



VUOSIKERTOMUS
2017



Sisältö

4 – 5	A-Kruunu lyhyesti Arvot, visio, toiminta-ajatus ja toiminta-alue Tunnusluvut taulukossa
6 – 7	Yritysvastuu Vastuu ihmisistä ja toimintaympäristöstä Hankintaketjujen hallinta Verotulot Suomeen Kiinteistöjen energiataloudellinen toiminta
8 – 9	Riskienhallinta Riskienhallinnan tavoitteet Riskienhallinta osana johtamisprosessia Riskienhallinnan vastuut
10 – 13	Toimitusjohtajan katsaus A-Kruunun kädenjälki näkyy Helsingin seudun asuntotuotannossa
14 – 19	Vuoden 2017 tärkeimmät tapahtumat Bloginostot
20 – 21	Asiakkuuden merkitystä korostetaan Rakennuttaminen ja kunnossapito Isännöinti ja asukasvalinta
22 – 39	Hallituksen toimintakertomus



Tilinpäätöstiedot
luettavissa
kokonaisuudessaan
yhtiön internetsivuilla
osoitteessa
www.a-kruunu.fi

A-Kruunu lyhyesti

A-Kruunu Oy on yleishyödyllinen valtion erityistehtävä-yhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Yhtiö rakennuttaa omaan omistukseen kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulla. Tavoitteena on muun muassa edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä laadukkaan, omakustannusperusteisen asuntotuotannon kautta.

Yhtiö noudattaa asukasvalinnassaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn asukasvalintaperiaatteita. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä edistetään asukashallinnon avulla.

Tavoitteena on, että vuosittain rakennutetaan noin 400 asuntoa alueilla, joilla on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja palvelut. Tuotannon pääpaino on pienetköissä asunnoissa.

A-Kruunun tehtävänä on myös edistää puurakentamista sekä uusia innovaatioita kaupunkiasumisen kehittämiseksi.

Tunnusluvut 31.12.2017

Liikevaihto 2017 milj. €	3,6
Tase milj. €	128,4
Henkilömäärä	10
Valmiit asunnot kpl	497
Rakenteilla olevat asunnot	502
Rakennussuunnittelussa as.kpl	800



VISIO

A-Kruunu on tehokas ja vastuullinen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottaja ja omistaja. Yhtiö rakennuttaa vuosittain noin 400 asukkaiden arvostamaa asuntoa Helsingin seudulla sekä edistää puurakentamista ja asumisen innovaatioita.

ARVOT

Taloudellisuus
Asukastyytyväisyys
Vastuullisuus
Ketteryys

TOIMINTA-ALUE

Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti ja Mäntsälä.

Yritysvastuu

Yritysvastuu on osa A-Kruunun ydinliiketoimintaa, strategiaa ja johtamisjärjestelmiä. Yritysvastuu A-Kruunussa tarkoittaa vastuuta ihmisistä – asukkaista ja henkilöstöstä, vastuuta ympäristöstä, taloudellista vastuuta sekä vastuullisia, läpinäkyviä ja eettisiä toimintaperiaatteita myös alihankintaketjuissa.

A-Kruunu Oy on valtion omistama yleishyödyllinen yhtiö, joka toimii ympäristöministeriön omistajaohjauksessa. Toiminnan lähtökohtana on valtion tahtotila edistää kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntotuotantoa Helsingin seudulla. Tavoitteena valtion tukemissa asunnoissa on turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkaille kohtuullisin kustannuksin.

Asuntojen tarjonnalla pyritään myös mahdollistamaan työssäkäyntiä talousalueella, jolloin kohtuuhintaiset asunnot tukevat taloudellista kasvua, kehitystä ja hyvinvointia.

Asukasvalinnassa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeiden mukaisia asukasvalintaperiaatteita. A-Kruunun tavoitteena on olla luotettava vuokranantaja, joka edistää asukkaiden turvallisuutta ja viihtyvyyttä.

A-Kruunun ympäristövaikutuksista yksi merkittävin on kiinteistöjen energiankulutus. Tavoitteena on vähentää asumisesta johtuvaa ympäristökuormitusta rakennuttamalla kohteet joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle sekä opastamalla asukkaita energiatehokkaisiin asumistottumuksiin.

Vastuu omasta henkilöstöstä on A-Kruunulle tärkeä osa yritysvastuun kokonaisuutta. Yhtiö panostaa henkilöstön hyvinvointiin, kehittämiseen ja motivointiin.

Asuntotarjonnalla edistetään myös työssäkäyntiä talousalueella. Kohtuuhintaiset asunnot tukevat taloudellista kasvua, kehitystä ja hyvinvointia.

VASTUU IHMISSISTÄ JA TOIMINTA- YMPÄRISTÖSTÄ

- Vastuullinen vuokranantaja ja kiinteistöjen omistaja
- Luotettava yhteistyökumppani
- Laadukkaan asuntotuotannon rakennuttaja
- Läpinäkyvästi raportoiva taloudellinen toimija
- Kannustava työnantaja

HANKINTA- KETJUN HALLINTA PAINOPISTEENÄ

A-Kruunu noudattaa hankinnoissaan tilaajavastuulain mukaisia velvoitteita ja edellyttää myös alihankkijoiden toimivan vastuullisesti ja sitoutuvan velvoitteisiin.

Toimittajien vastuullisuutta valvotaan muun muassa rajoittamalla alihankintaketjujen pituutta. Hankintaketjujen hallinta on yritysvastuun painopistealue myös tulevaisuudessa.

HARMAAN TALouden VASTAISET TARKASTUKSET

Vuoden 2017 aikana A-Kruunu toteutti kaikilla käynnissä olevilla työmaillaan harmaan talouden vastaiset tarkastukset. Tarkastuksissa varmistettiin mm. tilaajavastuulain toteutuminen, työntekijöiden työnteko-oikeus ja urakkaketjujen sopimuksenmukaisuus.

KIINTEISTÖJEN ENERGIATALOUDELLINEN TOIMINTA

A-Kruunun ympäristövaikutuksista merkittävimpiä on kiinteistöjen energiankulutus. Kiinteistöissä on käytössä säätilaan perustuva kiinteistöjen lämmönsäätöjärjestelmä.

Asumustottumukset vaikuttavat kiinteistöjen energiatehokkuuteen jopa enemmän kuin rakennustekniset ratkaisut. A-Kruunun taloissa on huoneistokohtaiset vesimittarit ja asiakkaita laskutetaan kulutuksen mukaan.

