

SATON VASTUULLISUUS 2021



SISÄLLYS

SATO 2021 3

SATO lyhyesti	3
Toimitusjohtajan tervehdys	4
Kohokohdat 2021	5
Haasteet 2021	6

VASTUULLISUUSTYÖMME 2021 7

Vastuullisuus ohjaa toimintaamme	8
Vastuullisuusohjelma	14
Vastuullisuustavoitteet ja -toimenpiteet	15
TCFD-raportti.....	18
Asiakaskokemus	20
Kestävä asuminen	22
Henkilöstö	26

RAPORTOINNIN PERUSTA 29

Raportointiperiaattemme	30
Tunnusluvut	31
Johtamistapa	38
GRI-indeksi	42
TCFD-indeksi	48
Varmennusraportti	49
Vastuullisuuden avainkäsitteet	50



*Tämä on
SATOn kahdeksas
peräkkäinen GRI-
ohjeiston mukaan
laadittu vastuullisuus-
raportti.*

SATO LYHYESTI

SATO on yksi Suomen johtavia vuokranantajia. Tavoitteemme on rakentaa kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkeja, viihtyisiä kotitaloja ja monimuotoisia asuinympäristöjä, jotka kestävät seuraaville sukupolville. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja.

Omistamme, rakennutamme, ostamme ja korjaamme kaupunkikoteja, joissa asiakkaidemme on turvallista, huoletonta ja mukavaa asua. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa.

Omistuksessa on lähes 27 000 SATOkotia Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Isona vuokranantajana kannamme vastuuta kaupunkien kehittämisestä ja asumisen ympäristövaikutuksista. Investoimme asukkaidemme toiveita vastaaviin vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja kasvamme kannattavasti. Kasvatamme omaisuuden arvoa investoinnein ja realisoimme sekä korjaustoiminnalla.

KOLME TÄHTÄÄ GRESB -VASTUULLISUUSVERTAILUSSA

Osallistuimme seitsemättä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun. SATO sai kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Tutkimuksen mukaan SATOn vahvuuksia vastuullisuudesta raportoinnin lisäksi ovat riskienhallinta, asukastytyväisyys ja yhteisöllisyys, sidosryhmien sitouttaminen, seurannan kattavuus sekä läpinäkyvyys toimintaperiaatteissa ja raportoinnissa.

50 000

ASUKASTA VUODEN LOPUSSA

313

SATOLAISTA VUODEN LOPUSSA

27 000

SATOKOTIA



GRESB
★★★☆☆ 2021

*Strategiamme
painopisteinä
ovat asiakas-
kokemus,
vastuullisuus
ja kestävä
asuminen sekä
satolaiset.*



TOIMITUSJOHTAJAN TERVEHDYS

SATO on yksi Suomen suurimpia vuokranantajia. Olemme olleet suomalaisen asumisen asiantuntijoita jo yli 80 vuoden ajan ja sadat tuhannet suomalaiset asuvat SATOn rakennuttamassa kodissa. Hankimme ja rakennutamme vuokra-asuntoja pitkäaikaiseen omistukseemme kasvukeskuksiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Olemme mukana kaupunkien kanssa kehittämässä kokonaisiasualueita. Haluamme rakentaa viihtyisiä koteja ja monimuotoisia asuinympäristöjä vuosikymmeniksi eteenpäin.

VASTUULLISUUS STRATEGIAN YTIMESSÄ

Vastuulliset toimintaperiaattemme muodostavat perustan pitkän aikavälin kestäville ja kannattavalle liiketoiminnalle. Vastuullisuus on meille käytännön tekoja, jotka näkyvät kaikessa toiminnassamme.

Kertomusvuonna kirkastimme strategiaamme ja strategiatyöhön osallistui satolaisia eri puolilta organisaatiota. Nostimme uudessa strategiassamme vastuullisuuden yhdeksi kolmesta strategiaamme

kulmakivistä. Strategiamme ytimessä ovat nyt asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Rakennutamme kotitaloja, jotka kestävät aikaa ja pidämme niistä huolta elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Tahtotilamme on, että jokainen satolainen voi omassa työssään olla mukana ideoimassa ja kehittämässä tulevaisuuden asumisen ratkaisuja.

Luet parhaillaan SATOn vastuullisuusraporttia, joka on kahdeksas peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu raportti. Vastuullisuusraportoinnin lähtökohtana ovat yhdessä sidosryhmiemme kanssa tunnistetut ja SATOn johtoryhmässä työtetyt vastuullisuuden olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme.

Antti Aarnio
toimitusjohtaja

Vastuullisuus on meille käytännön tekoja, jotka näkyvät kaikessa toiminnassamme.



KOHOKOHDAT 2021

RAKENNUSOSIA JA IRTAIMISTOA KIERTOON POP-UP-TAPAHTUMASSA

Järjestimme Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskuksen kanssa Helsingin Kalliossa kiertotalouskokeilun, jossa ohjattiin kiertoon peruskorjattavan kerrostalon hyväkuntoisia rakennusosia sekä asuntojen irtaimistoa. Kiertotalouskokeilun ansiosta luonnonvaroja säästy 46 000 kg. [Lue lisää](#)



HENKILÖSTÖTYTYTYVÄISYYTEMME PARANI

Syksyllä 2021 toteutetun SATO Syke -henkilöstötutkimuksen tulokset parantuivat kaikilla mitatuilla osa-alueilla edellisvuoteen verrattuna. Tutkimuksen mukaan SATOn sisäinen työnantajakuva on vahva. Suurin osa satolaisista suosittelee SATOa työpaikkana joko erittäin paljon tai paljon. Edelliseen vuoteen verrattuna tuloksissa parantuivat erityisesti luottamus SATOn johtoon sekä avoin viestintä.



LAAJENSIMME TALOMESTARI-MALLIA

Laajensimme kertomusvuonna talomestari-toimintamallia edelleen pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omien talomestareiden vastuulla on asuntojen ja talojen kiinteistötekniset työt. Tavoittemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa. Asiakkaamme ovat antaneet talomestarien toiminnasta hyvää palautetta ja tämä näkyy myös hieman parempana asukastyytyväisyytenä (NPS) talomestari-kohteissamme. [Lue lisää](#)

> 50

Vuoden 2021 lopussa SATOssa työskenteli jo yli 50 talomestaria

ASUKKAIDEMME VEDENKULUTUS LASKI

Edellisenä vuonna emme päässeet tavoitteeseemme vähentää vedenkulutusta, vaan vedenkulutus kasvoi asukkaidemme viettäessä korona-aikana poikkeuksellisen paljon aikaa kotona. Jouduimme vielä kertomusvuonna siirtämään osan vedensäästöön liittyvistä toimenpiteistä, kun asuntoihin voitiin koronapandemian aikana tehdä vain välttämättömät käynnit. Asukkaidemme vedenkulutus laski kuitenkin edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden lopulla aloitimme puoli vuotta kestävänsä vedensäästöpilotin 10 kotitalossamme sekä jaoimme asukkaillemme vedensäästöön liittyviä vinkkejä ja kannustimme heitä ilmoittamaan meille vuotavista vesikalusteista.



HAASTEET 2021

HAASTEITA JÄTTEIDEN KIERRÄTYKSESSÄ JA LAJITTELUSSA

Tavoitteenamme on vähentää sekajätettä ja lisätä kierrättämistä ja lajittelua. Koronapandemian edelleen jatkuessa pystyimme kertomusvuonna toteuttamaan kierrätys- ja lajitteluopastusta kotitaloillamme vain osittain. Vuonna 2022 panostamme toimenpiteisiin, joiden tarkoituksena on helpottaa asukkaidemme jätteiden kierrätystä ja lajittelua sekä parantaa sitä kautta asumisviihtyvyyttä.



Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa.

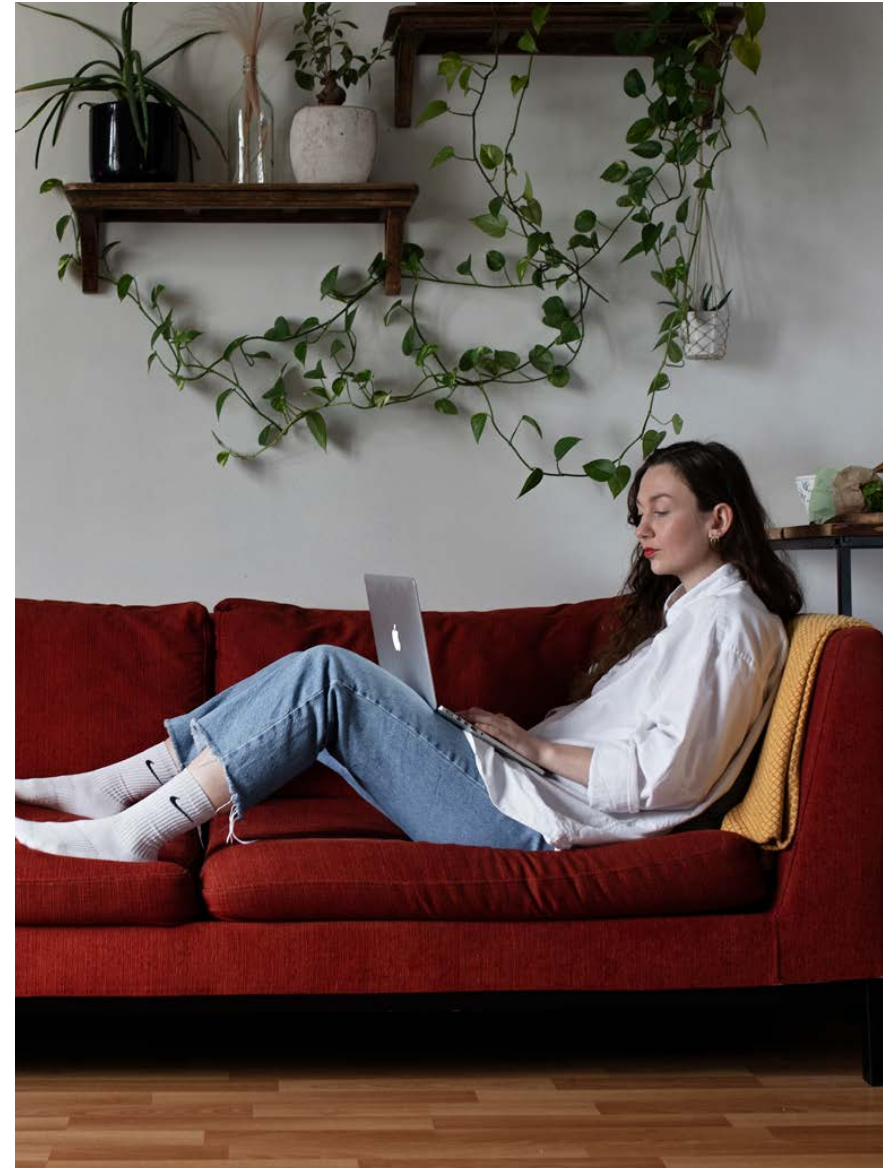


KORONAPANDEMIA JATKUI

Koronapandemian edelleen jatkuessa jouduimme siirtämään osan asuntoihin suunnitelluista korjauksista ja huoltotoimenpiteistä eteenpäin, kun pystyimme tekemään asuntoihin vain välttämättömät käynnit.

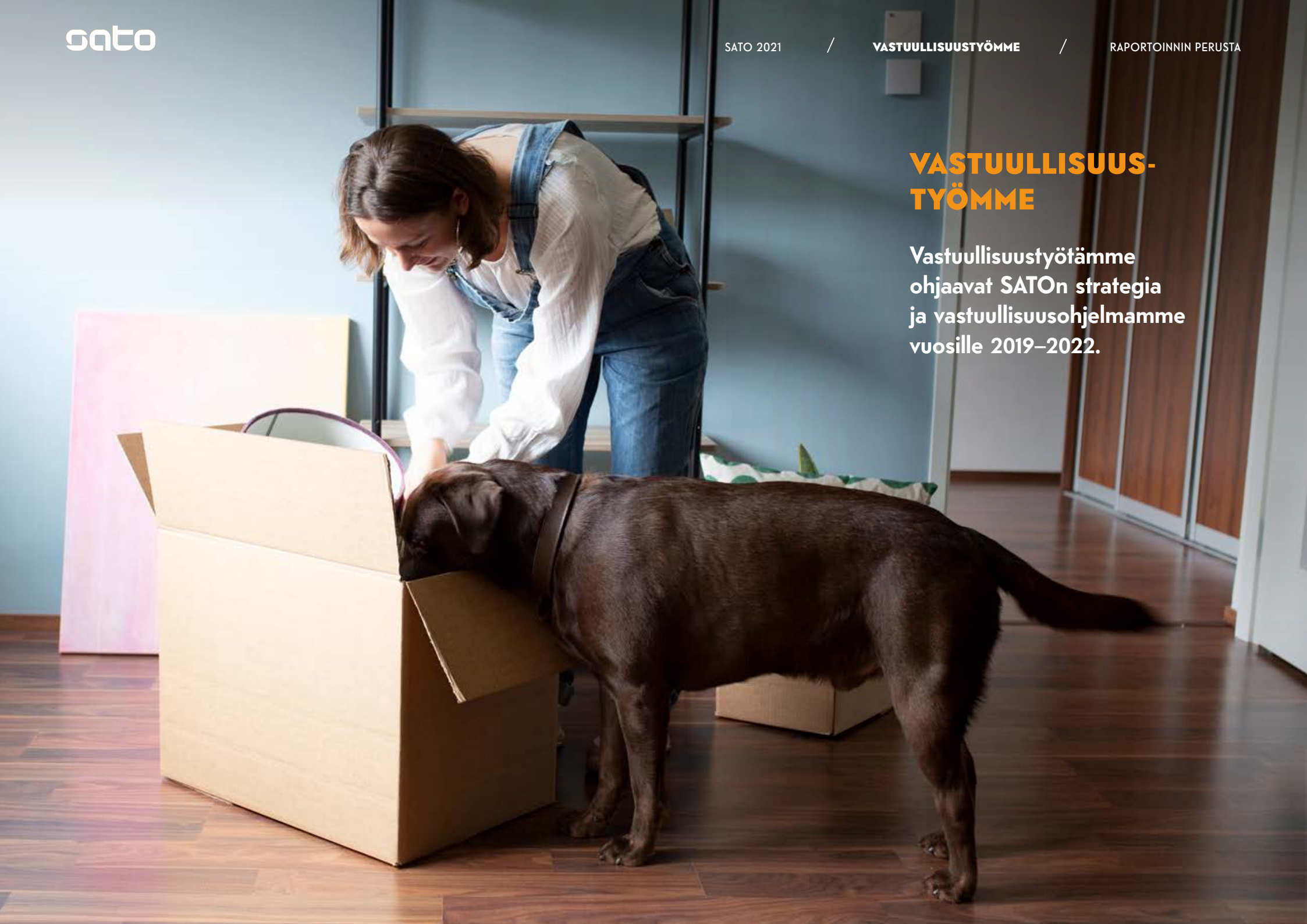
KIINTEISTÖJEMME ENERGIANKULUTUS KASVOI

Emme onnistuneet kertomusvuonna tavoitteessamme vähentää energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna. Energiankulutuksen kasvun syynä olivat mm. edellisiä talvia suuremmat lämmityskulut kylminä jaksoina tammi-maaliskuussa sekä joulukuussa 2021.



VASTUULLISUUS- TYÖMME

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATO:n strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022.



VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Huolehdimme toiminnan liiketaloudellisesta kestävydestä pitkäjänteisesti. Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATO toimii kestävästi ja läpinäkyvästi. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja pidämme huolta kotiemme arvosta sekä maksamme verot Suomeen. Edellytämme myös kumppaneillemme vastuullisuutta heidän toiminnassaan.

PITKÄJÄNTEISTÄ JA LÄPINÄKYVÄÄ LIIKETOIMINTAA

SATOn taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, voimavarojen tehokasta käyttöä sekä taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille. Vuonna 2021 jatkoimme edelleen taseen vahvistamista ja konsernin omavaraisuusaste oli 46,2 % eli yli strategisen tavoitteemme vähintään 40 %. Luototusasteemme oli 42,5 % mikä ylittää pitkän tähtäimen tavoitteemme, alle 50 %.

Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 %.

Kertomusvuonna päivitettyssä strategiassa vastuullisuus nostettiin yhdeksi kolmesta strategian kulmakivestä ja yhtiön toiminnan keskiöön.

AVOIN VIESTINTÄ JA RAPORTOINTI

SATOn vastuullisuuden johtaminen sekä keskeiset ohjeet ja politiikat on kuvattu vuosikertomuksen [Hallinnointi-osiossa](#).

Viestimme ja raportoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandar-

dien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin GRI-viitekehyksen mukaisesti. Kertomusvuonna laadimme TCFD-viitekehyksen mukaisesti ilmastokenaarioiden analyysin ilmatoriskien mahdollisuuksista ja uhista kahden ja neljän asteen vaihtoehdoissa.

