

Vastuullisuusraportti
1.1.–31.12.2025

25

Sisällysluettelo

Kojamo lyhyesti.....	2
Strategia.....	2
Arvonluontimalli.....	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Vastuullisuuden avainluvut.....	5
Vastuullisuuden johtaminen	6
Sidosryhmäyhteistyö	6
Vastuullisuusohjelma	7
Olennaisuusanalyysi.....	7
Vastuullisuusraportointi.....	7
Sitoumukset, tunnustukset ja arvioinnit.....	8
Ympäristövastuu	9
Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet.....	11
Taksonomiaraportointi	14
Sosiaalinen vastuu – Asiakkaat	18
Sosiaalinen vastuu – Henkilöstö	21
Hallintotapa	24
Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	27
Vastuullisuuden tunnusluvut	31
GRI-indeksi	49
Riippumattoman varmentajan varmennusraportti	55

Kojamo lyhyesti

Kojamo Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista pitkäjänteisesti keskiössä paras asiakaskokemus, osaava ja energinen henkilöstö sekä kestävä kehitys.

Kojamo haluaa olla asumisen edelläkävijä ja parempaa kaupunkiasumista arvostavan asiakkaan ykkösvalinta. Uudistamme Lumo-brändimme kautta suomalaista vuokra-asumista ja teemme siitä entistä haluttavampaa. Edistämme kaupungistuvan Suomen kilpailukykyä ja hyvinvointia helpottamalla työperäistä liikkuvuutta.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Tavoitteemme on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö.

Paras asiakaskokemus on meille yrityksenä tärkeä strateginen painopiste, siksi kehitämme jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita. Kuluttajabrändimme Lumo tarjoaa hyvää vuokra-asumista ja asumisen palveluita kasvukeskuksissa eri puolilla Suomea.

Strategia

Kojamon tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Yhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Kojamon pitkän aikavälin strategiset painopisteet ovat paras asiakaskokemus, kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatoratkaisuina. Vallitsevan markkinatilanteen takia Kojamo on toistaiseksi pidättäytynyt uusista investointipäätöksistä keskittyen liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevassa asuntokannassa.

Kojamo helpottaa työn perässä tapahtuvaa muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Kojamo toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus Suomen koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo keskittyy erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asiointista sekä sujuvista digitaalisista palveluista. Lumo-brändi ja asumisen palvelut näyttävät suuntaa vuokra-asumisessa.

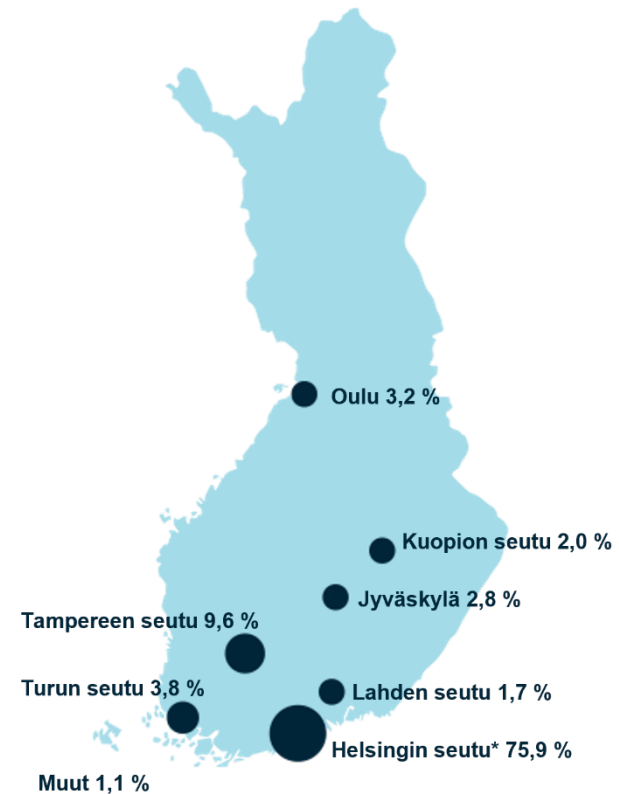
Tehokkaiden ja vastuullisten toimintatapojen toteuttaminen ja yritysvastuun johtaminen ovat kiinteä osa Kojamon liiketoimintaa. Kojamo tekee merkityksellistä työtä hyvän asumisen puolesta. Yhtiö kehittää jatkuvasti toimintaansa varmistaakseen kilpailukykyä. Kojamolla on kykyä ja intoa löytää entistä parempia rakentamisen ratkaisuja, asumisen palveluja, ekologisia

innovaatioita ja keinoja tuottaa hyviä asiakaskokemuksia. Yhtiön dynaaminen yrityskulttuuri luo työlle hyvän perustan.

Kojamon yrityskulttuurissa korostuu asiakaskokemuksen arvostaminen. Asiakaskokemus rakentuu tavasta toimia, ammattitaidosta, asenteesta asiakkaiden palvelemiseen ja halusta ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon. Yrityskulttuurin perustan luovat energiset ja eteenpäin vievät arvot: ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa.

Kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2025

(käyvän arvon mukaan)



* Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Arvonluontimalli

Resurssit

Taloudellinen pääoma ja tuotantopääoma

- Oma ja vieras pääoma
- Kiinteistökannan käypä arvo
- Asunnot, omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet
- Palvelu- ja innovaatioalusta
- Bruttoinvestoinnit

Henkilöstö- ja osaamispääoma

- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö
- Investoinnit työhyvinvointiin, koulutukseen ja osaamiseen

Aineeton pääoma

- Brändit ja tuotekehitys
- Asiakas- ja kuluttajaymmärrys
- Vahva yrityskulttuuri
- Markkinaerottumista tukevat toimintatavat ja palvelukonseptit

Suhdepääoma

- Asiakassuhteet
- Kumppaniyhteistyö
- Sijoittajat ja rahoittajat
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

Luonnonvarat ja raaka-aineet

- Lämmitysenergia, sähkö ja vesi
- Rakennusmateriaalit

Liiketoimintamme



Tuotos

Asiakkaat ja asunnot

- Tyytyväiset asiakkaat
- Uudet asiakkaat
- Asuntokanta kasvukeskuksissa, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä
- Vuokrausaste hyvällä tasolla

Palvelut ja sopimukset

- Liikevaihto
- Vuokrauspalvelut ja verkkokauppa
- Asumisen arkea helpottavat palvelut
- My Lumo -palvelu
- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Vuokrasopimukset
- Sopimukset toimittajien ja alihankkijoiden kanssa

Päästöt, energia ja jätteet

- Hiilidioksidipäästöt
- Energian kulutus
- Jätteet

Yhtiön arvostus ja taloudellinen tuotto

- Markkina-arvo
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta

Vaikutukset

Asema markkinalla

- Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö

Asiakkaille

- Laadukkaat ja turvalliset kodit ja vuokrasuhteet
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Hyvä asiakaskokemus ja helppo arki
- Työperäisen muuttoliikkeen mahdollistaminen

Sijoittajille ja rahoittajille

- Vakaa sijoituskohte
- Osingot ja arvonnousu

Toimittajille ja kumppaneille

- Palvelu- ja jakamistalouden synnyttämä uusi liiketoiminta
- Pitkäaikaiset kumppanuudet ja reilu liiketoiminta
- Maksut palveluntuottajille ja alihankkijoille

Henkilöstölle

- Palkat ja palkkiot
- Hyvä työpaikka
- Ammatillinen kasvu ja kehitys

Yhteiskunnalle

- Työllistäminen
- Veronmaksu ja harmaan talouden torjunta
- Kaupungistumisen tukeminen

Ympäristölle

- Kestävää kehitystä edistävät kiinteistöt
- Asumisen ympäristövaikutuksia vähentävien teknologioiden käyttö
- Kestävän kaupunkirakenteen kehittäminen

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2025 oli Kojamolle määrätietoisen ja johdonmukaisen vastuullisuustyön vuosi. Vastuullisuus on meille keino tukea yhtiön pitkän aikavälin arvonluontia ja vastata asiakkaidemme odotuksiin. Se on kiinteä osa strategiaamme ja kannattavaa liiketoimintaamme.

Keskeinen tavoitteemme on hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Vuonna 2025 saavutimme tässä merkittävää edistystä: asuntokohtainen energiankulutuksen hiilijalanjälki pieneni edellisvuodesta lähes yhdeksän prosenttia, mikä ylittää viiden prosentin vuositavoitteemme. Olemme yli puolivälissä matkalla kohti kiinteistöjemme hiilineutraalia energiankäyttöä, ja Lumo-kotien hiilijalanjälki on pienentynyt viidessä vuodessa yhteensä 60 prosenttia.



Vastuullisuustyömme heijastuu myös asukkaiden kokemukseen. Toteutimme jälleen asukkaillemme vastuullisuuskyselyn, jonka tulokset jatkoivat myönteistä kehitystä.

Vuoden 2025 vastaajista 84 prosenttia pitää Lumo-koteja vastuullisena tai erittäin vastuullisena vuokranantajana, ja arvio on vahvistunut johdonmukaisesti viime vuosina. Tulokset vahvistavat käsitystämme siitä, että vastuullisuustoimemme näkyvät asukkaiden arjessa ja tukevat korkeaa asiakastytyväisyyttä.

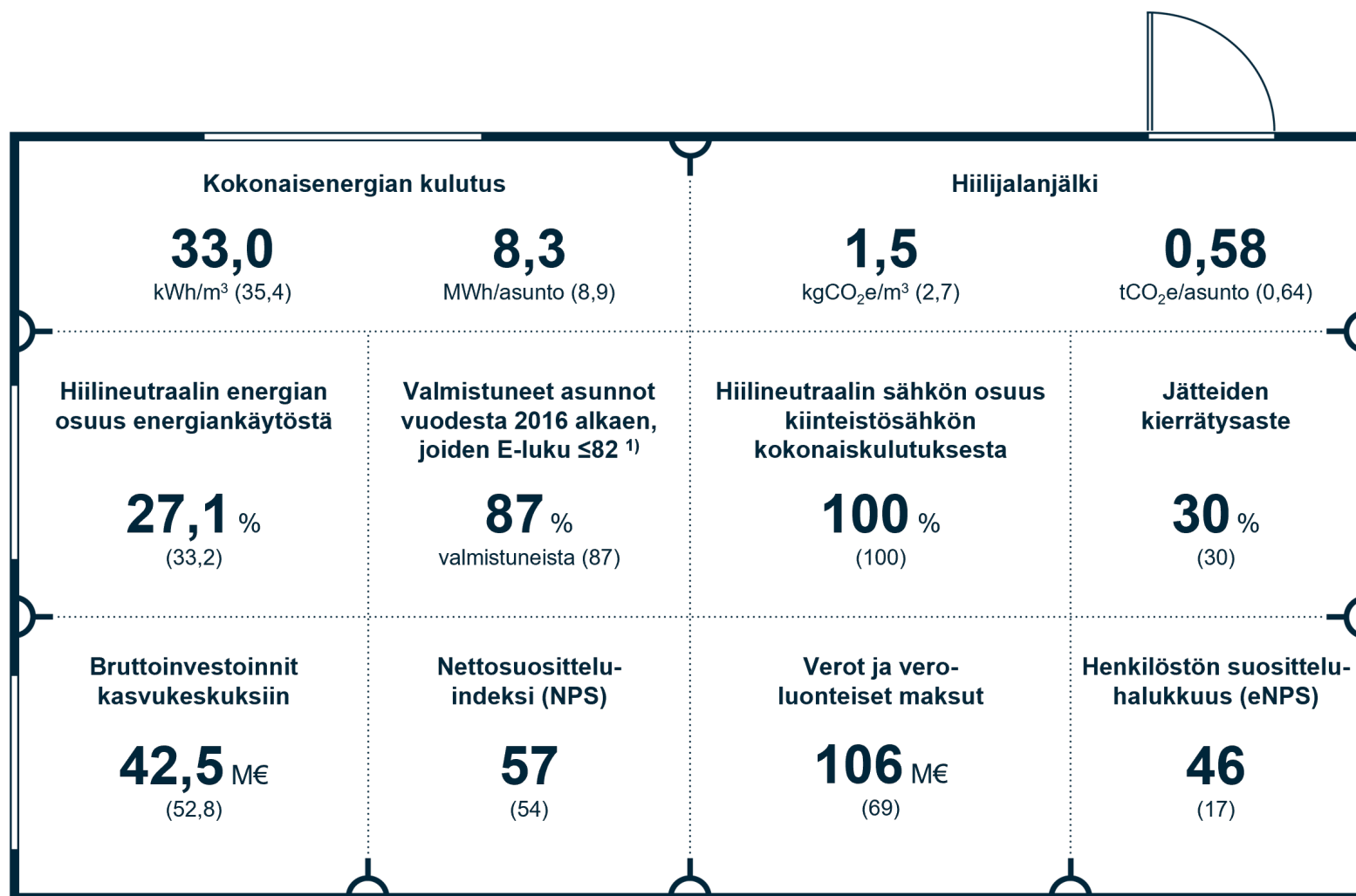
Vuonna 2025 jatkoimme vihreän rahoituksen hyödyntämistä osana rahoitusrakennettamme, mikä tukee ympäristötavoitteitamme ja kytkee vastuullisuuden entistä tiiviimmin yhtiön investointeihin ja rahoitukseen. Lisäksi vastuullisuusraporttimme vuodelta 2024 saavutti korkeimman EPRA Gold -tason, mikä kuvastaa raportointimme laatua ja läpinäkyvyyttä.

Katseemme on vahvasti tulevaisuudessa. Valmistelimme vuoden aikana vastuullisuusohjelmamme päivitystä samanaikaisesti yhtiön strategian uudistamisen kanssa. Olemme tehneet uuden vastuullisuusohjelmamme osalta selkeitä valintoja. Keskitymme jatkossa liiketoiminnan ja sidosryhmien kannalta merkittävimpiin teemoihin, jotta vastuullisuus toteutuu päivitetystä strategiassamme. Ohjelma julkaistaan vuoden 2026 alkupuoliskolla, ja vastuullisuustyö jatkuu keskeisenä osana yhtiömme pitkäjänteistä kehittämistä.

Reima Rytsölä

toimitusjohtaja

Vastuullisuuden avainluvut



1) Käsittää omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet.

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuustyötämme ohjaavat strategiamme, arvomme, toimintaperiaattemme sekä vastuullisuusohjelmamme.

Yhtiön hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja valvoo konsernin johtoryhmän avustuksella, että vastuullisuus toteutuu osana liiketoimintaa.

Johtoryhmätasolla vastuullisuusasiat kuuluvat henkilöstö-, brändi- ja vastuullisuusjohtajan vastuulle. Konsernin johtoryhmä toimii vastuullisuuden ohjausryhmänä.

Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista ja niiden kehityksestä, vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä asiantuntijana. Hän raportoi suoraan henkilöstö-, brändi- ja vastuullisuusjohtajalle.

Johtoryhmän jäsenet huolehtivat omien vastuualueidensa toimista vastuullisuusohjelman toimeenpanossa. Vastuullisuustavoitteet sisältyvät olennaisena osana liiketoimintojen toimintasuunnitelmiin ja tavoitteisiin.

Johtoryhmä seuraa vastuullisuusohjelman tavoitteiden etenemistä kvartaaleittain laadittavan vastuullisuusraportin avulla. Vastuullisuusohjelmaan liittyviä avainlukuja raportoidaan myös osavuosi- ja puolivuotiskatsauksissa. Laadimme vuosittain vastuullisuusraportin.

Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmäyhteistyötämme ohjaavat strategiamme, arvomme, liiketoimintaperiaattemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Pyrimme avoimeen ja jatkuvaan dialogiin sidosryhmiemme kanssa. Kartoitamme säännöllisesti sidosryhmiemme näkemyksiä ja odotuksia. Lähestymistapamme sidosryhmäyhteistyöhön vaihtelee sidosryhmittäin.

Sidosryhmiemme käytössä on whistleblowing-ilmoitusmenettely, jolla pyrimme pienentämään yhtiöömme mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Whistleblowing-ilmoitusmenettely on ennakkoarvointijärjestelmä, johon toivomme sidosryhmiemme raportoivan lainsäädännön tai muiden vaatimusten, arvojemme tai liiketoimintaperiaatteidemme vastaisesta toiminnasta.

Olemme useiden toimialaan ja vastuulliseen liiketoimintaan liittyvien järjestöjen jäsen ja osallistumme aktiivisesti niiden toimintaan:

- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Rakli ry
- Arvopaperimarkkinayhdistys ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Palvelualojen työnantajat Palta ry

- Veronmaksajain Keskusliitto ry
- Finnish Business & Society ry (FIBS)
- Green Building Council Finland ry (FIGBC)

Keskeiset sidosryhmät	Vuorovaikutuksen tarkoitus	Vuorovaikutuksen toteuttaminen ja vastuu
Lumo-asukkaat	Ymmärtää asukkaiden vastuullisuuteen liittyvät odotukset ja tarpeet sekä edistää vastuullista asumista tarjoamalla ajan-kohtaista ja selkeää tietoa.	• Vuosittainen vastuullisuuskysely • Vastuullisuusviestintä • Vastuu: Liiketoimintajohtaja, Asuminen
Henkilökunta	Hyödyntää henkilöstön osaamista vastuullisuusasioissa ja varmistaa, että teemat vakiintuvat osaksi liiketoimintaa.	• Perekäytös ja koulutukset • Palautekyselyt • Vuosittainen henkilöstötutkimus • Keskustelufoorumit ja ilmoituskanavat • Työterveys- ja työsuojeluyhteistyö • Vastuu: Johtaja, Ihmiset, brändi ja vastuullisuus
Sijoittajat ja rahoittajat	Varmistaa sijoittajien ja rahoittajien vastuullisuustavoitteiden ja ohjeistusten ymmärtäminen sekä niiden vaikutus Kojamon toimintaan.	• Taloudellisen tiedottamisen mukaiset tapahtumat • Osallistuminen sijoittajatapahtumiin • Sijoittajauutiskirje • Jatkuva vuoropuhelu sijoittajien ja rahoittajien kanssa • Vastuu: Talousjohtaja
Yhteistyökumppanit	Varmistaa, että yhteistyökumppanit ymmärtävät Kojamon vastuullisuustavoitteet ja oman roolinsa niiden edistämisessä. Lisäksi tavoitteena on saada yhteistyökumppaneilta havaintoja ja näkemyksiä, joita Kojamo voi hyödyntää toiminnan kehittämisessä.	• Jatkuva vuoropuhelu • Säännölliset yhteistyötapaamiset • Vastuu: Johtoryhmä
Viranomaiset ja järjestöt	Ymmärtää vastuullisuuteen liittyvien asioiden vaikutukset ja edistää Kojamolle olennaisten teemojen huomioimista. Viranomaisyhteistyö on pääosin viranomaisten aloitteesta.	• Järjestöjen tilaisuudet • Viranomaisyhteistyö: lausunnot • Vastuu: Johtoryhmä

Vastuullisuusohjelma

Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat yksi Kojamon strategisista painopistealueista. Vastuullisuusohjelmamme perustuu olennaisuusmäärittelyyn ja ulottuu läpi liiketoimintojen. Ohjelman avulla ohjaamme ja kehitämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti olennaisena osana liiketoimintaamme. Vastuullisuusohjelmamme määrittää painopisteet, lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat

- kestävien kaupunkien rakentaja,
- paras asiakaskokemus,
- osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä
- vastuullinen yrityskansalainen.

Olennaisuusanalyysi

Nykyinen vastuullisuusohjelmamme perustuu vuonna 2020 toteutettuun vastuullisuuden olennaisuusanalyysiin. Olennaisuusanalyysissä määritimme liiketoiminnallemme ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusteemat. Olennaisimpien vastuullisuusnäkökohtien perusteella muodostimme vastuullisuusohjelmamme neljä painopistealuetta sekä kunkin painopistealueen alle kuuluvat vastuullisuusteemat.

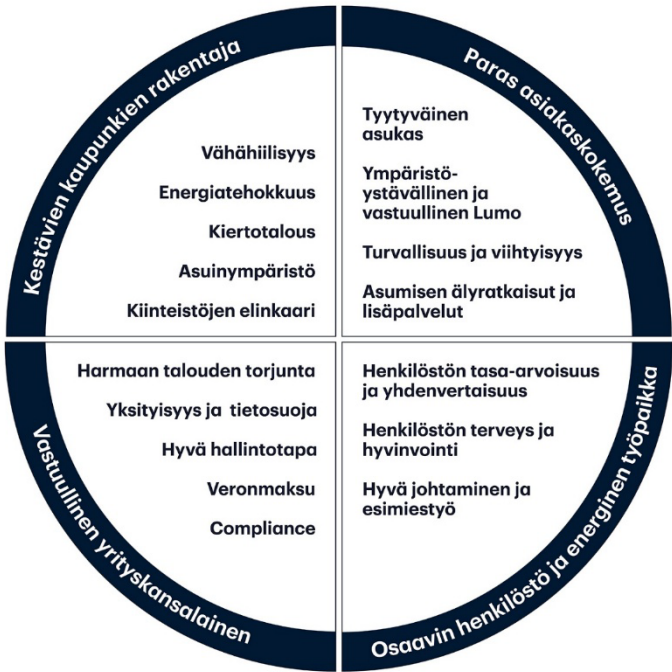
Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä näiden alle kuuluvat vastuullisuusteemat muodostavat GRI Standards -raportointiviitekehyksen mukaiset olennaiset vastuullisuusteemamme.

Vastuullisuusraportointi

Viestimme vastuullisuudestamme läpinäkyvästi ja monikanavaisesti tuottaen korkealaatuista, vertailukelpoista ja luotettavaa tietoa sidosryhmillemme. Kattava ja laadukas raportointi on meille keskeinen tapa osoittaa vastuullisuustyömme konkreettisia tuloksia ja edistää avoimuutta.

Raportoimme vastuullisuustietoja viitaten GRI-viitekehykseen sekä eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA:n sBPR -ohjeistuksen mukaisesti. Nämä standardit auttavat varmistamaan, että tietomme ovat vertailukelpoisia muiden toimialan toimijoiden kanssa ja että raportoimme niistä teemoista, jotka ovat olennaisia sekä liiketoiminnallemme että sidosryhmillemme.

Luomme parempaa kaupunkiasumista



Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen	Kestävä ja vastuullinen toiminta	Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi
---	----------------------------------	---

Sitoumukset, tunnustukset ja arvioinnit

Vastuullisuussitoumukset



Olemme sitoutuneet vastuullisuusohjelmallamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteista niihin kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallamme eniten vaikuttaa.



Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Olemme sitoutuneet koko kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



Olemme sitoutuneet kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen (VAETS) jo kolmatta kautta peräkkäin. Sopimuskauden 2017–2025 tavoitteena oli saavuttaa 7,5 prosentin energiansäästö vuoden 2015 tasoon verrattuna.

Vastuullisuustunnustukset



EPRA myönsi meille vuonna 2025 kultatason tunnustukset vuoden 2024 tilinpäätöksestä ja vastuullisuusraportista.