A-Kruunu on mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 2017 - 2025 vuokra-asuntoyhteisöjä koskevassa toimenpideohjelmassa VAETS:ssa.

VEROTULOT SUOMEEN

A-Kruunu Oy maksaa verot Suomeen. Yhtiön verojalanjälki vuonna 2017 oli 5,2 miljoonaa euroa.

Pääosa veroista on rakennushankkeiden alv-menoja.

Verojalanjälkiraportti 2017 on luettavissa yhtiön kotisivuilla.

Riskienhallinta

Riski määritellään tapahtumaksi, joka toteutuessaan vaikuttaa negatiivisesti A-Kruunun tavoitteiden saavuttamiseen. Riskienhallinnalla tarkoitetaan A-Kruunussa kaikkia niitä toimenpiteitä, joilla riskejä otetaan, poistetaan, vähennetään tai siirretään. Riskienhallinnan avulla johto ja hallitus voivat saada kohtuullisen varmuuden yhtiön tavoitteiden saavuttamista uhkaavien tekijöiden hallinnasta.

Yhtiön hallitus valvoo, arvioi ja varmistaa riskienhallinnan, valvonnan ja muiden hallintoprosessien riittävyyttä, tarkoituksenmukaisuutta ja tehokkuutta.

Riskienhallintaa ohjaavia periaatteita A-Kruunussa ovat kokonaisvaltaisuus, tavoitelähtöisyys ja ennakoivuus. Kokonaisvaltainen riskienhallinta tukee A-Kruunun strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista sekä turvaa liiketoiminnan jatkuvuuden muuttuvissa olosuhteissa.

A-KRUUNUN RISKIENHALLINNAN TAVOITTEENA ON

- Varmistaa, että kaikki olennaiset riskit tunnistetaan, arvioidaan ja analysoidaan
- Varmistaa ja edistää strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamista
- Turvata ja varmistaa liiketoiminnan jatkuvuus, tehokkuus ja toiminnan turvallisuus

Riskityypit ja -kategoriat

Riskit jaetaan A-Kruunussa seuraaviin kategorioihin:

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

Riskienhallinta osana johtamisprosesseja

Riskienhallinta A-Kruunussa on olennainen osa liiketoiminnan johtamista ja johtamisjärjestelmää. Riskienhallintaprosessi on osa strategisen suunnittelun ja johdon seurannan prosesseja. Riskien tunnistaminen, analysointi, evaluointi ja priorisointi sekä hallintatoimien suunnittelu tehdään vuosittain osana yhtiön strategiaprosessia.

Liiketoimintakohtaisten (strategisten, operatiivisten, taloudellisten ja vahinko) riskien hallinta on sisällytetty osaksi liiketoimintojen prosesseja. Hankkeisiin liittyvät riskit arvioidaan ja niiden hallinta suunnitellaan tontin hankintavaiheessa ja riskiarvioita päivitetään aina hallitus-käsittelyn yhteydessä.

Riskienhallinnan vastuut

A-Kruunun hallitus hyväksyy riskienhallinnan politiikan ja periaatteet. Toimitusjohtaja vastaa kokonaisvaltaisten riskienhallintaprosessien suunnittelusta ja tehokkaasta täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja vastaa myös riskien raportointiprosessin toimivuudesta.



A-Kruunun kädenjälki näkyy Helsingin seudun asuntotuotannossa

ARAN tilastojen mukaan Helsingin seudun MAL-alueella aloitettiin viime vuonna kaikkiaan noin 1800 normaalin pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoa. Niistä A-Kruunun tuotantoa oli 374 asuntoa.

Noiden tilastotietojen valossa voimme todeta, että neljättä vuotta toimivan A-Kruunun kädenjälki näkyy jo Helsingin seudun kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Parhaillaan yhtiöllämme on rakenteilla noin 500 asuntoa, ja valmiita asuntoja on omistuksessa saman verran.

Vuonna 2017 aloitusmäärää voimme pitää hyvänä saavutuksena sikäli, että urakkatarjousten saaminen on vaikeutunut. Kovan rahan tuotanto on syrjäyttänyt kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Monet rakennusliikkeet keskittyvät parempikatteiseen omaperusteiseen tuotantoon.

A-Kruunu on kuitenkin saanut tarjouksia toistaiseksi suhteellisen hyvin. Käytämme hankkeiden suunnitteluvaiheeseen merkittävästi resursseja ja panostamme ratkaisujen taloudellisuuteen sekä toteutettavuuteen elinkaarikestävyyttä ja asuttavuutta unohtamatta. Lisäksi pidämme rakennusliikkeet informoituna tulevista hankkeistamme.



Viime vuonna käynnistyneistä projekteista haluan nostaa esiin erityisesti Mellunmäen täydennysrakennushankkeen. Sen myötä olemme saaneet arvokasta oppia siitä, miten asukaslähtöisesti hoidettu hanke etenee ilman valituksia eteenpäin.

Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen paikalle käynnistettiin 109 asunnon rakentaminen viime syksynä. Moderni arkkitehtuuri uudistaa vanhan lähiön ilmettä, mutta erityisen mielenkiintoinen hanke on ollut asukas-yhdistyksen kanssa tehdyn yhteistyön takia.

Mellunmäki-seuran aktiiviset asukkaat järjestivät rakennushankkeen tiimoilta monta asukastilaisuutta ja saivat liikkeelle myös kärkipoliitikkoja. Me olimme tilaisuuksissa mukana kertomassa hankkeestamme ja saimme hyvää palautetta muun muassa siitä, että alueelle tuodaan laadukasta arkkitehtuuria.

Yhteistyömme jatkuu myös hankkeen valmistuttua, sillä Mellunmäki-seuran asukastilat ovat tulossa A-Kruunun talossa sijaitsevaan liiketilaan. Se sopii erinomaisesti asukas-yhteistyötä korostavaan linjaamme.

Asuntokanta on kasvanut jo siinä määrin, että toiminnassamme korostuu entistä vahvemmin asukashallinnon kaltaisen kiinteistöpalvelun merkitys. Rekrytoimme vuoden aikana uusia työntekijöitä asiakkuuksien kehittämisen ja hallinnon tarpeisiin.

Asuminen on entistä enemmän palvelutoimintaa ja asukkaiden odotukset kasvavat koko ajan. Yhtiön on pystyttävä vastaamaan myös digitalisaation mukanaan tuomiin haasteisiin, pitämään toimintatavat ja järjestelmät kunnossa, mutta siitä huolimatta kyettävä luomaan asiakkaille henkilökohtaisen palvelun tunne.

