuonna erittäin haastava, ja nopeana jatkunut inflaatio toi ylläpitokuluihin nousupaineita, käynnistimme elokuussa säästöohjelman, jonka toimenpiteillä tähtäämme yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja rahoituksen hyvän saatavuuden turvaamiseen kilpailukykyisin hinnoin. Tavoitteenamme on saada vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuus on 18 miljoonaa euroa. Säästöohjelman osana yhtiön hallitus esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta. Lisäksi ohjelman avulla pyrimme myös tehostamaan toimintaamme ja mukauttamaan organisaatiotamme vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä.

Strategiatavoitteet

Avainluku	Toteuma vuonna 2023	Toteuma vuonna 2022	Strategiatavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	7,0	5,5	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	190,7	501,6	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,8	38,9	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,6	43,7	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,4	45,3	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	50	45	40



Säästöohjelmamme on edennyt suunnitelman mukaisesti. Saimme ohjelmaan liittyneet henkilöstön muutosneuvottelut päätökseen lokakuussa. Valtaosa henkilökulusäästöistä toteutetaan lomautuksilla, mikä mahdollistaa yhtiön ketterän reagoitakyvyn markkinatilanteen parantuessa.

Vuoden aikana emme tehneet uusia investointeja emmekä säästöohjelman käynnistämisen jälkeen ole aloittaneet uusia ajanmukaistamishankkeita. Ohjelman myötä keskitimme myös korjaustoimintamme tukemaan vuokrausta.

Asiakastyytyväisyys

Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Tavoitteemme on tarjota erinomaista asiakaskokemusta. Strategiataavoitteissamme mittaamme asiakastyytyväisyyttä asiakkaiden nettosuositeluindeksin (NPS) avulla. Tavoitetasomme 40 ylittyi vuonna 2023 selvästi ollen 50, ja saavutimme edellisvuotta paremman tuloksen. Monialainen työemme parhaan asiakaskokemuksen luomiseksi on siis tuottanut hyviä tuloksia.

Suurin osa henkilöstöstämme työskentelee asiakaspalvelussa, isännöinnissä ja vuokrauksessa asiakkaitamme palvellen. Tarjotaksemme parhaan asiakaskokemuksen kehitämme jatkuvasti vuokrauksen, isännöinnin, asiakaspalvelun ja asumisneuvonnan osaamista. Lisäksi panostamme elämää helpottaviin palveluihin ja digitaalisiin ratkaisuihimme.



Digitaaliset palvelumme, lumo.fi ja My Lumo, ovat oleellinen osa asiakkaan arkea, ja tärkeässä roolissa myös asiakastyytyväisyyden kannalta. Olemme jatkaneet lumo.fi-verkko-kaupparamme kehitystyötä aktiivisin ottein. Alkuvuodesta julkaisimme kaksi käyttäjäkokemusta parantavaa uudistusta. Matka-aikahaku tarjoaa asiakkaalle asuntoja, jotka ovat saavutettavissa halutussa ajassa julkisia kulkuneuvoja hyödyntäen. Tekoälypohjainen Asuntoagentti puolestaan suosittelee sopivia koteja aiempien hakujen perusteella.

My Lumo -palvelun käyttöaste on jatkanut tasaista kasvuaan vuoden 2023 mittaan, ja vuoden lopussa saavutimme jo 86,0 (82,7) prosentin kattavuuden asiakaskunnassamme. My Lumo -palvelun kautta asukas voi varata ja maksaa haluamansa palvelut, kuten autopaikan tai saunavuoron. My Lumo toimii myös ensisijaisena viestintäkanavamme tarjoten ajantasaisia tietoja asukkaille.

Vuoden aikana olemme kehittäneet My Lumo -palvelua asukkaiden toiveita kuunnellen. Uudistukset ovat perustuneet edellisenä vuonna toteutettuun asukaskyselyyn ja käytettävyydestäukseen, ja niiden tavoitteena on ollut asiakastyytyväisyyden ja asiakaspidon parantaminen sekä asiakaspalvelun yhteydenottomäärien vähentäminen. Muutosten myötä palvelusta on tehty aikaisempaa käyttäjäystävällisempi, isännöitsijän ja asukkaan välistä viestintää on tehostettu, ja ulkomaalaistaustaiset asukkaat on huomioitu aiempaa paremmin.

[Lue lisää osiosta Paras asiakaskokemus →](#)



Kojamon arvonluontimalli

Resurssit

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma 3 625,9 M€
- Vieras pääoma 4 532,4 M€
- Kiinteistökannan käypä arvo 8,0 Mrd€

Tuotantopääoma

- Asunnot 2 143 028,5 m²
- Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet 210 945 kem²
- Palvelu- ja innovaatioalusta
- Bruttoinvestoinnit 190,7 M€

Henkilöstö- ja osaamis pääoma

- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö 288 henkilöä
- Investoinnit työhyvinvointiin, koulutukseen ja osaamiseen

Aineeton pääoma

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

Suhdepääoma

- Asiakassuhteet, asukasysteistyö
- Kumppaniverkosto, yhteiskehittelymalli kumppanien kanssa
- Sijoittajat ja rahoittajat
- Digitaaliset palvelut
- Asiakassovellukset
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

Luonnonvarat ja raaka-aineet

- Lämmitysenergia, sähkö, vesi
- Rakennusmateriaalit

Liiketoimintamme



Tuotos

Asiakkaat

- Tyytyväiset asiakkaat 50 NPS
- Uudet asiakkaat

Asunnot

- Kasvava ja hyväkuntoinen asuntokanta kasvukeskuksissa joukkoliikenteen äärellä 40 619 kpl

Palvelut ja sopimukset

- Liikevaihto, 442,2 M€
- Vuokrauspalvelut, verkkokauppa
- Asumiseen liittyvät ja arkea helpottavat palvelut
- My Lumo -palvelun käyttöaste 86,0 %
- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Vuokrasopimukset
- Sopimukset toimittajien ja alihankkijoiden kanssa

Päästöt, energia, jätteet

- Hillidioksidipäästöt 3,2 kg CO₂e/m³
- Kokonaisenergian kulutus 35,3 kWh/m³
- Jätteet 14 859 t
- Jätteiden kierrätysaste 33 %

Yhtiön arvostus ja taloudellinen tuotto

- Markkina-arvo vuoden lopussa 2 941,0 M€
- Kassavirta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO) 167,2

Asema markkinalla

- Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö

Vaikutukset

Asiakkaalle

- 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 18,8 M€
- Hyvä työpaikka
- Ammatillinen kehitys ja kasvu 9 t 28 min keskimääräiset koulutustunnit

Yhteiskunnalle

- Työllistäminen, suora ja välillinen 4 513 henkilötyövuotta välillinen työllistämisaikutus
- Veronmaksu, harmaan talouden torjunta 85 M€ verojalanjälki
- Kaupunkien elinvoiman lisääntyminen
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen tehokkuus

Ympäristölle

- Kestävää kehitystä edistävät kiinteistöt ja asuinalueet, kokonaishiilijalanjälki (scope 1-3), 43 612 t CO₂e
- Asumisen ekologisuutta lisäävien teknologioiden käyttö: Lähes 31 000 asunnon asumisolosuhteita hallitaan lämpötila- ja kosteusmittauksiin perustuvalla lämmityksen optimoinnilla
- Ekologisesti kestävä kaupunkirakenteen luominen ja vaikutus

Miksi sijoittaa Kojamoon?

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö yli 55 vuoden kokemuksella. Tarjoamme vuokra-asumista ja asumisen palveluita Lumo-brändin alla suurimmissa kasvukeskuksissa. Tavoitteenamme on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö.

Hajautettu ja ammattimaisesti hoidettu asuntoportfolio suurimmissa kasvukeskuksissa

Sijoittamalla Kojamoon pääset mukaan yli 40 000 vuokra-asunnon portfolioon Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa. Portfoliomme muodostuu hyvin hoide- tuista ja tasaista kassavirtaa tuottavista asunnoista keskeisillä sijainneilla. Noin 300 ammattilaistamme vastaa investoinneista, kiinteistöjen ylläpidosta ja korjauksista, rahoituksesta sekä erinomaisesta asiakaskokemuksesta. Suurena toimijana skaalaetu mahdollistaa kustannus- tehokkaan toimintatavan.

Vakaa osinkovirta ja pääoman kasvu

Kiinteistöportfoliomme kasvatavoitteen ja tuottopotentiaa- lin yhdistelmä tekee meistä kiinnostavan sijoituskohteen. Tavoitteenamme on jakaa osinkona 60 prosenttia kassa- vIRRasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), ja loput jätetään yhtiön tukemaan kasvua. Tämän lisäksi omaa pääomaa kasvattavat arvonnousut kohteista, joissa on vielä arvostukseen liittyviä rajoitteita.

Vahva tase kasvun mahdollistajana

Voimme luoda kasvua uudisinvestointien kautta, ostamalla kokonaisia kiinteistöjä tai portfolioita sekä muuttamalla olemassa olevia kiinteistöjä asunnoiksi. Vahva taseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme mahdollistaa kasvun ja kyvyn liikkua tarvittaessa nopeasti.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden takia emme toistai- seksi tee uusia investointipäätöksiä. Olemme sitoutuneet säilyttämään vahvan taloudellisen asemamme aktiivisin toimenpitein säästöohjelmamme avulla. Ennakoivilla toimenpiteillä varmistamme yhtiön kannattavuuden säilymisen ja rahoituksen hyvän saatavuuden kilpailu- kykyisin hinnoin. Meille on tärkeää varmistaa yhtiön ketterä reagointikyky sitten, kun tilanne markkinoilla paranee ja kasvumme jatkuu.

Megatrendeistä kumpuavat kasvumahdollisuudet

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, ja väestö keskittyy tulevaisuudessa suuriin kaupunkiseutuihin. Lisäksi koti- talouksien keskimääräinen koko on pienentynyt vuosien mittaan lisäten vuokra-asuntojen kysyntää. Vuokralla asumisen suosio on kasvanut tasaisesti suurimmissa

Sijoittamalla Kojamoon pääset mukaan yli 40 000 asunnon hajautettuun ja ammattimaisesti hoidettuun portfolioon Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

kaupungeissa ja kasvaa yhä. Vuokra-asuminen nähdään joustavana ja turvallisena vaihtoehtona erilaisissa elämän- tilanteissa ja markkinatilanteissa. Vastaamme kasvavaan kysyntään tarjoamalla asuntoja Suomen kasvukeskuksissa keskeisillä sijainneilla, monipuolisten palvelujen ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

Asiakkaan ykkösvalinta

Haluamme olla asiakkaan ykkösvalinta. Luomme asiakkail- lemme lisäarvoa hyödyntämällä digitaalisia ratkaisuja ja tarjoamalla monipuolisia palveluja.

Kaikki asuntomme ovat vuokrattavissa verkkokaupas- samme, ja My Lumo -palvelun kautta asiakkaamme



voivat hoitaa helposti kaikki asumiseen liittyvät asiat. Olemme aktiivisesti kehittäneet näitä digitaalisia palveluitamme parantaen käyttäjäkokemusta. Hyödynnämme digitalisaation tuomia ratkaisuja myös vuokrauksessa ja kiinteistöjemme ylläpidossa.

Digitaalisten ratkaisujen lisäksi tarjoamme laajan valikoidun elämää helpottavia palveluita avainten toimituksesta aina muuttosiivoukseen asti.

Vastuullinen kestävien kaupunkien rakentaja

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi strategisista painopisteistämme, ja se on kiinteä osa toimintaamme ja yrityskulttuuriamme. Olemme asettaneet vastuullisuusohjelmassamme tavoitteeksi kiinteistökantamme hiileneutraalin energiankäytön vuoteen 2030 mennessä. Raportoimme kiinteistöalan keskeisten vastuullisuusraportoinnin viitekehysten, kuten EPRA:n (The European Real Estate Association) parhaiden käytäntöjen mukaisesti. Lisäksi osallistumme alamme keskeisimpään kansainväliseen vastuullisuusarviointiin, GRESB:iin.

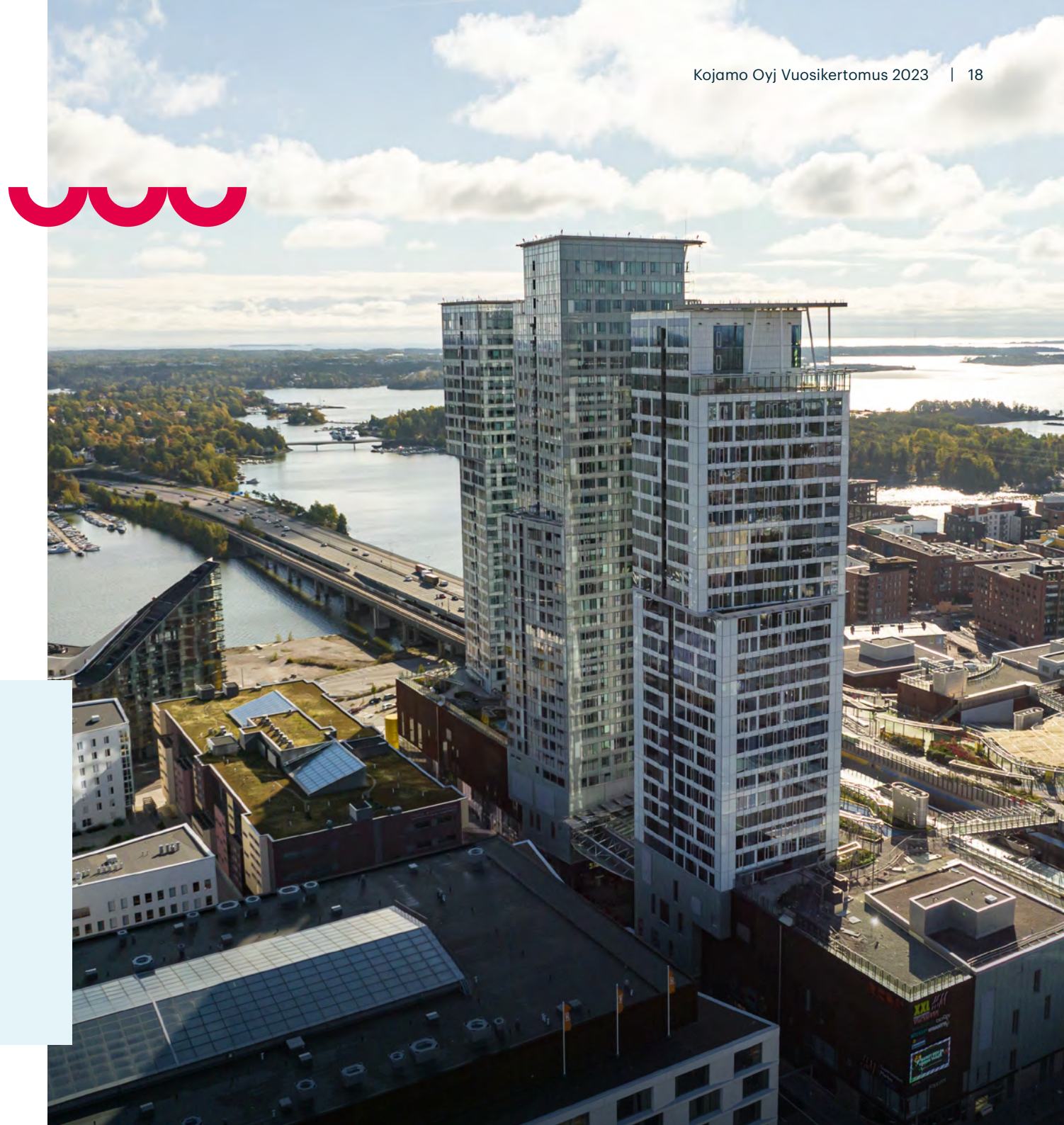
Tulosjulkistukset vuonna 2024

- Osavuosikatsaus tammi-maaliskuulta 2024: 8.5.2024
- Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuulta 2024: 15.8.2024
- Osavuosikatsaus tammi-syyskuulta 2024: 7.11.2024

Kojamon yhtiökokous järjestetään 14.3.2024. 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

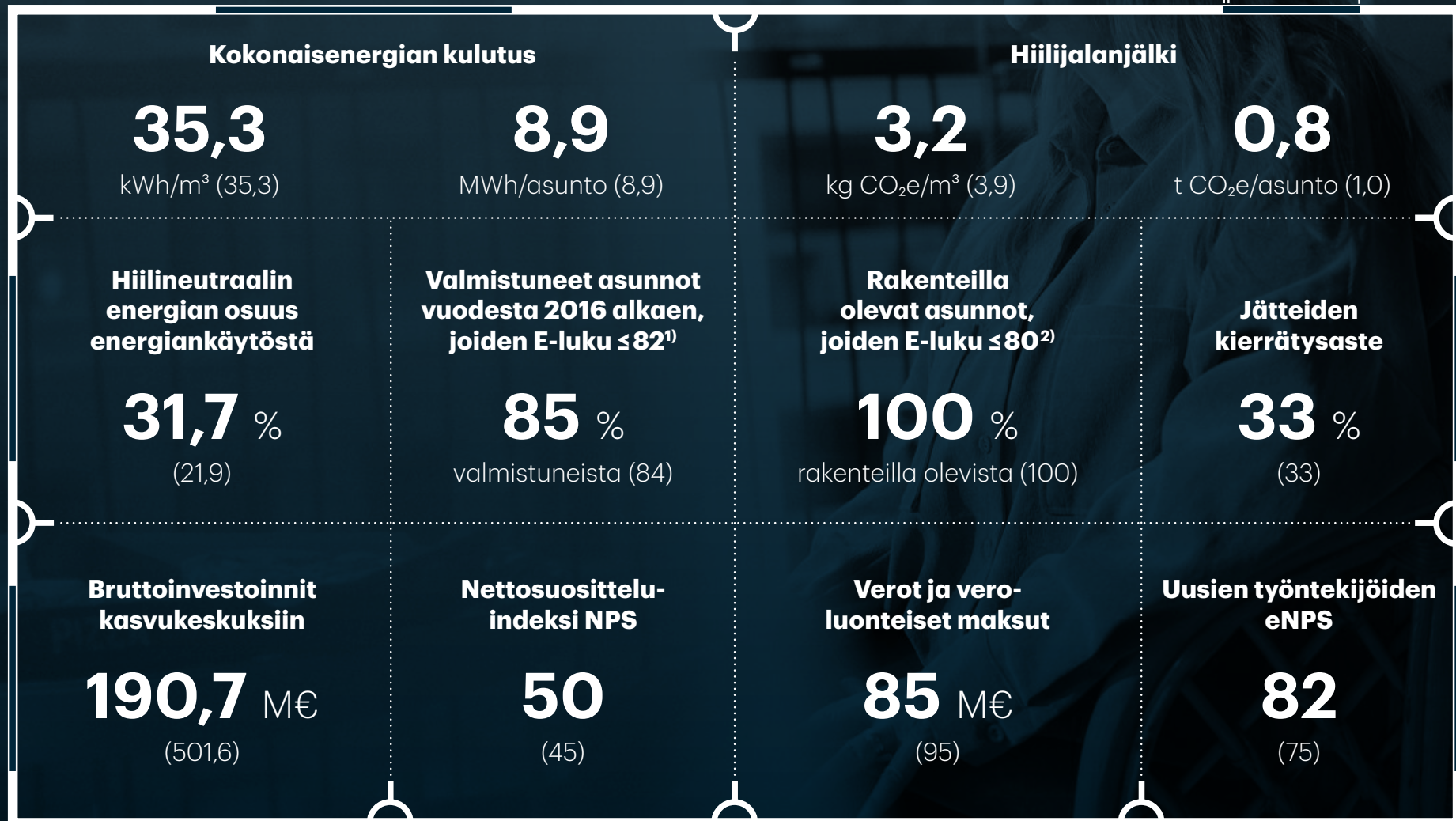


Vastuullisuuden vuosi 2023

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

VASTUULLISUUS	19
Vastuullisuuden avainluvut 2023	20
Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	21
Sitoumukset ja tunnustukset	24
Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	25
Vastuullisuusohjelma: systemaattista vastuullisuustyötä	28
Vastuullisuusohjelma	29
Kestävien kaupunkien rakentaja	30
Paras asiakaskokemus	38
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	47
Vastuullinen yrityskansalainen	54
Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	59
Vastuullisuuden tunnusluvut	62
Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	72
GRI-indeksi	75
Riippumaton varmennusraportti	82

Vastuullisuuden avainluvut 2023



1) Käsittää omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet.