OSALLISTUMME JA VAIKUTAMME AKTIIVISESTI ALAN KEHITTÄMISEEN

Osallistumme asumisen ja kiinteistöalan kehittämiseen alan järjestöissä ja Helsingin seudun kauppakamarissa. SATOlla on edustus RAKLI ry:n hallituksessa, asuntotoimialan johtoryhmässä ja useassa toimikunnassa. Olemme jäseniä Green Building Council Finlandissa ja aktiivisesti mukana Helsingin kaupungin Ilmastokumppanit-verkostossa. Toimimme myös Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksessa ja olemme jäsenenä Asuntoreformiyhdistys ry:ssä sekä yritysvastuuverkosto FIBSissä.

Teemme yhteistyötä asunnottomuutta ja työttömyyttä vähentävien sekä maahanmuuttajien kotoutumista edistävien toimijoiden kanssa erilaisissa yhteistyöprojekteissa, joita ovat esimerkiksi #kämpäjaduuni, lisisti töihin sekä Asumisen taidot.

KOLME TÄHTÄÄ GRESB -VASTUULLISUUSVERTAILUSSA

Osallistuimme seitsemättä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun. SATOn pisteet vertailussa laskivat hieman edellisestä vuodesta ja SATO sai kolme tähteä, asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Tutkimuksen mukaan SATOn vahvuuksia vastuul-



lisuudesta raportoinnin lisäksi ovat riskienhallinta, asukastyytyväisyys ja yhteisöllisyys, sidosryhmien sitouttaminen, seurannan kattavuus sekä läpinäkyvyys toimintaperiaatteissa ja raportoinnissa. Kertomusvuonna poikkeusoloista ja rajoituksista johtuen emme pystyneet toteuttamaan kaikkia suunniteltuja toimenpiteitä kiinteistöissämme ja vastuullisuuden johtamiseen liittyviä tavoitteita ei asetettu ja seurattu aikaisempaan tapaan.

[Lue lisää](#)

KANNAMME VASTUUTA SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN KOHDISTUVISTA TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantoimittajille ja heidän työntekijöilleen sekä asiakkaille, kunnille ja valtiolle. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 167,1 miljoonaa euroa. Asunto-omaisuutemme keskittyy alueille ja asuntotyyppeihin, joihin kohdistuva kysyntä ja arvon

*Vastuullisena,
hyvin hoidettuna
ja kannattavana
yrityksenä SATO
toimii kestävästi
ja läpinäkyvästi.*

kehitys kasvavat. Kertomusvuonna korjasimme koteja ja kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttöarvon ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi. Käytimme tähän 93,6 miljoonaa euroa.

MAKSAMME VEROT SUOMEEN

SATOn vuoden 2021 liikevaihto oli 298,3 miljoonaa euroa. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä oli 81,3 miljoonaa. Tuottamamme taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista. SATO-konsernin efektiivinen tuloverokanta Suomessa vuonna 2021 oli 20,0 %.

Maksamme tulo- ja kiinteistöveroja Suomen lisäksi Venäjälle Pietarin liiketoiminnastamme. Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut sisältävät myös Pietarin toimistomme henkilöstökustannukset.

EI HARMAALLE TALOUDELLE

Noudatamme toiminnassamme Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja, joihin sisältyy mm. harmaan talouden torjuntaohje. SATOn liike-tapaohje ja siihen liittyvä raportointikanava väärinkäytöksistä sidosryhmille ja henkilöstölle tukevat pitkäjänteistä ja kannattavaa liiketoimintaa, joka perustuu eettiseen ja vastuulliseen toimintatapaan talouteen, ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa.

Harmaan talouden torjumiseksi SATO hyväksyy palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n "Luotettava kumppani" -palveluun rekisteröidyt yrityk-

set. Kumppaneiden tulee myös sitoutua SATOn liiketapaohjeeseen ja eettisiin ohjeisiin, joissa määritellään ne vaatimukset, joita kumppaneiden edellytetään noudattavan tehdessään yhteistyötä SATOn kanssa. SATO edellyttää, että sen kumppani harjoittaa vastuullista liiketoimintaa ja ottaa kaikessa toiminnassaan lakien ja määräysten lisäksi huomioon hyvän liiketoimintatavan. SATOn kaikilla työmailla työskentelevillä on oltava työturvallisuuslain edellyttämä kuvallinen ja veronumerolla varustettu henkilökortti.

KANSAINVÄLISTÄ SIOJITTAJADIALOGIA

Järjestimme vuoden 2021 aikana useita sijoittajatapaamisia, joihin osallistui liiketoiminnastamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia. Pandemiasta johtuen kaikki vuoden 2021 tapaamiset hoidettiin etäyhteyksillä.

VASTUULLISET HANKINTA- JA TOIMITUSKETJUT

Valitsemme verkostoomme toimittajia, jotka tuottavat arvoa ja hyvää mieltä asiakkaillemme. Edellytämme vastuullisia toimintatapoja työympäristö- ja -turvallisuusasioissa sekä ympäristövastuun osalta. Uusien kumppaneiden valintaan kuuluu toimittaja-arviointi, jossa käydään läpi yrityksen talous ja referenssit sekä resurssit ja kalusto. Meille on tärkeää, että kumppaneillamme on halu kehittää toimintaansa.

Kun kilpailutamme toimittajia, arvioimme tarjouksia tavoitteidemme, halutun palvelun ja/tai tuotteen perusteella. Tutkimme myös toimittajan valvonnan, raportoinnin ja toimituksen tason.

Case

VUODEN 2021 YHTEISTYÖ-KUMPPANI



Vuoden 2021 yhteistyökumppaniksi valittiin lattiamateriaalitoimittaja Orient Occident, jonka kanssa SATO on tehnyt yhteistyötä jo yli kymmenen vuoden ajan. Orient Occidentille vastuullisuus tarkoittaa ympäristön kestävä kehityksen huomioimista toiminnassa sekä ihmisten hyvinvoinnin tukemista.

Perusteluina vuoden yhteistyökumppanin valinnalle olivat pitkäaikainen, hyvä yhteistyö sekä yrityksen vastuullisuus toiminnassaan.

Kuvassa Marko Mikkola, Orient Occident

Kertomusvuonna päivitimme auditointiprosessia selkeyttämällä erityisesti sosiaalista- ja ympäristö-vastuuta koskevia kriteerejä. Jatkoimme sopimus-toimittajiemme auditointia, jossa arvioidaan ko-konaisvaltaisesti toimittajan prosessit ja toiminnan nykytila. Teemme kullekin toimittajalle auditoinnin perusteella tuloskortin, joka sisältää toiminnan nykytilan kuvauksen ja parannusehdotukset. Arvostamme vastuullisia kumppaneita, jotka tukevat strategiaamme monipuolisten palveluiden, laadukkaan kaupunkiasumisen ja kotien sujuvan ylläpidon toteuttamisessa. Hyvällä kumppanilla

on selkeät tavoitteet ja intoa kehittyä kanssamme – yhdessä palvelemme asiakkaitamme yhä paremmin.

JOULULAHJOITUKSET VAILLA VAKINAISTA ASUNTOA RY:LLE JA TUKIKUMMIT-SÄÄTIÖLLE

Kertomusvuonna SATOn joululahjoituksen saivat Vaila vakinaista asuntoa ry, joka toimii asun-nottomien edunvalvojana ja puolustaa jokaisen oikeutta omaan kotiin sekä Tukikummit-säätiö, joka työskentelee nuorten syrjäytymisen ehkäise-

miseksi. SATO on tehnyt yhteistyötä VVA:n kanssa jo vuodesta 2018 asti #kämppäaduuni-hankkeen kautta. Lisäksi SATOn henkilöstö osallistui myös tänä vuonna Hope ry:n joulupuukeräykseen.

Satolaiset osallistuivat kertomusvuoden aikana myös leikkimieliseen pyöräilemään kannustavaan kilometrikisaan. Kisaan osallistuneiden ajettujen kilometrien mukaan SATO lahjoitti Punaisen Ristin Ketjureaktio -kampanjaan.

*SATO edellyttää,
että myös sen
kumppanit harjoit-
tavat vastuullista
liiketoimintaa.*



TONTISTA KODIKSI – VASTUULLISEN TOIMINTAKETJUN VAIHEET

Maanhankinnalla ja kaavoituksella rakentamisen edellytyksiä

Kaavakehityksellä ja maanhankinnalla luomme edellytyksiä kysyntää vastaavien asuntojen toteuttamiselle yhteiskunnan kasvavaan vuokra-asuntotarpeeseen ja investointitoimintamme jatkuvuudelle. Tavoitteenamme on vuokra-asumiseen sopivat laadukkaat ja monimuotoiset asunnot. Vahvistamme kestävästä kaupunkikehityksestä edistämällä valmiiden alueiden täydennyskaavoitusta, jolloin saadaan lisää asumisvaihtoehtoja olemassa olevaan kaupunki- ja palvelurakentamiseen. Kaupungit vastaavat kaavoituksessa. SATO osallistuu kaavakehittämiseen asiantuntijana ja käyttää tarvittaessa erikoisasiantuntijoina konsultteja.

Investoinnit lisäävät asuntotarjontaa

Investoinnein rakennutamme ja hankimme uusia asuntoja, korjaamme omistamiemme asuntoja, parannamme niiden energiatehokkuutta sekä kehitämme asuntojakamaa asiakkaidemme tarvetta vastaaviksi. Uudet vuokra-asunnot kasvualueille edistävät työvoiman liikkuvuutta ja kaupungistumiskehitystä. Asuntojen suunnittelussa työskentelemme arkkitehtien ja erikoissuunnittelijoiden kanssa, rakennustyön tilaamme urakoitsijoilta ja valvonnan konsulteilta. Ohjaamme itse suunnittelua ja tarkastamme tai tarkastutamme valmistuvat asunnot varmistaaksemme alusta alkaen niiden laadun. Ostamme valmiita asuntoja muilta kiinteistönomistajilta.

Autamme löytämään kodin

Asuntojen vuokraus ja markkinointi hoidetaan pääosin itse. Haluamme ymmärtää asiakkaidemme asumistarpeet ja auttaa löytämään tarpeita vastaavan kodin. Tavoitteenamme on tyytyväinen asiakas ja nopea palvelu. Jos SATOlla ei ole alueella omaa organisaatiota, vuokrauspalvelun hoitaa yhteistyökumppani.

Viihtyisää asumista

Haluamme, että asukkaat viihtyvät asunnoissamme ja pystyvät keskittymään kaikkein tärkeimpään: oman näköiseen elämään. Kehitämme elämää helpottavia ja asiakkaillemme säästöjä tuovia palveluita, mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Jutteleme asukkaidemme kanssa monikanavaisesti, mm. Facebookissa, Kotona-osiossa sekä asiakaspalvelumme kautta. Asukkaidemme hyvinvoinnista huolehdimme yhteistyössä laajan yhteistyöverkostomme kanssa.

Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistönhoitopalveluilla varmistamme, että asunto pysyy kunnossa ja sen arvo säilyy. Viihtyisä ja hyvin hoidettu talo ja piha-alue vaikuttavat asumiskokemukseen. SATO vastaa asuntojen ylläpidon johtamisesta ja suurempien korjaustöiden tilaamisesta. Lisäksi jo 20 000 asukkaamme arjessa vaikuttaa SATO talomestari. Osan huoltopalveluista sekä kiinteistösiivouksen ostimme huoltoyhtiöiltä. Ylläpidon laatua valvomme itse. Asuntokantamme on energian- ja vedenkulutuksen seurannassa, ja toteutamme energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet yhteistyössä palveluntuottajiemme kanssa.



SATON SIDOSRYHMÄT

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2021
Asiakkaat			
SATOkotien asukkaat noin 50 000	- Terveelliset ja turvalliset kodit - Luotettava ja vastuullinen vuokranantaja - Sujuva asiakaspalvelu - Avoin viestintä	- Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, chat, sosiaalinen media, sato.fi, OmaSATO, uutiskirjeet, ilmoitustaulut - Asiakaskyselyt ja -palautteet, Pulssi-asukaspaneeli - Kohtaamiset, kuten talotreffit, huoltokäynnit, asukaskokoukset, asiakastyöpajat, asiakastilaisuudet	- Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittäminen - Kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito - Konsepti- ja palvelukehitys - Digitaalisten palvelujen kehittäminen - Toiminnan ja palvelujen kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa - Asiakaskyselyt ja asiakaskokemuksen mittaaminen - Hyvän naapuruuden edistäminen - Kestävien valintojen tukeminen asukkaiden arjessa
Henkilöstö			
Keskimäärin 313 työntekijää	- Avoin ja innostava työpaikka - Hyvä johtaminen ja esimiestyö - Haastavat tehtävät ja oman osaamisen kehittäminen - Turvalliset ja viihtyisät työskentelyolosuhteet	- Säännölliset henkilöstötilaisuudet ja avoin sisäinen viestintä - Henkilöstön työtyytyväisyystutkimukset - Esihenkilövuorovaikutus ja henkilökohtaiset kehityskeskustelut - Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä Tarmo - Liikunta- ja virkistystoiminta Liivi - Työsuojelutoimikunnan ja työsuojeluvaltuutettujen toiminta	- Työhyvinvoinnista huolehtiminen: laaja työterveyshuolto ja tiivis yhteistyö työterveyden kanssa - Sisäisen työnkierron lisääminen - Kattavat perehdytykset - Liivi-toiminnan tukeminen - Koko henkilöstön yhteinen SATO-päivä - Sisäinen Noste-muutosohjelma ja kirkastettu strategia - Esihenkilöiden koulutus - Työturvallisuudesta huolehtiminen koronapandemian aikana - Hybridimallissa työskentely
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Noin 1 400 palvelujen ja materiaalien toimittajaa	- Pitkäaikaiset kumppanuudet - Sopimusten noudattaminen - Avoimuus ja tasapuolisuus	- Kilpailutukset - Toimittajauditoinnit - Neuvottelut - Sopimukset ja ohjeet - Kumppaniyhteistyön ohjausryhmät - Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet	- Pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset - Kumppanikanava - Hankintojen keskittäminen - Vastuulliset hankintaohjeet ja -kriteerit - Auditoinnit ja laadunvalvonta - Harmaan talouden torjunta - Kumppaneiden eettiset ohjeet

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2021
Omistajat ja rahoittajat			
	- Vastuullinen sijoituskohde - Kannattavuuden ylläpito ja arvon kasvu - Läpinäkyvät toimintatavat - Avoin viestintä - Hyvä johtaminen	- Omistajatapaamiset - Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset - Yhtiökokous - Hallituksen kokoukset - Taloudelliset katsaukset ja tiedotteet - GRI-raportointi	- Strategiatyö - Hallitustyöskentely - Sidosryhmätilaisuudet - Liiketoiminnan läpinäkyvä ja kattava raportointi - Vastuullisuusohjelma 2019–2022 - GRESB-vastuullisuusbenchmark - Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä - Vihreän rahoituksen viitekehys
Yhteiskunta			
Viranomaiset, järjestöt, media, maanomistajat ja naapurit	- Lainmukainen, vastuullinen toiminta ja harmaan talouden torjuminen - Vuokra-asumisen kehittäminen - Työllistäminen - Verotulot - Ilmastomuutokseen vastaaminen - Segregaation ehkäisy - Luotettava ja ajankohtainen viestintä	- Viranomais-, kumppani- ja asukasyhteistyö - Toiminta alan järjestöissä - Avoin ja luotettava viestintä eri kanavissa	- Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen - Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen - Kannanotto kaavoitus- ja rakentamislakiin (aikaisemmin Maankäyttö- ja rakentamislaki) - Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa ja sidosryhmätilaisuus - Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa - Henkilöstön osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin - Energiatehokkuus- ja päästötavoitteet ja vähentämistoimenpiteet - Energiatehokkuussitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa - Vastuullisuusohjelma 2019–2022 ja GRESB-vastuullisuusbenchmark #kämpäjaduuni -hanke (yhteistyössä VVA ry ja Kuntoutussäätiö) - Maine -tutkimus

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN**SATOn hallitus**

- Tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset
- Hyväksyy vastuullisuusohjelman sekä osana tilinpäätöstä vastuullisuusraportin
- Huomioi investointipäätösten yhteydessä vastuullisuuskriteerit
- Käsittelee ilmastoriskejä kaksi kertaa vuodessa

SATOn toimitusjohtaja

- Vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja konsernin johtoryhmän avustuksella valvoo hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa

Johtoryhmätasolla vastuullisuusasioista vastaa talousjohtaja

Vastuullisuusasiantuntija

- Vastaa yhtiön vastuullisuusasioista, niiden kehityksestä ja vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana
- Raportoii johtoryhmälle kvartaaleittain

Vastuullisuuden ohjausryhmä

- Käsittelee vastuullisuuden kehityksiasioita yli organisaatiorajojen ja seuraa tavoitteiden toteutumista
- Kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa
- Valmistelee johtoryhmän raportin kvartaaleittain

Yksiköiden johtajat ja esimiehet

- Vastaavat yksikön vastuullisuustavoitteiden integroimisesta tavoitteista ja niiden toteutumisesta

SATOn tärkeimpiä ohjeita ja periaatteita ovat Liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot, Vastuullisuusohjelma, Harmaan talouden torjuntaohje, Kumppaneiden eettiset ohjeet sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet.