Rakennuttaminen on silti jatkossakin ydinliiketoimintaamme. Olemme vahvistaneet myös rakennuttamisen toimintoja uusilla työntekijöillä vastaamaan tuotannon tarpeisiin.

Suunnittelemme uusia hankkeita

A-Kruunulla on suunnitteilla useita uusia hankkeita. Viime vuonna Helsingin kaupunki varasi meille tontin Kruunuvuorenrannasta uudelle ryhmävuokraus-konseptille. Teimme myös Senaatti-kiinteistöjen ja Governian kanssa sopimukset, jotka mahdollistavat hyvin tavoitteitamme vastaavien hankkeiden toteutuksen Kuninkaantammenkallioon ja Pasilan Ratapihakortteleiden alueelle Helsingissä ja Tikkurilan Kielotielle Vantaalla. Laatukilpailun kautta saimme myös mahdollisuuden tehdä kauppa Kauniaisissa sijaitsevasta tontista.

Vuonna 2018 urakkalaskentaan on tulossa hankkeita Helsingin Kalasatamassa, Espoon Saunalahdessa ja Vermonniityssä, Kauniaisissa, Hyvinkäällä sekä Nurmi-järvellä. Pyrkimyksenämme on saada liikkeelle lähes 500 asuntoa, mikä on haastava tavoite ARA-tuotannolle rakentamisen korkeasuhdanteen aikoina. Uskomme kuitenkin, että joustava toimintatapamme helpottaa hankkeiden toteutumista.

Haemme jatkuvasti myös sopivia puurakentamishankkeita. Mikäli sopiva tontti löytyy, lähdemme viemään toista puukerrostalohanketta eteenpäin. Helsingin Kuninkaantammeen vastikään valmistunut puukerrostalokohde toi hyvää kokemusta puurakentamisesta.

A-Kruunun näkökulmasta katsottuna vuokra-asutuskysyntä on Helsingin seudulla korkealla tasolla ja siksi tuotantomäärät ovat perusteltuja. Tilanne ei ole muut-

tunut viime vuoden aikana. Jokaiseen taloomme on tähän mennessä ollut satoja hakijoita. Asukkaat kokevat tarjoamamme omakustannusperusteisen vuokratason kohtuuhintaiseksi.

Kovasta kysynnästä johtuen kohtuuhintaista ARA-tuotantoa pitäisi saada liikkeelle mahdollisimman paljon. Asiaa tulee edistämään ns. pitkän korkotukilainoituksen lainsäädännön uudistaminen, joka toivon mukaan etenee pikaisesti. Erityisesti lyhennysohjelman takapainotisuutta on hyvä saada purettua.

Hallituksen päätös tulorajojen poistamisesta oli periaatetasolla hyvä asia, vaikkei se meillä ollutkaan merkittävä tekijä. Tulorajojen määräaikaistarkastusten valmistelun keskeyttäminen sen sijaan oli myös meille tärkeää. Uskomme, että näin varmistetaan asumisviihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä taloissamme.

Valtion taholta toivoisimme malttia myös asumisen veroratkaisuihin ja kunnilta osallistumista normitalkoisiin kunnan suorittaman sääntelyn osalta. Molemmilla olisi merkittävästi vaikutusta asumisen kustannuksiin. Kustannusten kasvu ei ole pelkästään asukkaan ongelma vaan ne kasvattavat myös valtion asumistukimenoja.

Asumisen hinta on nyt ja tulee lähivuosina olemaan Helsingin seudun suurimpia haasteita. Pitämällä ARA-tuotanto elinvoimaisena ja kohtuuhintaisena, edistetään hyvinvoinnin kehittymistä laaja-alaisesti. Asukkaille jää

varaa muuhunkin kuin asumiseen, eikä asuminen muodostu pullonkaulaksi elinkeinoelämän kehittymiselle.

Haasteita riittää, mutta se tekee toiminnasta myös mielenkiintoista. Uskon, että hyvällä yhteistyöllä saavutamme tavoitellun lopputuloksen myös vuonna 2018.

Haluan kiittää kaikkia niitä monia tahoja, jotka ovat olleet kanssamme tavoittelemassa entistä laadukkaampaa asumista. Kiitos myös yhtiön henkilökunnalle, joka on jälleen kerran osoittanut sitoutuneisuutta ja innovatiivisuutta kaikissa tomissaan.

Jari Mäkimattila

2017

Vuoden tärkeimmät tapahtumat

8.2.

Helsingin Musiikkitalolla pidettiin A-Kruunun Asumisen innovaatiot –seminaari. Paikalla oli satakunta alan asiantuntijaa kuuntelemaan ja keskustelemaan tulevaisuuden asumisesta.

15.3.

NCC:n työmaa A-Kruunun kohteessa Vihdin Tuusankaari palkittiin Uudenmaan työturvallisuuskilpailussa isojen talonrakennusyritysten työmaista parhaana.

10.4.

Helsingin kaupunginhallitus päätti asuntotonttien varauksesta Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden kortteliin. A-Kruunu toteuttaa vuonna 2021 valmistuvaan kortteliin muun muassa uuden ryhmävuokrauskonseptin mukaisia vuokra-asuntoja.



28.4.

Fira Oy:n kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 83 vuokra-asunnon kerrostalokokonaisuuden rakentamisesta Kirkkonummen Laajakallioon, Tolsan aseman läheisyyteen.

16.6.

Senaatti-kiinteistöt ja Vantaan kaupunki julkistivat kahden merkittävän kiinteistökehityshankkeen käynnistymisen Tikkurilan keskustassa Kielotielä. Toinen hankkeista tulee Senaatti-kiinteistöjen omistamalle tontille, jolle toteutetaan pääasiassa asuntoja ja lisäksi katutasoon liiketilaa. A-Kruunu toteuttaa noin 30 % ko. tonttien asuntorakennusoikeudesta.

16.6.

A-Kruunun asukashallinto käynnistettiin uusissa taloissa pitämällä asukkaiden kokoukset Kirkkonummella, Hyvinkäällä ja Mäntsälässä. Asukashallinnon tavoitteena on luoda yhtiön ja asukkaiden välille hyvä viestintäyhteys.