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

Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Tämä heijastuu liiketoimintamme eri tasoille kiinteistökantamme hallinnoinnista ja uusien asuntojen rakentamisesta aina asiakasrajapintaan ja asukastoimintaan asti. Vastuullisuustyötä ohjaavat strategiamme, arvomme, liiketoimintaperiaattemme sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. Vastuullisuus on osa jokapäiväistä johtamista ja toimintamme kehittämistä ja siten osa kaikkien kojamolaisien työtä.

Vastuullisuuden johtaminen

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. Toimitusjohtaja 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 muun muassa DEI (Diversity, Equality & Inclusion) -kokonaisuudesta vastaa Head of People & Culture ja johtoryhmätasolla talousjohtaja.

Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista, niiden kehityksestä ja vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä 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 johtoryhmä toimii vastuullisuuden ohjausryhmänä ja täten käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita yli organisaatorajojen. Johtoryhmä arvioi, ohjaa ja varmistaa Kojamon vastuullisuusohjelman, tavoitteiden ja käytäntöjen toteutumista sekä niiden kehittämistä osana yhtiön

liiketoimintaa. Vuoden 2023 aikana vastuullisuuden johtamista kehitettiin siten, että johtoryhmä seuraa vastuullisuusohjelman tavoitteiden etenemistä kvartaaleittain laadittavan vastuullisuusraportin avulla. Vastuullisuusohjelmaan liittyviä avainlukuja raportoidaan myös osavuosi- ja puolivuotiskatsauksissa.

Johtamistapa liittyen Kojamon vastuullisuusohjelman painopistealueisiin ja olennaisiin vastuullisuusnäkökohtiin on kuvattu taulukossa [Olellaisten 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.

Merkittäviin sidosryhmiimme kohdistuvia vaikutuksiamme olemme kuvanneet myös [arvonluontimallissamme](#) →

Olemme useiden kansallisten toimialaan tai vastuulliseen liiketoimintaan liittyvien järjestöjen jäsen. Osallistumme aktiivisesti niiden toimintaan. Vuoden 2023 aikana osallistuimme 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 2023	
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 22.9. 19 kpl henkilöstön tiedotustilaisuuksia Henkilöstön liikunta- ja hyvinvointipäivä 15.6. Virtaa työhön -pikakoulutukset (verkkokurssit) Päivitetty tietosuojaverkkokurssit Kaikille pakollinen tietoturvaverkkokurssi Tietosuoja-aiheiset tietoiskut henkilöstölle Esihenkilövalmennus uusille esihenkilöille 	<ul style="list-style-type: none"> Mielen chat- ja sparripalvelu Laajojen kielimallien verkkokurssi (AI)
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, esim. asiakastytyväisyystutkimus ja vastuullisuuskysely Käytettävyydestaukset Lumo-tiimitoiminta Asukkaan silmin -ohjelma Keskustelufoorumit Asukastapahtumat ja -tempaukset Sosiaalinen media 	<ul style="list-style-type: none"> 429 aktiivista Lumo-tiimiä Lumo-kotien joulukalenteri (sis. 24 x puuhaa kotiin ja pihapiiriin, vastuullisuusteemalla) Lumo-heijastinpuutempaus yhdessä Lumo-tiimiläisten kanssa Lumo-kotien joululahjoitus asukkaiden toiveiden mukaisesti: Hope ry Sähkökatkoihin varautuminen hyvissä ajoin ja lämmityskauden kestävä energiansäästökampanja 5 055 kpl My Lumo -tiedotteita 	<ul style="list-style-type: none"> 14 kpl asukaskyselyitä Kierrätysprojektit: lajitteluastiapilotti, biojätepussikampanja, kierrätystarrat My Lumo -palvelun käyttöliittymä-uudistus sis. käytettävyysskysely ja käytettävyystestaus Sisäpihakeikat Lumo-taloilla, 3 kpl Isännöinnin pelikirja Isännöitsijät läsnä kiinteistöillä Aktiivinen kumppanijohtaminen
Sijoittajat ja rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullinen yrityskansalaisuus Ilmastonmuutoksen riskien mitigointi 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 tapaamiset Osallistuminen alan seminaareihin Yhtiökokous Sijoittajauutiskirje 	<ul style="list-style-type: none"> Noin 100 tapaamista 150 eri sijoittajan kanssa 4 kpl sijoittajauutiskirjettä Yhtiökokous 14.3. Sijoittaja 2023 -messut 14.11. 	
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 Lumo-vaikuttajat Lumo-sponsoroitavat 	<ul style="list-style-type: none"> Toimintaperiaatteet toimittajille osana jokaista sopimusta Puotilan vanhan ostoskeskuksen purun ja Lumo-talon rakentamisen seuranta Sponsoroitavat: 7 urheilijaa, 2 joukkuetta Yhteistyötä 7 vaikuttajan kanssa 	
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"> Keskustelut ja haastattelut Mediatiedotteet, -tilaisuudet ja -tapaamiset sekä uutiset 	<ul style="list-style-type: none"> PR-tilaisuus 25.11. 20 kpl mediatiedotteita 7 kpl kojamo.fi-uutisia 8 kpl työntekijätarinoita 	

Sitoumukset ja tunnustukset

YK:n kestävän kehityksen tavoite	YK:n kestävän kehityksen tavoitteen yhteys vastuullisuusohjelmaamme
 <p>3. Terveyttä ja hyvinvointia. Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaikenikäisille.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Paras asiakaskokemus Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
 <p>5. Sukupuolten välistä tasa-arvoa. Saavuttaa sukupuolten välinen tasa-arvo sekä vahvistaa naisten ja tyttöjen oikeuksia ja mahdollisuuksia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
 <p>7. Edullista ja puhdasta energiaa. Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kestävien kaupunkien rakentaja
 <p>8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua. Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttää ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka Vastuullinen yrityskansalainen
 <p>9. Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja. Rakentaa kestävää infrastruktuuria sekä edistää kestävää teollisuutta ja innovaatioita.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kestävien kaupunkien rakentaja Paras asiakaskokemus
 <p>11. Kestäviä kaupunkeja ja yhteisöjä. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kestävien kaupunkien rakentaja Paras asiakaskokemus Vastuullinen yrityskansalainen
 <p>12. Vastuullista kuluttamista. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kestävien kaupunkien rakentaja Paras asiakaskokemus Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
 <p>13. Ilmastotoimia. Toimia kiireellisesti ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kestävien kaupunkien rakentaja

Keskeisimmät vastuullisuussitoumuksemme

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

Keskeisin vastuullisuusohjelmaamme liittyvä tavoite on kiinteistöportfoliomme hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. Tällä tavoitteella olemme mukana World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings Commitment -sitoumuksessa.

Olemme lisäksi sitoutuneet kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen (VAETS) jo kolmatta kautta peräkkäin. Nykyisen sopimuskauden 2017–2025 tavoitteenamme on tehostaa energiankulutustamme 7,5 % vuoden 2016 tasoon verrattuna.

Tunnustukset

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2022 kultatason maininnalla jo viidettä kertaa peräkkäin sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2022 hopeatason maininnalla jo neljättä kertaa peräkkäin.

Raportoimme vuonna 2023 neljättä kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiin. Tuloksemme oli 78/100 pistettä ja kolme tähteä viidestä. Tuloksemme parani selkeästi edellisvuodesta: pisteet nousivat kuudella pisteellä ja saimme yhden tähden lisää. Tuloksella ylitimme arviointiin osallistuneiden keskimääräisen tuloksen (75) ja saimme täydet pisteet muun muassa vastuullisuuden johtamisesta.



Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet

Ilmastonmuutos ja siihen liittyvät sään ääri-ilmiöt sekä muut fyysiset uhat saattavat vaikuttaa kiinteistöihimme. Myös vihreä siirtymä asettaa liiketoiminnallemme vaatimuksia. Raportoimme näihin liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten mukaisesti.

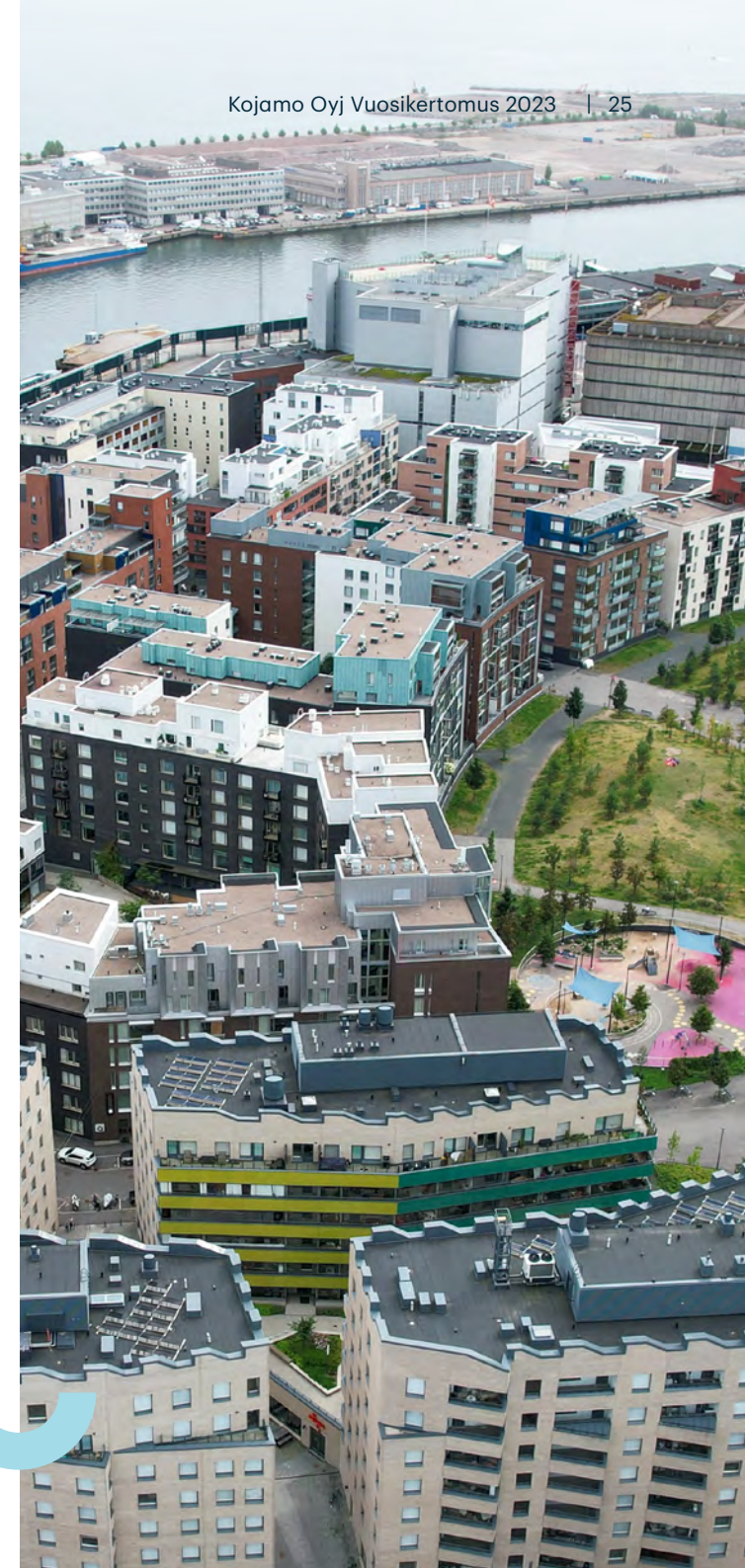
Ilmatoriskien hallinnointi

Vastuu riskienhallinnan ja siten myös ilmatoriskien hallinnan 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 riittävyttä 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. Merkittävimmistä liiketoimintaympäristön ja liiketoimintariskien muutoksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä.

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





Strategia

Vuonna 2020 laadittu vastuullisuusohjelmamme ja sen painopistealue Kestävien kaupunkien rakentaja ohjaa ilmastotyötämme. Kestävien kaupunkien rakentaja -painopistealueen tärkeimmät teemat liittyvät vähähiilisyteen ja energiatehokkuuteen. Näiden teemojen alla vuosittain laadittavat toimintasuunnitelmat ovat keskeinen osa sitä työtä, jolla ehkäisemme ilmatoriskien vaikutuksia.

Täsmentääksemme vuosittaista riskikartoitusta ilmastonmuutokseen liittyvien fyysisten riskien osalta laadimme vuoden 2023 aikana kohdekohtaisia ilmatoriskikartoituksia noin 200 kiinteistölle. Kartoituksissa huomioitiin sekä TCFD-viitekehityksen että EU-taksonomian mukaiset fyysiset ilmatoriskit. Riskejä tarkasteltiin sekä keskipitkällä että pitkällä aikavälillä ja skenaarioina käytettiin IPCC:n RCP2.6- ja RCP8.5- skenaarioita.

Vuoden 2023 aikana syvensimme ilmastonmuutoksen riskeihin liittyvää työtämme suorittamalla myös ilmastonmuutoksen skenaarioanalyysin. Perusskenaarion lisäksi tarkastelimme ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä kahdessa IPCC:n skenaariossa: Pariisin ilmastopimuksen mukaisessa skenaariossa, jossa päästöt vähenevät selvästi (RCP2.6), sekä skenaariossa, jossa päästöt saavuttavat huipun vuoden 2060 vaiheilla ja lähtevät pienentymään sen jälkeen (RCP6.0). RCP2.6-skenaariossa keskilämpötilan ennustetaan nousevan Suomessa 2,2–4 °C ja RCP6.0-skenaariossa 4,5–5,2 °C vuosisadan loppuun mennessä. Skenaarioanalyysissä aikajänteenä oli lyhyt aikaväli (20–30 vuotta).

Kohdekohtaisissa ilmatoriskikartoituksissa vain muutamassa yksittäisessä kiinteistössä todettiin olevan tällä hetkellä keskitason riski ilmastonmuutokseen liittyen. Nämä riskit liittyivät helleaaltoihin ja tulviin. Keskipitkällä aikavälilläkin tarkasteltuna vain alle kahdessakymmenessä kiinteistössä todettiin keskitason riski. Nämä liittyivät pääsääntöisesti helleaaltoihin. Skenaarioanalyysi nosti esiin myös sään vaihteluiden lisääntymisen, mikä johtaa sään ennustamisen vaikeutumiseen. Ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset riskit voivat toteutuessaan aiheuttaa taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kohonneina ylläpitokustannuksina tai kohonneina rakennuskustannuksina.

Olemme määrittäneet hillitsemiskeinoja tunnistamiimme riskeihin liiketoimintamme ilmastoressiensiin parantamiseksi. Ehkäisemme riskejä toteuttamalla vastuullisuusohjelmaamme ja ottamalla fyysiset riskit huomioon kohdeiden suunnittelussa. Suunnittelussa otetaan huomioon sääolosuhteiden vuodenaikavaihtelu. Tulvariskialueiden kartoitus on osa due diligence -prosessiamme ja uudisrakennushankkeiden investointipäätösesitystä sekä osa rakennuslupaprosessia, kun kohde sijaitsee tulvariskialueella. Suurin osa kiinteistöistämme sijaitsee tulvariskialueiden ulkopuolella. Huomioimme sään ääri-ilmiöt kiinteistöjen ylläpito-ohjauksessa ja käytämme energioptimointiohjelmia asuntojen sisälämpötilojen säätämisessä todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisesti ja tätä kautta lisäämme myös asukastyytyvyyttä.

Skenaarioanalyysin yhteydessä siirtymäriskeiksi tunnistettiin energian ja raaka-aineiden kohoavat kustannukset ja kiinteistöjen vähäpäästöisten teknologiaratkaisujen

yleistyminen, joilla kummallakin toteutuessaan olisi kustannusvaikutuksia. Myös epäonnistuminen teknologiavalinnoissa aiheuttaisi lisäkustannuksia ja saattaisi vaikuttaa myös pääoman saatavuuteen ja kiinteistöjen arvoon. Regulaatioon liittyviksi riskeiksi tunnistettiin päästökaupan laajentuminen kiinteistöihin sekä lisääntyvät raportointivaatimukset. Kustannusvaikutusten lisäksi näillä olisi toteutuessaan vaikutuksia myös henkilöstöressurssien allokointiin ja osaamiseen.

Seuraamme EU- ja kansallisen lainsäädännön kehitystä aktiivisesti, jotta voimme varmistaa oikea-aikaisen reagoinnin uusiin vaatimuksiin ja huomioida kiristyvät vaatimukset uudisrakentamisen suunnittelussa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. 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.

Ilmastonmuutoksen mahdollisuudet liittyvät lämmitystarpeen vähenemiseen kohonneen keskilämpötilan johdosta, kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen entistä suorituskykyisemmän teknologian myötä ja kuluttajakäyttäytymisen muutoksiin esimerkiksi viilennysratkaisujen yleistessä.

Riskienhallinta

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

Keskitetyllä riskienhallintaprosessilla varmistetaan, että riskienhallinta kattaa liiketoiminnan kaikki riskit, myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Riskienhallintaprosessin tavoitteena on, että tieto keskeisistä vastuullisuusriskeistä ja hillitsemistoimenpiteiden 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. Ilmatoriskien tunnistaminen tehdään yhdessä eri osastojen ja toimintojen kanssa. Riskien tunnistamisen yhteydessä arvioidaan myös tarvittavia hillitsemistoimenpiteitä. Tunnistetut riskit otetaan huomioon vastuullisuuden vuosittaista toimintasuunnitelmaa laadittaessa. Riskienhallintaprosessi toimii myös syötteenä strategiaprosessille.

Mittarit ja tavoitteet

Tavoittelemme kiinteistökantamme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2030 mennessä. Edistymisestämme tässä tavoitteessa voit lukea tarkemmin sivulta 30 sekä muista energiankäyttöön liittyvistä mittareistamme osiosta Vastuullisuuden tunnusluvut sivulta 62 alkaen.



Vastuullisuusohjelma: systemaattista vastuullisuustyötä

Strategiamme, arvomme ja missiomme ohjaavat meitä vastuullisuustyömme jatkuvaan kehittämiseen. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi strategiamme painopistealueista. Vastuullisuustyössämme korostuvat rakennuttamisen vastuullisuus, paras asiakaskokemus ja työntekijäkokemus sekä kestävä kehitystä tukeva asuminen.

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 osana liiketoimintaamme.

Vastuullisuusohjelmamme sisältää painopisteet, pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme. Vuoden 2023 aikana olemme jatkaneet vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden ohjaamana systemaattista työtä liiketoimintamme vastuullisuuden kehittämiseksi.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään painopistealueeseen sekä vastuullisuuden tukipilareihin.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat:

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

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

Kerromme vastuullisuusohjelman painopistealueista sekä raportointivuoden aikaisesta etenemisestä ja tekemisistä tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 29–58.

Olemme vastuullisuusohjelmallamme sitoutuneet kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

Olenaisuusanalyysi vastuullisuusohjelman perustana

Toteutimme vastuullisuuden olenaisuusanalyysin vuonna 2020 osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä. Olenaisuusanalyysissä määritimme liiketoiminnallemme ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusteemat.

Olennaisimpien vastuullisuusnäkökohtien perusteella muodostimme neljä vastuullisuusohjelmamme painopistealuetta sekä kunkin painopistealueen alle kuuluvat vastuullisuusteemat. Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä näiden alle kuuluvat vastuullisuusteemat muodostavat GRI Standards -raportointiviitekehyksen mukaiset olennaiset vastuullisuusteemamme.

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

Strateginen painopiste: 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 kiinteistö-kantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tehostamme energian-kulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä (VAETS-energiatehokkuussopimus).

