

SATON VASTUULLISUUS 2022



SISÄLLYS

SATO 2022	3
SATO lyhyesti	3
Toimitusjohtajan tervehdys	4
Kohokohdat ja haasteet 2022	5
VASTUULLISUUSTYÖMME 2022	7
Vastuullisuus ohjaa toimintaamme	8
Vastuullisuusohjelma 2019–2022	13
Uusi vastuullisuusohjelma 2023–2026.....	14
Vastuullisuustavoitteet ja -toimenpiteet	16
TCFD-raportti.....	18
Asiakaskokemus	20
Kestävä asuminen	22
Henkilöstö	28
RAPORTOINNIN PERUSTA	31
Raportointiperiaattemme	32
Tunnusluvut	33
Johtamistapa	39
GRI-indeksi	43
TCFD-indeksi	49
Varmennusraportti	50
Vastuullisuuden avainkäsitteet	51



Tämä on SATO:n yhdeksäs peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu vastuullisuusraportti.

SATO LYHYESTI

SATO on vastuullisen vuokra-asumisen asiantuntija ja yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Omistamme noin 25 000 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja. Olemme läsnä asukkaidemme arjessa ja huolehdimme kodeistamme vuosikymmenten kokemuksella.

Rakennamme viihtyisiä kotitaloja ja monimuotoisia asuin- ympäristöjä, jotka kestävät seuraaville sukupolville. Olemme sitoutuneet kunnostamaan, korjaamaan ja luomaan uutta: kodikkaita ja turvallisia pihapiirejä sekä naapurustoja.

Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Edistämme kestävää kehitystä ja toimimme avoimessa vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme kanssa.

Investoimme kannattavasti, vastuullisesti ja pitkäjänteisesti. Kasvatamme omaisuuden arvoa investoinnein ja realisoimme sekä korjaustoiminnalla.

Strategiamme painopisteet ovat asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset.

45 000

asukasta vuoden lopussa

325

satolaista vuoden lopussa

25 000

SATOkotia



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

SATO on pitkäaikainen asutosijoittaja, rakennuttaja ja omistaja. Olemme yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Meillä on noin 25 000 kotia pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Tämän lisäksi SATOlla on Pietarissa 522 asuntoa, joka on noin yksi prosentti omaisuutemme arvosta. Ukrainan sodan alettua olemme selvittäneet mahdollisuuksia irtautua Venäjän liiketoiminnasta ja etsimme ratkaisua aktiivisesti.

Investoimme koteihin hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien ja palveluiden lähelle, ja olemme yhteistyössä kaupunkien kanssa kehittämässä kokonaisia asuinalueita. Kertomusvuonna investoimme vuokra-asuntoihin olivat 190,5 miljoonaa euroa (167,1).

Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Rakennutamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli ja pidämme huolta kotitaloistamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Vastuullisuustyötämme kertomusvuonna ohjasivat SATO:n strategia ja vastuullisuusohjelma vuosille 2019–2022, jossa painottuivat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.



SATOssa on tehty pitkäjänteisesti työtä energiatehokkuuden parantamiseksi jo vuosia.

SATOssa on tehty pitkäjänteisesti työtä energiatehokkuuden parantamiseksi jo vuosia. Osallistuimme kertomusvuonna valtakunnallisiin energiansäästötalkoisiin ja kiinnitimme asuntojen lämpötiloihin aiempaa enemmän huomiota. Omien energiansäästötoimenpiteidemme lisäksi opastimme asukkaitamme aktiivisesti energiansäästämöhdollisuuksista heidän omassa arjessaan.

Viime syksynä SATO valittiin ensimmäisenä vuokra-asumisen toimijana mukaan Ostavastuullisesti.fi -palveluun. Ulkopuolinen kestävä tuotannon ja kulutuksen asiantuntijoista koostuva vastuullisuuspaneeli valitsi kuusi SATO:n kotitaloa: Lupajantie 2 Helsingin Mellunkylässä, Jokiniityntie 28 Kirkkonummella, Lincolnin aukio 4 Vantaan Keimolassa, Kotkatie 6 Espoossa sekä Jokiniementie 46 ja 48 Helsingin Veräjämäessä mukaan sivustolle kestävämpien valintojen joukkoon. Osallistuimme myös kertomusvuonna käynnistyneeseen Raklin Green Homes -toimintaan, jossa meillä oli yhteensä 1 100 Green Homes -kotia, joissa on joko maa- lämpö tai kulutusperustainen vedenlaskutus tai molemmat.

Viime vuonna julkaisimme uuden vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026, jonka visiona on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Vastuullisuusohjelman teemoina ovat kestävä asuminen, hyvinvoivat yhteisöt sekä vastuullinen kannattavuus. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Tämä on yhdeksäs peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu raportti, jossa kerromme vastuullisuustyöstämme.

Antti Aarnio
toimitusjohtaja



KOHOKOHDAT 2022

SATO OLI ENSIMMÄINEN VUOKRA-ASUMISEN TOIMIJA, JONKA KUUSI KOTITALOA HYVÄKSYTTIIN OSTAVASTUULLISESTI.FI -SIVUSTOLLE

Ulkopuolinen vastuullisuuspaneeli valitsi syksyllä 2022 kuusi SATOn vuokratotaloa mukaan Ostavastuullisesti.fi-sivuston kestävämpien valintojen joukkoon. SATOn Osta vastuullisesti -kodit ovat Lupajantie 2 Helsingin Mellunkylässä sekä Jokiniityntie 28 Kirkkonummella, Lincolninaukio 4 Vantaan Keimolassa, Kotkatie 6 Espoossa sekä Jokiniementie 46 ja 48 Helsingin Veräjämäessä. Kohteet ovat energiatehokkaita A-energialuokan taloja, joiden lämmitysmuotona on maalämpö. [Lue lisää](#)



YLI 170 VUOKRA-ASUNTOA KAUKOLÄMMÖSTÄ MAALÄMPÖÖN REIMARLASSA

SATO siirtyy kaukolämmöstä maalämpöön Reimarlan asuinalueella Helsingissä. Reimarlan maalämpöprojekti on SATOille merkittävä investointi ja laajuudeltaan ainutlaatuinen jopa koko Suomen mittakaavassa. Peruskorjausten yhteydessä yhteensä yhdeksän talon ja 171 asunnon lämmitysmuodoksi muutetaan maalämpö entisen kaukolämmön sijaan. [Lue lisää](#)



TALOMESTARI-MALLI KÄYTÖSSÄ PÄÄKAUPUNKISEUDULLA, TAMPEREELLA JA TURUSSA

Vuoden lopussa SATOssa työskenteli 62 talomestaria ja malli on nyt käytössä koko laajuudessaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Talomestarit huolehtivat asuntojen ja talojen kiinteistöteknisistä töistä. Asiakkaamme ovat antaneet talomestareiden toiminnasta erinomaista palautetta. [Lue lisää](#)

62 talomestaria

RAKENNUSPURKIJÄTE PAREMMIN KIERTOON: SATO KEHITTÄÄ KIERTOTALOUSOSAAMISTA VATTUNIEMEN PURKUKOHOITESSA

SATO on mukana Helsingin kaupungin kesällä 2021 käynnistämässä kiertotalousklusterihankkeessa, jonka tavoitteena on saattaa rakennusalan toimijoita yhteen miettimään kiertotalouden edistämistä. Yhtenä hankkeen kohdealueena toimii Helsingin Lauttasaaren Vattuniemi, jossa on vireillä laaja usean maanomistajan alueille sijoittuva kaavamuutoshanke. [Lue lisää](#)

HAASTEET 2022

SATO OSALLISTUI VALTAKUNNALLISIIN ENERGIANSÄÄSTÖTALKOISIIN

Kertomusvuonna Ukrainan sodan seurauksena alkaneen energia-kriisin myötä tehostimme energiansäästötoimenpiteitämme ja kiinnitimme asuntojen lämpötiloihin aiempaa enemmän huomiota. Pyrimme pitämään SATOkotien lämpötilat noin 21 asteessa, joka on terveellinen ja energiatehokas sisälämpötila. Omien energiansäästötoimenpiteiden lisäksi, opastimme asukkaitamme aktiivisesti heidän mahdollisuuksistaan vaikuttaa energiansäästöön omassa arjessaan. Kertomusvuoden lopulla ohjeistimme asukkaitamme myös varautumisesta mahdollisiin sähkökatkoksiin poikkeuksellisessa energiatilanteessa.



SIIRSIMME UUSIEN RAKENNUSHANKKEIDEN ALOITUSTA

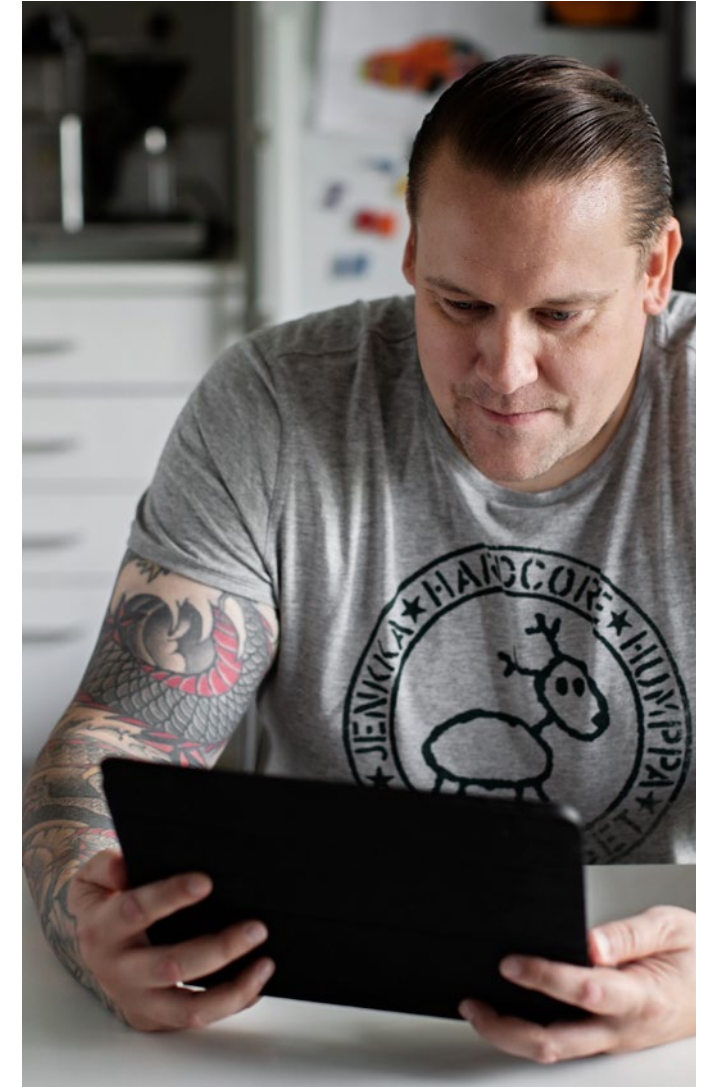
Kertomusvuoden helmikuussa alkanut Ukrainan sota lisäsi talouden epävarmuutta ja kiihdytti voimakkaasti inflaatiota. Kohonneiden rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen kustannusten vuoksi sekä kilpailutilanteesta johtuvan maltillisen vuokrakehityksen takia teimme kertomusvuoden jälkimmäisellä puoliskolla päätöksen, että emme toistaiseksi käynnistä uusia rakennushankkeita ja siirrämme niiden käynnistämistä tulevaisuuteen.



TOIMITTAJIEN VASTUULLISUUSKRITEERIEN MÄÄRITTELY JÄI KESKEN

Tavoitteenamme oli kertomusvuonna määritellä yhtenäiset hankinnan vastuullisuuskriteerit SATOn toimittajille, mutta ne eivät valmistuneet. Emme myöskään pystyneet toteuttamaan kaikkia suunniteltuja toimittaja-auditointeja vuoden aikana. Osana vastuullisuusohjelman 2023–2026 valmistelua laadimme suunnitelman vastuullisuuskriteerien sisällyttämiseksi auditointeihin ja hankintaprosesseihimme.

Osallistuimme
valtakunnallisiin
energiansäästötalkoisiin
ja opastimme myös
asukkaitamme
säästämään energiaa.



VASTUULLISUUSTYÖMME



VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Huolehdimme kannattavasta liiketoiminnasta pitkäjänteisesti ja kestävästi. Vastuullisen liiketoimintamme perustana ovat yhte-näiset ja läpinäkyvät toimintatavat, avoin viestintä ja raportointi sekä yhteistyö sidosryhmiemme kanssa. Mahdollistamme asukaillemme vastuullisen tavan asua ja pitkäaikaisena omistajana pidämme huolta kotiemme arvosta. Maksamme verot Suomeen. Edellytämme myös kumppaneiltamme vastuullisuutta heidän toiminnassaan.

PITKÄJÄNTEISTÄ JA LÄPINÄKYVÄÄ LIIKETOIMINTAA

SATOLle taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, voimavarojen tehokasta käyttöä sekä taloudellisen hyödyn tassaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille. Vuonna 2022 jatkoimme edelleen taseen vahvistamista ja konsernin omavaraisuusaste oli 47,8 prosenttia eli yli strategisen tavoitteemme, vähintään 40 prosenttia. Luototusasteemme oli 40,7 prosenttia mikä ylittää pitkän tähtäimen tavoitteemme, alle 50 prosenttia. Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivaluuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia.

Kertomusvuonna julkaistun vuosien 2023–2026 vastuullisuusohjelman yksi kolmesta teemasta on vastuullinen kannattavuus. Kannattava liiketoiminta mahdollistaa myös panostuksemme vastuullisuustyöhön ja asukkaidemme hyvinvointia edistävien asuinympäristöjen luomiseen.

Viestimme ja raportimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin GRI-ohjeiston mukaisesti.

Vastuullisuuden johtaminen SATOssa sekä keskeiset ohjeemme ja politiikkamme on kuvattu vuosikertomuksen [Hallinnointi-osiossa](#).

VIESTIMME AVOIMESTI TOIMINNASTAMME

SATOn sidosryhmiä ovat tahot, joihin toiminnallamme on vaikutuksia, ja tahot, jotka omalla toiminnallaan vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti meihin. Sidosryhmiimme kuuluvat mm. asiakkaat, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit ja palveluntoimittajat sekä viranomaiset ja muut yhteiskunnalliset toimijat. Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa edistää vastuullisen liiketoiminnan kannalta olennaisten asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista. Viestimme sidosryhmillemme toiminnastamme ja taloudesta läpinäkyvästi ja ajantasaisesti.

KANNAMME VASTUUTA SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN KOHDISTUVISTA VAIKUTUKSISTA

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

Tunnistamme ja arvioimme säännöllisesti toimintaamme liittyviä sosiaalisia ja taloudellisia riskejä ja pyrimme järjestelmällisesti vähentämään tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia muun muassa noudattamalla vastuullisia liiketoimintaperiaatteitamme, suorittamalla auditointeja ja sisäistä valvontaa sekä kehittämällä jatkuvasti toimintamallejamme.

SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 190,5 miljoonaa euroa. Asunto-omaisuutemme keskittyi alueille ja asuntotyyppeihin, joihin kohdistuva kysyntä ja arvon kehitys kasvavat. Kertomusvuonna korjasimme koteja ja kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttöarvon ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi. Käytimme tähän 92,4 miljoonaa euroa.

MAKSAMME VEROT SUOMEEN

SATOn vuoden 2022 liikevaihto oli 291,2 miljoonaa euroa. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä oli 112,7 miljoonaa euroa. Tuottamamme taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista. SATO-konsernin efektiivinen tuloverokanta Suomessa vuonna 2022 oli 20,6 prosenttia.

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

EETTINEN JA VASTUULLINEN TOIMINTA

Kaiken toimintamme tulee olla lakien, hyvien tapojen ja [liiketapaohjeidemme](#) mukaista. Lahjonta ja korruptio ovat SATOssa kaikissa muodoissaan ehdottomasti kiellettyjä.

Noudatamme toiminnassamme Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja, joihin sisältyy mm. harmaan talouden torjuntaohje. [SATOn liiketapaohje](#) tukee pitkäjänteistä ja kannattavaa liiketoimintaa, joka perustuu eettiseen ja vastuulliseen toimintatapaan talouteen, ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa. Noudatamme Hyvää vuokratapaa ja toimimme hyvän liiketavan sekä markkinointia ja mainontaa koskevien sääntöjen mukaisesti. Noudatamme Kansainvälinen työjärjestö ILO:n määräyksiä sekä muita kansainvälisesti hyväksytyjä ihmisoikeuksia.

SATOLla on käytössä [Raportoi väärinkäytöksistä -kanava](#), jonka kautta satolaiset ja ulkoiset sidosryhmämme voivat nimettömästi ilmoittaa kriittisistä huolenaiheistaan. Satolaiset voivat ilmoittaa kriittisiä huolenaiheitaan SATOn hallitukselle myös toimitusjohtajan kautta. Kertomusvuonna raportoitin ja käsiteltiin tätä kautta yksi väärinkäytöstapaus. Käsittely johti korjaaviin toimenpiteisiin organisaatiossa.

Viestimme sidosryhmillemme toiminnastamme ja taloudesta läpinäkyvästi ja ajantasaisesti.

Vuoden 2023 compliance-toimintamme kehitystyön yhteydessä päivitimme prosessikuvauksen kriittisten huolenaiheiden käsittelylle. Määritämme myös virallisen prosessin intressistiriitojen estämiselle ja niiden vaikutusten vähentämiselle. Tarkennamme samalla, miten raportoimme mahdollisista ristiriidoista sidosryhmillemme.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan havaintojen seurauksena voidaan tehdä muutoksia SATO:n toimintaan tai esimerkiksi hallituksen kokoonpanoon. Vuonna 2022 valvonnan havainnot eivät aiheuttaneet korjaavia toimenpiteitä.

VASTUULLISET HANKINTA- JA TOIMITUSKETJUT

Harmaan talouden torjumiseksi SATO hyväksyy palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n ”Luotettava kumppani” -palveluun rekisteröidyt yritykset. Kumppaneiden tulee myös sitoutua SATO:n liiketapaohjeeseen ja eettisiin ohjeisiin, joissa määritellään ne vaatimukset, joita kumppaneiden edellytetään noudattavan tehdessään yhteistyötä SATO:n kanssa. SATO edellyttää, että sen kumppani harjoittaa vastuullista liiketoimintaa ja ottaa kaikesa toiminnassaan lakien ja määräysten lisäksi huomioon hyvän liiketoimintatavan. SATO:n kaikilla työmailla työskentelevillä on oltava työturvallisuuslain edellyttämä kuvallinen ja veronumerolla varustettu henkilökortti.

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

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

Kertomusvuonna jatkoimme sopimustoimittajiemme auditointia, jossa arvioidaan kokonaisvaltaisesti toimittajan prosessit ja toiminnan nykytila. Teemme kullekin toimittajalle auditoinnin perusteella tuloskortin, joka sisältää toiminnan nykytilan kuvauksen ja parannusehdotukset. Osana vastuullisuusohjelmamme 2023–2026 valmistelua laadimme suunnitelman vastuullisuuskriteerien sisällyttämiseksi auditointeihin ja hankintaprosesseihimme.

Arvostamme vastuullisia kumppaneita, jotka tukevat strategiaamme monipuolisten palveluiden, laadukkaan kaupunkiasumisen ja kotien sujuvan ylläpidon toteuttamisessa. Hyvällä kumppanilla on selkeät tavoitteet ja intoa kehittyä kanssamme – yhdessä palvelemme asiakkaitamme yhä paremmin.

OSALLISTUMME JA YAIKUTAMME AKTIIVISESTI ALAN KEHITTÄMISEEN

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

Olemme mukana #kämppäjaduuni-hankkeessa, joka keskittyy yhteiskunnallisesti merkittäviin ongelmiin, asunnottomuuteen ja työttömyyteen.

