



A-Kruunu
VUOSIKERTOMUS
2016



SISÄLTÖ

4-5

A-Kruunu lyhyesti

6-9

Yritysvastuu

10-13

Toimitusjohtajan katsaus

14-17

Vuoden 2016 tärkeimmät tapahtumat

18-19

Asiantuntijablogi

20-21

Laadukasta rakentamista ja pitkän tähtäimen ylläpitoa

22-31

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2016

*Yleistä toimintaympäristöstä
Olellaiset tapahtumat tilikaudella
Hankkeiden kehittäminen ja rakennuttaminen
Asuntojen vuokraus ja kiinteistöjen ylläpito
Kehitystoiminta
Arvio taloudellisesta asemasta ja tuloksesta
Hallinto
Henkilöstö
Palkitsemispolitiikka, toteutunut palkitseminen
Yritysvastuu
Riskeistä ja riskien hallinnasta
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä
Hallituksen esitys vuoden 2016 tilinpäätöksestä
Tuloslaskelma
Tase*

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

A-Kruunu lyhyesti



A-Kruunu Oy on yleishyödyllinen valtion erityistehäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Yhtiö rakennuttaa omaan omistukseen kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulla. Tavoitteena on muun muassa edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä laadukkaana, omakustannusperusteisen asuntotuotannon kautta. Yhtiö noudattaa asukasvalinnassaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn asukasvalintaperiaatteita.

Tavoitteena on, että yhtiöllä on lähivuosina omistuksessaan yli 2 000 kohtuuhintaista asuntoa alueilla, joissa on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja palvelut. Tuotannon pääpaino on pienehköissä asunnoissa.

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

Yhtiö kehittää toiminnassaan myös asukashallintoa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.

TUNNUSLUVUT 31.12.2016

Liikevaihto 2016 milj. €	1,9
Tase milj. €	87,9
Henkilömäärä	6
Valmiit asunnot kpl	306
Rakenteilla olevat asunnot	343
Rakennussuunnittelussa as.kpl	540
Neuvottelu- ja selvittelyvaiheessa as.kpl	900

ARVOT

Taloudellisuus
Asukastyytyväisyys
Vastuullisuus
Ketteryys

TOIMINTA- AJATUS

Tarjota viihtyisiä
ja kohtuuhintaisia
vuokra-asuntoja
Helsingin seudulla.

VISIO 2020

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

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, kehittymiseen ja motivointiin.

Auringonnousu, Kurkiaurankatu, Järvenpää



A young girl with blonde hair, wearing a bright pink raincoat and a pink flower hair clip, is smiling joyfully while holding a large white umbrella with colorful polka dots. She is standing in the rain, with water droplets visible around her. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting a grassy area.

Vastuu ihmisistä ja toimintaympäristöstä

**Vastuullinen vuokranantaja ja
kiinteistöjen omistaja**

Luotettava yhteistyökumppani

**Laadukkaan asuntotuotannon
rakennuttaja**

**Läpinäkyvästi raportoiva
taloudellinen toimija**

Kannustava työnantaja

Verotulot Suomeen

A-Kruunu Oy maksaa verot Suomeen. Yhtiön verojalanjälki vuonna 2016 oli 5,7 miljoonaa euroa.

Pääosa veroista on rakennushankkeiden alv-menoja. Verojalanjälkiraportti 2016 on luettavissa yhtiön kotisivuilla.

Energiataloudellinen toiminta

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

Hankintaketjujen hallinta painopisteenä

Yhtiön toimintaympäristössä korostuu alihankintaketjujen vastuullisuuden varmistaminen. A-Kruunu noudattaa hankinnoissaan tilaajavastuulain mukaisia velvoitteita ja edellyttää myös alihankkijoiden sitoutuvan näihin ja toimivan vastuullisesti.

Toimittajien vastuullisuutta valvotaan muun muassa rajoittamalla alihankintaketjujen pituutta. Hankintaketjujen hallinta on yritys vastuun painopistealue myös tulevaisuudessa. Yritysvastuun tavoitasetantaa kehitetään edelleen ja yrityksen kasvaessa lisätään dialogia eri sidosryhmien kanssa.

Yritysvastuu on tärkeä osa A-Kruunun liiketoimintaa

”Ilmastonmuutos, digitalisaatio ja kaupungistuminen ovat megatrendejä, jotka näkyvät myös A-Kruunun liiketoiminnassa ja sen kehittämisessä. A-Kruunu toimii toimialalla, jossa sidosryhmillä on monia erilaisia odotuksia yritysvastuuta kohtaan. Tyytyväinen asukas, laadukas rakentaminen, energiatehokkaat ratkaisut, vastuullisesti toimiva alihankintaketju, kustannustehokas toiminta ja kestävä kiinteistöomistaminen ovat esimerkkejä tavoitteista, joihin haluamme vastata.