VASTUULLISUUSOHJELMA

SATON VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET



Vastuullisuusohjelmamme painopisteet ovat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

SATOSSA VASTUULLISUUS ON KÄYTÄNNÖN TEKOJA

Vuonna 2021 paransimme henkilöstötyytyväisyyttämme, laajensimme talomestari-mallia, uudistimme digitaalisia palveluitamme ja investoimme hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle.

Kertomusvuonna onnistuimme parantamaan henkilöstötyytyväisyyttä kaikilla mitatuilla

osa-alueilla. Vuonna 2021 syvensimme ymmärrystämme ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATOn toimitusketjun osalta TCFD-viitekehyksen mukaisesti. Laajensimme kertomusvuonna myös talomestari-mallia ja vuoden lopussa SATOssa työskenteli yli 50 talomestaria pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Kertomusvuonna emme onnistuneet energiansäästötavoitteessamme: asuntojen lämmitystarve oli suurempi tavallista kylmempien ajanjaksojen vuoksi ja koronapandemian edelleen jatkuessa osa merkittävistä energiansäästöinvestoinneista siirtyi eteenpäin. Tästä johtuen myös toiminnassamme aiheutuvat hiilidioksidipäästöt kasvoivat. Onnistuimme säästämään vettä vuoteen 2020

verrattuna, mutta emme päässeet asettamaamme tavoitteeseen.

Ohessa on yhteenveto SATOn vastuullisuustavoitteista ja toimenpiteistä sekä niiden yhteydestä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals).

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Tavoite 2021	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2022	Kestävän kehityksen tavoitteet
TCFD-viitekehyksen mukaisen raportoinnin syventäminen	Teimme laajan kartoituksen ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATOn toimitusketjun osalta sekä kahden ja neljän asteen skenaarioanalyysin.	Toteutui	●	Arvioimme ilmastomuutoksen riskejä ja mahdollisuuksia kohteittain	11 KESTÄVÄ KAUPUNKI JA YHTIÖT
Järjestämme toimittajatapaamisia sekä teemme toimittaja-auditointeja	Koronapandemiasta johtuen emme pystyneet järjestämään kaikkia suunniteltuja tapaamisia ja auditointeja.	Toteutui osittain	●	Järjestämme toimittajatapaamisia sekä teemme toimittaja-auditointeja ja kehitämme vastuullisuuskriteerejä kumppanivalinnassa	12 VASTUULLISET TUOTANTO JA KULUTUS 8 KESTÄVÄ TUOTOJA JA TALOUSKASVU

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

Tavoite 2021	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2022	Kestävän kehityksen tavoitteet
Vähentää energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna	Vuonna 2021 oli tavallista kylmempiä ajanjaksoja, jonka takia nostimme asuntojen lämpötiloja normaalia enemmän. Emme tehneet uusia merkittäviä energiansäästötoimenpiteitä kertomusvuoden aikana.	Ei toteutunut	●	Vähentää energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna	13 ILMASTOTILAA 12 VASTUULLISET TUOTANTO JA KULUTUS 11 KESTÄVÄ KAUPUNKI JA YHTIÖT 7 EDULLISET JA PUHDOT ENERGIA

Tavoite 2021	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2022	Kestävän kehityksen tavoitteet
Veden ominaiskulutus 403 l/m ³	Vuoden 2021 lopulla aloitimme puoli vuotta kestävästä vedensäästöprojektin 10 kotitalossamme. Neuvomme ja opastamme asukkaita vähentämään vedenkulutusta ja seuraamme näiden kotitalojen vedenkulutusta kuukausittain. Marraskuussa viestimme asukkaillemme vedensäästöön liittyvistä vinkeistä ja kannustimme asukkaita ilmoittamaan meille vuotavasta vesikalusteesta.	Toteutui osittain 409 l/m ³	●	Veden ominaiskulutus 397 l/m ³	   
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti 22,7 kg CO ₂ -e/m ² /vuosi	Energian kulutuksen nousu vaikutti myös päästöihimme kertomusvuonna.	Ei toteutunut 26,0 kg CO ₂ -e/m ² /vuosi	●	Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti 22,2 kg CO ₂ -e/m ² /vuosi	    
Uudet investoinnit kohdistetaan joukkoliikenneyhteyksien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueille, jotka mahdollistavat autottoman elämäntavan	Tehtyjen uudisinvestointipäätösten sekä solmitujen kehityskohteiden esisopimusten sijainnit olivat tavoitteidemme mukaisia. Kohteet sijaitsivat joko raideliikenteen varrella ja/tai merkittävässä alue- tai kuntakeskuksissa.	Toteutui	●	Uudet investoinnit kohdistetaan joukkoliikenneyhteyksien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueille, jotka mahdollistavat autottoman elämäntavan	  
Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen 10 % edelliseen vuoteen verrattuna	Asumisneuvotamme tekivät useita talokohtaisia opastuskierroksia sekä antoivat henkilökohtaisia jäteneuvontaa. Panostimme asukasviestintään.	Toteutui osittain	●	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen 10 % edelliseen vuoteen verrattuna	  

HUOLEHDIMME HENKILÖSTÖSTÄMME

Tavoite 2021	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2022	Kestävän kehityksen tavoitteet
SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2020	Keskityimme kertomusvuonna myös esihenkilötyön tukemiseen järjestämällä säännöllisiä koulutuksia ja työpajoja. Järjestimme koko henkilöstölle säännöllisesti infotilaisuuksia. Tuimme työntekijöiden hyvinvointia järjestämällä erilaisia koulutuksia ja muuttamalla kokouskäytäntöjä.	Toteutui	●	SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2021	

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Tavoite 2021	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2022	Kestävän kehityksen tavoitteet
Hyvän ja turvallisen naapuruuden jatkuva kehittäminen asumisneuvonnan avulla	Aktiivisia naapurikummeja oli vuoden lopussa 25 ja naapurikummirekrytointi jatkui koko vuoden ajan. Jatkoimme talokohtaisia kierroksia. Asumisneuvojamme antoivat erityisesti asunnon kuntoon ja huolenpitoon sekä jäteasioihin/kierrätykseen.	Toteutui osittain	●	Hyvän ja turvallisen naapuruuden jatkuva kehittäminen asumisneuvonnan avulla	11 KESTÄVÄ KESKUSTEN JA YHTEISÖJEN TUENNA
Digitaalisten palveluiden parempi hyödyntäminen asiakaspalvelutilanteissa ja asiakaspalveluhenkilökunnan läsnäolon lisääminen SATOn kotitaloilla	Laajensimme talomestarimallia ja kertomusvuoden lopussa SATOssa työskenteli jo yli 50 talomestaria pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Kertomusvuoden aikana uudistimme digitaalisia palveluitamme.	Toteutui	●	Digitaalisten palveluiden jatkuva kehittäminen ja laajempi hyödyntäminen asiakaspalvelutilanteissa	12 VASTUULLISET KÄYTÄNNÖT 11 KESTÄVÄ KESKUSTEN JA YHTEISÖJEN TUENNA 9 KESTÄVÄ KESKUSTEN JA YHTEISÖJEN TUENNA
Jatkuvan olosuhtedemittauksen ennakoiva hyödyntäminen asumisterveys toimintamallissa	Loimme kertomusvuoden aikana toimintamallin, jonka lanseeraus on pieneltä osin kesken.	Toteutui osittain	●	Jatkuvan olosuhtedemittauksen toimintamallin vakiinnuttaminen ennakoivassa asumisterveys-toiminnassa	3 TERVEYS JA HYVINVOINTI

ILMASTONMUUTOKSEN RISKIT JA MAHDOLLISUUDET TCFD-VIITEKEHYKSEN MUKAISESTI

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) -viitekehyksen mukaisesti. The Task Force on Climate-Related Financial Disclosure on suuryritysten toimikunta, jonka missio on saada yritykset raportoimaan heitä koskevat, ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Kertomusvuoden aikana teimme laajan kartoituksen ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATOn toimitusketjun

osalta. Riskit on jaettu neljään pääkategoriaan TCFD-viitekehyksen mukaisesti: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit ja sosiaaliset riskit. Samalla teimme skenaarioanalyysin, jossa tarkastelimme, kuinka kahden ja neljän asteen skenaariot vaikuttavat yhteiskuntaan ja kuinka SATOn tulisi varautua näihin muutoksiin.

Ilmastomuutoksen riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen on SATOlla tärkeää, jotta voimme sopeutua muuttuvaan ilmastoon ja hyödyntää mahdollisuuksia toiminnassamme. Pyrimme myös omalla toiminnallamme hillitsemään ilmaston-

muutosta. Pyrimme vähentämään toiminnastamme aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja tavoittelemme käytönaikaista hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Tutkimme myös koko rakennuksen elinkaaren aikaisia päästöjä ja pyrimme vähentämään niitä tulevaisuudessa.

ILMASTONMUUTOKSEN AIHEUTTAMIE RISKIEN HALLINNOINTI JA STRATEGIA

Ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit on lisätty SATOn yleiseen riskiarvioon, joka tehdään kerran vuodessa sisäisesti. Riskianalyysistä vastaa SATOn talousjohtaja. SATOn johtoryhmä raportoi SATOn

hallitukselle ilmastomuutoksen riskeistä ja mahdollisuuksista ja niiden vaikutuksesta SATOn toimintaan kaksi kertaa vuodessa.

Uudiskohteiden investointipäätöksissä osana päätöksen tekoa on myös mukana eri ympäristökriteerejä, jotka ovat linjassa SATOn vastuullisuusohjelman kanssa. Ilmastomuutoksen riskit on osittain huomioitu toiminnassamme, esimerkiksi huomioimme uudiskohteiden suunnitteluohjeissa tulvariskit, energiamuodot ja rakenteiden kestävyys.

ILMASTONMUUTOKSEN RISKIT, VAIKUTUKSET JA HALLINTAKEINOT

Riskityyppi ja selite	Vaikutus SATOlla (riskit ja mahdollisuudet)	Hallintakeinot
Siirtymäriskit: (Siirtyminen vähähiiliseen talouteen) regulaatoriskit ja hiilen hinnoittelu, uusien vähähiilisten ja resurssitehokkaiden teknologioiden kehitys, markkinariskit: muutokset rakennusmateriaaleissa ja sidosryhmien odotuksissa, maineriski	Siirtyminen vähähiiliseen talouteen aiheuttaa kustannuksia energian hintaan, mahdollisten hiilipäästöjen hintaan sekä materiaalien hintoihin ja saatavuuteen. Kuluttajien käyttäytyminen ja kumppaneiden toiminta saattaa vaikuttaa markkinaan ja SATOn maineeseen.	- SATO investoi hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden varrelle. - SATO panostaa energiatehokkaisiin ratkaisuihin uudisinvestoinneissa ja peruskorjauksissa. Maalämpö ja aurinkopaneelit tutkitaan joka kohteessa. - Viestimme aktiivisesti SATOn vastuullisuustekemisestä avoimesti ja läpinäkyvästi.
Akuutit fyysiset riskit: Äärimmäiset sääilmiöt, kuten viistosateet, myrskyt, tulvariskit ja intensiiviset helleaallot yleistyvät ja voimistuvat	Sään ääri-ilmiöt, kuten tulvat, myrskyt, viistosateet ja intensiiviset helleaallot aiheuttavat riskejä asumisterveyteen ja rakenteiden kestävyys. Sään ääri-ilmiöillä on myös vaikutusta ylläpito- ja investointikustannuksiin, kuten viilennyksen tarpeen lisääntymiseen, huoltokustannuksiin sekä kustannuksiin, jotka aiheutuvat riskeihin varautumisesta. Mahdollisuutena SATO näkee sadevesien tehokkaamman hyödyntämisen kiinteistöillä ja lämmityskustannusten laskun.	- SATOn suunnitteluohjeissa otetaan huomioon rakenteiden kestävyys ja merenrannoilla sijaitsevia kiinteistöjä koskevat ohjeistukset otetaan muuallakin käyttöön. Tällä varaudutaan kasvaviin tulvariskeihin ja lisääntyviin viistosateisiin ja kosteuteen. - Huolehdimme tehokkaasta talotekniikan ohjauksesta.

Riskityyppi ja selite	Vaikutus SATOille (riskit ja mahdollisuudet)	Hallintakeinot
Krooniset fyysiset riskit: Ilmasto muuttuu pysyvästi, lämpötilan nousu ja sateiden yleistyminen johtaa lämpösaarekeilmiöihin ja kosteampaan ympäristöön, ilmastonmuutoksesta johtuva jäätiköiden ja jääpeitteiden sulaminen	Ilmaston pysyvä muuttuminen aiheuttaa lisääntyviä ylläpito- ja investointi-kustannuksia kosteamman ympäristön ja lämpösaarekkeiden muodostumisen johdosta. Tämä voi vaikuttaa väestön liikkeisiin globaalisti ja ilmasto-pakolaisuus voi kasvaa. Tällä voi olla vaikutuksia alueiden segregatioon. Jäätiköiden ja jääpeitteiden sulaminen nostaa merenpintaa ja aiheuttaa tulvia rannikkoalueilla.	- SATOn suunnitteluohjeissa huomioidaan lisääntynyt sateiden määrä. - Pyrimme rakentamaan mahdollisimman tilatehokkaasti, jolla vältetään turhia lämmitettäviä tai viilennettäviä tiloja. - Tarkastelemme ohjeistuksia, kun rakennetaan uusia kohteita rannikoille.
Sosiaaliset/yhteiskuntariskit: Muutos kuluttajien odotuksissa ja elämäntyyliä	Vastuullisuuden merkitys kulutusvalinnoissa nousee tärkeäksi valintakriteeriksi, joka voidaan nähdä sekä riskinä että mahdollisuutena.	Toimimme SATOn vastuullisuusohjelman mukaisesti ja viestimme siitä avoimesti ja läpinäkyvästi.

SKENAARIOANALYYSI JA SATON VARAUTUMINEN ERI SKENAARIOIHIN

	2 asteen skenaario	4 asteen skenaario
Yhteiskunta	Akuutit ja krooniset riskit ovat merkittäviä: sään ääri-ilmiöt ja pysyvästi muuttuva ilmasto aiheuttavat rakennuksiin vaurioita. Regulaatio tiukkenee ja yhteistyö kohti hiilineutraalia yhteiskuntaa ja yhteisiä kansainvälisiä vastuullisuustavoitteita korostuu. Energia on puhtaampaa ja edullisempaa ja teknologia kehittynyttä. Asiantuntijuus lisääntyy vastuullisuuden ja kiertotalouden osalta. Uusia innovatiivisia materiaaleja on tarjolla. Kuluttajat ovat tietoisempia ympäristöstä.	Akuutit ja krooniset riskit korostuvat, esimerkiksi sään ääri-ilmiöt ja pysyvästi muuttuva ilmasto, jotka aiheuttavat rakennuksiin vaurioita. Hiilestä luopuminen hidastuu ja uusiutuvaan energiaan ei investoida riittävästi. Teknologian kehityksen ja materiaalien suhteen kehitys jatkuu samanlaisena, joka saattaa vaikuttaa materiaalien hintojen kasvuun ja saatavuuden vaikeutumiseen. Asiantuntijuutta kiertotaloudesta tai kestävästä kehityksestä on vähäisesti tarjolla. Kuluttajat eivät ole tietoisia kestävästä asumisesta eivätkä ole valmiita maksamaan siitä lisää.
SATOn varautuminen skenaarioon	SATO rakentaa ja peruskorjaa jo tällä hetkellä energiatehokkaammin kuin lainsäädäntö vaatii: Rakennamme kestävästi koko elinkaaren huomioon ottaen ja näin pystymme myös vastaamaan asiakkaisen vaatimuksiin. Tavoittelemme käytönaikaista hiilineutraliutta vuoteen 2030 mennessä.	Leudommat säät tulevat vähentämään lämmitystarvetta talvisin, mutta lisäämään viilennystarvetta kesäisin. Ilmastonmuutoksen vaikutukset lisäävät huomattavasti korjauskustannuksia. Kustannuksia syntyy sekä varautumisesta ilmastonmuutokseen että mahdollisten tuhojen korjaamisesta.

ASIAKASKOKEMUS

Asiakaskokemus on SATOn syksyllä 2021 julkaistun kirkastetun strategian ytimessä. Vuokrantajien kesken kilpailutilanne on kiristynyt ja onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. Olemme vastanneet tähän haasteeseen muokkaamalla organisaatiota ja palveluprosessejamme.

Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä yhä paremmin. Pyrimme ratkaisemaan asiakaskohtaukset sydämellä ja vankalla ammattitaidolla. Kuuntelemme asiakkaittemme toiveita asumisesta ja kehitämme toimintaamme palautteen perusteella.

LAAJENSIMME TALOMESTARI-MALLIA

Laajensimme kertomusvuonna talomestari-toimintamallia edelleen pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa. Vuoden 2021 lopussa SATOssa työskenteli jo yli 50 talomestaria. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omien talomestareiden vastuulla on asuntojen ja talojen kiinteistötekniset työt. Tavoittelemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa.

Asiakkaamme ovat antaneet talomestarien toiminnasta hyvää palautetta ja tämä näkyy myös hieman parempana asukastytytyvyytenä (NPS) niissä kohteissamme, jossa on talomestari.

MITTAAMME JA SEURAAMME ASIAKASKOKEMUSTA

Mittaamme onnistumistamme asiakaskohtauksissa asiakkaiden suosittelevuutta kuvaavalla nettosuosittelevuudella (Net Promoter Score). Kokemusta mitataan NPS-mittarilla asiakaspolun eri vaiheissa. Päämittarina on asiakkuuden kokonais-NPS, johon kutsutaan SATOn asiakkaita vastaamaan säännöllisesti. Kertomusvuonna asukastytytyvyytemme ei parantunut: asukastytytyvyyttä heikensi edelleen muun muassa se, että koronapandemian vuoksi osa suunnitelluista korjaushankkeista siirtyi ja mahdollisuutemme palvella asiakkaita korona-aikana oli rajallisempi.

NPS-mittarin lisäksi hyödynnämme asiakkaidemme avointa palautetta, jota saamme mm. asiakas-keskusteluista ja asiakaskyselyiden avoimesta palautteesta. Asiakaspalautteen perusteella olemme tunnistanee, että toiminnassamme on kehitettävää ja asiakkaamme toivovat meidän keskittyvän erityisesti muuttohetken uuteen kotiin muutettaessa. Pyrimme tunnistamaan asiakkaidemme tarpeita asumiseen liittyen ja kehittämään toimintamallejamme ja palveluamme asiakaspolun eri vaiheisiin. Onnistunut sisäänmuuttokokemus on keskeisimpiä asiakaskokemuksen kehitystoimenpiteitämme tulevana vuonna.

Myös asiakasviestinnällä on tunnistettu positiivinen vaikutus SATOn asiakkaan palvelukokemukseen. Kertomusvuoden aikana kerroimme asukkaillemme ajankohtaisista asumisen asioista 10 sähköisellä uutiskirjeellä sekä talokohtaisilla uutiskirjeillä ja ilmoituksilla.

Case

VUODEN 2021 ASUKKAILLA KOTITALOSTA HUOLEHTIMINEN TULEE SELKÄ- RANGASTA



Terttu ja Erkki Pylkkänen ovat asuneet Etelä-Haagassa Helsingissä jo kolme vuosikymmentä. Talonmiehinä uransa tehnyt pariskunta on eläköitymisen jälkeenkin pitänyt huolta kotitalostaan Isonnevantie 18:ssa, ja heidän tietotaidostaan on hyötynyt myös tuore talomestari.

"Lähinnä tähän taloon liittyviä niksejä olen jakanut eteenpäin ja paikkoja esitellyt", toteaa Erkki. Talon palvelupäällikkö Olli Eräniemi korostaa kuitenkin, että Erkin ja Tertun opit ovat auttaneet talomestarin lisäksi huollon työntekijöitä tulemaan talon kanssa tutuiksi.

SATO kukittaa vuosittain asukkaan tai asukkaita, jotka tekevät SATOn ja naapureidensa kanssa yhteistyötä kotitalonsa asioissa tai omalla esimerkillään ylläpitävät talon yhteishenkeä.

"Naapureiden kanssa etenkin Erkki vaihtaa pihalla kuulumisia", Terttu hymyilee. "Yhteydenpito on korona-aikaan vähentynyt, mutta kesällä jos tilanne sallii, järjestämme perinteisen grillauspäivän, johon kaikki talon asukkaat ovat tervetulleita!"

Lue Lisää

Kuvassa Terttu ja Erkki Pylkkänen

PALVELEMME ASIAKKAITAMME MONIKANAVAISESTI

Palvelemme asiakkaitamme monessa eri kanavassa: puhelimesta, sato.fi:n palveluchatissa, OmaSATOssa, sähköpostitse sekä sosiaalisessa mediassa. Kertomusvuonna asiakaspalvelumme palveluasiantuntijat vastasivat 207 125 yhteydenottoon. Asiakaskontaktien määrä kasvoi edellisestä vuodesta. Tähän vaikutti muun muassa talomestari-mallin laajentuminen, kun aiemmin huoltoyhtiöihin ohjautuneet puhelut siirtyivät SATOn asiakaspalveluun. Keskimääräinen jonotusaika puhelimesta oli 2,53 minuuttia ja chatissa 49 sekuntia. Asiakaspalvelun NPS oli 60,25. Monikulttuurisuus on arkipäivää asiakaspalvelussamme. Pystymme palvelemaan asiakkaita vuonna 2018 käyttöönotetun Tülka-palvelun kautta noin 20 eri kielellä.

Kertomusvuoden aikana aloimme seurata asukkaidemme suosittelemuutta (NPS) asiakaspalvelumme kanssa käytävien chat-keskustelujen osalta.

ENTISTÄ SUJUVAMPAA ASIOINTIA ASIAKKAILLEMME

Kertomusvuonna uudistimme digitaalisia palveluitamme. Muutokset tehostivat asiakaspalvelumme ja vuokrauspalvelumme päivittäistä työtä ja näkyvät myös asiakkaillemme entistä sujuvampana asiointina. Otimme käyttöön uuden asiakkuuksienhallintajärjestelmän sekä puhelinjärjestelmän ja kehitimme digitaalista OmaSATO-palvelua. Asiakkaamme voivat tehdä vikailmoituksen tai olla yhteydessä meihin OmaSATO:n kautta 24/7 jättämällä yhteydenottoopyynnön Viestit-osiosta.

Lisäksi uudistimme sato.fi -sivuilla olevan asuntohakemuksen, hakuvahdin sekä chatbotin käytettävyyttä. Olemme SATOlla kehittäneet digitaalista palveluympäristöä jo muutaman vuoden ajan ja työ jatkuu voimakkaasti tulevina vuosina. Voimme onnistua asiakkaillemme oikeanlaisten ja toimivien digipalveluiden kehittämisessä vain yhteistyössä asiakkaittemme kanssa. Siksi kutsumekin digitaalisia palveluita kehittäessämme säännöllisesti asiakkaitamme mukaan testaamaan kehitettäviä palveluita ja kertomaan palautetta.

Osana siirtymistä uuteen toimintajärjestelmään otimme joulukuussa käyttöön kenttätöiden ohjaustyökalun, joka sujuvoittaa erityisesti kohteillamme liikkuvien asumisen ammattilaisten työtä sekä SATOn kumppaniyritysten käyttöliittymän, kumppanikanavan.

TUEMME HYVÄÄ NAAPURUUTTA

Viime vuonna päättyneen naapurikummi-pilotin jälkeen toiminta vakiinnutettiin osaksi SATOn jatkuvaa yhteisöllistä toimintaa. SATOssa naapurikummi-toimintaa koordinoivat asumisneuvojat, jotka lisäksi opastavat ja tukevat asukkaita vuokra-asumiseen liittyvissä asioissa. Asumisneuvojat rekrytoivat uusia naapurikummeja ja kertomusvuoden lopussa SATOn naapurikummeja oli pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa yhteensä 25.

Poikkeusajan vuoksi naapurikummit tapasivat Teamsin välityksellä.

Korona-aikana asumisneuvonnan kohdekohtaiset opastuskierrokset olivat alkuvuonna tauolla, mutta käynnistyivät jälleen kesällä 2021. Asumisneuvojamme kiersivät kahdeksassa kotitalossa, joissa asuntoja on yhteensä yli 650. Lisäksi asumisneuvojat tekivät noin 15 yksittäistä asuntokäyntiä viikossa. Asumisneuvojat opastavat asukkaitamme erityisesti asunnon kunnossapitoon, asumisviihtyvyyteen sekä jättesioihin liittyvissä asioissa.

Korona-aikana kotitaloissamme on ollut enemmän häiriöilmoituksia. Monet asukkaat ovat työskennelleet tai viettäneet aikaa kotona aiempaa enemmän ja kokevat häiriötä myös kerrostaloasumiseen normaalisti kuuluvista äänistä. Olemme pyrkineet tarttumaan häiriöilmoituksiin mahdollisimman nopeasti sekä keskustelemaan asukkaidemme kanssa ja opastamaan heitä varmistaaksemme asukkaillemme sujuvan arjen ja asumisviihtyvyyden SATOkodeissa.

ASIAKAS-PALAUTTEITAMME TALOMESTARISTA

”SATOn talomestarille nostan peukkua, hyvä systeemi ja ainakin tässä taloyhtiössä mukava ja auttavainen heppu!”

”Talomestarille suurkiitokset! Loistava ja asiantunteva palvelu.”

KESTÄVÄ ASUMINEN

Suurimmat ilmasto vaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta sekä kotiemme rakennuttamisesta ja korjaamisesta. Ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä kestävä asumisen ja arjen valintojen mahdollistaminen asukkaillemme ovat tärkeä osa vastuullisuustyötämme. Haluamme rakentaa asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli ja pidämme huolta kotitaloistamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti.

INVESTOIMME VASTUULLISESTI

SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa vuokra-asuntoja ja on mukana kehittämässä kokonaisiasualueita. Keskitämme asunto-omaisuutemme Suomen suurimpiin kaupunkeihin hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Teemme investoinneistamme vastuullisuusarvioinnin osana investointipäätöstä. Arvioinnissa otamme kantaa taloudellisten kriteerien täytymisen lisäksi mm. investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti.

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asumista. Intressit ovat yhteiset: pitkäaikaisena vuokranantajana SATO haluaa rakentaa viihtyisiä koteja ja kaupunginosia vuosikymmeniksi eteenpäin. Kertomusvuonna keskityimme uusien kotien suunnitteluun ja rakennuttamiseen sekä olemassa olevien asuntojen peruskorjaamiseen.

Kertomusvuonna SATO vahvisti asuntokantaansa 167,1 miljoonan euron investoinneilla. Vuonna 2021 valmistui 235 vuokra-asuntoa ja 71 omistusasuntoa.

Peruskorjauksesta valmistui kertomusvuonna yhteensä 354 vuokra-asuntoa. Rakenteilla 31.12.2021 oli 1 100 vuokra-asuntoa ja 52 JoustoKotia, 422 vuokra-asuntoa oli peruskorjauksessa.

KOTEJA VALMIISEEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖÖN

Täydennyskaavoitus, jossa uutta rakennetaan vanhan rinnalle tai tilalle, tukee sekä yleiskaavojen tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, että SATO:n tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja siellä, missä kodeista on kysyntää. Uusien energiatehokaiden kiinteistöjen rakentaminen täydennysrakentamisena luo SATO:lle hyvät edellytykset vähentää päästöjä ja tavoitella hiilineutraaliutta.

Kaavakehityshankkeemme sijaitsevat joukko-liikenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron ja Raide-Jokerin reittien varrella. Uusien alueiden suunnittelun pohjana ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien lisäksi tehokkaat pysäköintiratkaisut yhdistettynä pyöräilyn ja kevyen liikenteen mahdollistamiseen.

Panostamme kaupunkirakenteen täydentämiseen ja kehittämiseen mm. tonttihankinnoilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2021 infrainvestointimme olivat yhteensä 19,5 miljoonaa euroa.

Tasapainoisten, sosiaalisesti kestävien asuinalueiden syntymisen edellytyksenä on, että alueille rakennetaan hallintamuodoiltaan erilaisia koteja.

Kertomusvuoden aikana SATO:n kehittämiltä täydennyskaavoitusalueilta myytiin rakennusliike- ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 500–550 omistusasunnon ja noin 20 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta.

UUSIA SATOKOTEJA PÄÄKAUPUNKISEUDULLE JA TAMPEREELLE

Vuoden 2021 alussa aloitettiin rakennustyöt Viisaan liikunnan korttelissa Oulunkylän Maaherrantiellä. Raide-Jokerin ja pääradan risteyksessä sijaitsevaan kortteliin rakennetaan seuraavien vuosien aikana yhteensä noin 500 vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoa. Kohteen lämmönlähteeksi valittiin maalämpö ja lisäksi kohteeseen toteutetaan uusiutuvaa energiaa tuottava aurinkovoimala. Kaikilla autopaikoilla on sähköautojen latausmahdollisuus. Talot ovat käytönaikaisesti hiilineutraaleja, kun maalämmön lisäksi käytetään uusiutuvaa sähköä.

Kesäkuussa 2021 aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen sekä osaomistumuotoisen JoustoKoti-talon rakennustyöt Tampereen Hervantajärvellä. SATO rakennuttaa kehittyvälle Hervantajärven alueelle, 2021 valmistuneen ensimmäisen vaiheen raitiolinjan päätepysäkin läheisyyteen, yhteensä lähes 200 vuokra- ja osaomistusasuntoa. JoustoKoti on lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden osaomistajan jälkeen lunastaa kokonaan itselleen.

Rakennamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli.

Alkukesästä 2021 aloitettiin puukerrostalo-kohteen rakentaminen Lupajantiellä Helsingin Mellunmäessä. Kaksikerroksisiin puurakenteisiin pienkerrostaloihin tulee 112 uutta vapaarahoitteista vuokratotaloa tilalle. Lupajantien rakennusten suunnitteluratkaisuissa on huomioitu energiatehokkuus sekä vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisu ja -materiaalit. Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu tehokkaasti, mikä osaltaan vähentää rakennuksen energiankulutusta ja pienentää hiilijalanjälkeä. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö ja lisäksi kohteeseen tulee aurinkopaneelit.

Lisäksi kertomusvuonna uusien vuokra-asuntojen rakentaminen käynnistyi Vantaan Hakunilassa Raudikkokujalla (161 asuntoa), Vantaan Keimolanmäessä (159 asuntoa), Espoo Karakalliossa (100 asuntoa) ja Espoon Vermonniityssä (135 asuntoa).

USEITA PERUSKORJAUSHANKKEITA KÄYNNISSÄ

Peruskorjaamme vuokra-asuntojamme ja talojamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti.

Käytimme kertomusvuonna asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen 93,6 miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 75,9 miljoonaa euroa.

Vuonna 2021 peruskorjauksista valmistui yhteensä 349 kotia. Helsingin Kontulaan (Kaarenjalka 5) valmistui alkuvuodesta 105 asuntoa, Pitäjänmäen Reimarlaan (Piispantie 3) 48 asuntoa ja Espoon Matinkylään (Aapelinkatu 1, Matinkartanontie 2 ja 6) 107 asuntoa. Alkusyksystä Helsingissä valmistui Pitäjänmäen Reimarlaan (Rikhard Nymanintie 3) 48 asuntoa ja Hakaniemeen (Hakaniemenkatu 9) 41 asuntoa.

Vuoden aikana käynnistimme peruskorjauksia Helsingin Pihlajamäessä (64 asuntoa), Töölössä (105 asuntoa) ja Kontulassa (88 asuntoa). Peruskorjausten yhteydessä parannamme merkittävästi kiinteistöjen energiatehokkuutta ja kotien asumismukavuutta. Pihlajamäessä Graniittititillä sekä Kontulan Porttikujalla siirrytään myös kaukolämmöstä maalämpöön. Lisäksi Turussa Uudenmaankadulla Kupittaa kaupunginosassa käynnistyi muutoshanke, jossa toimistotiloja muutetaan asunnoiksi (13).

ENERGIATEHOKKUUTTA INVESTOINNEILLA JA ENNAKOINNILLA

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Tehokas ja järkevä energiankäyttö säästää kustannuksia ja lisää liiketoiminnan kannattavuutta. Se on yksi tärkeimmistä keinoista torjua ilmastonmuutosta ja vähentää kasvihuonekaasupäästöjä. Energiatehokkuussopimukset ovat tärkeä osa Suomen energia- ja ilmastostrategiaa.

Vuonna 2021 SATOn kotitalojen energian ominaiskulutus nousi 0,7 %, veden ominaiskulutus laski 1,2 % ja kasvihuonekaasujen ominaispäästöt nousivat 16,6 % vuoteen 2020 verrattuna. Kiinteistösähkön ominaiskulutus laski 0,5 %.