KAKSI TÄHTÄÄ GRESB -VASTUULLISUUSARVIOINNISSA

SATO osallistui nyt jo kahdeksatta kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiin. SATO:n pisteet Standing Investments -arvioinnissa (olemassa olevat koh-

teet) laskivat yhdellä pisteellä viime vuodesta (pistemäärä nyt 73) kun taas Development-arvioinnissa (rakennushankkeet) SATO:n tulos nousi 75 pisteeseen viime vuoden 71 pisteestä. Lisäksi SATO sai molemmissa arvioitavissa osissa Green Star -tunnustuksen, jonka saa, jos tulos on vähintään 50 % saatavilla olevista pisteistä.

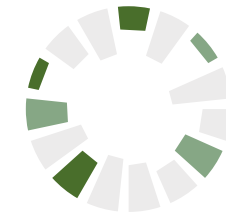
SATO menestyi vertailussa hyvin sosiaalisen vastuun alueella. SATO:n vahvuuksia ovat esimerkiksi monipuolinen sidosryhmäyhteistyö, kattava henkilöstön terveys- ja hyvinvointiohjelma ja toimenpiteet, riskienhallinta sekä vuokralaisten terveyden ja turvallisuuteen liittyvät asiat.

Heikoimmat pisteet arvioinnissa SATO sai rakennusten ympäristösertifikaatit-kohdista, koska SATO:n omistamia rakennuksia ei ole systemaattisesti sertifioitu. Asuintalojen sertifikaatit ovat kuitenkin yleistymässä Suomessa vähitellen ja SATO kartoittaa sertifiointien hyödynnettävyyttä uudis- ja peruskorjaushankkeissa. Lisäksi GRESB-arvioinnin perusteella SATO:n kehityskohteiksi nousevat materiaalien valintaan ja seurantaan liittyvien prosessien tarkentaminen rakennushankkeissa sekä vedenkulutuksen seuranta, joihin liittyviä toimenpiteitä on jo suunnitteilla SATO:n vastuullisuusohjelman 2023–2026 mukaisesti. [Lue lisää](#)

LAHJOITIMME VAILLA VAKINAISTA ASUNTOA RY:LLE JA UKRAINAAN

Kertomusvuonna SATO:n joululahjoituksen sai Vailla vakinaista asuntoa ry, joka toimii asunnottomien edunvalvojana ja puolustaa jokaisen oikeutta omaan kotiin. SATO on tehnyt yhteistyötä VVA:n kanssa jo vuodesta 2018 asti #kämppäjaduuni-hankkeen kautta. Lisäksi SATO:n henkilöstö osallistui myös tänä vuonna Hope ry:n joulupuukeräykseen. Keväällä 2022 lahjoitimme 50 000 euroa Ukrainan sodan hätäapuun Unicefin ja Suomen Punaisen Ristin kautta.

Satolaiset osallistuivat kertomusvuoden aikana myös pyöräilemään kannustavaan kilometrikisaan. SATO lahjoitti jokaisesta poljetusta 25 kilometristä Punaisen Ristin Ketjureaktio -keräykseen.



G R E S B
★ ★ ☆ ☆ ☆ 2022

SATON SIDOSRYHMÄT

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2022
Asiakkaat			
SATOkotien asukkaat noin 45 000	<ul style="list-style-type: none"> Terveelliset ja turvalliset kodit Luotettava ja vastuullinen vuokranantaja Sujuva asiakaspalvelu Avoin viestintä 	<ul style="list-style-type: none"> Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, chat, sosiaalinen media, sato.fi, OmaSATO, uutiskirjeet, ilmoitustaulut Asiakaskyselyt ja -palautteet Kohtaamiset kotitaloilla, huoltokäynnit, asukaskokoukset, asiakastyöpajat, asiakastilaisuudet 	<ul style="list-style-type: none"> Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittäminen Kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito Konsepti- ja palvelukehitys Digitaalisten palvelujen kehittäminen Toiminnan ja palvelujen kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa Asiakaskyselyt ja asiakaskokemuksen mittaaminen Hyvän naapurisuuden edistäminen Kestävien valintojen tukeminen asukkaiden arjessa Opastus energiansäästöä ja sähkökatkosiin varautumisesta
Henkilöstö			
325 työntekijää (31.12.2022)	<ul style="list-style-type: none"> Avoin ja innostava työpaikka Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö Haastavat tehtävät ja oman osaamisen kehittäminen Turvalliset ja viihtyisät työskentelyolosuhteet Hyvinvointi työssä 	<ul style="list-style-type: none"> Säännölliset henkilöstötilaisuudet ja avoin sisäinen viestintä Henkilöstön työtyytyväisyystutkimukset Esihenkilövuorovaikutus ja henkilökohtaiset kehityskeskustelut Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä Tarmo Liikunta- ja virkistystoiminta Työsuojelutoimikunnan ja työsuojeluvaltuutettujen toiminta 	<ul style="list-style-type: none"> Työhyvinvoinnin tukeminen ja edistäminen: laaja työterveyshuolto ja tiivis yhteistyö työterveyden kanssa Sisäinen työnkierto Kattavat perehdytykset LiiVi-toiminnan tukeminen Koko henkilöstön yhteinen SATO-päivä Sisäinen Noste-muutosohjelma ja osaamisen kehittäminen Esihenkilöiden koulutus Työturvallisuudesta huolehtiminen koronapandemian aikana Hybridimallissa työskentely Uudistetut SATO-talon monitoimitilat
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Noin 1 700 palvelujen ja materiaalien toimittajaa	<ul style="list-style-type: none"> Pitkäaikaiset kumppanuudet Sopimusten noudattaminen Avoimuus ja tasapuolisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Kilpailutukset Toimittaja-auditoinnit Neuvottelut Sopimukset ja ohjeet Kumppaniryhmittämisen ohjausryhmät Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet 	<ul style="list-style-type: none"> Pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset Kumppanikanava Hankintojen keskittäminen Vastuulliset hankintaohjeet ja -kriteerit Auditoinnit ja laadunvalvonta Harmaan talouden torjunta Kumppaneiden eettiset ohjeet

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2022
Omistajat ja rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullinen sijoituskohde Kannattavuuden ylläpito ja arvon kasvu Läpinäkyvät toimintatavat Avoin viestintä Hyvä johtaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Omistajatapaamiset Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset Yhtiökokous Hallituksen kokoukset Taloudelliset katsaukset ja tiedotteet GRI-raportointi 	<ul style="list-style-type: none"> Strategiatyö Hallitustyöskentely Sidosryhmätapaamiset Liiketoiminnan läpinäkyvä ja kattava raportointi Vastuullisuusohjelma 2019–2022 GRESB-vastuullisuusarviointi Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä Vihreän rahoituksen viitekehys
Yhteiskunta			
Viranomaiset, järjestöt, media, maanomistajat ja naapurit	<ul style="list-style-type: none"> Lainmukainen, vastuullinen toiminta ja harmaan talouden torjuminen Vuokra-asumisen kehittäminen Työllistäminen Verotulot Ilmastonmuutokseen vastaaminen ja sen torjunta Segregaation ehkäisy Luotettava ja ajankohtainen viestintä 	<ul style="list-style-type: none"> Viranomais-, kumppani- ja asukasyhteistyö Toiminta alan järjestöissä Avoin ja luotettava viestintä eri kanavissa 	<ul style="list-style-type: none"> Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa Osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin Energiatehokkuus- ja päästötavoitteet ja vähentämistoimenpiteet Energiatehokkuussitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa Vastuullisuusohjelma 2019–2022 ja GRESB-vastuullisuusbenchmark #kämppejäaduuni -hanke (yhteistyössä VVA ry ja Kuntoutussäätiö) Luottamus & Maine -tutkimus

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

SATOn hallitus

- Tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset, hyväksyy vastuullisuusohjelman sekä kerran vuodessa osana tilinpäätöstä vastuullisuusraportin
- Käsittelee organisaation vaikutuksia talouteen, ympäristöön ja ihmisiin pääasiassa kerran vuodessa, kun hyväksyy toimintakertomuksen
- Käy läpi kerran vuodessa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessien tehokkuutta
- Huomioi investointipäätösten yhteydessä vastuullisuuskriteerit
- Käsittelee ilmatoriskejä kaksi kertaa vuodessa

SATOn toimitusjohtaja

- Johtoryhmän avustamana valmistelee hallitukselle vastuullisuusjohtamisen linjaukset ja varmistaa ajantasaisen tiedonkulun raportoimalla hallitukselle vastuullisuusasioista
- Vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja konsernin johtoryhmän avustuksella valvoo hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa

Johtoryhmätasolla vastuullisuusasioista vastaa talousjohtaja. Tietoa vastuullisuusasioista jaetaan organisaatiossa aktiivisen viestinnän avulla.

Vastuullisuuspäällikkö

- Vastaa yhtiön vastuullisuuden kokonaisuudesta, koordinoi kehitystyötä sekä vastuullisuusohjelman valmistelua ja toimeenpanoa
- Ohjaa ja koordinoi vastuullisuuden ohjausryhmän työskentelyä
- Tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana ja edistää vastuullisuusosaamisen lisäämistä organisaatiossa
- Raportoi johtoryhmälle vähintään kvartaaleittain

Vastuullisuuden ohjausryhmä

- Käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita yli organisaatorajojen ja seuraa tavoitteiden toteutumista
- Tukee liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymyksissä sekä vastuullisuusasioiden sisäistä viestintää
- Kokoontuu vähintään kvartaaleittain

Yksiköiden johtajat ja esihenkilöt

- Vastaavat yksikön vastuullisuustavoitteiden integroimisesta muihin tavoitteisiin sekä niiden toteutumisesta

Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, joita yksiköiden johtajat ja esihenkilöt seuraavat yhdessä vastuullisuuden ohjausryhmän kanssa.

VASTUULLISUUSOHJELMA 2019–2022

OLENNAISUUS RAPORTOINNIN PERUSTANA

Olenaisuusanalyysin avulla varmistetaan, että vastuullisuustyö ja -raportointi kohdistuu aiheisiin, jotka ovat merkittäviä myös asiakkaillemme ja muille sidosryhmillemme.

Vuoden 2022 vastuullisuusraportointiamme ohjaa SATO:n vastuullisuusohjelma vuosille 2019–2022. Vastuullisuusohjelma perustuu olenaisuusanalyysille, joka päivitettiin syksyllä 2018.

SIDOSRYHMÄKYSELY JA -DIALOGI MÄÄRITTÄVÄT OLENNAISUUTTA

SATO käy avointa keskustelua sidosryhmiensä kanssa toiminnan vaikutusten ja niiden merkittävyyden tunnistamiseksi. Syksyllä 2018 laaditun olenaisuusanalyysin pohjatyöksi toteutimme laajan sidosryhmäkyselyn, jossa kartoitettiin kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme. Eri sidosryhmien edustajat nostivat dialogissa esille asiat, jotka liiketoiminnassamme tulisi liittää vastuullisuuteen ja sen raportointiin.

Asiakkaillemme ja henkilöstöllemme kysely toteutettiin verkkolomakkeella, johon osallistui yli 800 henkilöä. Muita pääsidosryhmiemme edustajia haastateltiin SATOsta riippumattomien kumppaneiden toimesta. SATO:n johto arvioi keskusteluissa esille tuotuja teemoja liiketoimintavaikutusten perusteella, ja tuloksena tunnistettiin neljä pääteemaa ja 11 olennaista näkökohtaa.

VASTUULLISUUDEN PÄÄTEEMAT JA OLENNAISET NÄKÖKOHDAT 2019–2022:

Vastuullisuus ohjaa toimintaamme

- Läpinäkyvät toimintatavat
- Ei harmaalle taloudelle
- Vastuullinen palvelu- ja hankintaketju

Pidämme huolta henkilöstöstämme

- Uudistuva osaaminen
- Reilu ja innostava työpaikka
- Turvallisesti töissä

Luomme hyvinvointia asukkaillemme

- Huolehdimme asumisterveydestä
- Edistämme hyvää naapuruutta

Vastaamme ilmastonmuutokseen

- Energiatohokkaat talot ja hiilineutraaliuden tavoittelu
- Kestävä kiinteistöjen elinkaari
- Ympäristövastuu asumisen arjessa



UUSI VASTUULLISUUSOHJELMA 2023–2026

OLENNAISUUSANALYYSIN PÄIVITYSTYÖ

Taustoitimme olennaisuusanalyysin päivitystä toimintaympäristökatsauksella, jossa SATOa tarkasteltiin kiinteistö- ja rakennusalan viitekehyksessä. Analysoimme rakennettuun ympäristöön vaikuttavia maailmanlaajuisia megatrendejä, asumisen trendejä ja alan parhaita käytäntöjä sekä riskejä ja mahdollisuuksia. Syvennyimme tarkastelussa myös toimialamme kansallisen ja kansainvälisen sääntelyn kehitykseen.

Teetimme alkuvuodesta 2022 sidosryhmäkyselyn ja -haastatteluita sekä sisäisen ESG-työpajan SATOn olennaisimpien vastuullisuuden teemojen tunnistamiseksi. Määrittelyssä huomioimme kaksi näkökulmaa: SATOn merkittävimmät taloudelliset, sosiaaliset- ja ympäristövaikutukset sekä näihin vaikutuksiin liittyvät sidosryhmiemme tärkeimmät odotukset ja huolenaiheet.

Sähköiseen sidosryhmäkyselyyimme vastasi yli 500 henkilöä. Vastaajat koostuivat asukkaistamme, henkilöstöstämme, yhteistyökumppaneistamme ja palveluntoimittajistamme, viranomaisista, järjestöistä ja SATOn omistajista. Syventäviä haastatteluihin osallistui kaupunkien, SATOn hallituksen sekä ammattimaisten kiinteistönomistajien ja rakennuttajien järjestö Rakli ry:n edustajia.

Olenaisuusanalyysin perusteella tärkeimmät osa-alueet ovat työntekijöiden ja asukkaiden hyvinvointi, taloudellinen vastuu sekä ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen sopeutuminen.

SATOn johtoryhmä vahvisti olennaisuusanalyysin tulokset ja niihin pohjautuvat vastuullisuuden visiotavoitteet keväällä 2022. Olenaisuusanalyysin päivitys ohjaa vastuullisuusraportointimme painopisteitä seuraavina vuosina.

VISIONA OLLA VASTUULLISEN VUOKRA-ASUMISEN EDELLÄKÄVIJÄ

Uusi vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026 perustuu päivityttyyn olennaisuusanalyysiin. Varsinaisen ohjelman laatimista varten järjestimme kesällä 2022 kolme sisäistä työpajaa, joissa syvensimme vastuullisuuden eri osa-alueiden hahmottamista SATOn toiminnan kannalta ja priorisoimme aiheita niiden merkittävyyden ja vaikuttavuuden mukaan. Alustavia linjauksia tarkensimme syksyn jatkotyöpajoissa ohjelman tavoitteiden, toimenpiteiden ja seurannan osalta. Työssä mukana oli yli 20 satolaista eri yksiköistä. Julkaisimme vastuullisuusohjelman syyskuussa 2022.

Tavoitteenamme vastuullisuusohjelmakaudella 2023–2026 on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Uuden ohjelmamme kärkinä ovat kestävä asuminen, yhteisöjemme hyvinvointi sekä taloudellinen kannattavuus kestävällä tavalla. Ohjelmamme linjaukset linkittyvät YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Vastuullisuusohjelmamme mukaisella työllä mahdollistamme asukkaillamme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen sopeutuminen ovat keskiössä: parannamme systemaattisesti kotiemme energiatehokkuutta ja lisäämme päästöttömän energian osuutta kokonaiskulutuksestamme. Tavoitteemme on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta. Lisäksi edistämme kiertotaloutta sekä luonnon monimuotoisuutta toiminnassamme.

Keskeisimmät yhteisömme ovat asiakkaamme ja henkilöstömme. Vastaamme asiakkaidemme viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista terveellisissä ja turvallisissa asuinympäristöissä. Huolehdimme oman henkilöstöstämme työhyvinvoinnista ja jaksamisesta, työterveydestä ja -turvallisudesta, osaamisesta sekä tasa-arvosta ja syrjimättömyydestä. Lisäksi edistämme monimuotoisuutta ja pyrimme vähentämään eriarvoisuutta yhteiskunnassa.

SATON VASTUULLISUUSOHJELMA 2023–2026

Kestävää asumista

- Hiilineutraalius ja energiatehokkuus
- Kiertotalous
- Luonnon monimuotoisuus

Hyvinvoivat yhteisöt

- Työntekijöiden hyvinvointi
- Viihtyvyys ja hyvinvointi asuinyhteisöissä
- Monimuotoisuus ja yhdenvertaisuus



Vastuullisesti kannattava

- Yhtenäiset ja läpinäkyvät toimintatavat
- Kannattavaa liiketoimintaa kestävästi

Kannattava liiketoiminta mahdollistaa panostuksemme vastuullisuustyöhön ja asukkaidemme hyvinvointia edistävien asuinympäristöjen luomiseen. Huolehdimme kannattavasta liiketoiminnasta pitkäjänteisesti, läpinäkyvästi ja kestävästi. Vastuullisen liiketoimintamme perustana ovat yhteiset pelisäännöt, kotitalojemme huolellinen ja ennakoiva ylläpito, pitkäaikainen omistajuus sekä korkea asiakastyytyväisyys.

Vastuullisuus on meille SATOssa käytännön tekoja, jotka näkyvät kaikessa toiminnassamme. Vastuullisuusohjelma ja sen tavoitteet ohjaavat niin päivittäisiä valintojamme kuin pitkäjänteisempää kehitystyötä.

Vastuullisuus on meille SATOssa käytännön tekoja, jotka näkyvät kaikessa toiminnassamme.



SATOSSA VASTUULLISUUS ON KÄYTÄNNÖN TEKOJA

Vuonna 2022 vähensimme energiankulutusta, kehitimme edelleen digitaalisia palveluitamme ja investoimme hyvien joukko-liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle.

Kertomusvuonna onnistuimme vähentämään energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna. Jatkoimme TCFD-viitekehityksen mukaista raportointia ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin ja mahdollisuuksiin liittyen. Toteutimme tavoitteiden mukaan digitaalisten palveluiden jatkuvaa kehittämistä ja laajempaa

hyödyntämistä asiakaspalvelutilanteissa. Osana vastuullisuusohjelmamme 2023–2026 valmistelua laadimme suunnitelman vastuullisuuskriteerien sisällyttämiseksi hankintaprosesseihimme. Uudisinvestointipäätöstemme kohteet sijaitsivat raideliikenteen varrella tai merkittävässä alue- tai kuntakeskuksissa tavoitteidemme mukaisesti.

Onnistuimme säästämään vettä kertomusvuonna vuoteen 2021 verrattuna, mutta emme päässeet asettamaamme tavoitteeseen.

Onnistuimme vähentämään energiankulutustamme ja toiminnastamme aiheutuvat hiilidioksidipäästöt laskivat.

Oheisessa taulukossa on yhteenveto SATO:n vuoden 2022 vastuullisuustavoitteista ja toimenpiteistä sekä niiden yhteydestä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals). Kertomusvuonna laadittu vastuullisuusohjelma 2023–2026 ohjaa tulevien vuosien vastuullisuustavoitteidemme asetantaa.

Kertomusvuonna onnistuimme vähentämään energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna.