On helppo päätellä, että vastuulliset toimintatavat ovat menestyksemme perusedellytys. Yritysvastuu tuokin A-Kruunulle useita mahdollisuuksia, mutta myös riskejä, joiden hallitseminen edellyttää yritysvastuun hyvää johtamista ja integroimista kaikkiin prosesseihin. Vastuullinen liiketoiminta onkin hyvin tärkeä osa arvonluontia eri sidosryhmillemme ja siksi A-Kruunussa erittäin strateginen asia.

Kaltaisellemme yleishyödyllisten vuokra-asuntojen tuottajalle ja omistajalle sosiaalisen toimiluvan lunastaminen ja sen säilyttäminen on hyvin tärkeää, mikä korostaa vastuullisten toimintatapojen merkitystä edelleen. Erityisesti hankintaketjun hallinta on painotunut riskienhallinnan kannalta nykyisessä kehitysvaiheessamme.

Kiinteistöjen energiatehokkuus on vastuullisuusteemana myös meille tärkeä. Sen parantamisella on sekä taloudellisia vaikutuksia että positiivisia ympäristövaikutuksia. Koti on ihmiselle tärkeä osa elämää.


Asukastyytyväisyys ja sen jatkuva parantaminen sekä turvallisten asumisolojen takaaminen painottuvatkin yritysvastuutyöössämme voimakkaasti.”

Sinikka Mustakari

A-Kruunun hallituksen jäsen

*Johtava erityisasiantuntija, Valtioneuvoston kanslia,
Omistajaohjausosasto*



A middle-aged man with grey hair, wearing a dark grey suit jacket over a light purple patterned shirt, stands behind a glass podium. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a large window with a view of a city skyline under a blue sky. A blue patterned pocket square is visible in his jacket pocket.

**” Pidemmällä tähtäimellä
innovaatiot määritelmänsä
mukaisesti aina luovat arvoa
- innovaatio on arvoa luova
keksintö tai muu uusi asia.”**

Johtaminen avainasemassa innovaatioiden edistämisessä

Järjestimme helmikuussa 2017 Asumisen innovaatiot-seminaarin Helsingin Musiikkitalossa. Avauspuheessa nostin esiin ajatuksen johtajuudesta. Innovaatioiden syntyminen edellyttävää aina yhteistoimintaa organisaation sisällä ja kiinteistö- ja rakennusosalalla useimpien myös organisaatioiden välillä.

Tuloksellisen, luovan yhteistoiminnan taustalla on onnistunut johtaminen. Tarvitaan tavoitteita, pelisääntöjä, motivaatiota ja tilaa myös epäonnistumisille. Innovaatioiden syntyminen vaatii johtamisen tietoista kehittämistä.

Pitää ottaa vastaan haaste kehittää strategioita, suunnitteluratkaisuja, palveluja ja prosesseja uusiksi. Vastuuta ei voi syyttää asukkaille sanoen että tehdään, jos kysyntää on.

Asukkaat eivät välttämättä osaa kysyä, jos tarjolla ei ole vaihtoehtoja. Ammattilaisten tehtävä on luoda niitä vaihtoehtoja ja tarjota eri elämäntilanteita ja erilaisia elämäntapoja paremmin palvelevia, ekologisesti kestävämpiä ja terveellisempiä koteja.

Innovaatioiden tavoittelu voi sisältää riskejä ja voi tuottaa lyhyellä tähtäimellä lisäkustannuksia. Pidemmällä tähtäimellä innovaatiot määritelmänsä mukaisesti aina luovat arvoa – innovaatio on arvoa luova keksintö tai muu uusi asia.

A-Kruunun tehtäväksi on annettu kohtuuhintaisen

asuntotuotannon lisäksi asumisen innovaatioiden ja puurakentamisen edistäminen. Sitä tavoitetta palvelemaan kutsuimme koolle alan asiantuntijoita pysähtymään asian äärelle inspiroivaan miljööseen keskelle Helsinkiä.

Musiikkitalo edustaa juuri sellaisia palveluita, joiden takia yhä useampi ihminen päätyy asumaan kaupunkiin. Halutaan olla lähellä tapahtumapaikkoja.

Seminaarissa puhuneiden asiantuntijoiden mielestä tulevaisuus on laaja-alainen ja mahdollisuuksia täynnä. Esiintyjät nostivat esiin muun muassa työn, asumisen ja vapaa-ajan uudenlaiset risteymätilanteet ihmisten arjessa. Yhä useammin ihmisten elämä on limittynyt eri toimintojen osalta yhteen, eikä asumisen pitäisi olla erillinen saareke, vaan elämän keskiössä helpottaen arjen toimintoja.

Juuri tuon tyyppisiin asioihin olemme myös A-Kruunussa kuluneen vuoden aikana paneutuneet.

