

Vuosikertomus

2021

Asunto yhtymä

Jaakko Niskanen ja Erik Selin

Arvot

Joo Kodit

Kestävyys

Asuntoyhtymä lukuina

Asuntosalkku

Uusia kohteita

Elämisen edelläkävijä



Asuntoyhtymän toimitusjohtaja **Jaakko Niskanen** ja hallituksen puheenjohtaja **Erik Selin** ovat toimineet työparina yrityksen perustamisesta 2017 alkaen.

Jaakko ja Erik tapasivat tammikuun alussa vastavalmistuneella Kauniaisten toimistollamme yrityksen viisivuotispäivän kunniaksi.

Nautitaan elämästä kokonaisuutena

Jaakko Niskanen
Toimitusjohtaja

Vuotta 2021 leimasi edelleen koronaviruksen ja sen varianttien aiheuttama epävarmuus. Suomessa koronan vaikutukset ovat kuitenkin näkyneet asuntojen vuokrauksessa varsin rajallisesti. Suurimmat kaupungit ovat edelleen kasvaneet ja kehittyneet. Kuluttajapuolella epävarmuus on saanut asiakkaamme käyttäytymään hieman harkitsevammin verrattuna tavanomaiseen markkinaympäristöön.

Kokonaisuudessaan Asuntoyhtymällä oli todella onnistunut vuosi. Valmiiden vuokra-asuntojemme määrä kasvoi 2 748 asunnosta 4 146 asuntoon, ja kiinteistöportfoliomme markkina-arvo nousi 596,7 miljoonaan euroon. Odotamme vuodesta 2022 aktiivista ja arvioimmekin kiinteistöjemme arvon ylittävän miljardin euron rajan kuluvaan vuoden aikana.

Haluamme jatkuvasti kehittää toimintaamme entistä paremmaksi. Samalla, kun olemme kasvattaneet kiinteistöjemme määrää ja kehittäneet palveluitamme, olemme saaneet mukaan ilahduttavan monta uutta työntekijää. Kirjoittaessani tätä meitä on jo 50 henkeä. Koska ulkoistamisen sijaan haluamme tuottaa mahdollisimman suuren osan palveluistamme itse, uskon meitä pian olevan noin 75.

Vuoden 2022 alussa tehdyn henkilöstötutkimuksemme tulokset kertovat, että

panostuksemme työhyvinvointiin on kantanut hedelmää. Asuntoyhtymän eNPS-arvosana, joka mittaa henkilöstön halukkuutta suositella työpaikkaansa muille, oli 94. Se on alamme kärkitulos ja harvinaislaatuinen saavutus laajemminkin tarkasteltuna.

Vuosi 2021 muistetaan myös uuden Joo Kodit -vuokra-asuntobrändimme lanseerauksesta. Joo on elämäntapa, joka nojautuu huolettomaan ja helppoon asumiseen, huolimatta jokapäiväisistä huolenaiheista ja haasteista, joita me kaikki kohtaamme. Joo-brändi on otettu ilolla vastaan, ja odotammekin innolla, miten pystymme kehittämään kiinteistöalaa, asumista ja elämistä ylipäätään. Yksi konkreettinen uudistus on Joo+, joka tarjoaa asukkaille mahdollisuuden vuokrata kotinsa täysin kalustettuna. Joo lanseeraa tällaisen palvelun ensimmäisenä suurista kotimaisista asuntovuokrausyhtiöistä.

Lopuksi haluaisin sanoa, että on erityisen tärkeää muistaa nauttia arjesta ja elämästä kokonaisuutena. Meidän työpaikallamme on erityinen Joo-ilmapiiiri, ja haluamme ehdottomasti säilyttää sen! Haluan ilmaista lämpimät kiitokseni koko henkilökunnallemme. Me yhdessä teemme Joo:n ja sen inspiroivan ajen, jota saamme elää. Lisäksi kiitos yhteistyökumppaneille ja tietysti asiakkaillemme, joiden kanssa saamme yhdessä kehittää parempaa arkea.