Saimme vuonna 2025 GRESB Public Disclosure -arvioinnissa korkeimman mahdollisen A-tason luokituksen.



Kerromme vastuullisuuteen liittyvistä aiheista läpinäkyvästi ja Nasdaq nimesi meidät vuonna 2025 Nasdaq ESG Transparency Partner -kumppaniksi.



Olimme Duunitorin kesätyötutkimuksen mukaan yksi Suomen parhaimmista kesätyöpaikoista vuonna 2025.



Vuonna 2025 kaikki omat toimistomme olivat WWF Green Office -sertifioituja osana toimintamme ympäristötyön kehittämistä.

Meidät valittiin vuonna 2025 ensimmäistä kertaa Financial Timesin ja Statistan julkaisemalle Europe's Climate Leaders -listalle, joka nostaa esiin eurooppalaisia yrityksiä, jotka ovat vähentäneet ilmastopäästöjään merkittävästi.

Vastuullisuusarvioinnit



Vuonna 2025 Kojamo sai ISS ESG Rating -luokituksen Prime C. Luokitus perustuu vastuullisuusvaikutusten sekä riskien arviointiin.



Vuonna 2024 Kojamo sai luokituksen A (asteikolla AAA-CCC) MSCI ESG Ratings -arvioinnissa*.



Kesäkuussa 2025 Kojamo sai Sustainalytics ESG-riskiluokituksessa arvosanan 14,0 (matala riski).

* Kojamon MSCI ESG Research LLC:n tai sen konserniyhtiöiden ("MSCI") tuottaman datan käyttö sekä MSCI:n logojen, tavaramerkkien, palvelumerkkien tai indeksinimien käyttö tässä yhteydessä ei tarkoita, että MSCI sponsoroi, suosittelee, tukee tai edistää Kojamon toimintaa. MSCI:n palvelut ja data ovat MSCI:n tai sen tiedontuottajien omaisuutta, ja ne tarjotaan sellaisinaan ("as is") ilman minkäänlaista takuuta. MSCI:n nimet ja logot ovat MSCI:n tavaramerkkejä tai palvelumerkkeitä.

Ympäristövastuu

Tässä osiossa käsitellään vastuullisuusohjelmamme **Kestävien kaupunkien rakentaja** -painopisteen tavoitteita, mittareita ja toimenpiteitä.

Energia ja ilmasto

Tausta

Rakennusten energiankulutus muodostaa merkittävän osan Suomen kokonaispäästöistä, ja kiinteistöjen lämmitys sekä energiatehokkuus vaikuttavat suoraan niiden ilmastovaikutuksiin. Kojamon kiinteistöportfolion hiilijalanjälki ja energiankäyttö ovat keskeisiä tekijöitä vastuullisuustyössämme. Energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen ovat keskiössä niin kiinteistökannan ylläpidossa kuin uudis- ja korjausrakentamisessa.

Haluamme luoda viihtyisiä ja turvallisia kaupunkiympäristöjä kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Siksi pyrimme jatkuvasti parantamaan energiatehokkuutta, vähentämään ilmastovaikutuksia ja edistämään kiertotalouden periaatteita kiinteistöjemme ylläpidossa ja kehittämisessä.

Periaatteet

Kiinteistöjen elinkaaren aikana syntyy merkittäviä ympäristövaikutuksia, joista energiankulutus ja siihen liittyvät hiilidioksidipäästöt ovat keskeisiä tekijöitä. Tavoitteenamme on pienentää kiinteistöjemme hiilijalanjälkeä ja saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. Olemme määritelleet tiekartan, joka sisältää konkreettiset toimenpiteet tavoitteen saavuttamiseksi. Tarkastelemme tiekarttaa ja sen linjauksia järjestelmällisesti osana vuosittaista suunnittelua ja budjetointia.

Nykyiseen asuntokantaamme liittyvät ensisijaiset päästövähennyskeinot ovat ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaohtaminen. Näiden lisäksi toteutamme erillisinvestointeja muun muassa maalämpöjärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen (VAETS) jo kolmatta kautta peräkkäin. Vuoden 2025 loppuun päättyneen sopimuskauden (2017–2025) tavoitteena on tehostaa energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasoon verrattuna, ja vuoden 2025 aikana sitouduimme uudelle VAETS-kaudelle (2026–2035).

Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle, mikä tukee kestävästä kaupunkirakennetta ja vähentää liikumisen päästöjä.

Mittarit ja tavoitteet

Kojamon tavoitteena on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. Seuraamme kiinteistöportfoliomme energiankulutuksen hiilidioksidipäästöjä suhteutettuna asuntorien lukumäärään (tCO₂e/asunto). Tavoitteemme on vähentää päästöjä vähintään viisi prosenttia vuosittain.

Vuonna 2025 ylitimme tavoitteemme. Merkittävin yksittäinen oma toimenpiteemme oli kahden uuden kysyntäjoustosopimuksen solmiminen Jyväskylän ja Kuopion kohteille, mikä mahdollisti lämmityksen älykkään optimoinnin ja kulutushuippujen leikkaamisen. Asuntokohtainen energiankulutuksen hiilijalanjälki on pienentynyt vuodesta 2020 vuoden 2025 loppuun mennessä 60 prosenttia.

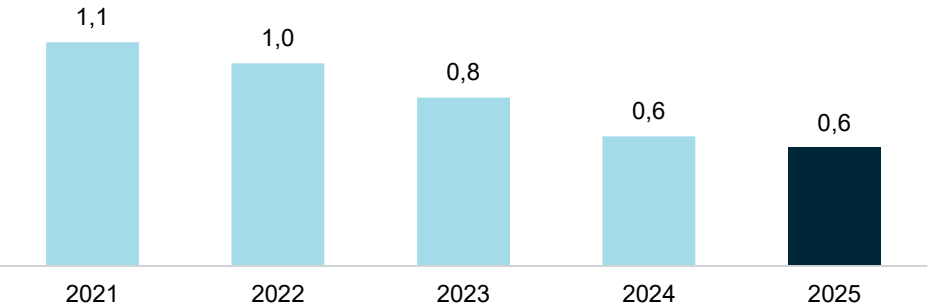
Asuntokohtainen energiakulutuksen hiilijalanjälki

	2025	2024
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö		
Scope 2, markkinaperusteinen (tCO ₂ e/asunto) *	0,6	0,6
Asuntokohtaisen CO ₂ -päästön muutos suhteessa edelliseen vuoteen, Scope 2, markkinaperusteinen (tCO ₂ e), (%) *	-8,8	-22,9

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Asuntokohtainen energiakulutuksen hiilijalanjälki *

(Scope 2, markkinaperusteinen tCO₂e)



* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Olemme sitoutuneet VAETS-energiatehokkuussopimukseen, jonka mukainen tavoite on tehostaa energiankäyttöä 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasoon verrattuna vuoden 2025 loppuun mennessä. Olemme saavuttaneet VAETS-kauden 2017–2025 tavoitteen etuajassa jo vuonna 2024. Tämä on ollut mahdollista pitkäjänteisellä työllä, joka on sisältänyt energiatehokkuutta parantavia korjaushankkeita, järjestelmällistä energiaohtamista sekä kulutuksen optimointia. Lisäksi olemme toteuttaneet investointeja uusiutuvaan energiaan, kuten maalämpöön.

Toimenpiteet

Energiankulutuksen vähentäminen ja päästö

Tavoitteenamme on vähentää kiinteistöjemme energiankulutusta ja päästöjä järjestelmällisesti. Energiankulutuksemme kattaa kiinteistöjemme lämmityksen sekä kiinteistösähkön. Lähes koko kiinteistökantamme lämpenee kaukolämmöllä, jota hankimme paikallisilta kaukolämpöyhtiöiltä. Meillä ei ole öljy- tai maakaasulämmitteisiä kohteita. Vuonna 2025 täysin uusiutuvilla ja hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua kaukolämpöä käytettiin 120 (144) kiinteistösämme. Kaukolämpötoimittajien hiilineutraaliustavoitteet tukevat Kojamon omaa ilmastotavoitetta.

Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, tuotetaan päästöttömillä energialähteillä. Markkinakäytännön mukaisesti Lumo-talojen asukkaat tekevät itse sähkösopimuksen haluamansa sähköntarjoajan kanssa, ja näin ollen asukkaiden sähkönkulutus ei sisälly raportointiin.

Seuranta ja optimointi

Seuraamme energia- ja vesitehokkuutta kattavasti. Merkittävä osa kiinteistöistämme on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmiin, jotka mahdollistavat kulutuksen seurannan, optimoinnin sekä nopean reagoinnin poikkeamiin. Vuonna 2025 etävalvontajärjestelmien kattavuus oli sähkössä 100 (100) prosenttia, kaukolämmössä 97 (93) prosenttia ja vedenkulutuksessa 86 (77) prosenttia.

Hiilineutraaliustyömme etenee hiilitiekartan mukaisesti. Tiekartta sisältää monipuolisia toimenpiteitä, kuten lämpöpumppuratkaisuja sekä ilmanvaihdon ja vesitehokkuuden optimointia.

Lumo Heat ja energiatehokkuuden parantaminen

Keskeinen osa energiatehokkuuden parantamista liittyy olemassa olevaan asuntokantaan. Energiatehokkuuden parantaminen on osa päivittäistä ylläpitoa. Vuoden aikana toteutimme useita energiankulutusta vähentäviä toimenpiteitä kiinteistökannassamme. Uusimme ilmanvaihdon puhaltimia, rakennusautomaatiojärjestelmiä ja valaistusta. Asuntoihin lisättiin olosuhdeantureita, jotka kytkettiin lämmitystä optimoivaan säätöön. Lisäksi lämmitysverkostoissa tehtiin säätö- ja tasapainotustoimenpiteitä, jotka parantavat energiatehokkuutta ja asumismukavuutta. Vesikalustehuoltoja ja vedenkäyttöä optimoivien kalusteosien asennuksia tehtiin lähes 5 000 asuntoon.

Kojamo on kehittänyt oman lämmityksen optimointiratkaisun, Lumo Heat -konseptin, joka pitää huonelämpötilat vakaina, parantaa kiinteistön energiatehokkuutta, pienentää lämmityksen huipputehotarvetta tukien hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista ja lisää asumisviihtyisyyttä. Vuonna 2025 laajensimme Lumo Heat -järjestelmää yli 200 kohteeseen.

Peruskorjaukset ja ajanmukaistaminen

Toteutamme jatkuvaa ajanmukaistamista ja peruskorjauksia. Kojamon tavoitteena on vähintään 30 prosentin energiatehokkuuden parannus E-luvulla mitattuna kaikissa koko rakennusta koskeissa peruskorjaushankkeissa. Vuonna 2025 jatkoimme pitkäjänteistä peruskorjausohjelmaa: investoimme kiinteistökannan korjaus- ja ajanmukaistamishankkeisiin yhteensä 53,0 miljoonaa euroa. Vuoden 2025 lopussa oli käynnissä kaksi peruskorjausta, yksi Helsingissä ja toinen Turussa.

Peruskorjausten sisältö vaihtelee kohteittain, mutta niihin sisältyy yleensä asuntojen ja yhteisten tilojen pintojen uudistus sekä energiatehokkuuden parantaminen. Tämä toteutetaan muun muassa kodinkoneiden ja vesikalusteiden uusimisella sekä LED-valaistuksella. Tarpeen mukaan uusitaan myös julkisivu- ja parvekerakenteita, vesikattoja ja hissejä. Lämmöneristyksen parantaminen tehdään voimassa olevan rakentamislainsäädännön ohjaamana.

Maalämpöprojektit ja kaukolämmön kysyntäjousto

Lämmitysjärjestelmien uudistaminen on yksi keskeisistä päästövähennyskeinoista. Vuonna 2025 toteutimme projektin, jossa siirryttiin kaukolämmöstä maalämpöön ja otettiin käyttöön poistoilman lämmöntalteenotto. Ratkaisu parantaa energiatehokkuutta, pienentää hiilijalanjälkeä ja vähentää lämmityskustannuksia. Seuraava maalämpöhanke toteutetaan vuonna 2026, minkä jälkeen Kojamolla on 15 maalämmöllä lämpiävää Lumo-taloa pääkaupunkiseudulla ja Turussa.

Kaukolämmön kysyntäjousto on olennainen osa energijärjestelmän tehostamista ja päästöjen vähentämistä. Teemme yhteistyötä energiayhtiöiden kanssa kysyntäjoustossa ja älykkäässä lämmityksen optimoinnissa. Vuonna 2025 solmimme kaksi uutta sopimusta Jyväskylässä ja Kuopiossa, kattuen yli 30 Lumo-taloa. Nämä kysyntäjoustot otetaan käyttöön vuoden 2026 alusta lähtien. Kysyntäjoustoratkaisun avulla talojen lämmönkulutusta ja lämmitystehontarvetta sopeutetaan energialaitoksien tuotantoprosessiin varmistaen samalla asumismukavuuden. Palvelukokonaisuuteen kuuluu myös Lumo-kotien olosuhteiden etävalvonta ja optimointi huoneistojen lämpötilatiedon ja sääennusteen perusteella. Älykkään ohjauksen avulla sisälämpötila pysyy tasaisempana, mikä lisää asumismukavuutta ja vähentää energiankulutusta.

Uudishankkeet ja investoinnit

Uudishankkeissa panostamme energiatehokkuuteen jo suunnitteluvaiheessa. Suunnittelunohjauksessamme pyrimme E-lukuun 80 tai alle. Sijoitumme hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle, mikä tukee kestävästä kaupunkirakennetta ja vähentää liikkumisen päästöjä.

Haluamme tarjota tarkoituksenmukaisia ja energiatehokkaita koteja asumisviihtyvyydestä ja laadukkaista olosuhteista tinkimättä. Kehityshankkeissa kiinnitämme huomiota vastuullisuuden jo kohteiden suunnitteluvaiheessa ja investointipäätöstä tehdessä. Osana investointipäätöksiä tarkastelemme kohteen energiatehokkuutta ja käyttöön tulevia energiamuotoja, tulvariskin todennäköisyyttä sekä alueen mahdollisia biodiversiteettinäkökulmia.

Urakkakilpailutuksissa arvioimme myös kumppaniehdokkaiden vastuullisuutta ja kykyä sitoutua Kojamon vastuullisuustavoitteiden edistämiseen. Kiinnitämme huomiota vastuullisuuteen myös kiinteistöjen ostojen due diligence -prosessissa.

Scope 3 -päästöjen kartoitus

Vuonna 2025 toteutimme Scope 3 -inventaariotyön Greenhouse Gas Protocol -standardin mukaisesti tavoitteena muodostaa kokonaiskuva arvoketjumme epäsuorista kasvihuonekaasupäästöistä ja tunnistaa toimintamme kannalta olennaisimmat päästölähteet. Inventaario osoitti, että merkittävä osa kokonaispäästöistämme syntyy suorien toimintojen ulkopuolella arvoketjussa.

Laskennan perusteella suurimmat epäsuorat päästöt liittyvät kiinteistöjen huoltokorjauksiin ja ylläpitopalveluihin sekä peruskorjausten materiaalihankintoihin, erityisesti rakennustuotteiden valmistuksen A1–A3-vaiheeseen. Lisäksi merkittäviä päästölähteitä ovat energian tuotannon epäsuorat päästöt, kiinteistöjen käytönaikaiset jätteet sekä vuokrattujen asuntojen sähkönkulutus.

Investointitason vaihtelut vaikuttavat olennaisesti Scope 3 -päästöjen rakenteeseen. Investointimme olivat alhaisella eikä meillä valmistunut uudishankkeita vuonna 2025. Uudishankkeet lisäisivät tyypillisesti rakentamiseen liittyvien materiaalien osuutta Scope 3 -päästöissä ja muuttaisivat päästöjakaamaa.

Scope 3 -päästöt muodostavat suurimman osan kokonaispäästöistämme, mutta ne ovat myös haastavimpia mitata ja hallita. Kehitämme päästölaskentaa ja tarkennamme analyysiä, jotta voimme tunnistaa ne päästölähteet, joihin meillä on tosiasiallinen vaikutusmahdollisuus. Tämä työ luo pohjan tuleville toimenpiteille, mahdollisille arvoketjun päästövähennystavoitteille sekä kattavammalle raportoinnille.

Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet

Ilmastomuutos ja siihen liittyvät sään ääri-ilmiöt sekä muut fyysiset uhat saattavat vaikuttaa kiinteistöihimme. Myös vihreä siirtymä asettaa liiketoiminnallemme vaatimuksia. Raportoimme näihin liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten mukaisesti.

Ilmastoriskien hallinnointi

Vastuu riskienhallinnan ja siten myös ilmastoriskien hallinnan järjestämisestä ja riskienhallintapolitiikasta kuuluu Kojamon hallitukselle. Hallitus myös varmistaa riskienhallinnan toimivuuden. Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja siihen tehtävät muutokset. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien riittävyyttä ja toimivuutta.

Liiketoimintayksiköiden ja muiden osastojen edustajista muodostettu riskienhallinnan ohjausryhmä ohjaa, seuraa ja kehittää riskienhallintaprosessia ja esittelee riskienhallinnan parhaat käytännöt ja varmistaa, että riskienhallintaprosessi toimii vaatimusten mukaisesti.

Kojamon riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan niiden todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. Ilmastomuutokseen liittyvät riskit sisältyvät riskikartoitukseen. Merkittävimmistä liiketoimintaympäristön ja liiketoimintariskien muutoksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä.

Kojamon johtoryhmä analysoi toimintaympäristön muutoksia ja valmistelee niihin reagoimista sekä valmistelee asioita hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Vastuullisuuden ohjausryhmänä toimiva johtoryhmä käsittelee vastuullisuus- ja ilmastotyölle asetettavia tavoitteita ja niiden edistymistä.

Strategia

Vastuullisuusohjelmamme painopistealue Kestävien kaupunkien rakentaja ohjaa ilmastotyötämme. Kestävien kaupunkien rakentaja -painopistealueen tärkeimmät teemat liittyvät vähähiilisyyteen ja energiatehokkuuteen. Näiden teemojen alla vuosittain laadittavat toimintasuunnitelmat ovat keskeinen osa sitä työtä, jolla ehkäisemme ilmastoriskien vaikutuksia.

Olemme laatineet vuonna 2023 kohdekohtaiset ilmastoriskikartoitukset 200 kiinteistöllemme. Kartoituksissa huomioitiin sekä TCFD-viitekehyksen että EU-taksonomian mukaiset fyysiset ilmastoriskit. Riskejä tarkasteltiin sekä keskipitkällä että pitkällä aikavälillä ja skenaariolina käytettiin IPCC:n RCP2.6- ja RCP8.5-skenaarioita.

Vuoden 2024 aikana olemme päivittäneet kohdekohtaisia ilmastoriskikartoituksia huomioimalla uusimmat hulevesitulvaennusteet. Hulevesitulvat huomioitiin riskitarkastelussa perustuen maaliskuussa 2024 julkaistuun Suomen ympäristökeskuksen yleispiirteiseen hulevesitulvakarttaan. Päivityksen jälkeenkin nykyhetken riskit hulevesien osalta pysyivät alhaisella tasolla. Ilmastoriskikartoitusten perusteella vain muutamassa yksittäisessä kiinteistössä todettiin olevan nykyhetkellä keskitason riski ilmastomuutokseen liittyen. Nämä riskit liittyivät helleaaltoihin ja tulviin. Keskipitkällä aikavälillä noin kolmasosassa tarkastelluista kiinteistöistä todettiin olevan keskitason riski. Nämä liittyivät pääosin hulevesiin ja helleaaltoihin. Yhdessäkään kohteessa ei ollut korkeita riskejä edes pitkällä aikavälillä.

Olemme määrittäneet hillitsemiskeinoja tunnistamiimme riskeihin liiketoimintamme ilmasto-resilienssin parantamiseksi. Ehkäisemme riskejä toteuttamalla vastuullisuusohjelmaamme ja ottamalla fyysiset riskit huomioon kohteiden suunnittelussa. Tulvariskialueiden kartoitus on osa due diligence -prosessiamme ja uudisrakennushankkeiden investointipäätösesitystä sekä osa rakennuslupaprosessia, kun kohde sijaitsee tulvariskialueella. Suurin osa kiinteistöistämme sijaitsee tulvariskialueiden ulkopuolella. Huomioimme sään ääri-ilmiöt kiinteistöjen ylläpito-ohjauksessa ja käytämme energiaoptimointiohjelmia asuntojen sisälämpötilojen säätämisessä todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisesti ja tätä kautta lisäämme myös asukastytytyväisyyttä.

Skenaarioanalyysi

Olemme laatineet vuonna 2023 ilmastonmuutoksen skenaarioanalyysin, jossa on tunnistettu keskeiset ilmastonmuutokseen liittyvät siirtymä- ja fyysiset riskit toiminnallemme ja kiinteistökannallemme. Perusskenaarion lisäksi tarkastelimme ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä kahdessa IPCC:n skenaariossa: Pariisin ilmastopimuksen mukaisessa skenaariossa, jossa päästöt vähenevät selvästi (RCP2.6), sekä skenaariossa, jossa päästöt saavuttavat huipun vuoden 2060 vaiheilla ja lähtevät pienentymään sen jälkeen (RCP6.0). RCP2.6-skenaariossa keskilämpötilan ennustetaan nousevan Suomessa 2,2–4 °C ja RCP6.0-skenaariossa 4,5–5,2 °C vuosisadan loppuun mennessä. Skenaarioanalyysissä aikajänteenä oli lyhyt aika-väli (20–30 vuotta).

Siirtymäriskit

Skenaarioanalyysissä tunnistettiin siirtymäriskeiksi energian ja raaka-aineiden kustannusten nousu sekä rakennusten vähäpäästöisiä teknologiaratkaisuja koskevien vaatimusten nopea kiristyminen. Näillä tekijöillä voi toteutuessaan olla vaikutuksia yhtiön kustannusrakenteeseen sekä investointitarpeisiin. Lisäksi epäonnistuneet tai ennenaikaiset investoinnit uusiin vähäpäästöisiin teknologioihin voivat johtaa lisäkustannuksiin ja vaikuttaa kiinteistöjen tuottoon ja arvoon.

Regulaatioon liittyviksi siirtymäriskeiksi tunnistettiin päästökaupan mahdollinen laajentuminen kiinteistö- ja rakennussektorille sekä ilmasto- ja vastuullisuusraportointia koskevien vaatimusten lisääntyminen. Näillä voi olla kustannusvaikutusten lisäksi vaikutuksia työntekijöiden kohdentamiseen ja tarvittavaan osaamiseen yhtiössä.

Fyysiset riskit

Ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset riskit liittyvät erityisesti lämpötilojen nousuun, helleaaltojen yleistymiseen, sään vaihteluiden lisääntymiseen sekä ääri-ilmiöiden, kuten myrskyjen, kasvavaan esiintyvyyteen. Näiden riskien toteutuminen voi aiheuttaa taloudellisia vaikutuksia muun muassa kohonneina kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskustannuksina, energiankulutuksen kasvuna sekä rakentamisen ja peruskorjausten kustannusten nousuna. Lisäksi sään ennustettavuuden heikkeneminen voi vaikeuttaa kiinteistöjen elinkaaren ja ylläpidon suunnittelua.