Esittelimme seminaarissa kesällä 2017 rakenteille lähtevän Urbaanit lapsiperheet -hankkeen, joka on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Kalasatamaan nouseva kohde pyrkii vastaamaan uudenlaisen kaupunkiasumisen tarpeisiin.

Kaupunkien keskustoissa tai niiden tuntumassa asuu



yhden ja kahden hengen talouksien lisäksi yhä enemmän myös lapsiperheitä. Kaupunkimainen miljöö, jossa on totuttu asumaan ja jossa on tarjolla monipuolisia palveluita, kulttuuria, työpaikkoja ja toimiva julkinen liikenne koetaan hyväksi kasvupaikaksi myös lapsille.

Uudenlaisen asumisen mallin innovaatio on myös Ryhmävuokraus-konsepti, joka sekin esiteltiin seminaarissamme. Konseptilla tähdätään yksinasumisen ja yhteisöllisen asumisen yhdistämiseen nykyaikaisella tavalla normaalissa kohtuuhintaisessa vuokra-asunto-tuotannossa.

Kyse ei ole pelkästään kustannusten hillitsemisestä tilanteessa, jossa keskusta-asumisen suosio nostaa väistämättä asumisen hintaa. Kyse on ihmisten muuttuneista tarpeista.

Ymmärretään, että yhdessä asuminen on sosiaalisesti elämää rikastuttava. Tätä tarkoitusta varten tarvitaan asuntoja, joissa asukas voi toteuttaa sekä yksityisyyden että sosiaalisten kontaktien tarpeitaan.

Ryhmävuokraus-hankkeen mukaista taloa päästään näillä näkymin suunnittelemaan Helsinkiin lähitulevaisuudessa.

Kolmantena kehityshankkeena esittelimme vuonna 2016 Helsingin Kuninkaantammassa käynnistyneen kokeiteen, jossa vertaillaan muuten samanlaisia hankkeita, mutta joista toinen rakennetaan puusta, toinen betonista. Puukerrostalot ovat tulossa A-Kruunulle. Tutkimuksen avulla saadaan hyvää vertailutietoa, jotta pystytään kehittämään kumpaakin rakennustapaa yhä kustannustehokkaammaksi ja laadukkaammaksi.

Tavoitteena on myös hälventää rakennustapojen vastakkainasettelua. Molempia tarvitaan.

Uskomme puukerrostalorakentamisen hyvien esimerkkien kasvattavan myös asukkaiden tietämystä ja kiinnostusta puutaloja kohtaan. Jo valmistuneista taloista saadut kokemukset kertovat, että asukastyytyväisyys on korkealla tasolla. Valmiiden talojen kautta ihmiset

oppivat myös kysymään tuotetta lisää.

Puukerrostalotuotanto on selvästi nousemassa askel askeleelta aidoksi vaihtoehdoksi. Seminaarissamme todettiin, että jos ja kun se saadaan tuotantoprosessiltaan yhtä kustannustehokkaaksi kuin betonirakentaminen, myös isot toimijat alkavat tuottaa puukerrostaloja. Siinä vaiheessa asukkailla tulee olemaan aito valintatilanne.

Tulevaisuuteen tähtäävien tutkimushankkeiden lisäksi olemme vuoden 2016 aikana tehneet paljon perustyötämme rakennuttamisen, kiinteistöjen ylläpidon ja vuokraustoiminnan saralla.

Yhtiölle valmistui toimintavuoden aikana ensimmäiset uudiskohteet Mäntsälään. Vuoden vaihteessa valmistui kohteet myös Hyvinkäälle, Kirkkonummelle ja Vihdin Nummelaan.

Kysyntä kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on kova. Hakijoita jokaiseen kohteeseen on ollut satoja, kun vuokrataso on ollut kohtuullinen.

Kehitimme vuoden 2016 aikana myös yhtiön asukashallintomallin, joka otetaan vuonna 2017 käyttöön uusissa kohteissa

Olemme onnistuneet myös tontinhankinnassa sikäli, että vuonna 2017 pyrimme saamaan rakenteille hankkeet, joissa on yhteensä yli 500 asuntoa.

Olemme saaneet tontteja hyviltä paikoilta, kuten Kalasatamasta, Keski-Pasilasta, Vermonniitystä ja Kivistöstä. On tärkeää, että valtiontukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa saadaan keskeisille paikoille. Sillä tavalla pystytään ehkäisemään myös segregatiota.

Toimintavuosi 2016 oli kaiken kaikkiaan erittäin työntäyteinen, mutta mielenkiintoinen.