Lämmin käyttövesi vaikuttaa merkittävästi kiinteistön energiankulutukseen ja siten myös asumisen hiilijalanjälkeen. Edellisenä vuonna emme päässeet tavoitteeseemme vähentää vedenkulutusta, vaan vedenkulutus kasvoi, kun asukkaamme viettivät kotona korona-aikana poikkeuksellisen paljon aikaa. Osa vedensäästöön liittyvistä toimenpiteistä

Case

KERROSTALON RAKENNUSOSIA JA IRTAIMISTOA KIERTOON KIERTOTALOUS-POP-UPISSA



SATO ja Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus järjestivät Helsingin Kalliossa syksyllä 2021 kiertotalouskokeilun, jossa peruskorjattavan kerrostalon hyväkuntoisia rakennusosia ja irtaimistoa pyrittiin saamaan uudelleen käyttöön. Kiertotalous-pop-up oli osa rakentamisen kiertotalous-hanketta, CIRCulT-hanketta (Circular Construction in Regenerative Cities).

Kokeilussa ohjattiin kiertoon SATOn omistaman Helsingin Kalliossa

sijaitsevan 1930-luvulla rakennetun kerrostalon rakennusosia sekä asuntojen irtaimistoa, kuten väliovia, kylmälaitteita, vaatekomoja sekä naulakoita. Kierrätyskeskus varmisti myytävien rakennusosien ja irtaimiston käyttökelpoisuuden ja turvallisuuden uusiokäyttöön. Tuotteet olivat myynnissä Kierrätyskeskuksen verkkokaupassa. Kiertotalouskokeilun ansiosta luonnonvaroja säästyi 46 000 kg.

[Lue lisää](#)

siirrettiin vielä kertomusvuonna eteenpäin, kun asuntoihin tehtiin koronapandemian aikana vain välttämättömät käynnit. Kuitenkin kertomusvuonna asukkaidemme vedenkulutus laski edelliseen vuoteen 2020 verrattuna.

LÄMPÖTILA-ANTURI KERÄÄ TIETOA SISÄLÄMPÖTILASTA JA KOSTEUSTESTA

Seuraamme ja säädämme (erilaisten esineiden internet) IoT -palveluiden kautta noin 20 000 SATOkodin lämmitystä. Tekoäly ohjaa talon lämmitysjärjestelmää ja asukas voi seurata kotinsa lämpötilaa OmaSATO-palvelun kautta. Saamme järjestelmistä noin kaksi miljardia mittaustietoa vuodessa ja niiden ansiosta onnistuva ongelmien ennakoiminen ja tarveperusteinen korjaaminen tekevät liiketoiminnastamme entistä vastuullisempaa. Lämpötila-anturit laskevat energiankulutusta noin 7 % ja vähentävät huipputehon tarvetta noin 20 %. Kertomusvuonna teimme päätöksen laajentaa kahdessa pilotti-kohteessa lämmityksen seurantaa IoT-antureiden avulla koko asunnon lämpötilan seuraamisesta yksittäisten pattereiden tasolle. Vuonna 2023 valmistuvan pilotin tarkoituksena on parantaa reaaliaikaisesti kiinteistön lämmityksen tasapainoa, jolloin kiinteistön lämmitystarve pienenee.

Selvitämme ilmanvaihdon tarpeenmukaista säätöä erilaisilla piloteilla. Älykkäällä ilmanvaihdon poistetaan vedontunnetta ja liiallista alipainetta sekä parannetaan energiatehokkuutta ja asumisviihtyvyyttä. Peruskorjausten yhteydessä lähes kaikkiin kiinteistöihimme on lisätty ilmanvaihtoon lämmöntalteenotto.

TAVOITTELEMME ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISTA KIINTEISTÖISSÄMME USEILLA ERI TAVOILLA

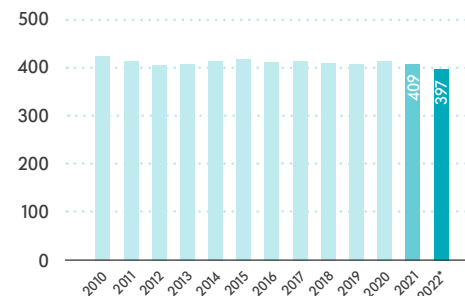
Tutkimme jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohdassa maalämmön käyttömahdollisuutta. Uusiutuvan energian käyttö lämmityksessä vähentää kotitalojen käytönaikaisia päästöjä huomattavasti. Meillä on tällä hetkellä seitsemän taloa, jotka ovat kiinteistösähkön ja lämmityksen osalta hiili-neutraaleja.

Olemme myös kehittäneet asuintaloillemme oman energiatehokkuusluokituksen, jossa otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja kustannukset. Pisteytyksen avulla saamme kullekin kohteelle energialuvun, joka toimii pohjana toimenpiteiden suunnittelussa. Raportoimme energiankulutusta kuukausittain SATOn johtoryhmälle. Vuonna 2021 kiinteistösähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se oli 100 prosenttisesti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja: uudiskohteissa tavoittelemme energiatehokkuuslukua, joka on 82 tai alle. Valmistuneiden kohteidemme keskiarvo kertomusvuonna oli 80 ja vuoden 2021 aikana aloitettujen kohteiden keskiarvo oli 76,1. Tavoittelemme vähintään 30 % energian tehokkuuden parannusta kaikissa peruskorjauksissa.

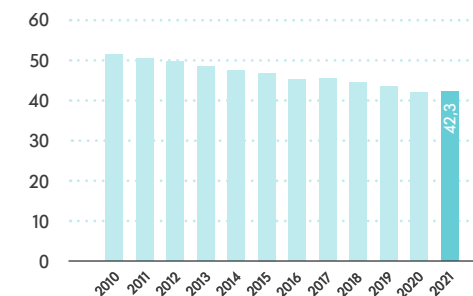
Mittaamme energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärät kaikilla uudiskohde- ja peruskorjaustyömaillamme. Kertomusvuonna käynnissä olevia työmaita oli 24. Mittaamme myös purettavien kohteiden jätteet. Purettavia kohteita oli kertomusvuonna 3.

Veden ominaiskulutus, dm³/m³/vuosi



* SATOn tavoite

Energian ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi

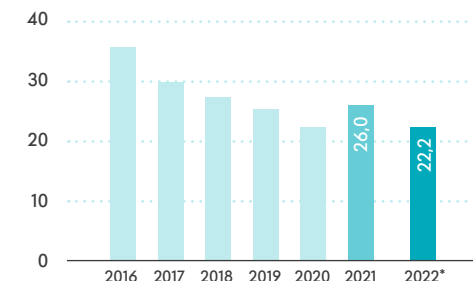


Luvut ovat sääkorjattuja vertailukelpoisuuden vuoksi

YMPÄRISTÖTAVOITTEET 2022

Ominaiskulutus	Tavoite	Vertailuvuosi
Päästöt	-18,5 %	2018
Vesi	-6 %	2018
Energia	-9 %	2015

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO₂-e/m²/vuosi



* SATOn tavoite

ELINKAARIAJATTELUA JA KESTÄVIÄ MATERIAALEJA

Vähennämme SATOn ympäristökuormitusta huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan. Kun valitsemme sisätilojen rakennusmateriaaleja, pyrimme minimoimaan niiden ympäristövaikutukset ja edistämään kiertotaloutta. Samalla alennamme kotitalojemme ja kiinteistöjen elinkaari- ja ylläpitokustannuksia panostamalla tuotteiden ja materiaalien laatuun. Järkevästi asennetut ja kestävät materiaalit säästävät luonnonvaroja, ja ne pystytään useimmiten kierrättämään tai hävittämään käytön jälkeen.

Vuonna 2021 otettiin käyttöön uudet tuotekehityksemme suunnittelemat ja Suomessa valmistettavat kerhohuoneiden sohva- ja nojatuoliryhmät. Tuotteiden rungot ovat kotimaista puuta ja päällysykotimaista kierrätysvilla. Seuraamme tuotteiden laatua tarkasti.

KANNUSTIMME ASUKKAITAMME VASTUULLISEMPAAN ARKEEN

Kannustimme ja opastimme asukkaitamme aktiivisesti kierrättämään jätteet, sillä heidän toimintansa vaikuttaa suoraan SATOn yhteenlaskettuun päästöjen vähenemiseen. Vuoden 2021 lopussa pääkaupunkiseudulla kaikissa ja muissa kaupungeissa lähes kaikissa SATOaloissa oli muovinkierräysmahdollisuus. Tavoitteenamme on, että kaikki SATOaloihin saadaan muovinkierrätysastia vuoden 2022 aikana. Pääkaupunkiseudulla lisättiin myös metallin- ja lasinkierrätysmahdollisuuksia pienempiin taloihin, joissa sitä ei ollut aikaisemmin.

Asumisneuvojamme opastavat asukkaitamme jätteiden kierrättämisessä kohdekierrosten ja muiden asukastapaamisien yhteydessä. Viestimme asukkaillemme myös aktiivisesti jätteiden lajittelusta uutiskirjeissämme ja tiedotteissamme.

Vuoden 2021 lopulla aloitimme puoli vuotta kestävästä vedensäästöprojektin 10 kotitalossamme. Neuvomme ja opastamme asukkaita vähentämään vedenkulutusta ja seuraamme näiden kotitalojen vedenkulutusta kuukausittain. Marraskuussa viestimme asukkaillemme vedensäästöön liittyvistä vinkeistä ja kannustimme asukkaita ilmoittamaan meille vuotavasta vesikalusteesta.

Case

LAINA EUROOPAN INVESTOINTIPANKILTA VUOKRA-ASUNTOJEN ENERGIA-TEHOKKUUDEN PARANTAMISEEN

Marraskuussa 2021 allekirjoitimme Euroopan Investointipankin kanssa 80 miljoonan euron lainasopimuksen. Rahoitus tukee SATOn nykyisen vuokra-asuntokannan energiatehokkuutta parantavia korjauksia pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Korjaushankkeiden tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta vähintään 30 %. Korjaushankkeet tukevat myös EU:n tavoitteita ilmastomuutoksen hillitsemiseksi.

"Strategiamme mukaisesti tarjoamme asukkaillemme kestävästä asumisesta. Tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista kiinteistöissämme

useilla eri tavoilla ja selvitämme aina kiinteistöön parhaiten sopivat ratkaisut kohdekohtaisesti", kertoo SATOn toimitusjohtaja Antti Aarnio.

Peruskorjausten yhteydessä parannamme energiatehokkuutta mm. siirtymällä kaukolämmöstä maalämpöön ja ottamalla käyttöön lämmön talteenotolla varustetun ilmanvaihtojärjestelmän sekä vaihtamalla LED-valaisimiin. Lisäksi energiatehokkuutta voidaan lisätä mm. lämmönjakojärjestelmän säätämällä ja tasapainottamisella, ikkunoiden vaihdolla tai kunnostamisella sekä yläpohjan ja seinien lisäeristyksillä.

[Lue lisää](#)

HENKILÖSTÖ

Satolaiset tekevät työtä ammattitaidolla ja kohtaavat asiakkaamme lämmöllä. Avoimuus, yhdessä tekeminen sekä ilo omasta ja kollegoiden onnistumisesta vievät meitä kohti yhteisiä päämääriä. Aito vuorovaikutus, ihminen ihmiselle, on kulttuurimme sydän. Se tarkoittaa meille välittämistä, vastuunkantoa, kuuntelua ja asettumista toisen asemaan. Haluamme auttaa asiakkaitamme luomaan vuokra-asunnosta kodin.

Kaikkea toimintaamme ohjaavat SATOn arvot: Ihminen ihmiselle, Rima rohkeasti korkealle ja Yhdessä onnistumisen ilo.

SATOLAISET EDELLÄKÄVIJÖINÄ MYÖS YLIHUOMENNA

Julkaisimme kirkastetun strategiamme loppuvuodesta 2021. Strategiatyöhön osallistui kertomusvuonna joukko satolaisia eri puolilta organisaatiota. SATOn uudessa strategiassa henkilöstö nostettiin yhdeksi kolmesta strategian painopisteestä: haluamme olla SATOssa edelläkävijöitä myös ylihuomenna.

Osana strategian sisäistä jalkautusta kaikki satolaiset lähtivät yhteiselle muutosmatkalle jonka tavoitteena on kirkastaa mitä strategia tarkoittaa jokaiselle satolaiselle, vahvistaa SATOn yhteistä kulttuuria ja uudistaa kehittämisen toimintatapoja. "Noste"-matka on yhteinen kasvutarina kohti nopeammin kehittyvää ja menestyvämpää SATOa.

Tahtotilamme on, että jatkossa jokainen satolainen ideoi ja omassa työssään kehittää tulevaisuuden asumisen ratkaisuja. Haluamme, että kaikilla satolaisilla on rohkeutta uudistua ja kyky onnistua.

VAHVA SISÄINEN TYÖNANTAJAMIELIKUVA

Promenade Insight Oy:n syksyllä 2021 toteuttamassa henkilöstötutkimuksessa tulokset parantuivat kaikilla mitatuilla osa-alueilla edellisvuoteen verrattuna. Tutkimuksen mukaan SATOn sisäinen työnantajakuva on vahva. Suurin osa satolaisista suosittelee SATOa työpaikkana joko erittäin paljon tai paljon 4,31/5 (4,17/5). Työntekijämme kuvailivat yritystä sanoilla luotettava, reilu, kehittyvä, joustava ja avoin. Edelliseen vuoteen verrattuna tuloksissa parantuivat erityisesti luottamus SATOn johtoon sekä avoin viestintä. Kertomusvuoden aikana järjestimme infotilaisuuksia koko henkilöstölle ajankohtaisista ja strategiaa tukevista aiheista kaksi kertaa kuukaudessa. Henkilöstötutkimuksen mukaan SATOn suunta ja päämäärä ovat selviä entistä useammalle satolaiselle. Henkilöstötutkimukseen osallistui 91 % satolaisista.

SATO-PÄIVÄSTÄ VIRTAA POIKKEUSAIKANA

Kertomusvuonna koronapandemia vaikutti työskentelyymme erityisesti poikkeusjärjestelyinä, joilla pyrimme turvaamaan sekä henkilökuntamme että asukkaittemme turvallisuuden ja hyvinvoinnin. Tämän vuoksi vuoden aikana siirrettiin esimerkiksi kiireettömiä huolto- ja korjaustöitä ja kävimme asunnoissa vain välttämättömillä käynneillä. Koronatilanteen helpottaessa siirryimme syys-marraskuussa hybridityöskentelyyn. Tiimit määrittivät itse tarpeidensa mukaan lähipäivien ja etäpäivien määrän. Joulukuussa siirryimme jälleen hallituksen oheistusten mukaisesti pääsääntöiseen etätyöskentelyyn.

Marraskuussa pandemian hetkellisesti hellittäessä järjestimme koko henkilöstön yhteisen SATO-päivän ja iltajuhlan. Koronapassin avulla tapahtumasta saatiin turvallinen kaikille ja suurin osa satolaisista halusi osallistua tilaisuuteen kasvotusten. Tärkeintä tapahtumassa strategisten teemojen lisäksi olivat aidot iloiset kasvokkain kohtaamiset tuttujen ja uusien satolaisten kanssa. Päivä antoi kaivattua energiaa ja iloa pitkän etätyörupeaman jälkeen.

TUIMME TYÖNTEKIJÖIDEN HYVINVOINTIA JA ESIHENKILÖTYÖTÄ

Kertomusvuonna panostimme SATOssa monin eri tavoin henkilöstömmme hyvinvoinnin edistämiseen. Satolaisten hyvinvoinnin tukeminen näkyi myös henkilöstötutkimuksen tuloksissa.

Henkilöstöltä tulleen ehdotuksen mukaisesti muutimme koko SATOn kokouskäytäntöjä. Kokoukset kestävät aikaisemman 30 ja 60 minuutin sijaan 25 tai 50 minuuttia. Pidämme myös yhteisesti entistä paremmin huolta palaverien tauotuksesta. Viikko-ohjelmassa oli myös säännöllisiä taukojumppia satolaisen ohjaajan johdolla. Järjestimme vuoden 2021 aikana yhteensä 10 hyvinvointiwebinaaria, jossa keskusteltiin mm. palautumisesta, tunneälystä, itsensä johtamisesta, ajanhallinnasta sekä kokouskäytännöistä. Satolaiset osallistuivat aktiivisesti hyvinvointiwebinaareihin. Lisäksi asiakasrajapinnassa toimiville palvelupäälliköille järjestimme palaudu ja priorisoi -valmennuksen.

Kaikkea toimintaamme ohjaavat SATOn arvot: Ihminen ihmiselle, Rima rohkeasti korkealle ja Yhdessä onnistumisen ilo.

