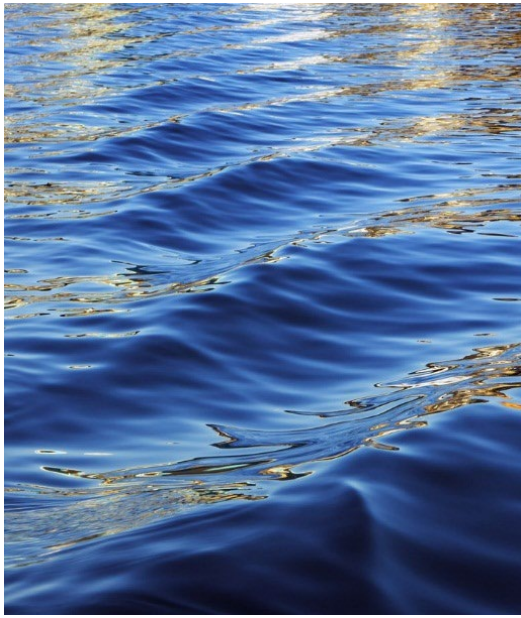


KAS asunnot Oy

Vastuullisuusraportti 2025





Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan tervehdys	3
KAS asunnot lyhyesti	4–6
Hyvä hallinto ja taloudellinen vastuu	7–10
Vastuullisuustekoja 2025	26

Perusmoduuli	**Sivu**
B1 Raportin laatimisperusteet	11
B2 Käytännöt, politiikat ja tulevat toimenpiteet	12
B3 Energiankulutus ja kasvihuonekaasupäästöt	16–19
B4 Ilman, veden ja maaperän saastuminen	23
B5 Biodiversiteetti	19
B6 Vedenkäyttö	23
B7 Kiertotalous ja jätehuolto	24–25
B8 Työvoima – Yleiset ominaisuudet	29
B9 Työvoima – Terveys ja turvallisuus	30
B10 Työvoima – Palkkaus, työehtosopimukset ja koulutus	31
B11 Tuomiot ja sakot korruptiosta ja lahjonnasta	*8*

Laajempi moduuli	**Sivu**
C1 Strategia: liiketoimintamalli ja kestävyysaloitteet	14
C2 Käytännöt, politiikat ja tulevat toimenpiteet	13
C3 Päästövähennystavoitteet ja ilmastosiirtymä	20–21
C4 Ilmastoriskit	22
C5 Työvoiman lisätiedot	32
C6 Ihmisoikeuspolitiikat ja prosessit	33
C7 Vakavat negatiiviset ihmisoikeusloukkaukset	33
C8 Tulojen lähteet ja EU-viitearvojen ulkopuolelle jääminen	*8*
C9 Sukupuolijakauma hallintoelimissä	32

Toimitusjohtajan tervehdys

KAS asunnoilla kehittämme vastuullisuustyötä ja haluamme kertoa tästä toiminnasta avoimesti. Yhtiöllä on takanaan 25 toimintavuotta ja vastuullisuustyö on osa strategiaa. Aiemmin emme ole koonneet ja mitanneet vastuullisuustyötämme erilliseksi raportiksi. Viime vuosina raportoinnista on tullut vakiintunut käytäntö erityisesti suurissa yhtiöissä, sillä se lisää toiminnan läpinäkyvyyttä ja auttaa arvioimaan tekojen vaikutuksia.

Raportoimme vastuullisuudesta vuosittain VSME-standardia hyödyntäen. Meille vastuullisuustyö tarkoittaa ennen kaikkea konkreettisia ja tavoitteellisia tekoja, joiden vaikutuksia voidaan mitata. Haluamme, että työmme tuottaa hyvää asukkaille, omistajille, henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja ympäristölle. Kerromme yhteistyökumppaneille avoimesti selkeistä ja realistisista tavoitteista, etenemisestä sekä siitä, missä olemme onnistuneet ja missä meillä on vielä kehitettävää.

Tämä raportti, joka on yhtiön ensimmäinen, auttaa meitä kehittämään toimintaamme ja arvioimaan toiminnan vaikutuksia ympäristöön, ihmisiin ja yhteiskuntaan. Vastuullisuustyön kokoaminen luotettavaksi ja mitattavaksi raportiksi on vaatinut paljon työtä. Esitän lämpimän kiitokseni kaikille, jotka toteuttavat vastuullisuutta arjessa ja osallistuvat yhtiön tavoitteiden saavuttamiseen.