A-Kruunussa voimme olla iloisia siitä, että omistajallemme on viisautta vaatia meiltä myös innovatiivisuutta. Se tekee toiminnastamme merkityksellistä myös meille itsellemme. Voimme olla luomassa jotain uutta sen lisäksi, että pystymme tuottamaan kipeästi kaivattuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudun asuk-

kaiden käyttöön.

Haluan kiittää tässä yhteydessä kaikkia niitä monia tahoja, joiden kanssa olemme saaneet olla tekemässä tuloksellista yhteistyötä toimintavuoden aikana. Suuren kiitoksen ansaitsee myös yhtiön henkilökunta, joka on sitoutuneesti ja innovatiivisesti vienyt toimintaa vuoden aikana ison askeleen eteenpäin.

Hyvähenkinen ja luova yhteistyö tuottaa myös parhaalla mahdollisella tavalla uusia innovaatioita.

Jari Mäkimattila

Toimitusjohtaja



2016

Vuoden 2016 tärkeimmät tapahtumat

10.2.

Allekirjoitettiin urakkasopimus NCC Rakennus Oy:n kanssa Vihdin Nummelaan toteutettavasta 63 asunnon kerrostalosta. Rakennus valmistui tammikuussa 2017.

11.2.

Tehtiin osakekauppa hankkeen toteuttamiseksi Helsingin Mellunmäkeen. Kohteeseen tulee yli 100 asuntoa. Rakentamisen on arvioitu alkavan kesällä 2017.

1.3.

Kiinteistötahkola Helsinki Oy aloitti palveluntarjoajana taloushallinnossa, isännöinnissä ja uusien kohteiden vuokrauksessa.

12.4

Kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin Kirkkonummen Tolsassa aseman läheisyydessä sijaitsevista tonteista. Myyjinä olivat Lemminkäinen Talo Oy:n omistamat yhtiöt. Yhteensä 82 asunnon talot valmistuvat vuonna 2018.

12.4.

Sipoon kunta varasi A-Kruunulle korttelin osan Nikkilän uudelta Jokilaakson alueelta. 48 asunnon kerrostalon rakentaminen käynnistyy vuoden 2017 kesällä.





Fregatti Dygdeninkuja, Helsinki

2016

16.6.

A-Kruunu ja Rakennusliike Reponen Oy solmivat urakkasopimukset kahdesta Helsingin Kuninkaantammeen toteutettavasta puukerrostalosta. Kohde käynnisti A-Kruunun puukerrostalotuotannon ja tutkimushanketta, jossa vertaillaan puu- ja betonirakentamisen prosesseja.

29.8.

Yhtiön ensimmäinen kohde valmistui Mäntsälän rautatieaseman viereen. Asuntohakemuksia kohteeseen tuli lähes 300. Hakijoista suurin osa oli nuoria aikuisia. Keskineliövuokra 27 asunnon kohteessa oli tasan yhdeksän euroa. Kohteen toinen osa, 28 asunnon talo valmistui kuukautta myöhemmin.

27.9.

A-Kruunun tilaama tutkimus kaupunkiperheiden asumistottumuksista julkistettiin. Urbanit lapsiperheet -tutkimusta hyödynnetään Helsingin Kalasatamaan toteutettavan, lapsiperheille suunnatun kohteen suunnittelussa. Tavoitteena on tuottaa uudenlaisia asuntoja, joissa samaan neliömäärään saadaan enemmän toiminnallisuutta. Kohteen rakennuttaminen käynnistyy kesällä/syksyllä 2017.

28.9.

A-Kruunu ja Bergans Kiinteistöt Oy allekirjoittivat kaupunkirajan Espoon Vermonniityssä, Kaarlo Sarkian kadulla sijaitsevasta tontista. A-Kruunu rakennuttaa tontille 120 vuokra-asuntoa. Lähelle Leppävaaran palveluita ja tulevan Raide-Jokerin linjan varrelle toteutettava kohteen rakentaminen käynnistyy vuoden 2017 aikana.

26.9.

A-Kruunun hallitus vahvisti yhtiön asukashallintomallin, joka otetaan käyttöön yhtiön kohteissa vuoden 2017 aikana.

14.10.

Uusi kiinteistöalan energiatehokkuussopimus 2017–2025 astui voimaan, kun alan järjestöt allekirjoittivat sopimuksen Helsingissä. Myös A-Kruunu on mukana sopimuksessa 25 muun vuokra-asuntoyhteisön kanssa.

16.12.

A-Kruunun asuntotuotanto Vantaalle käynnistyi, kun yhtiö allekirjoitti urakkasopimukset SSR Uusimaa Oy:n ja Salpausselän Rakentajat Oy:n kanssa Vantaan Kivistön Timanttikuja 1:een rakennettavasta vuokratalosta. 70 asunnon kohde sijaitsee vuoden 2015 asuunmessualueen vieressä ja valmistuu alkuvuonna 2018.

29.12.