Balderin ja Asuntoyhtymän vuosi 2021

Erik Selin
Asuntoyhtymä, hallituksen puheenjohtaja
Fastighets AB Balder, toimitusjohtaja

Päättynyt vuosi oli monin tavoin poikkeuksellinen. Balderin toiminnan kannalta se oli kuitenkin kokonaisuutena tarkasteltuna hyvä.

Balderin ja Asuntoyhtymän ensisijainen pitkän aikavälin taloudellinen tavoite on kasvattaa vuokratuloja sekä operatiivista tehokkuutta ja tulosta. Tämä edellyttää järkeviä investointeja ja kiinteistöomaisuuden tehokasta hallinnointia.

Asuntoyhtymä on vuonna 2021 kasvanut merkittävästi, kannattavuutensa säilyttäen. Vuoden 2022 päättyessä tulemme olemaan Suomen kolmanneksi suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö. Uuden vuokraustoiminnan brändimme, Joo Kotien, tulevaisuus näyttää myös valoisalta, ja olen siitä innoissani! Joo Kodit tulee lähivuosina olemaan alansa suurimpia toimijoita.

Uskoni tulevaisuuteen on vahva ja luotan hyvien sijoitusmahdollisuuksien löytymiseen myös jatkossa. Jatkuva kehittyminen kaikessa toiminnassamme on yhtä tärkeää kuin ennenkin. Omasta ja Balderin puolesta haluan esittää lämpimät kiitokset koko Asuntoyhtymän henkilökunnalle. Tästä on hyvä jatkaa!

Vuoden aikana istuimme monta kertaa pohtimaan yhdessä: Miksi teemme työtämme? Millaisia arvoja haluamme vaalia?



Asuntoyhtymän arvot

Kunnioitus

Pidämme lupauksemme ja kunnioitamme tehtyjä sopimuksia ja sitoumuksia. Hyvä maine on meille jatkossakin äärimmäisen tärkeä asia.

Kohtaamme jokaisen ystävällisesti, tasa-arvoisesti ja reilusti. Siitä syntyy myös Joo-palveluasenne – aito halu luoda huolettomuutta asukkaidemme elämään.

Jokaisella työntekijällä on vapaus tehdä työnsä omalla tavallaan, yhteisiä toimintatapoja kunnioittaen. Vapaus ja vastuu kulkevat käsi kädessä. Pidämme lupaukset ja pyrimme aina olemaan luottamuksen arvoisia.

Jatkuva kehittyminen ja kehittäminen

Jatkuva kehittyminen: Otamme vastuuta oman osaamisemme kehittämisestä. Pyydämme rohkeasti palautetta työstämme ja annamme sitä myös toisille.

Jatkuva kehittäminen: Asuntoyhtymä on elämisen edelläkävijä. Kokeilemme koko ajan uusia asioita ja kehitämme ratkaisuja, jotka palvelevat meitä, asiakkaitamme ja yhteiskuntaa myös vuosikymmenien päästä.

Yksinkertaisuus

Luomme asiakkaillemme ja kumppaneillemme helppokäyttöisiä palveluita. Emme monimutkaista asioita turhaan. Yritämme aina hahmottaa kokonaisuuden ja keskittyä olennaiseen.

Kestävyys

Oman elämän kestävyys: Teemme töitä intohimolla ja intensiivisesti, rakastaen sitä mitä teemme. On kuitenkin osattava erottaa myös työ ja vapaa-aika. Oikean tasapainon löytäminen työn ja muun elämän välillä on ensiarvoista.

Kestävä rakennuttaminen ja kiinteistönhallinta: Kehitämme toimintaa ekologisen kestävyysperiaatteiden mukaiseksi. Suunnittelemme pitkäikäisiä, toimivia ja haluttuja asumisratkaisuja.