KAS asunnot

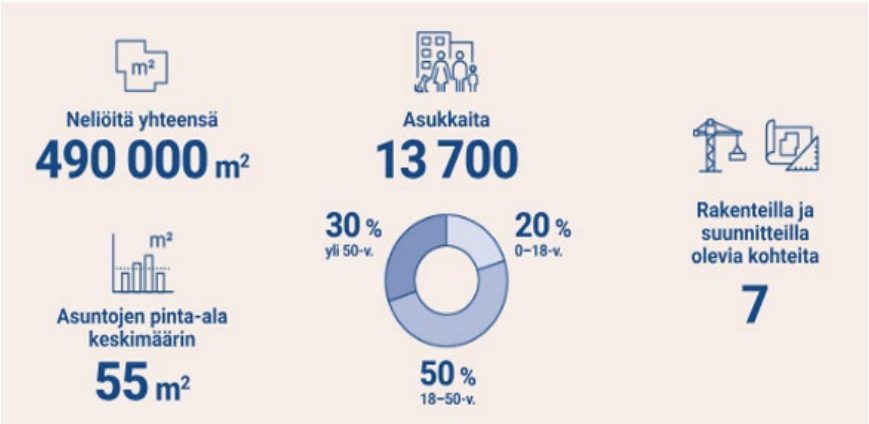
Konsernirakenne ja asuntokanta

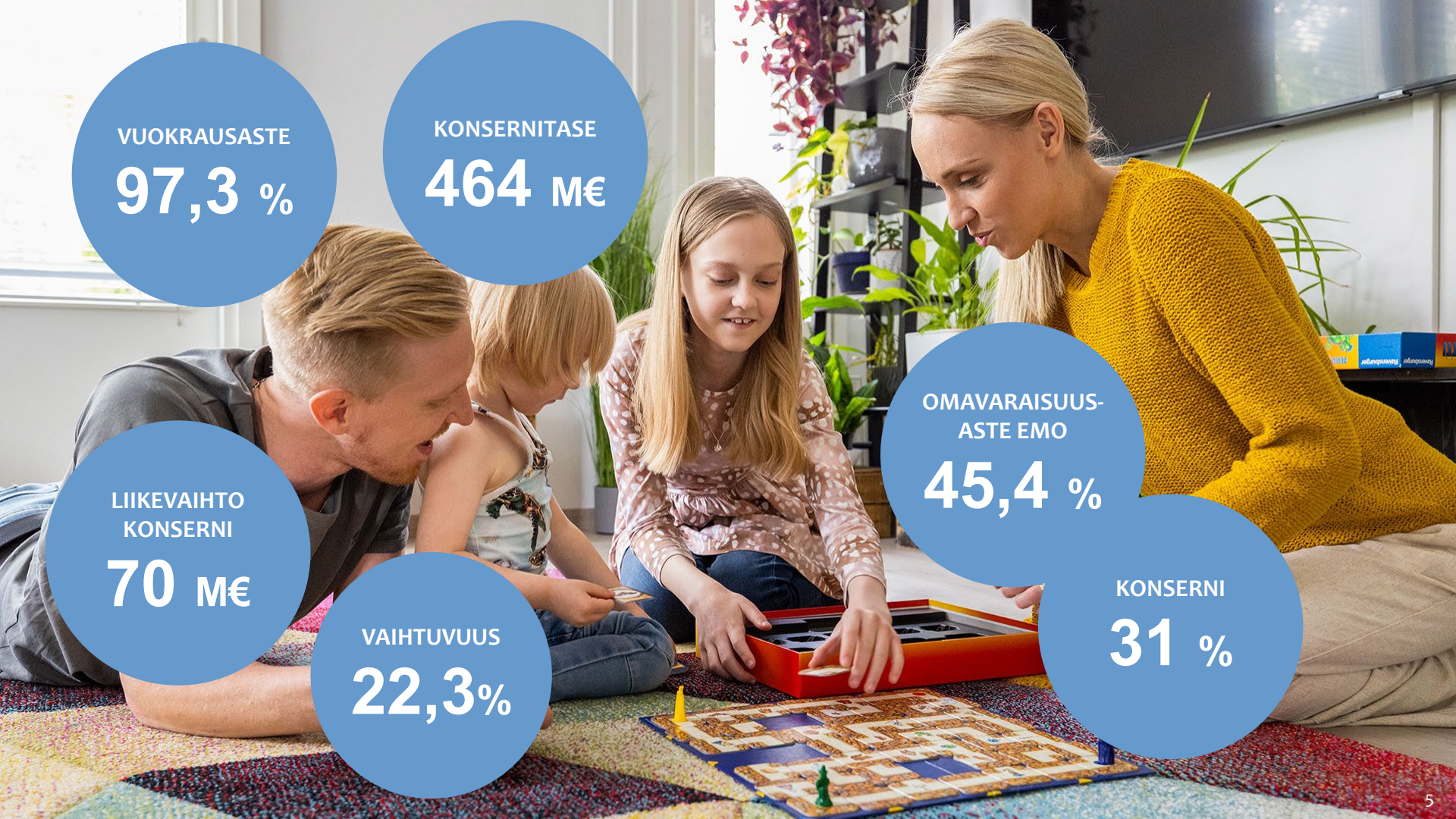
Konsernin emoyhtiö on KAS asunnot Oy, jolla on suorassa omistuksessa tytäryhtiöitä, joista KAS kodit Oy muodostaa ala-konsernin omistamiensa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kautta. Raportointikauden lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 38 yhtiötä. Vuokra-asunnoista 77 % on rajoitusten alaisia ja 23 % vapaarahoitteisia.

Konsernirakenne ja asuntokanta vuoden 2025 lopussa:

	Yhtiö kpl	Asunto-kanta kpl
KAS asunnot Oy	14	601
KAS asumisoikeus Oy	1	405
Hopeakodit Oy	1	54
Kunta-korkotuki Oy	1	463
Kunta-kodit Oy	1	21
KAS kodit Oy, alakonserni	9	5 266
Kiinteistö Oy Rovatalo, alakonserni	11	2 143
KAS kodit kymppi Oy	1	0
Yhteensä	**39**	**8 953**






VUOKRAUSASTE
97,3 %
KONSERNITASE
464 M€
LIIKEVAIHTO KONSERNI
70 M€
VAIHTUVUUS
22,3%
OMAVARAISUUS-ASTE EMO
45,4 %
KONSERNI
31 %

Vakavarainen ja luotettava vuokra-asuntotoimija

Toimialaluokitus (NACE): 68202 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta

KAS asunnot on 40 kunnan omistama valtakunnallinen vuokratalokonserni, joka vuokraa viihtyisiä ja kohtuuhintaisia asuntoja eri elämäntilanteisiin.

KAS asunnoilla on noin 8.600 vuokra-asuntoa 37 paikkakunnalla ja 405 asumisoikeusasuntoa viidellä paikkakunnalla.

Konsernin liikevaihto on 70 milj. euroa ja sen palveluksessa on 50 henkilöä.

KAS asuntojen toiminnan perusteena on luoda hyvät edellytykset vuokraustoiminnalle varmistamalla, että rahoitusrakenne, talous ja käyttöaste ovat kestävällä pohjalla.
Kehitämme asuntokantaamme jatkuvasti ja uudistuotannolla vastaamme asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Rakentamisessa panostamme laatuun ja turvallisuuteen.
Olemme olleet turvallinen ja luotettava asuntotoimija jo 25 vuotta.

Visio

KAS asunnot on vakavarainen, luotettava ja vastuullinen toimija. Asunnot vastaavat asukkaiden tarpeita ja luovat turvallista asumista.

Missio

Luotettavaa, viihtyisää ja kohtuuhintaista asumista.



Hyvä hallinto ja taloudellinen vastuu



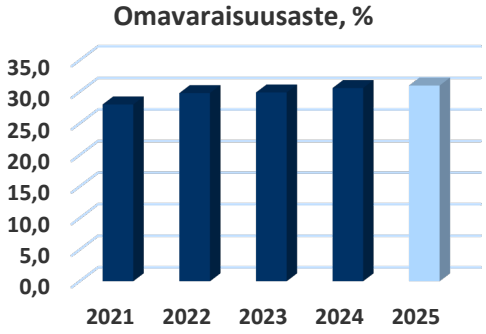
Hyvä hallinto ja taloudellinen vastuu

Hyvä hallinto, läpinäkyvä päätöksenteko ja tehokas riskienhallinta muodostavat perustan vastuulliselle liiketoiminnalle. Tähän kuuluu myös korruption ja lahjonnan ehdoton torjuminen. Konserniin kuuluville yhtiöille ei ole määrätty tuomioita tai sakkoja korruptioon tai lahjontaan liittyvistä rikkomuksista.

Ilman kannattavaa liiketoimintaa, vahvaa rahoituspohjaa ja kestävää taloutta yhtiö ei pysty toimimaan pitkäjänteisesti, läpinäkyvästi ja yhteiskunnan kannalta kestävästi.

Taloudellinen vakaus mahdollistaa asuntojen kohtuuhintaisen vuokratason sekä rakennusten laadukkaan ylläpidon myös pitkällä aikavälillä. Samalla luodaan edellytykset ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun sekä hyvän hallintotavan toteuttamiselle.

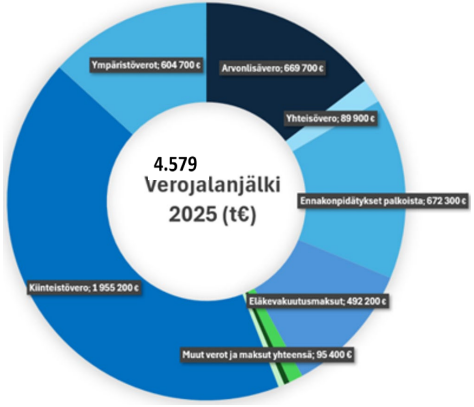
Omavaraisuusaste kuvaa yhtiön vakavaraisuutta ja kykyä kestää toimintaympäristön muutoksia. Vahva omavaraisuusaste kertoo riittävästä taloudellisesta puskurista ja tukee yhtiön pitkäjänteistä kehittämistä.