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Tavoite 2022	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävä kehityksen tavoitteet
Arvioimme ilmastonmuutoksen riskejä ja mahdollisuuksia kohteittain	Jatkoimme TCFD-viitekehityksen mukaista riskinarviointia ja raportointia. Arvioimme ilmastonmuutoksen riskejä ja mahdollisuuksia joidenkin yksittäisten kohteiden osalta.	Toteutui osittain	●	11 KESTÄVÄT KAUPUNGIEN JA YHTEISÖT
Järjestämme toimittajatapaamisia sekä teemme toimittaja-auditointeja ja kehitämme vastuullisuuskriteerejä kumppanivalinnassa	Koronapandemiasta johtuen emme pystyneet järjestämään kaikkia suunniteltuja tapaamisia ja auditointeja. Osana vastuullisuusohjelman 2023–2026 valmistelua laadimme suunnitelman vastuullisuuskriteerien sisällyttämiseksi auditointeihin ja hankintaprosesseihimme.	Toteutui osittain	●	12 VASTUULLISET KULUTUKSET 8 TOIMIVUOKSEN TALOUSKASVU

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

Tavoite 2022	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävä kehityksen tavoitteet
Vähentää energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna	Laskimme lämpötiloja asunnoissamme ja osallistuimme mm. valtakunnalliseen Astetta alemmas -kampanjaan. Lisäsimme maalämmön osuutta lämmöntuotannossa.	Toteutui	●	13 ILMANVUOKSEN KILPAILUKYKY 12 VASTUULLISET KULUTUKSET 11 KESTÄVÄT KAUPUNGIEN JA YHTEISÖT 7 EDULLISET TUOTTEET JA PALVELUT
Veden ominaiskulutus 397 l/m ³	Vedenkulutus laski edelliseen vuoteen verrattuna (409 l/m ³). Joulukuussa viestimme asukkaillemme vedensäästöön liittyvistä vinkeistä ja kannustimme asukkaita ilmoittamaan meille vuotavasta vesikalusteesta. Käynnistimme asukkaillemme vuoden 2022 aikana vedensäästökilpailun.	Ei toteutunut 401 l/m ³	●	13 ILMANVUOKSEN KILPAILUKYKY 12 VASTUULLISET KULUTUKSET 11 KESTÄVÄT KAUPUNGIEN JA YHTEISÖT 6 PUHRAUSVETÄ JA SAIRAUSVETÄ

Tavoite 2022	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti 22,2 kg CO ₂ -e/ m ² /vuosi	Vaikka saimme vähennettyä energiankulutusta, päästöintensiteetti ei laskenut tavoitetasolle. Valtakunnallinen päästökerroin kasvoi.	Ei toteutunut, 28,2 kg CO ₂ -e/ m ² /vuosi		
Uudet investoinnit kohdistetaan joukkoliikenneyhteyksien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueille, jotka mahdollistavat autottoman elämäntavan	Tehtyjen uudisinvestointipäätösten sekä solmittujen kehityskohteiden esisopimusten sijainnit olivat tavoitteidemme mukaisia. Kohteet sijaitsivat raideliikenteen varrella ja/tai merkittävässä alue- tai kuntakeskuksissa.	Toteutui		
Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen 10 % edelliseen vuoteen verrattuna	Asumisneuvojamme tekivät useita talokohtaisia opastuskierroksia ja antoivat asukkaille henkilökohtaista jäteneuvontaa. Kartoitimme kohteidemme jätepisteet ja kohdistimme kartoituksen perusteella korjaustoimia. Järjestimme asukkaille lajitteluvisan.	Toteutui osittain		

HUOLEHDIMME HENKILÖSTÖSTÄMME

Tavoite 2022	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2021	Keväällä tekemässämme pulssitutkimuksessa kaikki avainkategoriat pysyivät lähes samalla tasolla kuin lokakuun 2021 mittauksessa. Järjestimme vuoden aikana esihenkilövalmennuksia ja remontoimme SATO-talon toimitilat hybridityötä tukevaksi. Järjestimme yhteisen SATO-päivän henkilöstön vastuullisuusosaamisen kasvattamiseksi ja yhteisöllisyyden lisäämiseksi.	Toteutui osittain		

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Tavoite 2022	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
Hyvän ja turvallisen naapurisuuden jatkuva kehittäminen asumisneuvonnan avulla	Aktiivisia naapurikummeja oli vuoden lopussa 22. Asumisneuvotamme teki 46 kohdekohtaista neuvontakierrosta, joissa pääpaino oli jätteasioiden opastuksessa. Asumishäiriötapauksiin reagoimme aktiivisesti: tapauksia hoidettiin yhteensä 590, joista valtaosa oli pienimuotoista yleisten järjestyssääntöjen rikkomista (esim. asumisesta aiheutuva turhan kova ja jatkuva ääni). Emme järjestäneet kertomusvuonna asukastapahtumia koronatilanteesta johtuen.	Toteutui osittain		
Digitaalisten palveluiden jatkuva kehittäminen ja laajempi hyödyntäminen asiakaspalvelutilanteissa	Otimme vuoden aikana käyttöön kenttätöiden ohjauksen työkaluja. Hyödynsimme työkaluja aktiivisesti asiakaspalvelutilanteissa myös mobiilisti, mikä helpotti ja nopeutti asiakaspalvelutilanteita.	Toteutui		
Jatkuvan olosuhdemittauksen toimintamallin vakiinnuttaminen ennakoivassa asumisterveystoiminnassa	Perehdytimme uusia palvelupäälliköitä toimintamalliin. Varmistimme mm. tekoälyohjatun Leanheat-järjestelmän sujuvan käytön arjessa.	Toteutui osittain		

ILMASTONMUUTOKSEN RISKIT JA MAHDOLLISUUDET TCFD-VIITEKEHYKSEN MUKAISESTI

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

Vuonna 2021 teimme laajan kartoituksen ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATOn toimitusketjun osalta. Riskit on jaettu neljään pääkategoriaan TCFD-viitekehyksen mukaisesti: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit ja sosiaaliset riskit. Samalla teimme skenaarioanalyysin, jossa tarkastelimme, kuinka kahden ja neljän asteen skenaariot vaikuttavat yhteiskuntaan ja kuinka SATOn tulisi varautua näihin muutoksiin.

Ilmastomuutoksen riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen on SATOlla tärkeää, jotta voimme sopeutua muutuvaan ilmastoon ja hyödyntää mahdollisuuksia toiminnassamme. Pyrimme myös omalla toiminnallamme hillitsemään ilmastomuutosta. Pyrimme vähentämään toiminnastamme aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030 mennessä. Tutkimme myös koko rakennuksen elinkaaren aikaisia päästöjä ja pyrimme vähentämään niitä tulevaisuudessa.

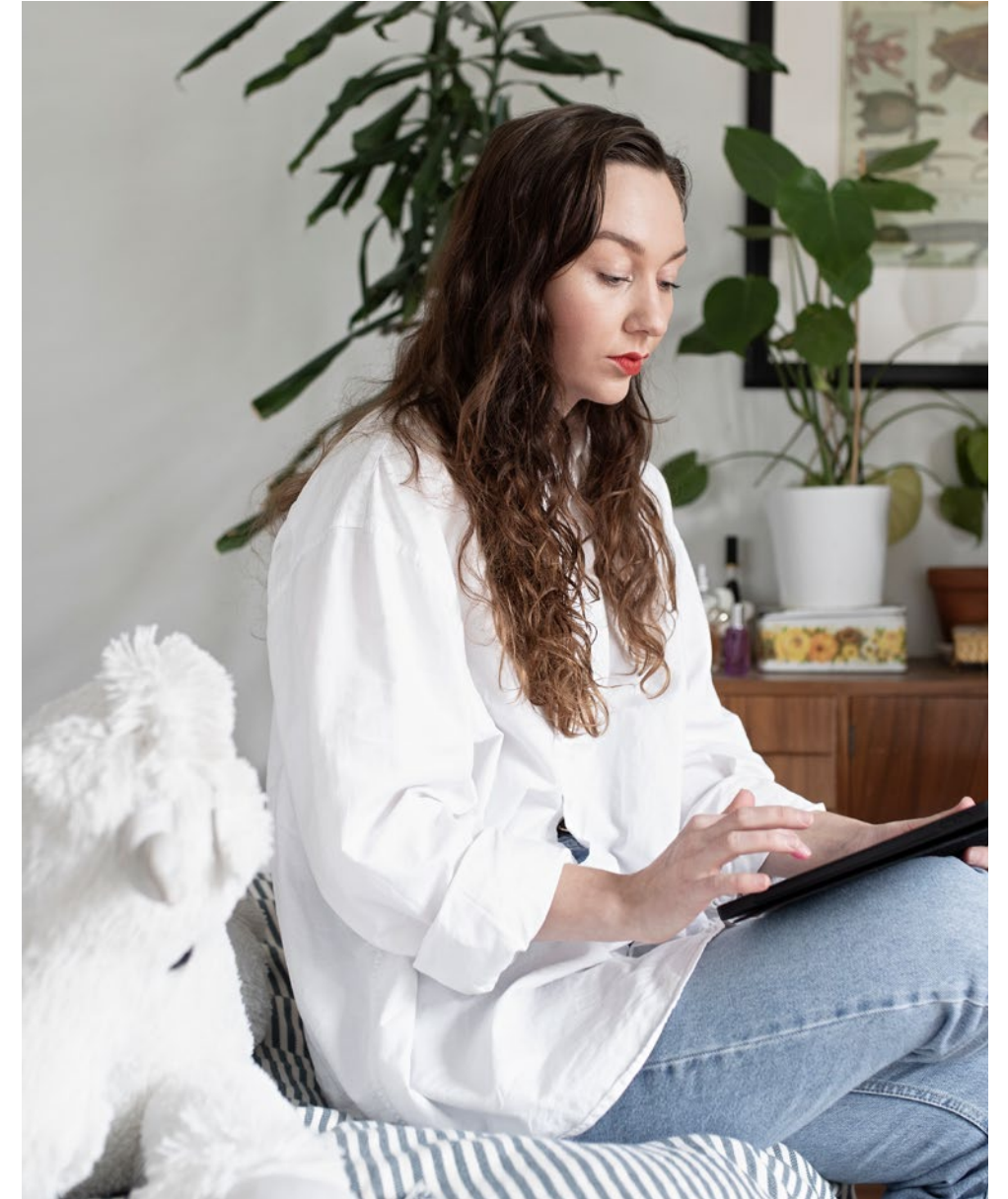
ILMASTONMUUTOKSEN AIHEUTTAMIEN RISKIEN HALLINNOINTI

Kertomusvuonna jatkoimme TCFD-viitekehyksen mukaista raportointia ja riskien hallinnointia. Ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit on lisätty SATOn yleiseen riskiarvioon, joka tehdään kerran vuodessa sisäisesti. Riskianalyysistä vastaa SATOn talousjohtaja. SATOn johtoryhmä raportoi SATOn hallitukselle ilmastomuutoksen riskeistä ja mahdollisuuksista sekä niiden vaikutuksesta SATOn toimintaan kaksi kertaa vuodessa.

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

Tulevina vuosina pyrimme entisestään lisäämään ilmastomuutoksen hillitsemis- ja sopeutumistoimia vastuullisuusohjelmamme mukaisesti. Kehitämme esimerkiksi SATOn päästölaskentaa ja -raportointia ja valmistaudumme hiilineutraaliustavoitteidemme laajentumiselle. Tavoitteenamme on myös syventää ilmastomuutoksen riskien arviointia: aiomme tarkentaa arvioita riskien todennäköisyydestä, aikaikkunoista ja vaikutusten merkittävydestä sekä toteuttaa mm. kohde- ja aluekohtaisia riskiarvioiteja ja sopeutumissuunnitelmia.

Tulevina vuosina pyrimme entisestään lisäämään ilmastomuutoksen hillitsemis- ja sopeutumistoimia vastuullisuusohjelmamme mukaisesti.



ILMASTONMUUTOKSEN RISKIT, VAIKUTUKSET JA HALLINTAKEINOT

Riskityyppi ja selite	Vaikutus SATOlle (riskit ja mahdollisuudet)	Hallintakeinot
Siirtymäriskit: (Siirtyminen vähähiiliseen talouteen) regulaatoriskit ja hiilen hinnoittelu, uusien vähähiilisten ja resurssitehokkaiden teknologioiden kehitys, markkinariskit: muutokset rakennusmateriaaleissa ja sidosryhmien odotuksissa, maineriski	Siirtyminen vähähiiliseen talouteen aiheuttaa kustannuksia energian hintaan, mahdollisten hiilipäästöjen hintaan sekä materiaalien hintoihin ja saatavuuteen. Kuluttajien käyttäytyminen ja kumppaneiden toiminta saattaa vaikuttaa markkinaan ja SATO:n maineeseen.	<ul style="list-style-type: none"> SATO investoi hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden varrelle. SATO panostaa energiatehokkaihin ratkaisuihin uudisinvestoinneissa ja peruskorjauksissa. Maalämpö ja aurinkopaneelit tutkitaan joka kohteessa. Viestimme SATO:n vastuullisuustekemisestä avoimesti ja läpinäkyvästi.
Akuutit fyysiset riskit: Äärimmäiset sääilmiöt, kuten viistosateet, myrskyt, tulvariskit ja intensiiviset helleaallot yleistyvät ja voimistuvat	Sään ääri-ilmiöt, kuten tulvat, myrskyt, viistosateet ja intensiiviset helleaallot aiheuttavat riskejä asumisterveyteen ja rakenteiden kestävyys. Sään ääri-ilmiöillä on myös vaikutusta ylläpito- ja investointikustannuksiin, kuten viiennuksen tarpeen lisääntymiseen, huoltokustannuksiin sekä kustannuksiin, jotka aiheutuvat riskeihin varautumisesta. Mahdollisuutena SATO näkee sadevesien tehokkaamman hyödyntämisen kiinteistöillä ja lämmityskustannusten laskun.	<ul style="list-style-type: none"> SATO:n suunnitteluohjeissa huomioidaan rakenteiden kestävyys ja merenrannoilla sijaitsevia kiinteistöjä koskevat ohjeistukset otetaan muuallakin käyttöön. Tällä varaudutaan kasvaviin tulvariskeihin ja lisääntyviin viistosateisiin ja kosteuteen. Huolehdimme tehokkaasta talotekniikan ohjauksesta.
Krooniset fyysiset riskit: Ilmasto muuttuu pysyvästi, lämpötilan nousu ja sateiden yleistyminen johtaa lämpösaarekilmiöihin ja kosteampaan ympäristöön, ilmastonmuutoksesta johtuva jäätiköiden ja jääpeitteiden sulaminen	Ilmaston pysyvä muuttuminen aiheuttaa lisääntyviä ylläpito- ja investointikustannuksia kosteamman ympäristön ja lämpösaarekkeiden muodostumisen johdosta. Tämä voi vaikuttaa väestön liikkeisiin globaalisti ja ilmastopakolaisuus voi kasvaa. Tällä voi olla vaikutuksia alueiden segregaatioon. Jäätiköiden ja jääpeitteiden sulaminen nostaa merenpintaa ja aiheuttaa tulvia rannikkoalueilla.	<ul style="list-style-type: none"> SATO:n suunnitteluohjeissa huomioidaan lisääntynyt sateiden määrä. Pyrimme rakentamaan mahdollisimman tilatehokkaasti, jotta vältetään turhia lämmitettäviä tai viilennettäviä tiloja. Tarkastelemme ohjeistuksia, kun rakennutamme uusia kohteita rannikoille.
Sosiaaliset/yhteiskuntariskit: Muutos kuluttajien odotuksissa ja elämäntyyliä	Vastuullisuuden merkitys kulutusvalinnoissa nousee tärkeäksi valintakriteeriksi, joka voidaan nähdä sekä riskinä että mahdollisuutena.	<ul style="list-style-type: none"> Toimimme SATO:n vastuullisuusohjelman mukaisesti ja viestimme siitä avoimesti ja läpinäkyvästi.

SKENAARIOANALYYSI JA SATON VARAUTUMINEN ERI SKENAARIOIHIN

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

ASIAKASKOKEMUS

Asiakaskokemus on strategiamme ytimessä. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä mahdollisimman hyvin. Pyrimme ratkaisemaan asiakaskohtaamiset sydämellä ja vankalla ammattitaidolla. Kuuntelemme asiakkaidemme toiveita asumisesta ja kehitämme toimintaamme palautteen perusteella.

Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on tiukka, sillä kasvukuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle on valmistunut viimeisten vuosien aikana runsaasti uusia vuokra-asuntoja. Vuokralaisilla on nyt valinnanvaraa ja onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.

Kertomusvuonna jatkoimme SATOssa ensiluokkaisen asiakaskokemuksen kehittämistä. Vuoden aikana selkeytimme ja yksinkertaistimme asiakaskokemukseen liittyviä prosesseja ja toimintamalleja sekä keskityimme erityisesti yhdenmukaisen ja saumattoman palvelukokemuksen rakentamiseen. Panostimme digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi läsnäoloon asiakkaidemme lähellä. Tiivistimme myös asukkaidemme kotitaloilla työskentelevien satolaisten yhteistyötä ja sisäistä tiedonkulkua. Tavoitteena on, että kaikilla kotitaloilla työskentelevillä ammattilaisillamme on yhdenmukaiset tiedot talon asioista ja pystymme reagoimaan asiakkaidemme tarpeisiin ja odotuksiin viipymättä, jopa ennen kuin asiakas ehtii huomata mahdollisia poikkeamia kotitalossa. Vuoden aikana teimme myös entistä aktiivisempaa yhteistyötä huoltokumppaneidemme kanssa.

ASUKKAAT OVAT TYYTYVÄISIÄ TALOMESTAREIHIMME

Kertomusvuonna laajensimme talomestari-mallia pääkaupunkiseudulla edelleen. Vuoden lopussa SATOssa työskenteli 62 talomestaria ja malli on nyt käytössä pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Talomestarit huolehtivat asuntojen ja talojen kiinteistöteknisistä töistä. Tavoittelemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa.

Asiakkaamme ovat antaneet talomestareiden toiminnasta erinomaista palautetta. Asiakkaat ovat erityisen tyytyväisiä siihen, että talomestarit pystyvät reagoimaan asukkaiden ilmoittamiin poikkeamiin tai puutteisiin tarvittaessa nopeasti.

MITTAAMME JA SEURAAMME ASIAKASKOKEMUSTA

Mittaamme onnistumistamme asiakaskohtamisissa asiakkaiden suositteluhalukkuutta kuvaavalla nettosuositellulla (Net Promoter Score) asiakaspolun eri vaiheissa. Päämittarina on asiakkuuden kokonais-NPS, johon SATOn asiakkaita kutsutaan säännöllisesti vastaamaan. Kokonais-NPS jatkoi positiivista kehitystä vuoden 2022 aikana.

NPS-mittarin lisäksi hyödynnämme monipuolisesti eri kanavista asiakkailtamme saatavaa palautetta. Keräämme palautetta mm. asiakaskeskusteluista sekä asiakaskyselyiden avoimista palautteista. Laadullisen analyysin perusteella olemme tunnistanee asiakaskokemuksen keskeisiä osa-alueita ja kohtaamispisteitä, joissa meillä on vielä parantamisen varaa ja joihin asiakkaat toivovat meidän erityisesti panostavan. Kertomusvuoden aikana keskityimme kehittämään erityisesti sisään- ja poisuuttoon liittyviä kohtaamispisteitä, joissa asiakas on yhteydessä useiden eri satolaisten kanssa. Näissä tilanteissa on ensiarvoisen tärkeää, että viestimme asiakkaalle yhdenmukaisesti ja asiakkaan näkökulmasta muuttokokemus on mahdollisimman sujuva ja helppo.

SUJUVAA ASIOINTIA ASIAKKAILLEMME

Palvelemme asiakkaitamme useassa eri kanavassa myös viikonloppuisin. Asiakaspalvelumme tavoittaa parhaiten sato.fi:n palveluchatissa, jossa asiakkaitamme auttaa palveluasiantuntijoidemme lisäksi myös 24/7 päivystävä SATObotti tai OmaSATOn kautta. OmaSATO-palvelussa voi tehdä esimerkiksi vikailmoituksen tai jättää yhteydenottopyynnön Viestit-osion kautta.