Keskityimme kertomusvuonna myös esihenkilötyön tukemiseen. Käynnistimme kesäkuussa esihenkilöiden yhteiset iltapäiväkerhot, joissa keskusteltiin esihenkilöiden toiveiden mukaisesti muun muassa tiimien kehittämisestä, hybridityöskentelystä ja strategian jalkauttamisesta. Työterveyskumppanimme Lääkärikeskus Aavan kanssa järjestimme esihenkilöille varhaisen tuen valmennuksia. Vuoden 2021 aikana aloitimme myös uusille esihenkilöille tarkoitetun esihenkilön polkuvalmennuksen, jonka avulla kehitämme esihenkilöiden valmiuksia toimia tehtävässä. Satolaisten arviot esihenkilötyöstä paranivatkin edellisvuoteen verrattuna 4,17/5 (3,96/5). Marraskuussa järjestimme esihenkilöille Nostetta johtoon -päivän, jossa esihenkilöt pohtivat mitä strategian menestykäs toteuttaminen edellyttää mm. toimintatavoilta, yhteistyöltä, viestinnältä ja johtamiselta. Tunnistimme yhdessä kehittämistä vaativia osa-alueita, joita eteenpäin viemällä parannamme strategian onnistumisen edellytyksiä.

Johdon ja henkilöstön jäsenistä koostuva Tarmoryhmä kokoontui kertomusvuonna 6 kertaa. Ryhmässä käsitellään työhyvinvointiin liittyviä, henkilöstön esiin nostamia asioita. Kertomusvuonna pohdittiin erityisesti, kuinka työhyvinvointia voidaan pitää yllä poikkeusolosuhteissa.

SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiVi puolestaan järjestää toimintaa, joka ylläpitää ja parantaa työkykyä. Liivi järjesti kertomusvuoden aikana mahdollisuuden osallistua muun muassa virtuaaliseen yritysmaratoniin, SATOn golf-kilpailuun sekä virtuaaliselle kokouskurssille.

UUDEN TOIMINNANOHJAUSJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTTO HENKILÖSTÖN KEHITTÄMISEN KESKIOSSÄ

Satolaiset osallistuivat 5,4 koulutuspäivään (miehet 5,4/naiset 5,5) vuonna 2021. Ulkopuoliseen koulutukseen käytettiin noin 0,7 työpäivää henkilöä kohden. Esihenkilöiden koulutuspäiviä oli 5,1 päivää per henkilö ja toimihenkilöiden koulutuspäiviä 3,6 päivää per henkilö. Koulutuspäivien määrä nousi edelliseen vuoteen verrattuna.

Kertomusvuonna keskityimme asiakaspalvelujemme uudistamiseen. Dreams-muutoshankkeen alla vietin eteenpäin useita kehitysprojeekteja asiakaspalvelun sekä sujuvan liikkuvan työn kehittämiseksi. Suurin osa satolaisista osallistui Dreams-projektiin liittyviin uusien prosessien ja työkalujen, kuten toiminnanohjausjärjestelmän käyttökoulutuksiin. Vuoden aikana Dreams-hankeeseen liittyvää koulutusta satolaisille järjestettiin 100 tuntia.

Osana sisäistä Noste-ohjelmaa päätettiin osaamisen kartoittamisesta. Tämä työ valmistuu vuoden 2022 alkupuolella.

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ KASVOI

Poikkeusajasta huolimatta kasvatimme tavoitteidemme mukaisesti henkilöstömääräämme strategisilla osa-alueilla. Laajensimme talomestari-toimintamallia edelleen pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa, ja rekrytoimme vuoden aikana 39 uutta talomestaria sekä 4 tiimiesihenkilöä. Vuoden 2021 lopussa SATOssa työskenteli 54 talomestaria. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä

toimintamallissa SATOn omien talomestareiden vastuulla on asuntojen ja talojen kiinteistötekniset työt. Tavoittelemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa.

Uudis- ja peruskorjauskohteiden määrän lisääntymässä kasvatimme sekä osaamista että henkilöstön määrää myös Investoinnit -liiketoiminnassa uusien rekrytointien kautta. Palkkasimme muun muassa projektipäälliköitä uudis- ja peruskorjaustiimeihin. Teimme päätöksen siirtää ulkopuolisen kumppanin aiemmin hoitamaa valvontatyötä sisäisesti hoidettavaksi ja käynnistimme rekrytointia myös näille osa-alueille.

SATOon rekrytoitiin kertomusvuonna 113 uutta työntekijää, joista vakituisia 70. Jatkoimme myös satolaisten henkilökohtaisen kasvun tukemista ja työnkiertoa. Kaikkiaan 19 satolaista sai vuoden aikana uuden työtehtävän SATOn sisäältä. Poikkeusolanteesta huolimatta emme joutuneet lomauttamaan tai irtisanomaan henkilöstöä koronapandemian vuoksi.

SATO-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa 313 henkilöä (242), joista vakituisessa työsuhteessa oli 278 (226). Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin talomestari-mallin laajennuksesta.

Henkilöstömäärän kasvaessa lisäsimmme myös henkilöstöhallinnon resursseja ja siirryimme HR Partner -malliin. Partner-mallissa jokaisella yksiköllä ja esihenkilöllä on oma HR Partner, joka tukee esihenkilötyötä.

5,4

KOULUTUSPÄIVÄÄ PER SATOLAINEN, KESKIMÄÄRÄ (MIEHET 5,4/NAISET 5,5)

113

UUTTA SATOLAISTA

19

SATOLAISTA SAI UUDEN TEHTÄVÄN TALON SISÄLTÄ

TYÖTURVALLISUUS ERITYISEN HUOMION KOHTEENA

Koronapandemian edelleen jatkuessa kiinnitimme erityistä huomiota työturvallisuuteen. Huolehdimme ajantasaisesta tiedottamisesta ja ohjeistimme henkilöstöämme turvallisesta työskentelystä toimistolla, työmailla ja asiakaskohtaamisissa. Kertomusvuonna järjestimme työturvallisuuskorttikoulutuksen palvelupäälliköille, talomestareille ja projektipäälliköille sekä ensiapukoulutusta. Kertomusvuonna valmistui myös työturvallisuutta parantava verkko-oppimisratkaisu.

TURVALLISET TYÖMAAT

Rakennutamme ja korjaamme talojamme vuosittain noin 167,1 miljoonalla eurolla. Työmailla työskentelevien työturvallisuus ja terveellisten ja laadukkaiden kotien rakentaminen on meille äärimmäisen tärkeää. Työturvallisuus SATOn tilaamien talojen ja peruskorjauskohteiden työmailla on ensikädessä urakoitsijoiden vastuulla, jota kehitämme kuitenkin yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa. Valvomme työturvallisuuskäytäntöjen noudattamista ja seuraamme tapaturmataajuutta. Tavoitteena on, ettei tapaturmia tapahtuisi. Vuonna 2021 SATOn 26 työmaalla (23) sattui yhteensä 13 tapaturmaa (5) ja juokseva tapaturmataajuus oli 22,3 (10).

Töitä työmailla tehtiin noin 584 227 tuntia. Raportoimme ja analysoimme säännöllisesti työmailla sattuneita tapaturmia. SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua valvomme pistokokein. Teemme niistä yhteenvetoraportit puolivuositain ja tulokset vaikuttavat urakoitsijoiden palkkioihin.

Case

SATO-PÄIVÄSSÄ PALKITTIIN SATOLAISIA



Marraskuussa järjestetyssä SATO-päivässä palkittiin työssään ansioituneita satolaisia, jotka valittiin henkilöstön äänestyksellä. Satolaiset äänestivät vuoden satolaiseksi palvelujohtaja Johanna Vaaran. Pääkaupunkiseudulla palvelujohtajana toimiva Johanna on alustensa mielestä erinomainen esihenkilö ja kollegojen silmissä luja ja luotettava ammattilainen. Hän toimii SATOn arvojen mukaan, asettaa muut itsensä edelle ja on aina valmis auttamaan.

Vuoden satolaisen lisäksi jaettiin kunniainninnat huoltopäällikkö Juha Saariolle, assistentti Minna Niroselle sekä talomestarien tiiminvetäjä Sami Korhoselle.

Vuoden SATOtiimiksi 2021 äänestettiin talomestari-tiimi. Talomestarit ovat asiakaskokemuksen edelläkävijöitä ja toimivat SATOn käyntikorttina kodeissa, pihoilla ja liikenteessä. Positiivinen asenne ja hyvä fiilis välittyvät ja asiakkaat arvostavat aina avuliaita talomestareitamme. Kunniamaininnan sai SATOn Digi & IT-tiimi, erityisesti ammattitaitoinen ja avulias SATO Desk.

Vuoden tulokkaaksi johtoryhmä valitsi markkinointi- ja viestintäjohtaja Laura Laamasen ja vuoden nostattajaksi palvelupäällikkö Fanny Salon.

Kuvassa on Johanna Vaara, palvelujohtaja.

RAPORTOINNIN PERUSTA

Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti tietoa toiminnastamme ja arvonluonnistamme.



RAPORTOINTIPERIAATTEEMME

Vastuullisuus on vahvasti osa SATOn liiketoimintaa ja uudessa strategiassamme nostimme vastuullisuuden yhdeksi kolmesta strategiamme kulmakivistä. Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti tietoa toiminnastamme ja arvонуonnistamme.

SATOn vuosittain laadittava vastuullisuusraportti, on kahdeksas peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu raportti: GRI-G3 2014, GRI-G4 2015 ja 2016, GRI Standards 2017–2018 ja 2020. Raportti on laadittu soveltaen kansainvälistä Global Reporting Initiative -ohjeistusta sen peruslaajuudessa (Core). Lisäksi on noudatettu rakennus- ja kiinteistöalan toimialakohtaista ohjeistusta (CRESS).

Raportissa esitetään GRI Standards -ohjeiston yleinen perussisältö (Universal Standards) ja olennaiset vastuullisuuteen aiheet (Topic-specific Standards), jotka muodostuvat johtamiskäytäntöjen kuvauksista ja tunnusluvuista SATOlle olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta. Lisäksi olemme raportoineet SATOn omiin vastuullisuuden aiheisiin liittyviä tietoja GRI-standardien mukaisesti.

Tunnuslukujen laskentarajana on käytetty pääosin SATO-konsernin ja sen Suomessa omistamien vuokra-asuntojen tietoja. Johtamiskäytäntöjen kuvaukset, raportoinnin tunnusluvut ja laskentarajat ja on kuvattu johtamistapataulukossa. Raportti julkaistaan sähköisesti suomeksi ja englanniksi.

OLENNAISUUS VASTUULLISUUTEMME LÄHTÖKOHTANA

Vastuulliset toimintaperiaattemme muodostavat perustan pitkän aikavälin kestäväille ja kannattavalle liiketoiminnalle. Vastuullisuusraportoinnin lähtökohtana ovat yhdessä sidosryhmiemme kanssa tunnistetut ja SATOn johtoryhmässä työtetty vastuullisuuden olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme. Olennaisten näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu kohdissa Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Asiakaskokemus, Kestävä asuminen ja Henkilöstö. Raportin sisällön vertailu GRI-standardeihin ilmenee GRI-sisältöindeksistä.

LÄPINÄKYVÄÄ JA VARMENNETTUA TIETOA

Raportin ympäristövastuutiedot on varmennettu ulkoisesti riippumattoman kolmannen osapuolen toimesta. KPMG Oy Ab varmennukseen sisältyvät seuraavat tiedot:

Vuosikertomuksen Vastuullinen SATO / Ympäristö-osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut:

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1)
- Vesi ja jätevedet (GRI 303-3, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätteet (GRI 306-3)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)

GRI-indeksi-taulukossa esitetyt tunnusluvut:

- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)



TALOUS

SATON VEROJALANJÄLKI 2021

Tilikaudella maksettavat verot

Välittömät

- Tuloverot 18,6 milj. €
- Työnantajamaksut 3,1 milj. €
- Investointien varainsiirtoverot 0,5 milj. €
- Kiinteistöverot 9,1 milj. €

Välilliset

- Energia- ja vakuutusverot 0,8 milj. €
- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 27,5 milj. €
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 16,7 milj. €



Tilikaudella tilitettävät verot

- Ennakonpidätys 4,2 milj. €
- ALV myynnistä 0,7 milj. €



Kaikki verot yhteensä 81,3 milj. €

*Maksamme
79,0 milj. euroa
veroja Suomeen.*

RAHAVIRTA 2021, MILJ. €

ASIAKKAAT

Liikevaihto 298,3

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

Lainojen nostot 86,4

Omaa pääomaa 0

MUUT MARKKINATOIMIJAT

Sijoitusasuntojen realisoinnit 7,9

Liiketoiminnan muut tuotot -0,2

sato

TOIMITTAJAT

Ostot 101,4

Investoinnit 183,7

JULKINEN SEKTORI

Välittömät verot 31,3

Välilliset verot 45,1

Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 5

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

Korko- ja rahoituskulut 41,9

Lainanlyhennykset 298,9

Osinko 28,3

HENKILÖSTÖ

Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 18,8

YMPÄRISTÖ

Taulukossa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmennettu SATOsta riippumattoman varmentajan toimesta. Käsitteiden ja tunnuslukujen määritelmät löytyvät [Vastuullisuuden avainkäsitteet](#) -osiosta.

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021	
Yhteensä, MWh	238 263	283 484	264 874	263 465	256 624	236 480	272 351	35 871	15,2 %	
Ostoenergian osuus										
Sähkö, MWh	23 689	24 531	23 624	24 285	24 243	27 033	27 025	-8	0,0 %	
Kaukolämpö, MWh	214 056	258 299	240 427	238 493	231 701	208 884	244 910	36 026	17,2 %	
Oman tuotannon osuus										
Öljy, MWh	518	654	823	687	680	563	416	-147	-26,2 %	
Energian ominaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021	Muutos, % 2015–2021
Sääkorjattu lämmönlukutus, kWh/rm³/a	42,9	41,5	41,8	40,7	39,8	37,8	38,1	0,3	0,8 %	-11,2 %
Sähkönkulutus, kWh/m³/a	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,2	4,2	0,0	-0,5 %	8,0 %
Yhteensä, kWh/m³/a	46,8	45,4	45,7	44,6	43,7	42,0	42,3	0,3	0,7 %	-9,6 %

PÄÄSTÖT

Kasviuonekaasupäästöt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021
GRI 305-1 Suorat kasviuonekaasupäästöt, t CO₂-e (scope 1)	135	170	214	179	177	147	108	-39	-26,5 %
GRI 305-2 Epäsuorat kasviuonekaasupäästöt*, t CO₂-e (scope 2)									
Epäsuorat kasviuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (hankintaperusteinen)	37 674	48 560	39 430	36 728	34 292	30 915	36 247	5332	17,2 %
Epäsuorat kasviuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (sijaintiperusteinen)	41 962	52 583	43 163	40 152	37 468	34 456	39 787	5331	15,5 %
GRI-305-3 Muut epäsuorat kasviuonekaasupäästöt**, t CO₂-e (scope 3)	1 834	948	240	49	46	37	49	12	34,0 %
Kasviuonekaasupäästöt yhteensä, t CO ₂ -e	39 643	49 678	39 884	36 955	34 515	31 098	36 404	5306	17,1 %

* GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Mikäli edellisen vuoden laskennassa ei ole ollut käytettävissä laskentavuodelle ilmoitettuja päästökertoimia, on nämä tiedot laskettu uudestaan tähän raporttiin ko. vuodelle ilmoitetuilla päästökertoimilla. Mahdollisesta uudelleenlaskennasta johtuen saattavat edelliselle vuodelle raportoidut päästötiedot poiketa aikaisemmassa päästöraportissa ilmoitetuista tiedoista. Sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 %-sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

** Asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021	Muutos, % 2018–2021
kg CO ₂ -e/m ²	27,3	25,3	22,3	26	3,7	16,6 %	-4,8 %
kg CO ₂ -e/hlö	781,2	697,6	624,8	727,5	102,7	16,4 %	-6,9 %

VESI

Veden kokonaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021
Yhteensä, 1 000 m ³	2 329	2 622	2 507	2 537	2 578	2 674	2 620	-54	-2,0 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Veden ominaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021	Muutos, % 2018–2021
dm ³ /rm ³ /a	418	412	414	411	409	414	409	-5	-1,2 %	-0,5 %

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos, 2020–2021	Muutos, % 2020–2021
tonnia	21 578	23 985	23 573	24 124	27 269	28 131	29 806	1 675	6,0 %
t CO ₂ -e	1 834	948	240	49	46	37	49	12	34,0 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan	2020 %-osuus	2021 %-osuus	2020, t	2021, t
Kierrätysmateriaaliksi	29,3 %	28,1 %	8 249	8 378
Energiaksi	55,6 %	58,0 %	15 631	17 226
Kaatopaikalle	1,0 %	0,5 %	267	163
Kompostointi	14,1 %	13,5 %	3 978	4 017
Hävityspoltto	0,0 %	0,1 %	6	23

Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	1,3	1,5	1,5	1,5	0,8	0
GRI 302-4 Energiankulutuksen (sis. lämmön) vähentäminen energiatehokkusstoimenpiteillä, MWh	4 070	7 750	7 200	820	3 100	
GRI 305-5 Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatehokkuustoimenpiteillä, tCO ₂ -e	721	1 364	1 113	126	477	
Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	2020	2021				
Puhdistettu maaperä*, t	0	2 463				
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä, m ²	2 500	0**				
* Raportointiyksikkö muutettu vastaamaan mitattua tietoa						
** Tiedossa on puhdistusentarpeessa olevia alueita, mutta tutkimukset ovat vielä kesken näiden osalta						

ENERGIAN- JA VEDENKULUTUS SEKÄ JÄTEMÄÄRÄT SATON TYÖMAILLA 2021*

Perustiedot	Työmaiden määrä, kpl	24
	Asuntomäärä, kpl	2 123
	Kerrosala, kem ²	126 077
	Bruttoala, brm ²	147 561
	Huoneistoala, htm ²	94 596
	Tilavuus, m ³	458 571
	Rakentamiskuukausia uudis- ja peruskorjaus, kpl	190
Vesi	Veden kulutus, m ³	2715
	Veden kulutus, ltr/brm ² /kk	3,08
Energia	Sähkönkulutus, MWh	1604
	Sähkön kulutus, kWh/brm ² /kk	1,05
	Kaukolämmön kulutus, MWh	3743
	Kaukolämmön kulutus, kWh/brm ² /kk	3,22
Jätteet	Jätteiden kokonaismäärä uudis- ja peruskorjaustyömailta, tn	5 145
	Sekajäte, tn	1 350
	Puujäte, tn	714
	Kivijäte, tn	81
	Betonijäte, tn	2 033
	Kipsijäte, tn	49
	Energia, tn	34
	Metalli, tn	66
	Muu jäte, tn	9
	Maa-aines, tn	165,1
	Asbesti, tn	67,1
	Muut haitta-aineet, tn	3,45
	Kyllästetty puu, tn	1,1

PURETTUJEN RAKENNUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

Kokonaisjättemäärä, tn	28 235
Työmaiden määrä, kpl	3
Sekajäte, tn	571
Puujäte, tn	1 491
Betonijäte, tn	23 495
Metalli, tn	874
Muu jäte, tn	1 740
Asbesti, tn	1
Kyllästetty puu, tn	62

* Koskee vain 2018 ja sen jälkeen aloitettuja uudiskohde- ja peruskorjaustyömailta.