Kestävien kaupunkien rakentaja

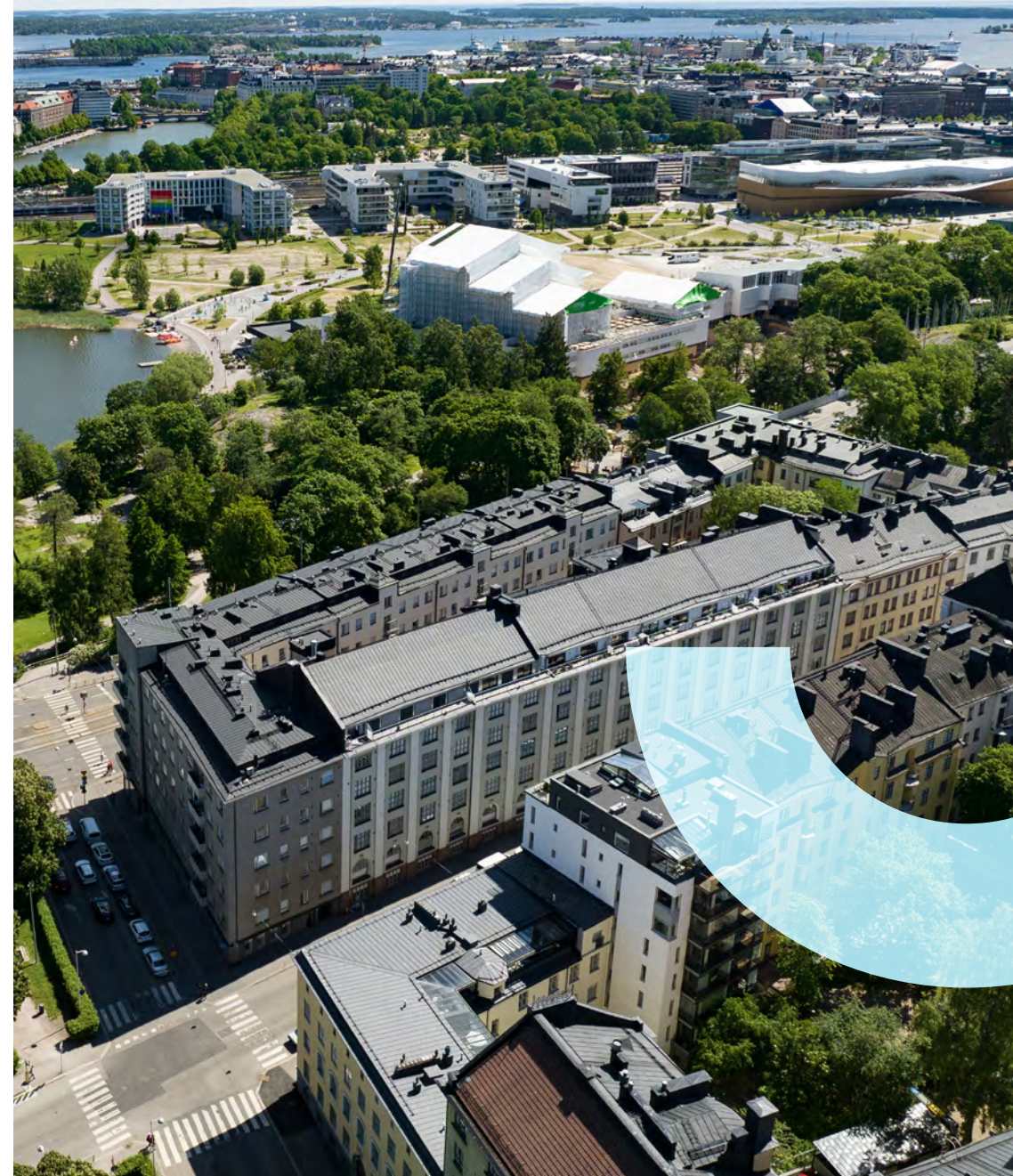
Vähähiilisyys

Energiatehokkuus

Kiertotalous

Asuinympäristö

Kiinteistöjen elinkaari



Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2023
Vähähiilisyys	Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, t CO₂e, kg CO₂e/asunto Hiilineutraalin energian osuus kiinteistöportfolion energiankäytöstä, % Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta, % 	<ul style="list-style-type: none"> 33 304 t CO₂e 824 kg = 0,8 t CO₂e/asunto 31,7 % 100 %
Kiinteistöjen elinkaari	Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on sataprosenttisesti hiilineutraalia. Laskemme vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeillemme elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen.		
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 sääennusteen perusteella.	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion energiankulutus, GWh/a Kiinteistöportfolion energian ominaiskulutus (= lämpöindeksi), normeerattu, kWh/m³ 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/m³ 	<ul style="list-style-type: none"> 361,6 GWh/a 30,8 kWh/m³ 98 % Ei oman tonttivarannon aloituksia. 100 % Peruskorjaushankkeiden CO₂-laskennat valmistuvat H1/2024. 330 l/m³
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.	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, % Kiinteistöportfolion jätemäärä, kg/asunto Rakennuttamisen hankkeiden jätteiden keskimääräinen kierrätysaste, % 	<ul style="list-style-type: none"> 33 % 406 kg/asunto Dataa ei vielä saatavilla.
Asuin ympäristön kestävä kehitys	Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle.	<ul style="list-style-type: none"> Bruttoinvestoinnit, M€ Investoinnit kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ääreen, % asunnoista 	<ul style="list-style-type: none"> 190,7 M€ 100 %
Oman toimintamme ympäristövastuu	Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja. Osana Green Office -toimintaamme vähennämme henkilöstömme toimintaympäristöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia.	<ul style="list-style-type: none"> Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, % Green Office -toiminnan jatkuva parantaminen 	<ul style="list-style-type: none"> 100 %

Kestävien kaupunkien rakentaja

Haluamme luoda viihtyisää ja turvallista kaupunkiympäristöä kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Kiinteistöjemme ylläpidossa ja kaikissa investoinneissamme uudistuotannosta peruskorjauksiin tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista, hiilijalanjäljen pienentämistä ja kiertotalouden edistämistä. Meillä on jatkuvasti käynnissä tavoitettamme tukevia korjaus-, ajanmukaistamis- ja uudishankkeita.

Tiekartan avulla kohti hiilineutraalia energiankäyttöä

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilijalanjäljen pienentämiseen. Kiinteistöjen pitkän elinkaaren vuoksi tärkeimmät ympäristövaikutuksemme liittyvät kiinteistöjemme käytönaikaiseen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihin. Tavoitteenamme on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä, ja olemme määritelleet tiekartan, joka sisältää toimenpiteet tavoitteen saavuttamiseksi. Tarkastelemme tiekartan linjauksia, tavoitteita sekä toteutettavia toimenpiteitä järjestelmällisesti osana vuosisuunnittelua ja budjetointia.

Tiekarttamme mukaisesti vuosittainen hiilidioksidipäästövähennystavoitteemme koko kiinteistöportfoliossamme on vähintään neljä prosenttia vuoden 2025 loppuun asti (mittarina kg CO₂e/asunto). Vuonna 2023 ylitimme

tavoitteen, kun asuntokohtainen päästövähennys oli 16,9 prosenttia. Suurin yksittäinen tekijä tähän tavoitteen ylitykseen oli Vantaan Energian kanssa laadittu kaukolämmön kysyntäjoustosopimus lähes 70 kiinteistöön, jonka vastineena kyseisten kiinteistöjen kaukolämpötuote vaihtui uusiutuville energianlähteillä tuotetuksi.

Nykyiseen asutokantaamme liittyvät tiekartan mukaiset ensisijaiset päästövähennyskeinot ovat ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaojohtaminen. Näiden lisäksi teemme myös erillinvestointeja muun muassa maalämpöjärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon. Myös purkava uudis- ja täydennysrakentaminen tukee päästövähennysten saavuttamista. Lisäksi uudistuotannolla on merkittävä vaikutus portfolion suhteellisten CO₂-päästöjen pienentämisessä.





Kestävä rahoitus on luonnollinen valinta

Julkaisimme vuonna 2021 vihreän rahoituksen viitekehyyksen, joka mahdollistaa rahoitusratkaisujen kytkemisen yhtiön vastuullisuustavoitteisiin ja korostaa näin sitoutumistamme kestävän kehityksen tavoitteiden edistämiseen.

Olemme laskeneet liikkeeseen kaksi vihreää joukkovelkakirjaa vuosina 2021 ja 2022, jotka on käytetty rahoittamaan energiatehokkaita rakennuksia. Julkaisimme huhtikuussa 2023 vihreän rahoituksen raportin, jossa kerromme, mitä investointeja olemme vihreillä joukkovelkakirjoilla rahoittaneet:

[Voit ladata raportin täältä →](#)

Vuonna 2023 allekirjoitimme kaksi syndikoitua lainasopimusta, jotka molemmat olivat 425 miljoonan euron suuruisia. Näiden rahoitusjärjestelyiden marginaalit on sidottu keskeisimpiin vastuullisuustavoitteisiimme liittyen muun muassa uudisrakentamisen energiatehokkuuteen sekä kiinteistöportfolion hiilijalanjäljen pienentämiseen.

Investoinneilla vastuullisempaa asumista

Haluamme tarjota tarkoituksenmukaisia ja energiatehokkaita koteja asumisviihtyvyydestä ja laadukkaista olosuhteista tinkimättä. Kiinteistöhankeissa kiinnitämme huomiota vastuullisuuteen jo kohteiden suunnitteluvaiheessa ja investointipäätöstä tehdessä. Osana investointipäätöksiä tarkastelemme kohteen energiatehokkuutta ja käyttöön tulevia energiamuotoja, tulvariskin todennäköisyyttä sekä alueen mahdollisia biodiversiteettinäkökulmia.

Kojamon tavoitteena on ollut, että omalle tonttimaallemme rakennettavat uudishankkeet toteutetaan lähes nollaenergia-periaatteiden mukaan. Vuonna 2021 kiristimme tavoitetta

ja asetimme tavoitteeksi päästä energiatehokkuuslukuun (E-luku) 80 tai alle. Vuonna 2023 valmistuneiden kohteiden, joiden suunnittelu on alkanut 2021 tai sen jälkeen, osalta saavutimme tavoitteen 100 prosentissa uudiskohteistamme.

Tarjoamme kohteissamme yhä enemmän vastuullista asumista edistäviä palveluita, kuten yhteiskäyttötiloja, monipuolisia jätelajittelu- ja kierrätysmahdollisuuksia sekä yhteiskäyttökulkuneuvoja. Arvioimme asumisen viihtyisyyttä myös viheralueiden läheisyyden, palveluiden ja kulku-yhteyksien näkökulmasta.

Urakkakilpailutuksissa arvioimme myös kumppani-ehdokkaiden vastuullisuutta ja kykyä sitoutua Kojamon vastuullisuustavoitteiden edistämiseen. Kiinnitämme huomiota vastuullisuuteen myös kiinteistöjen ostojen due diligence -prosessissa.

Peruskorjausten tavoitteena energiatehokkuuden parantaminen

Keskeinen osa kiinteistökantamme energiatehokkuuden parantamisesta liittyy olemassa olevaan asuntokantaamme. Energiatehokkuuden parantaminen on osa jatkuvaa korjaus- ja ajanmukaistamistyötämme ja -suunnitelmiamme sekä päivittäistä ylläpitoa.

Tavoitteenamme on vastuullisuusohjelmamme mukaisesti parantaa asuntojen energiatehokkuutta 30 % peruskorjauksien yhteydessä. Vuoden 2023 aikana valmistuneiden neljän peruskorjaushankkeen CO₂-päästölaskennat valmistuvat vuoden 2024 alkupuoliskolla. Vuonna 2023 jatkoimme investointeja kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen yhteensä 56,0 (52,7) miljoonalla eurolla. Peruskorjauskohteita valmistui neljä kappaletta; Helsingissä, Jyväskylässä, Tampereella ja Turussa.

Vuonna 2023 investointeja kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen

56 M€

Kiinteistökantamme energiatehokkuutta parannettiin vuoden aikana esimerkiksi uusimalla ilmanvaihdon puhaltimia, optimoimalla kiinteistöjen energiankäyttöä sekä lämmitysverkoston säätötoimenpiteillä.

Aloitimme vuonna 2022 seitsemän kohteen saneeraamisen kaukolämmöstä maalämpöön. Neljään näistä kohteista rakennetaan lisäksi poistoilman lämmöntalteenotto. Toimenpiteillä parannetaan kiinteistöjen energiatasetta ja pienennetään hiilijalanjälkeä. Ensimmäiset maalämpöprojektit ovat valmistuneet vuoden 2023 aikana ja loput valmistuvat vuoden 2024 alkupuolella tuoden merkittävän parannuksen hiilijalanjälkeen kohdetasolla pienentäen samalla lämmityskustannuksia. Kuuden uuden maalämpökohteen suunnitelmat ovat valmistuneet vuoden 2023 aikana.

Tavoitteenamme on laskea kiinteistöjen kokonaiskulutusta ja päästöjä

Energiankulutuksemme kattaa kiinteistöjemme lämmityksen sekä kiinteistösähkön. Lämmityksen älykkäillä optimointijärjestelmillä ohjaamme lähes 31 000 asunomme



lämmitystä. Järjestelmän avulla optimoidaan energiankäyttöä ja -kulutusta hyödyntämällä ohjauksessa huoneistojen lämpötilamittaustietoja. Energiakustannuksia hillitään myös lämmityksen huipputehon leikkauksella.

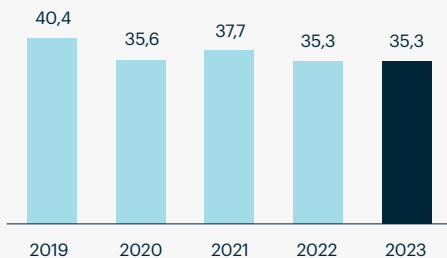
Teemme järjestelmällisesti seuranta- ja työtä kohteidemme energia- ja vesitehokkuuden parantamiseksi. Kiinteistöistämme yli 96 % on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään, jonka avulla voimme reagoida ja aloittaa korjaustoimenpiteet nopeasti esimerkiksi vuototilanteissa.

Käytännössä koko kiinteistökantamme lämpenee kaukolämmöllä, jota hankitaan paikallisilta kaukolämpöyhtiöiltä. Vuonna 2023 täysin uusiutuville ja hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua kaukolämpöä oli yhteensä 144 (86) kiinteistöistämme. Kaukolämpötoimittajien energiantuotannon asettamat hiilineutraaliuteen liittyvät tavoitteet ovat linjassa Kojamon tavoitteiden kanssa. Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, tuotetaan 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä. Seuraavien vuosien aikana pyrimme lisäämään myös maalämpökohteiden määrää.

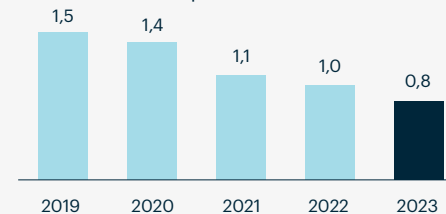
Vuonna 2023 asuntokohtainen hiilijalanjälkemme laski ja oli 0,8 (1,0) t CO₂e/asunto. Merkittävin tekijä hiilijalanjäljen laskuun oli Vantaan Energian kanssa laadittu lähes 70 kiinteistöä koskenut kysyntäjoustosopimus, jonka vastineena kyseisiin kiinteistöihin saatiin uusiutuvaa päästötöntä kaukolämpöenergiaa. Huonolämpötilojen ja kiinteistön energiankäytön optimoinnilla on suora myönteinen vaikutus hiilijalanjälkeemme.

Koko kiinteistökantamme rakennustilavuuteen suhteutettu kokonaisvedenkulutus oli 330 (339) l/rm³. Laskua edellisvuoteen oli 2,5 %, joka johtui asukkaiden käyttötottumusmuutoksista. Kiinteistökantamme lämpöindeksi oli 30,8 (32,4) vuonna 2023, ja se laski edellisvuodesta 4,9 % erityisesti valmistuneen uudistuotannon, mutta myös energiatehokkuustoimien ansiosta. Kiinteistösähkön kulutus nousi edellisvuoteen verrattuna ominaiskulutuksen ollessa 4,5 (4,4) kWh/m³. Suurin selittävä tekijä sähkön ominaiskulutuksen nousuun johtuu uudistuotannon kasvusta, koska uudiskohteiden kiinteistösähkön kulutus on vanhaa kiinteistökantaa korkeampaa. Kohteidemme jätteen kierrätysaste vuonna 2023 oli 33 % (33) pysyen ennallaan. Olemme vuoden aikana panostaneet asukkailla suunnattujen kierrätys- ja lajitteluoheiden kehittämiseen sekä kierrätysteemaiseen viestintään.

Rakennusten kokonaisenergiankulutus (kWh/rm³)



Asuntokohtainen hiilijalanjälki CO₂-päästöt, Scope 2, markkinaperusteinen (t CO₂e) / asunnot vuoden lopussa



Lue kierrättämiseen ja lajitteluun liittyvistä toimenpiteistämme tarkemmin sivulta 44. Vastuullisuusohjelmaamme liittyvä tavoite on ollut parantaa kiinteistöjemme kierrätysastetta 55 %:iin vuoteen 2023 mennessä. Suoritetuista toimenpiteistä huolimatta emme saavuttaneet tavoitetta. Jatkamme työtä kierrätysasteen nostamiseksi myös tulevina vuosina.

Teemme pitkäjänteistä työtä kiertotalouden edistämiseksi kiinteistöjemme elinkaaren kaikissa vaiheissa, myös uudis- ja korjausrakentamisessa. Olemme asettaneet tavoitteeksemme, että yli 70 % vaarattomista jätteistä lajitellaan ja kierrätetään vuoden 2023 loppuun mennessä. Olemme vuoden aikana kehittäneet raportointiprosessiamme kierrätysastetiedon keräämiseksi työmailtamme. Raportointiprosessi on ollut toiminnassa osan vuotta, ja ensitietojen perusteella voimme todeta, että 70 %:n kierrätysasteen saavuttaminen on haasteellista. Jatkamme kumppaniyhteistyön kehittämistä tavoitteen saavuttamiseksi. Olemme myös lisänneet tavoitteen urakkaohjelmaamme, jolloin se tulee jatkossa vaatimukseksi kaikissa uudis- ja korjausrakentamisen projekteissa.

Olemme osallistuneet WWF:n Green Office -toiminnan kehitysohjelmaan Suomessa jo vuodesta 2002 alkaen, jolloin pääkonttoristamme tuli Green Office -sertifioitu. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF:n Green Office -sertifioituja. Sertifiointin tavoitteena on vähentää toimistojen ympäristökuormitusta, lisätä työntekijöiden ympäristötietoisuutta ja saavuttaa energiasäästöjä.



GRI-standardien mukaisesti raportoidut kiinteistökantamme kulutusten kehitykseen liittyvät tiedot löytyvät Vastuullisuuden tunnusluvut -osiosta sivulta 62–71.



CASE

Hyvässä vauhdissa kohti päästötavoitetta

Kojamon hiilineutraalin energiankäytön tiekartan keskiössä on jokapäiväinen toiminta eli perusenergiatehokkuudesta huolehtiminen. Talotekniikan ratkaisut ovat tärkeässä roolissa, ja niiden avulla pystytään seuraamaan ja optimoimaan esimerkiksi kiinteistön vesitehokkuutta tai ilmanvaihtoa. Vuoden 2023 aikana 60 kohteeseen lisättiin lämmityksen optimointikonsepti Lumo Heat, joka parantaa kiinteistön energiatehokkuutta ja ennen kaikkea asukaskokemusta pitäen huonelämpötilat vakaina.

Kattava keinovalikoima energiatehokkuuden parantamiseksi

Kun vanhempia kiinteistöjä peruskorjataan, niissä tehdään aina toimenpiteitä energiatehokkuuden parantamiseksi.