Kestävä elämä Joo Kodissa: Vahvistamme asukkaiden välistä yhteisöllisyyttä. Teemme jätteen vähentämisestä, kierrättämisestä, liikkumisesta ja muista ekologisen elämän palasista helppoa.

Haluamme antaa jokaiselle asuntoyhtymäläiselle ja Joo Kotien asukkaalle mahdollisuuden tehdä sitä, mitä rakastaa.

Sanomalla Joo. uskomme mahdollisuuksiin ja uusiin alkuihin

Syyskuussa 2021 lanseerasimme uuden vuokra-asumisen brändin. Nykyään kaikki vuokratimme ovat Joo Koteja, ja me lupaamme asukkaillemme huoletonta vuokra-asumista.

Elämä on parhaimmillaan, kun huomista ei tarvitse miettiä liikaa. Kun arjet palaset loksahcelevat huolta kohdalleen ja elämän perusta on kunnossa, olemme vapaita sanomaan Joo. Vapaita ihastumaan, innostumaan ja seuraamaan sydäntä kohti sitä, mikä tuntuu hetkessä oikealta. Joskus jännittävältäkin.

Sitä me kaikessa yksinkertaisuudessaan lupaamme – vapautta sanoa Joo oikeasti tärkeille asioille.

Tavoitteemme on, että Joo tunnetaan alan vaivattomimmasta asiakaskokemuksesta. Sellainen syntyy yhtä lailla niin ensiluokkaisista digitaalisista kohtaamisista, nopeasta ja empaattisesta asiakaspalvelusta kuin laadukkaista ja turvallisista kodeista.

Vastuullisuusmissiomme on luoda asumiseen yhteisöllisyyttä. Suuri osa Joo Kotien asukkaista asuu yksin. Silti kenenkään ei tulisi tuntea oloaan asunnossaan yksinäiseksi. Rakennutamme muun muassa taloihimme monipuolisia yhteiskäyttötiloja, joissa asukkaat voivat tutustua toisiinsa.

Mille sinä sanot Joo seuraavaksi?



Joo.
Huoletonna
vuokra-asumista.





Joo.Arena

Tarjoamme Kirkkonummen asukkaille ilmaisia salibandy- ja ryhmäliikuntavuoroja syksyllä 2021 valmistuneessa hyvinvointikeskus Joo Arenassa. Joo Kodit on Joo Arenan pääsponsor, sillä haluamme tukea aktiivista elämäntapaa. Hyvinvointikeskuksessa voi salibandyn pelaamisen lisäksi muun muassa keilata, kiipeillä, joogata ja golfata.

Joo. Olohuone

Kirkkonummen Manhattan -taloyhtiöömme valmistuu viihtyisiä yhteiskäyttötila, jossa asukkaat voivat viettää aikaa, järjestää yhteisiä tapahtumia tai tehdä etätöitä. Joo Olohuoneen avajaisia vietetään keväällä 2022.

Joo. Hetki

Päätimme perustaa kahvilan luomaan yhteisöllisyyttä Oulun Toppilansalmen alueelle. Joo Hetki avaa ovensa Oulun Mallastohtori -taloyhtiömmme kivijalassa loppuvuodesta 2022. Se on asukkaidemme kodin jatke silloin, kun he kaipaavat vaihtelua tai yhteistä aikaa muiden kanssa. Kahvilaan ovat tervetulleita myös naapuritalojen asukkaat ja kauempaa tulevat kävijät.

Joo Hetkeen saadaan lisäksi työskentely- ja tapahtumatilat sekä Joo Kotien asiakaspalvelupiste. Näin tila toimii Oulun toisena toimistona, josta uudet asukkaat voivat noutaa kotinsa avaimet ja saada henkilökohtaista palvelua. Tervetuloa kahville!

Ylhäällä keskellä
Uusi toimistomme ja asiakaspalvelupiste Kauniaisissa.

Vasemmalla alhaalla
Joo Olohuone on raikas kohtaamispaikka.