HENKILÖSTÖ

SATON TYÖLLISTÄVÄ VAIKUTUS 2021

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus	Henkilötyövuotta
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	1 907
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	654
Muut ostopalvelut	138
Oma henkilöstö	276
Yhteensä	2 975

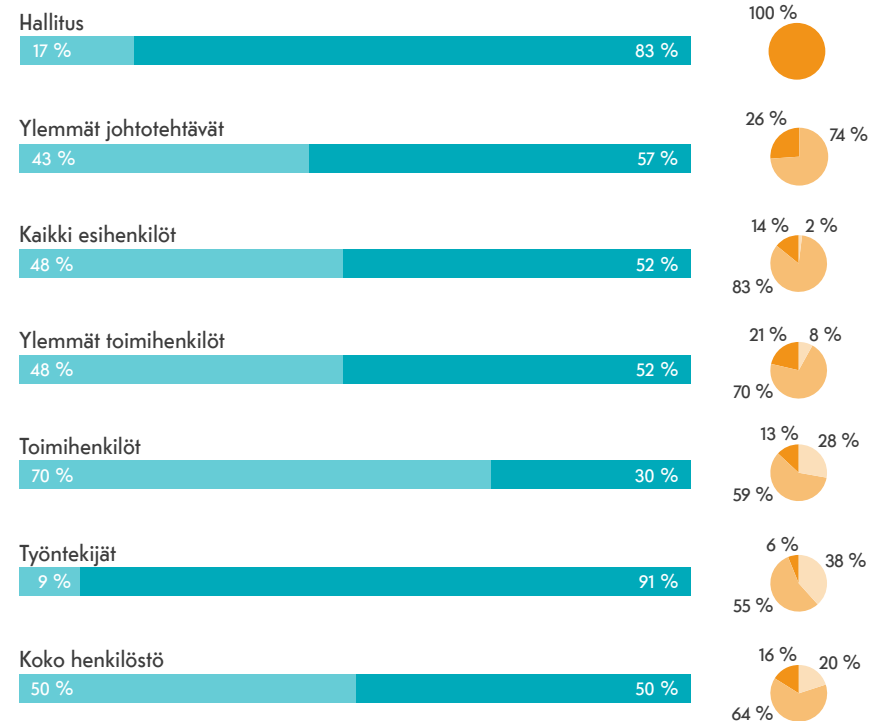
TASA-ARVOINEN PALKITSEMINEN

	%*
Ylempi keskijohto	90
Ylemmät toimihenkilöt	98
Työntekijät	106
Kaikki	99

* Naisten osuus miesten palkoista

SATOn rekrytoitiin kertomusvuonna 113 uutta työntekijää.

Henkilöstöryhmien sekä hallituksen sukupuolijakauma 31.12.2021



■ Naisia ■ Miehiä ■ alle 30-vuotiaat ■ 30–50-vuotiaat ■ yli 50 vuotiaat

SATOn koko henkilöstöstä alle 30-vuotiaita oli vuonna 2021 20 %, 30–50 vuotiaita 64 % ja yli 50-vuotiaita 16 %. Henkilöstöryhmittäin alle 30-vuotiaita oli eniten työntekijöissä (38 %) ja toimihenkilöissä (28 %).

30–50 vuotiaita on ylemmissä johtotehtävissä työskentelevistä 74 %, esihenkilöistä 83 %, ylemmistä toimihenkilöistä 70 %, toimihenkilöistä 59 %.

Yli 50-vuotiaita työskentelee eniten ylemmissä johtotehtävissä (26 %) sekä ylemmissä toimihenkilöissä (21 %). Kaikista esihenkilöistä 14 % ja toimihenkilöistä 13 % on yli 50-vuotiaita.

TIETOA HENKILÖSTÖSTÄ

Henkilöstön kokonaismäärä vuoden 2021 lopussa (2020 määrä)						
Henkilöstömäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset	miehet, %	naiset, %
yhteensä 313 (242)	278 (226)	35 (16)	156 (105)	157 (137)	49,8	50,2
josta Venäjän henkilöstömäärä 11 (12)	9 (10)	2 (2)	4 (4)	7 (8)	36,4	63,6

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 276 (229) henkilöä.

Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain				
Uudet työsuhteet	yhteensä 113	alle 30	30–50	yli 50
uudet vakituiset työsuhteet	70	21	44	5
miehiä	53	19	31	3
naisia	17	2	13	2
Uudet määräaikaiset työsuhteet	yhteensä 26	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	12	8	4	0
naisia	14	6	7	1

Kesätyöntekijät	yhteensä 17	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	6	6	0	0
naisia	11	9	2	0
Päättyneet työsuhteet	yhteensä 29	alle 30	30–50	yli 50
vakituiset työsuhteet	26	3	16	7
miehiä	15	2	11	2
naisia	11	1	5	5
Työnantajan päättämät työsuhteet	1			
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	12			
Työtapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset koko henkilöstö				
Poissaoloaste	1,20 %			
Menetettyt päivät	0,11 %			

Lisätietoa tunnuslukujen laskentavasta [Vastuullisuuden avainkäsitteet](#) osiosta.

JOHTAMISTAPATAULUKKO

Vastuullinen toiminta – läpinäkyvät toimintatavat, vastuullinen hankinta- ja palveluketju ja harmaan talouden torjunta

Lähestymistapa

Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi niin talouden, ympäristön, yhteiskunnan ja merkittävimpien sidosryhmienkin hyväksi. Pitkäaikaiset kumppanuudet tuottavat hyötyä molemmille osapuolille. Harmaan talouden torjunta rakennusalaalla on avainroolissa hankinta-toimissamme. Edellytämme palveluntoimittajiemme kuulumista tilaajavastuu.fi -ohjelmaan ja sitoutumista SATOn hankinnan eettisiin ohjeisiin. Raportoimme veropolitiikastamme ja verojalanjäljestämme ja maksamme verot Suomeen.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Liiketoiminnan eettisyys (GRI 102-16, 102-17)
- Taloudelliset tulokset (GRI 201-1, 201-4)
- Hankintakäytännöt (GRI 204-1)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1, 203-2)
- Lahjonnan ja korruption vastaisuus (GRI 205-3)
- Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1)
- Asiakkaiden yksityisyyden suoja (GRI 418-1)
- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI-307-1)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)
- Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen (GRI-419-1)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE-5)

Tavoitteet

- Läpinäkyvä ja ajantasainen viestintä ja raportointi
- Harmaan talouden torjunta
- Vastuullinen palvelu- ja hankintaketju

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATO noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuusohjelma, liiketapaohje, henkilötietojen käsittelyä koskevat ohjeet ja tietosuojaohjeistus, harmaan talouden torjuntaohje, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat, viestintä- ja sponsorointipolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma.

Hankintatoiminnan periaatteet on kirjattu liiketapaohjeeseen, hankinnan eettisiin ohjeisiin ja harmaan talouden torjuntaohjeeseen. Rahanpesun torjuntaohje, lähipiiriohje, sidosryhmäpolitiikka ja yhteistyösopimukset täydentävät periaatteita.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuksien johtamisjärjestelmää. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja. Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

Laskentarajat

SATO-konserni ja ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

Hyvinvoivat asiakkaat ja yhteiskunta – huolehdimme asumisterveydestä ja edistämme hyvää naapuruutta

Lähestymistapa

Tarjoamme asiakkaillemme turvallisen vuokrasuhteen ja erinomaisen asiakaskokemuksen. Varmistamme terveelliset ja turvalliset olosuhteet asumisessa, panostamme nopeaan reagointiin ja asiakasviestintään sekä kehitämme sisäistä analysointia ja raportointia. Edistämme asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja tuemme yhteisöllisyyttä. Lisäämme tietoa eri kulttuureista henkilöstöllemme, asukkaillemme ja kumppaneillemme.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Sidosryhmävuorovaikutus (GRI 102-43, 102-44)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1, 203-2)
- Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (GRI 416-1, 416-2)
- Asiakaspalvelu ja viihtyvyys

Tavoitteet

- SATOn kodeissa ihmisillä on turvallista ja terveellistä asua
- SATOn taloissa naapurit arvostavat toisiaan
- Yhteistyö kaupunkien kanssa alueiden segregaatian ehkäisemiseksi
- Osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

Asumisterveyden toimintamalli, asiakaslupaukset, palveluperiaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, hyvä vuokraustapa

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Laskentarajat

SATO-konsernin asiakkaat

Henkilöstöstä huolehtiminen – reilu ja innostava työpaikka, uudistuva osaaminen ja työturvallisuus

Lähestymistapa

SATOn organisaatiota kehitetään varmistaen, että työntekijöidemme osaaminen vastaa liiketoiminnan tarpeita nyt ja tulevaisuudessa. Panostamme henkilöstön kokonaisvaltaiseen työhyvinvointiin hyvän esihenkilötyön ja innostavan työilmapiirin kautta. Työssä jaksamisesta ja työturvallisuudesta pidetään hyvää huolta. Tarjoamme työntekijöille hyvinvointia edistäviä palveluja ja edistämme käytäntöjä, jotka mahdollistavat työn ja vapaa-ajan tasapainon. Kaikki SATOn Suomen työntekijät kuuluvat työterveyshuollon piiriin. Sitoudumme korkeaan työturvallisuuteen omassa toiminnassamme ja alihankintaketjussamme sekä valvomme työturvallisuuskäytäntöjä ja niihin liittyviä tunnuslukuja. Jokainen SATOn uusi työntekijä saa työturvallisuusperehdytyksen. Jokainen satolainen, jonka työtehtävä sitä edellyttää, saa myös työturvallisuuskoulutuksen.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Työllistäminen (GRI 401-1)
- Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1)
- Työterveys ja -turvallisuus (GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, CRE-6)
- Koulutus (GRI-404-1, 404-3)
- Monimuotoisuus (GRI 405-1, 405-2)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI-203-2)

Tavoitteet

- Hyvä työntekijäkokemus koko organisaatiossa
- SATO koetaan innostavana ja vastuullisena työpaikkana
- Jokainen satolainen tuntee olevansa turvassa töissä

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

Henkilöstöjohtaminen perustuu yrityksen arvoihin ja vastuullisiin toimintatapoihin. Henkilöstöjohtamisella halutaan varmistaa SATOn kyvykkyys saavuttaa yrityksen strategiset tavoitteet. Toimintaperiaatteissa määritellään henkilöstöjohtamisen päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet. Tasa-arvon, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömän toiminnan perusteet on ilmaistu SATOn liiketapaohjeessa sekä henkilöstöjohtamisen periaatteissa ja tasa-arvosuunnitelmassa.

Työturvallisuudesta huolehtimiseksi on laadittu pelastussuunnitelma, kattava turvallisuusmanuaali, toimintakohtaiset ohjeet sekä kriisiviestintäohje erilaisten uhkatilanteiden ja onnettomuuksien varalle. Työsuojelutoimikunta toimii työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunta laati toimintasuunnitelman kerran vuodessa. Työterveyshuollolla on toimintasuunnitelma 2020–2022, jota seurataan ja kehitetään SATOn ja työterveyshuollon säännöllisissä tapaamisissa.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Laskentarajat

SATO-konsernin henkilöstö

Ilmastonmuutokseen vastaaminen – Energiatehokkaat talot ja hiilineutraaliuden tavoittelu, kestävä kiinteistöjen elinkaari ja ympäristövastuu asumisen arjessa

Lähestymistapa

Toimimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa asumisesta aiheutuvan ympäristökuormituksen vähentämiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. SATOn ympäristövastuun suurin vaikutus syntyy energiatehokkuuden parantamisesta ja päästöjen vähentämisestä. Teemme jatkuvaa työtä myös veden säästämiseksi mittaamalla vedenkulutusta kuukausittain, vedensäästöinvestoinneilla, nopeilla korjaustoimilla sekä viestimällä asukkaallemme veden säästämisen tärkeydestä sekä laskuttamalla asukkaiden vedenkulutusta perustuen henkilömäärään. SATO ohjeistaa asukkaita ja lisää kierrätysmahdollisuuksia jätemäärän vähentämiseksi. Maanhankinnassa ja kaavoituksessa arvioimme mahdolliset maaperän epäpuhtaudet, minkä perusteella toteutamme korjaavat toimenpiteet. Uusia investointeja tehdessämme pyrimme sijoittamaan rakentamamme kohteet hyvien kulkuyhteyksien päähän ja joukkoliikenteen läheisyyteen sekä kannustamme asukkaita joukkoliikenteen käyttöön.