Kertomusvuonna asiakaspalvelumme palveluasiantuntijat vastasivat 140 185 yhteydenottoon. Asiakaskontaktien määrä väheni

edellisestä vuodesta. Keskimääräinen jonotusaika puhelimesta oli 3,15 minuuttia ja chatissa 29 sekuntia. Asiakaspalvelun NPS oli 48,55. Monikulttuurisuus on arkipäivää asiakaspalvelussamme. Pystymme palvelemaan asiakkaita vuonna 2018 käyttöönotetun Tülka-palvelun kautta noin 20 eri kielellä.

Kertomusvuonna kehitimme edelleen digitaalisia palveluita ja palveluympäristöämme. Liiketoiminnan sekä asiakkaiden tarpeisiin pohjautuva digitaalinen kehitystyö jatkuu myös tulevana vuosina. Voimme onnistua asiakkaillemme oikeanlaisten ja toimivien digipalveluiden kehittämisessä vain yhteistyössä asiakkaidemme kanssa. Siksi kutsumekin digitaalisia palveluita kehittäessämme säännöllisesti asiakkaitamme mukaan testaamaan kehitettäviä palveluita ja kertomaan palautetta.

KEHITIMME VUOKRAUKSEN PROSESSEJA

Haluamme, että asiakaspalvelumme ja vuokrauksemme päivittäinen työ on mahdollisimman tehokasta ja sujuvaa ja se näkyy myös asiakkaillemme sujuvana asiointina.

Kehitimme kertomusvuoden aikana asiakaspalautteiden pohjalta myös uuden kodin vuokraukseen liittyviä prosessejamme. Uudistimme asunonäyttäjien varausta asiakkaalle joustavammaksi ja helpommaksi sekä pilotoimme asunonäytön varausta sähköisesti ajasta ja paikasta riippumatta. Asunonäytön digitaalinen varaus on nopeuttanut asiakkaiden pääsyä näytölle sekä parantanut prosessin läpinäkyvyyttä SATOssa. Keskitimme asunonäytöt myös pääosin omien asuntoesittelijöidemme hoidettavaksi, kun aiemmin asunonäyttöjä hoitivat usein ulkopuoliset huoltokumppanit.

Uudistimme asunohakuamme sato.fi -sivuilla ja toimimme asiakkaillemme vuoden 2022 lopulla mahdollisuuden hakea koteja myös vastuullisempi valinta -hakuehdolla. Vastuullisempi valinta -hakuehdolla löytyvät SATOn ostavastuullisesti.fi -sivustolle valitut kotitalot, jotka ulkopuolinen vastuullisuusraati on valinnut muita vaihtoehtoja kestävämmäksi valinnaksi.

Kertomusvuoden aikana kerroimme asukkaillemme ajankohtaisista asumisen asioista 11 sähköisellä uutiskirjeellä sekä talokohtaisilla uutiskirjeillä ja ilmoituksilla. Vuonna 2022 jaoimme asukas uutiskirjeissämme muun muassa ajankohtaisia vinkkejä energian- ja vedensäätöön.

Kertomusvuonna jatkoimme SATOssa ensiluokkaisen asiakaskokemuksen kehittämistä.

OPASTAMME ASUKKAITAMME KESTÄVÄÄN ASUMISEEN

Vuodesta 2019 asti SATOssa on toiminut vapaaehtoisia naapurikummeja, SATOn asukkaita, jotka auttavat uusia vuokralaisia kotiutumaan uuteen asuintaloon ja sen yhteisöön. SATOssa naapurikummi-toimintaa koordinoivat asumisneuvojat, jotka lisäksi opastavat ja tukevat asukkaita vuokra-asumiseen liittyvissä asioissa. Kertomusvuoden lopussa naapurikummeja pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa oli yhteensä 22.

Kertomusvuoden aikana asumisneujamme tekivät yhteensä 46 neuvontakierrosta kotitaloilla, joissa on yhteensä 2 720 asuntoa. Neuvontakierroksilla mukana oli myös talomestari, joka tarkisti samalla mahdolliset asunnon viat. Osaan kohdekierroksista osallistui myös palvelupäällikkö.

Asumisneuvojat opastavat asukkaitamme erityisesti asunnon kunnossapitoon, asumisviihtyvyyteen sekä jäteasioihin liittyvissä asioissa. Kertomusvuoden aikana asumisneuvojien kierrokset painottuivat jäteopastukseen.

SATOn teettämän tutkimuksen mukaan vastuullisimmaksi asumismuodoksi mielletään asuminen kerrostalossa vuokralla.

Case

VUOKRA-ASUMINEN KERROSTALOSSA ON VASTUULLISIN ASUMISMUOTO – TUTKIMUS SELVITTI VUOKRALAISTEN NÄKEMYKSIÄ VASTUULLISESTA ASUMISESTA

Vastuullisimmaksi asumismuodoksi mielletään asuminen kerrostalossa vuokralla, selvisi SATOn loppuvuonna 2022 teettämästä tutkimuksesta. Sähköisenä paneelitutkimuksena toteutettuun kyselyyn vastasi 1 005 vuokralla asuvaa tai vuokra-asumista seuraavan vuoden aikana harkitsevaa.

Neljännes vastaajista piti vuokra-asuntoa kerrostalossa vastuullisimpana asumismuotona. Kerrostalossa vuokralla asuessa on helppo toteuttaa vastuullisia valintoja omassa arjessa: sijainti on usein lähellä hyviä julkisia liikenneyhteyksiä sekä palveluita ja kerrostalossa on helppo kierrättää. Vastaajat kokivat, että vuokranantajalla on yksittäistä asukasta paremmat resurssit panostaa vastuullisuuteen.

Vastauksissa korostui vuokra-asunnon keskeisen sijainnin merkitys vastuullisessa asumisessa. Vastaajista 80 prosenttia piti kodin sijaintia tärkeänä asiana, joka mahdollistaa vastuullisemmat ja kestävämmät elämäntavat. Hyvät julkiset liikenneyhteydet ja palveluiden läheisyys

olivat tärkeimmät valintaperusteet kodin sijainnin valinnassa. Lisäksi merkittävänä pidettiin luonnonläheisyyttä sekä asunnon lähellä sijaitsevaa työpaikkaa, koulua tai päiväkotia.

Tutkimuksesta selvisi, että moni toivoi vuokranantajalta opastusta vastuulliseen ja kestäväan asumiseen liittyvissä asioissa: kaikista vastaajista 55 prosenttia ja nuorista, 18–24-vuotiaista jopa 72 prosenttia.

”Tavoitteenamme on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Isona toimijana meillä on mahdollisuus vaikuttaa merkittävästi kestäväan asumisen ratkaisuihin kiinteistöjemme koko elinkaaren ajan ja vastuullisuus onkin sisäänrakennettu ominaisuus toiminnassamme. Haluamme mahdollistaa asukkaillamme vastuullisen tavan asua ja pyrimme helpottamaan heidän arkeansa myös opastamalla heitä kestäviin arjen valintoihin liittyvissä asioissa, esimerkiksi jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen liittyvät tapahtumat sekä asumisneujiemme opastus”, asuntoliiketoiminnasta vastaava liiketoimintajohtaja **Elina Vaurasalo**.

Tutkimuksen mukaan vuokralla asuvat liittyvät vuokranantajan vastuullisuuden hyvin vahvasti omassa arjessaan lähimpinä oleviin asioihin, kuten hyviin kierrätys- ja lajittelumahdollisuuksiin. Vastauksissa nousivat esiin myös uusiutuvien energiamuotojen ja kestävien materiaalien käyttö sekä energiansäästö.

Yli viidesosa (22 %) vastaajista ei kuitenkaan osannut arvioida lainkaan vuokranantajan vastuullisuutta omin sanoin.

”Tämä on ymmärrettävää, koska vastuullisuuden arviointiin ei ole vakiintunutta, kaikenkattavaa tapaa. Vuokranantajat raportoivat vastuullisuudestaan eri tavoin, painopistein ja mittarein, mikä hankaloittaa arviointia. Käsitukset vastuullisuudesta vaihtelevat ja ymmärrystä voi olla vaikea muodostaa”, vastuullisuuspäällikkö **Susanna Kari González** sanoo. [Lue lisää](#)



KESTÄVÄ ASUMINEN

Suurimmat ilmastovaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta sekä kotiemme rakennuttamisesta ja korjaamisesta. Ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen vastaaminen ovat vastuullisuustyömme keskiössä. Tavoitteenamme on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Rakennutamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli ja pidämme huolta kotitaloistamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti.

INVESTOIMME HYVIEN JOUKKOLIIKENNE-YHTEYKSIEN JA PALVELUJEN LÄHELLE

SATO rakennuttaa ja hankkii omistukseensa vuokra-asuntoja, ja olemme mukana kehittämässä kokonaisia asuinalueita. Keskitämme strategiamme mukaisesti asunto-omaisuutemme pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle raideliikenteen varrelle sekä Tampereelle ja Turkuun. Kertomusvuoden huhtikuussa myimme 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta ruotsalaiselle sijoitusyhtiölle Heimstadenille.

Investoimme koteihin hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja palveluiden lähelle ja teemme investoinneista aina vastuullisuusarvioinnin osana investointipäätöstä. Arvioinnissa otamme kantaa taloudellisten kriteerien täyttymisen lisäksi mm. investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikennedyhteyksiin ja palveluihin sekä hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti. Kestävät arjen valinnat ovat asukkaillekin helpompia, kun koti sijaitsee keskeisellä paikalla.

Kertomusvuonna SATO vahvisti asuntokantaansa 190,5 miljoonaa euron investoinneilla. Vuonna 2022 valmistui 191 vuokra-asuntoa. Peruskorjauksesta valmistui kertomusvuonna yhteensä 322 vuokra-asuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2022 yhteensä 1 418 vuokra-asuntoa ja 580 vuokra-asuntoa oli peruskorjauksessa.

KOTEJA VALMIISEEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖÖN

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asumista. Pitkäaikaisena omistajana, asutussijoittajana ja vuokranantajana SATO haluaa rakentaa viihtyisiä koteja, asuinalueita ja kaupunginosia vuosikymmeniksi eteenpäin.

Täydennyskaavoitus tukee yleiskaavojen tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja SATOn tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja siellä, missä kodeista on kysyntää. Uusien energiatehokkaiden kiinteistöjen rakentaminen täydennysrakentamisena luo SATOLle hyvät edellytykset vähentää päästöjä ja tavoitella hiilineutraaliutta.

Kaavakehityshankkeemme sijaitsevat joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron, Raide-Jokerin ja Tampereen raitiotien reittien varrella. Uusien alueiden suunnittelun pohjana ovat hyvien joukkoliikennedyhteyksien lisäksi tehokkaat pysäköintiratkaisut yhdistettynä pyöräilyn ja kävelyn houkuttelevuuden parantamiseen.

Panostamme kaupunkirakenteen täydentämiseen ja kehittämiseen mm. tonttihankinnoilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2022 infrainvestointimme olivat yhteensä 20,4 miljoonaa euroa.

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

Kertomusvuoden aikana SATOn kehittämiltä täydennyskaavotusalueilta myytiin rakennusliike- ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 175–200 omistusasunnon ja noin 25 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta.

UUSIA SATOKOTEJA PÄÄKAUPUNKISEUDULLE, TAMPEREELLE JA TURKUUN

Toukokuussa 2022 aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asunto-kohteen rakennustyöt Tuusulan Rykmentipuistossa. Tuusulan Rykmentinpuisto toteutetaan monen eri toimijan yhteistyönä ja alueelle tulee erilaisia asumismuotoja. SATO rakennuttaa alueelle 92 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Rykmentinpuiston Pataljoonantien hanke on SATOn ensimmäinen uusi asuntoinvestointi Tuusulaan yli 15 vuoteen. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisut. Kohde on A-energialuokkaa. Rakennusten lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö, sillä pohjavesialueelle ei voida toteuttaa maalämpöä. Rakennuksissa on myös aurinkopaneelit sekä tuloilman viilennys.

SATO allekirjoitti elokuussa 2022 kauppakirjan, jolla SATO ostaa Lujatalolta Turun Skanssiin rakennettavan kerrostalon. Osoitteeseen Sorakatu 9 rakennettavaan kahdeksankerroksiseen kerrostaloon tulee 77 uutta vuokra-asuntoa. Tämä on SATOn ensimmäinen uudisasuntoinvestointi Turkuun viiteen vuoteen. Rakentaminen käynnistyi elokuussa 2022 ja asunnot ovat muuttovalmiita lokakuun lopussa 2023.

Rakennutamme 257 uutta vuokra-asuntoa Espoon Finnooseen. Rakentaminen alkoi elokuussa 2022 ja asunnot valmistuvat vaiheittain syksyn 2024 aikana. Peijinkujan hankkeen pohjalla on pitkä kehitystyö, jossa laadimme yhdessä Espoon kaupungin kanssa uuden asemakaavan SATOn omistamalle rivitalokiinteistölle Hannuksen vanhalla pientaloalueella, jossa nyt on käynnistynyt muutos uudeksi Finnoon kaupunginosaksi. SATOn tavoitteena on myös tulevaisuudessa jatkaa Finnoon alueen kehittämistä.

Kertomusvuonna uusia vuokra-asuntoja valmistui Helsingin Mellunmäkeen Lupajantielle (112 asuntoa) sekä Kirkkonummelle Jokiiniityntielle (79 asuntoa).

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

USEITA PERUSKORJAUSHANKKEITA KÄYNNISSÄ

Peruskorjaamme vuokra-asuntojamme ja talojamme elinkaaripe-
riaatteiden mukaisesti. Käytimme kertomusvuonna asuntojen kor-
jaamiseen ja laadun parantamiseen 92,4 miljoonaa euroa, josta
korjausinvestointeja oli yhteensä 71,7 miljoonaa euroa.

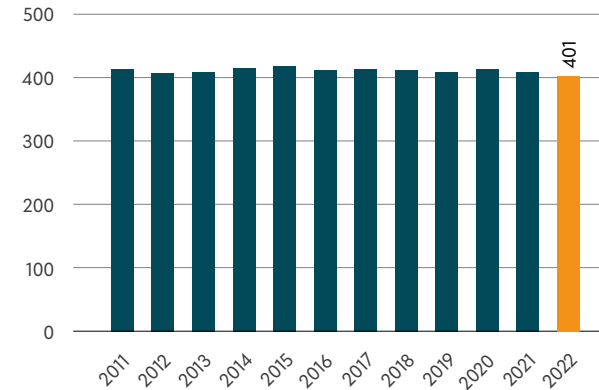
Vuonna 2022 peruskorjauksista valmistui yhteensä 322 kotia.
Peruskorjatut kotitalot sijaitsevat Helsingin Kontulassa Porttikuja
11 (88 asuntoa) ja Keinulaudantie 7 (152 asuntoa), Pihlajamäessä
Graniittitie 8 ja 13 (64 asuntoa) sekä Vantaan Itä-Hakkilassa Kan-
nelkuja 6 (18 asuntoa). Lisäksi Turussa Kupittaaan kaupunginosassa
Uudenmaankadulla valmistui muutoshanke, jossa toimistotiloja
muutettiin asunnoiksi (13 asuntoa).

Vuoden aikana käynnistimme peruskorjauksia Helsingin Kalliossa
Castréninkatu 3 (95 asuntoa) ja Hämeentie 40 (56 asuntoa), Pitä-
jänmäen Reimarlassa Piispantie 5 (42 asuntoa), Etelä-Haagassa
Ansarintie 1, 2-4 ja 3 (105 asuntoa), Pohjois-Haagassa Näyttelijän-
tie 24 (112 asuntoa), sekä Vantaan Martinlaakson Raiviosuonmäki
3 (84 asuntoa).

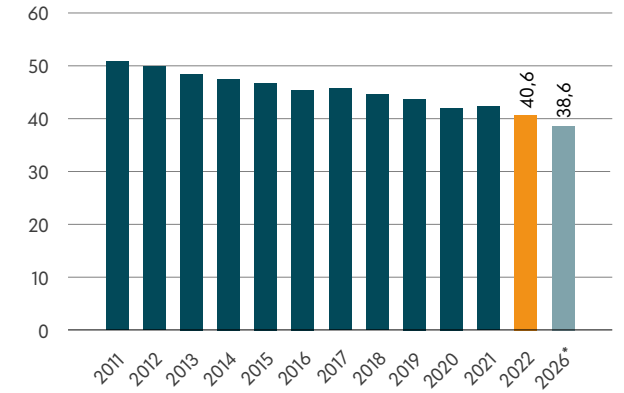
Peruskorjausten yhteydessä parannamme merkittävästi kiinteistö-
jen energiatehokkuutta ja kotien asumismukavuutta.

**Huomioimme asuinrakennusten
suunnittelussa energiatehokkuuden
ja vuosikymmeniä kestävät
rakennusratkaisut.**

Veden ominaiskulutus, l/m³/vuosi



Energian ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi



* SATOn tavoite

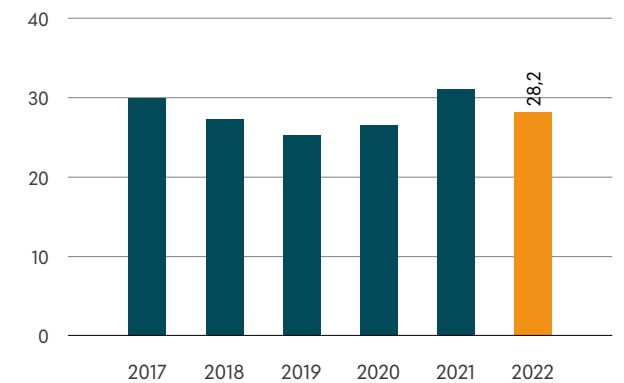
Luvut ovat sääkorjattuja vertailukelpoisuuden vuoksi

YMPÄRISTÖTAVOITTEET 2022

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

Kertomusvuonna laadittu vastuullisuusohjelma 2023–2026
ohjaa tulevien vuosien vastuullisuustavoitteidemme asetantaa.
Tavoitteet täsmentyvät vuoden 2023 aikana.

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



PITKÄJÄNTEISTÄ TYÖTÄ ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISEKSI

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

SATOn uusien vuokra-asuntojen suunnittelussa huomioidaan aina energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävätkä rakennusratkaisut. Uudiskohteissa SATOn tavoitteena on A-energialuokka (energiatehokkuusluku 75 tai alle), joka on huomattavasti rakennusmääräyksiä (energiatehokkuusluku 90) parempi. Valmistuneiden kerrostalojen energiatehokkuusluvun keskiarvo kertomusvuonna oli 69. Valmistuneissa enintään kahden asuinkerroksen kerrostaloissa energiatehokkuusluvun keskiarvo oli 76. Kaikki kertomusvuonna valmistuneet kohteet olivat A-energialuokan kohteita. Vuoden 2022 aikana aloitettujen kohteiden energiatehokkuusluvun keskiarvo oli 72 ja kaikki aloitetut kohteet kuuluvat A-energialuokkaan. Peruskorjauksissa tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista noin 30 prosentilla aikaisempaan verrattuna.

Uusiutuvan energian käyttö lämmityksessä vähentää kotitalojen käytönaikaisia päästöjä huomattavasti. Jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa tutkimme aina maalämmön käyttömahdollisuuden. Meillä on tällä hetkellä 17 kiinteistöä, jotka ovat kiinteistösähkön ja lämmityksen osalta hiilineutraaleja. Kertomusvuonna maalämpö oli rakenteilla 12 kiinteistöön. Lisäksi kuudessa kiinteistössä oli aurinkovoimala ja sellainen oli rakenteilla yhdeksään kiinteistöön. Vuonna 2022 kiinteistösähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se oli 100 prosenttisesti ydinvoimalla tuotettua sähköä.