“Pitkällä aikavälillä nämä toimenpiteet parantavat pala palalta koko kiinteistösalkun energiatehokkuutta ja vievät meitä kohti tavoitettamme eli kiinteistöjemme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2030 mennessä”, kertoo Kiinteistöpalveluiden yksikönjohtaja **Pasi Kujansuu**.

Myös lämmitysenergiamuodon vaihtaminen on keino vähentää hiilijalanjälkeä. Vuonna 2023 Kojamo aloitti seitsemän maalämpöprojektia, jotka tulevat leikkaamaan Kojamon koko kiinteistösalkun päästöjä arviolta noin viidellä prosentilla. Arvio on laadittu investoinnin suunnitteluvaiheessa ja tarkentuu hankkeiden valmistuessa.

“Kolmeen näistä kohteista rakennettiin perinteinen maalämpö, mutta neljässä kohteessa on käytössä

hybridijärjestelmä eli maalämmön ja poistoilman lämmöntalteenoton yhdistelmä. Hybridikohteiden hienous piilee siinä, että lämmöntalteenotolla parannetaan kiinteistöjen energiatasetta ja samalla sillä pystytään kattamaan noin puolet maalämpökaivokentästä eli esimerkiksi 10 maalämpökaivon sijaan niitä tarvitaankin vain viisi. Hankekokonaisuus valmistuu alkuvuoden 2024 aikana täysin valmiiksi”, Pasi täsmentää.

Uudiskohteiden vaikutus kiinteistösalkun hiilijalanjälkeen on suuri, koska uudet asunnot rakennetaan jo lähtökohteisesti energiatehokkaiksi. Kun mittarina on asuntokohdittaiset päästöt, valmistunut uudistuotanto parantaa koko kiinteistösalkun tehokkuutta. Kojamolle valmistui vuoden aikana 1 450 uutta asuntoa.



Kysyntäjoustosopimuksilla optimoidaan energiankäyttöä

Yksi Kojamon energiayhtiöistä pääkaupunkiseudulla on Vantaan Energia. Yhtiöt julkistivat loppuvuodesta [kysyntäjoustosopimuksen](#) →, jonka ohessa Kojamo saa käyttöönsä uusiutuvilla energialähteillä tuotetun kaukolämmön yli puolessa sen Vantaan kohteista.

Kysyntäjousto tarkoittaa lämmöntuotannon ja lämmönkulutuksen optimoimista. Kun tähän saakka energian ja lämmönkäyttöä on optimoitu kiinteistökohtaisesti, nyt optimoidaan koko kaukolämpöverkkoa. Näin saadaan aikaan huomattavasti suurempia vaikutuksia.

”Käytännössä kiinteistöjemme huonelämpötiloja seurataan älyteknologian avulla. Esimerkiksi lämmitystarvepiikin lähestyessä kiinteistöön voidaan ennakkoon ladata hieman yllämpöä, jolloin piikin toteutuessa lämmitystä tarvitaan vähemmän, ja varastoitunut lämpö riittää ylläpitämään huoneistoissa halutun lämpötilan”, Pasi selventää.

”Kiinteistötoimialalla juuri lämmityksellä on merkittävä vaikutus hiilijalanjälkeen. Vantaan Energian tarjoama kaukolämpö on entuudestaan ollut hiilijalanjäljeltään kevyt, mutta tässä yhteydessä siirryimme samalla myös täysin päästöttömän eli uusiolämmön piiriin. Tämä laskee Kojamon koko kiinteistökannan kokonaispäästöjä jopa 17 prosenttia”, Pasi iloitsee.



Paras asiakaskokemus

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



Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2023
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 <ul style="list-style-type: none"> Viestintä ja diversiteetin huomiointi My Lumo -palvelun käyttöaste 	<ul style="list-style-type: none"> 61 4,0/5 81 % kotitalouksista 86 % asiakkaista
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 <ul style="list-style-type: none"> Ympäristövastuu ja kuluttaminen Toteutetut toimenpiteet 	<ul style="list-style-type: none"> 3,8/5
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 <ul style="list-style-type: none"> 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 yhteiskäyttökulkuneuvoon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo <ul style="list-style-type: none"> Palvelut edistämässä vastuullisuutta Yhteiskäyttöautojen kattavuus 	<ul style="list-style-type: none"> 3,7/5 Tavoite toteutunut 2022: kaikilla asukkaillamme on mahdollisuus yhteiskäyttöautoon

Paras asiakaskokemus

Asumisen edelläkävijänä ymmärrämme, että Lumo-koti on asukkailla muutakin kuin seinät. Asukkaamme arvostavat vastuullista ja ympäristönäkökulmat huomioivaa vuokranantajaa. Asukkaillemme vastuullisuus- ja ympäristöasiat ovat tärkeitä asiakaskokemukseen vaikuttavia tekijöitä. Vuonna 2023 jatkoimme työtämme ja toimimme aktiivisesti vastuullisuuteen liittyviä näkökulmia yhä vahvemmin esiin sekä asukkaillemme että potentiaalisille asukkaillemme.

Paras asumisen asiakaskokemus tarkoittaa meille koteja, joissa asumisviihtyvyys, vastuullisuus ja kestävä elämäntapa kohtaavat. Strategiamme keskeisiä osa-alueita ovat parhaan asiakaskokemuksen luominen, korkealla tasolla oleva asiakastyytyväisyys sekä asiakkaiden tarpeiden ymmärrys.

Haluamme tarjota asukkaillemme selkeän ja helpon tavan vuokrata omiin tarpeisiinsa sopivan asunnon. Kaikki vuokrattavissa olevat asuntonne ovat saatavilla Lumo-verkkokaupasta, jonka asiakaspolku on nuotoiltu vaivatonta ja omannäköistä asumiskokemusta edistään: meillä kotia ei haeta, vaan valitaan itselle sopivin.

Korkeatasoisen ja tasalaatuisen asiakaspalvelukokemuksen varmistaa oma henkilöstömme. Vastaamme itse asuntojen vuokrauksesta aina ensikontaktista sopimuksen tekoon asti. Tarjoamme asuntojen esittelysivuilla yksilöityä tietoa vastuullisuuskulmien huomioimisesta kohteessa, ja verkkokaupamme

hakutoiminnallisuuden filttareiden avulla asunnon etsijä saa nopeasti esiin tarpeidensa ja toiveidensa näkökulmasta osuvimmat asunnot.

Vuonna 2023 toimimme Lumo-verkkokauppaan myös matka-aikahaun, joka auttaa Helsingin seudun liikenteen (HSL) alueelta asuntoa etsiviä asiakkaita löytämään Lumo-kodin, josta on helppo matkustaa itselle tärkeisiin kohteisiin julkista liikennettä hyödyntäen halutulla aikataululla. Lisäksi paransimme verkkokaupan karttahakua.

Vuonna 2023 laajensimme verkkokaupamme palvelua tekoälypohjaisella Asuntoagentilla. Palvelu on vuokra-asuntomarkkinoilla ensimmäinen laatuaan ja se auttaa löytämään omannäköisen kodin. Asuntoagentti kerää tietoa esimerkiksi tehdyistä asuntohauista, asuntopalveluiden tarkastelusta, suosikiksi lisätyistä asunnoista sekä käyttäjän valitsemista kriteereistä. Tietojen pohjalta suosittelualgoritmi oppii, minkälaisista asunnoista käyttäjä on kiinnostunut, ja osaa suositella mahdollisesti sopivia asuntoja.



Kestävää elämäntapaa tukevat palvelut on tuotu lähelle asukasta

Teemme asumisen ja elämäntavan kestävyuden parantamisen helpoksi asukkaillemme. Panostamme 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. Yli 86,0 prosenttia asiakkaistamme käyttää palvelua arjessaan.

Palveluja suunniteltaessa pyrimme hyvään käytettävyyteen ja saavutettavuuteen. Haluamme, että digitaaliset palvelumme ovat aidosti kaikkien saatavilla, ja huomioimme monimuotoisen asiakaskuntamme tarpeet. Kehitämme jatkuvasti palvelumme saavutettavuutta ja palvelukokemuksen sujuvuutta. Vuonna 2023 olemme työstäneet My Lumo -palvelun käyttöliittymä uudistusta sekä kehittäneet palvelun kieliversiointia. Lisäksi olemme tuoneet saunavuoroja My Lumo -palvelun kautta varattavaksi.

Kestävän kehityksen arvot näkyvät myös My Lumo -palvelun kauppapaikalla, josta asukkaat voivat hankkia erilaisia asumiseen liittyviä lisäpalveluja, kuten pakettiautomaatteja, kotisiivouksen tai muuttopalveluja.

Arkea helpottavat ratkaisut mahdollistavat vaivattoman asumisen

Lumo-kodit sijaitsevat hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärellä. Asukkaidemme käyttöön tarjoamme yhteiskäyttöautoja. Kaikilla Lumo-kotien asukkaillamme on mahdollisuus ottaa auto käyttöönsä oman kodin nurkilta tai missä autolle tulee tarvetta.

50

Asiakastyytyväisyyden NPS 2023

Suomen autokanta sähköistyy jatkuvasti ja huomioimme kasvavan lataustarpeen Lumo-taloissa. Sähköistyvän autokannan vaatimukset otamme huomioon kaikissa uudiskohteissamme ja lisäämme jatkuvasti latausmahdollisuuksia nykyisissä kohteissa kysyntään perustuen. Vuoden 2023 lopulla sähköautojen latauspisteitä oli käytössä yli 1 500 autopaikallamme.

Pääkaupunkiseudulla Lumo-asukkailla on ollut mahdollisuus noutaa verkkokauppaostoksensa talon yhteisistä tiloista jo muutaman vuoden ajan. Talojen pihoille sijoitettavia pakettiautomaatteja pääsevät hyödyntämään niin Lumo-talojen kuin koko naapuruston asukkaat.

Keskeisenä osana laadukasta kaupunkiasumista ovat nopeat ja toimintavarmat verkkoyhteydet. Kaikkiin Lumo-koteihin tarjoamme vuokraan sisältyvän 50 tai 100 Mbit/s nettiyhteyden. Asukkailla on lisäksi mahdollisuus ostaa kumppaniltamme lisänopeutta etuhintaan.

Tärkeä toimintaamme ohjaava tekijä on asukkaidemme viihtyvyys. Lumo-asukkaiden viihtyvyyttä pyrimme tukemaan korkeatasoisella ja suoraviivaisella asiakaspalvelukokemuksella. Lanseerasimme käyttäjäkokemusta



parantavan uudistuksen asukkaiden My Lumo -palvelun vikailmoitustoiminnossa. Uudistus sujuvoittaa kommunikointia asukkaan kanssa esimerkiksi vikailmoitukseen liittyviä lisätietoja kysyttäessä ja sen tavoitteena on ollut ennen kaikkea asiakaskokemuksen parantaminen. Lisäksi olemme laajentaneet My Lumo -palvelun asiakaspalveluchatin aukioloaika ja kehittäneet Lumo-chatbotia. Asioinnin ohjeistuksia on saatavilla tarpeen mukaan jopa 15 kielellä.

Asukastyytyväisyyttä mittaamme muun muassa suositteluhaluudella (NPS). Vuonna 2023 NPS oli 50 (45). Suositteluhaluudun positiiviseen kehitykseen on vaikuttanut monialainen työmme parhaan asiakaskokemuksen luomiseksi.

Isännöitsijät vastaavat arjen sujuvuudesta

Jokaisella Lumo-kiinteistöllä on isännöitsijä, joka vastaa asukkaiden arjen sujuvuudesta ja auttaa asukkaita asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Isännöitsijämme huolehtivat muun muassa asumisolosuhteiden laadusta, ylläpitokorjauksien toteutuksesta sekä kumppanien toiminnasta sopimuksien mukaisesti koskien esimerkiksi kiinteistönhoitoa, siivousta ja jätehuoltoa. Asukkaamme tavoittavat isännöitsijän parhaiten My Lumo -palvelun kautta. Palvelun kautta voi myös tilata esimerkiksi pieniä korjaustöitä suoraan huolloilta.

86 %
asiakkaista käyttää
My Lumo -palvelua

Isännöitsijöillämme on myös rooli yhteisöllisyyden vaalimisessa. Yhteisöllisyys on tärkeä osa Lumo-asumista ja se syntyy sujuvalla yhteistyöllä asukkaiden kanssa esimerkiksi Lumo-tiimien kautta. Isännöitsijämme toimivat Lumo-tiimien vetäjien yhteyshenkilöinä.

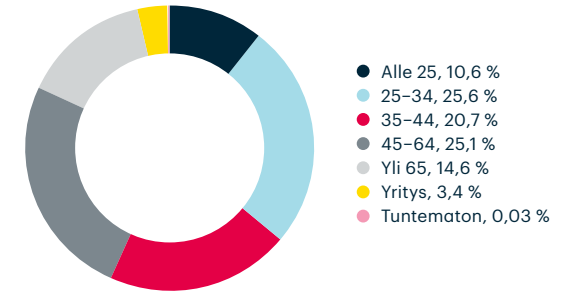
Lumo-tiimit ja yhteiskäyttötilat tukevat yhteisöllisyyttä

Meidän yli 40 000 kodissamme asuu eri-ikäisiä sekä eritaustaisia ja monikulttuurisia asukkaita, joiden tarpeiden yksilöllinen ymmärrys on edellytys parhaan asukaskokemuksen toteutumiselle, palveluidemme kehittämiselle ja yhdenvertaisuuden toteutumiselle muuttuvissa olosuhteissa. Yhteisöllisyyden ja osallisuuden edistäminen sekä kohtaamispaikkojen rakentaminen on meille tärkeää ja tukee Lumo-asukkaidemme hyvinvointia monipuolisesti.

Lumo-tiimi on oman kotitalon väestä koottu vapaaehtoisten porukka, joilla on tärkeä rooli yhteisöllisyyden rakentamisessa. Lumo-tiimien toimintaa tuetaan taloudellisesti ja niiden tehtävänä on kehittää ja elävöittää asuinympäristöä järjestämällä tapahtumia ja yhteistä tekemistä koko talon asukkaille. Vuonna 2023 tällaisia tapahtumia olivat muun muassa asuinalueen yhteiset venetsialaiset, asukkaiden yhteiset joulujuhlat tai asukasillat, joissa pureuduttiin ajan-kohtaisiin asumisen teemoihin. Loppusyksystä Lumo-tiimit rakensivat myös heijastinpuita yhdessä naapureiden kanssa osana Heijastinpäivä-kampanjaa.

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 kohtaamisten edistämiseksi. Toiminnassa olevia Lumo-tiimejä oli vuonna 2023 yhteensä 429.

Asiakkaat ikäryhmittäin (%)



Lumo-talojen yhteiskäyttötilat tarjoavat mahdollisuuden yhteisölliseen asumiseen. Yhteiskäyttötiloja ovat esimerkiksi kerhohuoneet, kuntosalit ja etätyöpisteet. Uusissa kohteissa yhteiset tilat huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa, ja peruskorjattavissa kohteissa tiloja pyritään muuttamaan yhteisöllisen asumisen tarpeita vastaaviksi. Vuonna 2023 kalustimme noin 15 uudiskohteen kerhotilat.

Yhteiskäyttötilat voivat palvella myös ristiin eri Lumo-talojen välillä. Jos esimerkiksi toisesta talosta löytyy kuntosali ja toisesta tarpeeksi tilava juhlatila syntymäpäivien järjestämiseen, voivat asukkaat käyttää tiloja ristiin ja hyötyä molempien talojen tiloista.

Asumisneuvonta Lumo-asukkaiden tukena ja turvana haastavissa tilanteissa

Yllättävät tilanteet ovat osa elämää. Asukkaamme voivat toisinaan kohdata elämässä haastavia tilanteita, joiden aikana avun tarve hyvän asumisen jatkumisen turvaamiseksi korostuu. Asumisneuvontamme tehtävänä on toimia

asukkaidemme tukena ja pyrkiä ennaltaehkäisevällä työllä auttamaan asumisen ongelmatilanteissa. Tuen oikea-aikaisuudella onkin suora vaikutus tilanteen paranemiseen sekä häätöjen ja vuokravelkojen vähenemiseen.

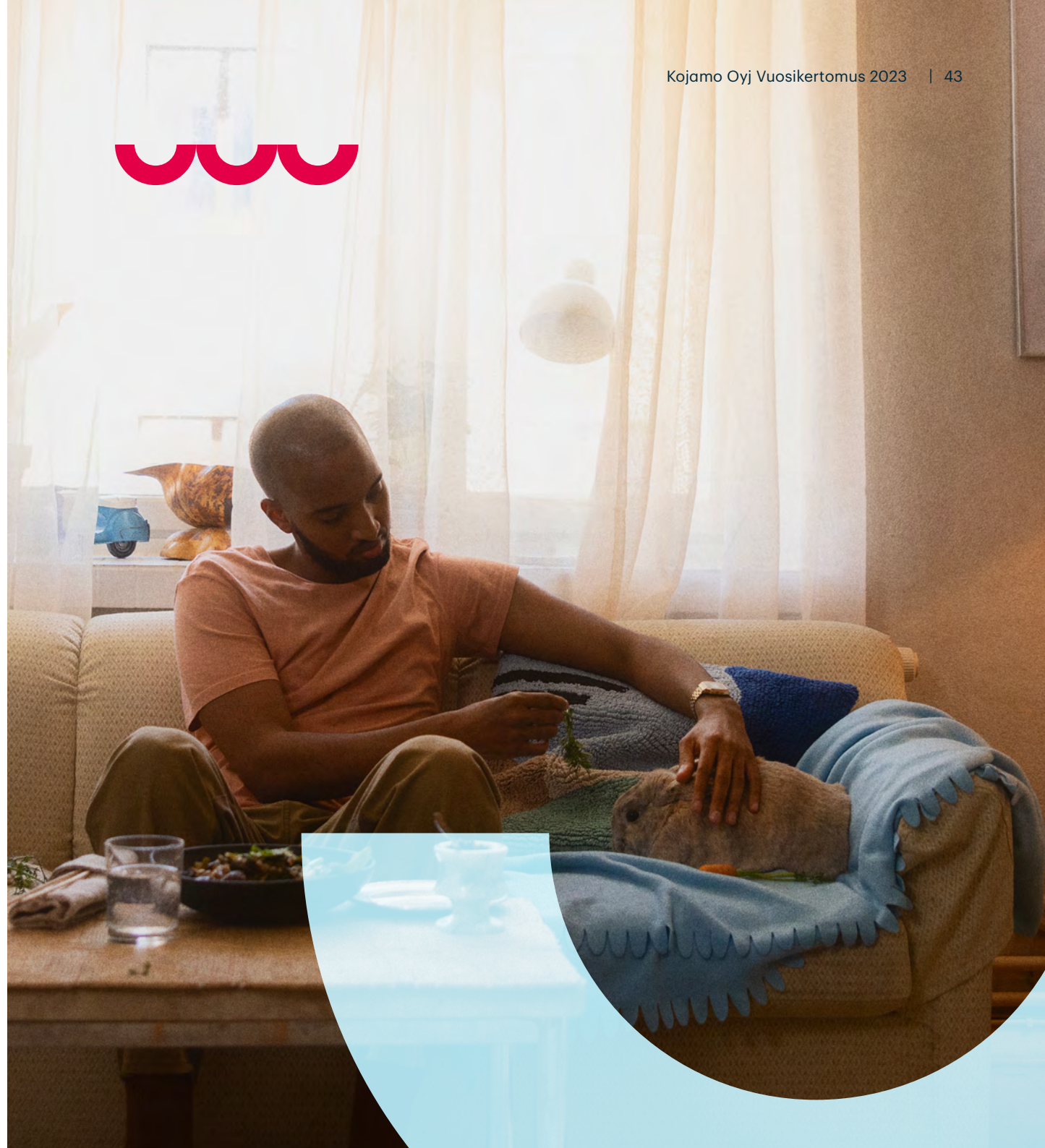
Lumo-kotien asumisneuvonta tarjoaa laadukasta, erityisosaamista vaativaa asiakaspalvelua erilaisissa tilanteissa ja toimii myös isännöitsijän tukena. Asumisneuvonnan tarve tulee kyseeseen muun muassa vaikeissa taloudellisissa tilanteissa, joihin apua saa esimerkiksi palveluohjauksella ja joustavilla maksusuunnitelmillä. Asumisneuvonnassa sosiaalisen näkökulman ammatillista apua tarjoavat sosiaalialan ammattilaiset. Tarjoamme tukea niin isommissa elämän haasteissa kuin muissa erilaisissa asumisen ongelmissa, kuten naapurisopuhaasteissa.