Tärkeimmät raportoivat näkökohdat ja tunnusluvut

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1, CRE8)
- Vesi ja jätevedet (GRI 303-1, 303-2, 303-3, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätteet (GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1)
- Investointien sijainti
- Ylläpito- ja korjaustoiminta

Tavoitteet

- Toiminnasta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja tähtääminen hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta
- Kannattava kiinteistöjen rakennuttaminen ja korjaaminen koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden
- Asukkaistamme tukeminen ympäristön kannalta kestävien valintojen tekemiseen asumisen arjessa

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATOn investointikriteerit ja suunnitteluohjeet määrittävät tonttihakinnassa, täydennysrakentamisen hankkeiden ja uusien investointien sijoittumista. Kumppaniohjauksen periaatteet ja SATOn vastuullisuusohjelma ohjaavat kiinteistöjen huoltoa ja ylläpitoa. Huoltokumppanit seuraavat vedenkulutusta kuukausittain ja urakoitsijoita on veloitettu käyttämään vedensäästötuotteita remonteissa. SATO noudattaa jätelakia ja huolehtii, että kiinteistöillä on asianmukaiset kierrätysmahdollisuudet. Jätteiden käsittelystä vastaa kunnallinen tai yksityinen jätetoimija.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuden johtamisjärjestelmää. Kiinteistöissä tehdään energiaselvityksiä säännöllisesti. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Laskentarajat

SATO-konserni ja ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

GRI-INDEKSI

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
102 Organisaation taustakuvaus 2016		
102-1	Raportoivan organisaation nimi	Yhteystiedot
102-2	Tärkeimmät toiminnot, tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	Hallituksen toimintakertomus
102-3	Yhtiön pääkonttorin sijainti	Yhteystiedot
102-4	Toimintojen sijainti	Hallituksen toimintakertomus
102-5	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Hallituksen toimintakertomus
102-6	Markkina-alueet	Hallituksen toimintakertomus
102-7	Organisaation koko	Tilinpäätös
102-8	Tiedot henkilöstöstä ja työntekijöistä	Henkilöstö
102-9	Toimitusketju	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Hallituksen toimintakertomus
102-11	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Riskienhallinta
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet ja aloitteet	Vastuullisuuden painopisteet, Kestävä asuminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Vastuullisuuden painopisteet
102 Strategia 2016		
102-14	Toimitusjohtajan katsaus	Toimitusjohtajan katsaus
102-15	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Vastuullisuuden painopisteet, TCFD-raportti, Riskienhallinta
102 Liiketoiminnan eettisyys 2016		
102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Hallituksen toimintakertomus, Vastuullisuuden painopisteet
102-17	Toiminnan eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja väärinkäytösten ilmoittaminen	Vastuullisuuden johtaminen
102 Hallinto 2016		
102-18	Kuvaus hallintorakenteesta sekä yritys vastuun johtamisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
102-19	Vastuunjako yritys vastuuasioissa	Vastuullisuuden johtaminen
102-20	Yritys vastuun vastuuhenkilöt ja raportointisuhteet	Vastuullisuuden johtaminen
102-22	Hallituksen ja johtoryhmän kokoonpano	Hallitus, Johtoryhmä
102-23	Hallituksen puheenjohtajan muut johtovastuut	Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole hallituksen jäsen
102-24	Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten valintaprosessi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

102-26	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yrityksen tarkoituksen, arvojen, strategian sekä yritys vastuun tavoitteiden määrittelyssä ja seuraamisessa	Vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-27	Hallituksen ja johtoryhmän yritys vastuusaamisen kehittäminen	Vastuullisuuden johtaminen
102-28	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-29	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien identifioimisessa ja johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-30	Hallituksen rooli riskienhallinnan tunnistamisessa ja hallinnassa	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-31	Yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointitiheys	Riskienhallinta
102-35	Ylimmän johdon (hallitus ja johtoryhmä) palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys
102 Sidosryhmävuorovaikutus 2016		
102-40	Luettelo sidosryhmistä	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
102-41	Työehtosopimukset	Henkilöstö
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
102-43	Sidosryhmätoiminta	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Vastuullisuuden painopisteet, Asiakaskokemus, Henkilöstö
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Vastuullisuuden painopisteet, Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
102 Raportointikäytäntö 2016		
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt	Tilinpäätös
102-46	Raportin sisällön ja aiheiden laskentarajojen määrittely	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
102-47	Luettelo olennaisista aiheista	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaatteet
102-49	Muutokset raportoinnissa	Raportointiperiaatteet, Johtamistapa
102-50	Raportointikausi	2021
102-51	Edellisen raportin päiväys	11.2.2021
102-52	Raportointijakso	Raportointiperiaatteet
102-53	Yhteystiedot lisätiedoille	Yhteystiedot
102-54	GRI-standardien mukaisuus	Raportointiperiaatteet
102-55	GRI-sisältövertailu	GRI-indeksi
102-56	Ulkoisen varmennus	Varmennusraportti

Olenneiset vastuullisuuden aiheet

Aihekohtainen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta

GRI 103 Johtamistapa 2016

103-1	Olenneiset aiheet ja niiden laskentarajat	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
103-2	Johtamistavan ja sen osa-alueiden kuvaus	Johtamistapa
103-3	Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Johtamistapa

GRI 200 Taloudellinen vastuu

GRI 201 Taloudelliset tulokset 2016

201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Hallituksen toimintakertomus
201-4	Valtiolta saadut avustukset	Hallituksen toimintakertomus SATO ei ole saanut vuonna 2021 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistuotannon käynnistämiseen.

GRI 203 Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016

203-1	Investoinnit paikalliseen infrastruktuuriin ja palveluihin	Kestävä asuminen
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Henkilöstö, Kestävä asuminen, Vastuullisuusohjaa toimintaamme

GRI 204 Hankintakäytännöt 2016

204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Vastuullisuusohjaa toimintaamme SATO:n hankinnoista yhteensä 95,5 % tehdään paikallisilta toimittajilta. Ulkomaisten toimittajien osuus hankinnoista on 4,5 %.
-------	--	--

GRI 205 Lahjonnan ja korruption vastaisuus 2016

205-3	Lahjonta- ja korruptiotapaukset ja tehdyt toimenpiteet	Vastuullisuuden johtaminen, Vastuullisuusohjaa toimintaamme Ei lahjontatapauksia vuonna 2021
-------	--	---

GRI 300 Ympäristövastuu

GRI 302 Energia 2016

302-1	Energian kokonaiskulutus	Tunnusluvut
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Tunnusluvut
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Tunnusluvut SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
CRE8- toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Kestävä asuminen

GRI 303 Vesi ja jätevedet 2018

303-1	Vesi jaettuna resurssina	Johtamistapa Kaikki SATO:n kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Vuokralaiset kuluttavat suuren osan vedestä, joka on asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon, jossa se puhdistetaan.
-------	--------------------------	---

303-2	Veden päästöihin liittyvien vaikutusten hallinta	Johtamistapa Kunnallinen vesilaitos tarkastaa veden laadun. Yksittäisiä veden laaduntarkastuksia tehdään tarvittaessa kiinteistöissä. SATO ei operoi vesistressialueella.
303-3	Veden kokonaiskulutus	Tunnusluvut SATO ei operoi vesistressialueella.
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Tunnusluvut SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
GRI 305 Päästöt 2016		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Tunnusluvut
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Tunnusluvut
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Tunnusluvut
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Tunnusluvut
CRE3 toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tunnusluvut
GRI 306 Jätteet 2020		
306-1	Jätteen syntyminen ja merkittävät jätteisiin liittyvät vaikutukset	Kestävä asuminen, Johtamistapa
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta	Kestävä asuminen, Johtamistapa SATO:n raportoitavat jätteet ovat SATO:n asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. SATO maksaa jätteiden tyhjennyksestä paikalliselle jätehuollolle, joka huolehtii jäteastioiden tyhjentämisestä ja käsittelystä. Jätelain mukaan asunrakennuksilla tulee olla sopimus paikallisen jätehuollon kanssa SATO:n toiminta-alueella. SATO:n tehtävä on huolehtia, että asukkaille on määrätty paikka, johon he voivat tuoda jätteet ja lajitella ne. Raportoinnissa hyödynnetään tilastokeskuksen tietoja.
306-3	Syntynyt jäte	Kestävä asuminen, Avainkäsitteet Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATO:n oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä.
306-4	Hyötykäytettävät jätteet	Tähän kuuluvat asukkaiden ei-vaaralliset jätteet, jotka asukkaat lajittelevat jätekeräysastioihin, ja paikallinen jätehuolto tyhjentää ja käsittelee.
306-5	Loppusijoitettavat jätteet	Tähän kuuluvat asukkaiden ei-vaaralliset jätteet, jotka asukkaat lajittelevat jätekeräysastioihin, ja paikallinen jätehuolto tyhjentää ja käsittelee.
SATO	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Kestävä asuminen
SATO	Ympäristöviestintä ja avoin tieto	Kestävä asuminen
GRI 307 Ympäristövaatimusten noudattaminen 2016		
307-1	Sakot ja muut sanktiot ympäristömääräysten rikkomisesta	Vastuullisuuden johtaminen Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2021
GRI 308 Toimittajien ympäristöarvioinnit 2016		
308-1	Ympäristökriteerein arvioitujen uusien toimittajien prosenttiosuus	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa. SATO:n toimittajista 4 % on auditoitu. Vuoden 2021 aikana teimme yhden auditoinnin.

Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet

CRE5 toimialakohtainen lisäys Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä **Tunnusluvut**

SATOn oma olennainen näkökohta: Investointien sijainti

SATO Julkiset liikenneyhteydet **Kestävä asuminen**

SATOn oma olennainen näkökohta: Kiinteistöjen ylläpito

SATO Ylläpito- ja korjaustoiminta **Kestävä asuminen, Hallituksen toimintakertomus**

GRI 400 Sosiaalinen vastuu**GRI 401 Työllistäminen 2016**

401-1 Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain. **Henkilöstö, Tunnusluvut**

GRI 402 Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet 2016

402-1 Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaissaan työlainsäädännössä määritellyjä irtisanomisaikoja, 1–6 kk

GRI 403 Työterveys ja -turvallisuus 2018

403-1	Työterveyden ja turvallisuuden johtaminen	Henkilöstö, Johtamistapa, Avainkäsitteet SATO noudattaa työturvallisuuslakia ja työterveyshuoltolakia
403-2	Uhkien tunnistaminen, riskien arviointi ja tapaturmien tutkinta	Henkilöstö, Johtamistapa
403-3	Työterveyspalvelut	Henkilöstö, Johtamistapa
403-4	Työntekijöiden osallistuminen, kuuleminen ja viestintä työterveys- ja turvallisuusasioissa	Henkilöstö, Avainkäsitteet
403-5	Työntekijöiden koulutus terveyteen ja turvallisuuteen liittyen	Henkilöstö, Johtamistapa
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Henkilöstö, Johtamistapa Saton työntekijöillä on hyvin laaja työterveyshuolto Lääkärikeskus Aavassa. Tapaturmatilanteissa työntekijöiden tulee hakea parasta ja lähimpänä olevaa hoitoa.
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	Henkilöstö SATOlla on asumisterveyspäällikkö, joka huolehtii asukkaiden asumisterveellisydestä ja -turvallisuudesta. Talomestarit, palvelupäälliköt sekä huoltokumppanit huolehtivat myös turvallisuudesta SATOn kiinteistöillä.
403-9	Työtapaturmat	Henkilöstö, Avainkäsitteet
CRE6 toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa
GRI 404 Koulutus 2016		
404-1	Keskimääräiset koulutuspäivät vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	Henkilöstö
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien- ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Käsittää koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole järjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön takia

GRI 405 Monimuotoisuus- ja tasa-arvo 2016		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Tunnusluvut
405-2	Naisten ja miesten tasa-arvoinen palkitseminen	Henkilöstö
GRI 416 Asiakkaiden terveys ja turvallisuus 2016		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Asiakaskokemus
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvät rikkomukset	Asiakaskokemus
GRI 418 Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Ei vahvistettuja valituksia 2021
GRI 419 Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen 2016		
419-1	Sakot ja muut sanktiot sosiaalisten ja taloudellisten määräysten rikkomisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2021
SATOn oma olennainen näkökohta: Asiakaspalvelu ja viihtyvyys		
	Monikielinen asiakaspalvelu ja -viestintä	Asiakaskokemus
	Yhteisöllisyyden tukeminen	Asiakaskokemus

TCFD-INDEKSI

Raportoinnin pääteema ja suositus julkaistavista tiedoista	Sijainti ja lisätiedot
Hallinto	
a. Kuvaus siitä, miten hallitus valvoo ilmatoriskejä ja -mahdollisuuksia.	TCFD-raportti, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
b. Kuvaus johdon roolista riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa ja hallinnassa.	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
Strategia	
a. Kuvaus organisaation tunnistamista lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin ilmatoriskeista ja -mahdollisuuksista.	TCFD-raportti
b. Kuvaus ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien vaikutuksesta organisaation liiketoimintoihin, strategiaan ja talouden suunnitteluun.	TCFD-raportti, Strategia
c. Kuvaus organisaation strategian resilienssistä ottaen huomioon eri ilmastoskenaariot, mukaan lukien skenaario, jossa lämpeneminen rajoitetaan korkeintaan 2 °C:een.	Vastuullisuusohjelma, TCFD-raportti, Riskienhallinta
Riskien hallinta	
a. Kuvaus organisaation prosesseista ilmatoriskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi.	Riskienhallinta, TCFD-raportti
b. Kuvaus organisaation prosesseista ilmatoriskien hallitsemiseksi.	Riskienhallinta, TCFD-raportti
c. Kuvaus siitä, miten prosessit ilmatoriskien tunnistamiseksi, arvioimiseksi ja hallitsemiseksi on sisällytetty organisaation riskienhallintaan.	Riskienhallinta, TCFD-raportti
Mittarit ja tavoitteet	
a. Tiedot organisaation käyttämistä mittareista ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien arvioimiseksi strategiansa ja riskienhallintaprosessinsa mukaisesti.	Vastuullisuusohjelma, Tavoitetaulukko
b. Tiedot scope 1-, scope 2- ja tarvittaessa scope 3 -tason kasvihuonekaasupäästöistä ja niihin liittyvistä riskeistä.	Tunnusluvut
c. Kuvaus organisaation ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien hallitsemiseksi käyttämistä tavoitteista ja tavoitteiden toteutuminen.	Vastuullisuusohjelma, Tavoitetaulukko, TCFD-raportti

VARMENNUSRAPORTTI

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI SATO OYJ:N JOHDOLLE

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä "SATO") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATOn vuosikertomuksessa ja vastuullisuusraportissa 2021 esitetyt tietyt ympäristövastuun tunnusluvut (jäljempänä "Tietyt Ympäristövastuutiedot") 31.12.2021 päättyneeltä vuodelta.

Tietyt Ympäristövastuutiedot pitävät sisällään seuraavat tunnusluvut:

"Tunnusluvut" -osion "Ympäristö" -taulukossa esitetyt tunnusluvut

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1)
- Vesi (GRI 303-1, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätevedet ja jätteet (GRI 306-3)
- Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä (CRE5)

"Raportoinnin perusta" -osion "GRI-indeksi" -taulukossa esitetyt tunnusluvut

- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)

Johdon vastuu

SATOn johto vastaa Tiettyjen Ympäristövastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti. Johto vastaa myös SATOn

kestävän 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 Tiettyille Ympäristövastuutiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:in julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), *Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus*, mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko Tiettyissä Ympäristövastuutiedoissa olennaista virheellisyttä.

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

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

Tehdyt toimenpiteet

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

- Haastatelleet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen keräämisestä vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Arvioineet GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Tiettyjen Ympäristövastuutietojen esittämisessä;
- Arvioineet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;
- Käyneet läpi esitetyt Tietyt Ympäristövastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarakojen määrittelyä ja;
- Testanneet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen 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

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

Helsinki, 16. helmikuuta 2022

KPMG Oy Ab

Tomas Otterström
Partner, Advisory

VASTUULLISUUDEN AVAINKÄSITTEET

YMPÄRISTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja vaikutukset	Energiatehokkuushankkeet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet. Energiankulutuksen väheneminen energiatehokkuustoimenpiteillä on arvioitu laskennallisesti lämmitysenergian vähenemisestä edelliseen vuoteen verrattuna.
Kulutus seurannassa mukana olevat kohteet	SATOn Suomessa yli 50 %:sti omistamat kohteet, SATOn omassa käytössä olevien tilojen kulutus ei ole mukana kulutuksessa
Lämmön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Energian kokonaiskulutus, MWh	Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus
Veden kokonaiskulutus, 1 000 m³	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Sähkönkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Veden ominaiskulutus, dm³/m³/a	Vedenkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Lämmönkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on säädösjätkö, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Energian ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Vuoden sähkön ominaiskulutus ja lämmön normitettu ominaiskulutus
Kasvihuonepäästöt, tCO₂-e	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. Kulutuseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön-, sähkön- ja veden kokonaiskulutuksessa. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittelemä. Kaukolämmön päästökerroin on vuodelta 2019. Sekajätteessä ja biojätteessä käytetään WWFn ilmastolaskurin kertoimia, jotka perustuvat HSYn vuoden 2018 kertoiin. Sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO₂-e/m²	Kasvihuonepäästöt neliötä kohden. Kulutuseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa.
Jätteiden kokonaismäärä, tonnia	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä perustuu Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärään sekä Suomen väestömäärään. Näiden pohjalta on laskettu SATOn asukasmäärän avulla raportoidut asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä.

HENKILÖSTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus, %	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Poissaoloaste, %	Sairauspoissaolotuntien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan
Tapaturma-aste, %	Työmatkatapaturmien ja ammattitautien määrä suhteessa työntekijöiden määrään
Menetettyt päivät, %	Työtapaturmien ja ammattitautien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan
Uusien työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päättyneiden työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättyneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Koulutuspäivät, päiviä	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja kunnossapitopalvelujen sekä muiden ostopalveluiden työllisyysjalanjäljestä ja Rakennusteollisuus ry:n ja VTT:n arviota rakennusinvestointien työllisyysvaikutuksista. Em. lähteistä saadut työllisyyskertoimet on yhdistetty SATOn vuoden 2016 kustannusrakenteeseen.
TARMO	TARMO on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 9 henkilöstön edustajaa ja 2 työnantajan edustajaa sekä työsuojeluvaltuutettu
LiiVi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiiVi, jossa on 9 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja
Työsuojelutoimikunta	Työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut toimivat työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunnan jäsenet edustavat Suomessa olevaa SATOn henkilöstöä. Työsuojelutoimikuntaan kuuluvat työsuojeluvaltuutettu, kaksi varavaltuutettua, työsuojelupäällikkö ja henkilöstöjohtaja. SATOn työntekijät ovat äänestäneet työsuojeluvaltuutetun sekä varavaltuutetut. Työsuojelutoimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa ja tekee vuosittaisen toimintasuunnitelman.

ASIAKKUUS

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
NPS (Net Promoter Score)	Asiakkaiden nettosuositteluhaluus

sato

asiakaspalvelu@sato.fi
p. 020 334 443
sato.fi