Vuoden 2022 aikana SATO toteutti lämmitysjärjestelmän saneerauksen maalämpöön viimeisissä fossiilisiin polttoaineisiin perustuvissa kiinteistöjen lämmitysmuodoissa ja näin otimme

merkittävän askeleen kohti tavoittelemamme käytön aikaista hiilineutraaliutta.

Vantaan Energia ja SATO solmivat helmikuussa 2022 energiakumppanuussopimuksen. Kehitämme yhdessä Vantaan Energian kanssa rakennusten lämmitykseen ja jäähdytykseen hiilineutraaleja energiaratkaisuja, jotka auttavat meitä saavuttamaan hiilineutraaliustavoitteemme vuoteen 2030 mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta.

Vuonna 2022 SATOn kotitalojen energian ominaiskulutus laski 4,1 prosenttia, veden ominaiskulutus 2,0 prosenttia ja kasvihuonekaasujen ominaispäästöt 9,3 prosenttia vuoteen 2021 verrattuna. Kiinteistösähkön ominaiskulutus nousi 7,1 prosenttia.

Mittaamme energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärät kaikilla uudiskohde- ja peruskorjaustyömaillamme. Kertomusvuonna käynnissä olevia työmaita oli 25. Mittaamme myös purettavien kohteiden jätteet. Purettavia kohteita ei ollut kertomusvuonna.



SATO MUKANA GREEN HOMES -TOIMINNASSA

Olemme mukana Raklin vuonna 2022 käynnistyneessä Green Homes -toiminnassa. SATOlla oli kertomusvuoden lopussa yhteensä 1 100 Green Homes -kotia, joissa on joko maalämpö tai kulutusperustainen vedenlaskutus tai molemmat. Jaamme Green Homes -talojen asukkaille tietoa asumisen ilmastopäästöistä ja opastamme kestävämpään asumiseen.

Case

SATO MUKANA ENERGIAN-SÄÄSTÖTALKOISSA JA ASTETTA ALEMMAS-KAMPANJASSA



SATO osallistui valtakunnallisiin energiansäästötalkoisiin, sillä sähkön kokoaikainen riittävyys ja lämmöntuotannon turvaaminen lämmityskaudelle on tärkeää. Energiansäästötoimenpiteitä tarvitaan myös ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä kestäväen kehityksen mukaisten energian tuotantotapojen lisäämiseksi.

Energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä, joilla pyritään myös varmistamaan, että talot toimivat oikein ja suunnitellusti, on tehty jo vuosien ajan. Näistä esimerkkejä ovat muun muassa kiinteistöjen etävalvonta ja ohjaus tekoälyn avulla, kiinteistöjen rakennusautomaation ja kaukolämpöjärjestelmien uusiminen sekä lämmitys- ja ilmastovaihtojärjestelmien säätämisen ja tasapainottaminen. Lisäksi erityisesti kertomusvuonna alkaneeseen energiakriisiin liittyen keskityimme varmistamaan, että kotitalojemme ilmanvaihto ja lämmitysjärjestelmät toimivat oikein ja että kotiemme lämpötilat ovat lämmityskaudella suosittujen mukaiset.

SATOlla on isona vuokra-asumisen toimijana mahdollisuus vaikuttaa merkittävästi kiinteistöjen energiankulutukseen asuinrakennusten lämmityksen, ilmanvaihdon ja lämpimän vedenkäytön optimoinnin avulla. Vuonna 2022 alkaneen energiakriisin myötä asuntojen lämpötiloihin kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota, sillä kotien energiankäytöstä suurin osa kuluu lämmitykseen. SATOkotien lämpötilat pyritään pitämään noin 21 asteessa, joka on terveellinen ja energiatehokas sisälämpötila. Omien energiansäästötoimenpiteiden lisäksi, opastamme asukkaitamme aktiivisesti heidän mahdollisuuksiensa kautta vaikuttaa energiansäästöön omassa arjessaan.

Kertomusvuoden lopulla ohjeistimme asukkaitamme myös varautumisesta mahdollisiin sähkökatkosiin poikkeuksellisissa energiatilanteissa, joka johtuu Ukrainan sodasta.

KANNUSTIMME VASTUULLISEEN VEDENKÄYTTÖÖN

Lämmin käyttövesi vaikuttaa merkittävästi kiinteistön energiankulutukseen ja siten myös asumisen hiilijalanjälkeen. Kertomusvuonna veden kokonaiskulutuksemme laski 5,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Osana vastuullisuusohjelmaan liittyviä vedensäästötavoitteitamme toteutimme vuonna 2022 vedensäästöpilotteja ja opastimme asukkaitamme järkevästä vedenkäytöstä. Vuoden 2021 lokakuussa alkanut puoli vuotta kestävä vedensäästöpilotti jatkui 10 kotitalosamme maaliskuun 2022 loppuun asti. Pilotin aikana vedenkulutus laski yhteensä kuudessa kotitalossa.

Vuoden lopulla muistutimme kaikkia asukkaitamme vastuullisesta vedenkäytöstä ja jaoimme vinkkejä vedensäästöön sekä kannustimme heitä ilmoittamaan vuotavista vesikalusteista, jotka käymme korjaamassa. Vuoden aikana pilotoimme myös kulutusperusteista vesilaskutusta 565 asunnossa ja toimimme näissä asuville mahdollisuuden seurata omaa vedenkulutusta OmaSATOssa.

OPASTIMME ASUKKAITAMME KIERRÄTYKSESSÄ JA LAJITTELUSSA

Kannustimme ja opastimme asukkaitamme aktiivisesti kierrättämään jätteet, koska sillä on suora vaikutus toimintamme aiheuttaman ympäristökuorman vähentämiseen. Kertomusvuonna käynnistimme jätteisiin ja lajitteluun liittyvän kehitysprojektin, jossa mm. kartoitimme kotiemme jättepisteet ja tarkastimme niiden valaistuksen, jäteastioiden määrän sekä opasteet. Kartoituksen pohjalta kohdensimme korjauksia tarvittaviin kohteisiin ja korjaukset jatkuvat myös tulevina vuosina.

Asumisneuvojat opastavat asukkaitamme erityisesti asunnon kunnossapitoon, asumisviihtyvyyteen sekä jäteasioihin liittyvissä asioissa. Kertomusvuoden aikana asumisneuvojien kierrokset painottuivat jäteopastukseen. Opastimme asukkaitamme jätteiden lajitteluun myös sähköisissä uutiskirjeissämme ja tiedotteissamme. Kertomusvuoden lopulla toteutimme lajitteluvisan, johon saimme lähes 1 000 vastausta.

Pilotoimme Helsingin Itäkeskuksen Kauppakartanonkadulla vaatekeräyspistettä. Heinäkuussa 2022 toimimme kotitalon jättepisteen yhteyteen yhteistyökumppanimme Reccin metallisen keräys säiliön, jonne asukkaat voivat jättää tarpeettomia mutta vielä käyttökelpoisia vaatteita ja tekstiilejä. Recci vastaa keräysastian tyhjentämisestä ja tekstiilien jatkokäsittelystä. [Lue lisää](#)

LÄMPÖTILA-ANTURI KERÄÄ TIETOA SISÄLÄMPÖTILASTA JA KOSTEUEDESTA

Noin 21 000 SATOkodissa on lämpötila- ja kosteusanturi, joka kerää reaaliaikaista tietoa sisälämpötilasta ja kosteudesta. Tekoäly ohjaa talon lämmitysjärjestelmää, ja asukas voi seurata kotinsa lämpötilaa OmaSATO-palvelun kautta. Saamme järjestelmistä noin kaksi miljardia mittaustietoa vuodessa. Säännöllisen mittaustiedon ja tekoälyn perusteella energiankulutusta on saatu vähennettyä keskimäärin noin 7 prosenttia tekoälyn avulla voimme vähentää lämmitysenergian huipputehon tarvetta noin 15–20 prosenttia. Huipputehon tasauksella on erityisen merkittävä rooli energiakokonaisuudessa.

Jatkoimme kertomusvuonna vuonna 2021 aloitettua pilottia, jossa seuraamme asunnon lämmitystä IoT-antureiden avulla jopa yksittäisten pattereiden tasolle. Vuonna 2023 valmistuvan pilotin tarkoituksena on parantaa reaaliaikaisesti kiinteistön lämmityksen tasapainoa, jolloin kiinteistön lämmitystarve pienenee.

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

SATOn kodeissa tehdään myös säännöllisesti huoltokierroksia, joissa varmistetaan esimerkiksi ilmanvaihdon, patteriverkoston ja lämpötila-antureiden toimivuus sekä tehdään muita tarvittavia asumisviihtyvyyttä parantavia pienkorjauksia. Lisäksi SATOn talomestarit tarkastelevat talojen olosuhteita päivittäisessä työssään ja reagoivat viipymättä havaitsemiinsa poikkeamiin.

Case

SATOKODEILLA ON SADAN VUODEN ELINKAARI



Elinkaariajattelu on kokonaisvaltaista toiminnan arviointia, jossa huomioidaan koko toimintaketju kaikkein vaikutuksineen, esimerkiksi ympäristökuormitus. Vastuullisuus on sisäänrakennettu ominaisuus SATOn elinkaariajattelussa.

”Meillä SATOssa elinkaarella tarkoitetaan aikaa, joka kuluu maankäytön ja rakentamisen suunnittelusta rakentamiseen, rakennuksen käytönaikaiseen ylläpitoon ja korjaustoimintaan, ja siitä rakennuksen purkuun ja purkut tuotteiden lajitteluun saakka”, sanoo suunnittelupäällikkö **Jussi Väisänen**.

Elinkaariajattelun kautta SATOssa punnitaan päätöksiä paitsi uutta rakentaessa myös vanhaa uudistaessa. Suunnittelussa huomioidaan aina energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisu. Jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa tutkitaan maalämmön ja aurinkopaneelin käyttömahdollisuus. Uudiskohteissa energiatehokkuuteen vaikuttaa myös rakennuksen vaipan tiiviys ja oikein mitoitettu lämpöä talteenottava ilmanvaihto. Peruskorjauksissa tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta vähintään 30 prosenttia aikaisempaan

verrattuna. Kaikki vuonna 2021 ja 2022 rakennusluvan saaneet SATOn uudiskohteet ovat A-energialuokkaa.

SATO on pitkäaikainen asutossijoittaja, rakennuttaja ja omistaja. Moni SATOn rakentamis- ja korjaamisratkaisusta on hinnaltaan hieman korkeampi kuin tavanomaisessa rakentamisessa. Esimerkiksi SATOn rakennuttamien asuintalojen rungot mitoitetaan normaalin 50 vuoden elinkaaren sijasta sadan vuoden elinkaarelle.

”Ajattelemme asian niin, että me omistamme nämä talot ikuisesti ja haluamme siksi käyttää pitkän elinkaaren aikana paremmiksi todettuja ja taloudellisesti kannattavia ratkaisuja”, kertoo Väisänen.

Elinkaariajattelun mukaisesti rakennukset tai rakennusten osat korjataan juuri oikeaan aikaan. SATOn omistamista kodeista vuosittain peruskorjataan satoja.

”Tähtäämme siihen, että talojemme käyttöikä on sata vuotta ja ylikin, kun pidämme taloistamme hyvää huolta”, Väisänen päättää.

SATO KEHITTÄÄ KIERTOTALOUSOSAAMISTAAN VATTUNIEMEN PURKUKOHOITEESSA

Rakennuspurkujätettä syntyy Suomessa vuosittain noin 1,6 miljoonaa tonnia. Sitä voisi kierrättää muihin rakennuskohteisiin, mutta vielä kehittyvä lainsäädäntö ja alan yhteisten toimintatapojen puuttuminen hidastavat kiertotalouden hyödyntämistä rakentamisessa. SATO on sitoutunut edistämään kiertotaloutta lajittelulla ja ohjaamalla käyttökuntoiset materiaalit uusiokäyttöön.

SATO on mukana Helsingin kaupungin kesällä 2021 käynnistämässä kiertotalousklusterihankkeessa, jonka tavoitteena on saattaa rakennusalan toimijoita yhteen miettimään kiertotalouden edistämistä. Yhtenä hankkeen kohdealueena toimii Helsingin Vattuniemi, jossa on vireillä laaja usean maanomistajan alueille sijoittuva kaavamuutoshanke.

SATO omistaa Vattuniemessä Heikkiläntie 10:ssä sijaitsevan 1972 valmistuneen toimistotalon. Toimistotalo ei ole nykyisessä kaupunkirakenteessa enää toimittiloille ihanteellinen paikka, eikä rakennus sovellu asunnoiksi muuttamiseen. Puretun rakennuksen tilalle SATO rakennuttaa uuden 80 asukkaan vuokra-asutokiinteistön.

Osana hanketta ja omaa vastuullisuustyötään, SATO on tehnyt Vattuniemen purkukohteesta tarkan purkukartoituksen jo kaavavaiheessa ja tiedossa on, että pelkästään SATOn rakennuksesta saadaan kiertoon muun muassa noin 2 800 tonnia betonia, 145 tonnia tiiltä ja metalleja 84 tonnia. Tavoitteena on kerätä tietoa purettavista rakennusosista ja materiaaleista yhteiselle sähköiselle alustalle. Yhteisen alustan avulla tieto materiaaleista ja niiden määristä on selvillä hyvissä ajoin ennen alueen uudelleen rakentamista.

Rakennamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli.

Case

OSTA VASTUULLISESTI -KODIT OVAT KESTÄVÄMPIÄ VALINTOJA

Ulkopuolinen kestävän tuotannon ja kulutuksen asiantuntijoista koostuva vastuullisuuspaneeli valitsi syksyllä 2022 kuusi SATOn vuokratotaloa mukaan Ostavastuullisesti.fi-sivuston kestävämpien valintojen joukkoon. Vastuullisuuspaneeli arvioi kestävämpää elämäntapaa ja vastuullisempia valintoja suhteellisen vastuullisuuden näkökulmasta, mikä tarkoittaa, että tuote tai palvelu täyttää tarpeen muita tarjolla olevia vaihtoehtoja kestävämmän.

SATO oli ensimmäinen vuokra-asumisen toimija, jonka koteja on mukana Ostavastuullisesti.fi-palvelussa. SATOn Osta vastuullisesti -kodit ovat vuonna 2022 valmistuneet Lupajantie 2 Helsingin Mellunkylässä sekä Jokiniityntie 28 Kirkkonummella. Lisäksi hyväksynnän saivat rakenteilla olevat ja vuoden 2023 aikana valmistuvat kodit Lincolnin aukio 4 Vantaan Keimolassa, Kotkatie 6 Espoossa sekä Jokiniementie 46 ja 48 Helsingin Veräjämäessä.

Kaikki kohteet ovat energiatehokkaita A-energialuokan taloja, joiden lämmitysmuotona on maalämpö. Talojen suunnittelussa on huomioitu käytettävyys, huollettavuus sekä muuntojoustavuus. Kaikki rakennusosat ja tekniset järjestelmät voidaan kunnostaa ja uusia toisistaan riippumatta. [Lue lisää](#)





Maalämpöprojektimme alkoi vuonna 2020 ja koko alueen osalta valmista tulee vuonna 2023. Asuntomäärä on todella iso, joten Suomenkin mittakaavassa puhutaan ainutlaatuisesta projektista.

Case

MILJOONAINVESTOINTI MAALÄMPÖÖN REIMARLASSA – YLI 170 VUOKRA-ASUNTOA KAUKOLÄMMÖSTÄ MAALÄMPÖÖN

SATO siirtyy kaukolämmöstä maalämpöön Reimarlan asuin-alueella Helsingissä. Reimarlan maalämpöprojekti on SATOLle merkittävä investointi ja laajuudeltaan ainutlaatuinen jopa koko Suomen mittakaavassa. SATOlla on Reimarlassa kokonainen kortteli vuokra-asuntoja sekä 60- että 90-luvulla rakennetuissa taloissa. Peruskorjausten yhteydessä yhteensä yhdeksän talon ja 171 asunnon lämmitysmuodoksi muutetaan maalämpö entisen kaukolämmön sijaan.

”Maalämpöprojektimme alkoi vuonna 2020 ja koko alueen osalta valmista tulee vuonna 2023. Asuntomäärä on todella iso, joten Suomenkin mittakaavassa puhutaan ainutlaatuisesta projektista”, kertoo tekninen johtaja **Jari Kanervo**.

Reimarlan tonttien koko on yhteensä noin kaksi hehtaaria, eli lähes kolmen jalkapallokentän kokoinen. Tonttikoon lisäksi myös alueelle tehty investointi on merkittävä, noin 1,5 miljoonaa euroa.

Alueelle on porattu lämpökaivoja yli kaksitoista kilometriä.

”Reimarlaan on tehty noin 40 peruskallioon porattua lämpökai-voa, joista kukin imee lämpöä noin 300 metrin syvyydeltä ja 20 metrin verran kaivon ympäröivältä alueelta”, kuvailee Kanervo.

Maalämmön käyttö on yksi SATOn keinoista saavuttaa hiili-neutraalius käytön osalta vuoteen 2030 mennessä. [Lue lisää](#)



HENKILÖSTÖ

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

TUEMME HENKILÖSTÖN HYVINVOINTIA

Vuoden 2022 aikana keskityimme työntekijöiden hyvinvoinnin edistämiseen ja osaamisen kehittämiseen.

Mielenterveyteen liittyvät sairauspoissaolot kohosivat kertomusvuoden aikana jonkin verran edellisiin vuosiin verrattuna. Haluamme aktiivisesti tukea satolaisten työhyvinvointia ja ennaltaehkäistä ylikuormittumista. Pilottoimme loppuvuodesta matalan kynnyksen mielen hyvinvointipalvelua Auntie Oy:n kanssa kaupallisen organisaation ja asuntoliiketoiminnan yksiköissä. Palvelun tarkoituksena on tarjota keskustelutukea satolaisille haastavissa elämäntilanteissa sekä muutoksissa ja näin tukea työssä jaksamista. Arvioimme palvelun laajentamista ja käyttöönottoa pilotissa mukana olevilta satolaisilta saatujen palautteiden perusteella.

Johdon ja henkilöstön jäsenistä koostuva Tarmo-ryhmä kokoontui kertomusvuonna 10 kertaa. Ryhmässä käsitellään henkilöstön esiin nostamia työskentelyyn sekä työhyvinvointiin liittyviä asioita. Kertomusvuonna Tarmo-ryhmässä keskusteltiin jatkuvan vuoropuhelun teemojen mukaisesti etenkin työntekijöiden hyvinvoinnin edistämisestä, työyhteisön ja osaamisen kehittämisestä. SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiVi puolestaan järjestää satolaisille yhteishenkeä sekä työkykyä ylläpitävää ja parantavaa toimintaa. Liivi järjesti kertomusvuoden aikana mahdollisuuden osallistua muun muassa yritysmaratonviestiin, SATOn golfkilpailuun, teatteriesityksiin sekä käsityöpajoihin.

OSAAMISEN NOSTE OHJAA KEHITTÄMISTÄMME

Kannustamme satolaisia uuden oppimiseen ja jatkuvaan kehittymiseen. Tavoitteemme on, että jokainen saa omassa työssään ideoita ja kehittää tulevaisuuden vuokra-asumisen ratkaisuja. Haluamme, että kaikilla satolaisilla on rohkeutta uudistua ja kyky onnistua.