Mahdollisuudet

Ilmastonmuutoksen mahdollisuudet liittyvät energiankulutuksen vähenemiseen energiatehokkaammissa rakennuksissa, lämmitystarpeen vähenemiseen kohonneen keskilämpötilan takia sekä kiinteistöjen energiatehokkuuden paranemiseen entistä suorituskykyisemmän teknologian myötä.

Seuraamme EU- ja kansallisen lainsäädännön kehitystä aktiivisesti, jotta voimme varmistaa oikea-aikaisen reagoinnin uusiin vaatimuksiin ja huomioida kiristyvät vaatimukset uudisrakentamisen suunnittelussa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Vastuullisuusohjelmamme ja siihen liittyvät toimintasuunnitelmat tukevat siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan, ja olemme laatineet hiilineutraalin energiankäytön tiekartan, jolla toteutamme tavoitettamme kiinteistökantamme hiilineutraalista energiankäytöstä vuoteen 2030 mennessä.

Huolehdimme olemassa olevan kiinteistökantamme energiatehokkuudesta, ja energiatehokkuuden parantaminen onkin keskeinen osa jatkuvaa korjaus- ja ajanmukaistamistoimintaamme. Tavoitteenamme on parantaa asuntojen energiatehokkuutta 30 prosenttia peruskorjauksien yhteydessä.

Riskienhallinta

Kojamon riskienhallintaprosessi kattaa sekä operatiiviset että strategiset riskit, ja myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit käsitellään osana riskienhallintaprosessia. Riskienhallintaprosessi toteutetaan vuosittain osana strategia- ja vuosisuunnitteluprosessia.

Keskitetyllä riskienhallintaprosessilla varmistetaan, että riskienhallinta kattaa liiketoiminnan kaikki riskit, myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Riskienhallintaprosessin tavoitteena on, että tieto keskeisistä vastuullisuusriskeistä ja hillitsemistoimenpiteiden edistymisestä siirtyy eri toimintojen välillä tehokkaasti ja mahdollistaa näin täsmällisen riskianalyysin laatimisen.

Riskit arvioidaan ja priorisoidaan todennäköisyyden, vaikuttavuuden, ajallisen ilmaantumisen ja vakavuuden perusteella. Myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit arvioidaan ja priorisoidaan samoin perustein. Ilmastoriskien tunnistaminen tehdään yhdessä eri osastojen ja toimintojen kanssa. Riskien tunnistamisen yhteydessä arvioidaan myös tarvittavia hillitsemistoimenpiteitä. Tunnistetut riskit otetaan huomioon vastuullisuuden vuosittaista toimintasuunnitelmaa laadittaessa. Riskienhallintaprosessi toimii myös syötteenä strategiaprosessille.

Mittarit ja tavoitteet

Tavoittelemme kiinteistökantamme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2030 mennessä. Edistymisestämme kertovat mittarit ja toteuma on esitetty Ympäristövastuu – Energia ja ilmasto -osion Mittarit ja tavoitteet -alaluvussa ja energiankäyttöön liittyvät toteumat Vastuullisuuden tunnusluvut -osiossa.

Vesi

Tausta

Vedenkulutus on olennainen osa vuokra-asumisen arkea ja kestävää asumista. Kojamon kiinteistöjen vedenkulutus muodostuu pääosin asukkaiden päivittäisestä käytöstä. Olemme sitoutuneet vähentämään asumiseen liittyvää vedenkulutusta osana vastuullisuusohjelmaamme. Lämpimän veden kulutuksella on myös suora yhteys kiinteistöjen kokonaisenergiankulutukseen, mikä kytkee vedenkäytön hallinnan osaksi energiankulutuksen ja päästöjen vähentämistä. Veden lämmitykseen käytetty energiankulutus sisältyy kaukolämpöenergian kokonaiskulutukseen.

Kaikki kiinteistömme ovat liitetty kunnalliseen vedenjakelu- ja jätevesiverkkoon. Vesihuollosta eli veden hankinnasta, talousveden ja jäteveden johtamisesta sekä jätevesien puhdistamisesta vastaavat kaupunkien ja kuntien vesilaitokset. Kojamon toiminta ei sijoitu vesistressialueille, mikä mahdollistaa kestävän vedenkäytön ilman merkittäviä riskejä veden saatavuudelle.

Periaatteet

Vedenkulutuksen vähentämisen keskeisiä painopisteitä ovat vesikalusteiden huollot ja uusimiset, vedenkulutuksen mittausta ja seuranta, kulutusperusteinen laskutus sekä asukkaiden ohjaaminen vastuulliseen vedenkäyttöön.

Vedenkulutusta seurataan kiinteistökohtaisesti etäluettavien mittareiden avulla, ja 86 prosenttia kiinteistöistämme on etäluennan piirissä. Mittarointi mahdollistaa nopean reagoinnin poikkeamiin, kuten vuotoihin, ja tukee ennakoivaa kiinteistönhoitoa.

Osassa kiinteistöistämme käytössä oleva kulutusperusteinen vesimaksu tarjoaa asukkaille mahdollisuuden seurata omaa vedenkulutustaan ja vaikuttaa vesilaskuun. Tutkimusten mukaan vedenkulutus vähenee, kun laskutus perustuu todelliseen kulutukseen. Mikäli kulutusperusteista laskutusta ei ole käytössä, vesimaksu määräytyy henkilölukuun perustuen tai sisältyy vuokraan.

Mittarit ja tavoitteet

Kojamon tavoitteena on vähentää vedenkulutusta viidellä prosentilla vuoteen 2030 mennessä vuoden 2019 tasoon verrattuna.

Vuonna 2025 kiinteistöportfolion veden ominaiskulutus kasvoi edellisvuoteen verrattuna. Nousu johtuu osittain asukkaiden muuttuneista käyttötottumuksista sekä käyttöasteen paranisesta.

Vedenkulutus

	2025	2024
Veden ominaiskulutus (l/m³)	364	353

Toimenpiteet

Vuoden aikana jatkoimme järjestelmällistä työtä vedenkulutuksen vähentämiseksi. Vesikalusteiden huollot ovat olennainen osa kiinteistöjen ylläpitoa, ja niiden avulla varmistetaan, että kalusteet toimivat oikein ja vedenkulutus pysyy hallinnassa.

Vuonna 2025 käynnistimme vedenkulutuksen jälkiasenteiseen mittarointiin ja toteutuneen vedenkulutuksen laskutukseen tähtäävän hankkeen, jonka tavoitteena on vähentää kohdekohtaista vedenkulutusta merkittävästi.

Asukasviestintä on keskeisessä roolissa vedenkäytön hallinnassa. Olemme viestineet asukkaille veden säästämisen merkityksestä ja tarjonneet konkreettisia vinkkejä arjen vedenkäytön tehostamiseen.

Jätteet

Tausta

Kojamon kiinteistöissä syntyvä jäte on pääosin asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä, jonka määrää ja kierrätysastetta seuraamme järjestelmällisesti. Jättemäärien hallinta ja kierrätyksen edistäminen ovat keskeisiä tavoitteita sekä ympäristövastuun että asumisviihtyvyyden näkökulmasta. Hyvin toimivat lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet ovat olennainen osa arjen vastuullisuutta.

Uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä syntyvien jätteiden lajittelu ja kierrätys ovat osa vastuullista rakentamista ja kiertotalouden edistämistä.

Periaatteet

Kojamo on sopinut jäteastioiden tyhjennyksestä ja jätteiden käsittelystä paikallisten jäteyhtiöiden kanssa. Lumo-talojen jättepisteissä on tarjolla asianmukaiset lajittelumahdollisuudet ja ajantasaiset ohjeet, jotka tukevat kierrätystä ja helpottavat asukkaiden arkea.

Rakennushankkeissa tavoitteena on vähintään 70 prosentin kierrätysaste, mikä tukee kiertotalouden toteutumista myös rakentamisvaiheessa.

Mittarit ja tavoitteet

Kotitalousjätteen osalta tavoitteemme on 55 prosentin kierrätysaste. Vuonna 2025 jätteiden kierrätysaste laski edellisvuoteen verrattuna. Jatkamme työtä kierrätysasteen nostamiseksi.

Jätteet

	2025	2024
Jätteiden kierrätysaste (%)	30	30

Toimenpiteet

Jätteiden keräys ja lajittelu on järjestetty Lumo-taloissa siten, että asunnoissa on mahdollisuus lajitella jätteet asianmukaisesti. Jätepisteissä on selkeät lajitteluohjeet ja siisteyttä tukevat ratkaisut.

Asukasviestintä on ollut keskeisessä roolissa kierrätyksen edistämisessä. Olemme viestineet kierrätyksen tärkeydestä ja tarjonneet konkreettisia ohjeita lajittelun helpottamiseksi. Lisäksi olemme kehittäneet raportointia, jotta kierrätysasteen kehitystä voidaan seurata entistä tarkemmin. Urakkaohjelmissa kierrätysvaatimukset on kirjattu osaksi sopimuksia, mikä varmistaa tavoitteiden toteutumisen työmailla.

Taksonomiaraportointi

EU:n kestävän rahoituksen taksonomia on luokittelujärjestelmä, jonka tavoitteena on lisätä kestävyyyteen liittyvän tiedon vertailukelpoisuutta ja läpinäkyvyyttä. Emme kuulu pakollisen EU-taksonomiaraportointia koskevan sääntelyn piiriin, mutta olemme raportoineet liiketoimintaamme koskevia taksonomiatietoja vapaaehtoisesti vuodesta 2021 lähtien. Taksonomiatiedot on esitetty informatiivisessa tarkoituksessa, eikä niitä ole varmennettu.

Taksonomiatietojen esittämisessä hyödynnämme Euroopan komission delegoituja asetuksia sekä eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA:n ohjeistusta EU Taxonomy Alignment in Listed Real Estate (marraskuun 2023 painos). Toimintaamme ei liity ydinenergiaan tai fossiilisiin maakaasuihin liittyviä toimintoja. Raportoidut tiedot perustuvat taksonomiassa esitettyihin taloudellisten toimintojen kuvauksiin, toimialakohtaisiin teknisiin arviointikriteereihin sekä ei merkittävää haittaa -kriteereihin.

Olemme tunnistaneet merkittävimmäksi ympäristötavoitteeksemme ilmastomuutoksen hillinnän, ja siksi taksonomiaraportointimme kattaa rakennusten hankinnan ja omistamisen (toiminta 7.7) ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen näkökulmasta. Olemassa oleva kiinteistökanta muodostaa suurimman osan liiketoiminnastamme.

Ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen teknisissä kriteereissä olemassa olevat kiinteistöt jaetaan rakentamisajankohdan mukaan kahteen eri ryhmään: ennen 31.12.2020 rakennettuihin ja 31.12.2020 jälkeen rakennettuihin kiinteistöihin. EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti rakentamisajankohta on määritetty rakennusluvan lainvoimaistumisen perusteella.

Kiinteistöihin, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, sovelletaan taksonomiavaatimusten energiatehokkuuskriteeriä, jonka mukaan kiinteistön energialuokan tulee olla A tai kiinteistön tulee edustaa kansallista 15 prosentin parhaimmistoa primäärienergian kulutuksella tarkasteltuna. Olemme käyttäneet 15 prosentin parhaimmiston määrittämiseen E-luvun raja-arvoa 122, viitaten Rakli ry:n kesäkuussa 2024 päivittämään rakennuskannan 15 prosentin parhaimmiston primäärienergian kulutuksen määrittely -selvitykseen. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka on rakennettu ennen 31.12.2020, olemme raportoineet taksonomianmukaisiksi kiinteistöt, joiden energialuokka on A, tai joiden E-luku on 122 tai alle.

Kiinteistöihin, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen, sovelletaan kriteeriä, joka määrittää energiatehokkuuden vähintään 10 prosenttia alhaisemmaksi primäärienergian kulutuksella tarkasteltuna kuin lähes nollaenergiatalojen kynnyсарvo. Tämä asettaa E-luvun raja-arvoksi 81. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka on rakennettu 31.12.2020 jälkeen, olemme raportoineet taksonomianmukaisiksi kiinteistöt, joiden E-luku on 81 tai alle, ja jotka ovat kooltaan 5000 m² tai alle.

Ilmastomuutoksen hillinnän ei merkittävää haittaa -kriteeri täyttyy, mikäli kiinteistölle on tehty ilmatoriskikartoitus. Olemme toteuttaneet kiinteistökohtaiset ilmatoriskikartoitukset noin 75 prosentille yllä mainitut merkittävän edistämisen vaatimukset täyttävistä kiinteistöistä. Vuonna 2024 kartoituksia päivitettiin huomioimaan uusimmat hulevesitulvaennusteet. Päivityksen jälkeenkin nykyhetken riskit hulevesien osalta ovat alhaisella tasolla. Ilmatoriskikartoitusten perusteella vain muutamassa yksittäisessä kiinteistössä todettiin olevan nykyhetkellä keskitason riski ilmastomuutokseen liittyen. Nämä riskit liittyivät helleaaltoihin ja tulviin. Keskipitkällä aikavälillä noin kolmasosassa tarkastelluista kiinteistöistä todettiin olevan keskitason riski. Nämä liittyivät pääosin hulevesiin ja helleaaltoihin. Yhdessäkään kohteessa ei ollut korkeita riskejä edes pitkällä aikavälillä. Kiinteistökohtaisissa riskikartoituksissa käytettiin RCP2.6- ja RCP8.5-skenaarioita.

Taksonomian mukaisessa raportoinnissa on huomioitu myös vähimmäistason suojatoimia koskevat näkökulmat konsernitasolla. Näihin kuuluvat muun muassa Kojamon liiketoimintaperiaatteet sekä liiketoimintaperiaatteet toimittajille. Lisäksi käytössämme on toimintamallit, jotka koskevat verotusta, korruption ja lahjonnan vastaista toimintaa sekä oikeudenmukaista kilpailua.

Raportoimme liikevaihdon, pääomamenot ja operatiiviset kulut yllä kuvatuin mukaisesti koh-teista, jotka ovat olleet omistuksessaamme 2025. Pääomamenot sisältävät kaikki ajanmukais-tamisinvestoinnit ja monipuoliset perusparannukset, jotka kohdistuvat taksonomianmukaisiin kiinteistöihin sekä peruskorjaus- ja energiainvestoinnit muihin kuin taksonomianmukaisiin kiin-teistöihin niiltä osin, kun ne edistävät taksonomianmukaisuuden saavuttamista.

Taksonomian mukaisten toimintojen osuus liikevaihdosta

Tilikausi 2025				Merkittävän edistämisen kriteerit							Ei merkittävää haittaa-kriteerit (DNHS)									
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Liikevaihto	Osuus liikevaihdosta	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojatimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus liikevaihdosta, 2024	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)	
				M€	%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M
A. LUOKITUSJÄRJESTELMÄKELPOISET TOIMINNAT																				
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																				
Rakennusten hankinta ja omistaminen	CCM 7.7	138,3	30,4	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	K				
Ympäristön kannalta kestäväistä (luokitusjärjestelmän-mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.1)		138,3	30,4	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K				
josta mahdollistavat toiminnot		138,3	30,4	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K				
josta siirtymätoiminnot																				
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset mutta ei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																				
				KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL											
Rakennusten hankinta ja omistaminen	CCM 7.7	315,9	69,4	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL											
Luokitusjärjestelmäkelpoisista mutta ei ympäristön kannalta kestäväistä (muista kuin luokitusjärjestelmän mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.2)		315,9	69,4	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %											
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto (A.1 + A.2)		454,2	99,8	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %											
B. EI-LUOKITUSJÄRJESTELMÄKELPOISET TOIMINNAT																				
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto (B)		1,0	0,2																	
Yhteensä (A + B)		455,2	100,0																	

* Ilmastoriskikartoitusten kattavuus 75 prosenttia
E/S = Ei sovelleta; KEL = Kelpoinen; E/KEL = Ei kelpoinen

Taksonomian mukaisten toimintojen osuus pääomainvestoinneista

Tilikausi 2025				Merkittävän edistämisen kriteerit							Ei merkittävää haittaa-kriteerit (DNSH)									
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Päämainvestoinnit	Päämainvestointien osuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Vähimmäistason suojatoimet	Luokitusjärjestelmän mukainen osuus po-investoinneista, 2024	Luokka (mahdollistava toiminta)	Luokka (siirtymätoiminta)	
				K; E;	K; E;	K; E;	K; E;	K; E;												
				M€	%	E/S	E/S	E/S	E/S	E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T
A. LUOKITUSJÄRJESTELMÄKELPOISET TOIMINNAT																				
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																				
Rakennusten hankinta ja omistaminen	CCM 7.7	7,4	23,3	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	K				
Ympäristön kannalta kestävien (luokitusjärjestelmän-mukaisten) toimintojen pääomamenot (A.1)				7,4	23,3	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K				
josta mahdollistavat toiminnot				7,4	23,3	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K				
josta siirtymätoiminnot																				
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset mutta ei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																				
				KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;	KEL;											
				E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL											
Rakennusten hankinta ja omistaminen	CCM 7.7	24,3	76,7	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL											
Luokitusjärjestelmäkelpoisten mutta ei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin luokitusjärjestelmän mukaisten) toimintojen pääomamenot (A.2)																				
				24,3	76,7	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen pääomamenot (A.1 + A.2)																				
				31,7	100,0	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. EI-LUOKITUSJÄRJESTELMÄKELPOISET TOIMINNAT																				
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen pääomainvestoinnit (B)		0,0	0,0																	
Yhteensä (A + B)		31,7	100,0																	

* Ilmastoriskikartoitusten kattavuus 75 prosenttia
E/S = Ei sovelleta; KEL = Kelpoinen; E/KEL = Ei kelpoinen

Taksonomian mukaisten toimintojen osuus toimintamenoista

Tilikausi 2025				Merkittävän edistämisen kriteerit							Ei merkittävää haittaa-kriteerit (DNSH)						Vähimmäistason suojatimet Luokitusjärjestelmän mukainen osuus toimintamenoista, 2024 Luokka (mahdollistava toiminta) Luokka (siirtymätoiminta)			
Taloudelliset toiminnot	Koodi	Toimintamenot	Osuus toimintamenoista	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus	Ilmastomuutoksen hillintä	Ilmastomuutokseen sopeuttaminen *	Vesi	Ympäristön pilaantuminen	Kiertotalous	Biologinen monimuotoisuus					
				M€	%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T
A. LUOKITUSJÄRJESTELMÄKELPOISET TOIMINNAT																				
A.1 Ympäristön kannalta kestävät (luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																				
Rakennusten hankinta ja omistaminen	CCM 7.7	39,9	25,8	K	E	E/S	E/S	E/S	E/S	K	K	K	K	K	K	K				
Ympäristön kannalta kestävien (luokitusjärjestelmän-mukaisten) toimintojen toimintamenot (A.1)		39,9	25,8	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K				
josta mahdollistavat toiminnot		39,9	25,8	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	K	K	K	K	K	K	K				
josta siirtymätoiminnot																				
A.2 Luokitusjärjestelmäkelpoiset mutta ei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset) toiminnot																				
				KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL											
Rakennusten hankinta ja omistaminen	CCM 7.7	114,1	74,0	KEL	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL											
Luokitusjärjestelmäkelpoisten mutta ei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin luokitusjärjestelmänmukaisten) toimintojen toimintamenot (A.2)																				
		114,1	74,0	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %											
A. Luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen toimintamenot (A.1 + A.2)																				
		154,0	99,8	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %											
B. EI-LUOKITUSJÄRJESTELMÄKELPOISET TOIMINNAT																				
Ei-luokitusjärjestelmäkelpoisten toimintojen toimintamenot (B)		0,3	0,2																	
Yhteensä (A + B)		154,2	100,0																	

* Ilmastoriskikartoitusten kattavuus 75 prosenttia
E/S = Ei sovelleta; KEL = Kelpoinen; E/KEL = Ei kelpoinen

Sosiaalinen vastuu – Asiakkaat

Tässä osiossa käsitellään vastuullisuusohjelmamme **Paras asiakaskokemus** -painopisteen tavoitteita, mittareita ja toimenpiteitä.

Tausta

Paras asiakaskokemus on Kojamon strategian keskiössä. Haluamme tarjota asukkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen: turvallista, vaivatonta ja vastuullista asumista sekä parhaita asumisen palveluita. Pää tavoitteemme on tyytyväinen asukas ja suosittelemme kasvattaminen.

Periaatteet

Asiakaslähtöisyys on toimintamme keskeinen periaate ja paras asiakaskokemus strateginen tavoitteemme. Paras asiakaskokemus perustuu asiakaslähtöiseen toimintatapaan ja asumisen helppouteen. Toimintamme lähtökohtana on, että asuminen Lumo-kodissa on sujuvaa, turvallista ja laadukasta koko asiakkuuden elinkaaren ajan. Kehitämme asiakaskokemusta pitkäjänteisesti asukkaidemme tarpeita ja arkea ymmärtäen sekä palautetta systemaattisesti hyödyntäen.

Sitoudumme tarjoamaan asiakkaillemme tasalaatuista ja sujuvaa palvelua kaikissa kohtauksissa. Palvelumme perustuvat avoimeen viestintään, selkeisiin toimintamalleihin ja vastuullisiin vuokrauskäytäntöihin, jotka tukevat sujuvaa asumista ja ennakoitavuutta asiakkaan arjessa.

Digitaaliset palvelut ovat olennainen osa asiakaskokemusta ja asumisen helppoutta. Kehitämme digitaalisia kanavia siten, että ne tukevat asiakkaiden arkea, mahdollistavat itsenäisen asioinnin ja täydentävät henkilökohtaista palvelua. Tavoitteenamme on tarjota palvelukokonaisuus, joka vastaa erilaisiin elämäntilanteisiin ja muuttuvien tarpeiden rytmiiin.

Uskomme, että hyvä asiakaskokemus syntyy osaavien ja sitoutuneiden työntekijöiden kautta. Omien työntekijöidemme rooli on keskeinen palvelun laadun ja johdonmukaisuuden varmistamisessa, ja kehitämme jatkuvasti asiakastyötä tekevien tiimien osaamista.

Vastuullinen asiakaskokemus on osa kestävästä kaupunkiasumisesta. Energiatohokkaat kodit, hyvät liikenneyhteydet ja viihtyisä asuinympäristö tukevat asukkaidemme hyvinvointia ja arjen sujuvuutta. Tavoitteenamme on tarjota Lumo-asukkaille kaupunkiasumista, joka vastaa missiotamme, sekä kehittää asiakastyytyvää suosittelemme pitkäjänteisesti.

Mittarit ja tavoitteet

Tavoitteenamme on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta tarjoamalla erinomainen ja tasalaatuinen asiakaskokemus. Seuraamme asiakaskokemuksen kehittymistä

systemaattisesti selkeästi määriteltujen mittareiden avulla ja asetamme niille vuosittaiset tavoitetasot.