Ryhmävuokraus tulee ajan tarpeeseen

A-Kruunu on kehittänyt yhteistyössä Talli Arkkitehtien kanssa ryhmävuokrauskonseptin, joka otetaan käyttöön Helsingin Kruunuvuorenrantaan vuonna 2020 valmistuvassa kohteessa.

Ryhmävuokrauksessa on kyse siitä, että samassa asunnossa asuu useita asukkaita, joilla kullakin on oma vuokrasopimus. Asukkaat ovat valinneet asumismuodokseen yhdessä asumisen yksinasumisen sijaan.

Soluasumisesta konsepti poikkeaa siten, että tavoitteena on saada asukkailla mahdollisuus valita asuinkumppaninsa, jolloin yhteisöllisyyden idea pääsee oikeuksiinsa. Soluasuminen mielletään myös nuorisotasumiseksi. Ryhmävuokrakoti on tarkoitettu kaikenikäisille ihmisille, tietenkin myös opiskelijoille ja nuorille.

19.6.

Governia Oy:n omistama GoK Oy kanssa allekirjoitettiin kiinteistökauppakirja. Kaupan myötä Helsingin Kuninkaantammenkallioon tullaan rakennuttamaan 140 ARA-vuokra-asuntoa. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kohteen rakentaminen käynnistyy vuoden 2018 lopussa.

27.6.

Lujatalo Oy:n kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 41 vuokra-asunnon toteuttamisesta Vantaan Hakunilan Kaskelanrinteeseen entiselle varikkoalueelle.

28.6.

Yhtiön ensimmäinen Järvenpäähän toteutettava kohde valmistui kesäkuun lopussa. Rivitalokohde Lepolan Kurki-aurakadulla, Ainolan aseman läheisyydessä osoittautui erittäin suosituksi. Hakijoita kohteeseen oli ennätysmäärä.

Syksyllä 2017 toteutettiin aiheeseen liittyen nettikysely, johon vastasi 217 asiasta kiinnostunutta henkilöä. Kyselyssä suurin osa vastanneista haluaisi ainakin tavata muut asukkaat ennen muuttopäätöksen tekoa.

Yhteisön toimivuuden kannalta kyselyn vapaissa kommentteissa todettiin muun muassa että asukkailla täytyy olla samantyyppiset arvot ja elämäntavat, samantoinen elämäntilanne, yhteneväinen käsitys siisteydestä, kunnioitus muita kohtaan, kyky vuorovaikutukseen ja erilaisuuden arvostaminen.

Kyselyssä esiteltiin kolme asutopohjaa, joissa valinnan mahdollisuus annettiin huonekoon ja yhteistilojen suuruuteen, sijoitteluun sekä siihen, onko mukana huonekohtainen wc. Kyselyssä kerrottiin myös kunkin asutopohjan vuokran määrä. Suurin osa vastaajista arvosti isompia huoneita ja yhteistiloja. Wc:tä ei koettu tarpeelliseksi jokaiseen huoneeseen toteutettavaksi.

2017

29.6.

Lehto Oy:n kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus kuusi-kerroksisen, 39 asunnon kerrostalon rakentamisesta Nurmijärven Klaukkalaan.

30.6.

Kauniaisten kaupungin kanssa allekirjoitettiin kiinteistö-kauppakirja Koivuhovin aseman vieressä olevasta kerrostalotontista. A-Kruunu valittiin tontin toteuttajaksi muun muassa yhtiön tekemän tarjouksen kaupunkikuvallisten ansioiden sekä laadukkaan ja monipuolisen asunto-ohjelman perusteella.

17.8.

A-Kruunu toteutti kaikkiin 458 asuntoon jaetun kyselytutkimuksen kesä-heinäkuussa. Elokuussa julkistettuun tutkimukseen saatiin vastauksia 134 kappaletta. Kaikkien kysymysten keskiarvo oli 3,99/5. Korkein arvosana, 4,60 tuli kysyttäessä tyytyväisyyttä vuokranantajaan. Valtio-omisteinen A-Kruunu mielletään turvallisesti vuokranantajaksi. Myös asuntojen hintalaatusuhde sai korkean arvosanan 4,53.

24.8.

Lapti Oy:n kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 46 vuokra-asunnon kerrostalon toteuttamisesta Sipoon keskukseen, Nikkilän Jokilaaksoon. A-Kruunun kohde monipuolistaa asuntotarjontaa kasvavalla alueella, jossa uusia vuokrataloja ei ole toteutettu pitkään aikaan.



16.10.

Taidemaalarinkatu 6:een valmistuvan A-Kruunu Oy:n puukerrostalokohteen harjannostajaiset pidettiin Helsingin Kuninkaantammessa.



24.10.

Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen paikalle tulevien kahden A-Kruunun vuokrakerrostalon rakentaminen käynnistyi. Hankkeen pääurakoitsijana toimii SSR Uusimaa Oy.

Puukerrostalon hiilijalanjälki on betonitaloa pienempi

Helsingin Kuninkaantammen Taidemaalarinkatu 6:een toteutettiin vuoden aikana A-Kruunun ensimmäinen puukerrostalokohde. Rakentamisen aikainen hiilijalanjälki jäi noin 35 % pienempi kuin viereiselle tontille rakennetussa betonirakennuksessa. Vertailuluvussa on otettu huomioon koko rakennus perustuksineen ja maatoineen.

Vuoden 2018 alussa valmistunut ARA-vuokratalokohde on osa tutkimushanketta, jossa verrataan puu- ja betonirunkoisen asuinkerrostalon eroja suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa sekä käytön aikana. Vastaavaa tutki-

musta ei ole aiemmin toteutettu. Vertailun mahdollisti se, että tontit olivat kaavaltaan samanlaiset ja myös hankkeiden tilaohjelmat olivat samanlaiset.

Kohteissa seurataan myös rakennusten käytön aikaista energiankulutusta sekä rakenteiden sisällä tapahtuvia kosteuden muutoksia. Tutkimustulokset julkistetaan vuoden 2019 keväällä. Tutkimukseen kuuluu myös vuoden 2018 lopulla toteutettava asiakastyytyväisyystutkimus, jolla selvitetään puu- ja betonirakennuksen asumisviihtyisyyden mahdollisia eroja.

15.12.

Senaatti-kiinteistöjen kanssa allekirjoitettiin hankesopimus Tuusulan Rykmentinpuistoon toteutettavista hankkeista, joihin on suunniteltu toteutettavaksi noin 130 ARA-vuokra-asuntoa.

22.12.