Lanseerasimme SATOssa vuoden 2021 lopussa Osaamisen Noste -ohjelman, jolla tuemme henkilöstön, yksiköiden ja koko organisaation kehittymistä. Tutkimme ja visioimme vahvuusiamme, kehityskohteitamme ja tulevaisuuden osaamistarpeita jokaisessa yksiköissä ja koko yrityksen tasolla. Näiden keskustelujen ja analyysien pohjalta loimme toimenpidesuunnitelmat osaamisen kehittämiseksi. Yhteisiä tunnistettuja kehittymisen painopisteitä koko SATOssa ovat itsensä johtaminen, valmentava johtaminen, liiketoiminnan ymmärrys, vastuullisuusosaaminen sekä uudistamisen mallit.

Kertomusvuonna loimme SATOn johtamisen kulmakivet kuvaamaan millaista johtajuutta haluamme SATOssa vahvistaa ja kehittää sekä millainen johtajuus mahdollistaa työntekijöitämme ja tiimejämme onnistumaan ja saavuttamaan arvojemme mukaisesti strategiset tavoitteemme. Johtamisen kulmakiviin pohjautuen toteutimme kaikille esihenkilöille 360-palauttekselyn sekä henkilökohtaisen purkukeskustelun, jossa esihenkilö pohti omaa toimintaansa sekä tunnisti vahvuuksiaan ja kehityskohteitaan.

JOHTAMINEN SATOSSA

Itsensä johtaminen

Keskity olennaiseen, mutta reflektoi myös omaa toimintaasi ja suhtautumistasi eri asioihin.

Muista johtaa itseäsi ja hyvinvointiasi.

Valmentava johtaminen

Vahvista tiimisi itseohjautuvuutta. Luo psykologista turvallisuutta läsnäolevalla ja tunneälykkäällä vuorovaikutuksella.



Tuloksellisuus

Aseta tavoitteita, jotka tuottavat lisäarvoa ja tuloksia. Auta muita keskittymään olennaiseen ja raivaa sinnikkäästi esteitä tiimisi tieltä.

Visionäärisyys

Johda strategiasta tiimiäsi innostava suunta. Muista seurata ja ennakoida toimintaympäristön muutoksia.

Uudistaminen

Ole avoin erilaisille näkökulmille. Kehitä ja kokeile uusia toimintatapoja ja muista reflektoida aktiivisesti kokonaisuuden toimivuutta.

Liiketoiminnan ymmärrys

Tunne organisaatiosi toiminta. Huomioi kokonaisvaikutuksia päätöksenteossa ja hae kustannustehokkaita toimintatapoja.

Kertomusvuoden lopussa aloitimme valmentavan johtamisen esihenkilövalmennukset, jotka jatkuvat vielä vuonna 2023. Jatkoimme myös uusille esihenkilöille tarkoitettua Esihenkilön polku -valmennusta. Vuoden aikana toimimme myös SATOn e-learning-alustaan Kampukseen kaikkien satolaisten suoritettavaksi koulutukset tietoturva-, GDPR- sekä Liiketaoahje -kokonaisuuksista.

Tärkeänä osaamisen nosteen painopisteenä oli myös jokaisen satolaisen henkilökohtainen kehittyminen. Tavoitteenamme oli, että jokaisella satolaisella on oma esihenkilön kanssa laadittu henkilökohtainen kehitysuunnitelma vuoden loppuun mennessä. Vuoden lopussa henkilökohtainen kehitysuunnitelma oli laadittu 91 prosentille satolaisista.

Vuonna 2022 satolaiset osallistivat 3,9 koulutuspäivään (miehet 3,8; naiset 4,0). Ulkopuoliseen koulutukseen käytettiin noin 0,5 työpäivää henkilöä kohden. Esihenkilöiden koulutuspäiviä oli 5,6 päivää per henkilö ja toimihenkilöiden koulutuspäiviä 3,3 päivää per henkilö. Koulutuspäivien määrä laskee edelliseen vuoteen verrattuna.

SATO-PÄIVÄ KOKOSI HENKILÖSTÖN YHTEEN

Vietimme SATO-päivää ja iltajuhlaa koko henkilöstön voimin syyskuussa Vierumäellä. Päivän teemana oli vastuullisuus. Julkasimme SATO-päivässä henkilöstölle järjestyksessään jo toisen [vastuullisuusohjelmamme](#) ja lisäksi kuulimme vastuullisuuden eri näkökulmista ulkopuolisia asiantuntijapuheenvuoroja. Iltapäivän vapaamuotoinen ohjelma liikunnallisten aktiviteettien parissa sai kiitoksia osallistujilta.

OTIMME KÄYTTÖÖN OKR-TAVOITEJOHTAMISEN MALLIN

Otimme kertomusvuoden alussa käyttöön tavoitejohtamisen OKR-mallin, jolla pyrimme muun muassa parempaan tavoiteasetantaan, tiiviimpään tulosten seurantaan ja avoimuuteen. Malli on lisännyt tavoiteasetannan ja tulosten seurannan läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa: esihenkilöiden lisäksi myös tiimiläiset ovat vahvemmin mukana sekä kehitystavoitteiden määrittelyssä että tulosten seurannassa. Kaikkien yksiköiden ja tiimien toiminnan

kehitystavoitteet ja niiden eteneminen on SATOssa avointa. Jatkamme mallin kehittämistä yhdessä esihenkilöiden kanssa vuonna 2023.

Kertomusvuonna yksiköillä ja tiimeillä oli vastuullisuuteen liittyviä OKR-tavoitteita, ja yksittäisillä johtajilla ja työntekijöillä SATOssa oli vastuullisuustavoitteita osana palkitsemisjärjestelmää. Alkuvuonna 2023 käynnistimme keskustelun vastuullisuuden sisällyttämisestä laajemmin SATOn palkitsemisjärjestelmään.

YHTENÄISTIMME JA KEHITIMME PEREHDYTYSTÄ

Joka vuosi rekrytoimme useita kymmeniä uusia satolaisia. Erinomaisen työntekijäkokemuksen edistämiseksi yhtenäistimme ja kehitimme SATOn rekrytointi- ja perehdytysprosessia entistä työntekijälähtöisemmäksi. Lisäsimme uuden satolaisen perehdytysmateriaaleihin tervetulovideon ja tervetulopaketin. Valmensimme myös esihenkilöitämme yhtenäisestä perehdytysprosessista. Mittaamme säännöllisesti uusien satolaisten kokemuksia perehdytyksen onnistumisesta. Mittaustulokset paranivat vuoden aikana ollen erittäin hyvällä tasolla. Marraskuussa 2022 tehdyn mittauksen mukaan uudet satolaiset ovat hyvin innostuneita työskentelemään SATOssa, tulos 4,81 (asteikko 1-5).

UUDISTAMME HENKILÖSTÖTUTKIMUSTAMME

Kertomusvuoden keväällä teimme SATO Syke -pulssitutkimuksen Promenade Insight Oy:n toteuttamana. Tutkimuksen tulokset olivat suunnilleen edellisvuoden tasolla kaikilla mitatuilla osa-alueilla. Päätimme jättää toteuttamatta vuoden 2022 pääasiallisen henkilöstötutkimuksen. Osallistimme sen sijaan vuoden 2023 tammikuussa laajempaan Great Place To Work -tutkimukseen.

UUDISTUT MONITOIMITILAT TUKEVAT TYÖSKENTELYÄMME

Kertomusvuoden aikana uudistimme SATO-talon toimitiloja tukemaan paremmin hybridityöskentelyä. Satolaisilta kerättyjen ehdotusten mukaisesti lisäsimme niin neuvotteluhuoneita, yksintyöskentelyn mahdollistavia hiljaisia tiloja kuin tiimityöskentelyyn sopivia tiloja. Tiimeillä on mahdollisuus halutessaan kokoontua omille tiimialueilleen. Tavoitteena on, että tilat tukevat henkilös-

tön hyvinvointia ja lisäävät myös aktiivisuutta työpäivän aikana. Rakensimme kaikille satolaisille myös Olohuoneen, joka toimii yhteisenä kohtauspaikkana arjessa ja esimerkiksi henkilöstötilaisuuksien tai vapaamuotoisten workshoppien yhteistilana.

SIIRRYMME HYBRIDITYÖMALLIIN

Kertomusvuoden syksyllä otimme SATOssa käyttöön hybridityömallin, jossa työskentelemme vähintään 50 prosenttia työajasta työpaikalla, joita ovat SATOn toimistot ja kohteet. SATOssa etätyömahdollisuus koskee koko henkilöstöä pois lukien talomestari, jotka tekevät työtä pääsääntöisesti SATOn kotitaloilla. Hybridityökäytännöt sovitaan tarkemmin jokaisessa tiimissä esihenkilön kanssa.

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ PYSYI SUUNNILLEEN EDELLISVUODEN TASOLLA

Henkilöstömäärämme kasvoi kertomusvuoden aikana jonkin verran edellisvuoteen verrattuna. Vuoden alussa 2022 saimme talomestarmallin valmiiksi koko laajuudessaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. SATOssa työskenteli vuoden 2022 lopussa 62 talomestaria.

Kertomusvuonna kehitimme myynnin toimintamallia pääkaupunkiseudulla. Myynti organisoitui uudelleen alueittain ja muutoksesa myynnin yhteistyö syveni etenkin asuntoliiketoiminnan palvelupääälliköiden ja talomestareiden kanssa. Muutoksen yhteydessä kaupalliseen yksikköön syntyi uusi asunonäyttäjän toimenkuva, johon palkattiin yhteensä 10 uutta vuokratyöntekijää. Kehitystoimintaa vahvistaaksemme nimitimme vuodesta 2009 SATOssa toimineen Miikka Karjaludon kehitysjohtajan tehtävään.

SATOon rekrytoitiin kertomusvuonna 79 uutta työntekijää, joista vakituisia 44. Jatkoimme myös satolaisten henkilökohtaisen kasvun tukemista ja työnkiertoa. Kaikkiaan 17 satolaista sai vuoden aikana uuden työtehtävän SATOn sisältä. Kiinteistöalan haasteista huolimatta emme joutuneet lomauttamaan tai irtisanomaan henkilöstöä.

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

SATO-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa 325 (313) henkilöä, joista vakituudessa työsuhhteessa oli 299 (278).

VAHVISTIMME ULKOISTA TYÖNANTAJAMIELIKUVAA

Vuoden 2022 aikana tutkimme SATOn ulkoista työnantajakuvaa rakennusalan ja kaupallisten osaajien keskuudessa. Tutkimuksessa tuli esille, että SATO on tunnettu yritys, mutta työnantajana vielä melko tuntematon etenkin kaupallisten osaajien keskuudessa. Parhaiten yritystä kuvaavia mielikuvatekijöitä tutkimuksen mukaan olivat henkilöstöstä huolen pitäminen sekä vastuullinen toiminta. Heikoimmat osa-alueet tutkimuksen mukaan olivat kilpailukykyinen palkka ja mielenkiintoiset tehtävät.

Tutkimuksen perusteella kehitimme aktiivista kohderyhmiä puhuttelevaa viestintää eri kanavissa, erityisesti LinkedInissä ja toimimme esille satolaisia osaajia eri medioissa. Uudistimme myös sato.fi -työnantajisivut.

TURVALLISET TYÖMAAT JA TYÖTURVALLISUUS OVAT ERITYISEN HUOMION KOHTEENA

Kertomusvuonna esihenkilöt saivat valmennusta, miten hoitaa ja käsitellä asiakasrajapinnassa tapahtuvia uhkatilanteita yhdessä työntekijöiden kanssa. Pääkaupunkiseudulla siirsimme asiakkaiden kohtaamiseen tarkoitettua palvelupisteen SATO-talolle Käpylään. Tässä yhteydessä auditoimme SATO-talon aulan turvallisuuden ja rakensimme prosessin mahdollisten poikkeamatilanteiden hoitoon. Uuden vastuullisuusohjelmamme mukaisesti tavoitteemme on vuonna 2023 kehittää työturvallisuuden aktiivista johtamista. Kertomusvuonna valmistui talomestareiden työturvallisuutta edistävä verkkokurssi, jonka kertomusvuonna suoritti noin 70 prosenttia talomestareista.

Viime vuonna rakennutimme ja korjasimme kotitalojamme 190,5 miljoonalla eurolla. Työmailla työskentelevien työturvallisuus ja terveellisten ja laadukkaiden kotien rakentaminen on meille äärimmäisen tärkeää. Työturvallisuus SATOn tilaamien talojen ja peruskorjauskohteiden työmailla on ensikädessä urakoitsijoiden vastuulla, jota kehitämme kuitenkin yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa. Valvomme työturvallisuuskäytäntöjen noudattamista ja seuraamme tapaturmataajuutta. Tavoitteena on, ettei tapaturmia tapahtuisi. Vuonna 2022 SATOn 25 (26) työmaalla sattui yhteensä 8 (13) tapaturmaa ja juokseva tapaturmataajuus oli 10,7 (22,3).

Töitä työmailla tehtiin noin 745 926 tuntia. Raportoimme ja analysoimme säännöllisesti työmailla sattuneita tapaturmia. SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua valvomme pistokokein. Teemme niistä yhteenvetoraportit puolivuositain ja tulokset vaikuttavat urakoitsijoiden palkkioihin.

Työmailla työskentelevien työturvallisuus ja terveellisten ja laadukkaiden kotien rakentaminen on meille äärimmäisen tärkeää.

Case

PALKITSIMME ANSIOITUNEITA SATOLAISIA



SATOssa palkitaan joka vuosi työssään ansioituneita satolaisia, jotka valitaan henkilöstön äänestyksellä. Vuoden satolaiseksi 2022 valittiin hankinta-asiantuntijana toimiva **Vilma Pyykönen**, joka oli myös isossa roolissa Helsingin Käpylässä sijaitsevan SATO-talon toimitilauudistuksessa. Vilmaa kuvattiin vastuunkantajaksi, ilmapiirin rakentajaksi, ahkeraksi ja avuliaksi. Vilman iloinen asenne ei ole jäänyt huomaamatta satunnaisiltakaan satolaisilta - hyväntuulinen moikkaus käytävällä voi pelastaa kollegan aamun. Häntä kuvattiin mm. seuraavasti: "Vilma on aurinkoinen, auttavainen ja lempeä. Ei ole niin huonoa päivää, etteikö se muuttuisi paremmaksi, kun saa tehdä hänen kanssaan töitä."

Vuoden satolaisen lisäksi arvomaininnan saivat palvelupäällikkö **Joni Haverinen**, asiakaspalvelupäällikkö **Mari Härkönen** sekä talomestarien tiiminvetäjä **Sami Korhonen**.

Vuoden SATOtiimiksi 2022 äänestettiin myyntitiimi, joka puhaltaa yhteen hiileen ja saa aikaan tuloksia haastavassakin markkinatilanteessa. Myyntitiimin jäseniä kuvattiin positiivisiksi ja avuliaksi ja he saivat kiitosta erityisesti yhteistyöstä talomestareiden kanssa. Arvomaininnan saivat lisäksi palvelupäälliköt, jotka ovat todellisia asukaskokemuksen asiantuntijoita ja joiden rooli korostuu erityisesti asumisen arjen haasteiden ratkojina.

RAPORTOINNIN PERUSTA



RAPORTOINTIPERIAATTEEMME

Vastuullisuus on yksi SATOn kolmesta strategian kulmakivistä ja vahvasti osa liiketoimintaamme. Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti ja läpinäkyvästi tietoa toiminnastamme ja arvonluonnistamme.

Tämä vastuullisuusraportti on SATOn yhdeksäs peräkkäinen GRI-ohjeiston (Global Reporting Initiative) mukaan laadittu raportti. Lisäksi on noudatettu rakennus- ja kiinteistöalan toimialakohtaista ohjeistusta (CRESS).

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

Tämä vastuullisuusraportti kattaa ajanjakson 1.1.–31.12.2022. Tunnuslukujen laskentaratjana on käytetty pääosin SATO-konsernin ja sen Suomessa omistamien vuokra-asuntojen tietoja. Johtamiskäytäntöjen kuvaukset, raportoinnin tunnusluvut ja laskentaratjat ja on kuvattu johtamistapataulukossa. Raportti julkaistaan sähköisesti suomeksi ja englanniksi. Raporttiin liittyen yhteystaho SATOlla: viestinta@sato.fi.

LÄHTÖKOHTANA OLENNAISUUS

Vastuulliset toimintaperiaattemme muodostavat perustan pitkän aikavälin kestäväälle ja kannattavalle liiketoiminnalle. Vastuullisuusraportoinnin lähtökohtana ovat yhdessä sidosryhmiemme kanssa tunnistetut ja SATOn johtoryhmässä työstitetyt olennaisimmat vastuullisuusnäkökohdat toiminnassamme. Osana olennaisten näkökohtien määrittelyä SATO on huomionut erityisesti kiinteistö- ja rakennusalaan sekä asumiseen liittyviä taloudellisia, sosiaalisia ja

ympäristövaikutuksia. Lisäksi toiminnan maantieteellisiin sijainteihin liittyvät vaikutukset on sisällytetty olennaisuustarkasteluihin.

Vuoden 2022 raportointimme perustuu vastuullisuusohjelmamme 2019–2022 linjauksiin sekä vuosittain määritettyihin vastuullisuustavoitteisiin ja sitä ohjaa vuonna 2018 teetetty olennaisuusanalyysi. Voit lukea lisää olennaisuusanalyysistamme sekä 2022 aikana tehdystä päivitystyöstä tarkemmin osassa [Vastuullisuusohjelmamme](#).

Olennaisten näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu raportin kohdissa Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Asiakaskokemus, Kestävä asuminen ja Henkilöstö. Raportin sisällön vertailu GRI-standardeihin ilmenee [GRI-indeksistä](#).

LÄPINÄKYVÄÄ JA VARMENNETTUA TIETOA

Olemme keskittyneet vastuullisuusraportoinnissa tiedon tarkkuuteen, kattavuuteen ja vertailtavuuteen. Lisäksi olemme huomioineet tiedon selkeyden ja todennettavuuden raportointiperiaatteissamme.