Hyvinkäälle Kuusikontie 2:een valmistui 41 asunnon kohde.



Päivänsäde, Mäntsälä

Asiantuntijablogi nosti alan ydinasioita esiin

*Elokuussa avattiin yhtiön
internetsivuille asiantuntijablogi,
jonne kutsuttiin kirjoittamaan alan
toimijoita. Blogitekstit ovat luetta-
vissa kokonaisuudessaan osoittees-
sa www.a-kruunu.fi*



**Ylijohtaja
Hannu Rossilahti,**
ARA

”Valtion tukemaan tuotantoon aikanaan kytketyn laatuohjauksen tarkoitus oli varmistaa pyrkimys kohtuuhintaisuuteen ja välttää tavanomaista korkeampi laatu tai tilamitoitus. Kohtuuhintaiseen suunnitteluun liittyi sitten valtion rahoitustuki. Laatuohjauksen tehtävä on edelleen sama. Lisäksi kohtuuhintaisuuteen liittyy elinkaarikustannusnäkökulma sekä esteettömyys. Niistä ei ole syytä tinkiä.”



**Apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä,**
Vantaa

”ARA-vuokra-asuntojen omavastuukoron alentaminen 1,7 %:iin oli maan hallitukselta talousarvioesityksessään myönteinen liikkahdus kohtuuhintaisuuden tavoittamiseksi. Jatkossakin tarvitaan myös valtion asuntopolitiikkaa ja A-Kruunun toimintaa kaupunkien yhtiöiden rinnalla. Sitä vastoin on vaikea hyväksyä kerran jo kuopattua tulorajatarkistusten byrokratiaa Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan ARA-asujien kiusaksi



**Hallituksen
asukasedustaja**
Ari Eschner,
A-Kruunu Oy

"Aitojen rakentamisen sijaan on rakennettava kiihdykkeitä lisätä asuntotuotantoa. Tulorajoilla ei rakenneta uusia asuntoja, mutta sillä voidaan synnyttää köyhien taloja."



Ohjelmapäällikkö
Petri Heino,
Puurakentamisen ohjelma

"Asennekapeikko on vaikein asia ratkaista. Asenteet eivät muutu suoraviivaisesti tietoa lisäämällä. Muutos on mahdollista vain todellisten rakennushankkeiden kautta. Puurakennushankkeiden käynnistämistä on syytä vauhdittaa ja kun rakennusalaan halutaan muutosta, niin siirtymän nopeuttaminen on perusteltua."



Ylijohtaja
Helena Säteri,
Ympäristöministeriö

"Vuoteen 2050 mennessä maailman kaupunkiväestön määrän arvioidaan jopa kaksinkertaistuvan, mikä asettaa suuria haasteita kestäväälle kaupunkikehitykselle, mutta toisaalta luo myös mahdollisuuksia niin talouskasvuun kuin tasapuoliseen ja kestävään kehitykseen."



Toiminnanjohtaja
Jouni Parkkonen,
*Kohtuuhintaisen
vuokra-asumisen edistäjät –
KOVA ry*

"Asumistukimenoja voidaan hillitä siirtämällä valtion tukien painopistettä enemmän tuotantotukiin. Tuotantotuilla voidaan rakennuttaa markkinahintaista vuokra-asuntotuotantoa edullisempia vuokra-asuntoja. Samalla on merkittävästi kasvatettava kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen rakentamisen määriä."



Toiminnanjohtaja
Anne Viita,
Vuokralaiset VKL ry

"Vuokralaisten näkökulmasta liian yksityiskohtaiset kaavat ja joustamattomat kaavamääräykset aiheuttavat kustannusten nousua, jonka asukkaat maksavat. Kaavoittajalta on vaadittava järjestelmällisesti kustannusvaikutusten selvittämistä asukasnäkökulmasta, jotta voidaan välttää kustannustason nousu."



Hallituksen puheenjohtaja
Hannu Puttonen,
A-Kruunu Oy

"Tasapainoiset asuntomarkkinat tarvitsevat erilaisia asuntoja, mutta niiden jakauman pitää vastata ihmisten maksukykyä, muuten koko yhteiskunnan kehitys hidastuu."

Laadukasta rakentamista ja pitkän tähtäimen ylläpitoa

Oma rakennuttaminen luo pohjan laadulle. A-Kruunun rakennuttamisessa korostuu tehokas tontinhankinta, laadukas suunnittelu ja ammattitaitoinen projektihallinta sekä valvonta.

Vuonna 2016 käynnistettiin 343 asunnon rakentaminen ja 540 asunnon suunnittelu, sekä neuvottelu- ja selvitteluvaiheessa 900 asuntoa.

Yhtiön omistuksessa oli vuoden 2016 lopussa 306 asuntoa Helsingissä, Mäntsälässä, Hyvinkäällä, Turussa ja Pietarsaareissa.