Oikealla alhaalla
Virtuaalistailaus Joo Kotien asunnosta, jonka kalustus on toteutettu Finnish Design Shopin sisustuskokonaisuudella.



Avasimme uuden toimipisteen

Sijoitimme kasvavan työyhteisömmme hyvinvointiin laajentamalla toimitilojamme. Joulukuussa valmistunut uusi pääkonttorimme sijoittuu Kauniaisten keskustaant hyvien yhteyksien äärelle, lähelle juna-asemaa ja palveluita. Suunnittelutoimisto Bond Creative Agency sisusti tilat kauniilla ja kestävillä skandinaavisilla kalusteilla, jotka ilmentävät Joo-brändiämme. Viihtyisässä ja valoisassa toimistossa yhdistyvät nyt modernit työskentelytilat sekä erillinen asiakastila, josta asiakkaamme voivat esimerkiksi noutaa uuden kotinsa avaimet. Olet aina tervetullut toimistollemme!

Joo+ muuttaa vuokra-asumisen kulttuuria

Huomasimme, että Suomesta puuttui maailmalla suosittu vuokra-asumisen muoto: valmiiksi kalustetut kodit, joissa voi asua vakituisesti ja kohtuuhintaan. Päätimme tarttua tilaisuuteen ja aloimme valmistella uutta Joo+ palvelua vuoden 2021 aikana. Sisustussuunnittelija valitsi meille kalustuksen, johon kuuluvat kodin tärkeimmät huonekalut, lamput, verhot ja matto. Kalustetut Joo+ Kodit tuotiin markkinoille vuoden 2022 alussa pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa ja Oulussa.

Sisustuskuvat inspiroivat

Uutta kotia etsiessä valokuvat kertovat usein enemmän kuin asunnon esittelyteksti. Helpottaaksemme vuokrauspäätöstä teetämme asunnoistamme virtuaalistailattuja kuvia, joissa näkyvät yhteistyökumppanimme Finnish Design Shopin Joo Koteja varten suunnittelemaat kauniit sisustuskokonaisuudet. Virtuaalistailatut kuvat helpottavat hahmottamaan asunnon mittasuhteita ja inspiroivat asukkaita valitsemaan kotiinsa laadukkaita, aikaa kestäviä tuotteita. Kuvissa näkyvät sisustuskokonaisuudet ovat ostettavissa Finnish Design Shopin valikoimasta.

Kestävyyttä etsimässä

Antti Niskanen
Vastuullisuusjohtaja

Yrityksen tarkoitus ja arvot ovat kestävyiden alku.

Meillä ne liittyvät ihmisiin: jokaiseen asuntoyhtymäläiseen ja Joo Kotien asukkaaseen, ja kaikkiin, joiden kanssa olemme tekemisissä. Tahdomme ihmisten pystyvän elämään hyvää elämää.

Kestävät valinnat ovat tarpeen yksilön, yritysten ja yhteiskunnan tasolla. Kuitenkin, ihmisen voi olla vaikea selvittää, millaiset valinnat oikeastaan ovat hyviä ja kestäviä. Lisäksi mahdollisuudet elää ihanteiden mukaisesti ovat aina jollakin tavalla rajatut.

Näissä ongelmissa yritämme auttaa asukkaitamme niin hyvin kuin osaamme. Mitä kaikkea tämä voikaan käytännössä tarkoittaa, ei voi vielä tietääkään. Tärkeää on joka tapauksessa muistaa, että kestävä elämäntapaa tavoiteltaessa monia tuttuja asioita on muutettava, jotta kokonaisuus voisi säilyä.

Lisäksi monet muutokset vain tapahtuvat, vaikkemme niitä valitsisi. Tarvitaan sekä vaikuttamista että sopeutumista.

Työtä on paljon edessä, mutta olemme siihen valmiita. Matkalle tarvitsemme tietysti monenlaisia kumppaneita – kestävyyttä ei kukaan voi yksin saavuttaa. Olitpa sitten työntekijämme, asukkaamme, yhteistyökumppanimme tai oikeastaan kuka vain, auttakaamme tässäkin asiassa toinen toisiamme!