Verojalanjälki puolestaan kuvaa yhtiön yhteiskunnallista vaikuttavuutta ja taloudellista vastuullisuutta. Toimimalla avoimesti ja noudattamalla verolainsäädäntöä konserni on osaltaan mukana ylläpitämässä julkisten palveluiden ja infrastruktuurin rahoituspohjaa sekä edistämässä paikallisten yhteisöjen hyvinvointia valtakunnallisesti. Läpinäkyvä veroraportointi osoittaa, että yhtiö kantaa vastuunsa siellä, missä arvo syntyy.

Konsernin tulojen lähteitä ja EU viitearvojen ulkopuolelle jäämistä on arvioitu osana vastuullisuustyötä. Näillä aiheilla ei kuitenkaan ole tunnistettu olevan konsernin toiminnan kannalta merkittävää vastuullisuusvaikutusta.

Konsernin taloudellinen vakaus ja toiminta perustuu liiketoimintamalliin, joka huomioi vuokralaisten, omistajien ja yhteiskunnan edun sekä nykyhetkessä että tulevaisuudessa.



Vastuullisuus KAS asuntojen strategiassa

- Konsernin vastuullisuusohjelma perustuu strategiaan ja missioon luoda luotettavaa, viihtyisää ja kohtuuhintaista asumista.
- Yhtiö on määritellyt olennaiset vastuullisuusaiheensa yhdessä keskeisten sidosryhmiensä kanssa. Arvioinnissa tunnistettiin toiminnan kannalta merkittävimmät taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset, jotka kytkeytyvät taloudellisiin riskeihin ja mahdollisuuksiin.
- Kaksoisolennaisuusanalyysi ohjaa vastuullisuustyötä ja vastuullisuusraportoinnin painopisteitä. Vastuullinen toiminta on strateginen valinta, joka tukee pitkäjänteistä kannattavuutta, lisää asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttä sekä edistää kestävää kehitystä.
- Vastuullisuus kytketään yhtiön strategisiin tavoitteisiin ja liiketoiminnan johtamiseen.
- KAS asuntojen vastuullisuuden keskeiset näkökulmat ovat
    1. Kannattava ja vastuullinen liiketoiminta
    2. Kestävä asuminen
    3. Tyytyväiset asukkaat ja henkilöstö



Vastuullisuuden johtaminen

- KAS asunnot Oy:n omistajina on 40 kuntaa.
- KAS asuntojen organisaatiossa ylintä valtaa käyttää yhtiökokous ja sen valitsema hallitus.
- Hallitus päättää yhtiön strategiasta ja käsittelee vuosittain vastuullisuutta koskevat tiedot.
- Vastuullisuustyön operatiivinen vastuu kuuluu johtoryhmälle.
- Päivittäisessä käytännön vastuullisuustyössä ovat mukana koko KAS asuntojen henkilöstö ja keskeiset sidosryhmät.



B1 Raportin laatimisperusteet

Yhtiön vastuullisuusraportoinnin valmistelu käynnistyi vuonna 2024 toteutetulla kaksinkertaisen olennaisuuden arvioinnilla. Arvioinnissa tarkasteltiin millaisia vaikutuksia yhtiön liiketoiminnalla on ihmisiin, luontoon ja yhteiskuntaan sekä millaisia riskejä ja mahdollisuuksia kestävyysasiat tuovat yhtiön liiketoiminnalle.

Osana arviointia toteutettiin myös sidosryhmäkysely, jonka avulla kartoitettiin henkilöstön ja keskeisten sidosryhmien näkemyksiä yhtiön vastuullisuuden nykytilasta, kehityskohteista ja painopisteistä.

Yhtiön ensimmäinen kasvihuonekaasupäästöjen laskenta toteutettiin vuonna 2025 koskien vuoden 2024 päästöjä. Jatkossa päästölaskenta tehdään vuosittain, ja tulokset raportoidaan osana vuosittain julkaistavaa vastuullisuusraporttia.

Vastuullisuusraportti on tehty EU:n vapaaehtoisen kestävyysraportointistandardin listaamattomille pk-yrityksille (VSME) mukaillen. Raportin laadinnassa on hyödynnetty VSME-standardia ja sen moduulien sisältöä soveltuvin osin, jota on täydennetty EU:n ESRS-standardin mukaisella sisällöllä.

Vastuullisuusraportoinnin tarkoituksena on tarjota sidosryhmille kattava ja läpinäkyvä kuva KAS asuntojen liiketoiminnasta sekä sen vaikutuksista ihmisiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Raportoinnin avulla seurataan vastuullisuustavoitteiden toteutumista ja yhtiön vastuullisuustyön kehittymistä.

B2

Käytännöt, politiikat ja tulevat toimenpiteet kestävämmän talouden edistämiseksi

Toimintajärjestelmä

KAS asuntojen toimintajärjestelmä ohjaa työskentelyä ja varmistaa hyvän hallintotavan sekä lainsäädännön noudattamisen. Toimintaa kehitetään huomioiden asukkaiden, henkilöstön ja muiden sidosryhmien tarpeet kuten turvallisuuden.

Politiikat

Toimintajärjestelmässä määritellyt politiikat tukevat vastuullisuuden toteutumista erityisesti henkilöstön hyvinvoinnin, ihmisoikeuksien, yhdenvertaisuuden, työturvallisuuden, tietosuojan sekä eettisen toiminnan näkökulmista. Yhtiö edellyttää vastuullisia toimintatapoja myös yhteistyökumppaneilta ja urakoitsijoiltaan, esimerkiksi kilpailutuksissa.

Käytössä oleva ihmisoikeuspolitikka perustuu kansainvälisiä ihmisoikeussopimuksia ja sovellettavaan lainsäädäntöön sekä kunnioittaa kaikkien ihmisten ihmisoikeuksia. Yhtiön ihmisoikeuspolitiikka kattaa muun muassa lapsityövoiman, pakkotyön ja ihmiskaupan ehkäisemisen sekä syrjinnän ja työtapaturmien ennaltaehkäisyn.

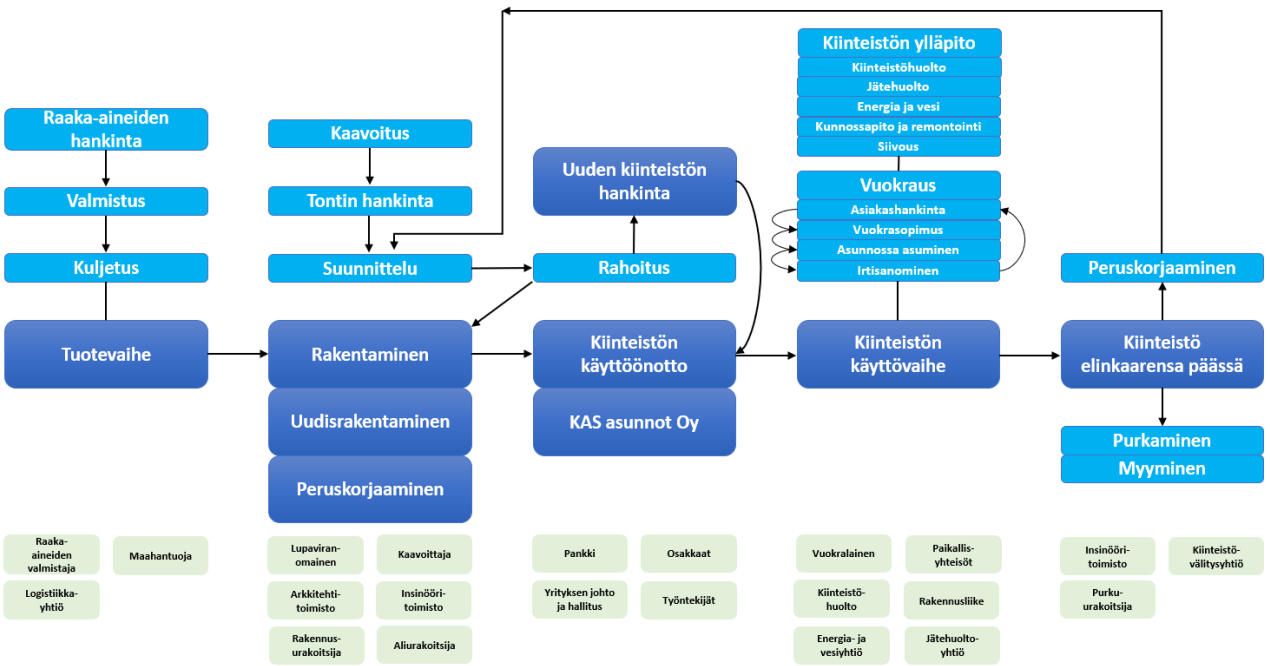
C2 Käytännöt, politiikat ja tulevat toimenpiteet