Keskeisin asiakastyytyvyyden mittarimme on nettosuosittelemiseksi (NPS), joka kuvaa asukkaidemme halukkuutta suositella palveluitamme. Vuoden 2025 lopussa NPS oli 57 (54), mikä on kolmen pisteen parannus edellisvuodesta ja selvästi yli strategisen tavoitetason (40). Tuloksen paraneminen heijastaa pitkäjänteistä työtä asiakaspalvelun sujuvuuden ja palveluprosessien kehittämiseksi. Erityisesti panostukset Lumo-palvelukeskuksen monikanavaisuuden ja tehokkuuden parantamiseen sekä tiivistynyt yhteistyö uusien kiinteistöhuoltokumppaneiden kanssa näkyivät nopeampana ja sujuvampana palveluna asukkaidemme arjessa.

Asiakaskokemuksen vastuullisuutta seuraamme vuosittaisella asukaskyselyllä, jossa mittarina on niiden vastaajien osuus, jotka arvioivat Kojamon vastuulliseksi tai erittäin vastuulliseksi vuokranantajaksi. Vuonna 2025 tämän osuuden tulos oli 84 (79) prosenttia. Tulos osoittaa, että vastuullisuus on entistä näkyvämpi osa asukkaiden arkea ja asiakaskokemusta.

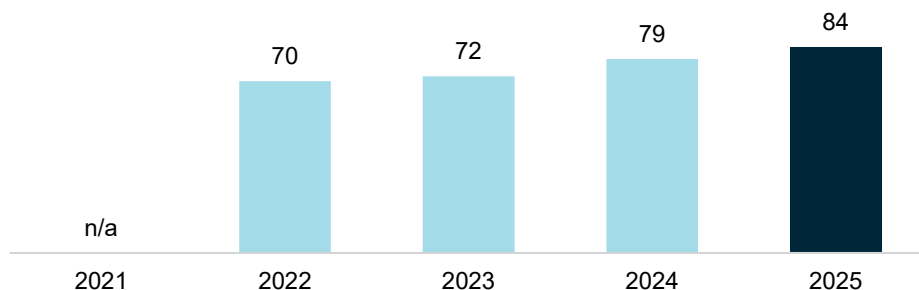
Tuloksen paraneminen perustui konkreettisiin kehitystoimiin, joilla vastasimme edellisen vuoden kyselyissä esiin nousseisiin kehitystarpeisiin. Kehitimme häiriökäyttäytymiseen puuttumisen ohjeistusta, lisäsimme asukasvalinnan perusteiden avoimuutta ja paransimme asumisen turvallisuutta muun muassa lukitusten, ovikoodien ja valaistuksen osalta. Lisäksi päivitimme tuholais torjunnan toimintatapoja yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa.

Asiakaskokemus

	2025	2024
Nettosuositteluindeksi (NPS)	57	54
Asukkaiden vastuullisuuskysely		
Vastuullinen vuokranantaja, arvion		
vastuullinen tai erittäin vastuullinen antaneiden osuus (%)	84	79

Asukkaiden arvio Lumo-kodeista vastuullisena vuokranantajana

Osuus vastaajista, jotka arvioivat Lumo-kodit vastuulliseksi tai erittäin vastuulliseksi vuokranantajaksi (%)



Asukkaiden vastuullisuuskysely on toteutettu vuodesta 2022 lähtien. Vuodelta 2021 ei ole vertailukelpoista tietoa.

Toimenpiteet

Sujuva ja helppo arki Lumo-kodeissa

Tarjoamme asukkaille helpon ja vaivattoman tavan löytää ja vuokrata koti, jossa asumisviihtyvyys ja vastuullisuus kohtaavat. Kaikki asunnot ovat saatavilla Lumo-verkkokaupassa, jonka läpinäkyvä toimintamalli tarkoittaa, että kaikki vapaat asunnot julkaistaan avoimesti ja vuokraus tapahtuu yhtäläisin valintaperustein kaikille asiakkaille. Prosessi on automatisoitu ja tasapuolinen, mikä tekee kodin etsinnästä ennakoitavaa ja reilua. Hakutoiminnot, suodattimet, karttahuu ja tekoälypohjainen Asuntoagentti tukevat kodin etsintää, tarjoten yksilöllisen ja käyttäjäystävällisen kokemuksen.

Panostamme palveluihin, jotka tukevat arjen sujuvuutta ja kestäväää elämäntapaa. My Lumo -palvelu on digitaalinen alusta, jonka kautta asukkaamme voivat hoitaa asumiseensa liittyviä asioita ja ostaa arkea helpottavia palveluita. Palvelun käyttöaste on korkea: 90,7 (87,9) prosenttia asiakkaistamme hyödyntää palvelua arjessaan. My Lumo -palvelu mahdollistaa myös vuokrasopimuksen tehneelle asukkaalle tutustumiskäyntien varauksen itsepalveluna helposti ja nopeasti. Varaaminen onnistuu oman aikataulun mukaan, ja prosessi on suunniteltu sujuvaksi, selkeäksi ja riskittömäksi, tarjoten asukkaalle joustavan tavan tutustua kotiinsa ennen sopimuksen vahvistamista.

My Lumo -palvelun kautta tarjoamme arkea helpottavia ratkaisuja, jotka tukevat sujuvaa ja vastuullista asumista. Palveluihin kuuluu esimerkiksi muuttoa helpottavat siivouspalvelut, yhteiskäyttöautojen varaus sekä pienvarastojen vuokraus. Lisäksi My Lumo -palvelun kautta on

mahdollista varata yhteistiloja, pesulavuoroja, saunavuoroja ja autopaikkoja. Näiden ratkaisujen avulla arki Lumo-kodeissa on mahdollisimman vaivatonta.

Vuonna 2025 kehitimme verkkopalveluitamme entistä asiakaslähtöisemmiksi ja saavutettavammiksi. Uusimme lumo.fi-sivuston etusivun, hakutulossivun ja asuntosivun ja lisäksi lisäsimme profiilisivun kirjautuneille käyttäjille. Nämä sivut ovat nyt entistä selkeämmät, modernimmat ja saavutettavammät. Uudistusten myötä keskeiset käyttäjäpolut, kuten asunnon haku, sujuvoituivat. My Lumo -palvelun kirjautumismenetelmiä yksinkertaistettiin. Uudistukset tukevat tavoitettamme tarjota asukkaille läpinäkyviä, helposti käytettäviä ja vaivattomia digitaalisia palveluita.

Vuoden 2025 aikana otimme käyttöön uudistetut tekoälypohjaiset chatbotit asiakaspalvelun tueksi Lumo.fi-sivustolla ja My Lumo -palvelussa. Chatbotit, nimeltään Lumo-botit, tukevat vuokra-asunnon etsijöitä ja Lumo-kotien asukkaita nopeasti, tehokkaasti ja heidän omalla kielellään ympäri vuorokauden. Botit on koulutettu vastaamaan yleisiin kysymyksiin ja niitä kehitetään edelleen, jotta ne voivat tarjota entistä laajemmin tietoa.

Osana arkea sujuvoittavia ratkaisuja olemme ottaneet käyttöön avainautomaatteja. Vuonna 2025 asennutimme Helsingin Lumo-taloihin 26 avainautomaattia, jotka palvelevat lähes 5 000 Lumo-kodin asukasta ja mahdollistavat avainten noudon ja palautuksen joustavasti suoraan omasta pihapiiristä. Avainautomaattien käyttöönotto tehostaa avaintenhallintaa, parantaa asiakaskokemusta ja tukee sujuvaa asiakaspolkua erityisesti muuttojen yhteydessä. Oulussa avainautomaatit ovat olleet käytössä vuodesta 2024 ja saaneet asukkaita myönteistä palautetta.

Pelastuslain päivityksen myötä palovaroittimien hankinta ja kunnossapito siirtyi kiinteistön omistajan vastuulle 31.12.2025 jälkeen, ja kaikkiin Lumo-koteihin, joissa ei vielä ollut kiinteistölle kuuluvia palovaroittimia, lisättiin vuoden 2025 aikana uudet varoittimet. Päätimme uusia yhdellä kertaa kaikki talossa olevat palovaroittimet, jotta myös yhteistilojen varoittimet ovat samankaltaisia kuin asunnoissa ja niillä on jatkossa sama kymmenen vuoden vaihtosykli. Talojemme asumisturvallisuus on projektin myötä vahvistunut merkittävästi.

Oma henkilöstö asiakaskokemuksen ja palvelun laadun varmistajana

Jokaisella Lumo-kiinteistöllä on oma isännöitsijä, joka vastaa asukkaiden arjen sujuvuudesta ja auttaa asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Isännöitsijämme huolehtivat muun muassa asumisolosuhteiden laadusta, ylläpitokorjauksien toteutuksesta sekä kumppanien toiminnasta sopimusten mukaisesti, esimerkiksi kiinteistönhoidossa, siivouksessa ja jätehuollossa. Asukkaat tavoittavat isännöitsijän helposti My Lumo -palvelun kautta, jonka kautta voi myös tilata esimerkiksi pieniä huolto- ja korjaustöitä suoraan huollolta.

Kaikki vuokraukseen ja asukaspalveluihin liittyvät tehtävät hoidetaan Lumo-kotien omalla henkilöstöllä. Vastaamme itse asuntojen vuokrauksesta, isännöinnistä ja asukaspalvelusta, mikä varmistaa palvelun yhdenmukaisuuden, vastuullisuuden ja sujuvan asiakaspolon.

Asumisneuvonta tukee asukkaita erilaisissa elämäntilanteissa, kuten taloudellisissa haasteissa tai naapurisuhdeongelmissa. Varhainen tuki ehkäisee ongelmien eskaloitumista ja vähentää riskiä häätöihin tai vuokravetkoihin.

Ennakoiva ja monikanavainen asukasviestintä

Lumo-asukasviestintä on monikanavaista, ennakoivaa, monikielistä ja asukaslähtöistä. Tavoitamme suurimman osan asukkaista lähes reaaliaikaisesti My Lumo -palvelun kautta, ja viestintää täydennetään tarpeen mukaan ilmoitustauluilla ja asuntoihin jaettavilla tiedotteilla. Vies-tinnän toimivuutta ja vaikuttavuutta seurataan säännöllisesti asiakastytytyäisyystutkimuksilla sekä palautekyselyillä eri vaiheissa asiakaspolkua.

Osana asukaslähtöistä kehittämistä toteutimme jälleen vuonna 2025 asukkaillemme suunnatun vastuullisuuskyselyn, jonka tavoitteena oli ymmärtää paremmin asukkaiden odotuksia ja kokemuksia asumisen vastuullisuudesta sekä tunnistaa kehityskohteita tuleville vuosille.

Vastuullisuuskyselyyn vastasi tänä vuonna ennätyselliset 2 600 asukasta eri puolilta Suomea. Vastaaajista 84 (79) prosenttia piti Lumo-koteja vastuullisena tai jopa erittäin vastuullisena vuokranantajana. Vastuullisuuskyselyn tulokset jatkavat aiempien vuosien myönteistä kehityssuuntaa ja osoittavat, että Lumo-kodeilla tehty vastuullisuustoimet näkyvät asukkaiden arjessa. Asumisen ja talon turvallisuus nousi tärkeimmäksi vastuullisuusteemaksi jo toista vuotta peräkkäin, ja sen merkitys kasvoi edellisvuoteen verrattuna selvästi. Myös vuokranantajan luotettavuus sai aiempaa suuremman painoarvon, ja asunnon sijainti koettiin merkittäväksi osaksi vastuullista asumista.

Asukkaille suunnattu vastuullisuuskysely varmistaa, että kehitämme toimintaamme linjassa asukkaiden toiveiden ja odotusten kanssa. Tulevana vuonna Lumo-kodit tulee panostamaan erityisesti talojen yhteisiin tiloihin, talojensa viihtyisyyttä ja turvallisuutta parantaakseen sekä naapuruussuhteita vahvistaakseen.

Vuonna 2025 kehitimme asukasviestintää myös yhdessä kumppaneidemme kanssa. Käynnistimme asukasviestintäkoulutukset kiinteistöhuollon kumppaneille, jotta asukkaat saavat entistä selkeämpää ja ajantasaisempaa tietoa esimerkiksi huoltopyyntöjen etenemisestä. Koulutuksiin osallistuneista valtaosa koki sisällöt hyödyllisiksi. Lisäksi hyödynsimme ulkopuolisia asiantuntijoita henkilöstömme osaamisen kehittämisessä, esimerkiksi tuholaiistorjuntaan liittyvissä teemoissa.

Asukasviestinnän sisällöt painoutuivat vuoden 2025 aikana arjen sujuvuutta, turvallisuutta ja vastuullista elämäntapaa tukeviin aiheisiin. Asukkaille viestittiin muun muassa asumisturvallisuudesta, kierrätyksestä, energia- ja vesitehokkuudesta sekä digipalveluiden kehityksestä. Lisäksi vastuullisuuteen, yhteisöllisyyteen ja naapurisuhteisiin liittyvät teemat, kuten Naapuri-päivä ja häiriöihin puuttuminen, olivat keskeinen osa viestintää.

Kumppaniverkosto osana laadukasta asumista

Meille luotettavat ja osaavat kumppanit ovat keskeinen osa vastuullista ja laadukasta toimintaamme. Kiinteistöhoito-, siivous- ja muut palvelukumppanit vaikuttavat suoraan kiinteistönjemma kuntoon, turvallisuuteen ja asukkaidemme arjen sujuvuuteen. Vuonna 2025 vahvistimme yhteistyötä pääkaupunkiseudun kumppaneidemme kanssa järjestämällä neljännesvuosittain yhteisiä tapaamisia kiinteistöhoitokumppaneidemme kanssa. Toimintamalli on koettu toimivaksi, ja tapaamisiin osallistuu merkittävä osa alueen kiinteistöhuollon kumppaneistamme.

Aiempien vuosien tapaan palkitsimme vuonna 2025 kiinteistönhoidon parhaat toimijat yhteistyön ja laadukkaan työn arvostuksen osoituksena. Palkinnot perustuvat Kojamon kiinteistönhoidon laadunhallintajärjestelmä Laakin pisteilytykseen, ja niiden tavoitteena on nostaa esiin alan osaamista sekä vahvistaa yhteistä sitoutumistamme Lumo-kotien asumisviihtyvyyden kehittämiseen. Kumppaneidemme ammattitaitoinen työ näkyy arjessa hyvin hoidettuina, turvallisina ja viihtyisinä asuinympäristöinä.

Lumo-tiimit ja yhteiskäyttötilat tukevat yhteisöllisyyttä

Lumo-tiimit koostuvat vapaaehtoisista asukkaista, jotka yhdessä isännöitsijöiden kanssa kehittävät yhteisöllisyyttä ja osallistavat naapurustoa. Vuoden 2025 aikana arvioimme tiimitoiminnan tavoitteita ja kehitimme toimintamallia vastaamaan entistä paremmin asukkaiden tarpeita. Tavoitteenamme on vahvistaa yhteisöllisyyttä tekemällä yhteistiloista saavutettavia ja toimivia kokoontumisaikkoja kaikille asukkaille sekä parantamalla tilojen käytön turvallisuutta ja seurattavuutta. Tulevaisuudessa kehitämme valmiita tapahtumakonsepteja, joista asukkaat voivat ehdottaa itselleen sopivia vaihtoehtoja. Konseptit suunnitellaan osallistavasti ja monimuotoisuus huomioiden, jotta tapahtumat ovat avoimia eri kohderyhmille ja kulttuureille.

Yhteisöllisyyttä vahvistimme vuonna 2025 myös Naapuripäivän kautta, jota vietetään vuosittain toukokuun viimeisenä perjantaina. Keväällä kutsuimme asukkaita ehdottamaan yhteisöllisiä tapahtumia omiin taloihinsa, ja saimme suuren määrän hakemuksia eri puolilta Suomea. Näistä valitsimme viisi asukaslähtöistä tapahtumaa, jotka toteutettiin asukkaiden toimesta Lumo-kotien tukemina touko–kesäkuun vaihteessa. Tapahtumat sisälsivät esimerkiksi talukoita, grilliuhlia, kesäkauden avajaisia ja talojen merkkipäiviä, ja ne kokosivat asukkaita yhteen vahvistaen naapurustojen yhteishenkeä, viihtyisyyttä ja koettua turvallisuutta.

Kestäviä valintoja tukevat ratkaisut asumisessa

Suomalaisten hiilijalanjäljestä noin viidennessä syntyy asumisesta, josta suurin osa koostuu lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta. Lumo-kodeissa kiinteistösähkö sisältyy vuokraan, samoin lämmitys, kun taas asukkaat voivat valita itselleen sopivan sähkösopimuksen.

Kannustamme asukkaitamme osallistumaan ilmastotalkoisiin tarjoamalla muun muassa Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkeksi -lisäpalvelun. Olimme ensimmäinen asuntotoimija Suomessa, joka lanseerasi palvelun, jonka avulla asumisen laskennalliset hiilidioksidipäästöt voidaan nollata vuodeksi yhdelle asunnolle vuosimaksua vastaan.

Lumo-kodit sijaitsevat hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärellä. Helsingin seudun liikenteen (HSL) alueella asuntoa etsivät voivat hyödyntää Lumo-verkko-kaupan matka-aikahakua, joka auttaa löytämään kodin, josta liikkuminen julkisilla on helppoa ja sujuvaa.

Sähköautojen määrä kasvaa Suomessa nopeasti, ja Lumo-talot vastaavat tähän kehittämällä latausinfrastruktuuria asukkaiden tarpeiden mukaan. Lumo toi ensimmäiset latauspisteet käyttöönsä vuonna 2020, ja tänä päivänä asukkaiden käytössä on lähes 1 700 pistettä. Lataus-asemien käyttöaste on noin 50 prosenttia, ja pisteitä lisätään jatkuvasti kiinteistöjen teknisten mahdollisuuksien puitteissa. Latausmahdollisuudet ja liikkumisen helppous tukevat asukkaiden kestäväää arkea ja tekevät Lumo-kodeista entistä vastuullisemman ja asukaslähtöisemmän valinnan.

Jätteiden lajittelu ja kierrätys ovat keskeinen osa asumisviihtyisyyttä, ja panostamme kiinteistöjen jättilojen selkeyteen, ohjeistukseen ja asukasviestintään, jotta kierrätys olisi asukkailla helppoa ja vaivatonta.

Sosiaalinen vastuu – Henkilöstö

Tässä osiossa käsitellään vastuullisuusohjelmamme **Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka** -painopisteen tavoitteita, mittareita ja toimenpiteitä.

Tausta

Henkilöstö on tärkeässä roolissa Kojamon liiketoiminnan ja pitkän aikavälin menestyksen kannalta. Pyrimme toimimaan ihmisläheisesti ja palvelulähtöisesti, ja uskomme, että henkilöstön osaaminen, sitoutuminen ja hyvinvointi tukevat myönteistä asiakaskokemusta, toiminnan tehokkuutta ja kokonais kuvaa Kojamon onnistumisesta. Työelämän jatkuva muutos ja kasvavat odotukset työnantajaa kohtaan ohjaavat Kojamoa rakentamaan vahvaa työ kulttuuria ja panostamaan työnteekijäkokemukseen.

Yrityskulttuurimme perustuu Kojamon missioon, visioon ja strategiaan sekä yhdessä henkilöstön kanssa luotuihin arvoihin. Kulttuurimme ytimessä ovat asiakas keskeisyys, yhteisöllisyys, dynaamisuus ja tuloksellisuus. Haluamme varmistaa, että jokainen kojamolainen ymmärtää työnsä merkityksen osana yhteistä tavoitetta luoda parempaa kaupunkiasumista kasvukeskuksissa.

Panostamalla hyvään johtamiseen, työssä oppimiseen, työhyvinvointiin sekä tasa-arvoon ja yhdenvertaisuuteen rakennamme kestäväää työnteekijäkokemusta. Näin tuemme henkilöstön kykyä vastata sekä nykyisiin että tuleviin liiketoiminnan odotuksiin vastuullisesti ja tuloksellisesti.

Periaatteet

Kojamon henkilöstötyötä ohjaavat yhteiset arvot: ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa. Arvot näkyvät arjen työssä, johtamisessa ja päätöksenteossa koko organisaatiossa. Edellytämme toiminnaltamme tasapuolisuutta, yhdenvertaisuutta ja läpinäkyvyyttä kaikissa henkilöstöä koskeissa käytännöissä.

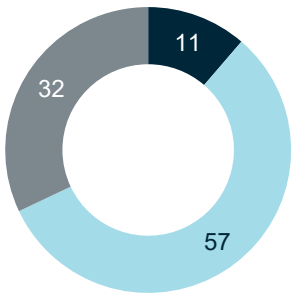
Noudatamme valmentavan johtamisen periaatteita, jotka tukevat työn sujuvuutta, yhdessä onnistumista ja jatkuvaa kehittymistä. Pyrimme tarjoamaan henkilöstöllemme turvallisen, osallistavan ja kannustavan työympäristön, jossa jokaisella on mahdollisuus kehittää osaamistaan ja vaikuttaa omaan työhönsä.

Sitoudumme edistämään yhdenvertaisuutta ja ehkäisemään syrjintää kaikessa toiminnassamme. Henkilöstöpolitiikkamme ja toimintatapamme tukevat hyvinvointia, työssä jaksamista ja ammatillista kasvua sekä varmistavat Kojamon kilpailukyvyyn ja vastuullisen toiminnan pitkällä aikavälillä.

Seuraamme henkilöstömme työkykyä ja hyvinvointia säännöllisesti määriteltyjen tunnuslukujen, työpaikkaselvitysten ja henkilöstötutkimuksen avulla. Tavoitteenamme on vähentää henkilöstömme sairauspoissaoloja ja pitää alle kolmen prosentin sairauspoissaolotaso. Ennaltaehkäisevä työkyvyn johtaminen, varhainen tuki ja esihenkilötyö ovat keskeisiä keinoja tavoitteen saavuttamisessa.

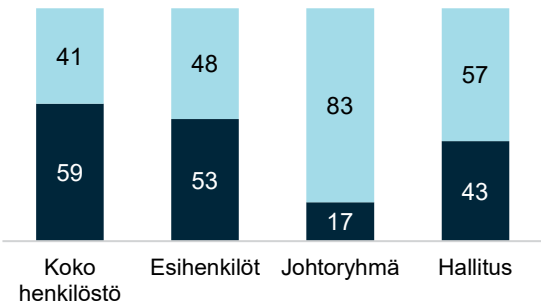
Työturvallisuus on olennainen osa vastuullista työnantajajuutta. Tavoitteenamme on nolla työtaturmaa vuodessa. Edistämme turvallista työympäristöä selkeillä toimintamalleilla, riskien ennakkoinnilla, perehdytyksellä ja jatkuvalla turvallisuuskulttuurin kehittämisellä.

Henkilöstön ikäjakauma, %



■ alle 30-vuotiaat
■ 30-50-vuotiaat
■ yli 50-vuotiaat

Sukupuolijakauma, %



■ Naisia ■ Miehiä

Mittarit ja tavoitteet

Tavoitteenamme on, että henkilöstömme on motivoitunut, kehittyy työssään ja sitoutuu kehittämään Kojamon toimintaa edelleen. Seuraamme henkilöstön kokemusta systemaattisesti kahden keskeisen mittarin avulla: vuosittaisen henkilöstötutkimuksen keskiarvo ja työntekijöiden suosittelemiseksi (eNPS). Vuonna 2026 lisäämme organisaation sisäistä dialogia ja vahvistamme seuranta pulssikyselyjen muodossa.