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

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1)
- Vesi ja jätevedet (GRI 303-3, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätteet (GRI 306-3)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)
- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)



TALOUS

SATON VEROJALANJÄLKI 2022

Tilikaudella maksettavat verot

Välittömät

- Tuloverot 42,5 milj. €
- Työnantajamaksut 3,8 milj. €
- Investointien varainsiirtoverot 0,2 milj. €
- Kiinteistöverot 8,4 milj. €

Välilliset

- Energia- ja vakuutusverot 0,9 milj. €
- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 33,7 milj. €
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 18,1 milj. €



Tilikaudella tilittävät verot

- Ennakonpidätys 4,5 milj. €
- ALV myynnistä 0,7 milj. €



Kaikki verot yhteensä 112,7 milj. €

**Maksamme
111,2 milj. euroa
veroja Suomeen.**

RAHAVIRTA 2022, MILJ. €

ASIAKKAAT

Liikevaihto 291,2

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

Lainojen nostot 147,1

Omaa pääomaa 0

MUUT MARKKINATOIMIJAT

Sijoitusasuntojen realisoinnit 210,6

Liiketoiminnan muut tuotot 2,7

sato

TOIMITTAJAT

Ostot 106
Investoinnit 207,5

JULKINEN SEKTORI

Välittömät verot 54,9
Välilliset verot 52,6
Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 5,2

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

Korko- ja rahoituskulut -50,2
Lainanlyhennykset 174,2
Osinko 28,3

HENKILÖSTÖ

Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 21,6

YMPÄRISTÖ

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022	
Yhteensä, MWh	238 263	283 484	264 874	263 465	256 624	236 480	272 351	242 107	-30 244	-11,1 %	
Ostoenergian osuus											
Sähkö, MWh	23 689	24 531	23 624	24 285	24 243	27 033	27 025	27 791	766	2,8 %	
Kaukolämpö, MWh	214 056	258 299	240 427	238 493	231 701	208 884	244 910	214 236	-30 674	-12,5 %	
Oman tuotannon osuus											
Öljy, MWh	518	654	823	687	680	563	416	80	-336	-80,8 %	
Energian ominaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022	Muutos, % 2015–2022
Sääkorjattu lämmönkulutus, kWh/rm ³ /a	42,9	41,5	41,8	40,7	39,8	37,8	38,1	36,1	-2,1	-5,4 %	-16,0 %
Sähkönkulutus, kWh/m ³ /a	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,2	4,2	4,5	0,3	7,1 %	15,7 %
Yhteensä, kWh/m ³ /a	46,8	45,4	45,7	44,6	43,7	42,0	42,3	40,6	-1,8	-4,1 %	-13,3 %

PÄÄSTÖT

Kasviuonekaasupäästöt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022
GRI 305-1 Suorat kasviuonekaasupäästöt, t CO₂-e (scope 1)	135	170	214	179	177	147	105	20	-85	-81,0 %
GRI 305-2 Epäsuorat kasviuonekaasupäästöt*, t CO₂-e (scope 2)										
Epäsuorat kasviuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (hankintaperusteinen)	37 674	48 560	39 430	36 728	34 292	30 915	43 349	37 920	-5 429	-12,5 %
Epäsuorat kasviuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (sijaintiperusteinen)	41 962	52 583	43 163	40 152	37 468	34 456	45 754	40 393	-5 361	-11,7 %
GRI-305-3 Muut epäsuorat kasviuonekaasupäästöt**, t CO₂-e (scope 3)	1 834	948	240	49	46	37	49	49	0	0,0 %
Kasviuonekaasupäästöt yhteensä, t CO ₂ -e	39 643	49 678	39 884	36 955	34 515	31 098	43 503	37 989	-5 514	-12,7 %

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

** Asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt

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

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022	Muutos, % 2018–2022
kg CO ₂ -e/m ²	32,2	35,5	29,9	27,3	25,3	26,6	31,1	28,2	-2,9	-9,3 %	3,3 %
kg CO ₂ -e/hlö	903,7	1 033,5	850,8	781,2	697,6	746,4	869,4	815,1	-54,3	-6,2 %	4,4 %

VESI

Veden kokonaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022
Yhteensä, 1 000 m ³	2 329	2 622	2 507	2 537	2 578	2 674	2 620	2 477	-143	-5,5 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Veden ominaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022	Muutos, % 2018–2022
l/m ³ /a	418	412	414	411	409	414	409	401	-8	-2,0 %	-2,4 %

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos, 2021–2022	Muutos, % 2021–2022
tonnia	21 578	23 985	23 573	24 124	27 269	28 131	29 806	28 361	-1 445	-4,8 %
t CO ₂ -e	1 834	948	240	49	46	37	49	49	0	0,0 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan	2020 %-osuus	2021 %-osuus	2022 %-osuus	2020, t	2021, t	2022, t
Kierrätysmateriaaliksi	29,3 %	28,1 %	24,6 %	8 249	8 378	6 978
Energiaksi	55,6 %	58,0 %	62,3 %	15 631	17 226	17 667
Kaatopaikalle	1,0 %	0,5 %	0,4 %	267	163	122
Kompostointi	14,1 %	13,5 %	12,5 %	3 978	4 017	3 543
Hävityspolttu	0,0 %	0,1 %	0,2 %	6	23	51
Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	2020	2021	2022			
Puhdistettu maaperä*, t	0	2 463	415			
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä, m ²	2 500	0**	1 200			

* Raportointiyksikkö muutettu vastaamaan mitattua tietoa

** Tiedossa on puhdistuksen tarpeessa olevia alueita, mutta tutkimukset ovat vielä kesken näiden osalta

ENERGIAN- JA VEDENKULUTUS SEKÄ JÄTEMÄÄRÄT SATON TYÖMAILLA 2022

Perustiedot	Työmaiden määrä, kpl	25
	Asuntomäärä, kpl (jotka ovat olleet uudis- tai peruskorjauksessa 2019)	2 408
	Kerrosala, kem ²	115 946
	Bruttoala, brm ²	166 761
	Huoneistoala, htm ²	102 778
	Tilavuus, m ³	510 009
	Rakentamiskaukua uudis- ja peruskorjaus, kpl	212
Vesi	Veden kulutus, m ³	3 095
	Veden kulutus, ltr/brm ² /kk	3,29
Energia	Sähkönkulutus, MWh	1 637
	Sähkön kulutus, kWh/brm ² /kk	2,00
	Kaukolämmön kulutus, MWh	3 554
	Kaukolämmön kulutus, kWh/brm ² /kk	8,02
Jätteet	Jätteiden kokonaismäärä uudis- ja peruskorjaustyömilta, tn	9 575
	Sekajäte, tn	1 151
	Puujäte, tn	1 452
	Kivijäte, tn	367
	Betonijäte, tn	3 468
	Kipsijäte, tn	217
	Energia, tn	51
	Metalli, tn	148
	Muujäte, tn	152
	Maa-aines, tn	2 099
	Asbesti, tn	204
	Muut haitta-aineet, tn	314
	Kyllästetty puu, tn	3

PURETTUJEN RAKENNUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

Kokonaisjättemäärä, tn	0
Työmaiden määrä, kpl	0
Sekajäte, tn	0
Puujäte, tn	0
Betonijäte, tn	0
Metalli, tn	0
Muu jäte, tn	0
Asbesti, tn	0
Kyllästetty puu, tn	0

HENKILÖSTÖ

SATON TYÖLLISTÄVÄ VAIKUTUS 2022

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus	Henkilötyövuotta
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	2 184
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	1 413
Muut ostopalvelut	584
Oma henkilöstö	328
Yhteensä	4 509

TASA-ARVOINEN PALKITSEMINEN

	%*
Ylempi keskijohto	98
Ylemmät toimihenkilöt	95
Työntekijät	98
Kaikki	96

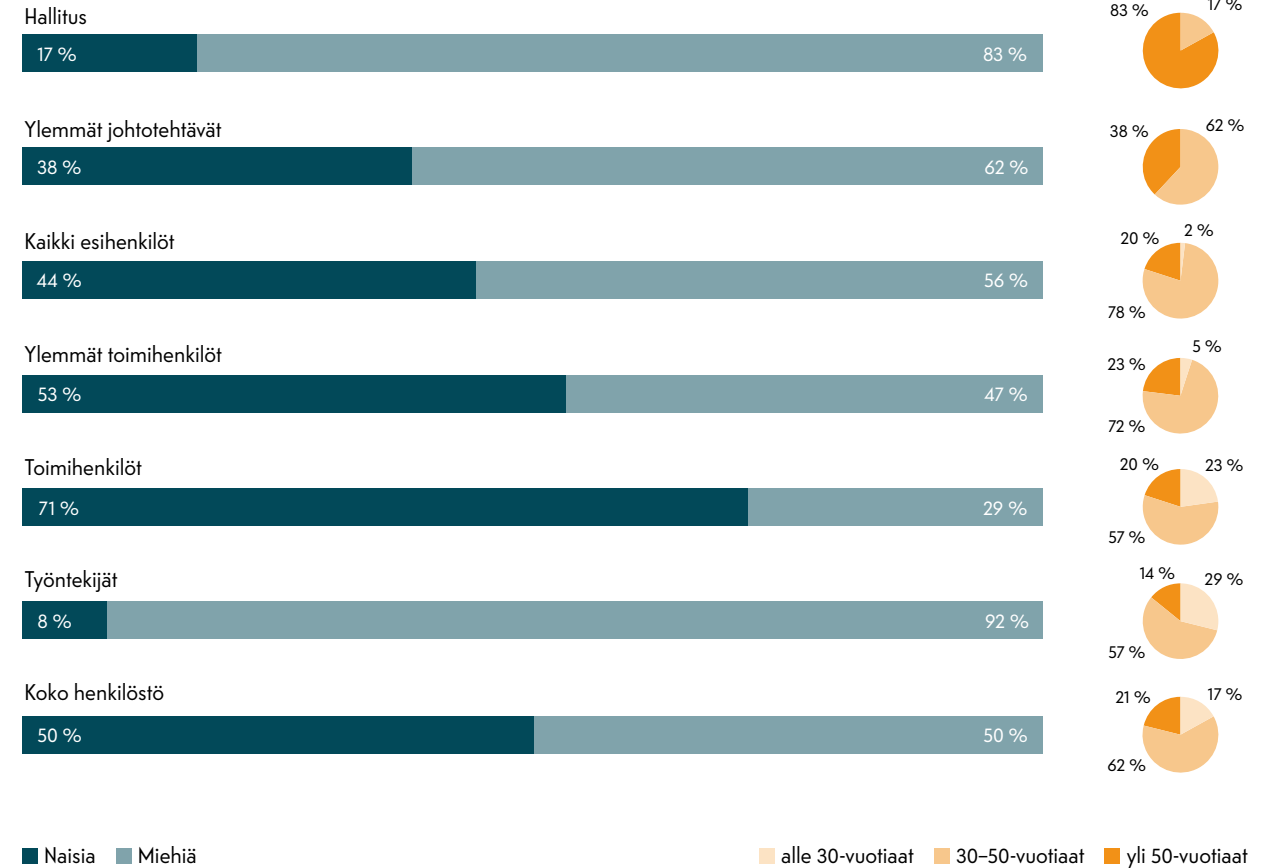
* Naisten osuus miesten palkoista
Esihenkilön kanssa laadittu henkilökohtainen kehityssuunnitelma, toteutuminen 91 %.

TYÖEHTOSOPIMUKSET

	%
Henkilöstöstä yleisen työehtosopimuksen piirissä	52

Ylempien toimihenkilöiden kohdalla käytämme YTN:n ylempien toimihenkilöiden perussopimusta. Lisäksi heidän kohdallaan sovellamme Paltan toimihenkilöiden työehtosopimusten ehtoja monin osin, kuten palkantarkistusten osalta. Ainoastaan SATOn johtoryhmä ei ole TES:n perustuvien palkankorotusten piirissä.

Henkilöstöryhmien sekä hallituksen sukupuolijakauma 31.12.2022



SATOn koko henkilöstöstä alle 30-vuotiaita oli vuonna 2022 17 %, 30-50 vuotiaita 62 % ja yli 50-vuotiaita 21 %. Henkilöstöryhmittäin alle 30-vuotiaita oli eniten työntekijöissä (29 %) ja toimihenkilöissä (23 %).

30-50 vuotiaita on ylempissä johtotehtävissä työskentelevistä 62 %, esihenkilöistä 78 %, ylempistä toimihenkilöistä 72 %, toimihenkilöistä 57 %.

Yli 50-vuotiaita työskentelee eniten ylempissä johtotehtävissä (38 %) sekä ylempissä toimihenkilöissä (23 %). Kaikista esihenkilöistä 20 % ja toimihenkilöistä 20 % on yli 50-vuotiaita.

TIETOA HENKILÖSTÖSTÄ

Henkilöstön kokonaismäärä vuoden 2022 lopussa (2021 määrä)							
Henkilöstömäärä	vakituiset	määrä- aikaiset	vuokra- työntekijät	miehet	naiset	miehet, %	naiset, %
yhteensä 325 (313)	299 (278)	26 (35)	22	164 (156)	161 (157)	50,5	49,5
josta Venäjän henkilöstömäärä 11 (12)	9 (10)	2 (2)	0	3 (4)	8 (7)	27,3	72,7

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 328 (313) henkilöä.
Vuokratyöntekijät työskentelevät SATOn asiakaspalvelussa ja myynnissä asuntoesittelijöinä.
Emme raportoi nollatuntisopimuksella työskentelevien henkilöitä erikseen lukumäärän pienuuden vuoksi.

Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain				
Uudet työsuhteet	yhteensä 79	alle 30	30–50	yli 50
uudet vakituiset työsuhteet	44	10	27	7
miehiä	29	8	16	6
naisia	14	2	11	1
Uudet määräaikaiset työsuhteet	16	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	6	3	3	0
naisia	10	5	4	1
Kesätyöntekijät	20	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	13	8	4	1
naisia	7	5	2	0

Päättyneet työsuhteet	yhteensä 65	alle 30	30–50	yli 50
vakituiset työsuhteet	31	3	19	9
miehiä	19	3	11	5
naisia	12	0	8	4
Työnantajan päättämät työsuhteet	14			
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	13			

Kesätyöntekijöitä on eniten talomestareina ja asiakaspalvelussa palveluasiantuntijoina. Kiireapulaisia on ollut myös Investoinnit-yksikössä. Kesäkuukausien lisäksi vuonna 2022 ei ole ollut merkittävää kausivaihtelua henkilöstömäärissä 2021 verrattuna.

Työtapa-urmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset koko henkilöstö	
Poissaoloaste	2,5 %
Menetetyt päivät	0,1 %

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

VUOSITTAISEN KOMPENSAATION SUHDELUVUT

Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion suhde (kokoaikaiset)	1:10
Korkeimman vuosiansion muutos edelliseen vuoteen verrattuna -2 % ja muiden mediaaniansion muutos edelliseen vuoteen verrattuna -1 %.	

JOHTAMISTAPATAULUKKO

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

Lähestymistapa	<p>Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi niin talouden, ympäristön, yhteiskunnan ja merkittävimpien sidosryhmienkin hyväksi. Pitkäaikaiset kumppanuudet tuottavat hyötyä molemmille osapuolille. Harmaan talouden torjunta rakennuslalla on avainroolissa hankintatoimissamme. Edellytämme palveluntoimittajiemme kuulumista tilaajavastuu.fi -ohjelmaan ja sitoutumista SATOn hankinnan eettisiin ohjeisiin. Raportoimme veropolitiikastamme ja verojalanjäljestämme ja maksamme verot Suomeen.</p>
Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut	<ul style="list-style-type: none"> • Liiketoiminnan eettisyys (GRI 2-25, 2-26, 2-27) • Taloudelliset tulokset (GRI 201-1, 201-4) • Hankintakäytännöt (GRI 204-1) • Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1, 203-2) • Lahjonnan ja korruption vastaisuus (GRI 205-3) • Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1) • Asiakkaiden yksityisyyden suoja (GRI 418-1) • Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1) • Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1) • Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen (GRI 419-1) • Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)
Tavoitteet	<ul style="list-style-type: none"> • Läpinäkyvä ja ajantasainen viestintä ja raportointi • Harmaan talouden torjunta • Vastuullinen palvelu- ja hankintaketju
Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat	<p>SATO noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuusohjelma, liiketapaohje, henkilötietojen käsittelyä koskevat ohjeet ja tietosuojaohjeistus, harmaan talouden torjuntaohje, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat, viestintä- ja sponsorointipolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma.</p> <p>Hankintatoiminnan periaatteet on kirjattu liiketapaohjeeseen, hankinnan eettisiin ohjeisiin ja harmaan talouden torjuntaohjeeseen. Rahanpesun torjuntaohje, lähipiiriohje, sidosryhmäpolitiikka ja yhteistyösopimukset täydentävät periaatteita.</p>
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	<p>Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuksien johtamisjärjestelmää. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja. Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.</p>
Laskentarajat	<p>SATO-konserni ja ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut</p>

Hyvinvoivat asiakkaat ja yhteiskunta – huolehdimme asumisterveydestä ja edistämme hyvää naapuruutta

Lähestymistapa	Tarjoamme asiakkaillemme turvallisen vuokrasuhteen ja erinomaisen asiakaskokemuksen. Varmistamme terveelliset ja turvalliset olosuhteet asumisessa, panostamme nopeaan reagointiin ja asiakasviestintään sekä kehitämme sisäistä analysointia ja raportointia. Edistämme asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja tuemme yhteisöllisyyttä. Lisäämme tietoa eri kulttuureista henkilöstöllemme, asukkaillemme ja kumppaneillemme.
Tärkeimmät raportoivat näkökohdat ja tunnusluvut	<ul style="list-style-type: none">• Sidosryhmävuorovaikutus (GRI 2-29, 2-30)• Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1, 203-2)• Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (GRI 416-1, 416-2)• Asiakaspalvelu ja viihtyvyys
Tavoitteet	<ul style="list-style-type: none">• SATOn kodeissa ihmisillä on turvallista ja terveellistä asua• SATOn taloissa naapurit arvostavat toisiaan• Yhteistyö kaupunkien kanssa alueiden segregaaation ehkäisemiseksi• Osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin
Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat	Asumisterveyden toimintamalli, asiakaslupaukset, palveluperiaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, hyvä vuokraustapa
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.
Laskentarajat	SATO-konsernin asiakkaat

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

Lähestymistapa	<p>SATOn organisaatiota kehitetään varmistaen, että työntekijöidemme osaaminen vastaa liiketoiminnan tarpeita nyt ja tulevaisuudessa. Panostamme henkilöstön kokonaisvaltaiseen työhyvinvointiin hyvän esihenkilötyön ja innostavan työilmapiirin kautta. Työssä jaksamisesta ja työturvallisuudesta pidetään hyvää huolta. Tarjoamme työntekijöille hyvinvointia edistäviä palveluja ja edistämme käytäntöjä, jotka mahdollistavat työn ja vapaa-ajan tasapainon. Kaikki SATOn Suomen työntekijät kuuluvat työterveyshuollon piiriin. Sitoudumme korkeaan työturvallisuuteen omassa toiminnassamme ja alihankintaketjussamme sekä valvomme työturvallisuuskäytäntöjä ja niihin liittyviä tunnuslukuja. Jokainen SATOn uusi työntekijä saa työturvallisuusperehdytyksen. Jokainen satolainen, jonka työtehtävä sitä edellyttää, saa myös työturvallisuuskoulutuksen.</p>
Tärkeimmät raportoivat näkökohdat ja tunnusluvut	<ul style="list-style-type: none"> • Työllistäminen (GRI 401-1) • Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1) • Työterveys ja -turvallisuus (GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, CRE6) • Koulutus (GRI 404-1, 404-3) • Monimuotoisuus (GRI 405-1, 405-2) • Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-2)
Tavoitteet	<ul style="list-style-type: none"> • Hyvä työntekijäkokemus koko organisaatiossa • SATO koetaan innostavana ja vastuullisena työpaikkana • Jokainen satolainen tuntee olevansa turvassa töissä
Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat	<p>Henkilöstöjohtaminen perustuu yrityksen arvoihin ja vastuullisiin toimintatapoihin. Henkilöstöjohtamisella halutaan varmistaa SATOn kyvykkyys saavuttaa yrityksen strategiset tavoitteet. Toimintaperiaatteissa määritellään henkilöstöjohtamisen päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet. Tasa-arvon, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömän toiminnan perusteet on ilmaistu SATOn liiketapaohjeessa sekä henkilöstöjohtamisen periaatteissa ja tasa-arvosuunnitelmassa.</p> <p>Työturvallisuudesta huolehtimiseksi on laadittu pelastussuunnitelma, kattava turvallisuusmanuaali, toimintakohtaiset ohjeet sekä kriisiviestintäohje erilaisten uhkatilanteiden ja onnettomuuksien varalle. Työsuojelutoimikunta toimii työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunta laati toimintasuunnitelman kerran vuodessa. Työterveyshuollolla on toimintasuunnitelma 2020–2022, jota seurataan ja kehitetään SATOn ja työterveyshuollon säännöllisissä tapaamisissa.</p>
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	<p>Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.</p>
Laskentarajat	<p>SATO-konsernin henkilöstö</p>