Vuonna 2023 asumisneuvonnan merkittävimmät tavoitteet ovat liittyneet asumisviihtyvyyden takaamiseen. Asumisneuvonnan avulla pyrimme takaamaan asukkaillemme hyvää ja turvallista asumista, jossa ratkaisumahdollisuuksia erilaisiin ongelmiin kartoitetaan yhdessä asiantuntijoiden avulla.

Energiatohokkuuteen vaikuttaa arjessa jokainen

Suomalaisten hiilijalanjäljestä noin viidennes syntyy asumisesta. Suurin osa tästä koostuu lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta. Lumo-kodit vastaa kiinteistösähköstä, ja myös lämmitys sisältyy vuokraan. Asukkailla puolestaan on omat sähkösopimuksensa valitsemansa energiyhtiön kanssa. Optimoimme Lumo-asuntojen sisälämpötilaa tekoällyn avulla, ja olemme tarjonneet asukkaille energiansäästövinkkejä arkeen, kuten miten voi vähentää energiankulutusta 5 prosentilla esimerkiksi kodinkoneiden turhia valmistiloja poistamalla.

Kannustamme asukkaitamme osallistumaan ilmastotalkoisiin ja tarjosimme edelleen vuonna 2023 Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkeksi -lisäpalvelua. Lanseerasimme vuonna 2022 ensimmäisenä asuntotoimijana palvelun käyttöön



Suomessa, ja sen avulla asiakkaamme voivat vuosittaisella maksulla nollata asumisen laskennalliset hiilidioksidipäästöt yhden asunnon osalta vuodeksi. Jatkoimme myös digitaalisen hiilijalanjälkitestin tarjoamista, jonka avulla asukkaamme voivat arvioida elämäntapansa kestävyyttä.

Jätteiden lajittelulla on keskeinen rooli asumisviihtyisyydessä

Sujuva jätteiden kierrätys ja lajittelu sekä jättilojen siisteys on tärkeä osa asumisviihtyisyyttä. Keskityimme asukkaiden kierrätys- ja lajittelutietoisuuden parantamiseen ja panostimme vuoden 2023 aikana muun muassa jätteiden lajitteluun kiinteistöissämme. Lumo-kodeissa asukkaiden jätteiden lajittelua tuetaan asianmukaisilla jättiloilla sekä selkeällä ohjeistuksella ja aktiivisella viestinnällä. Kierrätysviestinnän tehostaminen on tunnistettu keskeiseksi väyläksi vaikuttaa kierrätysasteeseen. Valikoiduissa kohteissa testasimme myös uusia toimintatapoja.

Lumo-kodit oli asettanut tavoitteeksi nostaa jätteiden kierrätysastetta 55 prosenttiin vuoden 2023 loppuun mennessä. Kiinteistöjemme jätteiden kokonaismäärä laski edellisvuodesta 10 %. Sekajätteen määrä laski, mutta myös kierrätysaste pysyi samana kuin edellisvuonna ollen 33 % (33) vuonna 2023. Jätedata kattoi 90,4 % kohteistamme vuonna 2023, mutta jätedatan kattavuudessa on vielä merkittävästi kehitettävää, jotta myös korttelikohteiden yhteisjäteasemilta saisimme tulevaisuudessa kohteitamme koskevat oikeat jättemäärätiedot.

Vuoden aikana tehdyistä toimenpiteistä ja kierrätyksen teemavuodesta voit lukea lisää sivulta 34.

Aktiivinen asukasviestintä tukee asumisviihtyisyyttä ja edistää vastuullista elämäntapaa

Lumo-kotien asukasviestinnän tarkoituksena on pitää asukkaat ajan tasalla kaikista omaan asumiseen liittyvistä

asioista mahdollisimman paljon ennakoiden ja tarvittaessa erilaisiin tilanteisiin nopeasti reagoiden.

Asukasviestinnän runkona toimii asukasviestinnän vuosikello, jossa on huomioitu muun muassa eri vuodenaikoihin liittyvät viestintätarpeet, kuten pihan kevät-, syys- ja talvityöt sekä asunnon lämpötilaan vaikuttavat tekijät lämmityskauden alussa ja lopussa. Lisäksi asukasviestintä pitää sisällään paljon talokohtaista tiedotusta ja reaktiivista viestintää, kuten energiansäästövinkkejä ja sähkökatkoihin varautumisohejastusta valtakunnallisessa sähköpulatilanteessa.

Lumo-kotien asukasviestinnässä on jatkuvasti mukana erilaisia vinkkejä asukkaiden kestäväen elämäntavan mahdollistamiseksi. Vuoden 2023 asukasviestinnässä näkyi erityisesti Lumo-kotien kierrätyksen ja lajittelun teemavuosi muun muassa uusien lajitteluohjeiden ja jätelajikohtaisten asukastiedotteiden sekä fyysisessä taloviestinnässä hyödynnettävien kierrätystarrojen muodossa. Kannustimme asukkaita myös kierrättämään hyväkuntoisia tavaroitaan kertomalla omalla asuinalueella liikkuvista keräysautoista.

Lumo-asukasviestinnässä on aktiivisessa käytössä erityisesti asukkaiden suosima sähköinen My Lumo -palvelu, jonka kautta tavoitamme suurimman osan asukkaistamme lähes reaaliaikaisesti. Asukasviestinnässä on käytössä myös muita kanavia, kuten rappukäytävien ilmoitustaulut ja asuntoihin jaetut asukastiedotteet, joilla varmistetaan, että tarvittavat tiedot tavoittavat varmasti kaikki asukkaat. Asukasviestintää tehdään pääsääntöisesti suomeksi ja englanniksi, mutta käytössä on tarpeen mukaan myös muita kieliä, kuten venäjä ja arabia.

Vuoden aikana asumiseen liittyvää viestintää on paljon, ja tämä on huomioitu asukasviestinnän koordinoinnissa ja aikataulutuksessa. Asukasviestinnän toimivuutta mitataan kvartaaleittain asiakastytyväisyytystutkimuksen avulla. Info asumisesta -tulos nousi edellisvuodesta ja oli 4,3/5,0 läpi vuoden.

72 %

vastaajista kokee, että Lumo on vastuullinen tai jopa erittäin vastuullinen vuokranantaja.

Asukaskysely vastuullisuustyön kehittämisen pohjana

Toteutimme kesällä 2023 asukkaiden keskuudessa vuosittaisen kyselytutkimuksen asumisen vastuullisuudesta. Kyselyyn vastasi ennätysmäärä asukkaita, 2 040 (1 600) ja saimme erityisen paljon vapaamuotoisia kommentteja. Suurin osa vastaajista oli tänäkin vuonna pääkaupunkiseudulta, Tampereelta, Turusta, Oulusta ja Jyväskylästä. Vastaajia oli kaikista ikäluokista. Selkeä enemmistö eli 72 % (70) vastaajista kokee, että Lumo on vastuullinen tai jopa erittäin vastuullinen vuokranantaja.

Tärkeimmäksi asumisen vastuullisuusteemaksi asukkaat nostivat kattavat jätteiden lajittelumahdollisuudet sekä kotona että jätetilassa. Lähes yhtä tärkeäksi teemaksi asukkaat arvottivat sisäympäristöolosuhteet eli kodin lämpötilan ja ilmanvaihdon. Kolmanneksi tärkeimmäksi teemaksi asukkaat kokivat asumisen turvallisuuden. Kärkisijoille ylsi myös energiatehokkuus ja kodin sijainti. Nämä viisi vastuullisuusteemaa olivat kärjessä myös edellisessä, vuonna 2022 toteutetussa kyselyssä. Kysyimme asiakkailta myös ajatuksia yhteisöllisyyden, turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseen sekä ideoita entistä vastuullisempaan arkeen.

Asukkaille suunnattu vastuullisuuskysely varmistaa, että kehitämme toimintaamme linjassa asukkaiden toiveiden ja odotusten kanssa. Lanseerasimme kierrätyksen teemavuoden nimenomaan asukkailta saadun palautteen pohjalta.

Lue teemavuoden toimenpiteistä seuraavalta sivulta.

**CASE**

Toimivat kierrätysratkaisut parantavat asukastyytyvää



Kierrättäminen on osa jokaisen asukkaan arkea ja aihe, joka nousi myös vuonna 2023 Lumo-kotien asukaskyselyssä tärkeimmäksi asumisen vastuullisuusteemaksi. Asumisen edelläkävijänä olemme sitoutuneet kehittämään Lumo-kotien asukastyytyvää tarjoamalla käytännöllisiä kierrätysmahdollisuuksia ja panostamalla helppoon lajittelukokemukseen.

Vuonna 2023 Lumo-taloissamme vietettiin lajittelun ja kierrätyksen teemavuotta. Vuoden aikana panostimme erityisesti asukkaiden lajittelu- ja kierrätysohjeiden päivitykseen, lajittelu- ja kierrätystietoisuuden lisäämiseen sekä kierrätysmahdollisuuksien parantamiseen.

Teemavuoden aikana kehitimme myös sisäisiä prosessejamme ja tuotimme materiaaleja sekä ohjeistuksia isännöitsijöidemme työn tueksi osaksi Isännöinnin pelikirjaa.

Isännöitsijöillä on tärkeä rooli kierrättämisen edistämässä

Isännöitsijämme ympäri Suomen tekevät päivittäin työtä Lumo-kohteissamme ja vastaavat kiinteistöjen yleisestä siisteydestä sekä kunnossapidosta. He kohtaavat asukkaitamme ja käyvät arvokasta vuoropuhelua muun muassa kierrätykseen ja lajitteluun liittyen.



”Vuoden 2023 alkupuolella pyysimme isännöitsijöitämme ehdottamaan sopivia Lumo-taloja lajittelun ja kierrätyksen teemavuoden pilottikohteiksi. Ehdotuksista valittiin yhteensä 13 kohdetta, joissa kierrätysasteen parantamiseksi tehtiin tehostettuja toimenpiteitä ja kokeiluja”, kertoo Lumo-kotien aluepäällikkö **Katri Kronström**.

Osana projektia kiinnitimme huomiota myös jättilan siisteyteen sekä jäteastioiden optimaaliseen lukumäärään ja sijoitteluun jätetilassa.

Testasimme uusia lajitteluastioita asukkaiden kanssa

Kokemuksemme mukaan yksi asukastyytyväisyyteen vaikuttava tekijä on kattavat ja helpokäyttöiset lajittelumahdollisuudet. Uusimmista Lumo-taloista löytyy nykyaikaiset 3–4-jakeiset jätevaunut, ja monijakeisia lajitteluastioita lisätään vanhempiin taloihin peruskorjausten yhteydessä.

Testasimme asuntoihin jaettujen erillisten lajitteluastioiden avulla, miten monijakeinen lajitteluastia vaikuttaa talokohdittaiseen kierrätysasteeseen vanhemmissa taloissa, joissa jäteastiaa ei ole vielä päivitetty.

”Toimitimme kevään 2023 aikana noin tuhanteen asuntoon monikäyttöiset irralliset lajitteluastiat, jotka asukkaat voivat sijoittaa haluamaansa paikkaan kotonaan. Astiat tulivat näin pysyväksi osaksi asunnon varustusta. Seuraamme aktiivisesti kierrätysviestinnän tehostamisen ja lajitteluastiapilotin vaikutusta talojen kierrätysasteeseen, ja kehitämme toimintaamme saatujen tulosten perusteella”, Kronström kertoo.

Asukaslähettiläät edistämässä biojätteen lajittelua

Toisessa projektissa kutsuimme Helsingin Seudun Ympäristöpalveluiden HSY:n kanssa innokkaimmat kierrättäjät asukaslähettilään tehtäviin. Projektiin lähti mukaan noin 150 asukasta pääkaupunkiseudulta ja muualta Suomesta. Asukaslähettiläiden rooliin kuului aktivoida muita talon asukkaita kierrättämään ja lajittelemaan. Kierrätyslähettiläät jakoivat kotitaloissaan biojätepusseja naapureille ja kannustivat kiinnittämään huomiota erityisesti biojätteen lajitteluun. Kierrätyslähettiläille järjestettiin myös koulutustilaisuus projektista ja sen tavoitteista.

”Moni asukkaistamme lajittelee kotitalousjätteensä oikein hienosti, mutta parannettavaa riittää. Seuraamme pilotti-kohteiden kierrätysasteen kehitystä ja pyrimme konkreettisiin tuloksiin sekä kannustamaan asukkaitamme kierrätysasteen parantamiseen. Lumo-kotien tavoitteena on tehdä kierrättäminen mahdollisimman helpoksi ja tukea oikeiden valintojen tekemisessä”, Kronström jatkaa.



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista, jossa vastuullisuus kuuluu jokaiselle. Varmistamme osaamisen kehittämällä tulevaisuuden kilpailukyvyn 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 2023
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 whistleblowing-ilmoituskanavan kautta Henkilöstötutkimuksen tuloksen kehitys liittyen tasa-arvoiseen ja yhdenvertaiseen kohteluun Henkilöstön palkkatasa-arvo 	<ul style="list-style-type: none"> s. 51 s. 51 0 kpl –* s. 66
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 (LTIF) Työtapaturmat Henkilöstön keskimääräiset koulutustunnit, h 	<ul style="list-style-type: none"> 288 hlö 2,31 % 10,9 % 14,65 8 kpl 9h 28 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 2022 Uusien työntekijöiden suosittelemuus, eNPS Kehityskeskustelujen kattavuus, % 	<ul style="list-style-type: none"> 4/5* 82 100 %

* Henkilöstötutkimusta ei tehty vuonna 2023.

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. Keskityimme vuonna 2023 erityisesti asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön työn sujuvuuteen ja työtapojen kehittämiseen myynnin ja isännöinnin pelikirjojen avulla.

Pitkäjänteinen panostuksemme yrityskulttuurimme kehittämiseksi jatkui vuonna 2023, kun jatkoimme johtamisen portaaksi kiteytetyn johtamiskulttuurimme vahvaa todeksi elämistä. Johtamiskulttuuriimme linkittyy valmentavan johtamisotteen vahvistaminen arjessa, ja uudet esihenkilöt saavat kattavan koulutuksen Kojamon Johtamisen portaiden toimintaperiaatteisiin. Esihenkilöiden koulutuksen oppeja on viety entistä vahvemmin myös koko työyhteisöön ja itsensä johtamiseen. Valmentavan johtamisen teemaa käsiteltiin koko henkilöstön kanssa myös vuosittaisessa Kojamo-päivässä syyskuussa.

Tarjoamme kattavasti koulutuksia koko henkilöstöllemme ja panostamme oman Virta-verkko-oppimisalustamme kehittämiseen. Suuri osa koulutuksistamme on tehtäväkoh- taisia, ja esimerkiksi isännöinnissä ja myynnissä on raken- nettu toimintaa ohjaavia pelikirjoja verkkokoulutusmuotoon. Asiakaspalvelussa järjestimme työn turvallisuuteen liitty- vän koulutuksen. Lisäksi vuoden 2023 aikana toteutimme koulutuksia muun muassa tietosuojaan ja tekoälyn käyt- töön liittyen. Uuden ERP-järjestelmän käyttöönottoprojekti

on uudistanut monia prosessejamme ja tarjonnut henkilöstöllemme mahdollisuuksia oman osaamisen ja ammattitaidon kehittämiseen.

Hybridityö yhdistää etätöön ja läsnätyön parhaat puolet

Noudatamme työyhteisössämme hybridityöskentelymallia siten, että työskentelemme 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. Sisäisen viestinnän kehittämiseksi käynnistimme vuonna 2023 uudenlaisen konseptin, jossa ylin johto käsittelee henkilöstöltä nousseita kysymyksiä vuo- roaikutteisesti vapaamuotoisissa aamukahvilitilaisuuksissa.

Organisaatio vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä

Kannattavuuden ja kilpailukyvyn turvaamiseksi muut- tuneessa toimintaympäristössä käynnistimme säästö- ohjelman vuodelle 2024. Osana säästöohjelmaa kävimme läpi muutosneuvottelut henkilöstömäärän sopeuttamiseksi. Neuvotteluissa selvitettiin laajasti eri toimintojen tehos- tamista ja mahdollista uudelleenjärjestelyä. Pyrimme löytämään sekä pysyviä operatiivista tehokkuutta tukevia toimenpiteitä että joustavia ratkaisuja, joilla saavutetaan mahdollisuus ketterään toimintaan tilanteen parantuessa. Neuvotteluiden lopputuloksena 59 työntekijää lomautetaan toistaiseksi tai määräaikaisesti, ja viiden henkilön työtehtävät lakkaavat pysyvästi.

Huolehdimme henkilöstötämme suunnitelmallisesti

Henkilöstöstä huolehtiminen on meille erityisen tärkeää. Käytössämme on turvallisesti töissä -perheilytymalli, turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat sekä työterveyshuollon



toimintasuunnitelma, jotka kattavat 100 prosenttia henkilöstöstä ja toimipisteistä. Lisäksi käytössämme on asiakaspalvelutyön turvallisuussuunnitelma, joka on suunnattu asiakasrajapinnassa työskenteleville työntekijöille.

Järjestämme osana perehdytystä kaikille uusille työntekijöille työturvallisuuskoulutuksen. Tämän lisäksi järjestämme säännöllisesti koko henkilöstölle ensiapu- ja työturvallisuuskoulutukset. Alihankkijamme vastaavat oman henkilöstönsä työterveys- ja työturvallisuuskoulutuksesta.

Uudet kojamolaiset ovat tyytyväisiä saamaansa perehdytykseen ja työnaloituksen prosesseihin. Mittarina käytetään eNPS:ää, ja kysely tehdään noin parin kuukauden kuluttua töiden aloittamisesta. Vuonna 2023 eNPS oli 82 (75). Parhaimmat arviot saimme rekrytointivaiheen työnantajamielikuvasta sekä työsopimuksen solmimisesta. Vaihtuvuus oli 10,9 % ja pysyvuonna 2023 maltillisella tasolla muutosneuvotteluista ja niihin liittyvästä epävarmuudesta huolimatta.

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

Laajat työterveyspalvelut kattavat koko henkilöstön. Sairauspoissaolojen määrä pysyi maltillisena ja erityisesti pitkien sairauslomien osuus on vähentynyt merkittävästi



Uusien työntekijöiden eNPS oli

82

Työsuhteen keskimääräinen pituus

9,3

vuotta

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





~50
kesätyöntekijää

aiemmista vuosista. Tarjoamme työterveyshuollon palveluna matalan kynnyksen Mielen chat- ja sparripalvelun, joka tarjoaa nopeaa keskusteluapua hankalissa työelämän tilanteissa.

Käytössämme on laajasti henkilöstön hyvinvointia edistäviä palveluja, kuten oma kuntosali, ryhmäliikuntatunnit ja mahdollisuus käydä hierojalla työaikana. Tarjoamme henkilöstöllemme lisäksi liikunta- ja kulttuuriedut sekä

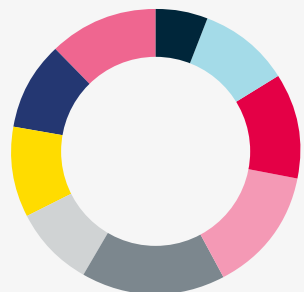
työmatkaedun. Kojamolaisista koostuva Hupari-tiimi järjestää monipuolista yhteisöllisyyttä tukevaa vapaa-ajantoimintaa ympäri vuoden.

Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti ja tasa-arvoisesti

Henkilöstömme yhdenvertaisuus ja tasa-arvoinen kohtelu on syvällä Kojamon rakenteissa. Tavoittelemme parhaita osaajia taustasta riippumatta, ja monimuotoisuus johtamisessa on osa toimintakulttuuriamme. Sukupuolten tasa-arvo näkyy vahvasti henkilöstössä. Edistämme tasa-arvoa aina rekrytoinnista alkaen, ja hyödynnämme lähes kaikissa ulkoisissa rekrytoinneissamme anonyymiä rekrytointia. Vuoden 2023 aikana kirkastimme yhdenvertaisuussuunnitelmamme tavoitteita.

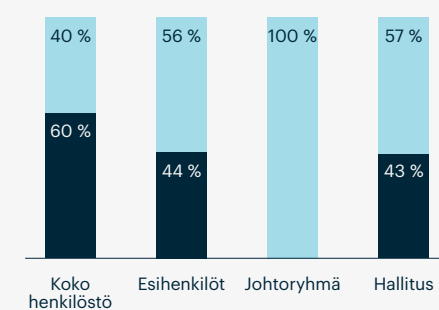
Henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutettiin vuonna 2022 ja kaikkiaan tutkimuksen tulos oli erittäin hyvä, vaikka kokonaiskeskiarvo hieman laski edellisvuodesta ollen 4/5. Kyselyyn vastasi 79 prosenttia henkilöstöstämme. Seuraava henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutetaan vuoden 2024 aikana.

Henkilöstön ikäjakauma (%)



- alle 20, 0 %
- 20-25, 6 %
- 26-30, 10 %
- 31-35, 12 %
- 36-40, 14 %
- 41-45, 16 %
- 46-50, 9 %
- 51-55, 10 %
- 56-60, 10 %
- yli 60, 12 %

Henkilöstön sukupoolijakauma (%)



- Naisia
- Miehiä

**CASE**

Pelikirjat päivittäisen työn tukena



Myynnillä ja isännöinnillä on kummallakin omat, päivittäistä työtä sujuvoittavat pelikirjat. Niiden tekemiseen ovat osallistuneet myynnissä ja isännöinnissä työskentelevät kojamolaiset. Pelikirjat luovat raamit yhteiselle tekemiselle, ja ne pohjautuvat Kojamon arvoihin. Tavoitteenamme on tarjota asiakkaalle samanlaista palvelua jokaisessa osoitteessa.

Monet asiat ovat sitten ensimmäisten pelikirjojen muuttuneet, ja siksi päivitämme ohjeistuksia säännöllisesti. Jos käytäntö osoittaa, että jokin asia kannattaisi tehdä eri tavalla kuin pelikirjassa kuvataan, on päivittämisen paikka.

Yhtenäiset toimintatavat ovat kaikkien etu

Isännöinnin pelikirja kuvaa työn merkitystä ja roolia osana yrityksen strategiaa sekä pyrkii selkeyttämään erittäin laaja-alaista työnkuvaa. Yksi pelikirjan keskeinen tavoite on yhtenäistää isännöitsijöiden toimintatapoja. Isännöinnin tavoitteena on parantaa vapaiden asuinhuoneistojen

vuokrattavuutta, kehittää jo asuvien asukkaiden asiakaskokemusta sekä valvoa sitä, että eri kumppaneiden kanssa laaditut sopimukset toteutuvat myös käytännössä.

”Isännöinnistä usein ajatellaan, että on yhtä monta tapaa kuin tekijää, ja näin varmasti onkin”, kertoo isännöitsijänä toimiva **Eemeli Heikkinen**. ”Meille pelikirja on tuonut selkeyttä toimintatapojen yhtenäistämiseen. Toki tulee eteen tilanteita, joissa pitää soveltaa, mutta pelikirjan avulla toimimme yhteisten pelisääntöjen mukaisesti”, Eemeli toteaa.



Konkreettisenä esimerkkinä Eemeli mainitsee viestinnän. Laadukas viestintä on oleellinen osa työssä onnistumista kaikilla työn osa-alueilla. Isännöitsijä on myynnin mahdollistaja, asiakaskokemuksen tekijä ja yhteistyökumppaneiden johtaja.

"Myös sisäinen viestintä on tärkeää. Kun vuokralaiselta vapautuva asuinhuoneisto tarkastetaan pelikirjan ohjeistamalla tavalla, huoneiston tarkastuskortissa on kaikki oleellinen tieto, jota sitten hyödynnetään niin myynnissä, markkinoinnissa, omistamisen yksikössä kuin isännöinnissäkin", Eemeli selventää.

"Meille pelikirja on tuonut selkeyttä toimintatapojen yhtenäistämiseen."

Pelikirja toimii myös oman onnistumisen mittarina

Myyntineuvottelija **Roosa Ruuhijärvi** kertoo, että myynnin pelikirja auttaa näkemään, mitä työltä odotetaan.

"Pelikirjassa on toimintaohjeita ja sen avulla myös selviää, miten omaa onnistumista myyntityössä mitataan", Roosa kertoo.

Myyntin pelikirjassa on esimerkiksi kuvattu myynnin prosessi alusta loppuun. Roosa kuitenkin muistuttaa, että prosessia pitää osata lukea ja soveltaa.

"Myyntitulokset syntyvät meistä itsestämme, ja niiden saavuttamisessa on myynnin pelikirjalla ollut olennainen rooli. Pelikirja on alusta, johon voimme aina tiukan paikan tullen nojautua, mikäli tarvitsemme muistutusta yhteisistä toimintatavoistamme", Roosa linjaa.

Pelikirja oli juuri julkaistu, kun Roosa tuli Kojamolle vuonna 2020.

"Pelikirja auttoi todella paljon työhön kiinni pääsemisessä ja kuvasi hyvin, mitä tämä työ on ja miksi sitä tehdään", Roosa kuvailee. Pelikirja onkin oiva apu uusien kollegoiden perehdytyksessä, mutta myös myyjän arjessa. "Eipä tule vastaan tilannetta, että neuvoa kysyttäessä saisit kollegoilta erilaiset vastaukset. Tai että asiakas saisi meiltä eri vastaukset. Pelikirja varmistaa, että toimimme yhtenäisesti."



Vastuullinen yrityskansalainen

Kojamon arvoille yhtiössä rakentunut kulttuuri edistää liiketoiminnan vastuullisuutta, läpinäkyvyyttä sekä yhtiön ja sen kumppaneiden eettistä toimintaa. Toimimme vastuullisesti sekä avoimesti kehittäen omistaja-arvoamme linjassa strategiamme kanssa. Liiketoimintaperiaatteemme ohjaavat sekä työntekijöitämme että yhteistyökumppaneitamme toimimaan oikein ja mahdollistamaan kestävä kasvun.

Harmaan talouden torjunta

Yksityisyys ja tietosuoja

Hyvä hallintotapa

Veronmaksu

**Vaatimusten-
mukaisuus**

Vastuullinen yrityskansalainen



Vastuullinen yrityskansalainen -painopisteen tavoitteet

Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2023
<p>Harmaan talouden torjunta</p> <p>Työllistävyys</p>	<p>Meillä on nollatoleranssi harmaalle taloudelle.</p> <p>Kaikki kanssamme liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat kumppanimme ovat tilaajavastuulain piirissä liittyneenä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun.</p> <p>Olemme merkittävä työllistäjä. Työllistämisvaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi rakennuttamisen, korjaustoiminnon, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin.</p> <p>Seuraamme rakennustyömailla työolosuhdemittaria (TR-mittaria) korkean työturvallisuustason säilyttämiseksi, tavoitteenamme TR > 90.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bruttoinvestoinnit, M€ • Välillinen työllistämisaikutus, henkilötyövuotta • TR-mittarin toteuma rakennustyömaillamme • Ilmoitukset whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	<ul style="list-style-type: none"> • 190,7 M€ • 4 513 henkilötyövuotta • 96,1 • 0 kpl
<p>Yksityisyys ja tietosuojaja</p>	<p>Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.</p> <p>Toimimme kaikessa toiminnassamme tietosuojalainsäädännön 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"> • 4 kpl
<p>Veronmaksu</p>	<p>Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen.</p> <p>Raportoimme verojalanjälkemme läpinäkyvästi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verot ja veroluonteiset maksut, M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • 85 M€
<p>Vaativuudenmukaisuus</p> <p>Hyvä hallintotapa</p>	<p>Vastuullisen liiketoiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaattemme. Henkilöstöstämme 90 % on käynyt liiketoimintaperiaateisiimme liittyvän koulutuksen.</p> <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"> • Liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen kattavuus, % • Osuus uusista kumppanisopimuksista, joissa vastuullisuutta ohjaa toimittajien liiketoimintaperiaatteet, % • Ilmoitukset whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	<ul style="list-style-type: none"> • 99 % • 100 % • 0 kpl
<p>Sponsorointi</p>	<p>Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmalla tuemme vuosittain suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vuotuisen sponsorointiohjelman toteutuminen 	<ul style="list-style-type: none"> • 50 stipendiä • 6 sponsorointia

Vastuullinen yrityskansalainen

Tunnistamme velvollisuutemme vastuullisina yrityskansalaisina niin asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme kuin muitakin sidosryhmiä kohtaan. Merkittävänä veronmaksajana noudatamme vastuullisia verokäytäntöjä ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Liiketoiminnallamme on merkittäviä ja pitkäkestoisia suoria ja välillisiä vaikutuksia yhteiskuntaan esimerkiksi ostojen ja investointien kautta. Työllistämme niin suoraan kuin välillisesti ja vaikutukset ulottuvat pitkälle arvoketjuun. Haluamme kertoa yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstämme avoimesti ja edellyttää vastuullista ja avointa toimintaa myös kaikilta kumppaneiltamme. Näin voimme edistää koko toimialan vastuullisuutta.

Liiketoimintaperiaattemme ovat oikein toimimisen perusta

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 korrupioon, sponsorointiin, ympäristövaikutukseen sekä omaisuuden ja tiedon suojaamiseen. Ne määrittävät, miten kojamolaiset käyttäytyvät ja toimivat, ja näkyvät kaikessa vuorovaikutuksessamme sidosryhmiemme, yhteiskunnan sekä ympäristön kanssa.

Tutustu [liiketoimintaperiaatteisiimme](#) →

Meille on ehdottoman tärkeää, että kojamolaiset ymmärtävät ja toimivat sisäisten toimintatapojemme, periaattemme ja arvojemme mukaisesti. Huolehdimme tämän toteutumisesta muun muassa sisällyttämällä liiketoimintaperiaattemme koskevan koulutuksen osaksi kaikille uusille työntekijöille suunnattua perehdytysohjelmaamme. Rohkaisemme henkilöstöä ilmoittamaan kaikki epäilyt väärinkäytöksistä ja liiketoimintaperiaatteiden rikkomuksista sekä kääntymään matalalla kynnyksellä vastuuhenkilöiden puoleen. Kojamolla on käytössä whistleblowing-kanava, jonka kautta henkilöstö, yhteistyökumppaneiden työntekijät ja muut sidosryhmät voivat luottamuksellisesti ilmoittaa mahdollisesti havaitsemistaan epäkohdista joko omalla nimellä tai täysin anonyymisti. Ilmoituskanava täyttää uuden ilmoittajansuojelulain vaatimukset. Ilmoituskanavan kautta ei tehty yhtään ilmoitusta vuonna 2023.



Työ harmaan talouden torjumiseksi on toimialan yhteinen asia

Erityisesti harmaan talouden torjuntamallit on tunnistettu vastuullisen yrityskansalaisuuden keskeiseksi painopistevalueeksi liittyen rakentamiseen ja rakennuttamisen alaan. Käytössämme olevat harmaan talouden torjuntaan liittyvät toimintamallit ovat tehokkaita ja ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Pyrimme jatkuvasti kartoittamaan uusia tapoja ja käytäntöjä.

Läpinäkyvyys, valvonta ja prosessien mukainen toiminta ohjaa työtämme. Liiketoimintaperiaatteet sekä Kojamon muut hankintaperiaatteet ja -ohjeistukset ohjaavat hankintojemme vastuullisuutta. Kaikilta kumppaneiltamme ja alihankkijoiltamme edellytämme lakien ja määräysten noudattamista. Kojamon tavoitteena on kehittää toimialan toimintamalleja ja kaikessa toiminnassaan vähentää harmaan talouden haasteita.

Olemme sitoutuneet toteuttamaan vastuullisuutta läpi hankintaketjumme ja velvoitamme kumppaneiltamme liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun, jonka avulla todennamme, että kumppani on hoitanut tilaajavastuulain edellyttämät velvoitteensa. Seuraamme palvelua aktiivisesti ja mikäli saamme palvelun kautta ilmoituksia mahdollisista poikkeamista, pyydämme selvitystä, toimenpiteitä sekä raportointia poikkeamaan liittyen. Palveluun liittyminen on edellytys kaikille organisaatiomme tilaajavastuulain mukaisille yhteistyökumppaneille aina rakennustyömaalla toimivista alihankkijoistamme konserni-toimintojen palveluntarjoajiin.

Varmistamme hankintojemme vastuullisuuden ja kykymme toimia oikein ylläpitämällä hankintaohjetta ja tarjoamalla sitä koskevaa koulutusta hankintoja tekeväille henkilöstölle. Hankintaohje tarjoaa kattavan paketin ohjeistuksia ja toimintamalleja hankintojen organisoiminnin sekä valvonnan prosesseihin. Olemme laatineet erilliset hankintaohjeet rakennuttamiseen, tietoteknisiin hankintoihin ja kiinteistöpalveluihin.

Vuoden 2023 aikana päivitimme hankintaohjetta koskevan koulutuksen, jotta voimme vastata entistä paremmin nykyisen toimintaympäristön haasteisiin ja selkeyttää toimintamallejamme harmaan talouden torjunnassa. Koulutus sisältää myös vaativia harjoitustehtäviä, joilla hankinnoista vastaavat voivat huolehtia osaamisensa tasosta. Hankintaohje edellyttää hankintaan osallistuvia tahoja huolehtimaan tietosuojanäkökulman huomioimisesta jo hankinnan suunnittelun yhteydessä, jotta henkilötietojen käsittelyä koskeva sääntely voidaan huomioida asianmukaisesti. Hankintaohjeen lisäksi vastuullisuutta ohjaavat sekä työntekijöille annetut että yhteistyökumppaneillemme sopimukseen sisällytettävät Kojamon liiketoimintaperiaatteet. Teemme järjestelmällisesti toimittaja-auditointeja ja käymme keskusteluja kumppaneidemme kanssa. Urakkasopimuksissa olemme määritelleet rajoituksia esimerkiksi urakoiden ketjutukselle.

Edistämme turvallista työkuultuuria myös yhteistyökumppaneidemme toiminnassa ja seuraamme korkean työturvallisuustason varmistamiseksi muun muassa rakennuskohteiden työturvallisuutta työmaiden työolosuhdemittarin (TR-mittarin) avulla. Tavoitearvomme mittarille on yli 92, vuoden 2023 toteuman ollessa 96,1.

Isännöitsijöillemme tarjoamme puitesopimukseen perustuvia hankintakanavia, joissa palveluntarjoajat ovat jo valmiiksi Kojamon ohjeistuksen mukaisesti validoituja ja seuranta-järjestelmissämme. Kojamon projektipäälliköt valvovat työmaillamme työn etenemistä. Projektipäälliköillä on selkeät toimintaohjeet ja -mallit urakoiden dokumentointiin, urakkasopimusten laatimiseen, alihankintojen valvomiseen sekä esimerkiksi RALA-pätevyyksien eli tekniseen osaamiseen ja resurssien laatuun liittyvien vaatimusten valvontaan ja rahaliikenteen hoitamiseen työmaillamme.

Yhteisiä toimintatapoja kehittämällä voimme viedä alaa kestävämpään suuntaan yhdessä kumppaneidemme kanssa. Aktiivisella yhteistyöllä varmistamme, että laatuun ja vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet saavutetaan hankintaketjun kaikilla osa-alueilla.

Työmaiden TR-mittari:

96,1

Tietosuoja on koko organisaatiomme asia

Noudatamme tietosuojalainsäädäntöä täysimääräisesti kaikessa henkilötietojen käsittelyssä, ja käsittelemme henkilötietoja erityisellä varovaisuudella. Näin toimimalla turvaamme asiakkaidemme sekä muiden rekisteröityjen henkilötietojen luottamuksellisuuden koko niiden elinkaaren ajan.

Tietosuojapolitiikkamme ohjaa kaikkea tietosuojaan liittyvää toimintaamme. Olemme kirjanneet tietosuojapolitiikkaamme tietosuojan pääperiaatteet, vastuut ja toimintatavat. Tietosuojapolitiikkaa täydentävät yhteiset tietosuojaohjeet sekä toimintokohtaiset käytännön työohjeet. Nämä ohjeet toimivat henkilötietojen käsittelyn tukena päivittäisessä työssämme. Lisäksi tietosuojatekemistämme aikatauluttaa tietosuojan vuosikello.

Tietosuojaorganisaatiossamme ylimpänä on Kojamon ylin johto, joka vastaa tietosuojasta. Käytännön tietosuojatyön johtaminen on vastuutettu erikseen nimetyille tietosuojan vastuuhenkilölle, ja liiketoimintayksiköt vastaavat oman yksikkönsä osalta tietosuojan käytännön toteuttamisesta. Tietosuojavastaava avustaa ja valvoo, että tietosuoja-vaatimukset toteutetaan asianmukaisesti. Operatiivinen tietosuojatyöryhmä käsittelee säännöllisesti koko Kojamon tietosuoja-asioita, minkä lisäksi liiketoimintayksiköjen omat tietosuojatyöryhmät käsittelevät kunkin liiketoimintayksikön omia tietosuoja-asioita. Avainroolissa tietosuojan ja henkilötietojen käsittelyn luottamuksellisuuden toteuttamisessa ovat kuitenkin kaikki kojamolaiset, jotka käsittelevät henkilötietoja ja vastaavat omalta osaltaan tietosuojan toteutumisesta työssään.

Olemme jatkaneet edelleen panostamista henkilöstömme tietosuojaosaamisen kehittämiseen ja ylläpitämiseen. Julkaisimme vuonna 2023 verkko-oppimisympäristösämme uuden tietosuojakoulutuksen, jossa oppiminen tapahtuu animoidussa kaupunkiympäristössä hyödyntäen pelillistämisen keinoja. Koulutus on tarkoitettu koko henkilöstöllemme, ja olemme koonneet siihen tietosuojan tärkeitä perusasioita. Koulutuksen osallistumisprosentti oli 100 %.

Tietoturva on olennainen osa tietosuojaaja, ja eritoten kumppaneidemme tietosuojan sekä tietoturvan asianmukaisen tason varmistaminen on ollut kuluneen vuoden painopisteitämme. Olemme edelleen kehittäneet kumppanivalintaprosessiamme tietosuoja- ja tietoturva-asioiden osalta, jotta voimme jatkossa varmistua siitä, että valikoimme kumppaneiksemme vain sellaisia tahoja, jotka toteuttavat tietosuoja-vaatimukset täysimääräisesti ja joiden käytössä on asianmukaiset tietoturvatimet. Päivitimme tänä vuonna myös tietosuoja- ja tietoturvasopimusohjelman.

Uudistimme henkilötietojen käsittelyprosessin dokumentoinnin edellisvuonna. Olemme dokumentoineet kaikki käsittelyprosessimme tarkasti ja tunnistaneeet käsittelyyn liittyvät riskit sekä ottaneet käyttöön toimenpiteet niiden mitigoimiseksi. Lisäksi tarvittavat käsittelyprosessit ohjautuvat edelleen tietosuojan vaikutustenarvioinnin, tiedonsiirron arvioinnin ja/tai tasapainotestien tekemisen prosessiin.