Kestävyys käytännössä

Vuosi 2021 oli nopean muutoksen vuosi

- Huolettoman vuokra-asumisen brändimme Joo Kodit lanseerattiin.
- Vuoden aikana päätimme alkaa lisätä aurinkopaneeleita kaikkiin tuleviin uudiskohteisiin ja soveltuvilta osin olemassa olevaan asuntokantaan.
- Ryhdyimme kasvattamaan maalämmön käyttöä merkittävästi. Sovimme yli kymmenestä maalämpöä hyödyntävän kohteen rakennuttamisesta.
- Päätimme rakennuttaa ainoastaan korkeimman A-energialuokan kohteita.

Vuonna 2022 kehitystyö jatkuu

- Pyydämme palautetta asiakkailtamme entistä suunnitelmallisemmin ja kattavammin. Palautteet auttavat meitä kehittämään asiakaskokemusta vielä huolettomammaksi.
- Alkuvuodesta 2022 teettämämme henkilöstötutkimuksen erinomaiset tulokset kannustavat meitä ylläpitämään ja parantamaan henkilöstömme hyvinvointia. Etätyöpainotteisten vuosien jälkeen on taas aika juhlia ja iloita yhdessä!
- Otamme käyttöön whistleblowing-ilmoituskanavan toimintamme läpinäkyvyyden tukemiseksi.
- Laskemme koko toimintamme hiilijalanjäljen.
- Laadimme entistä perusteellisemman energiastrategian.
- Edistämme asukkaidemme yhteisöllisyyttä ja materiaalien kiertoon perustuvaa elämäntapaa. Teemme esimerkiksi tavaroiden lainaamisesta ja kierrättämisestä helpompaa.
- Monien muutosten rinnalla tietyt asiat pysyvät ennallaan. Keskitymme edelleen vetovoimaisiin, hyvien yhteyksien varrella sijaitseviin alueisiin sekä toimiviin asumisratkaisuihin.

25,5 M€

Liikevaihto

Kiinteistöomaisuus

596,7 M€

48,7 %

Lainan ja kiinteistöjen
arvon suhde (LTV)

IFRS:n mukainen liikevoitto
ennen veroja

68,7 M€

75 %

asukkaistamme on alle
35-vuotiaita

1/3

Joo Kotien asukkaista
on opiskelijoita

89 %

Asukkaista arvioi, että vuokrasopimuksen tekeminen
onnistui hyvin tai erittäin hyvin

50

Työntekijää

94

eNPS
Työntekijät suosittelevat
Asuntoyhtymää
erinomaisena työpaikkana!