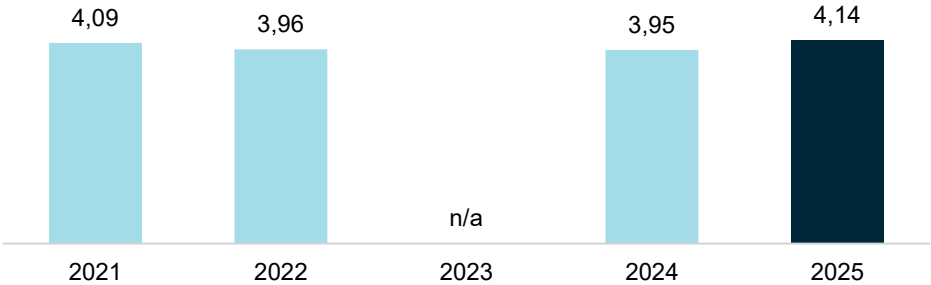
Vuonna 2025 sekä henkilöstötutkimus että eNPS osoittivat selkeää parannusta aiempaan vuoteen verrattuna. Työntekijöiden suosittelemiseksi parani edellisestä vuodesta ollen 46 (17). Henkilöstötutkimuksen keskiarvo nousi 4,14:ään (3,95). Tulosten paraneminen kertoo asiakasrajapinnassa tehdystä systemaattisesta toiminnan kehittämisestä ja työhyvinvointiin tehdyistä parannuksista. Myös esihenkilötyö ja johtaminen saivat henkilöstötutkimuksessa hyvät arvosanat.

Henkilöstötutkimuksen avulla tunnistamme kehityskohteet ja priorisoimme toimenpiteitä, kuten toiminnan ja yhteistyön kehittämistä, työhyvinvointia tukevia ohjelmia ja esihenkilötyön kehittämistä. eNPS:n seuranta antaa puolestaan kuvan henkilöstön sitoutumisesta ja halukkuudesta suositella Kojamoa työnantajana.

Henkilöstökokemus

	2025	2024
Henkilöstötutkimustuloksen keskiarvo	4,14	3,95
Henkilöstön suosittelemuus (eNPS)	46	17

Henkilöstötutkimuksen keskiarvo



Henkilöstötutkimusta ei toteutettu vuonna 2023 ja siksi vuodelta 2023 ei ole vertailukelpoista tietoa.

Toimenpiteet

Osaamisen kehittäminen ja jatkuva oppiminen osana työn arkea

Työelämä muuttuu jatkuvasti ja henkilöstömme osaamisen kehittyminen perustuu vahvasti työssä ja asiakasrajapinnassa tapahtuvaan jatkuvaan oppimiseen. Kehitämme prosessejamme ja työntekeytämisen tapojamme vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Työkulttuurimme kehittyy jatkuvasti valmentavan johtamisen ja arvojemme ohjaamana, ja se näkyy työn sujuvuudessa, onnistumisessa ja työhyvinvoinnissa.

Työssä oppimisen rinnalla tarjoamme sisäisiä koulutuksia koko henkilöstöllemme sekä valmennuksia laajasti eri teemoista Virta-verkko-oppimisalustallamme. Suuri osa koulutuksistamme on tehtäväkohtaisia, ja eri toiminnoissa on rakennettu toimintaa ohjaavia pelikirjoja verkkokoulutusmuotoon. Oppimista tapahtuu myös yhteistyössä eri verkostojemme ja yhteistyökumppaneidemme kanssa.

Kojamo on myös tutkitusti yksi Suomen parhaista kesätyöpaikoista. Duunitorin kesätyötutkimuksen 2025 mukaan kesätyöntekijämme arvioivat kesätyökokemuksensa erittäin hyväksi

(4,69/5), mikä sijoitti meidät kolmannelle sijalle alle 50 kesätyöntekijää työllistävien työpaikkojen sarjassa ja korkeakouluopiskelijoiden keskuudessa. Hyvä työilmapiiri, osallistaminen ja kesätyöntekijöiden osaamisen arvostus ovat keskeisiä tekijöitä tuloksen takana.

Keskitymme seuraajasuunnitelman rakentamiseen vuoden 2026 aikana.

Hyvä johtaminen on perusta koko työkuultuurillemme

Valmentava johtaminen on keskeinen osa esihenkilötyötämme. Johtamisen portaat tarjoavat selkeät toimintamallit esihenkilöille ja koko organisaatiolle, tukien yhdessä onnistumista, työhyvinvointia ja turvallisen työympäristön rakentamista. Johtamistapamme korostaa avoimuutta, vastuullisuutta ja jatkuvaa palautetta, ja se näkyy arjessa työn merkityksellisyytenä, sujuvina prosesseina sekä hyvänä ilmapiirinä.

Henkilöstöstä huolehtiminen on meille erityisen tärkeää. Käytössämme on Turvallisesti töissä -perehdytysmalli, turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat sekä työterveyshuollon toimintasuunnitelma, jotka kattavat 100 prosenttia henkilöstöstä ja toimipisteistä. Kaikilla työntekijöillämme on työsuhteensa perusteella sovellettavana voimassa oleva Kojamon työehtosopimus, joka kattaa koko henkilöstön. Tarjoamme henkilöstölle lainmukaisen vähimmäistason ylittäviä etuuksia, esimerkiksi perhevapaisiin, vuosilomiin ja työterveyshuoltoon liittyen.

Kojamolla on käytössä whistleblowing-ilmoituskanava, jonka kautta työntekijät voivat luottamuksellisesti ilmoittaa epäilyistä väärinkäytöksistä. Kanava tukee avointa toimintakulttuuria, eettistä toimintaa ja työntekijöiden oikeusturvaa.

Asiakasrajapinnassa työskenteleville on tarjolla Turvallinen asiakaskohtaaminen -verkkokoulutus. Koulutus käsittelee epäasiallisten ja uhkaavien tilanteiden tunnistamista sekä niiden kohtaamista eri asiakastilanteissa, niin kasvotusten, etäyhteyksin kuin epävirallisten kanavien kautta. Lisäksi koulutuksessa käydään läpi toimintaohjeet tilanteiden hallintaan, Kojamon velvollisuudet sekä rajat ja jälkikäsitteilykäytännöt. Vuonna 2025 järjestimme myös turvallisuusaiheisen lähikoulutuksen asiakaspalvelu-, myynti- ja isännöintitehtävissä työskenteleville. Kojamon alihankkijat vastaavat oman henkilöstönsä työterveys- ja työturvallisuuskoulutuksen järjestämisestä.

Työsuojeluorganisaatio ja työsuojelu- ja hyvinvointitoimikunta tukevat laajasti henkilöstön osallistumista työturvallisuus- ja työterveysasioiden kehittämiseen. Tapaturmien tunnistamisen ja riskienhallinnan apuna ovat turvallisuussuunnitelma sekä läheltä piti -tilanteiden ja työturvallisuusriskien ilmoitus- ja raportointijärjestelmä, joka kattaa koko henkilöstön. Mahdollisten vaaratilanteiden selvittäminen on työsuojeluorganisaation vastuulla, ja asiakaspalvelutyön turvallisuuskyselyt toteutetaan säännöllisesti.

Työntekijöiden vaihtuvuus on yksi sitoutuneisuuden ja työtyytyväisyyden mittareista. Edellisen vuoden korkea vaihtuvuus liittyi aiemman vuoden muutosneuvotteluihin. Vuonna 2025 vaihtuvuus on laskenut ja on 12,2 (17,6) prosenttia.

Työhyvinvointi osana henkilöstökokemusta

Laajat työterveyspalvelut kattavat koko Kojamon henkilöstön. Vuoden 2025 alusta laajensimme työterveyshuollon sisältöä vastaamaan entistä paremmin henkilöstön hyvinvoinnin ja työkyvyn tuen tarpeita.

Työterveyshuollon palvelukokonaisuuteen sisältyvät muun muassa psykologipalvelut, lyhyt-psykoterapia ja matalan kynnyksen Mielen chat- ja sparripalvelu, jotka tarjoavat nopeaa ja joustavaa tukea henkiseen hyvinvointiin. Lisäksi toteutamme yhteistyössä yhteistyökumppanimme kanssa toistuvia terveyskyselyjä ja terveystarkastuksia viiden vuoden välein työkyvyn pitkäjänteiseksi tukemiseksi.

Vastuullisuusohjelmamme yhtenä tavoitteena on henkilöstön sairauspoissaolojen matala taso (alle kolme prosenttia) ja tapaturmien minimoiminen saavuttamalla nolla tapaturmaa vuodessa. Laajensimme työterveyden mielenterveyden tuen palveluita lisäämällä lyhytpsykoterapiapalvelun. Varhaista tukea on vahvistettu kouluttamalla esihenkilöille Kojamon malli. Johtaminen ja psykologinen turvallisuus luovat pohjan työhyvinvoinnille ja myös nämä ovat vahvistuneet henkilöstötutkimuksen tuloksissa vuonna 2025.

Laajan työterveyshuollon ohella tarjoamme henkilöstöllemme muita hyvinvointia edistäviä palveluja, kuten oman kuntosalin sekä liikunta-, kulttuuri- ja työmatkaedun. Kojamolaisista koostuva Hupari-tiimi järjestää monipuolista, yhteisöllisyyttä tukevaa vapaa-ajantoimintaa ympäri vuoden.

Vuonna 2025 kehitimme myös palaverikäytäntöjämme työhyvinvoinnin ja sujuvamman työpäivän tukemiseksi. Otimme käyttöön lyhennetyt palaverimallit, joissa 30 minuutin palaverit kestävät 25 minuuttia ja tunnin palaverit 50 minuuttia. Samalla vahvistimme yhteisiä hyviä palaverikäytänteitä, kuten selkeää agenda, osallistujien tarkoituksenmukaista kutsumista ja sovitujen toimenpiteiden seurantaa.

Vuosittain toteutettava Kompassi-henkilöstötutkimus mittaa työntekijäkokemusta ja auttaa kohdentamaan kehitystoimenpiteitä. Syyskuun 2025 tutkimuksessa vastausprosentti oli 89 prosenttia, viiden prosenttiyksikön kasvu edellisvuoteen verrattuna, mikä osoittaa vahvaa sitoutumista ja uskoa tutkimuksen vaikuttavuuteen. Tulokset osoittavat kehitystä kaikilla mitatuilla osa-alueilla: työn sujuvuudessa, oppimisessa ja kehittämisessä, esihenkilötyössä, asiakaskokemuksessa sekä yrityksen arvojen ja työnantajakuvaan arvioinnissa.

Henkilöstö kuvaa Kojamon kulttuuria sanalla ”dynaaminen”, ja erityisesti arvostetaan avoimuutta, yhdessä tekemisen henkeä, esihenkilöiden tukea ja palautteen antamista. eNPS-tulos 46 osoittaa, että työnantajan suosittelu on hyvällä tasolla ja kehittynyt edellisvuodesta. Kehittämiskohteiksi nousevat yhteistyön lisääminen tiimien välillä sekä työn sujuvoittaminen tiedon hallinnan keinoin.

Vuonna 2025 vahvistimme henkilöstön osallistamista ja yhteisöllisyyttä edelleen kehittämällä Kojamon kamutoimintaa. Kojamo-kamu tukee uusien työntekijöiden sujuvaa perehtymistä työyhteisöön ja Kojamon kulttuuriin sekä edistää tutustumista tiimien ja yksikköjen välillä. Kamut

toimivat uusien kojamolaisten arjen tukena erityisesti työsuhteen alussa tutustuttamalla talon tapoihin, käytännön toimintamalleihin ja työyhteisön arkeen. Toiminnan tavoitteena on vahvistaa uusien kojamolaisten kiinnittyminen Kojamon toimintaan, lisätä yhteenkuuluvuuden tunnetta, kannustaa verkostoitumiseen organisaation sisällä ja tukea myönteistä työntekijäkokemusta.

Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja osallisuus osana työyhteisön kulttuuria

Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja osallisuus ovat olennainen osa Kojamon vastuullista työnantajuuutta. Haluamme varmistaa, että jokainen työntekijä voi työskennellä omana itsenään ja että kaikilla on yhdenvertaiset mahdollisuudet kehittyä ja vaikuttaa työssään. Edistämme tasa-arvoa aina rekrytoinnista alkaen, ja hyödynnämme lähes kaikissa ulkoisissa rekrytointeissamme anonyymiä rekrytointia.

Vuonna 2025 julkaisimme Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja osallisuus -verkkokoulutuksen Virta-oppimisympäristössä. Koulutus käsittelee monimuotoisuutta, yhdenvertaisuutta ja osallisuutta sekä niiden merkitystä Kojamolla. Sen tavoitteena on lisätä ymmärrystä, vahvistaa yhteenkuuluvuuden kulttuuria ja tukea inklusiivista työympäristöä arjessa.

Hallintotapa

Tässä osiossa käsitellään vastuullisuusohjelmamme **Vastuullinen yrityskansalainen** -painopisteen tavoitteita, mittareita ja toimenpiteitä.

Tausta

Vastuullinen yrityskansalaisuus on olennainen osa yhtiömme liiketoimintaa, hallintotapaa ja pitkän aikavälin arvonluontia. Arvoihimme perustuva yrityskulttuuri ohjaa eettistä, läpinäkyvää ja lainmukaista toimintaa koko organisaatiossa sekä yhteistyössä kumppaneidemme kanssa. Tunnistamme vastuumme toimintamme suorista ja välillisistä vaikutuksista yhteiskuntaan ja arvoketjuun. Hyvä hallintotapa, eettiset toimintatavat ja avoin raportointi muodostavat perustan vastuullisuustyöllemme ja kestäväälle kasvulle.

Periaatteet

Vastuullisen yrityskansalaisuuden periaatteet ohjaavat kaikkea toimintaamme ja päätöksentekoamme. Ne perustuvat hyvään hallintotapaan, eettiseen liiketoimintaan sekä lakien ja määräysten noudattamiseen. Kannamme vastuun toimintamme vaikutuksista koko arvoketjussa ja edellytämme periaatteidemme toteutumista myös kaikissa liikesuhteissamme.

Hyvä hallintotapa ja riskienhallinta ovat keskeisiä vastuullisen yrityskansalaisuuden periaatteita. Sisäinen tarkastus ja järjestelmällinen riskienhallintaprosessi tukevat päätöksentekoa,

varmistavat toimintamme läpinäkyvyyden ja eettisyyden sekä auttavat tunnistamaan merkittävät taloudelliset, operatiiviset ja toiminnalliset riskit. Riskienhallinta kattaa koko organisaation ja sen arvoketjun, ja se ohjaa myös kumppanisuhdeiden vastuullisuutta.

Nollatoleranssi harmaalle taloudelle on keskeinen osa vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme. Torjumme harmaata taloutta systemaattisesti erityisesti rakentamiseen ja kiinteistöpalveluihin liittyvässä arvoketjussa. Edellytämme, että kaikki kanssamme liikesuhteessa ja hankintaketjussa toimivat kumppanit kuuluvat tilaajavastuulain piiriin ja ovat liittyneen Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun. Käytämme KYS-prosessia (Know Your Supplier, ”tunne yhteistyökumppanisi”) varmistaaksemme, että tunnemme yhteistyökumppanimme ja että heidän toimintansa on linjassa vastuullisuus- ja eettisten periaatteidemme kanssa.

Olemme merkittävä työllistäjä ja tunnistamme vastuumme turvallisista ja asianmukaisista työolosuhteista koko arvoketjussamme. Työllistävyys syntyy oman toimintamme lisäksi rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksista. Edistämme korkeaa työturvallisuustasoa seuraamalla rakennustyömaiden työolosuhteita ja edellyttämällä kumppaneiltamme sitoutumista yhteisiin turvallisuuuskäytäntöihin.

Liiketoimintaperiaatteemme ohjaavat koko henkilöstömme toimintaa, ja edellytämme henkilöstöltämme niiden tuntemista ja noudattamista. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimittajille asetetut toimintaperiaatteet, jotka sisällytetään kaikkiin uusiin kumppanisopimuksiin. Noudatamme Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodin 2025 suosituksia ilman poikkeuksia.

Verovastuullisuus on olennainen osa rooliamme vastuullisena yrityskansalaisena. Maksamme kaikki veromme Suomeen ja raportoimme veroalanjälkemme läpinäkyvästi. Verokäytäntömme perustuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja hyvään hallintotapaan.

Yksityisyyden ja tietosuojaan kunnioittaminen on keskeinen periaatteemme. Käsittelemme henkilötietoja aina tietosuojalainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme henkilötietojen suojaamisesta koko niiden elinkaaren ajan ja edellytämme vastaavaa huolellisuutta myös kumppaneiltamme.

Mittarit ja tavoitteet

Vastuullisen yrityskansalaisuuden osalta tavoitteemme painottuvat vaatimustenmukaisuuden varmistamiseen, riskien hallintaan ja toimintatapojen jatkuvaan kehittämiseen koko arvoketjussa. Vastuullisuustyömme perustuu useisiin periaatteisiin yksittäisten päätavoitteiden sijaan. Tavoitteiden toteutumista arvioidaan säännöllisesti osana johtamista ja raportointia, ja keskeiset vastuullisuustunnusluvut esitetään Vastuullisuuden tunnusluvut -osiossa.

Vaatimustenmukaisuus ja eettinen liiketoiminta

Tavoitteenamme on varmistaa, että koko henkilöstö toimii liiketoimintaperiaatteidemme ja hyvän hallintotavan mukaisesti. Seuraamme muun muassa liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen kattavuutta. Vuonna 2025 liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen kattavuus pysyi korkealla tasolla, ja vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet sisällytettiin systemaattisesti uusiin kumppanisopimuksiin.

Harmaan talouden torjunta ja hankintaketju

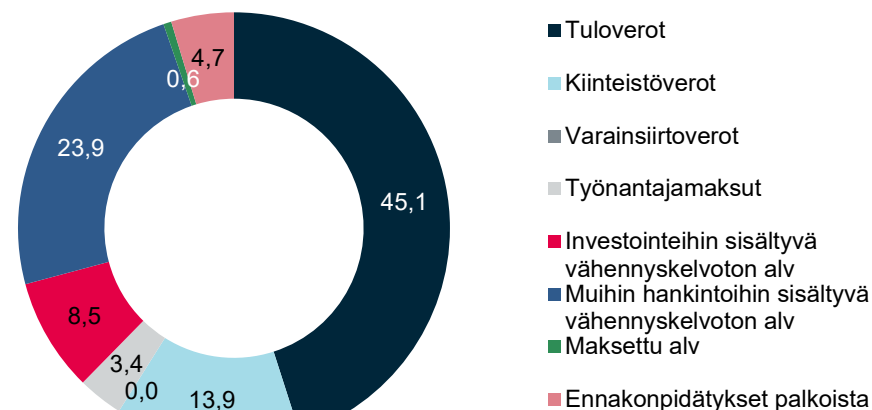
Meillä on nollatoleranssi harmaalle taloudelle koko hankintaketjussa. Seuraamme muun muassa Luotettava kumppani -palveluun kuuluvien kumppaneiden osuutta sekä hankintaketjun valvontaan liittyviä poikkeamia. Seuraamme, että kaikki kumppanit käyvät läpi KYS-prosessin ja että prosessissa havaitut poikkeamat käsitellään asianmukaisesti. Vuonna 2025 harmaan talouden torjumiseksi määritellyt toimintamallit olivat kattavasti käytössä koko hankintaketjussa eikä toiminnassa havaittu olennaisia poikkeamia.

Tavoitteenamme on edistää turvallisia työolosuhteita ja korkeaa työturvallisuustasoa omassa toiminnassamme ja työmailla. Keskeinen mittari on rakennustyömaiden työolosuhdemittari (TR-mittari), jonka tavoitetaso on yli 90. Työturvallisuustaso rakennustyömailla pysyi korkeana vuonna 2025, ja työolosuhdemittarin toteuma 96,9 (96,1) oli yli tavoitetason. Työllistämismisvaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin.

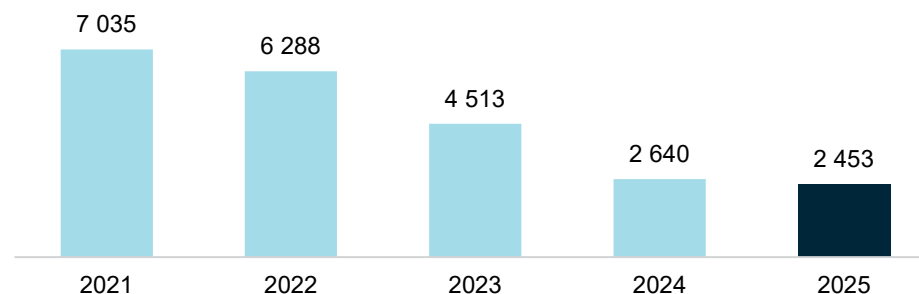
Yksityisyys ja tietosuojaja

Toimimme tietosuojalainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta. Seuraamme henkilötietojen tietoturvaloukkausten ja vakavien tietoturvapojkeamien määrää, tietosuojakoulutusten kattavuutta sekä tietosuojaprosessien toteutumista. Henkilöstön osaamista ylläpidettiin säännöllisillä koulutuksilla ja kaikille työntekijöille suunnatun tietosuojakoulutuksen suoritusaste oli 100 prosenttia.

Konsernin verojalanjälki, %



Välillinen työllistämisaikutus, henkilötyövuosia



Toimenpiteet

Vaatimustenmukaisuus ja eettinen liiketoiminta

Varmistamme liiketoimintaperiaatteiden noudattamisen perehdytyksen, koulutusten ja selkeiden ohjeistusten avulla. Liiketoimintaperiaatteita koskeva koulutus sisältyy uusien työntekijöiden perehdytysohjelmaan, ja henkilöstöä rohkaistaan toimimaan arvojemme mukaisesti kaikissa tilanteissa.

Henkilöstölle ja sidosryhmille on käytössä ilmoittajansuojelulain vaatimukset täyttävä whistleblowing-kanava, jonka kautta epäillyistä väärinkäytöksistä voi ilmoittaa luottamuksellisesti joko nimellä tai anonyymisti. Ilmoitukset käsitellään määriteltyjen prosessien mukaisesti. Vuonna 2025 ilmoituskanavan kautta tehtiin yksi ilmoitus, joka käsiteltiin sovittujen prosessien mukaisesti.

Sisäinen tarkastus ja riskienhallinta

Sisäinen tarkastus ja riskienhallinta ovat keskeinen osa yhtiömme sisäistä valvontaa ja vastuullista johtamista. Tarkastustoiminta perustuu riskianalyysiin sekä konsernijohtoon kanssa käytäviin riskienhallinta- ja valvontakeskusteluihin. Sisäinen tarkastus laatii vuosittain tarkastussuunnitelman, jonka toimitusjohtaja ja tarkastusvaliokunta hyväksyvät, ja jota päivitetään tarvittaessa riskiperusteisesti. Tilintarkastajan kanssa tehtävä yhteistyö tukee tarkastustoiminnan kattavuutta ja tehokkuutta.

Riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa, arvioida ja hallita keskeisiä riskejä sekä varmistaa liiketoiminnallisten, taloudellisten ja vastuullisuuteen liittyvien tavoitteiden saavuttaminen. Merkittävistä riskeistä raportoidaan tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle säännöllisesti.

Vuonna 2025 sisäisen tarkastuksen painopisteet olivat yhtiön tiedon laatu, hallinta ja eheys, hinnoitteluprosessi, kotikeskuskysikkötarkastus sekä toiminnanohjausjärjestelmän kontrolliympäristö. Sisäinen tarkastus tukee vastuullisuustyötä varmistamalla eettisten periaatteiden, harmaan talouden torjunnan, tietosuojan ja arvoketjun hallinnan prosessien toimivuuden.

Harmaan talouden torjunta ja hankintaketju

Harmaan talouden torjunta on keskeinen osa vastuullisuustyötämme, erityisesti rakentamisen ja rakennuttamisen arvoketjussa. Olemme sitoutuneet toteuttamaan vastuullisuutta läpi hankintaketjumme ja velvoitamme kumppaneitamme liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun. Valvomme jatkuvasti toimittajaverkostoomme (ylläpito, korjaukset ja rakentaminen) kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja palvelun kautta. Seuraamme palvelua aktiivisesti ja mikäli saamme palvelun kautta ilmoituksia mahdollisista poikkeamista, pyydämme selvitystä, toimenpiteitä sekä raportointia poikkeamaan liittyen.

Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat liiketoimintaperiaattemme ja hankintaohjeemme. Hankintaohje tarjoaa kattavan paketin ohjeistuksia ja toimintamalleja hankintojen organisoimiseen

sekä valvonnan prosesseihin. Tarjoamme sitä koskevaa koulutusta hankintoja tekevälle henkilöstölle. Olemme laatineet erilliset hankintaohjeet rakennuttamiseen, korjausrakentamiseen, tietoteknisiin hankintoihin ja kiinteistöpalveluihin. Toimistohankinnoissa noudatamme Green Office -ympäristöjärjestelmää.

Isännöitsijöille on tarjolla puitesopimuksiin perustuvia hankintakanavia, joissa palveluntarjoajat on etukäteen valdoidu ja seurantajärjestelmissämme Kojamon vaatimusten mukaisesti. Kojamon projektipäälliköt valvovat työmaillamme työn etenemistä. Projektipäälliköillä on selkeät toimintaohjeet ja -mallit urakoiden dokumentointiin, urakkasopimusten laatimiseen, alihankintojen valvomiseen sekä esimerkiksi RALA-pätevyyskysien eli tekniseen osaamiseen ja resurssien laatuun liittyvien vaatimusten valvontaan ja rahaliikenteen hoitamiseen työmailamme.

Hankintahenkilöstön käytössä olevan KYS-prosessin päivittäminen on yksinkertaistanut ja selkeyttänyt yhtiön kykyä vastata entistä paremmin harmaan talouden torjunnan ja pakotteiden seurannan välittömiin vaatimuksiin. Lisäksi koulutimme vuonna 2025 hankintoja tekevää henkilöstöä erityisesti hankintojen käytännön toteuttamiseen, yhteistyökumppanin tuntemiseen ja vastuullisuuteen liittyvistä asioista.

Edellytämme, että korjausrakentamisessa, uudistuotannossa ja kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa koko hankintaketju noudattaa työturvallisuutta koskevia säännöksiä, on liittynyt tilaajavastuu.fi-palveluun, hoitaa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvoitteensa sekä sitoutuu konsernin ympäristötavoitteisiin. Emme hyväksy laittoman työvoiman käyttöä hankintaketjussa. Seuraamme työmaiden työturvallisuutta muun muassa työolosuhdemittarin (TR-mittari) avulla ja edistämme turvallista työkuultuuria yhteistyössä kumppaneidemme kanssa.

Yksityisyys ja tietosuoja

Paras asiakasymmärrys syntyy tiedosta, ja samalla velvollisuutemme on huolehtia tietojen laadusta sekä niiden asianmukaisesta ja vastuullisesta käsittelystä. Kojamolla tietosuojan vastuullinen hoitaminen on keskeinen osa päivittäistä toimintaa ja arvoja.

Vuosittaisten läpikäyntien avulla ajan tasalla pidettävät tietosuojastrategia ja tietosuojapolitiikka ohjaavat toimintaamme ja varmistavat, että henkilötietojen käsittely tapahtuu aina lainsäädännön mukaisesti ja eettisesti. Olemme kirjanneet tietosuojapolitiikkaamme tietosuojan pääperiaatteet, vastuut ja toimintatavat. Tietosuojapolitiikkaa täydentävät yhteiset tietosuojaohjeet sekä toimintokohtaiset käytännön työohjeet.

Tietosuojatyötä aikatauluttaa tietosuojan vuosikello, ja sen toteutumista seurataan säännöllisesti ennalta määritettyjen mittareiden avulla. Henkilöstömme tueksi olemme luoneet laajan valikoiman tietosuojaohjeita sekä säännöllisiä käytäntöön painottuvia koulutuksia, jotka varmistavat, että jokainen työntekijä ymmärtää tietosuojavelvoitteensa ja osaa soveltaa niitä myös käytännössä. Koska henkilötietojen luottamuksellinen käsittely toteutuu arjen työssä, kaikilla henkilötietoja käsittelevillä kojamolaisilla on keskeinen rooli tietosuojan toteutumisessa.

Tietosuojaorganisaatiossamme ylimpänä on Kojamon ylin johto, joka viime kädessä vastaa tietosuojan toteutumisesta. Tietosuojatyötä ohjaa ja valvoo organisaatiossamme tietosuoja-vastaava. Tämän lisäksi Kojamolla on nimetty tietosuojan vastuuhenkilö, joka vastaa muun muassa siitä, että tietosuojatyö on kokonaisuudessaan riittävästi resursoitu ja päätetyt tehtävät toteutetaan liiketoiminnoissa tehokkaasti.

Kokonaisvaltaisen tietosuojan hallinnan varmistamiseksi Kojamolla toimii tietosuojan ja -turvan ohjausryhmä, joka käsittelee laajempia yritystason strategisia kysymyksiä ja jossa seurataan ja varmistetaan, että tietosuojakäytännöt ja -prosessit vastaavat toiminnan vaatimuksia. Kojamolla toimii myös operatiivisia tietosuojaryhmiä, joissa käsitellään säännöllisesti kyseisten liiketoimintojen käytännön tietosuoja-asioita. Ryhmät ja vastuutahot toimivat tiiviissä yhteistyössä varmistaen asioiden tehokkaan käsittelyn.

Dokumentoimme kaikki käsittelyprosessimme järjestelmällisesti ja pyrimme tunnistamaan prosessin avulla käsittelyihin liittyvät riskit sekä tarvittavat hallintatoimenpiteet. Prosessit ohjaavat tarvittaessa muun muassa vaikutustenarviointien, tiedonsiirtojen arviointien ja tasapainotestien tekemistä.

Lisäksi säännöllisesti henkilöstön kanssa läpikäytävät prosessit henkilötietojen tietoturvaloukkausten havaitsemisessa ja ilmoittamisessa sekä rekisteröityjen pyyntöjen toteuttamisessa varmistavat, että reagoimme pyyntöihin sekä mahdollisiin loukkauksiin tehokkaasti, oikeasuhteisesti ja viivytyksettä. Panostamme henkilöstömme tietosuojaosaamisen kehittämiseen ja ylläpitämiseen. Kaikille työntekijöille suunnattu tietosuojakoulutus päivitetään vuosittain. Koulutuksen suoritusaste on 100 prosenttia.

Kumppanivalintaprosessimme tietosuoja- ja tietoturva-asioiden osalta tähtää siihen, että valikoimme kumppaneiksemme vain sellaisia tahoja, jotka toteuttavat tietosuoja vaatimukset täysimääräisesti ja joiden käytössä on asianmukaiset tietoturvatimet. Auditoimme vuosittain osan kumppaneistamme varmistaaksemme, että sopimusvelvoitteet toteutuvat myös käytännössä.

Vastuullisuusraportoinnin periaatteet

Periaatteet

Kerromme vuodesta 2025 alkaen vastuullisuustyömme edistymisestä ja tuloksista erillisessä vastuullisuusraportissa. Raportoimme vastuullisuustiedot Global Reporting Initiativen (GRI) standardeihin viitaten sekä European Public Real Estate Associationin (EPRA) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten (sBPR Guidelines 2024, 4. painos) mukaisesti.

Raportointisuositusten kattavuudesta on kerrottu tarkemmin tämän raportin vastuullisuuden tunnuslukutaulukossa sekä GRI-indeksissä.

Raportoimme vastuullisuustyöstämme lisäksi osana hallituksen toimintakertomusta. Raportoimme vastuullisuudesta myös osana osa- ja puolivuotisraportointia.

Raportoinnin laajuus ja olennaisuus

Vastuullisuusraportti sisältää Kojamon taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun keskeisimmät osa-alueet ja näihin liittyvän toiminnan raportointikaudelta 1.1.–31.12.2025. Kojamon vastuullisuusraportointikausi on sama kuin Kojamon taloudellisessa raportoinnissa. Tiedot on pääsääntöisesti julkaistu vuodelta 2025. Lisäksi tietoja on julkaistu vuosilta 2021–2024, mikäli ne ovat olleet saatavilla vertailukelpoisesti ja mikäli muuta ei ole ilmoitettu.

Tämä raportti on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen (GRI Universal Standards 2021 versio). Aihekohtaiset tiedot on esitetty Kojamolle olennaisista vastuullisuusnäkökohdista niillä taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun osa-alueilla, joihin yhtiön merkittävimmät kestävyysvaikutukset kohdistuvat.

Aihestandardit ovat vuoden 2016-standardiversioita seuraavia lukuun ottamatta: GRI 207: Vero (2019-versio), GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018-versio), GRI 306: Jäte (2020-versio) ja GRI 403: Työterveys ja turvallisuus (2018-versio). Vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä ja olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutuksista ja johtamisesta kerrotaan raportin luvussa Vastuullisuusohjelma.

Raportin sisältö on esitetty kootusti GRI-sisältöindeksissä. Raportti julkaistaan vuosittain sekä suomeksi että englanniksi. Raportti julkaistaan verkossa pdf-muodossa.

Vuoden 2025 vastuullisuusraportin julkaisupäivä on 4.3.2026.

Raportoinnin kattavuus ja rajaukset

Kojamon vastuullisuusraportointi kattaa kaikki Kojamon vuokratyössä olevat sijoituskiinteistöt. Tämä vastaa 100 prosenttia Kojamon omistamasta käytössä olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Kojamolla on kiinteistöjen yhteydessä myös liiketiloja, jotka on sisällytetty raportointiin. Kojamo omistaa kaikki raportointiin kuuluvat sijoituskiinteistöt. Omat toimistotilat, jotka ovat Kojamon käytössä ja omistuksessa, kuuluvat myös raportoinnin piiriin.

Kojamon taloudellisessa raportoinnissa sijoituskiinteistöihin kuuluvat myös tontit ja kehityshankkeet, mutta nämä eivät ole osa vastuullisuusraportointia, ellei näin erikseen ilmoiteta. Vastuullisuuteen liittyvät tunnusluvut raportoidaan yhtiön taloudellisten raportointiperiaatteiden mukaisesti. Kojamo ei raportoi segmenttikohtaisesti. Kojamo on asutussijoitusyhtiö, joka keskittyy vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa. Tästä syystä raportoinnissa ei ole oleellista käyttää maantieteellistä tai kiinteistötyyppiin perustuvaa jaottelua.

LFL-periaate perustuu aina kunkin vuoden kiinteistölistaan ja siksi eri vuosien LFL-tunnusluvut eivät ole keskenään vertailukelpoisia, eikä historiatietoihin ole tehty takautuvia korjauslaskentoja. Aikaisempien vuosien LFL-kohdelistat eivät siten ole suoraan vertailukelpoisia toisiinsa nähden, ja raportissa esitetyt LFL-luvut tulee tulkita kyseisen vuoden LFL-kiinteistökannan mukaisina pistearvoina.

Raportoinnin kattavuudessa ja rajauksissa ei ole tapahtunut muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna, ellei tästä ole tunnusluvun yhteydessä erikseen mainittu.

Ympäristövastuun tunnusluvut

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat sijoituskiinteistöt, joissa Kojamo omistaa enemmistön 31.12.2025 tilanteen mukaisesti, ellei toisin mainita. Näiden kiinteistöjen osalta raportoidaan koko kohteen kulutus.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat energiankulutuksen, vedenkulutuksen, hiilidioksidipäästöt sekä jätehuollon. Tunnusluvut raportoidaan pääsääntöisesti sekä kaikista kiinteistöistä että LFL-tunnuslukuina.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat ennen 31.12.2025 valmistuneet tai hankitut kiinteistöt. Uudisrakentamisen ja peruskorjausrakentamisen tunnusluvut on laskettu mukaan hankkeiden valmistumisesta alkaen.

Ominaiskulutusta kuvaavien tunnuslukujen laskennassa on käytetty jakajana kiinteistökannan rakennuskuutiometrejä (m³).

Kojamon pääkonttorin toimitilojen energiankulutukset raportoidaan erikseen. Muiden tunnuslukujen osalta ei omassa omistuksessa olevia toimitiloja raportoida erikseen.

Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

Sähkö ja energia

Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

Sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen tunnusluvut kattavat 100 (100) prosenttia Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. LFL-tunnusluvut kattavat 668 kiinteistöä, 93 prosenttia sijoituskiinteistöistä.

Kiinteistöistä 97 (93) prosenttia on lämmitysenergian etäluennan piirissä. Kiinteistöistä 100 (100) prosenttia on sähkön etäluennan piirissä.

Lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutustiedot saadaan pääosin energialaitoksilta digitaalisesti, ja ne kirjautuvat kulutusseurantajärjestelmään automaattisesti. Muissa kuin etäluettavissa energiamittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja tiedon kirjaamiseen kulutusseurantajärjestelmään.

Lämmityksen tunnusluvut raportoidaan sekä käyttäen mitattua tietoa että normitettua (sääkorjattua) tietoa, mikä mahdollistaa vuosivertailun.

Lämmitys ja jäähdytys sisältävät vuokraan, mikä on yleinen markkinakäytäntö Suomessa. Tästä syystä kiinteistöjen yleisten tilojen kulutuksen lisäksi tunnuslukuihin sisältyy asuntoihin kohdistuva lämmitys ja jäähdytys.

Maalämpökohteista mitataan vain ostoenergian kulutus, antoenergiaan ei ole olemassa mitauksia.

Sähköenergian kulutustiedot saadaan sähköverkkoyhtiöiden mittareiden kautta, josta tiedot siirtyvät kantaverkkoyhtiö Fingridin HUB-palveluun ja josta ne raportoituvat automaattisesti kulutusseurantajärjestelmään. Sähkön kulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat kiinteistösähkön käytön. Kiinteistösähkö sisältää kiinteistön yleisten tilojen ja ulkoalueiden sähkönkäytön, kuten saunan, jäähdytyksen, ilmanvaihdon, ajoneuvojen lämmityksen ja latauksen sekä valaistuksen. Markkinakäytännön mukaisesti Kojamon vuokralaiset tekevät itse sähkösopimuksen haluamansa sähköntarjoajan kanssa, ja näin ollen asuntojen (vuokralaisten) sähkönkulutus ei sisälly raportoinnin piiriin.

Olemme esittäneet koko kantamme voimassa olevien energiatodistusten energialuokat Vastuullisuuden tunnusluvut -osiossa. Energiatodistustyypit perustuvat lainsäädäntöön.

Vesi

Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat 100 (100) prosenttia Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. LFL-tunnusluvut kattavat 668 kiinteistöä, 93 prosenttia sijoituskiinteistöistä.

Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut sisältävät sekä kiinteistön yleisten tilojen vedenkulutuksen että asuntojen (vuokralaisten) vedenkulutuksen.

Vedenkulutukset mitataan pääsääntöisesti pulssikeruulaitteilla, joista kulutustieto siirtyy langattomasti kulutusseurantajärjestelmään. Muissa kuin etäluettavissa vesimittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja tiedon kirjaamiseen kulutusseurantajärjestelmään. Kiinteistöistä 86 (77) prosenttia on vedenkulutuksen etäluennan piirissä. Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

Kaikkien Kojamon omistuksessa olevien kiinteistöjen vesi on peräisin kunnallisesta vesijohtoverkostosta.

Jätteet

Jätteisiin liittyvät tunnusluvut kattavat 100 (100) prosenttia Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Alueelliset jätehuolto-yhtiöt vastaavat Kojamon kiinteistöjen jätehuollosta. Jätteisiin liittyvät tunnusluvut perustuvat jätehuolto-yhtiöiden toimittamiin jätejakoihin tietoihin ja jätemääriin.

HSY:n osalta jätedata on kerätty API-liittymän kautta suoraan HSY:n portaalista. Jätekuukko Oy:n, Kiertokapula Oy:n, Luotea Kiinteistöhuolto Oy:n, Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n, Remeo Oy:n sekä Rosk'n Roll Oy Ab:n osalta jätedata on haettu Digian robotilla kunkin yhtiön omista portaaleista. Osa portaalien jätemääristä perustuu punnittuihin jätelainoihin ja osa jäteyhtiön arvioimiin jätelainoihin.

Vuoden 2025 raportoinnissa 77 prosenttia asunnoista kattavasta jätedatasta kerättiin koneellisesti luettuna edellä kuvatuilla menetelmillä. 16 prosenttia asunnoista kattavasta jätedatasta simuloitiin. Lisäksi seitsemän prosenttia asunnoista kattavasta jätedatasta saatiin yhdistämällä koneellinen luenta ja simulointi: osa jätelajeista saatiin koneellisesti ja puuttuvat tiedot täydennettiin simuloimalla. Simulointi toteutettiin regressiomallilla jätelajeittain saatavilla olevan jätedatan perusteella. Simulointia käytettiin niiden kohteiden ja jätelajien osalta, josta ei ollut saatavilla koneellisesta luettavasta jätedataa.

Hiilidioksidipäästöt

Kojamon kasvihuonekaasupäästöt lasketaan ja raportoidaan GHG-protokollan (Greenhouse Gas Protocol) mukaisesti. Raportoinnissa CO₂-ekvivalenttilaskenta sisältää ainoastaan hiilidioksidipäästöt, eikä muita kasvihuonekaasuja huomioida. Päästölaskenta kattaa Scope 1- ja Scope 2 -päästöt sekä olennaiset Scope 3 -päästöt, ja päästölähteet on rajattu operatiivisen kontrollin periaatteen mukaisesti. Biogeenisiä päästöjä ei raportoida eriteltyinä, koska emme itse käytä biomassaa, vaan mahdolliset biogeeniset päästöt syntyvät ostetun energian tuotannossa energiantoimittajien prosesseissa.

Kiinteistöjen energiankulutukseen liittyvät Scope 2 -päästöt on laskettu kiinteistötasolla kat-
taen Kojamon kiinteistökannan sekä yhtiön omat toimipisteet. Kiinteistöjen Scope 2 -tunnusluvut kattavat 100 prosenttia Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. LFL-tunnusluvut kattavat 668 kiinteistöä, eli 93 prosenttia sijoituskiinteistöistä.

Päästölaskenta kattaa sekä markkinaperusteisen että sijaintiperusteisen laskennan. Markkinaperusteisella laskennalla tarkoitetaan GHG-protokollan mukaisesti laskentatapaa, joka huomioi energian hankinnassa käytetyt markkinainstrumentit, kuten energian alkuperätaakuu ja muut samaan logiikkaan rinnastettavat energian myyjän tarjoamat tuotteet. Kojamon kiinteistösähkö on 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua sähköä. Markkinaperusteisessa laskennassa on käytetty energiantuottajilta kerättyjä tuotekohtaisia päästökertoimia.

Sijaintiperusteisessa laskennassa koko kulutetun energian määrälle on käytetty energia-verkko- tai aluekohtaisia päästökertoimia. Sijaintiperusteisessa laskennassa on käytetty kaukolämpöenergiassa koko Suomen kaukolämpöenergiatuotannon keskimääräistä päästökerrointia vuodelle 2024 (Energiateollisuus). Sähköenergiassa on käytetty koko Suomen alueella kulutetun sähkön päästökerrointia vuodelle 2025 (Fingrid). Laskenta huomioi käytetyn lämmön ja sähkön lämmityksen päästöt. Kaikissa laskelmissa on käytetty uusimpia saatavilla olevia päästökertoimia tilanteen 29.12.2025 mukaan.

Scope 1- ja Scope 2 -päästöt ovat vertailukelpoisia edellisiin raportointivuosiihin nähden. Scope 3 -päästöt vuodelta 2025 eivät ole vertailukelpoisia aiempiin vuosiin, sillä Scope 3 -laskentaa on kehitetty ja raportointiin sisällytetyt kategoriat poikkeavat aiemmista vuosista.

Vuoden 2025 Scope 3 -laskentaa laajennettiin kattamaan vuokrattujen asuntojen sähkönkulutuksen päästöt (GHG Protocol -kategoria 3.13, Downstream leased assets). Tämä muutos kasvattaa olennaisesti raportoitujen Scope 3 -päästöjen kokonaismäärää ja heikentää vertailukelpoisuutta aiempiin raportointivuosiihin nähden.

Vuokrattujen asuntojen sähkönkulutuksen päästöt perustuvat arvioituun käyttösähkön määrään. Päästöt on laskettu käyttäen Fingridin julkaisemaa Suomen alueella kulutetun sähkön päästökerrointia vuodelle 2025 (Fingrid). Laskenta ei perustu huoneistokohtaisesti mitattuun toteutuneeseen sähkönkulutukseen.

Scope 3 -päästöt yhteensä esitetään raportoitujen kategorioiden summana. Scope 3 -tietoja ei ole varmennettu ulkopuolisen riippumattoman toimijan toimesta. Scope 3 -laskenta perustuu osittain arvioihin ja keskimääräisiin päästökertoimiin. Laskentaperiaatteita, rajoituksia ja tietolähteitä kehitetään jatkuvasti tarkkuuden, kattavuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi. Tulevina vuosina tavoitteena on laajentaa Scope 3 -raportointia olennaisesti arvoketjun päästölähteisiin.

Henkilöstövastuun tunnusluvut

Esitetyt henkilöstövastuun tunnusluvut kattavat koko konsernin toiminnan. Henkilöstötunnuslukujen laskentaa ohjaavat myös vastuullisuusohjelmamme tavoitteet sekä kirjanpitolautakunnan yleisohje toimintakertomuksessa ilmoitettavien henkilöstötunnuslukujen laskemisesta.