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

Lähestymistapa	Toimimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa asumisesta aiheutuvan ympäristökuormituksen vähentämiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. SATOn ympäristövastuun suurin vaikutus syntyy energiatehokkuuden parantamisesta ja päästöjen vähentämisestä. Teemme jatkuvaa työtä myös veden säästämiseksi mittaamalla vedenkulutusta kuukausittain, vedensäästöinvestoinneilla, nopeilla korjaustoimilla sekä viestimällä asukkaallemme vedensäästämisen tärkeydestä sekä laskuttamalla asukkaiden vedenkulutusta perustuen henkilömäärään. SATO ohjeistaa asukkaita ja lisää kierrätysmahdollisuuksia jättemäärän vähentämiseksi. Maanhankinnassa ja kaavoituksessa arvioimme mahdolliset maaperän epäpuhtaudet, minkä perusteella toteutamme korjaavat toimenpiteet. Uusia investointeja tehdessämme pyrimme sijoittamaan rakentamamme kohteet hyvien kulkuyhteyksien päähän ja joukkoliikenteen läheisyyteen sekä kannustamme asukkaita joukkoliikenteen käyttöön.
Tärkeimmät raportoivat näkökohdat ja tunnusluvut	<ul style="list-style-type: none"> • Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1, CRE8) • Vesi ja jätevedet (GRI 303-1, 303-2, 303-3, CRE2) • Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3) • Jätteet (GRI 306-1, 306-2, 206-3, 306-4, 306-5) • Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5) • Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1) • Investointien sijainti • Ylläpito- ja korjaustoiminta
Tavoitteet	<ul style="list-style-type: none"> • Toiminnasta aiheutuvien kasviuonekaasupäästöjen vähentäminen ja tähtääminen hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta • Kannattava kiinteistöjen rakennuttaminen ja korjaaminen koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden • Asukkaittemme tukeminen ympäristön kannalta kestävien valintojen tekemiseen asumisen arjessa
Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat	SATOn investointikriteerit ja suunnitteluohjeet määrittävät tonttihankinnan, täydennysrakentamisen hankkeiden ja uusien investointien sijoittumista. Kumppaniohjauksen periaatteet ja SATOn vastuullisuusohjelma ohjaavat kiinteistöjen huolto- ja ylläpitoa. Huoltokumppanit seuraavat vedenkulutusta kuukausittain ja urakoitsijoita on veloitettu käyttämään vedensäästötuotteita remonteissa. SATO noudattaa jätelakia ja huolehtii, että kiinteistöillä on asianmukaiset kierrätysmahdollisuudet. Jätteiden käsittelystä vastaa kunnallinen tai yksityinen jätetoimija.
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuden johtamisjärjestelmää. Kiinteistöissä tehdään energiaselvityksiä säännöllisesti. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantarjestelmiä ja resursseja.
Laskentarajat	SATO-konserni ja ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

GRI-INDEKSI

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)		
Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt		
2-1	Organisaation yleistiedot	Hallituksen toimintakertomus, Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Hallituksen toimintakertomus, Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	Raportointiperiaattemme
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaattemme Ei tehtyjä oikaisuja 2021 raporttiin.
2-5	Raportoinnin varmennus	Varmennusraportti
Toimialat ja työntekijät		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Hallituksen toimintakertomus, SATO lyhyesti, Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Liiketaoahje
2-7	Palkansaajat	Raportoinnin perusta, Vastuullisuuden avainkäsitteet
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Raportoinnin perusta
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Palkka- ja palkkioselvitys
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallinnointiperiaatteet
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallituksen toimintakertomus, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Palkka- ja palkkioselvitys
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	Toimitusjohtajan katsaus, Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Hallinnointi
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Hallinnointi
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Hallinnointi
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Liiketaoahje
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Hallinnointi
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Hallitus arvioi toimintaansa ja tekemiensä toimenpiteiden riittävyyttä säännöllisesti. Tällä hetkellä arviointiin ei sisälly erityisiä ympäristö- tai sosiaalisia näkökulmia. Tavoitteenamme on lisätä näitä näkökulmia arviointiin vuoden 2023 aikana.
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys, Henkilöstö

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	Palkka- ja palkkioselvitys
2-21	Vuosittaisen kompensaation suhdeluku	Tunnusluvut
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Toimitusjohtajan katsaus
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Vastuullisuusohjelma 2019-2022, Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet TCFD-viitekehyksen mukaisesti, Johtamistapataulukko, Hallinnointi
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	Johtamistapataulukko
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	SATOssa vastuullisuus on käytännön tekoja
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja 2022.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Tunnusluvut
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)		
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	Uusi vastuullisuusohjelma 2023-2026, Hallinnointi, Vastuullisuus: olennaisuusanalyysi
3-2	Olennaiset aiheet	Uusi vastuullisuusohjelma 2023-2026
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	Uusi vastuullisuusohjelma 2023-2026, SATOssa vastuullisuus on käytännön tekoja, Kestävä asuminen, Henkilöstö, Johtamistapataulukko
Taloudelliset standardit		
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)		
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	Hallituksen toimintakertomus
201-2	Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset ja muut riskit ja mahdollisuudet organisaation toiminnalle	Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet TCFD-viitekehyksen mukaisesti
201-4	Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus	Hallituksen toimintakertomus SATO ei ole saanut vuonna 2022 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistustannon käynnistämiseen.
GRI 203: Väilliset taloudelliset vaikutukset (2016)		
203-1	Investoinnit infrastruktuuriin ja tarjotut yleishyödylliset palvelut	Kestävä asuminen
203-2	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Kestävä asuminen, Henkilöstö

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 204: Ostokäytännöt (2016)		
204-1	Ostot paikallisilta toimittajilta	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme 2022 SATOn hankinnoista yhteensä 97 % tehtiin paikallisilta toimittajilta. Ulkomaisten toimittajien osuus hankinnoista oli 3 %.
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)		
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme Henkilöstön osalta 2022 kaksi lahjontatapausta, joissa ryhdytty työoikeudellisiin ja muihin toimenpiteisiin.
Ympäristöstandardit		
GRI 302: Energia (2016)		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Kestävä asuminen, Tunnusluvut
302-3	Energiaintensiteetti	Tunnusluvut SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Tunnusluvut
CRE1-toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Tunnusluvut SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
CRE8-toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Kestävä asuminen, Tunnusluvut
GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)		
303-1	Vesi jaettuna resurssina	Tunnusluvut Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Vuokralaiset kuluttavat suuren osan vedestä, joka on asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon, jossa se puhdistetaan.
303-2	Jätevesien vaikutusten hallinta	Kunnallinen vesilaitos tarkastaa veden laadun. Yksittäisiä veden laaduntarkastuksia tehdään tarvittaessa kiinteistöissä. SATO ei operoi vesistressialueella.
303-3	Vedenotto	Kestävä asuminen, Tunnusluvut SATO ei operoi vesistressialueella.
303-4	Päästöt veteen	Kunnallinen vesilaitos tarkastaa veden laadun.
303-5	Vedenkulutus	Tunnusluvut
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Kestävä asuminen, Tunnusluvut SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
GRI 305: Päästöt (2016)		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tunnusluvut
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Tunnusluvut
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tunnusluvut

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kestävä asuminen, Tunnusluvut
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kestävä asuminen, Tunnusluvut
CRE3 toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kestävä asuminen, Tunnusluvut
GRI 306: Jätevedet ja jätteet (2020)		
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	Kestävä asuminen
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	Kestävä asuminen SATO:n raportoitavat jätteet ovat SATO:n asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. SATO maksaa jätteiden tyhjennyksestä paikalliselle jätehuollolle, joka huolehtii jäteastioiden tyhjentämisestä ja käsittelystä. Jätelain mukaan asunrakennuksilla tulee olla sopimus paikallisen jätehuollon kanssa SATO:n toiminta-alueella. SATO:n tehtävä on huolehtia, että asukkaille on määrätty paikka, johon he voivat tuoda jätteet ja lajitella ne. Raportoinnissa hyödynnetään tilastokeskuksen tietoja.
306-3	Syntynyt jäte	Kestävä asuminen, Tunnusluvut Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATO:n oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä. SATOlla ei ollut purkutyömaita 2022.
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	Tähän kuuluvat asukkaiden ei-vaaralliset jätteet, jotka asukkaat lajittelevat jätekeräysastioihin, ja paikallinen jätehuolto tyhjentää ja käsittelee. SATOlla on hyötykäyttöön menevästä jätteestä tällä hetkellä vain suuntaa antavaa laskentatietoa. Kehitämme jäteraportointia uuden vastuullisuusohjelman kaudella 2023–2026.
306-5	Jäte, jota ei hyödynnetä	Tähän kuuluvat asukkaiden ei-vaaralliset jätteet, jotka asukkaat lajittelevat jätekeräysastioihin, ja paikallinen jätehuolto tyhjentää ja käsittelee. SATOlla on hyötykäyttöön menevästä jätteestä tällä hetkellä vain suuntaa antavaa laskentatietoa. Kehitämme jäteraportointia uuden vastuullisuusohjelman kaudella 2023–2026.
SATO	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Kestävä asuminen
SATO	Ympäristöviestintä ja avoin tieto	Kestävä asuminen
GRI 307: Ympäristövaatimusten noudattaminen (2016)		
307-1	Sakot ja muut sanktiot ympäristömääräysten rikkomisesta	Vastuullisuuden johtaminen Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2022.
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)		
308-1	Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa. SATO:n toimittajista 3,2 % on auditoitu. Vuoden 2022 aikana teimme kolme auditointia.
Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet		
CRE5 toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	Tunnusluvut

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
SATOn oma olennainen näkökohta: Investointien sijainti		
SATO	Julkiset liikenneyhteydet	Kestävä asuminen
SATOn oma olennainen näkökohta: Kiinteistöjen ylläpito		
SATO	Ylläpito- ja korjaustoiminta	Hallituksen toimintakertomus, Kestävä asuminen
Sosiaaliset standardit		
GRI 401: Työsuhteet (2016)		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	Henkilöstö, Tunnusluvut
GRI 402: Henkilöstön ja johdon väliset suhteet (2016)		
402-1	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika	Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaisissaan työolainsäädännössä määriteltyjä irtisanomisaikoja, 1–6 kk.
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	Henkilöstö, Vastuullisuuden avainkäsitteet SATOlla ei ole vielä dokumentoitua työterveyden ja turvallisuuden johtamisjärjestelmää. Kehitystyötä jatketaan 2023.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	Henkilöstö SATOlla ei ole vielä dokumentoitua työterveyden ja turvallisuuden johtamisjärjestelmää. Kehitystyötä jatketaan 2023.
403-3	Työterveyspalvelut	Henkilöstö Saton työntekijöillä on laaja työterveyshuolto Lääkärikeskus Aavassa. Tapaturmatilanteissa työntekijöiden tulee hakea parasta ja lähimpänä olevaa hoitoa.
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	Henkilöstö, Vastuullisuuden avainkäsitteet SATOssa toimii työntekijöiden ja johdon yhteiset toimikunnat Tarmo-ryhmä ja työsuojelutoimikunta. Tarmo-ryhmän tehtävänä on käydä avointa vuoropuhelua SATOn henkilöstöön liittyvistä toimintamalleista mm. hyvinvoinnin ja työturvallisuuden edistämisestä. Työsuojelutoimikunta keskittyy työturvallisuuden edistämiseen ja varmistamiseen.
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	Henkilöstö
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Henkilöstö
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	SATOssa vastuullisuus on käytännön tekoja, Asiakaskokemus, Henkilöstö SATOlla on asumisterveyspäällikkö, joka huolehtii asukkaiden asumisterveellisyydestä ja -turvallisuudesta. Talomestarit, palvelupäälliköt sekä huoltokumppanit huolehtivat myös turvallisuudesta SATOn kiinteistöillä.
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	Henkilöstö, Vastuullisuuden avainkäsitteet
403-10	Työstä aiheutuneet vahingot terveydelle	Henkilöstö

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
CRE6 toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku on olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa.
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)		
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden	Henkilöstö
404-2	Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat	Henkilöstö
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme Kehityskeskustelut käsittävät koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole järjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön takia. Aktiivisesta henkilöstöstä 95 % on käynyt kehityskeskustelun vuoden 2022 aikana.
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Tunnusluvut
405-2	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde	Tunnusluvut
GRI 415: Poliittinen vaikuttaminen (2016)		
415-1	Poliittinen tuki	Liiketapaohjeemme mukaisesti emme tue taloudellisesti poliittisia puolueita tai ryhmiä emmekä poliitikkoja.
GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (2016)		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Asiakaskokemus SATO:n suunnitteluohjeiden mukaisesti rakennustyöt tulee suorittaa noudattaen hyvää rakennustapaa. Rakennustöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomaismääräyksiä sekä rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia. Sisäpuolisissa pintarakenteissa käytetään Rakennustietosäätiön ylläpitämän luettelon mukaisia M1-luokan rakennusmateriaaleja.
416-2	Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	Asiakaskokemus Ei tuotteiden/palveluiden turvallisuus- tai terveysnäkökulmista tulleita sakkoja tai tuomioita 2022.
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja (2016)		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset	Tiedossa ei ole vahvistettuja valituksia. Tunnistimme kertomusvuoden aikana 5 poikkeamaa, joissa asiakastietoja on lähtenyt väärälle henkilölle. Asiakkaille ilmoitettiin poikkeamista.
GRI 419: Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen (2016)		
419-1	Sakot ja muut sanktiot sosiaalisten ja taloudellisten määräysten rikkomisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2022.
SATOn oma olennainen näkökohta: Asiakaspalvelu ja viihtyvyys		
	Monikielinen asiakaspalvelu ja -viestintä	Asiakaskokemus
	Yhteisöllisyyden tukeminen	Asiakaskokemus

TCFD-INDEKSI

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

VARMENNUSRAPORTTI

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI SATO OYJ:N JOHDOLLE

Olemme Sato Oyj:n (jäljempänä "Sato") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Saton vastuullisuusraportissa 2022 esitetyt tiedot ympäristövastuun tunnusluvut¹ (jäljempänä "Yritysvastuutiedot") 31.12.2022 päättyneeltä vuodelta.

Johdon vastuu

Saton johto vastaa Yritysvastuutietojen sekä niissä esitettyjen väitämien laatumisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti. Johto vastaa myös Saton kestäväen kehityksen tavoitteiden määrittämisestä suoriutumisen ja raportoinnin osalta, sisältäen sidosryhmien ja olennaisten näkökulmien tunnistamisen, sekä niiden toiminnan johtamisen ja sisäisen valvonnan järjestelmien perustamisesta ja ylläpitämisestä, joista raportoitu toimintaan liittyvä tieto on saatu.

Meidän velvollisuutemme

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon Yritysvastuutiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:in julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus, mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnitellamme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko Yritysvastuutiedoissa olennaista virheellisyyttä.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallinta-

järjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Olemme noudattaneet Kansainvälisiin eettisiin sääntöihin tilintarkastusammattilaisille (sisältäen Kansainväliset riippumattomuusstandardit) sisältyviä riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia, jotka perustuvat rehellisyyden, objektiivisuuden, ammatillisen pätevyyden ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

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

- Haastatelleet Saton ylimmän johdon jäsentä sekä Yritysvastuutietojen keräämisestä vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Arvioineet GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Yritysvastuutietojen esittämisessä;
- Arvioineet Yritysvastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;
- Käyneet läpi esitetyt Yritysvastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarajojen määrittelyä; ja
- Testanneet Yritysvastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia. Tämän vuoksi rajoitetun

varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka olisi saatu suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

Kaikkiin varmennustoimeksiantoihin liittyy luontaisia rajoituksia tarkastellun tiedon valikoivasta testauksesta johtuen. Siten havaitsematta jääneitä väärinkäytöksiä, virheellisyyksiä tai säädöstenvastaisuuksia saattaa esiintyä. Lisäksi ei-taloudelliseen tietoon saattaa liittyä merkittävämpiä luontaisia rajoituksia kuin taloudelliseen tietoon ottaen huomioon sekä sen luonteen että menetelmät, joita käytetään tällaisten tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen.

Johtopäätökset

Johtopäätöksemme on tehty toisaalla tässä raportissa esitettyihin seikkoihin perustuen, ja se on niistä riippuvainen. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet johtopäätöksemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

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

Helsinki, 15. helmikuuta, 2023

KPMG Oy Ab

Tomas Otterström
Partner, Advisory

Esa Kailiala
KHT

¹ GRI 302-1 Organisaation oma energiankulutus, GRI 302-4 Energiankulutuksen vähentäminen, CRE1 Energian ominaiskulutus, GRI 303-3 Veden otto, CRE2 Vedenkulutuksen intensiteetti, GRI 305-1 Suorat päästöt, GRI 305-2 Energiankulutuksen päästöt, GRI 305-3 Muut epäsuorat päästöt, GRI 305-5 Kasviuonekaasupäästöjen vähentyminen, CRE3 Kasviuonekaasujen päästöintensiteetti, GRI 306-3 Jätteiden määrä, CRE5 Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet, GRI 307-1 Ympäristövaatimusten noudattaminen, GRI 308-1 Toimittajien ympäristöarvioinnit.

VASTUULLISUUDEN AVAINKÄSITTEET

YMPÄRISTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja vaikutukset	Energiatehokkuushankkeet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet. Energiankulutuksen väheneminen energiatehokkuustoimenpiteillä on arvioitu laskennallisesti lämmitysenergian vähenemisestä edelliseen vuoteen verrattuna.
Kulutusseurannassa mukana olevat kohteet	SATOn Suomessa yli 50 %:sti omistamat kohteet, SATOn omassa käytössä olevien tilojen kulutus ei ole mukana kulutuksessa
Lämmön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Energian kokonaiskulutus, MWh	Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus
Veden kokonaiskulutus, 1 000 m ³	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m ³ /vuosi	Sähkönkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Veden ominaiskulutus, dm ³ /m ³ /a	Vedenkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m ³ /vuosi	Lämmönkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Energian ominaiskulutus, kWh/m ³ /vuosi	Vuoden sähkön ominaiskulutus ja lämmön normitettu ominaiskulutus
Kasviuonepäästöt, tCO ₂ -e	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön-, sähkön- ja veden kokonaiskulutuksessa. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittämä ja se on päivitetty vuonna 2022. Sekajätteessä ja biojätteessä käytetään WWFn ilmastolaskurin kertoimia, jotka perustuvat HSYn vuoden 2018 kertoiimiin.
Rakennusten kasviuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO ₂ -e/m ²	Kasviuonepäästöt neliötä kohden. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa.
Jätteiden kokonaismäärä, tonnia	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä perustuu Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärään sekä Suomen väestömäärään. Näiden pohjalta on laskettu SATOn asukasmäärän avulla raportoidut asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä.

HENKILÖSTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus, %	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Poissaoloaste, %	Sairauspoissaolotuntien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan
Tapaturma-aste, %	Työmatkatapaturmien ja ammattitautien määrä suhteessa työntekijöiden määrään
Menetettyt päivät, %	Työtapaturmien ja ammattitautien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan
Uusien työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päättynneiden työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättyneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Koulutuspäivät, päiviä	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja kunnossapitopalvelujen sekä muiden ostopalveluiden työllisyysjalanjäljestä ja Rakennusteollisuus ry:n ja VTT:n arviota rakennusinvestointien työllisyysvaikutuksista. Em. lähteistä saadut työllisyyskerroimet on yhdistetty SATOn vuoden 2016 kustannusrakenteeseen.
Tarmo	Tarmo on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 11 henkilöstön edustajaa ja 2 työnantajan edustajaa sekä työsuojeluvaltuutettu
LiiVi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiiVi, jossa on 7 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja
Työsuojelutoimikunta	Työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut toimivat työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunnan jäsenet edustavat Suomessa olevaa SATOn henkilöstöä. Työsuojelutoimikuntaan kuuluvat työsuojeluvaltuutettu, kaksi varavaltuutettua, työsuojelupäällikkö ja henkilöstöjohtaja. SATOn työntekijät ovat äänestäneet työsuojeluvaltuutetun sekä varavaltuutetut. Työsuojelutoimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa ja tekee vuosittaisen toimintasuunnitelman.

ASIAKKUUS

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

sato

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