- KAS asuntojen vastuullisuustyö kattaa ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun, hyvän hallinnon ja taloudellisen vastuun.
- Seuraamme tavoitteiden toteutumista vuosittain sovituilla mittareilla, jotka on esitetty viereisessä kuvassa.
- Oheiset tavoitteet on asetettu strategiakaudelle 2025-2029.

TAVOITE		AVAINMITTARI
LIIKETOIMINTAA KANNATTAVASTI JA VASTUULLISESTI	• Kannattava liiketoiminta • Hallittu kasvu • Optimoidut rahoitusratkaisut	• EBIT > 20 % • Omavaraisuusaste > 25 % • Lainojen hoitokate > 1,0
TYYTYVÄISET ASUKKAAT JA HENKILÖSTÖ	• Uusia kohtuuhintaisia asuntoja • Kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito • Asukastyytyväisyys • Henkilöstön työhyvinvoinnista huolehtiminen	• Uudiskohteiden aloituksia 110 asuntoa/vuosi • Peruskorjauskohteita 3 kpl/vuosi • Vuokrausaste > 97 % Vaihtuvuus < 27 % • Henkilöstön työtyytyväisyys ≥ 4
KESTÄVÄ ASUMINEN	• Energiatehokkaat ratkaisut • Kiinteistöjen hiilineutraali energia • Tehokas kierrätys	• Energiakulutus alenee 5 % strategiakaudella, kWh/rm3 • Kiinteistösähkö hiilineutraalia Lämmitysmuodon muutos hiilineutraalimmaksi 2 kohdetta/vuosi • Yhdyskuntajätteiden kierrätysaste > 50 %

C1

Strategia – Liiketoimintamalli ja kestävyysaloitteet



- KAS asuntojen liiketoimintamalli perustuu pitkäjänteiseen asuntojen omistamiseen ja vuokraamiseen.
- Vastuullisuustyötä kehitetään ja se tulee kattamaan koko arvoketjun.
- Arvoketjun kuvaaminen auttaa tunnistamaan ja arvioimaan toiminnan merkittävämpiä vaikutuksia sekä niihin liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia.

Ympäristövastuu

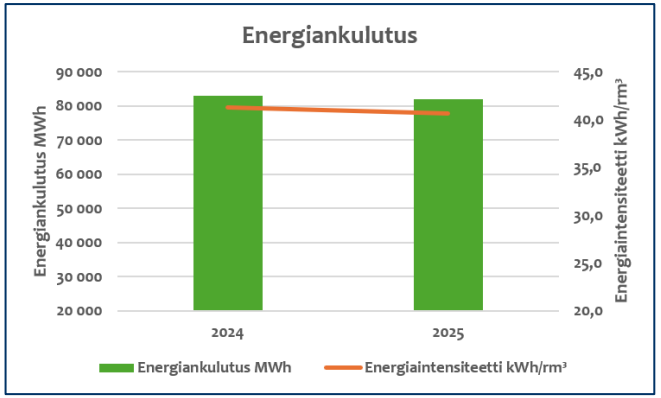
B3 Energiankulutus

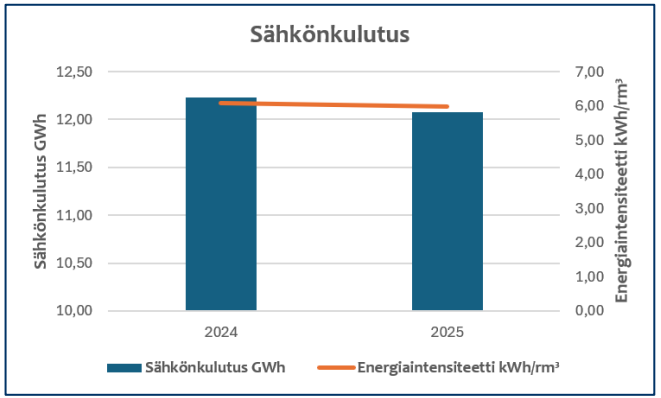
- Kiinteistö- ja rakennusala on yksi suurimmista energian kuluttajista, minkä vuoksi energiatehokkuuden parantaminen on yksi keskeinen painopiste vastuullisuustyössä. Yhtiön strategiaan on asetettu tavoite energiankulutuksen alenemisesta vähintään 5 % strategiakauden aikana. Sähkön ja energian kulutuksen vähentämistoimet jatkuvat siis tulevaisuudessa.

- Vuonna 2024 kiinteistöjen lämmittämiseen käytettiin energiaa yhteensä 83 064 MWh. Vuonna 2025 lämmitysenergiaa kului hieman vähemmän, eli 81 989 MWh, vaikka lämmitettäviä neliöitä oli enemmän.

- Lämmön energiaintensiteetti kertoo, kuinka paljon energiaa kuluu rakennusten lämmittämiseen suhteessa niiden kokoon. Raportointivuoden lämmityksen energiaintensiteetti oli 40,6 kWh/rm³ (edellinen vuosi 41,3 kWh/ rm³). Uudistuotanto ja kiinteistöjen peruskorjaukset parantavat energiatehokkuutta ja myös leudolla talvella oli vaikutusta kehitykseen. Kokonaisenergiankulutuksen ohella on tärkeää seurata kulutusta suhteessa tilavuuteen tai pinta-alaan.

- Raportointivuoden sähkön kokonaiskulutus oli 12,08 GWh, kun vuotta aikaisemmin sähköä kului hieman enemmän (12,23 GWh), vaikka kiinteistökanta oli pienempi. Sähkön energiaintensiteetti oli viime vuonna 5,98 kWh/ rm³ (edellinen vuosi 6,08 kWh/rm³).





Raportointimenetelmät

Hiilijalanjäljenlaskennassa scope 1 ja scope 2 -päästöt on laskettu todellisiin kulutus- ja päästötietoihin perustuen. Scope 3 -päästöjen osalta on huomioitu kaikki saatavilla oleviin tietoihin perustuvat arvoketjun päästöt.