Senaatti-kiinteistöjen kanssa allekirjoitettiin kauppakirja Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden tonteista, joille on suunniteltu toteutettavaksi noin 130 vuokra-asuntoa. Hankkeet ovat ensimmäinen osa A-Kruunun ja Senaatti-kiinteistöjen Ratapihakortteleita koskevaa yhteistyötä.

Mellunmäen vanhan ostarin alue uudistuu

Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen paikalle rakennetaan neljä kerrostaloa, joista kaksi tulee A-Kruunulle. A-Kruunun hankkeisiin tulee yhteensä 109 asuntoa. Rakentaminen käynnistyi vuoden 2017 lokakuussa ja kohde valmistuu vuoden 2019 alussa.

Korvatunturintie 8 ja 12:stä sijaitseva kohde on erinomainen täydennysrakennushanke. Alue on palveluiden, infran ja viherrakentamisen osalta valmis. Uudet rakennukset tuovat alueelle tämän vuosikymmen ilmettä. Kohteeseen tulee myös kaksi liiketilaa, joista toinen on varattu Mellunmäki-seuran asukastilaksi.

Asukastoiminnan tukeminen sopii A-Kruunun tavoitteisiin asumisviihtyisyyden ja yhteisöllisen toiminnan kehittämiseksi asuintaloissaan. **A-Kruunu myös osallistui Mellunmäen asukastilaisuuksiin vuoden aikana ker-
toen tulevasta hankkeesta.**

Korvatunturintie 8 ja 12:n talot rahoitetaan ARA:n hyväksymällä 40 vuoden korkotukilainalla. Vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaan kohtuuhintaisiksi.

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

Blogitekstit ovat luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa www.a-kruunu.fi.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman koordinaattori

Riikka Karjalainen,
Helsingin kaupunki

"Kunnianhimoisena tavoitteena on suunnitella ja kehittää vieläpä jotain ihan uutta, jotain mitä helsinkiläisillä asunto-markkinoilla ei vielä ole tarjolla, mutta mitä asukkaat ehkä haluaisivat."



Hankekehitysjohtaja

Ilkka Alvoittu,
NCC Rakennus Oy

"Pitäisikö meidän miettiä suhtautumistamme tuotteistettuun rakentamiseen uudestaan? Tuotteistetuissa konseptitaloissa on suunnittelun, toteutuksen ja lopputuloksen kannalta monta hyvää asiaa."



Kehittämispäällikkö

Ilkka Lehtinen,
Tilastokeskus

"Uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on syntynyt parin kolmen vuoden aikana yli 10 000, mikä on historiallisen suuri määrä näin lyhyenä aikana. EKP:n rahoituselvytys on tehonnut ainakin rakennusallalla."



Osastonjohtaja

Sari Sistonen,
rahoituspalvelut, Kuntarahoitus

"Vuosi 2016 oli asuntotuotannon huippuvuosi, mutta kasvukeskusten asuntotuotannossa on edelleen paljon tarvetta rakentamiselle. Asuntotarpeeseen vastaminen on lähivuosien keskeinen ratkaistava haaste."



Arkkitehti

Riikka Pylvänen,
Arkkituuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

"Asuntopolitiikkaa ei soisi nähtävän ainoastaan kasvavan väestömäärän asuttamiseen tähtäävänä toimenpiteenä, koska asuntopolitiikalla vaikutetaan laajasti vallitsevaan kulttuuriin ja sen muutoksiin. Asumisen muodot viestivät suoraan yhteiskunnassamme vallitsevista arvomaailmoista."



Yksikönjohtaja

Petri Lehtinen,
Caverion Suomi Oy

"Talotekniikka luo mahdollisuuksia asumisen laadun ja energia-tehokkuuden parantamiseksi."



Asuntopäällikkö

Anne Savolainen,
Espoon kaupunki

"Sekatalokonsepti edistäisi ARA-tuotantoa ja ehkäisi segregatiota. Olisi tärkeää, että pitkää korkotukimallia kehitetään jatkossa siihen suuntaan, että se mahdollistaa samaan rakennukseen erilaisilla rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja."



Projekti-insinööri

Marika Latvala,
Rakli ry

"Itävaltalaiskohteista toinen osoitautui 35 % ja toinen tulisi jopa 77 % kalliimmaksi rakentaa suomalaisittain. Hurjia lukuja molemmat ja jotain on ilman muuta voitava tehdä meikäläisellekin kustannustasolle laadun, asumismukavuuden tai turvallisuuden kärsimättä."



Emeritaprofessori

Anneli Juntto

"Pitkäaikaisen korkotukilainoituksen vuokra-asunnot eli ARA-tuotanto on asuntopoliittinen kestokulutushyödyke. Siihen panostaminen tuottaa tulevaisuudessa alhaisemmat "käyttökustannukset". "



Neuvotteleva virkamies

Armi Liinamaa,
valtiovarainministeriö

"Helsingissä valtion tukeman asunnon neliövuokra on keskimäärin kuusi euroa vapaarahoitteista vuokraa alhaisempi. Tuo ero on tuki asukkaalle. Juuri tämä vuokraerohan on kohtuuhintaisen asuntotuotannon perimmäinen tavoite; tuottaa markkinahintaa edullisempia asuntoja."



Yliasiamies

Matti Rautiola,
Rakennustietosäätiö

"Viime aikoina on silloin tällöin keskusteluissa vilahtanut uudehko käsite "Asuminen palveluna". No, eikö vuokra-asunto jo ole sitä? Kyllä, mutta hallintamuoto ei johda ajatuksia palvelutarjontaan, saati asumisen funktion pohdintaan."



Erikoistutkija

Anna-Maria Isola,
THL

"Haastatteluja tehdessäni yllätyin pienituloisten naapurustojen ja kylien aktiivisuudesta. Se on toimeliaisuutta, joka ei näy tilastoissa tai bruttokansantuotteessa."



Asemakaavasunnittelija

Eija Hasu,
Vantaan kaupunki

"Väitöstutkimukseni paljasti valintamahdollisuuksien olevan vielä yllättävän vähäisiä hallintamuodosta riippumatta. Asuntomarkkinoiden hintakehitys pitää huolen, että asumisen valinnan vapaus on yhä harvojen saatavilla."



Asiakkuuden merkitystä korostetaan

A-Kruunun tehtävänä on luoda hyvät asumisen puitteet asukkaille. Siihen kuuluu laadukkaasti suunnitellut asunnot hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä asumisen kustannusten kohtuullisena pitäminen.