Uuden henkilöstön laskentatapaa on tarkennettu raportointikaudella. Uuden henkilöstön määrittelyssä huomioidaan jatkossa seuraavat kolme tapausta:

1. organisaation ulkopuolelta rekrytoitu uusi vakituinen työntekijä,
2. yrityksen sisällä määräaikaisesta työsuhteesta vakituisen siirtynyt työntekijä sekä
3. tarvittaessa töihin kutsuttavasta työsuhteesta vakituisen siirtynyt työntekijä.

Aiemmin kaikkia edellä mainittuja siirtymiä ei ole sisällytetty uuden henkilöstön laskentaan eikä laskenta näin ollen noudattanut kaikilta osin yleisiä laskentaperiaatteita. Laskentaperiaatteen muutoksen vuoksi uuden henkilöstön määrät ja prosenttiosuudet sekä iän ja sukupuolen

mukaan jaotellut tiedot on korjattu takautuvasti vuosien 2021–2024 osalta vertailukelpoisuuden varmistamiseksi.

Tapaturmataajuuden laskemisessa käytetty työaika on laskettu seuraavalla kaavalla: koko vuoden työpäivät * FTE-luvun keskiarvo kyseiseltä ajalta * 7,5.

Sairauspoissaoloprosentin laskelmissa sairauspäivällä tarkoitetaan poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Sairauspoissaoloprosentti on laskettu seuraavalla kaavalla: sairauspoissaolopäivien lukumäärä / tarkastelujakson työpäivien lukumäärä / henkilöstön lukumäärä.

Raportoinnin varmennus

Kojamon vastuullisuusraportointiin sisältyvät keskeiset suomenkieliset energia-, päästö-, vesi- ja jätetiedot on varmennettu riippumattoman kolmannen osapuolen, KPMG:n, toimesta. Li-

säksi keskeisimmät henkilöstöön liittyvät numeeriset tiedot on varmennettu. Vastaaville englanninkielisille tiedoille on tehty vastaavuustarkistus. Varmennuksen piiriin kuuluvat tunnusluvut on esitetty GRI-indeksissä. Riippumattoman varmentajan varmennusraportti on esitetty vastuullisuusraportin lopussa.

Yhteystiedot

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvissä kysymyksissä yhteydenotot:

Elina Ekelund
vastuullisuuspäällikkö
elina.ekelund@kojamo.fi
puh. 020 508 5018

Vastuullisuuden tunnusluvut

Ympäristövastuun tunnusluvut

Kiinteistöportfolio

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Tilavuus, lämmitetty (m³)	9 747 592	10 351 326	10 252 127	9 847 290	9 602 255			Kaikista kohteista ei ole saatavilla lämmitettyjä neliöitä.
Asuntopinta-ala (m²)	2 043 635	2 158 224	2 143 029	2 084 766	1 992 449			
Asuntomäärä (kpl)	38 945	40 973	40 619	39 231	36 897			
Kiinteistöjen määrä (kpl)	727	773	770	744				
Osuus asunnoista, jotka ovat lämmityksen olosuhdeseurannan ja optimoinnin piirissä (%)	80,0	74,0	77,0	73,0				

Energiatehokas rakennuttaminen

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/m³) *	33,0	35,4	35,3	35,3	37,7	302-3	Energy-Int	Kokonaisenergian kulutus.
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/asm²) *	158,3	169,7	168,7			302-3	Energy-Int	Kokonaisenergian kulutus per asuinneliö.
Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80 (%)	n/a	n/a	n/a	100				
Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80 (%)	n/a	100	n/a	n/a				
Vuoden aikana rakenteilla olleet oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku ≤ 80 (%)	n/a	n/a	100	100	100			
Vuoden aikana rakenteilla olleet oman tonttivarannon asunnot joiden suunnittelu alkanut ennen 2021 ja joiden E-luku ≤ 82 (%)	n/a	100	91	88	100			
Valmistuneet oman tonttivarannon asunnot vuodesta 2016 alkaen, joiden E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin asetettu raja-arvo (%)	87,0	87,0	85,0	84,0	82,0			Asetettu raja-arvo on 82 E-2018-energiatodistustyyppin mukaisissa kohteissa ja 116 E-2013-energiatodistustyyppin mukaisissa kohteissa.

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Energiatehokkuus kiinteistökannassa

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
VAETS-ohjelman mukaisesti vuosittain toteutettujen toimenpiteiden energiansäästö (MWh)	3 719	2 004	2 669	2 696	4 268			VAETS on kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelma, johon Kojamo on sitoutunut.
VAETS-ohjelman mukaisesti vuosittain toteutettujen toimenpiteiden energiansäästö suhteessa perusvuoden energiankulutukseen (%) *	1,0	0,5	0,7	0,7	1,1			Energiatehokkuussopimus 2017–2025 edellyttää vähintään 7,5 % energiansäästöä sopimuskauden ajalta suhteessa perusvuoden energiankulutukseen. Vuosisäästönä tämä tarkoittaa 0,8 % säästöä suhteessa perusvuoden energiankulutukseen. Kojamo on ylittänyt sopimuksen kokonaisvaatimuksen jo vuonna 2024. Kokonaisenergia sisältää kiinteistösähkön ja absoluuttisen lämmityksen.
Energian kokonaiskulutus (GWh)	321,3	366,2	361,6	347,3	361,7		DH&C-Abs	
Energian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	290,5	329,5	321,1	332,9	353,4		DH&C-Abs	
Omien toimistojen energian kokonaiskulutus (GWh)	1,7	1,7	1,5	1,5	1,6		DH&C-Abs	Omista aluetoimistoista raportoidaan vain sähkönkulutus.
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus (GWh) *	275,0	315,6	315,1	303,8	320,4	302-1	DH&C-Abs	
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus, normeerattu (GWh)	302,8	325,0	315,7	318,7	318,8		DH&C-Abs	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh) *	248,9	284,9	281,9	292,4	314,6	302-1	DH&C-LfL	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like, normeerattu (GWh)	273,8	293,2	282,4	306,8	313,1			
Lämpöindeksi, normeerattu (kWh/rm³) *	31,1	31,4	30,8	32,4	33,4	302-3	Energy-Int	
Lämpöindeksin muutos suhteessa edelliseen vuoteen, normeerattu (kWh/rm³), (%)	-1,1	1,9	-4,9	-3,0	-3,5			
Lämpöindeksi, Like-for-Like, normeerattu (kWh/rm³)	30,8	31,9	32,1	34,0	34,1		Energy-Int	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh) *	45,6	49,7	46,4	43,4	41,4	302-1	Elec-Abs	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh) *	40,9	43,7	39,3	40,5	40,4	302-1	Elec-LfL	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm³) *	4,7	4,8	4,5	4,4	4,3	302-3	Energy-Int	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus, Like-for-Like, (kWh/rm³) *	4,6	4,8	4,5	4,5	4,4	302-3		
Polttoaineiden kokonaiskulutus (GWh) *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	302-1	Fuels-Abs	
Polttoaineiden kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh) *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	302-1	Fuels-LfL	

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu Vastuullisuusraportoinnin periaatteet -osiossa

Vähähiilinen ja uusiutuva energia

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Uusiutuvan energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	12,9	19,6	18,9	21,9	20,9		DH&C-Abs	Maalämpökohteista mitataan vain ostoenergian kulutus, antoenergiaan ei ole olemassa mittauksia.
Uusiutuvan energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	15,1	22,7	21,7	10,7	10,6		DH&C-Abs	
Hiilineutraalin energian osuus kokonaisenergian kulutuksesta (%)	27,1	33,2	31,7				DH&C-Abs	Raportointi aloitettu vuodesta 2023. Kaikissa kohteissamme on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö.
Hiilineutraalin energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	15,1	22,7	21,7				DH&C-Abs	Raportointi aloitettu vuodesta 2023.
Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			
Uusiutuvan sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta (%) *	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	302-1	Elec-Abs	Ostetun ja tuotetun uusiutuvan sähkön osuus. Aurinkovoiman osuus 0,1 % kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta.
Uusiutuvien polttoaineiden osuus polttoaineiden kokonaiskulutuksesta (%) *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	302-1	Fuels-Abs	
Sertifikaatit, vapaaehtoiset (% kiinteistöistä)	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0		Cert-Tot	BREEAM-sertifikaatit 2022–2023, laskettu käyvästä arvosta.
Kiinteistöjen energiatodistukset (% kiinteistöistä)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu Vastuullisuusraportoinnin periaatteet -osiossa

Energialuokat 31.12.2025

E-2018

Energialuokka	Energiatodistusten lukumäärä	Kohteiden asuinpinta- alan jakauma energia- luokittain (%)	Kohteiden käyvän arvon jakauma energia- luokittain (%)
A	8	1,7	2,9
B	116	15,2	24,8
C	85	5,7	8,0
D	408	18,1	16,0
E	326	29,2	26,0
F	294	29,1	21,8
G	11	1,0	0,5
Yhteensä	1 248	100,0	100,0

Raportoimme kiinteistökantamme energiatehokkuutta Suomessa voimassa olevan energiatodistuslainsäädännön mukaisesti. Energiatehokkuutta kuvataan energiatodistuksissa esitettävillä E-luvuilla ja niihin perustuvilla energialuokilla (A–G). E-luvut ja energialuokat perustuvat lainsäädännössä määriteltyihin laskennallisiin kulutusarvoihin ja standardikäyttöön. Ne eivät siten kuvaa todellista, mitattua energiankulutusta, vaan mahdollistavat rakennusten energiatehokkuuden vertailun saman käyttötarkoituksuokan sisällä.

Energialuokkien raja-arvot ja laskentaperusteet määritellään kansallisesti. Tämän takia energialuokat eivät ole suoraan vertailukelpoisia eri maiden välillä.

E-2013

Energialuokka	Energiatodistusten lukumäärä	Kohteiden asuinpinta- alan jakauma energia- luokittain (%)	Kohteiden käyvän arvon jakauma energia- luokittain (%)
A	0	0,0	0,0
B	1	1,2	1,9
C	71	53,4	58,1
D	25	22,3	19,3
E	23	17,3	15,4
F	6	5,8	5,4
G	0	0,0	0,0
Yhteensä	126	100,0	100,0

Raportoinnissa käytetään vain voimassa olevia energiatodistuksia 31.12.2025 tilanteen mukaan. Todistukset erotellaan E-2018-versioihin ja E-2013-versioihin. Yhdellä rakennuksella voi olla yksi tai useampi energiatodistus. Mikäli rakennuksessa on useita käyttötarkoituksuokkia (esimerkiksi asuin- ja liiketiloja), laaditaan kullekin käyttötarkoituksuokalle oma energiatodistuksensa. Tästä syystä energiatodistusten lukumäärä ja energialuokkien jakauma eivät vastaa suoraan rakennusten lukumäärää. Lisäksi kiinteistö voi koostua yhdestä tai useammasta rakennuksesta.

Kohteiden asuinpinta-alan ja käyvän arvon jakaumia laskettaessa käytetään vain asuinrakennuksille laadittuja energiatodistuksia. Mikäli kiinteistöllä on useampi asuinrakennusten energiatodistus, jotka eroavat arvosanaltaan toisistaan, käytetään laskennassa huonointa arvostusta.

Vesi

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Kokonaisvedenotto (milj. m³) *	3,5	3,7	3,4	3,3	3,3	303-3	Water-Abs	
Kokonaisvedenotto, Like-for-Like (milj. m³) *	3,3	3,3	3,0	3,2	3,2	303-3	Water-LfL	
Veden ominaiskulutus (l/m³) *	364	353	330	339	342		Water-Int	
Veden ominaiskulutus (l/m²)	1 748	1 692	1 586				Water-Int	Vedenkulutus per asuinneliö. Raportointi aloitettu vuodesta 2023.
Veden ominaiskulutus, Like-for-like (l/m³) *	367	361	345	352	350	303-1	Water-LfL	Ominaiskulutuksella seurataan suhteellista vedenkulutusta kiinteistömassaan suhteutettuna.

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu Vastuullisuusraportoinnin periaatteet -osiossa

Päästöt

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
CO ₂ -päästöt, Scope 1 (tCO ₂ e) *	0	0	0	0	0	305-1	GHG-Dir-Abs	Ei fossiilisen energian tuotantoa.
CO ₂ -päästöt, Scope 2, markkinaperusteinen (tCO ₂ e) *	22 370	26 006	33 304	38 695	42 671	305-2	GHG-Indir-Abs	Vertailtavuuden vuoksi käytetty normeerattuja lukuja.
CO ₂ -päästöt, Scope 2, sijaintiperusteinen (tCO ₂ e) *	14 959	27 859	38 197	36 454	54 626	305-2	GHG-Indir-Abs	Käytetty toteutuneita kulutuslukumia.
CO ₂ -päästöt, Scope 2, markkinaperusteinen, Like-for-Like (tCO ₂ e) *	18 061	22 512	28 302	36 915	41 649	305-2	GHG-Indir-Abs	Käytetty toteutuneita kulutuslukumia.
CO ₂ -päästöt, Scope 2, sijaintiperusteinen, Like-for-Like (tCO ₂ e) *	13 531	25 452	33 985	34 975	53 823	305-2	GHG-Indir-Abs	Käytetty toteutuneita kulutuslukumia.
Vuokrattujen asuntojen sähkönkulutuksen päästöt (tCO ₂ e)	2 198							Laskentaan on sisällytetty uusi päästö-kategoria vuonna 2025 ja luku ei ole verrannollinen aiempiin vuosiin. Vertailulukuja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.
Veden puhdistuksen ja jakelun päästöt (tCO ₂ e)	2 448							
Liikelentojen päästöt (tCO ₂ e)	22							
Leasing- ja esittelyautojen päästöt (tCO ₂ e)	106							
CO ₂ -päästöt, Scope 3 (tCO ₂ e), yhteensä	4 774	2 656	2 511	2 638	2 556			Vuoden 2025 luku ei ole vertailukelpoinen aiempiin vuosiin nähden, koska Scope 3 -laskennan laajuus on muuttunut lukuja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa. Sisältää sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt.
CO ₂ -päästöt yhteensä, Scope 1, 2 ja 3 (tCO ₂ e)	19 733	30 515	40 708	39 092	57 182			
CO ₂ -päästöt yhteensä, Scope 1, 2 ja 3, muutos (tCO ₂ e)	-10 782	-10 193	1 616	-18 090	-161			Vuoden 2025 luku ei ole vertailukelpoinen aiempiin vuosiin nähden, koska Scope 3 -laskennan laajuus on muuttunut. Lukuja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, Scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen (kgCO ₂ e/m ³)	1,5	2,7	3,7					Raportointi aloitettu vuodesta 2023.
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, Scope 1 ja 2, markkinaperusteinen (kgCO ₂ e/m ³) *	2,1	2,4	3,2	3,9	4,4	305-4	GHG-Int	
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, Scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen (kgCO ₂ e/m ²) *	7,4	12,9	17,8			305-4	GHG-Int	Suhteelliset CO ₂ -päästöt, Scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen per asuineliö. Raportointi aloitettu vuodesta 2023.
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, Scope 2, markkinaperusteinen (tCO ₂ e/asunto) *	0,58	0,64	0,82	0,99	1,10			
Asuntokohtaisen CO ₂ -päästön muutos suhteessa edelliseen vuoteen, Scope 2, markkinaperusteinen (tCO ₂ e), (%) *	-8,8	-22,9	-16,9	-10,0	-23,8	305-5		

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu Vastuullisuusraportoinnin periaatteet -osiossa

Kojamo on tarkentanut hiilidioksidipäästöjen osalta laskentatapaansa, mistä syystä kaikki vertailuluvut eivät ole saatavilla

Jätteet

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Jätteiden kokonaismäärä (t) *	16 381	15 744	14 859	16 596	17 196	306-3	Waste-Abs	Täysi kattavuus saavutettiin täydentämällä valmista dataa simuloimalla vuosina 2024–2025.
Sekajäte *	11 035	10 394	9 727	10 100	9 563	306-3	Waste-Abs	Vuosien 2023–2025 osalta sekajäte sisältää energijätteen.
Biojäte *	1 607	1 535	1 731	1 840	1 986	306-3	Waste-Abs	
Energiajäte *	0	0	0	607	146	306-3	Waste-Abs	Vuosien 2023–2025 osalta energijäte sisältyy sekajätteeseen.
Materiaalihyötykäytettävä jäte *	3 258	3 241	3 109	3 562	4 689	306-3	Waste-Abs	Muovi, kartonki, keräyspaperi, lasi ja metalli.
Vaarallinen jäte *	0	0	0	0	0	306-3	Waste-Abs	Kiinteistöillä ei kerätä vaarallista jätettä. Sisältää biojätteen sekä materiaalihyötykäytettävän jätteen. Kierrätysasteen laskenta perustuu jätelajikohtaiseen luokiteluun, ja jakeet huomioidaan kierrätysasteen laskennassa raportoidun jätelajin mukaisesti. Laskentatapaa täsmennetty suhteessa tilinpäätökseen 2025.
Jätteiden kierrätysaste (%)	30	30	33	33	38			
Jätteet per asunto (kg/asunto)	408	385	406	424	438			
Jätteiden kokonaismäärä, Like-for-Like (t)	14 472	14 202	13 525				Waste-LfL	Raportointi aloitettu vuodesta 2023.

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu Vastuullisuusraportoinnin periaatteet -osiossa

Henkilöstövastuun tunnusluvut

Perustietoja henkilöstöstä

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Henkilöstö yhteensä *	256	256	288	304	325	2-7	Emp-Turnover	Kaikissa henkilöstölukuja kuvaavissa laskennoissa käytetty henkilöstömäärää 31.12.2025.
Johtoryhmä yhteensä	6	3	4	6	6			
Henkilöstö työaikamuodon mukaan								
Kokoaikaiset *	239	243	274	270	292	2-7		
Osa-aikaiset *	4	7	5	8	5	2-7		
Vaihteleva työaika *	13	6	9	26	28	2-7		Kojamolla ei ole käytössä nollatuntisopimuksia.
Henkilöstö työsopimuksen keston mukaan								
Toistaiseksi voimassaolevat *	238	245	271	270	284	2-7		
Määräaikaiset *	18	11	17	34	41	2-7		Määräaikaisiin työsuhteisiin sisällytetty myös tarvittaessa töihin kutsuttavien työsuhteet.
Työsuhteen keskimääräinen pituus (vuotta)	9,9	9,5	9,3	9,3	9,4			
Osuus henkilöstöstä, joka on työehtosopimuksen piirissä (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			
Henkilöstön keski-ikä								
Keski-ikä (vakituinen henkilöstö)	45	45	45	45	45			
Keski-ikä (kaikki)	44	44	44	43	43			

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Palkkatasa-arvo ja sukupuolijakauma

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Sukupuolten välinen palkkaero Hay-ryhmittäin (%)							Diversity-Pay	Naisten keskiarvopalkka miesten keskiarvopalkasta (%).
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	87,1	89,0	91,0	96,0	93,0	405-2		
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	100,2	99,0	95,0	95,0	91,0	405-2		
Hay 14-15 (asiantuntijat)	104,6	100,0	100,0	98,0	97,0	405-2		
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	102,4	100,0	100,0	100,0	102,0	405-2		
Sukupuolten välinen mediaanipalkkaero (%)								Naisten mediaanipalkka miesten mediaanipalkasta (%). Luku perustuu palkkatietoihin sellaisenaan (ns. raaka-data), eikä sitä ole oikaistu esimerkiksi tehtävän vaativuuden perusteella.
Nais- ja miestyöntekijöiden mediaanipalkkojen välinen ero (%)	85,6	83,8						Raportointi aloitettu vuodesta 2024.
Sukupuolijakauma Hay-ryhmittäin, naiset/miehet (%)							Diversity-Emp	
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	50 / 50	50 / 50	43 / 57	50 / 50	38 / 62			
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	43 / 57	45 / 55	39 / 61	38 / 62	44 / 56			
Hay 14-15 (asiantuntijat)	55 / 45	59 / 41	56 / 44	52 / 48	43 / 58			
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	87 / 13	87 / 13	89 / 11	88 / 12	86 / 14			

Hallintoelimet

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Hallitus yhteensä	7	7	7	7	7	2-9	Gov-Board	
Palkitsemisvaliokunta yhteensä	3	3	3	3	3	2-9	Gov-Board	
Tarkastusvaliokunta yhteensä	4	4	4	4	4	2-9	Gov-Board	
Hallituksen jäsenten keskimääräinen toimikausi	5	4	4	6	5	2-9	Gov-Board	
Riippumattomien hallituksen jäsenten määrä	7	7	7	7	7	2-9	Gov-Board	
Riippumattomuus yhtiöstä	7	7	7	7	7	2-9	Gov-Board	
Riippumattomuus merkittävistä osakkeenomistajista	7	7	7	7	7	2-9	Gov-Board	
Riippumattomat hallituksen jäsenet, joilla on kompetenssia liittyen ympäristö- ja sosiaalisiin aiheisiin	7	7				2-9	Gov-Board	Raportointi aloitettu vuodesta 2024.