Niiden päästölähteiden osalta, joista tarkkaa tietoa ei ole ollut saatavilla, päästöt on arvioitu kustannusperusteisesti käyttäen soveltuvia päästökertoimia. Tällaisia päästölähteitä ovat esim. siivous- ja isännöintipalvelut sekä huolto- ja korjaustoiminta.

Päästölaskenta on toteutettu GHG protocol-standardia mukaillen. Scope 1 ja 2 päästöt on laskettu Corporate Standardiin pohjautuen ja scope 3 päästöt Corporate Value Chain Standardin periaatteita noudattaen.

Laskenta kattaa kaikkien KAS asunnot Oy:n sekä sen omistamien tytäryhtiöiden liiketoiminnan, toimipisteet ja niistä aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt.

B3

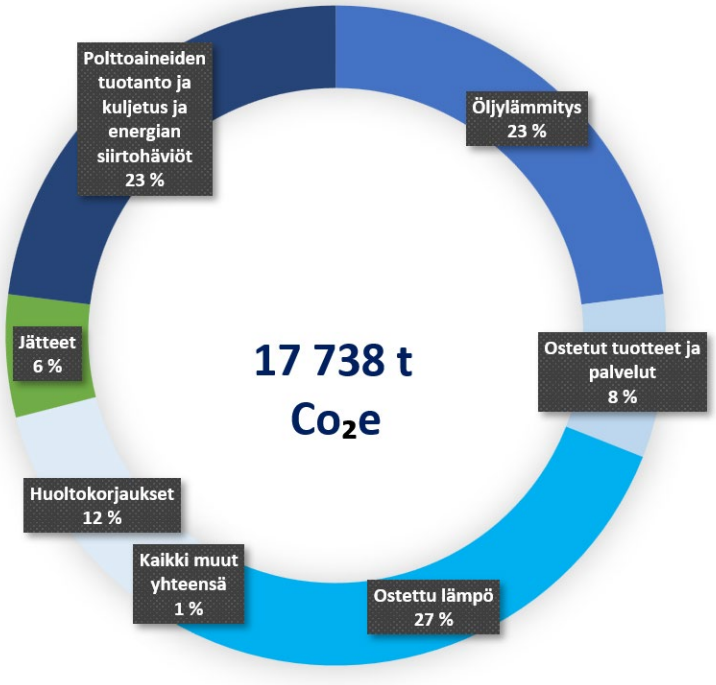
Kasvihuonekaasupäästöt

- Yhtiön päästölaskenta toteutettiin ensimmäisen kerran vuonna 2025, jolloin laskettiin vuoden 2024 ilmastovaikutukset. Vastuullisuusraportissa raportoidaan vuoden 2025 päästöt.

- Yhtiön päästöistä 50 % aiheutuu olemassa olevan kiinteistökannan lämmityksestä. Toiset 50 % muodostuvat uudistuotannosta, kiinteistöjen perus- ja ylläpitokorjauksista, jätteistä, ostetuista palveluista (kuten kiinteistöhuollosta, isännöinnistä ja siivouksesta) sekä energiantuotantoon, -kuljetukseen ja -siirtoon liittyvistä häviöistä.

Scope 1 - suorat päästöt	**23 %**
Scope 2 - ostoenergian epäsuorat päästöt	**27 %**
Scope 3 - arvoketjun epäsuorat päästöt	**50 %**

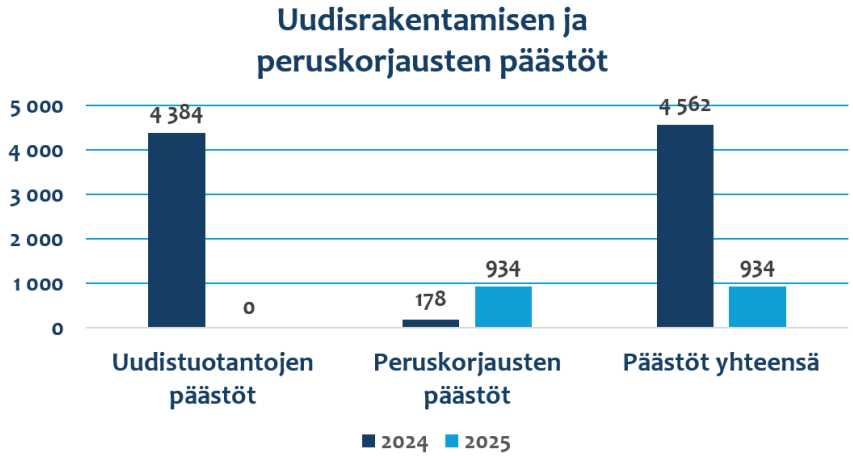
- Kiinteistöjen ylläpidon päästöt ovat melko tasaiset eri vuosina. Sen sijaan uudistuotanto ja kiinteistöjen peruskorjaaminen aiheuttavat suuria vaihteluja raportoituihin ilmastovaikutuksiin. Tämä johtuu siitä, että rakentamisen päästöt kirjataan sille raportointivuodelle, jolloin hanke on valmistunut. Vaikka rakentamisen määrä on suhteellisen tasaista vuodesta toiseen, rakennushankkeiden valmistumisajankohdat vaihtelevat.



B3

Uudisrakentamisen ja peruskorjausten päästöt

- Uudisrakentamisen ja peruskorjauksien päästöt on raportoitu erikseen, jotta kokonaispäästöjen kehitystä voidaan tarkastella ilman rakennushankkeiden valmistumisesta aiheutuvaa vuosittaista vaihtelua.
- Vuonna 2024 valmistui kaksi uudiskohdetta ja yksi peruskorjauskohde, joiden yhteenlasketut päästöt olivat 4 384 t CO_2e.
- Vuonna 2025 ei valmistunut uudiskohteita, mutta neljän peruskorjauskohteen päästöt olivat yhteensä 934 t CO_2e.
- Kuviosta käy ilmi, että kokonaispäästöjen vuosittainen vertailu ei ole sellaisenaan vertailukelpoinen, mikäli rakentamisen päästöjä ei tarkastella erillisenä kokonaisuutena.
- Olennaisuustarkastelun perusteella luonnon monimuotoisuus, eli biodiversiteetti ei ole konsernin toiminnassa olennainen vastuullisuusteema. Uudis- ja peruskorjausrakentamisessa luonnonympäristö ja sen säilyttäminen voidaan kuitenkin huomioida osana hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Erityisesti tonttien käyttö, piha-alueiden suunnittelu ja rakentamisen ympäristövaikutukset pyritään huomioimaan jo rakennusten suunnitteluvaiheessa.



C3 Päästövähennystavoitteet ja ilmastosiirtymä

KAS asuntojen pitkän aikavälin tavoitteena on pienentää kiinteistökannan ilmastovaikutuksia suunnitelmallisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Ilmastotyötä ohjaa yhtiön ilmastotiekartta 2040. Ilmastotiekartan laskelmat perustuvat skenaariolaskentaan. Skenaariolaskennan pohjatietona on käytetty vuoden 2024 päästölaskentaa. Nimensä mukaisesti laskennassa lasketaan skenaario, joihin nykyisillä toimenpiteillä päästään vuonna 2040.

Ilmastotiekartta pitää sisällään tulevien strategiakausien painopistealueet ja toimenpiteet, joilla yhtiö etenee kohti ilmastotavoitteitaan.