Tavoitteenamme on, että toiminnassamme ei satu yhtään henkilötietojen tietoturvaloukkausta, eikä meille tule lainkaan perusteltuja tietosuoja-aiheisia valituksia. Perustamme tavoitteemme ja pyrimme siihen erityisesti seuraavin toimenpitein:

- huolehdimme henkilöstömme tietosuoja- ja tietoturvaosaamisesta koulutuksin
- olemme laatineet henkilöstöllemme kattavat ohjeistukset henkilötietojen käsittelyn tueksi

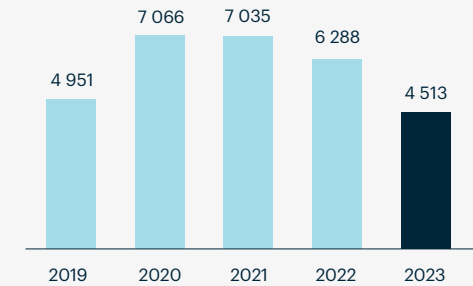
- tunnistamme ja mitigoimme henkilötietojen käsittelyyn liittyviä riskejä aktiivisesti arvioimalla ja dokumentoimalla kaikki henkilötietojen käsittelyn prosessimme
- olemme ottaneet käyttöön asianmukaiset tietoturvatimet, ja teemme jatkuvaa työtä niiden pitämiseksi ajan tasalla
- varmistumme myös kumppanien tietosuojan ja tietoturvan asianmukaisesta toteuttamisesta
- informoimme rekisteröityjä läpinäkyvästi heidän henkilötietojensa käsittelystä

Havaitimme toiminnassamme vuonna 2023 kolme henkilötietojen tietoturvaloukkausta, jotka olivat kaikki inhimillisistä virheistä johtuvia yksittäisiä tapauksia. Käsitelimme loukkaukset prosessimme mukaisesti EU:n yleisen tietosuojaasetuksen vaatimalla tavalla. Emme vastaanottaneet yhtäkään perustelluksi todettua asiakkaan tai muun rekisteröidyn tekemää henkilötietojen käsittelyyn liittyvää valitusta taikka tietosuoja-valtuutetun rekisteröidyn valitukseen perustuvaa selvityspyyntöä.

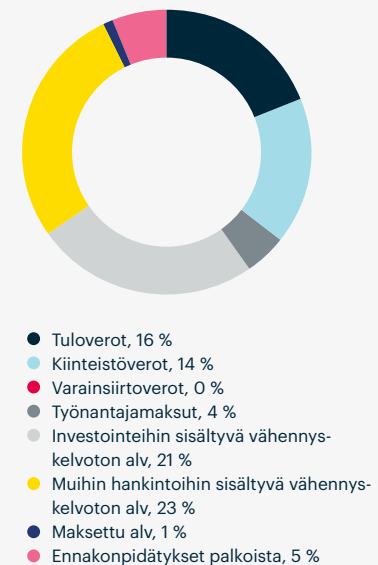
Edistämme kestävä arvonluontia

Kannattavan ja kilpailukykyisen toiminnan ansiosta olemme tuottava sijoituskohde, merkittävä työnantaja, luotettava kumppani sekä hyvä yritysansalainen. Olemme edelleen investoineet päättäneen vuoden aikana, ja bruttoinvestointimme olivat 190,7 miljoonaa euroa. Työllistävä vaikutuksemme on merkittävä, kun oman toimintamme lisäksi huomioidaan rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuudet. Laskemme työllistämisaikutuksen jokaiselle hankkeellemme, ja kokonaisuudessaan välillinen työllistämisaikutuksemme vuonna 2023 oli 4 513 henkilötyövuotta. Merkittävänä veronmaksajana osallistumme yhteiskunnan kehittämiseen. Kaikki toimintamme keskittyy Suomeen, jonne maksamme myös kaikki veromme. Kuvaamme verojalanjäljessämme kaikki toiminnastamme yhteiskunnalle kertyvät verotulot ja veroluonteiset maksut. Näihin kuuluvat maksamamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset henkilöstömme palkoista.

Välillinen työllistämisaikutus (henkilötyövuosia)



Konsernin verojalanjälki (%)



Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet

Kojamo Oyj raportoi vastuullisuudestaan osana vuoden 2023 vuosikertomusta. Raportti kertoo vuoden 2023 vastuullisuustyön edistymisestä ja tuloksista. Kojamon vuosikertomuksen vastuullisuusosio raportoidaan Global Reporting Initiativen (GRI) standardeihin viitaten 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 vastuullisuuden tunnuslukutaulukossa että GRI-indeksissä raportin sivuilla 62–71 ja 75–81.

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

Raportoinnin laajuus ja olennaisuus

Vuosikertomus sisältää Kojamon taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun keskeisimmät osa-alueet ja näihin liittyvän toiminnan raportointikaudelta 1.1.–31.12.2023. Kojamon vastuullisuusraportointikausi on sama kuin Kojamon taloudellisessa raportoinnissa. Tiedot on pääsääntöisesti julkaistu vuodelta 2023. Lisäksi tietoja on julkaistu vuosilta 2019–2022, 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) ja 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 29–58.

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

Vuoden 2023 vuosikertomuksen julkaisupäivä on 6.3.2024.

Raportoinnin kattavuus ja rajaukset

Kojamon vastuullisuusraportointi kattaa kaikki Kojamon vuokratkäytössä olevat sijoituskiinteistöt, 40 619 (39 231) asuntoa vuoden 2023 lopussa. Tämä vastaa 100 % Kojamon omistamasta käytössä olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Kojamolla on kiinteistöjen yhteydessä myös liiketiloja, jotka on sisällytetty raportointiin. Liiketilojen lukumäärä oli 757 (746) kappaletta vuoden 2023 lopussa. Kojamo omistaa 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 kiinteistötyypin 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 31.12.2023 omistuksessa olleet sijoituskiinteistöt, jos ei toisin mainita.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat energiankulutuksen, vedenkulutuksen, hiilidioksidipäästöt sekä jätehuollon. Kojamo laajensi ympäristövastuun tunnuslukujen raportointia vuodesta 2020 alkaen, joten osa tunnusluvuista on saatavilla vain vuosilta 2020–2023.

Tunnusluvut raportoidaan pääsääntöisesti sekä kaikista kiinteistöistä että vertailukelpoisista kiinteistöistä.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat ennen 31.12.2023 valmistuneet tai hankitut kiinteistöt. Uudisrakentamisen ja peruskorjausrakentamisen tunnusluvut on laskettu mukaan hankkeiden valmistumisesta alkaen.

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

Vertailukelpoisen kiinteistökannan (Like-for-Like) kulutukset raportoidaan kahden vuoden ajalta koskien niitä kohteita, joilta löytyy kahden vuoden ajalta vertailukelpoisia tietoja. Näin ollen esimerkiksi kohteet, jotka on omistettu alle kaksi

vuotta tai joihin on kohdistunut olennainen peruskorjaus, eivät ole mukana kyseisessä tarkastelussa.

Kojamon pääkonttorin toimitilojen energiankulutukset raportoidaan erikseen. 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 767 (744) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 684 kiinteistöä, 89 % sijoituskiinteistöistä.

Kiinteistöistä 91 (92) % on lämmitysenergian etäluennan piirissä. Kiinteistöistä 100 (100) % on sähkön etäluennan piirissä.

Lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutustiedot saadaan pääosin energialaitoksilta digitaalisesti, ja ne 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.

Maalämpökohteista mitataan vain ostoenergian kulutus, antoenergiaan ei ole olemassa mittauksia.

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

Olemme esittäneet koko kantamme voimassa olevien energiatodistusten energialuokat energiatodistustyypeittäin sivulla 71. Energiatodistustyyppit perustuvat lainsäädäntöön.

Vesi

Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat 767 (744) kiinteistöä, 100 (100) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 684 kiinteistöä, 89 % 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 (97) % 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 90,4 (96,7) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä, kehityshankkeista (Metropolia-kiinteistöt) ja omassa omistuksessa olevista toimistotiloista.

Alueelliset jätehuoltoyhtiöt vastaavat Kojamon kiinteistöjen jätehuollosta. Jätteisiin liittyvät tunnusluvut perustuvat jätehuoltoyhtiöiden toimittamiin jätteajaekohtaisiin tietoihin ja jätemääriin.

Hiilidioksidipäästöt

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

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

Kiinteistöjen Scope 1- ja Scope 2 -tunnusluvut kattavat 767 (744) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 684 kiinteistöä, 89 % sijoituskiinteistöistä. Veden puhdistuksen ja jakelun osalta Scope 3 -päästö kattaa 767 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Päästölaskenta kattaa sekä markkinaperusteisen että paikkaperusteisen 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 2023 osalta ja vaikuttaa näin osaltaan päästöjen väheneemiseen. Lämmön ja sähkön kertoimet on kerätty vuoden 2023 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 71 (80) autoa. Veden päästöjen laskennassa on käytetty kerrointa 0,69 kg CO₂e/m³, joka ottaa huomioon veden pumppaamisen ennen kiinteistöön tuloa ja jäteveden käsittelyn.

Kokonaiskasvihuonepäästöt vuonna 2023 olivat 43 612 (39 092) t CO₂e. Päästöt kasvoivat 4 520 t CO₂e. Merkittävä päästöjen kasvu aiheutui pääosin Suomen (location based) päästökertoimen kasvamisesta.

GHG-protokollan mukaiset päästölähteet on rajattu operatiivisen kontrollin perusteella.

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

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

Raportoinnin varmennus

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvät keskeiset suomenkieliset energia-, päästö-, vesi- ja jätetiedot 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 62–81. Varmennusraportti löytyy vuosikertomuksen sivulta 82.

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 31.12.2023	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot	
Tilavuus (lämmitetty) (m³)	10 252 127	9 847 290	9 602 255	9 241 914				Kaikista kohteista ei ole saatavilla lämmitettyjä neliöitä	
Asuntopinta-ala (m²)	2 143 029	2 084 766	1 992 449	1 925 696					
Asuntomäärä (kpl)	40 619	39 231	36 897	35 802	35 272				
Kiinteistöjen määrä (kpl)	770	744							
Lämmityksen olosuhdeseurannan ja lämmityksen optimoinnin kattavuus	77 %	73 %							
Tekoälöpohjaisen asuntojen lämpötilasovelluksen kattavuus (%)	65 %	73 %							

Energia	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot	
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/m³)	35,3	35,3	37,7	35,6	40,4	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 %	100 %						Osuus kohteista, joiden suunnittelu on alkanut 2021 tai sen jälkeen	
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku ≤ 80 (%)	100 %	100 %	100 %						
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot joiden suunnittelu alkanut ennen 2021 ja joiden E-luku ≤ 82 (%)	91 %	88 %	100 %	100 %					
Valmistuneet oman tonttivarannon asunnot vuodesta 2016 alkaen, joiden E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin asetettu raja-arvo (%)	85 %	84 %	82 %	82 %				Asetettu raja-arvo on 82, jos kyseessä on 2018 energiatodistustyyppi, ja 116, jos kyseessä on 2013 energiatodistustyyppi.	
Energian kokonaiskulutus (GWh)	361,6	347,3	361,7	328,7	346		DH&C-Abs	Kokonaisenergia sisältää kiinteistö-sähkön ja absoluuttisen lämmityksen. Käytetystä lämmitysenergiasta 99,5% tulee kaukolämmöstä.	
Energian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	321,1	332,9	353,4	309,4	316,7		DH&C-Abs		
Omien toimistojen energian kokonaiskulutus (GWh)	1,5	1,5	1,6	1,7			DH&C-Abs	Aluetoimistoista raportoidaan vain pääkonttorin energian kokonaiskulutus.	

Energia	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Uusiutuvan energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	18,9 %	21,9 %	20,9 %	20,6 %			DH&C-Abs	Maalämpökohteista mitataan vain ostoenergian kulutus, antoenergiaan ei ole olemassa mittauksia.
Uusiutuvan energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	21,7 %	10,7 %	10,6 %	10,7 %			DH&C-Abs	Uusiutuvan energian osuus energia-lähteittäin: tuulivoima 0 %, aurinkovoima 0,07 %, maalämpö 0 %
Hiilineutraalin energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	31,7 %						DH&C-Abs	Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Hiilineutraalin energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	21,7 %						DH&C-Abs	Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	315,1	303,8	320,4	278,8	303,2	302-1	DH&C-Abs	
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus, normeerattu (GWh)	315,7	318,7	318,8	331	322,7		DH&C-Abs	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	281,9	292,4	314,6	270,7	279	302-1	DH&C-LfL	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like, normeerattu (GWh)	282,4	306,8	313,1	311,1				
Lämpöindeksi, normeerattu (kWh/rm ³)	30,8	32,4	33,4	34,6	35,8		Energy-Int	
Lämpöindeksi, Like-for-Like, normeerattu (kWh/rm ³)	32,1	34,0	34,1	35,1	36,4		Energy-Int	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	46,4	43,4	41,4	40,1	42,8	302-1	Elec-Abs	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	39,3	40,5	40,4	38,7	37,7	302-1	Elec-LfL	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm ³)	4,5	4,4	4,3	4,3	4,6	302-3	Energy-Int	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus, Like-for-Like, (kWh/rm ³)	4,5	4,5	4,4	4,4	4,6	302-3		
Uusiutuvan sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta (%)	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %			
Polttoaineiden kokonaiskulutus (GWh)	0	0	0	0		302-1	Fuels-Abs	
Polttoaineiden kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	0	0	0	0		302-1	Fuels-LfL	
Sertifikaatit, vapaaehtoiset (% kiinteistöistä)	2 %	2 %	0 %	0 %			Cert-Tot	BREAM-sertifikaatit. Laskettu käyvästä arvosta.
Sertifikaatit, lakisääteiset (% kiinteistöistä)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %			Kiinteistöjen energiatodistukset
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

Vesi	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Veden kokonaiskulutus (milj. m ³)	3,4	3,3	3,3	3,4	3,1	303-3	Water-Abs	
Veden kokonaiskulutus, Like-for-Like (milj. m ³)	3,0	3,2	3,2	3,3	2,8		Water-LfL	
Veden ominaiskulutus (l/m ³)	330	339	342	365	343		Water-Int	
Veden ominaiskulutus, Like-for-like (l/m ³)	345	352	350	369	347	303-1	Water-LfL	
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

Hiihijalanjälki	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
CO ₂ -päästöt, scope 1 (t CO ₂ e)	0	0	0	0	0	305-1	GHG-Dir-Abs	Ei fossiilisen energian tuotantoa
CO ₂ -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO ₂ e)	33 304	38 695	42 671	50 881	53 896	305-2	GHG-Indir-Abs	Vertailtavuuden vuoksi käytetty normeerattuja lukuja.
CO ₂ -päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen (t CO ₂ e)	38 197	36 454	54 626	54 730	58 925		GHG-Indir-Abs	
CO ₂ -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	28 302	36 915	41 649	51 377	53 994		GHG-Indir-Abs	
CO ₂ -päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	33 985	34 975	53 823	55 401	58 926		GHG-Indir-Abs	
CO ₂ -päästöt, scope 3 (t CO ₂ e)	5 415	2 638	2 556	2 613				Scope 3 päästöt sisältävät kiinteistö-kannan vedenkulutuksen lämmityksestä aiheutuvat päästöt (2 338 t CO ₂ e), yhtiön liikennöt (18 t CO ₂ e) sekä leasing autot (3 059t CO ₂ e)
Kokonaiskasvihuonepäästöt, scope 1, 2, 3 (t CO ₂ e)	43 612	39 092	57 182	57 343				Sisältää sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt
Kokonaiskasvihuonepäästöt, scope 1, 2, 3 (t CO ₂ e) muutos	4 520	-18 090	-161					
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen (kg CO ₂ e/m ³)	3,7							Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, scope 1 ja 2, markkinaperusteinen (kg CO ₂ e/m ³)	3,2	3,9	4,4	5,5	6,9	305-4	GHG-Int	
CO ₂ -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO ₂ e) / asunnot vuoden lopussa	0,824	0,992	1,095	1,436	1,537			
Kojamo on tarkentanut hiilidioksidipäästöjen osalta laskentatapaansa, mistä syystä kaikki vertailuluvut eivät ole saatavilla.								
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

Jätteet	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Jätteiden kokonaismäärä (t)	14 859	16 596	17 196	15 386	13 709	306-2	Waste-Abs	
Sekajäte	9 727	10 100	9 563	8 335	7 899			Vuoden 2023 osalta sekajäte sisältää energiajätteen
Biojäte	1 731	1 840	1 986	1 710	1 510			
Energiajäte	0	607	146	1 321	975			Vuodelta 2023 osalta energiajäte sisältyy sekajätteeseen
Materiaalihyötykäyttävä jäte	3 109	3 562	4 689	4 011	3 313			Muovi, kartonki, keräyspaperi, lasi ja metalli
Vaarallinen jäte	0	0	0	9	12			
Jätteiden kierrätysaste (%)	33	33	38	37	35			Sisältää biojätteen sekä materiaali-hyötykäyttävän jätteen
Jätteet per asunto (kg/asunto)	406	424	438	430	389			
Jätteiden kokonaismäärä, Like-for-Like (t)	13 525						Waste-LfL	Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa								

Henkilöstövastuun tunnuslukuja								
Perustietoja henkilöstöstä	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilöstö yhteensä	288	304	325	317	296		2-7	
Johtoryhmä yhteensä	4	6	6					
Työsuhteen tyyppi (toistaiseksi voimassaolevat / määräaikaiset)	271/17	270/34	284/41	282/ 35	267 / 29			
Työsuhteen keskimääräinen pituus (vuotta)	9,3	9,3	9,4	9,3				
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %)	27/9 %	36/12 %	24/8 %	31 (11 %)	33 (12 %)		401-1 Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
Hallintoelimet							102-22	Gov-Board
Hallitus yhteensä	7	7	7				102-22	Gov-Board
Palkitsemisvaliokunta yhteensä	3	3	3				102-22	Gov-Board
Tarkastusvaliokunta yhteensä	4	4	4				102-22	Gov-Board
Hallituksen jäsenten keskimääräinen toimikausi	3,7	5,9	5,4				102-22	Gov-Board
Riippumattomien hallituksen jäsenten määrä	7	7	7				102-22	Gov-Board
Riippumattomuus yhtiöstä	7	7	7				102-22	Gov-Board
Riippumattomuus merkittävistä osakkeenomistajista	7	7	7				102-22	Gov-Board
Uusi henkilöstö iän mukaan (kokonaismäärä ja %)							401-1	Emp-Turnover Vakituudesta henkilöstöstä
alle 20	0	0	0	0				
20–25	3 (11 %)	2 (6 %)	1 (4 %)	1 (3 %)				
26–30	5 (19 %)	7 (19 %)	2 (8 %)	7 (23 %)				
31–35	5 (19%)	6 (17 %)	4 (17 %)	5 (16 %)				
36–40	3 (11 %)	11 (31 %)	7 (29 %)	6 (20 %)				
41–45	6 (22 %)	5 (14 %)	2 (8 %)	6 (20 %)				
46–50	4 (15 %)	4 (11 %)	4 (17 %)	2 (6 %)				
51–55	1 (4 %)	1 (3 %)	4 (17 %)	2 (6 %)				
56–60	0	0	0	2 (6 %)				
yli 60	0	0	0	0				
Uusi henkilöstö sukupuolen mukaan (kokonaismäärä ja %-osuus)								Diversity-Emp Vakituudesta henkilöstöstä
Naiset	18 (67 %)	21 (58 %)	12/50 %	14 (45 %)				Diversity-Emp
Miehet	9 (33 %)	15 (42 %)	12/50 %	17 (55 %)				Diversity-Emp
Vaihtuvuus (%)	10,9	17,2	10,9	9,8	14,6		401-1	Emp-Turnover Vakituudesta henkilöstöstä
Uudet työntekijät (kpl)	27							Emp-Turnover Vakituudesta henkilöstöstä
Poistuneet työntekijät (kpl)	32							Emp-Turnover Vakituudesta henkilöstöstä
Vaihtuvuus (kokonaismäärä)	59							Emp-Turnover Vakituudesta henkilöstöstä