Myös asukashallintoa pyritään kehittämään uudella tavalla palvelemaan kaupunkiasumisen tarpeita ja vuorovaikutusta asukkaiden ja yhtiön välillä. Asukashallintomalli otettiin käyttöön yhtiön ensimmäisissä uusissa kohteissa toimintavuoden kesällä.

- Asukashallinto on olennainen osa asiakkuuden kehittämistä, mutta asukastoimintojen tarve on muuttunut. Ihmiset eivät ole enää innostuneita niinkään perinteisistä yhteistoiminnoista kuten talkoista ja ihmisten ajankäyttö on muuttunut. Meidän pitää kehittää toimintoja vastaamaan tämän päivän tarpeita. Yhteisöllisyyden tarve ei ole mihinkään hävinnyt, mutta toimintoihin tarvitaan uusia työkaluja, toteaa kiinteistöpalvelupäällikkö Petteri Puolanne. Asukashallinnon käytännön toteutus on isännöinnillä, joka toteuttaa sitä A-Kruunun asukashallintomallin mukaisesti.

- Selkeät tavoitteet ja toimintaohjeet helpottavat isännöinnin työtä asiakkuutemme kehittämisessä niin asukashallinnossa kuin muissakin toiminnoissa, toteaa Puolanne.



Kirkkonummella, Järvenpää

RAKENNUTTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Vuonna 2017 käynnistettiin 374 asunnon rakentaminen. Vuosille 2018 – 2020 on tontti-varauksia ja sopimuksia niin, että on mahdollista aloittaa noin tuhannen asunnon rakentaminen. Yhtiön omistuksessa on noin 500 asuntoa Helsingissä, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Mäntsälässä, Turussa ja Vihdissä.

Asuntokannan ylläpidossa painotetaan elinkaari-kestävyyttä ja asiakastytytyvää. Korjausvelkaa vältetään ammattitaitoisella kunnossapidolla ja kiinteistöjen kunnan seurannalla.

Vuokriin sisällytetään ARAN hyväksymä varautuminen tuleviin korjauksiin.

A-Kruunun asuntokanta Helsingin seudulla kasvaa koko ajan. Yhtiön omistuksessa on jo noin 500 asuntoa. Asiakkuuksien kehittäminen korostuu yhä enemmän asuntokannan lisääntymisen myötä.

Petteri Puolanne
kiinteistöpalvelupäällikkö



ISÄNNÖINTI JA ASUKASVALINTA

Kiinteistötahkola Helsinki toimii A-Kruunun kumppanina uusien kohteiden vuokrauksessa ja isännöinnissä. Vanhojen kohteiden vuokraus hoidetaan yhtiön omana toimintona.

Asukasvalinnassa toteutetaan ARAN määrittelemiä asukasvalintaperiaatteita.

A-Kruunu Oy:n hallituksen toimintakertomus vuodelta 2017

Yleistä toimintaympäristöstä

Kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista oli toimintavuoden aikana suuri kysyntä Helsingin seudulla, ja kysynnän arvioidaan tällaisena säilyvän. Vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt vapaarahoitteisten asuntojen tuotannon myötä. Vuokrien vuosinousu oli vuoden 2017 neljännellä neljänneksellä 2,5 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,3 prosenttia.

Asuntojen rakentaminen oli korkealla tasolla varsinkin kappalemääräisesti – Rakennusteollisuuden mukaan koko maassa asuntoaloituksia oli noin 45 000. Helsingin seudun MAL-alueella alkoi viime vuonna kaikkiaan noin 1 800 normaalin pitkän korkotuen vuokra-asunnon rakentaminen, ja näistä 374 oli A-Kruunun tuotantoa.

ARA-tuotannon rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 9,1 % vuositasolla. Yleinen rakennuskustannusten nousu tammikuussa 2018 oli 1,4 % vuoden takaisesta.

A-Kruunun omista urakkakilpailuissa saatiin vuoden ensimmäisellä puoliskolla keksimäärin viisi tarjousta kilpailua kohti mutta toisella puoliskolla vain kaksi.

Asuinkerrostalojen ylläpidon kustannukset nousivat 0,2 prosenttia vuoden 2017 neljännellä neljänneksellä vuoden 2016 vastaavasta ajanjaksosta.

Toimintavuoden aikana pitkien 40 vuoden korkotukilainojen tarjoamisesta kiinnostuneiden pankkien määrä väheni. Tarjouksia lainakilpailuissa kuitenkin edelleen saatiin ja jopa hieman aiempaa vuotta pienemmällä marginaalilla.

Vuoden aikana ympäristöministeriö valmisteli 40 vuoden korkotukilainamallin kehittämistä ja pyysi asiasta kommentteja ja myöhemmin lausuntoja. Keskeinen kehityskohde on mm. lainojen lyhennysohjelman muuttaminen vähemmän takapainotteiseksi.

Yleistä toimintaympäristöstä –osan tilastotiedot Tilastokeskuksen mukaan, paitsi ARA-tuotannon osalta ARA:n mukaan, jos muuta lähdettä ei mainittu.

>>



Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Hankkeiden kehittäminen ja rakennuttaminen

Toimintavuoden aikana tehtiin kiinteistökauppa Senaatti-kiinteistöjen kanssa kahdesta Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien tontista. Tonteille voidaan toteuttaa noin 130 asuntoa. Samoin Senaatti-kiinteistöjen kanssa allekirjoitettiin hankesopimus, joka koskee Vantaan Tikkurilan Kielotiellä sijaitsevaa purettavan virastotalon aluetta. A-Kruunu toteuttaa alueelle noin 140 asuntoa.

Governia Oy:n omistaman GoK Oy:n kanssa tehtiin kiinteistökauppa Helsingin Kuninkaantammessa sijaitsevasta tontista. Hankkeen koko tulee olemaan noin 130 asuntoa. Lisäksi Kauniaisten kaupungin kanssa tehtiin kiinteistökauppa Koivuhovin aseman vieressä olevasta tontista. Helsingin kaupunki varasi A-Kruunulle kaksi tonttia Kruunuvuorenrannasta. Kohteeseen toteutetaan mm. ryhmävuokrausasuntoja. Nurmijärven kunta varasi tontin kirkonkylän Krannilasta A-Kruunulle.