Ilmastotiekartassa päästövähennykset esitetään Scope 1-3 –luokittain. Scope 1 ja 2 päästöt ovat omantoiminnan ja ostetun energian päästöjä. Scope 3 päästöt ovat arvoketjun epäsuoria päästöjä.

Yhtiö sitoutuu avoimeen ja läpinäkyvään viestintään vastuullisuustyössään ja raportoimme siksi toiminnasta aiheutuvat päästöt. Tiedostamme, että oman toiminnan ja ostetun energian päästöjen vähentämisen jälkeen erityisesti Scope 3 -päästöjen vähentäminen on haastavaa. Tästä huolimatta pidämme niiden raportointia tärkeänä osana pitkäjänteistä vastuullisuustyötä.

2025-2029

Fossiilisten polttoaineiden vähentäminen ja siirtymä puhtaampaan energiaan

- Fossiilisten polttoaineiden käytön vähentäminen
- Siirtyminen puhtaampaan lämmitykseen ja hiilineutraali sähkö
- Peruskorjauskohteissa tavoitellaan energiatehokkuuden parantamista

2030–2034

Kiinteistöjen energianhallinta ja käytön optimointi

- Kiinteistöjen energiankulutus hallintaan seurantadatan avulla
- Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen optimointien ja tietoisuuden kehittymisen kautta

Päästöt 2030: -16 %

2035-2039

Elinkaaren hiilivaikutuksien hallinta ja positiivisen kädenjäljen kasvattaminen

- Hankkeiden hiilibudjetit
- Elinkaarien hallinta
- Vähäpäästöiset materiaalit
- Energiatehokkuuden kehittäminen
- Aurinkopaneelit
- Kiertotalousratkaisut

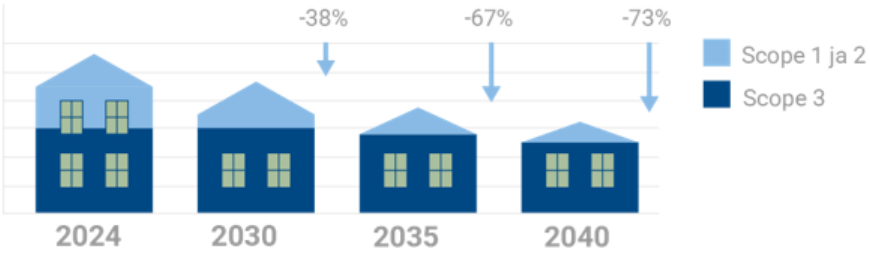
Päästöt 2035: -33 %

2040

Kiinteistökannan pienenevä hiilijalanjälki

Päästöt 2040: -38 %

Ilmastotiekartan tavoitteena on pienentää erityisesti oman toiminnan ja ostetun energian päästöjä



Kaikki ilmastotiekartan päästövähenemät ovat huoneistotilavuuteen suhteutettuja lukuja ja vertailuvuosi on 2024.

KAS ASUNNOT

C4 Ilmastoriskit

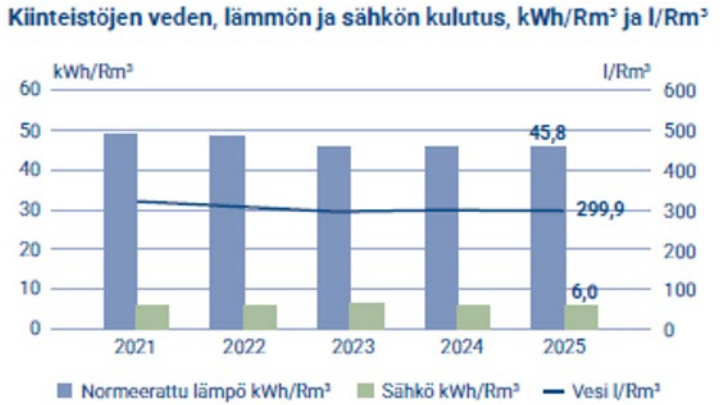
- Asuntojen rakentaminen, ylläpitäminen, korjaaminen ja käyttö kuluttavat merkittäviä määriä energiaa ja luonnonvaroja. Rakennettu ympäristö on yksi merkittävimmistä kasvihuonekaasupäästöjen aiheuttajista maailmanlaajuisesti, minkä lisäksi rakentaminen ja rakennusmateriaalien käyttö kuluttavat huomattavan osan maailman luonnonvaroista. Tämän vuoksi kiinteistö- ja rakennusalalla on keskeinen rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä ja siirtymässä kohti vähähiilistä yhteiskuntaa.

- Yhtiö tunnistaa ilmastonmuutokseen liittyvät riskit osana toimintaansa. Keskeisiä riskejä ovat muun muassa energiakustannusten muutokset, sääntelyn kiristyminen, kiinteistöjen energiatehokkuusvaatimukset sekä sään ääri-ilmiöiden mahdolliset vaikutukset rakennuksiin ja niiden ylläpitoon.

- Ilmastoriskit on tunnistettu osaksi yhtiön riskienhallintaa ja vastuullisuustyön kehittämistä. Yhtiö seuraa toimintaympäristön muutoksia ja arvioi ilmastoriskien hallinnan sekä ilmastomuutokseen sopeutumisen kehittämistarpeita osana jatkuvaa riskienhallintaa.

B6 Vedenkäyttö

- Yhtiön raportoima vedenkäyttö muodostui pääasiassa asukkaiden päivittäisestä talousveden, pyykkitupien ja saunojen käytöstä sekä kiinteistöjen viheralueiden kastelusta.
- Uusissa rakennuksissa ja peruskorjauskohteissa hyödynnetään vettä säästäviä kalusteita mm. suihkut, vesihanat, pöntöt. Lisäksi kohteisiin on asennettu paineenalennusventtiilejä, joiden ansiosta kiinteistöjen vedenkulutus on vähäisempää.
- Vuonna 2025 kiinteistöissä kulutettiin yhteensä 620.000 m³ vettä. Vedenkulutus asukasta kohden oli n. 124 litraa/vrk. Motivan vuonna 2020 tekemän tutkimuksen mukaan kerros- ja rivitaloissa asuvien vedenkulutus oli keskimäärin 120 litraa/henkilö/vrk.
- Vesi-intensiteetti eli kulutus rakennustilavuutta kohden oli puolestaan 299,9 litraa/rm³, joka oli lähes samalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin (300,7 litraa/rm³).
- Vaikka vedenkulutus ja maaperän pilaantuminen eivät ole olennaisuustarkastelun perusteella yhtiölle olennaisia vastuullisuusteemoja, veden käytön seuranta ja sen kulutus ovat osa ympäristövastuuta. Veden säästäminen tukee luonnonvarojen kestävää käyttöä ja vähentää osaltaan ympäristökuormitusta.