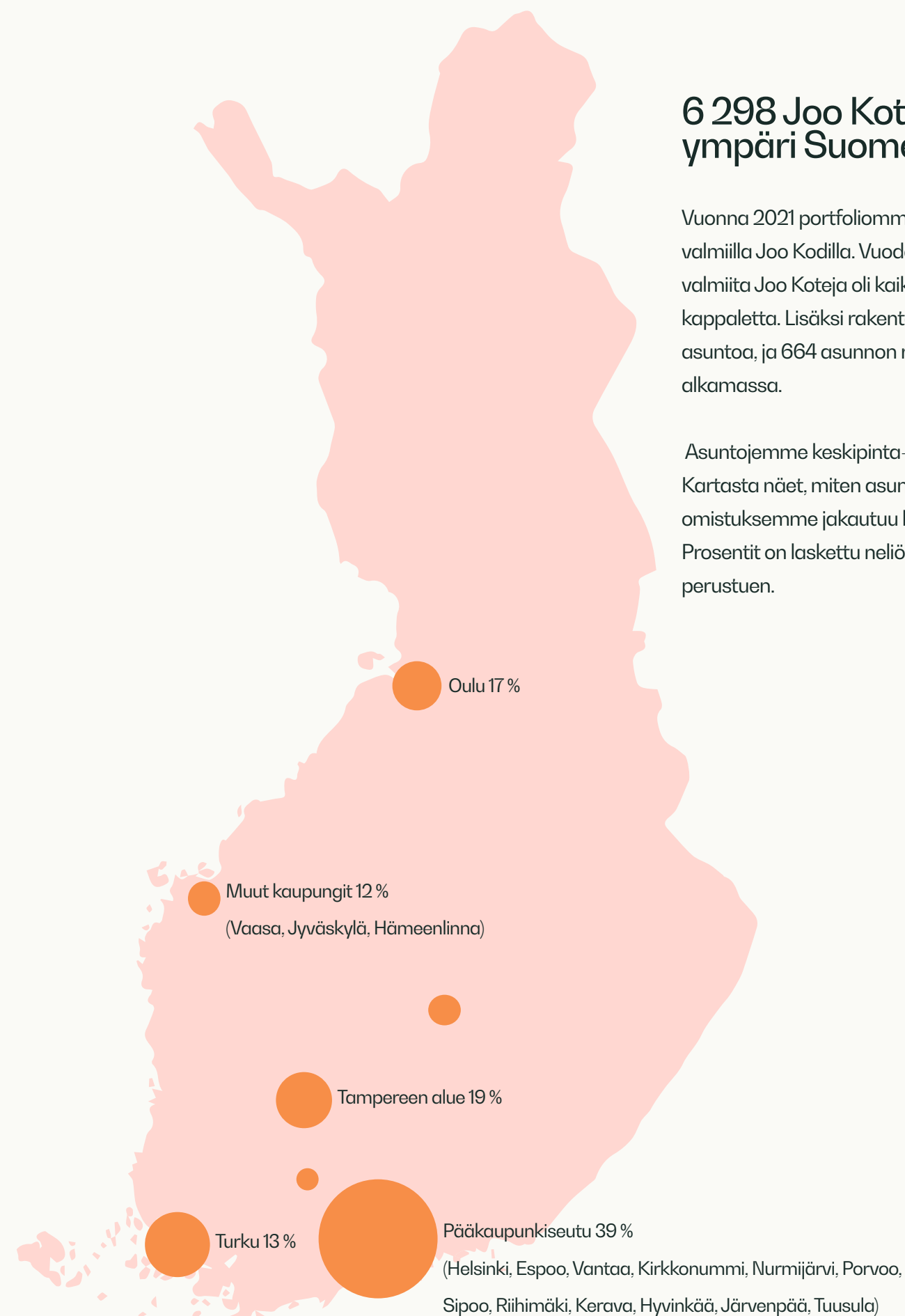
5

Toimipistettä:
Turussa, Tampereella,
Oulussa sekä 2
pääkaupunkiseudulla

6 298 Joo Kotia
ympäri Suomea

Vuonna 2021 portfoliomme kasvoi 1398
valmiilla Joo Kodilla. Vuoden lopussa
valmiita Joo Koteja oli kaikkiaan 4 146
kappaletta. Lisäksi rakenteilla oli 1 488
asuntoa, ja 664 asunnon rakentaminen oli
alkamassa.

Asuntojemme keskipinta-ala oli 32 m².
Kartasta näet, miten asunto-
omistuksemme jakautuu kaupungeittain.
Prosentit on laskettu neliömetreihin
perustuen.



KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

	2021	2020
Vuokratuotot	23 968 756	16 918 475
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-6 482 584	-6 166 818
Nettovuokratuotot	17 486 172	10 751 657
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-3 575 020	-1 947 980
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	20 580	1 096 528
Liikevoitto	13 931 732	9 900 204
Rahoitustuotot	17 368	2 057
Rahoituskulut	-10 985 682	-6 020 126
Nettorahoituskulut	-10 968 314	-6 018 070
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	1 649 871	577 388
Sijoituskiint. käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	64 040 026	25 922 919
Käyvän arvon muutokset yhteensä	65 689 897	26 500 307
Voitto ennen veroja	68 653 314	30 382 442
Tuloverot	-14 955 736	-6 655 739
Tilikauden voitto	53 697 578	23 726 702

KONSERNITASE, IFRS

	2021	2020
PITKÄAIKAISET VARAT		
Sijoituskiinteistöt	596 333 364	354 445 944
Muut käyttöomaisuuserät	415 893	36 655
Yhteensä	596 749 257	354 482 599
LYHYTAIKAISET VARAT		
Myyntisaamiset	318 810	147 667
Muut saamiset	4 793 052	915 913
Siirtosaamiset	298 349	66 930
Rahavarat	4 440 832	2 736 498
Yhteensä	9 851 043	3 867 008
Varat yhteensä	606 600 300	358 349 606

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	200 000	200 000
Kertyneet voittovarajat	61 035 100	37 308 397
Tilikauden tulos	53 697 578	23 726 702
Oma pääoma yhteensä	114 932 678	61 235 100
PITKÄAIKAISET VELAT		
Pitkäaikaiset korolliset velat	281 456 158	187 531 564
Velat konserniyhtiöille	156 220 374	85 586 335
Laskennallinen verovelka	31 186 315	16 209 420
Muut pitkäaikaiset velat	735 611	761 177
Yhteensä	469 598 457	290 088 496
LYHYTAIKAISET VELAT		
Lyhytaikaiset korolliset velat	9 194 015	4 413 506
Ostovelat	11 964 927	1 283 133
Muut velat	101 413	93 150
Siirtovelat	808 809	1 236 222
Yhteensä	22 069 165	7 026 011
Velat yhteensä	491 667 622	297 114 507
Oma pääoma ja velat yhteensä	606 600 300	358 349 606



Maaliskuussa 2021 valmistunut **Turun Moment** sijaitsee Herttuankulman uudella asuinalueella Turun keskustassa. Tammikuussa 2022 alueelle valmistui lisäksi **Turun Montana**.

Herttuankulman asukkaamme saavat käyttöönsä Joo Kotien yhteiskäyttöauton. Alueelle avataan myös uusi Joo Kotien toimisto vuoden 2022 aikana.

2021 valmistuneita Joo Koteja

Kirkkonummen **Manhattan** valmistui Masalaan joulukuussa 2021. A-energialuokan kerrostaloissa on aurinkopaneelit, jotka tuottavat vihreää kiinteistösähköä.

Manhattanin asukkaille avataan viihtyisä yhteiskäyttötila Joo Olohuone keväällä 2022. Heille tarjotaan myös ilmaisia salibandy- ja ryhmäliikuntavuoroja viereisellä Joo.Arenalla.





Vantaan Ruutulippu
valmistui heinäkuussa
2021 Vantaan
Keimolanmäkeen
luonto- ja virkistysalueen
läheisyyteen.

Lisäsimme
pysäköintialueille
useita sähköautojen
latauspisteitä.



Aloimme vuokrata
asuntoja myös Nokialla,
kun **Nokian Värjäamo**
valmistui joulukuussa
2021 asemanseudun
uudisalueelle.



Redin Loistoon Helsingin
Kalasatamaan valmistui
2021 syksyllä 35 Joo
Kotia. Niiden asukkaille
kauppakeskus REDIn
monipuoliset palvelut ja
metropysäkki ovat vain
hissimatkan päässä.



Oulun Toppilansalmeen
valmistui **Oulun
Mallasmaisteri**
joulukuksi 2021.

Vuonna 2022 asukkaat
pääsevät kahvittelemaan
naapuritaloon avattavaan
Joo Kotien omaan
kahvilaan, Joo. Hetkeen.

Asuntoyhtymä Oy

Tunnelitie 1
02700 Kauniainen

asuntoyhtyma.fi
joo-kodit.fi