Sekä olemassa olevan että tulevan asuntokannan kiinteistöjen ylläpidossa painotettiin elinkaarikestävyyttä ja asiakastyytyvyyttä. Korjausvelkaa vältettiin kiinteistöjen kunnossapidolla ja kunnan seurannalla sekä sisällyttämällä vuokriin ARAn hyväksymä varautuminen tuleviin korjauksiin.

Kiinteistötähkola Helsinki toimii A-Kruunun kumpparina kiinteistöjenpitovaiheessa. Vanhojen kohteiden vuokraus hoidettiin yhtiön omana toimintana. Näin säilytetään asiakaskontakti toiminnan laadun jatkuvaa kehittämistä varten.

Asukasvalinnassa toteutettiin ARAn määrittelemiä asukasvalintaperiaatteita. Yhtiö noudattaa toimintansa lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa.



”Kiinteistöjen ylläpidossa
painotetaan elinkaari-
kestävyyttä.”

”Kiinteistötaho tähtää toiminnassaan reiluun ja hyvään asiakaspalveluun niin palvelun sujussa hyvin kuin myös ongelmatilanteissa, joita väistämättä elävässä elämässä tulee myös esiin.

Ammattimainen toiminta on ilman muuta tämän päivän kiinteistöjen ylläpidon ja markkinoinnin peruspilareita. Vakiintuneet toimintatavat ja tietämys niin teknisistä, taloudellisista, juridisista kuin myös asiakkaiden kohtaamisesta pitää olla kunnossa.

Kiinteistötahoissa näitä töitä tehdään 200 ammatillaisen yhteisössä.”

Tero Tahkola

Myyntijohtaja

Kiinteistötaho Helsinki



A-KRUUNU OY
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2016



Yleistä toimintaympäristöstä

Kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista oli toimintavuoden aikana kova kysyntä Helsingin seudulla, ja kysynnän arvioidaan säilyvän korkealla tasolla. Vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt vapaarahoitteisten asuntojen tuotannon myötä.

Rakentamisen urakkahinnat kehittyivät toimintavuonna melko maltillisesti. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2016 aikana prosenttia.

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat asuinkerrostaloissa keskimäärin 2,2 prosenttia.

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa omavastuukorko päätettiin puolittaa 1,7 prosenttiin 3,4 prosentista ARAn 1.8.2016 alkaen hyväksymissä lainoissa. Tulorajat päätettiin ottaa käyttöön pääkaupunkiseudulla 1.1.2017 lukien. Myös 40 vuoden korkotukilainan lainanlyhennysohjelmaa on tarkoitus muuttaa nykyistä etupainotteisemmaksi.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Hankkeiden kehittäminen ja rakennuttaminen

Yhtiön ensimmäiset uudet asunnot valmistuivat elokuussa Mäntsälään, ja vuoden lopulla valmistui kohde Hyvinkäälle. Kohteiden asuntomäärä on yhteensä 96. Yhtiö aloitti toimintavuonna 191 asunnon rakentamisen Helsinkiin, Vantaalle ja Vihdin Nummelaan. Suunnittelu käynnistettiin noin 390 asunnon hankkeissa, jotka ovat tulossa Helsinkiin, Hyvinkäälle, Keravalle, Kirkkonummelle, Nurmijärvelle ja Sipooseen.

Tonttien hankkimisessa oltiin aktiivisia, ja neuvoteltiin useiden valtion maanomistajien, Helsingin seudun kuntien ja kaupunkien, rakennusliikkeiden, seurakuntayhtymien ja myös yksityisten tahojen kanssa.

Toimintavuoden aikana tehtiin osakekauppa hankkeen

toteuttamiseksi Helsingin Mellunmäkeen, kiinteistökaupat Espoon Vermonniityssä ja Vihdin Nummelassa sijaitsevista alueista ja kiinteistökaupan esisopimukset Kirkkonummen Tolsassa sijaitsevista tonteista. Sipoon Nikkilästä saatiin tonttivaraus.

Urakkakilpailu järjestettiin Vantaan Kivistön ja Kirkkonummen Tolsan hankkeista.

Asuntojen vuokraus ja kiinteistöjen ylläpito

Yhtiöllä oli vuoden lopussa omistuksessaan 306 asuntoa Helsingissä, Hyvinkäällä, Mäntsälässä, Pietarsaareissa ja Turussa.

Asuntojen käyttöaste oli vuoden lopussa 100 % ja vuoden aikana keskimäärin 98,25 %.

Asukasvalinnassa toteutettiin hyviä asukasvalintaperiaatteita osoittaen asunnot kohtuuhintaisista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämisselityksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratulojen monipuolisesta asukasrakenteesta.