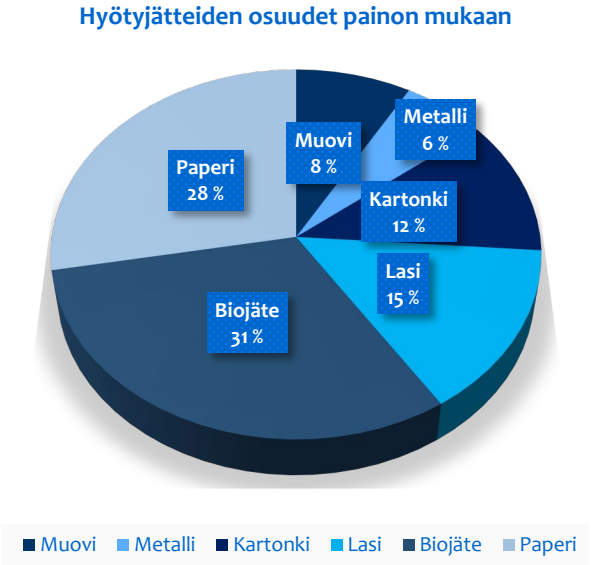


B7 Kiertotalous ja jätehuolto

Kiinteistöjen ylläpidossa ja rakennuttamisessa huomioidaan kestävä kehitys, elinkaariajattelu ja energiatehokkuus. Nykyisen kiinteistökannan elinikää pidennetään suunnitelmallisella ylläpidolla ja korjauksella.

Uutta rakentaessa ja vanhoja peruskorjatessa suositaan huollettavia ja korjattavia rakenneosia.

Kotitalousjätteen kokonaismäärän pienentäminen ja lajitteluasteen parantaminen ovat kiertotaloutta edistäviä toimenpiteitä. Lajitteluastetta parantamalla voidaan hillitä jätekustannusten nousua ja pienentää jätteiden ympäristövaikutuksia.

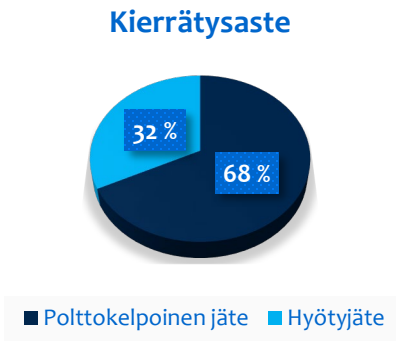


B7 Kiertotalous ja jätehuolto

Asumisesta syntyvän yhdyskuntajätteen määrää on seurattu aktiivisesti vuodesta 2024 lähtien. Tavoitteena on jätteiden kokonaismäärän vähentäminen ja nostaa yhdyskuntajätteen kierrätysaste 50 %:n tasolle vuoteen 2029 mennessä.

Vuosien 2024 ja 2025 päästölaskennan yhteydessä on selvitetty kierrätysasteen lähtötaso. Haasteena on ollut jätehuoltoyritysten tarjoama data, joka on osin perustunut punnittuun todelliseen kulutukseen, osin silmämääräisen arviointiin, osin oletuksiin tai keskimääräiseen kulutukseen. Tämän kaltaista tietoa on vaikea verrata luotettavasti keskenään.

Saadun datan perusteella kaikissa KAS asuntojen omistamissa kiinteistöissä tuotettiin yhdyskuntajätettä vuonna 2025 yhteensä 2,872 miljoonaa kiloa. Tästä määrästä kierrätettiin yhteensä 0,928 miljoonaa kiloa.



Yhtiön omistamilta kiinteistöiltä kerättiin yhteensä 1 947 tonnia sekajätettä, joista 929 tonnia oli hyötyjätettä. Kokonaisjätemäärästä noin 32 % oli hyötyjätettä. Yhtiö panostaa kierrätyksen edistämiseen ja tekee kierrättämisestä mahdollisemman helppoa huomioimalla lajitteluastiat asuntojen kaapistoissa sekä varustamalla kiinteistöjen jätekatokset riittävällä määrällä keräysastioita ja selkeillä lajitteluohjeilla.

Uudis- ja peruskorjauskohteissa yhtiö sitoutuu kierrättämään vähintään 70 % aiheutuneesta rakennusjätteestä (EU:n jätedirektiivi 2008/98/EY).

Vastuullisuustekoja 2025

Helmikuussa 2025 käynnistyi yhtiön ensimmäinen vihreän rahoituksen peruskorjaushanke Kaartokatu 11 D:ssä Rovaniemellä.

Härkihuhdantiellä Hämeenlinnassa toteutettiin lämmitysjärjestelmän kehittämishanke, jonka myötä öljynkulutuksen arvioidaan vähenevän noin 38 000 litraa vuodessa. Kiinteistössä siirryttiin hybridimalliin, jossa öljylämmitystä täydennettiin vesi-ilmalämpöpumpulla. Ratkaisu parantaa energiatehokkuutta, vähentää päästöjä, säästää euroja ja tuo varmuutta lämmitykseen.

Yhtiö on linjannut, että kiinteistöissä käytettävä sähkö on hiilineutraalia.

Vuonna 2025 valmistuivat peruskorjaukset Tilhentiellä Mynämäessä, Miilutiellä Karkkilassa, Kaartokadulla Rovaniemellä ja Puistikkotiellä Sipoossa.

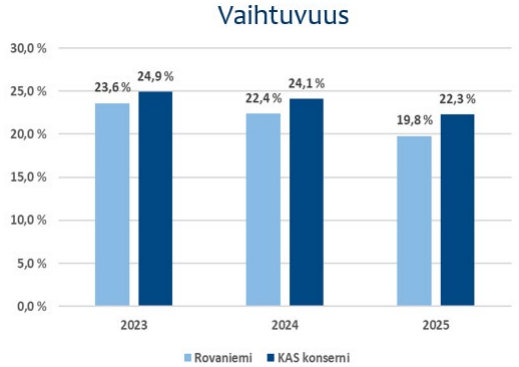
Sosiaalinen vastuu



Vastuullinen ja kohtuuhintainen asuminen

Tärkein sidosryhmämme - asukkaat

KAS asuntojen asunnoissa asuu noin 13 700 ihmistä 40 kunnassa. Asukkaille tarjotaan kohtuuhintaista, turvallista ja viihtyisää asumista. Asukastyytyväisyyteen panostetaan ja sitä seurataan säännöllisesti asukkaille suunnattujen kyselyiden avulla. Kyselyiden tuloksia hyödynnetään palvelujen kehittämiseen. Asukkaiden matala vaihtuvuus kertoo onnistuneesta työstä ja tyytyväisistä, pitkäaikaisista asukkaista.





Asukkaista huolehtiminen

Vuokravalvonta on keskeinen osa vastuullista vuokraustoimintaa ja yhtiön sosiaalisen vastuun toteuttamista. Sillä edesautetaan vuokrien kohtuullisuutta, vuokranmäärityksen läpinäkyvyyttä sekä asukkainen yhdenvertaista kohtelua. Vuokravalvonta tukee asumisen ennakoitavuutta ja taloudellista turvallisuutta, mikä edistää asukkaiden hyvinvointia ja vähentää asumiseen liittyvää epävarmuutta.

Asukasdemokratia

Asukasdemokratialla tarkoitetaan vuokratalon asukkaiden mahdollisuutta osallistua oman talonsa tai vuokrataloyhtiön päätöksentekoon, toiminnan suunnitteluun ja valvontaan. Aktiivinen yhteistyö tekee talon asioiden hoitamisesta, tiedonkulusta ja vaikuttamisesta sujuvampaa, mikä puolestaan lisää asukkaiden turvallisuutta ja viihtyvyyttä.