Toimintavuoden aikana aloitettiin 374 asunnon rakentaminen. Helsingin Mellunmäen Korvatunturintien 109 asunnon hankkeen tonttiyhtiöiden kaupat pantiin täytäntöön, urakkasopimus allekirjoitettiin ja rakentaminen alkoi. Hanke on osa täydennysrakentamisprojektia, joka toteutetaan Mellunmäen vanhan ostoskeskuksen paikalle.

Kirkkonummen Tolsan asemalle, Nurmijärven Klaukkalaan, Sipoon Nikkilään ja Vantaan Hakunilan Kaskelanrinteeseen toteutettavien hankkeiden rakentaminen alkoi.

Toimintavuoden aikana valmistui 215 asuntoa. Valmistuneet hankkeet sijaitsevat Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Kirkkonummella ja Vihdissä.

Asuntojen vuokraus ja kiinteistöjen ylläpito

Yhtiöllä oli vuoden lopussa omistuksessaan 9 kiinteistöä ja 497 asuntoa. Kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Mäntsälässä, Turussa ja Vihdissä. Asuntojen taloudellinen käyttöaste oli kertomusvuonna 99,5 % ja vaihtuvuus 12,3 %. Valmistuneiden kohteiden asuntojen kysyntä oli suurta.

Kertomusvuonna toteutettiin asiakastytyväisyys-tutkimus. Neljäntoista kysymyksen vastausten keskiarvo oli 3,99/5. Asukasvalinnassa toteutettiin hyviä asukasvalintaperiaatteita osoittaen asunnot kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta.

A-Kruunun asukashallintojärjestelmä suunniteltiin ja hyväksyttiin käyttöön. Vuonna 2018 tullaan asukashallintojärjestelmä jalkauttamaan kentälle ja organisoitumaan sen mukaisesti. Asukkaiden kanssa pyritään käymään jatkuvaa ja avointa keskustelua, ja asukasysteistyön kehittäminen on tärkeä tavoite.

Pietarsaaressa sijainnut 24 asunnon kerrostalo myytiin kertomusvuonna. Kohde ei ollut ARA-rajoitusten alainen.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päätyttyä

Toiminta tilikauden jälkeen on jatkunut arvioiden mukaan.

>>



Kehitystoiminta

Helsingin Kuninkaantammessa rakennettiin koehanketta, jossa vertaillaan puu- ja betonirakentamista sekä tehdään seurantatutkimus valmistumisen jälkeiseltä kahdelta vuodelta. Hankkeen puukerrostalot ovat tulossa A-Kruunulle. Hanke kuuluu Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Hankkeesta julkaistiin vuoden aikana tutkimustuloksia, mm. kohteiden hiilijalanjäljen vertailu. Hanke valmistuu maaliskuussa 2018.

Helsingin Kalasatamaan tulevaa urbaaneille lapsiperheille suunnattua kerrostaloa suunniteltiin. Tavoitteena on vastata hankkeessa asumisen muuttuviin tarpeisiin erityisesti urbaanien lapsiperheiden osalta. Myös tämä hanke kuuluu Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Hanke pyritään saamaan rakenteille vuoden 2018 alussa.

Lisäksi A-Kruunun innovaatioiden edistämiseen on kuulunut Ryhmävuokraus-konseptin kehittäminen. Konseptilla tähdätään tilallisesti ja sosiaalisesti laadukkaaseen, kohtuuhintaiseen asumismuotoon. Ryhmävuokrausasuntoja tullaan toteuttamaan Helsingin Kruunuvuorenrantaan vuonna 2020 valmistuvaan kohteeseen. Tavoitteena on, että myös asukkaat pääsevät vaikuttamaan asukasvalintoihin. Kyseiset asunnot suunnitellaan ja rakennetaan palvelemaan nimenomaan tätä käyttötarkoitusta.

Asukkaiden toiveita kartoitettiin kyselyllä, joka kohdistettiin sosiaalisen median välityksellä asiasta kiinnostuneille ryhmille. Kyselyn tuloksia käytetään arkkitehtisuunnittelun tukena.

Arvio taloudellisesta asemasta ja tuloksesta (suluissa vuoden 2016 luku)

Yhtiön liikevaihto vuonna 2017 oli 3,6 M€ (1,9 M€) ja taseen loppusumma 31.12.2017 oli 128,4 M€ (87,9 M€).

Vuoden aikana aloitettiin uudisrakennushankkeet, joiden hankinta-arvo on yhteensä 56,3 M€ (33 M€). Hankkeet rahoitetaan korkotukilainalla, käynnistysavustuksella ja omalla rahoituksella.

Olemassa olevan asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin 536 680€ (352 767 €).

A-Kruunu Oy:n tilikauden voitto oli 308 509 € (148 554 €). Tulos on kehittynyt vakaasti.

Hallinto

Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

Hannu Puttonen, pj.
Eero Saastamoinen, vpj.
Ari Eschner
Sinikka Mustakari

Hallitus piti vuoden aikana 12 kokousta ja strategian suunnittelukokouksen.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut EMBA, arkkitehti Jari Mäkimattila.

Yhtiön tilintarkastajat

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

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.4.2017.

Omistus

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

Toimiva organisaatio

Toimintavuoden aikana jatkettiin yhtiön organisaation kehittämistä mm. rekrytoinneilla tavoitteena laajenevan toiminnan vaatimuksiin vastaaminen.

Henkilöstö

Toimintavuoden aikana henkilöstön lukumäärä oli keskimäärin kahdeksan. Vuoden lopussa henkilöstön määrä oli 10.

>>





Pakrintie 4, Kirkkonummi

Palkitsemispolitiikka, toteutunut palkitseminen

A-Kruunun palkitsemispolitiikka suunniteltiin ja hyväksyttiin toimintavuoden aikana. Poliitikassa noudatetaan valtion omistajapolitiikkaa koskevaa valtioneuvoston periaatepäätöstä 13.5.2016. Palkitsemispolitiikan tavoitteena on tukea yhtiön strategisten tavoitteiden saavuttamista ja pitkäjänteistä arvon nousua.

Palkitsemisjärjestelmän (STI) ansaintajakso oli kalenterivuosi 2017. Järjestelmän mittarit vastasivat A-Kruunun strategisia tavoitteita.

Palkitsemistiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Yritysvastuu

Yritysvastuu on osa A-Kruunun ydinliiketoimintaa, strategiaa ja johtamisjärjestelmiä. Yritysvastuun olennaiset asiat ovat:

- yhteiskunnallinen merkitys
- vastuu asiakkaalle/asukkaalle
- vastuu henkilöstölle
- ympäristövastuu
- rakentamisen ja suunnittelun laatu
- taloudellinen vastuu

Kuhunkin teemaan liittyy tavoitteita, toimenpiteitä ja mittari.