A-Kruunun asukashallintojärjestelmä suunniteltiin ja hyväksyttiin käyttöön otettavaksi. Järjestelmän jatkuva kehittäminen on keskeistä A-Kruunun toiminnassa.

Kehitystoiminta

Helsingin Kuninkaantammassa aloitettiin rakentaminen koehankkeessa, 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.



Suunnitteilla on ollut Urbaanit lapsiperheet -hanke. Sille on varattu tontti Helsingin Kalasatamasta. A-Kruunun tavoitteena on vastata hankkeessa asumisen muutuviin tarpeisiin erityisesti urbaanien lapsiperheiden osalta. Myös tämä hanke kuuluu Kehittyvä kerrostalo-ohjelmaan. Tavoitteena on, että rakentaminen alkaa kesällä 2017.

Lisäksi A-Kruunun innovaatioiden edistämiseen on kuulunut Ryhmävuokraus-konseptin kehittäminen. Konseptilla tähdätään tilallisesti ja sosiaalisesti laadukkaaseen, kohtuuhintaiseen asumismuotoon.

Arvio taloudellisesta asemasta ja tuloksesta (suluissa vuoden 2015 luku)

Yhtiön liikevaihto vuodelta 2016 oli 1,9 M€ (1,8 M€) ja taseen loppusumma 31.12.2016 oli 87,9 M€.

Vuoden aikana aloitettiin uudisrakennushankkeet, jotka ovat hankinta-arvoltaan yhteensä 33 M€ (41 M€). Rakennushankkeet rahoitetaan korkotukilainalla, käynnistysavustuksella ja omalla rahoituksella.

Olemassa olevan asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin 352 767 € (319 265 €).

A-Kruunu Oy:n tilikauden voitto oli 148 554 (2 €).

Tulos on kehittynyt vakaasti.

Hallinto

Hallitus

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:
Hannu Puttonen, pj.
Eero Saastamoinen, vpj.
Ari Eschner
Sinikka Mustakari

Hallitus piiti vuoden aikana 12 kokousta ja strategian suunnittelukokouksen.

Yhtiön tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut yhtiökokoukseen 2016 saakka Oy Tuokko Ltd, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jari Miikkulainen, ja tästä alkaen KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Markku Sohlman.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2016.

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

Yhtiön organisoimista kehitettiin vuoden aikana paremmin vastaamaan laajenevan toiminnan vaatimuksia.

Henkilöstö

Toimintavuoden aikana henkilöstön lukumäärä oli keskimäärin 6 ja oli myös vuoden lopussa 6.





Kuninkaantammi, Taidemaalariinkatu, Helsinki



Palkitsemispolitiikka, toteutunut palkitseminen

Palkitsemisjärjestelmän (STI) ansaintajakso oli kalenterivuosi 2016. Järjestelmän mittarit vastasivat A-Kruunun strategisia tavoitteita.

Palkitsemistiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Yritysvastuu

Yritysvastuun tavoitteet ja mittarit suunniteltiin ja hyväksyttiin. Yritysvastuun olennaiset asiat ovat: yhteiskunnallinen merkitys, vastuu asiakkaalle/ asukkaalle, vastuu henkilöstölle, ympäristövastuu, rakentamisen ja suunnittelun laatu ja taloudellinen vastuu. Kuhunkin teemaan liittyy tavoitteita, toimenpiteitä ja mittari.

Alihankintaketjun vastuullisuuden johtamismalli ja laadunvalvonnan toiminta- ja johtamismalli suunniteltiin ja hyväksyttiin. Toiminta on pääosin ollut mallien mukaista jo aiemmin.

Liitettiin Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen kaudelle 2017–2025.

Veden kulutus (lämmin ja kylmä vesi) mitataan ja laskutetaan asuntokohtaisesti. Asumisaikaisen energiankulutukseen vaikutetaan myös asukasvies-tinnällä.

Uudistuotannossa pyritään edistämään ekologista puurakentamista.

Riskeistä ja riskien hallinnasta

Toimintaympäristöön liittyviä riskejä ovat mm. tonttien saannin vaikeutuminen ja yleinen rakennuskustannusten nousu.

Hankkeisiin liittyviä riskejä ovat mm. hankkeen tuotokustannusten nouseminen liian korkealle tasolle,

mistä voi seurata suunnitteluun käytettyjen resurssien menettäminen.

Ulkoiseen ympäristöön ja yrityksen sisäisiin tekijöihin liittyvät riskit arvioidaan ja niiden hallinta suunnitellaan neljännesvuosittain raportoinnin yhteydessä.

Hankkeisiin liittyvät riskit arvioidaan ja niiden hallinta suunnitellaan ko. hankkeisiin liittyviä hallituspäätöksiä valmisteltaessa ja tehtäessä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Asuntojen kysyntä pääkaupunkiseudulla säilyy korkealla tasolla maan sisäisen muuttoliikkeen sekä maahanmuuttajien asuntotarpeen johdosta. Myös tarjonta lisääntyy mm. erilaisten rahastojen toteuttaessa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten työntekijöiden muuttoja talousalueelle.