Perustietoja henkilöstöstä	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot	
Vaihtuvuus iän mukaan (%)							401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
alle 20	0	0	0	0					
20–25	21,4	5,6	50,0	10					
26–30	16,1	17,5	13,3	16,1					
31–35	8,8	22,6	17,2	10,5					
36–40	6,6	26,1	15,6	8,7					
41–45	12,2	14,6	8,3	11,8					
46–50	22,2	20,0	13,8	6,9					
51–55	6,7	9,7	8,1	4,3					
56–60	8,6	1,6	3,8	5,8					
yli 60	6,1	11,3	5,6	15,0					
Vaihtuvuus sukupuolen mukaan (%)								Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
Naiset	12,4	16,8	9,5	8,8					
Miehet	8,6	17,9	13,0	11,2					
Sukupuolten välinen palkkaero (Hay-ryhmittäin)							405-2	Diversity-Pay	
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	91	96	93	95				Diversity-Pay	Naisten keskiarvopalkka miesten keskiarvopalkasta (%)
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	95	95	91	95				Diversity-Pay	
Hay 14-15 (asiantuntijat)	100	98	97	96				Diversity-Pay	
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	100	100	102	105				Diversity-Pay	
Sukupuolijakauma % Hay-ryhmittäin (naiset/miehet)								Diversity-Emp	
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	43 / 57	50 / 50	38 / 62	48 / 52				Diversity-Emp	
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	39 / 61	38 / 62	44 / 56	43 / 57				Diversity-Emp	
Hay 14-15 (asiantuntijat)	56 / 44	52 / 48	43 / 58	53 / 47				Diversity-Emp	
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	89 / 11	88 / 12	86 / 14	89 / 11				Diversity-Emp	

Henkilöstön jakautuminen	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Sukupuolijakauma, naisia / miehiä (%)							405-1	Diversity-Emp
Koko henkilöstö	60 / 40	60 / 40	61 / 39	61 / 39	63 / 37		405-1	Diversity-Emp
Esihenkilöt	44 / 56	48 / 52	45 / 55	46 / 54	54 / 46		405-1	Diversity-Emp
Johtoryhmä	0 / 100	50 / 50	50 / 50	50 / 50	40 / 60		405-1	Diversity-Emp
Hallitus	43 / 57	29 / 71	43 / 57	43 / 57	43 / 57		405-1	Diversity-Emp
Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin (%)								Jakauma päivitetty vuoden 2023 vuosikertomukseen ja historialuvut muutettu vastaamaan uutta jakaumaa.
Asuminen	54	56	57	54	55			
Omistaminen ja sijoittaminen	13	14	13	14	14			
Muut	33	30	30	31	31			

Henkilöstön ikäjakauma, %	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
alle 20	0	0	0	0	0			
20–25	6	6	1	6	10			
26–30	10	13	11	13	9			
31–35	12	10	11	12	14			
36–40	14	15	16	13	10			
41–45	16	13	15	13	13			
46–50	9	10	10	11	10			
51–55	10	12	13	11	13			
56–60	10	10	14	14	15			
yli 60	12	10	10	7	7			

Henkilöstön keski-ikä	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Keski-ikä (vakituinen henkilöstö)	45	45	45	45				
Keski-ikä (kaikki)	44	43	43	43				

Henkilöstön maantieteellinen jakauma, %	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Helsinki	78	77	78	77	74			
Hämeenlinna	1	1	1	2	2			
Jyväskylä	3	3	3	3	2			
Kuopio	2	2	2	2	3			
Lahti	3	3	2	3	3			
Lappeenranta	0	0	0	0	1			
Oulu	4	4	4	4	4			
Rovaniemi	0	0	0	0	0			
Tampere	8	7	7	7	7			
Turku	2	3	2	2	3			

Työtyytyväisyys ja osaamisen kehittäminen	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilöstötyytyväisyysindeksi, Kojamo / verrokkiryhmä (%)	N/A	3,96/5	4,09/5	75/68	75 / 68			Vuonna 2023 ei toteutettu henkilöstö-tutkimusta
Henkilöstön suositteluhaluus (eNPS)	82	16	48					Vuoden 2023 luku perustuu uuden työntekijän kyselyiden tulokseen koko vuodelta. Henkilöstötyytyväisyys-tutkimusta ei toteutettu 2023. Vuoden 2023 luku ei ole vertailu-kelpoinen aiempiin vuosiin.
Kehityskeskustelujen kattavuus (% henkilöstöstä)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	404-3	Emp-Dev	
Keskimääräiset koulutustunnit per henkilö	9h 28min	7h 57 min	8 h 58 min	10h 20min	12h 24 min	404-1	Emp-Training	Koulutustunnit vuodessa yhteensä jaettuna vuoden keskimääräisellä henkilöstömäärällä
Henkilöstön koulutus yhtiön liiketoimintaperiaatteisiin (%) vuoden aikana	99 %	91 %	87 %				Emp-Training	

Työterveys ja turvallisuus	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Työtapaturmat	8	6	6	6	12	403-9	H&S-Emp	
Tapaturmataajuus	0,001465	0,001129	0,001054	0,001036		403-9	H&S-Emp	Tapaturmat jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Tapaturmataajuus (LTIF)	14,65	11,29	10,54	10,36		403-9	H&S-Emp	Työtapaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä, kertaa miljoonalla
Tapaturmataajuus työmatkat (LTIF)	5,495							Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Tapaturmataajuus työpaikka (LTIF)	9,159							Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Tapaturmista aiheutuneet poissaolot (%)	0,001	0,01	0,01	0,04			H&S-Emp	Työtapaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Ammattitaudit	0	0	0	0	0	403-2	H&S-Emp	

Työterveys ja turvallisuus	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Sairauspoissaolot (%)	2,31	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 turvallisuusarvioinnit, määrä ja %	638 kpl / 83 %	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	0		416-2	H&S-Comp	Lukumäärä
Työolosuhdemittari (TR-mittari) Kojamon rakennustyömailla	96,08	95,91	95,3	94,4	93,7		H&S-Asset	

Osa tiedoista raportoidaan ensimmäistä kertaa vuodelta 2020, joten vertailulukuja ei ole saatavilla.

Asiakasvastuun tunnuslukuja								
Asiakastyytyväisyys	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Nettosuositteluindeksi (NPS)	50	45	20	36	34			Laskentatapa on muuttunut vuonna 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumaa aiemmille vuosille ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.
Digitaalinen nettosuositteluindeksi (DNPS)	61	60	64	63				
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Viestintä ja diversiteetin huomiointi	4,0	3,9						
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Ympäristövastuu ja kuluttaminen	3,8	3,7						
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Turvallisuus ja viihtyvyys	3,7	3,7						
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Palvelut edistämässä vastuullisuutta	3,7	3,6						

Tietosuoja	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilötietojen tarkastus-, oikaisu- ja poistopyynnöt								
- tarkastuspyynnöt	2	1	5	6	6			
- oikaisupyynnöt	0	0	0	0	1			
- poistopyynnöt	6	12	17	9	7			
- vastustamispyynnöt	0	0	0	0	4			
Kieltäytymiset automaattisesta päätöksenteosta	0	0	0	0	0			
Valvontaviranomaisten selvitys- ja tietopyynnöt	0	0	0	1	0	418-1		
Tietoturvaloukkausilmoitukset	2	3	0	0	0	418-1		

Tietosuoja	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Vakavat tietoturvapoikkeamat	0	0	0	0	0	418-1		
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt	4	0	0	0	0	418-1		
Auditoinnit	0	4	1	0	2			

Paikallisyhteisöt	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia (lukumäärä)	429	396	470	~500		413-2	Comty-Eng	Lumo-tiimien lukumäärä
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia (kattavuus kannasta)	56 %							Lumo-tiimien osuus kannasta

Taloudellisen vastuun tunnuslukuja								
Verot	2023	2020	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Konsernin verojalanjälki (%)							203-2	
Tuloverot (%)	16	17	18	17	22	203-2		
Kiinteistöverot (%)	14	12	11	11	12	203-2		
Varainsiirtoverot (%)	0	2	1	3	3	203-2		
Työnantajamaksut (%)	4	4	3	3	4	203-2		
Investointeihin sisältyvä vähennyskelvoton alv (%)	21	31	34	34	22	203-2		
Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskelvoton alv (%)	23	21	22	23	25	203-2		
Maksettu alv (%)	1	2	4	5	6	203-2		
Ennakonpidätykset palkoista (%)	5	6	6	6	6	203-2		
Verot ja veronluonteiset maksut yhteensä (M€)	85	95	n. 104	n. 101	n. 90	201-1		

Liiketoimintaperiaatteet	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-järjestelmään	0	0	0	0				

Korruption torjunta	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-järjestelmään	0	0	0	0	0			
Lahjontaan ja korruptioon liittyvät riskiarvioinnit	0	0	0	0	0	205-1		
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja toimenpiteet	0	0	0	0	0	205-3		

Taloudelliset vaikutukset	2023	2022	2021	2020	2019	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (M€)								201-1
Liikevaihto	442,2	413,3	391,7	383,9	375,3			201-1
Liikevoitto	-36,6	-442,5	1 333,7	446,3	1 081,9			201-1
Bruttoinvestoinnit	190,7	501,6	356,9	371,2	259,9			201-1
Investoinnit kasvukeskuksiin (%)	100	100	100	100				
Yhteisövero	16,5	17,3	18,9	16,7	19,9			201-1
Palkat ja palkkiot	18,8	17,8	16,4	17,3	16,4			201-1
Stipendit ja sponsorointi								
Lumo-stipendit (kpl)	50	50	150	150				
Lumo-sponsoroinnit (henkilömäärä)	6	8	7	7				
Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset								203-2
Väillinen työllistämisaikutus (henkilötyövuodet)	4 513	6 288	7 035	7 066	4 951			203-2

Energialuokat 31.12.2023								
E-2018			E-2013			ET		
Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus	Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus	Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus
A	8	0,6 %	B	1	0,6 %	A	4	57,1 %
B	101	7,9 %	C	87	53,0 %	C	2	28,6 %
C	75	5,8 %	D	28	17,1 %	D	1	14,3 %
D	406	31,6 %	E	30	18,3 %			
E	358	27,8 %	F	17	10,4 %			
F	327	25,4 %	G	1	0,6 %			
G	11	0,9 %						
Yhteensä	1 286	100,0 %	Yhteensä	164	100,0 %	Yhteensä	7	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 sekä Vastuullinen yrityskansalainen.

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuusaiheet	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"> Energiatehokkuus Vähähiilisyys Kiertotalous Asuinympäristön 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 hiilidioksidipäästöihin Nykyisen asutokannan kehityksestä ja uudisrakentamisesta (mm. rakennusmateriaalit) aiheutuvat hiilidioksidipäästöt Korjaus- ja ajanmukaistamistoiminnan vaikutukset energiatehokkuuden paranemiseen Älykaupunkien kehityksen edistäminen digitaalisuudella Ilmastonmuutoksen hillintä energiakulutusta tehostamalla ja hiilijalanjälkeä pienentämällä Kasvukeskuksiin kohdennettujen investointien vaikutukset asuinympäristön kestäväan kehitykseen Kestävän ja vähähiilisen kaupunkikehityksen edistäminen energiatehokkaisuun rakennuksiin keskittyvillä investoinneilla Uusiutuvan energian tuotannon lisäämiseen, puhtaan liikenteen edistämiseen tai jätetuollon kehitykseen keskittyvien hankkeiden vaikutukset Kiertotalouden toimintaedellytysten edistäminen kiinteistöissä sekä uudis- ja korjausrakentamisen että asumisen aikana Ilmastonmuutokseen liittyvien riskien mitigointi ja mahdollisuuksien hyödyntäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestäväan kehityksen tavoitteet Kiinteistöjen käytön hiilineutraalius 2030 mennessä -tavoite Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 WWF Green Office Due diligence Investointipäätökset Hiilineutraalin energian käytön tiekartta Vihreän rahoituksen viitekehys (Green Finance Framework) 	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistökannan hiilineutraaliustavoite vuoteen 2030 mennessä Nykyisen asutokannan päästövähennyskeinot: ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaojohtaminen tavoitteiden mukaisesti, erillisinvestoinnit maalämpöhybridijärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon sekä purkava uudis- ja täydennysrakentaminen Kiinteistösalkun energiatehokkuuden parantamistoimet Energiaoptimointiohjelmien käyttö asuntojen sisälämpötilan säätämiseksi todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisesti Kohteen 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 -prosesseja Omalle tonttimaalle rakennettavien uudishankkeiden toteuttaminen lähes nolla-energiaperiaatteiden mukaan Asuntoportfolion hiilineutraalin energian käytön tiekartta Energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmä liitettynä yli 96 %:iin kiinteistöistä Kiinteistöjen jätemäärän kehityksen seuraaminen Ilmastonmuutokseen liittyvien riskien käsittely osana riskienhallintaprosessia Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen raportointi Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen raportointi WWF Green Office -auditoinnit Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä Whistleblowing-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					
<p>Paikallisyhteisöt (413) Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (416)</p>	<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 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"> Hiilijalanjälkisesti 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-asiakaspalvelu, Lumo-isännöitsijät) 	<ul style="list-style-type: none"> Panostukset yhteiskäyttöiloihin Aktiivinen vastuullisuusviestintä asukkaille (mm. kierrätys ja energiansäästö) Monipuoliset jätteiden lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet Lumo-tiimit NPS-mittaus Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä Whistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka					
<p>Työllistäminen (401), Työterveys ja -turvallisuus (403), Koulutus (404), Monimuotoisuus ja tasa-arvo (405), Syrjimättömyys (406)</p>	<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 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 	<ul style="list-style-type: none"> Ammatillisen kehittymisen tukeminen ja osaamisen monipuolinen kehittäminen (mm. sisäinen rekrytointi, monipuoliset koulutukset ja kurssit) Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit Kattava työterveyshuolto Työnteon hybridimalli ja yhteisöllisyyteen panostaminen etätyöskentelyssä Vastuullinen työpaikka -kampanjaan osallistuminen Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan osallistuminen Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä Whistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuusaiheet	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				
<p>Lahjonnan ja korruption vastaisuus (205), Taloudelliset tulokset (201), Vero (207), Välilliset taloudelliset vaikutukset (203), Asiakkaiden yksityisyyden suoja (418)</p>	<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 Turvallisen työkuultuurin edistäminen Yhteiskunnallinen arvонуonti ja hyvinvoinnin lisääminen lasten ja nuorten liikkumisen tukemisen kautta 	<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 Tietoturvapolitiikka Tietosuojaperiaatteet ja -ohjeistukset Riskienhallinta Yhtiön hankintaohjeistus Lumo-sponsorointi ja -stipendiohjelma 	<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 Oma Virta-verkko-oppimisympäristö Henkilötietojen käsittelyyn liittyvät sisäiset prosessit ja hallintomalli Verojalanjäljen avaaminen Läpinäkyvä viestintä osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä
Vastuullisuusohjelman tukipilarit				
<p>Taloudelliset tulokset (201)</p>	<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

GRI-indeksi

GRI-standardien käyttöä koskeva lausunto:

Kojamo Oyj raportoi GRI-standardien vaatimuksia soveltaen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023.

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö					
2-1	Organisaation perustiedot			Avainluvut 2023, Kojamo lyhyesti, Vuoden kohokohtia, Kojamon arvonaluontimalli, Vuosikertomuksen takakansi	Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestys on saatavilla verkkosivuillamme →
2-2	Kestävyyseraportoinnin kattamat yksiköt			Raportointiperiaatteet	
2-3	Raportointikausi, julkaisu tiheys 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 arvonaluontimalli, Vastuullinen yritys kansallinen	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. Väiläinen työllistävyysvaikutuksemme on merkittävä ja raportoimme siitä osana vastuullisuustavoitteitamme. Kojamo ei kontrolloi suoraan kumppaniverkostonsa työntekijöitä.
2-9	Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano		Gov-Board	Tilinpäätös: Hallinto, s. 17, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 2–9	
2-10	Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta		Gov-Selec	Tilinpäätös: Hallinto, s. 17, 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. 18	
2-13	Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet, Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 22	
2-14	Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
2-15	Eturistiriitojen välttäminen		Gov-Col	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 5, 10–12	
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 ja tunnustukset, Vastuullinen yrityskansalainen, Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
2-24	Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön			Vastuullinen yrityskansalainen, Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
2-25	Prosessit negatiivisten vaikutusten välttämiseksi			Vastuullinen yrityskansalainen	
2-26	Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittamiseen			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Vastuullinen yrityskansalainen	
2-27	Lakien ja säädösten noudattaminen				Vuoden 2023 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			Vastuullisuusohjelma: systemaattista vastuullisuustyötä	Olennaisten aiheiden määrittelyn prosessi ja olennaisuusanalyysiin osallistuneet sidosryhmät on kuvattu tarkemmin verkkosivuillamme →
3-2	Lista olennaisista aiheista			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	

Tunnus	Reportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
GRI 200: Taloudellisen vastuun standardit					
Taloudelliset tulokset					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 201			Olellaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen			Kojamon arvontuontimalli, Vastuullisuuden tunnusluvut	
201-2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet			Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	
Välilliset taloudelliset tulokset					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 203				
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset			Arvontuontimalli, Vastuullinen yritysksalainen, Vastuullisuuden tunnusluvut	Raportoimme välillisestä työllistämisaikutuksesta.
Lahjonnan ja korruption vastaisuus					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 205			Olellaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
205-1	Korruptioon liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneet liiketoimintayksiköt			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista asioista annettava selvitys, s. 25–28, Selvitys hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä, s. 10–12	Arvioitu osana yhtiön riskienarvointiprosessia.
205-3	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	
Vero					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 300			Olellaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
207-1	Veroasioiden toimintaperiaatteet			Tilinpäätös, Liite 5, Tuloverot, s. 61, Vastuullinen yritysksalainen	
207-2	Veroihin liittyvä sisäinen valvonta			Selvitys hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä, s. 10	
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.
207-4	Maksetut verot			Vastuullisuuden tunnusluvut, Vastuullinen yritysksalainen	Raportoitu vain osittain. Kojamolla on toimintaa vain Suomessa.

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	Aurinkovoimaloiden ylijäämätuotantoa ja sähköverkkoon myytyä vähäistä energiaosuutta ei ole huomioitu.
302-3	Energiaintensiteetti	kyllä	Energy-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	Energiaintensiteetti laskettu toteutuneen normeeratun lämmitysenergian ja sähköenergian summana.
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	
303-3	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 kasvihuonekaasupäästöt (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 2022. Lukema sisältää ulkoiset muutokset.
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			Kestävien kaupunkien rakentaja, Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
306-3	Syntyneiden jätteiden määrä		Waste-Abs, Waste-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	Vaarallista jätejätettä ei kerätä kiinteistöillä.
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 2023 aikana emme saaneet ilmoituksia whistleblowing-kanavaan.
Paikallisyhteisöt					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 413			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
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			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
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	

Riippumattoman varmentajan varmennusraportti Kojamo Oy:n johdolle

Olemme Kojamo Oyj:n (0116336-2) (jäljempänä "Kojamo") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Kojamon Vuosikertomuksessa 2023 esitetyt tietyt vastuullisuuden tunnusluvut (jäljempänä "Tietyt vastuullisuustiedot") 31.12.2023 päättyneeltä vuodelta.

Tietyt Vastuullisuustiedot pitävät sisällään seuraavat tunnusluvut:

- Energia: GRI 302-1, GRI 302-3, Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu on alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku on ≤ 80 (%), Hiilijalanjälki (tCO₂e/asunto)
- Vesi ja päästöt veteen: GRI 303-1, GRI 303-3
- Päästöt: GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5
- Jätteet: GRI 306-1, GRI 306-2, GRI 306-3
- Henkilöstö: GRI 2-7
- Työllistäminen: GRI 401-1

Johdon velvollisuudet

Kojamon johto vastaa Tiettyjen Vastuullisuustietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli yhtiön raportointiohjeiden mukaisesti ja 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 Tiettyissä vastuullisuustiedoissa olennaista virheellisyttä. Valittujen varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisesta virheellisyydestä. Uskomme, että hankkimamme evidenssi on riittävää ja asianmukaista rajoitetun varmuuden johtopäätöksellemme.

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomesa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa, ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt Tietyt 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 vastavia 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 Tietyt 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 rajoitetun varmennustoimeksiannon kohteena olleet Tietyt Vastuullisuustiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan laadittu yhtiön raportointiohjeiden mukaisesti ja GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeistoon viitaten.

Helsinki, 6. maaliskuuta 2024
KPMG Oy Ab

Petri Kettunen
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