B8

Työvoima – Yleiset ominaisuudet

Henkilöstö

Toimipaikat: Toinen linja 14,00530 Helsinki
Viirinkankaantie 2-4, 96300 Rovaniemi

Konsernissa vakituisena työskenteli 50 henkilöä, jonka lisäksi kahdeksan eri pituisissa määräaikaisissa työsuhteissa. Henkilöstö työskenteli KAS kodit Oy:n ja Rovanapa Oy:n palveluksessa. Vakituisen henkilöstön keski-ikä oli 51 v.

Konsernin henkilöstö edustaa monipuolisia ja laaja-alaisia osaajia sekä useita eri ammattiryhmiä. Suurimmat henkilöstöryhmät työskentelevät vuokrauksen, taloushallinnon ja kiinteistöhuollon tehtävissä.

Työsopimukset ja henkilöstön vaihtuvuus
Työntekijöiden kanssa tehdään kirjalliset työsopimukset, joissa sovitaan työsuhteen ehdoista.

Yhtiön työntekijöiden työsuhteiden kesto oli keskimäärin 10,8 vuotta, mikä kertoo henkilöstön vahvasta sitoutumisesta ja luottamuksesta organisaatiota kohtaan. Pitkät työsuhteet tukevat toiminnan jatkuvuutta sekä varmistavat osaamisen säilymisen ja kehittymisen organisaatiossa.

Valitusten käsittelymekanismi
Yhtiössä on käytössä avoin keskustelukulttuuri ja toimintamallit epäkohtien ilmoittamiseen ja käsittelyyn. Valitusten ja ilmoitusten käsittelyssä noudatetaan ilmoittajansuojelulakia.



B9 Työvoima – Terveys ja turvallisuus

Henkilöstön hyvinvointi
Konsernissa toteutetaan vuosittain henkilöstötyytyväisyyskysely. Henkilöstön tyytyväisyys on pysynyt korkealla tasolla. Henkilöstökyselyssä esiin nousseisiin asioihin pyritään löytämään toimivat ratkaisut ja jokaiselle vuodelle valitaan erikseen kehityskohde.

Yhtiöllä on sopimus työterveyshuollon palveluista. Henkilöstö on vakuutettu työssä sekä kodin ja työpaikan välisillä matkoilla sattuvien tapaturmien varalta. Raportointivuoden 2025 aikana yhtiön henkilöstölle ei sattunut yhtään tapaturmaa. Lisäksi henkilöstöllä on vapaa-ajan ryhmätapaturmavakuutus, ryhmämatkavakuutus sekä sairauskuluvakuutus.



Työsuojelutoimikunta
Konsernissa edistetään henkilöstön hyvinvointia ja työntekijöiden oikeuksia aktiivisella työsuojelutoiminnalla. Turvallinen ja terveellinen työympäristö, riskien ennakoiva hallinta sekä työkyvyn tukeminen ovat keskeisiä keinoja hyvinvoinnin vahvistamisessa. Työsuojelu tukee henkilöstön jaksamista, vähentää työstä aiheutuvia turvallisuusriskejä sekä edistää oikeudenmukaista ja vastuullista työyhteisöä.

Konsernissa on oma työsuojeluorganisaatio, jota johtaa työsuojelupäällikkö. Työsuojelutoimikunnassa on edustus konsernin eri liiketoiminnoista.

B10 Työvoima – Palkkaus, työehtosopimukset ja koulutus

Henkilöstön koulutus
Oman osaamisen kehittämiseen kannustetaan. Osaamisen kehittäminen on tärkeää paitsi ammatillisen osaamisen ylläpitämiseksi myös työmotivaation kannalta. Työnantajan näkökulmasta on tärkeää, että henkilöstön taidon vastaavat työtehtävien vaatimuksia.

Raportointivuonna 2025 henkilöstö osallistui alan koulutuksiin, minkä lisäksi järjestettiin sisäistä koulutusta. Yhtiö koulutti henkilöstöään vuonna 2025 yhteensä 639 tuntia, mikä tarkoittaa hieman yli 11,5 koulutustuntia henkilöä kohden.

Palkkaus
Työntekijöistämme kaikki muut paitsi ylemmät toimihenkilöt ja johtajat kuuluvat työehtosopimusten piiriin. Kaikille työntekijöille maksetaan työehtosopimuksen mukaista palkkaa tehtävän vaativuusjärjestelmän mukaisesti. Palkkaus ja palkkaerot perustuvat tehtävän vaativuuteen, henkilön koulutukseen, osaamiseen ja suoritukseen.

Tasa-arvo ja monimuotoisuus
Henkilöstön sukupuolijakauma on tasapainoinen: henkilöstöstä 53 % on naisia (27 henkilöä) ja 47 % miehiä (24 henkilöä). Henkilöstön jakautuminen eri työtehtäviin on melko sukupuolittunutta. Kiinteistöhuollossa ja isännöinnissä työskentelee enemmän miehiä, kun taas taloushallinto on naisvaltaisempia.

C5
C9

Työvoiman lisätiedot
Sukupuolijakauma hallintoelimissä

Hallitus

Hallituksen pj. Eemeli Kajula, projektipäällikkö, Rovaniemi

Hallituksen vpj. Mikael Grannas, kunnanjohtaja, Sipoo

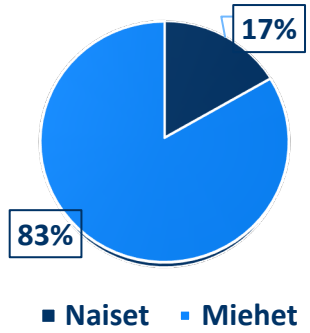
Hallituksen jäsenet:

- Jarmo Henriksson, asianajaja, Vihti
- Jari Jussinmäki, kaupunkineuvos, Paimio
- Marjo Kolehmainen, toimitusjohtaja, Oulu
- Pekka Määttänen, kunnanjohtaja, Hausjärvi

Asukasedustajana toimii Päivi Lahti, asukashallituksen pj. Vihti

Hallituksen jäsenten keski-ikä on 57 vuotta

Hallituksen sukupuolijakauma

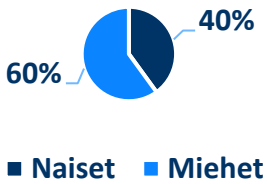


KAS asuntojen johtoryhmä

- Jarmo Kuosa, toimitusjohtaja
- Laura Laine, hallintojohtaja
- Susanna Vartiainen, talousjohtaja
- Timo Raatikainen, kiinteistöpäällikkö
- Kalevi Ranta, aluejohtaja

Johtoryhmän keski-ikä on 59 vuotta

Johtoryhmän sukupuolijakauma



C6

C7

Ihmisoikeuspolitiikat ja prosessit
Vakavat negatiiviset ihmisoikeusloukkaukset

KAS asunnoilla ei todettu vuoden 2025 aikana ihmisoikeustapauksia tai –luokkauksia. Myöskään syrjintä tai häirintätapauksia ei raportoitu.

Yhtiö kunnioittaa kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia ja edellyttää toiminnassaan syrjimättömyyttä, yhdenvertaisuutta ja asianmukaisia työoloja.

- Syrjinnän ja häirinnän ehkäiseminen
- Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo
- Työterveys ja –turvallisuus
- Ilmoitus- ja palautekanavat
- Ihmisoikeusnäkökulman kehittäminen hankinnoissa ja toimitusketjussa

Mittari	2025
Vakavat ihmisoikeustapaukset	0
Syrjintä- / häirintätapaukset	0
Arvoketjussa todetut vakavat tapaukset	0