A-Kruunun toiminta perustuu eettisiin periaatteisiin, jotka ovat hallituksen hyväksymät. Yritysvastuu A-Kruunussa tarkoittaa myös alihankintaketjuissa vastuullisia, läpinäkyviä ja eettisiä toimintaperiaatteita. A-Kruunu pyrkii vaikutusvaltansa puitteissa varmistamaan, että alihankkijat sitoutuvat eettisiin periaatteisiin. A-Kruunu noudattaa hankinnoissaan tilaajavastuulain mukaisia velvoitteita ja edellyttää myös alihankkijoiden sitoutuvan niihin ja toimivan vastuullisesti.

A-Kruunu Oy:n yritysvastuun tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit on määritelty. Tavoitteiden toteutusta seurataan osana yhtiön johtamisjärjestelmää ja sisäistä raportointia ja ne ovat siten säännöllisesti johdon ja hallituksen agendalla. Yritysvastuun tavoitteiden toteutumisesta raportoidaan omistajalle yhtiökokouksessa. Sidosryhmille raportoidaan yritysvastuuasioista ja tavoitteiden toteutumisesta A-Kruunun yritysvastuuraportissa.

A-Kruunu on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen kaudelle 2017-2025.

Veden kulutus (lämmin ja kylmä vesi) mitataan ja laskutetaan asuntokohtaisesti. Asumisaikaiseen energiankulutukseen vaikutetaan myös asukasviestinnällä.

Uudistuotannossa pyritään edistämään ekologista puurakentamista.

>>

Riskeistä ja riskien hallinnasta

A-Kruunussa riskit on jaoteltu seuraaviin luokkiin:

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

Strategiset, operatiiviset ja taloudelliset riskit arvioidaan ja niiden hallinta suunnitellaan vuosittain strategia-prosessin yhteydessä sekä aina tarpeen vaatiessa. Hankkeisiin liittyvät riskit arvioidaan ja niiden hallinta suunnitellaan ko. hankkeisiin liittyviä hallituspäätöksiä valmisteltaessa ja tehtäessä. Hyvä hallintotapa ja eettiset ohjeet ovat osa riskienhallintaa.

Merkittävimpinä riskeinä tällä hetkellä pidetään mm. rakentamisen tarjoushintojen nousua ja tarjoushalukkuuden vähenemistä. Kyseisiä riskejä pyritään hallitsemaan käyttämällä hankkeiden suunnitteluvaiheeseen riittävästi resursseja ja panostamme ratkaisujen taloudellisuuteen ja toteutettavuuteen huomioiden elinkaarikestävyys ja asuttavuus. Lisäksi rakennusliikkeet pidetään informoituina tulevista hankkeista.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Asuntojen kysyntä pääkaupunkiseudulla säilyy suurena maan sisäisen muuttoliikkeen sekä maahanmuuttajien asuntotarpeen johdosta. Myös tarjontaa on paljon mm. erilaisten rahastojen toteuttaessa vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan edelleen mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten työntekijöiden muutttoa talousalueelle.

Asuntoaloitusten määrä pysynee korkealla tasolla. Tarjoushinnat saattavat nousta, ja tarjoushalukkuus ei lisäännä.

Uusi 40 vuoden korkotukilainajärjestelmä otettaneen käyttöön vuoden 2018 aikana.

Rakentamismääräysten korvautuminen asetuksilla vuoden 2018 alusta aiheuttaa lukuisia muutoksia rakentamiseen. Muutokset koskevat mm. rakennuksen esteettömyyttä, paloturvallisuutta, kosteusteknistä toimivuutta, ääniympäristöä, energiatehokkuutta ja energiamuotoja, sisäilmastoa ja ilmanvaihtoa, käyttöturvallisuutta sekä vesi- ja viemärilaitteistoja. Muutokset voivat alkuvaiheessa hidastaa hankkeiden suunnittelua ja viranomaiskäsitelyä, koska siirtymäaikaa ei ollut.

A-Kruunu tähtää noin 500 asunnon rakentamiseen vuonna 2018. Hankkeita toteutetaan sekä pääkaupunkiseudulle että kehyskuntiin. A-Kruunulle valmistuu vuoden aikana 213 asuntoa.

Hallituksen esitys vuoden 2017 tilinpäätöksestä

Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä on, että tilikauden voitto 308 509 € (148 554 €) kirjataan taseen tulostilille ja että osinkoa ei jaeta.



Tuusankaari 4, Vihti



Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto yhteensä	3 580 800,92	1 884 427,95
Liiketoiminnan muut tuotot	3 453,46	211 977,53
Henkilöstökulut yhteensä	-842 223,28	-649 940,57
Aktivoidut rakennuttamispalkkiot	2 063 479,00	719 252,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 015 234,37	-487 399,76
Muut kulut yhteensä	-2 923 992,64	-1 488 759,53
Liikevoitto yhteensä	866 283,09	189 557,62
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-335 092,17	-41 003,90
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	531 190,92	148 553,72
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-222 681,00	0,00
Tilikauden voitto	308 509,92	148 553,72

Vastaavaa	31.12.2017	31.12.2016
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	27 402,20	32 430,46
Aineelliset hyödykkeet	104 315 716,00	58 352 127,84
Sijoitukset	9 532,89	25 532,89
Pysyvät vastaavat yhteensä	104 352 651,09	58 410 091,19
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	11 286,00	11 286,00
Lyhytaikaiset saamiset	45 955,36	107 290,71
Rahat ja pankkisaamiset	23 984 085,36	29 367 355,81
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	24 041 326,72	29 485 932,52
Vastaavaa yhteensä	128 393 977,81	87 896 023,71

Vastattavaa	31.12.2017	31.12.2016
Oma pääoma	30 864 111,94	30 555 602,02
Tilinpäätössiirtojen kertymä	923 935,82	701 254,82
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	85 093 603,84	55 011 941,49
Lyhytaikainen vieras pääoma	11 512 326,21	1 627 225,38
Vieras pääoma yhteensä	96 605 930,05	56 639 166,87
Vastattavaa yhteensä	128 393 977,81	87 896 023,71



4041 0560
Painotuote

Vuosikertomus on painettu kotimaiselle Lumisilk-paperille. Paperille ja kirjapainolle on myönnetty Joutsenmerkki.