Rakentamisen tarjoushinnat todennäköisesti nousevat, ja tarjoushalukkuus vähenee.

40-vuotista korkotukilainaa kehitetään vuoden 2017 aikana. Suuntaviivoista pyydetään lausuntoja keväällä ja laista myöhemmin. Kehitetty malli tulee todennäköisesti voimaan vuoden 2018 alussa.

Asumistukea koskevan neliövuokraleikkurin käyttöönotosta päätetään kevään kuluessa. Vuokra-asunnoille asetettaisiin maksimineliovuokra, jolle tukea saa. Leikkurin käyttöön otolla pyritään vähentämään voimakkaasti kasvaneita asumistukimenoja ja hillitsemään vuokrien nousua. Leikkurilla ei tule todennäköisesti olemaan suoria vaikutuksia A-Kruunun toimintaan, koska A-Kruunun vuokrat tulevat jäämään asetettavien rajojen alapuolelle.

A-Kruunulle valmistuu vuoden aikana 215 asuntoa. Rakentaminen on tavoitteena aloittaa hankkeissa, joissa on yhteensä yli 500 asuntoa. Rakennussuunnittelu

on tarkoitus aloittaa hankkeissa, joissa on noin 400 asuntoa.

Neuvoteltavana olevien hankeaihioiden asuntojen lukumäärä on noin 700. Hankeaihioiden aloitusmahdollisuudet ajoittuvat vuosille 2017–2020.

Hallituksen esitys vuoden 2016 tilinpäätöksestä

Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä on, että tilikauden voitto 148 554 euroa kirjataan taseen tulostilille ja että osinkoa ei jaeta.



TULOSLASKELMA

Milj. €	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Liikevaihto yhteensä	1 884 427,95	1 819 253,38
Liiketoiminnan muut tuotot	211 977,53	2 576,50
Henkilöstökulut yhteensä	-649 940,57	-448 202,40
Aktivoidut rakennuttamispalkkiot	719 252,00	194 241,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-487 399,76	-266 099,73
Muut kulut yhteensä	-1 488 759,53	-1 273 430,99
Liikevoitto/-tappio yhteensä	189 557,62	28 337,76
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-41 003,90	68 753,89
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	148 553,72	97 091,65
Asuintalovarauksen muutos yhteensä	0	-97 090,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) YHTEENSÄ	148 553,72	1,65



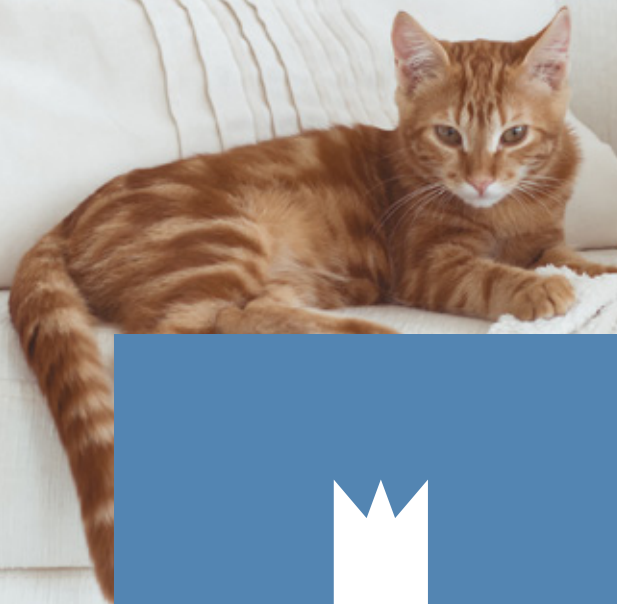


Kaarlo Sarkian katu, Espoo

TASE

VASTAAVAA	31.12.2016	31.12.2015
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	32 430,46	37 458,72
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	58 352 127,84	19 122 044,50
Sijoitukset	25 532,89	38 175,99
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 410 091,19	19 197 679,21
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset	11 286,00	11 286,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	107 290,71	108 230,15
Rahat ja pankkisaamiset	29 367 355,81	31 083 460,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	29 485 932,52	31 202 976,50
VASTAAVAA YHTEENSÄ	87 896 023,71	50 400 655,71
VASTATTAVAA	31.12.2016	31.12.2015
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	30 555 602,02	30 407 048,30
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ YHTEENSÄ	701 254,82	701 254,82
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	55 011 941,49	17 276 979,09
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 627 225,38	2 015 373,50
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	56 639 166,87	19 292 352,59
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	87 896 023,71	50 400 655,71





A-Kruunu



4041 0660
Painotuote

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