Vaihtuvuus

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä) *	21	18	32	41	41	401-1	Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä. Laskentaa korjattu takautuvasti vuosilta 2024–2021. Tarkemmat tiedot osiossa Vastuullisuusraportoinnin periaatteet. Uuden henkilöstön alueellista erittelyä ei raportoida, koska tieto ei ole olennaista toimintamme luonteen ja henkilöstö- rakenteen huomioon ottaen.
Uusi henkilöstö (%) *	8,8	7,3	11,8	15,2	14,4	401-1	Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä. Laskentaa korjattu takautuvasti vuosilta 2024–2021. Tarkemmat tiedot osiossa Vastuullisuusraportoinnin periaatteet.
Poistuneet työntekijät (kpl) *	29	43	32			401-1	Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä.
Vaihtuvuus (%) *	12,2	17,6	10,9	17,2	10,9	401-1	Emp-Turnover	Laskentakaava: Päättyneet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2025/ toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2025. Vuosien 2025 ja 2024 tiedot eivät ole verrannollisia vuosien 2023–2021 tietoihin. Aiempina vuosina vaih- tuvuudessa huomioitu sekä uudet että päättyneet toistaiseksi voimassaolevat työsuhteet. Vuosien 2024 ja 2025 vaihtu- vuudessa huomioitu vain toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet. Henkilöstön vaihtuvuuden alueellista erittelyä ei raportoida, koska tieto ei ole olennaista toimintamme luonteen ja ja henkilöstörakenteen huomioon ottaen.
Uusi henkilöstö iän mukaan (kokonaismäärä)							Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä. Laskentaa korjattu takautuvasti vuosilta 2024–2021. Tarkemmat tiedot osiossa Vastuullisuusraportoinnin periaatteet.
alle 30 *	5	7	9	8	7	401-1		
30-50 *	13	9	20	32	29	401-1		
yli 50 *	3	2	3	1	5	401-1		

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Uusi henkilöstö iän mukaan (%)							Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä. Laskentaa korjattu takautuvasti vuosilta 2024–2021. Tarkemmat tiedot osiossa Vastuullisuusraportoinnin periaatteet.
alle 30 *	23,8	38,9	28,1	19,5	17,1	401-1		
30-50 *	61,9	50,0	62,5	78,0	70,7	401-1		
yli 50 *	14,3	11,1	9,4	2,4	12,2	401-1		
Uusi henkilöstö sukupuolen mukaan (kokonaismäärä)							Diversity-Emp	Vakituisesta henkilöstöstä. Laskentaa korjattu takautuvasti vuosilta 2024–2021. Tarkemmat tiedot osiossa Vastuullisuusraportoinnin periaatteet.
Naiset *	7	7	21	22	20	401-1		
Miehet *	14	11	11	19	21	401-1		
Uusi henkilöstö sukupuolen mukaan (%)							Diversity-Emp	Vakituisesta henkilöstöstä. Laskentaa korjattu takautuvasti vuosilta 2024–2021. Tarkemmat tiedot osiossa Vastuullisuusraportoinnin periaatteet.
Naiset *	33,3	38,9	65,6	53,7	48,8	401-1		
Miehet *	66,7	61,1	34,4	46,3	51,2	401-1		
Vaihtuvuus iän mukaan (%)							Emp-Turnover	Laskentakaava: Ko. ikäryhmän pääty- neet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2025/ko. ikäryhmän toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2025.
alle 30 *	43,8	8,3	7,1	11,3	12,5	401-1		
30-50 *	7,1	17,4	13,2	21,6	14,1	401-1		
yli 50 *	14,8	20,5	6,9	7,7	5,8	401-1		

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
								Laskentakaava: Ko. sukupuolen päättäneet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2025/ko. sukupuolen toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2025. Vuosien 2025 ja 2024 tiedot eivät ole verrannollisia vuosien 2023–2021 tietoihin. Aiempina vuosina vaihtuvuudessa huomioitu sekä uudet että päättäneet toistaiseksi voimassa- olevat työsuhteet. Vuosien 2024–2025 vaihtuvuudessa on huomioitu vain päättäneet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet.
Vaihtuvuus sukupuolen mukaan (%)							Emp-Turnover	
Naiset *	9,8	11,3	12,4	16,8	9,5	401-1		
Miehet *	15,8	27,4	8,6	17,9	13,0	401-1		

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Henkilöstön jakautuminen

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Sukupuolijakauma, naiset/miehet (%)							Diversity-Emp	
Koko henkilöstö *	59 / 41	61 / 39	60 / 40	60 / 40	61 / 39	2-7		
Esihenkilöt	53 / 48	49 / 51	44 / 56	48 / 52	46 / 54	405-1		
Johtoryhmä	17 / 83	0 / 100	0 / 100	50 / 50	50 / 50	405-1		
Hallitus	43 / 57	43 / 57	43 / 57	29 / 71	43 / 57	405-1		
Naisten osuus johtotehtävissä (%)								Naisten osuus (%) kaikista esihenkilö- tehtävissä toimivista henkilöistä. Johtotehtäviksi katsotaan kaikki esihenkilöasemassa olevat tehtävät. Raportointi aloitettu vuodesta 2024.
Naisten osuus johtotehtävissä	53	49						
Naisten osuus johtotehtävissä suhteessa heidän osuuteensa koko henkilöstöstä	89	79						Raportointi aloitettu vuodesta 2024.
Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin (%)								
Asuminen	58,2	60,2	54,2	56,3	57,8			
Sijoittaminen	9,0	10,9	12,5	14,1	12,9			
Muut	32,8	28,9	33,3	29,6	29,2			
Henkilöstön ikäjakauma (%)								
alle 30	11,3	11,3	14,6	17,4	16,6	405-1		
30-50	56,6	55,5	52,8	50,3	50,8	405-1		
yli 50	32,0	33,2	32,6	32,2	32,6	405-1		
Henkilöstön maantieteellinen jakauma (%)								
Helsinki	78,5	78,1	77,8	77,0	76,9			
Hämeenlinna	0,8	0,8	0,7	1,0	1,2			
Jyväskylä	3,5	3,5	2,8	2,6	3,1			
Kuopio	2,0	2,0	2,1	2,3	2,2			
Lahti	2,0	2,3	2,8	3,0	2,8			
Oulu	3,1	3,5	3,8	3,9	3,4			
Tampere	7,8	7,8	8,0	7,6	7,4			
Turku	2,3	2,0	2,1	2,6	2,8			

* Tähdellä merkityt tunnusluvut on varmennettu riippumattoman varmentajan toimesta

Työtyytyväisyys ja osaamisen kehittäminen

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Henkilöstötutkimustuloksen keskiarvo	4,14	3,95	n/a	3,96	4,09			Koko tutkimuksen kaikkien kysymysten keskiarvo. Henkilöstötutkimusta ei toteutettu vuonna 2023.
Henkilöstön suositteluhaluukkuus (eNPS)	46	17	n/a	16	48			Henkilöstötutkimusta ei toteutettu vuonna 2023.
Uusien työntekijöiden suositteluhaluukkuus (eNPS)	80	83	82	75				Raportointi aloitettu vuodesta 2022.
Kehityskeskustelujen kattavuus (% henkilöstöstä)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	404-3	Emp-Dev	
Keskimääräiset koulutustunnit per henkilö	18 h 0 min	3 h 47 min	9 h 28 min	7 h 57 min	8 h 58 min	404-1	Emp-Training	Koulutustunnit vuodessa yhteensä jaettuna vuoden keskimääräisellä henkilöstömäärällä.
Keskimääräiset koulutuspäivät per henkilö	3,0	0,6	1,6	1,3	1,5	404-1	Emp-Training	Yksi koulutuspäivä vastaa laskennassa kuutta tuntia koulutusta.
Henkilöstön koulutus yhtiön liiketoimintaperiaatteisiin vuoden aikana (%)	73,0	100,0	99,0	91,0	87,0		Emp-Training	

Työterveys ja turvallisuus

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Työtapaturmat	4	5	8	6	6	403-9	H&S-Emp	Sisältää oman henkilöstön kaikki työtapaturmat, myös poissaoloihin johtamattomat.
Tapaturmataajuus	0,000009	0,000011	0,000015	0,000011	0,000011	403-9	H&S-Emp	Tapaturmien lukumäärä suhteessa vuotaiseen työtuntimäärään. Sisältää oman henkilöstön kaikki työtapaturmat, myös poissaoloihin johtamattomat. Laskentatapa muuttunut vuonna 2025 ja vertailuluvut 2021–2024 muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.
Tapaturmataajuus (suhteessa miljoonaan työtuntiin)	8,74	10,80	14,71	11,29	10,55			Tapaturmien lukumäärä suhteessa miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Sisältää oman henkilöstön kaikki työtapaturmat, myös poissaoloihin johtamattomat.
Tapaturmataajuus (LTIF)	0,00	2,16	3,68	5,65	3,52	403-9	H&S-Emp	Poissaoloon johtaneiden työtapaturmien lukumäärä suhteessa miljoonaa tehtyä työtuntia kohden. Sisältää oman henkilöstön työtapaturmat, jotka ovat johtaneet poissaoloon.
Tapaturmataajuus työmatkat (LTIF)	0,00	0,00	1,84	3,76	1,76			Poissaoloon johtaneiden työmatkatapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden.
Tapaturmataajuus työpaikka (LTIF)	0,00	2,16	1,84	1,88	1,76			Poissaoloon johtaneiden tapahtuneiden tapaturmien lukumäärä miljoonaa tehtyä työtuntia kohden.
Tapaturmista aiheutuneet poissaolot	0,00000	0,00003	0,00010	0,00090	0,00060		H&S-Emp	Työtapaturmista aiheutuneet poissaolopäivät suhteessa vuotaiseen työtuntimäärään. Sisältää oman henkilöstön työtapaturmat, jotka ovat johtaneet poissaoloon.
Ammattitaudit	0	0	0	0	0	403-2	H&S-Emp	
Sairauspoissaolot (%)	2,1	2,5	2,7	2,3	2,7	403-2	H&S-Emp	
Kuolemantapaukset	0	0	0	0	0	403-2	H&S-Emp	
Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit (% kiinteistöistä)	98,5	100,0	83,0	94,0	100,0	416-1	H&S-Asset	Sisäisten palotarkastusten määrä ja kattavuus asuntokannasta. Määrä vuonna 2025: 720 kpl.
Työterveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	0	0	0	0	0	416-2	H&S-Comp	Rikkomusten lukumäärä.
Työolosuhdemittari (TR-mittari) Kojamon rakennustyömailla	96,9	96,1	96,1	95,9	95,3			

Asiakasvastuun tunnusluvut

Asiakastyytyväisyys

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Nettosuositteluindeksi (NPS)	57	54	50	45	20			
Digitaalinen nettosuositteluindeksi (DNPS)	65	64	61	60	64			
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua (%)	90,7	87,9	86,0	82,8				
Asukkaiden vastuullisuuskysely								
Vastuullinen vuokranantaja, arvion vastuullinen tai erittäin vastuullinen antaneiden osuus (%)	84,0	79,0	72,0	70,0				Raportointi aloitettu vuonna 2022.
Luotettava vuokranantaja, asteikolla 1–5, arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus (%)	78,0							Raportointi aloitettu vuonna 2025.
Turvallinen ja viihtyisä koti sekä asuinympäristö, asteikolla 1–5, arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus (%)	62,0							Raportointi aloitettu vuonna 2025.
Hyvä naapuruus, asteikolla 1–5, arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus (%)	49,0							Raportointi aloitettu vuonna 2025.

Tietosuoja ja tietoturva

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Valvontaviranomaisten selvitys- ja tietopyynnöt	0	1	0	0	0	418-1		Vuoden 2024 luku viittaa valvontaviranomaisen tekemään tietopyyntöön.
Henkilötietojen tietoturvaloukkaukset	8	5	2	3	0	418-1		
Vakavat tietoturvapoikkeamat	0	0	0	0	0	418-1		
Auditoinnit	5	6	0	6	1			Sisältää tietosuojaan liittyvät kumppani-auditoinnit sekä sisäiset tietosuojaan liittyvät auditoinnit.

Paikallisyhteisöt

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja/tai kehitysohjelmia (lukumäärä)	182	298	429	396	470	413-1		Lukumäärä paikallisia yhteisöllisyyttä edistäviä ohjelmia toteuttavista Lumo-tiimeistä. Lisätietoja saatavilla osiossa Sosiaalinen vastuu – Asiakkaat.
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja/tai kehitysohjelmia, osuus taloista (%)	25	39	56			413-1	Comty-Eng	Osuus taloista, joissa on käytössä paikallisia yhteisöllisyyttä edistäviä ohjelmia (Lumo-tiimit). Lisätietoja saatavilla osiossa Sosiaalinen vastuu – Asiakkaat.

Taloudellisen vastuun tunnusluvut

Verot

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Konsernin verojalanjälki								Verojalanjäljen jakaumaa on korjattu vuosien 2024–2022 osalta. Aiemmin euromääräisenä esitetty data on muunnettu prosenttiosuuksiksi.
Tuloverot (%)	45	20	19	18	18	203-2		
Kiinteistöverot (%)	14	22	16	13	11	203-2		
Varainsiirtoverot (%)	0	0	0	2	1	203-2		
Työnantajamaksut (%)	3	5	5	4	3	203-2		
Investointeihin sisältyvä vähennyskelvoton alv (%)	9	9	25	33	34	203-2		
Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskelvoton alv (%)	24	36	28	22	22	203-2		
Maksettu alv (%)	1	1	1	2	4	203-2		
Ennakonpidätykset palkoista (%)	5	7	6	6	6	203-2		
Verot ja veronluonteiset maksut yhteensä (M€)	106	69	85	95	104	201-1		

Liiketoimintaperiaatteet ja korruption torjunta

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-kanavaan	1	0	0	0	0			
Lahjontaan ja korruptioon liittyvät riskiarvioinnit	0	0	0	0	0	205-1		
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja toimenpiteet	0	0	0	0	0	205-3		

Taloudelliset vaikutukset

	2025	2024	2023	2022	2021	GRI- standardit	EPRA- koodi	Lisätiedot
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (M€)								
Liikevaihto	455,2	452,4	442,2	413,3	391,7	201-1		
Bruttoinvestoinnit	42,5	52,8	190,7	501,6	356,9	201-1		
Yhteisövero	47,9	13,5	16,5	17,3	18,8	201-1		
Palkat ja palkkiot	18,2	17,4	18,8	17,8	16,4	201-1		
Stipendit ja sponsorointi								
Lumo-stipendit (kpl)	25	55	50	50	150			
Lumo-sponsoroinnit (henkilömäärä)	5	5	6	8	7			
Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset								
Välillinen työllistämisaikutus (henkilötyövuodet)	2 453	2 640	4 513	6 288	7 035	203-2		

GRI-indeksi

Kojamo Oyj raportoi GRI-standardien vaatimuksia soveltaen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025.

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö					
2-1	Organisaation perustiedot			Kojamo lyhyesti Strategia Arvonluontimalli Takakansi	Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestys on saatavilla verkkosivuillamme: https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiöjärjestys/
2-2	Kestävyyssraportoinnin kattamat yksiköt			Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
2-3	Raportointikausi, julkaisutiheys ja yhteystiedot			Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
2-4	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa			Vastuullisuuden tunnusluvut	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa on ilmoitettu datan yhteydessä.
2-5	Ulkoinen varmennus			Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
2-6	Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet			Arvonluontimalli Hallintotapa	Raportointivuoden aikana yhtiön toiminnassa, arvoketjussa tai kumppaniverkostossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.
2-7	Henkilöstö	kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut Sosiaalinen vastuu – Henkilöstö: Varmennetut kuvaajat "Henkilöstön ikäjakautuma, %" ja "Sukupuolijakautuma, %"	Emme raportoi lukuja työntekijäsuhteiden tyypeistä jaoteltuna sukupuolen tai alueen mukaan. Emme raportoi GRI 2-7 b-kohdasta seuraavia tietoja: iii. tarvittaessa töihin kutsuttavien työntekijöiden erittely sukupuolen ja alueen mukaan iv. kokopäiväisten työntekijöiden erittely sukupuolen ja alueen mukaan v. osa-aikaisten työntekijöiden erittely sukupuolen ja alueen mukaan.
2-8	Ulkoinen työvoima				Kumppaniverkostomme muodostuu muun muassa kiinteistönhoidon, siivouksen ja korjaustoiminnan kumppaneista, jotka ovat kanssamme liikesuhteessa ja osa hankintaketjuamme. Väliillinen työllistävyyssvaikutuksemme on merkittävä ja raportimme siitä osana vastuullisuustavoitteitamme. Kojamo ei kontrolloi suoraan kumppaniverkostonsa työntekijöitä.
2-9	Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano		Gov-Board	Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	
2-10	Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta		Gov-Selec	Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestys on saatavilla verkkosivuillamme: https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/osakkeenomistajien-nimitystoimikunta/
2-11	Hallituksen puheenjohtajan asema				Kojamon hallituksen puheenjohtaja on riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten riippumattomuus yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista on kuvattu verkkosivuillamme: https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/

2-12	Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa			Vastuullisuuden johtaminen Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös	
2-13	Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako			Vastuullisuuden johtaminen Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös	
2-14	Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa			Vastuullisuuden johtaminen	
2-15	Eturistiriitojen välttäminen		Gov-COI	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	Kojamon hallituksen työjärjestys on saatavilla verkkosivuilamme: https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/hallitus/hallituksen-toiminta/
2-19	Palkitsemispolitiikka			Palkitsemisraportti Palkitsemispolitiikka	
2-20	Palkitsemisprosessi			Palkitsemisraportti Palkitsemispolitiikka	
2-22	Kestävän kehityksen strategiaa koskeva lausunto			Toimitusjohtajan katsaus	
2-23	Toimintaperiaatteita koskevat sitoumukset			Vastuullisuusohjelma Hallintotapa	
2-24	Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön			Hallintotapa	
2-25	Prosessit negatiivisten vaikutusten välttämiseksi			Hallintotapa	
2-26	Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittamiseen			Hallintotapa	Kojamolla on käytössä whistleblowing-ilmoituskanava.
2-27	Lakien ja säädösten noudattaminen				Vuoden 2025 aikana ei tullut ilmi tapauksia, joissa lakeja tai säädöksiä olisi rikottu.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä			Sidosryhmäyhteistyö	
2-29	Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen			Sidosryhmäyhteistyö Sosiaalinen vastuu - Asiakkaat Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
2-30	Työehtosopimukset			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
GRI 3: Olennaiset aiheet					
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely			Vastuullisuusohjelma Olennaisuusanalyysi	Olennaisten aiheiden määrittelyn prosessi ja olennaisuusanalyysiin osallistuneet sidosryhmät on kuvattu tarkemmin verkkosivuilamme: https://kojamo.fi/vastuullisuus/vastuullisuusohjelma/vastuullisuuden-olennaisuusanalyysi/
3-2	Lista olennaisista aiheista			Vastuullisuusohjelma Olennaisuusanalyysi	
GRI 200: Taloudellisen vastuun standardit					
Taloudelliset tulokset					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 201			Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös	Taloudellista suorituskykyä, riskejä ja rahoitusta koskevat yksityiskohtaisemmat tiedot on esitetty hallituksen toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä.
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen			Arvonluontimalli Vastuullisuuden tunnusluvut	

201-2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet			Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	
Välilliset taloudelliset tulokset					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 203				Arvioimme välillisiä taloudellisia vaikutuksia laadullisesti osana strategiaa, investointipäätöksiä ja sidosryhmävuoropuhelua. Emme raportoi aiheesta erillisiä tunnuslukuja.
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset			Arvonluontimalli Hallintotapa Vastuullisuuden tunnusluvut	Raportoimme välillisestä työllistämisaikutuksesta.
Korruption vastaisuus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 205			Hallintotapa Kojamon liiketoimintaperiaatteet Kojamon toimintaperiaatteet toimittajille	
205-1	Korruptioon liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneet liiketoimintayksiköt			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	Arvioitu osana yhtiön riskienarviointiprosessia.
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja toteutetut toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	
Verotus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 207			Hallintotapa	
207-1	Veroasioiden toimintaperiaatteet			Hallintotapa Tilinpäätös, liite 5. Tuloverot	
207-2	Veroihin liittyvä sisäinen valvonta			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	
207-3	Veroihin liittyvät sidosryhmäodotukset ja epäkohtien hallinta				Verotukseen liittyvät tiedot ovat osa sidosryhmävaikutustamme. Vuonna 2020 kartoitimme sidosryhmien odotuksia vastuullisuudelle osana olennaisuusanalyysejä. Verot nousivat kartoituksessa yhdeksi keskeiseksi aiheeksi.
207-4	Maakohtainen raportointi			Vastuullisuuden tunnusluvut	Raportoitu vain osittain. Kojamolla on toimintaa vain Suomessa.
GRI 300: Ympäristövastuun standardit					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 300			Ympäristövastuu	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Kiinteistöjen lakisääteiset sekä mahdolliset vapaaehtoiset sertifikaatit		Cert-tot	Vastuullisuuden tunnusluvut	
	Lämmityksen olosuhdeseurannan ja lämmityksen optimoinnin kattavuus Kojamon asunnoissa			Vastuullisuuden tunnusluvut	
Energia					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 302			Ympäristövastuu	
302-1	Organisaation oma energian kulutus	kyllä	DH&C-Abs, DH&C-LfL, Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Aurinkovoimaloiden ylijäämätuotantoa ja sähköverkkoon myytyä vähäistä energiaosuutta ei ole huomioitu.
302-3	Energiaintensiteetti	kyllä	Energy-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Energiaintensiteetti on laskettu toteutuneen normeeratun lämmitysenergian ja sähköenergian summana.

Vesi ja jätevedet					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 303			Ympäristövastuu	
303-1	Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	kyllä	Water-Int	Osio Ympäristövastuu, Vesi: kappale Tausta s. 13 ja taulukko "Vedenkulutus" s. 13	Kiinteistömme käyttävät kunnallista vedenjakelua. Suurin osa vedenkulutuksesta on vuokralaisten asumiseen liittyvää kulu- tusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon puhdistet- tavaksi. Vastuullisuusohjelmassamme on määritetty tavoite ve- denkulutuksen vähentämiseksi. Vastuullisuusohjelma perustuu vuonna 2020 tehtyyn olennaisuusarvioon. Kiinteistöjemme ve- denkulutusta mitataan ja seurataan kuukausitasolla. Johtoryhmä seuraa vedenkulutuksen vähentämisen edistymistä kuukausit- ain laadittavan liiketoimintaraportin kautta. Viestimme asukkail- lemme säännöllisesti kestävän arjen ratkaisuista sisältäen myös opastusta vedenkulutuksen vähentämiseen.
303-3	Kokonaisvedenotto	kyllä	Water-Abs, Water-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Emme operoi vesistressialueilla, mikä mahdollistaa kestävän vedenkäytön ilman merkittäviä riskejä veden saatavuudelle. Ve- denotto raportoidaan yksikössä miljoonaa kuutiometriä.
Päästöt					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 305			Ympäristövastuu	
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	kyllä	GHG- Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-2	Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	kyllä	GHG- InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)		GHG- InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	kyllä	GHG-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Vertailuvuotena 2024. Lukema sisältää ulkoiset muutokset.
Jäte					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 306			Ympäristövastuu	
306-1	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset	kyllä		Osio Ympäristövastuu, Jätteet: kappale Peri- aatteet s. 13	Raportoidut jätteet ovat asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä.
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta	kyllä		Osio Ympäristövastuu, Jätteet: kappale Peri- aatteet s. 13	Olemme sopineet jäteastioiden tyhjennyksestä ja jätteiden käsit- telystä paikallisten jäteyhtiöiden kanssa. Lumo-talojen omista jä- tepisteistä löytyvät asianmukaista kierrätystä tukevat lajittelu- mahdollisuudet ja ajantasaiset lajitteluohjeet.
306-3	Syntyneiden jätteiden määrä	kyllä	Waste-Abs, Waste-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut Vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Vaarallista jätejaetta ei kerätä kiinteistöillä.
GRI 400: Sosiaalisen vastuun standardit					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 400			Sosiaalinen vastuu - Asiakkaat Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
Kojamo Oyj:n omat aiheet					
	Bruttoinvestoinnit			Vastuullisuuden tunnusluvut	
	Stipendien kokonaismäärä			Vastuullisuuden tunnusluvut	Lumo-stipendejä voivat hakea lupaavat, useita vuosia seurata- salla urheilleet tai muutoin aktiivisesti harrastaneet lapset ja nuoret, jotka tarvitsevat taloudellista tukea harrastukseensa. Etusijalla stipendin saajiksi ovat Lumo-kotien asukkaat. Stipen- dejä myönnetään sekä joukkue- että yksilölajien harrastajille.

	Asukkaiden vastuullisuuskysely – <i>Vastuullinen vuokranantaja</i> arvion vastuullinen tai erittäin vastuullinen antaneiden osuus (%)			Sosiaalinen vastuu - Asiakkaat Vastuullisuuden tunnusluvut	
	Asukkaiden vastuullisuuskysely – Asteikolla 1–5, arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus (%) aiheesta <i>Luotettava vuokranantaja</i>			Vastuullisuuden tunnusluvut	
	Asukkaiden vastuullisuuskysely – Asteikolla 1–5, arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus (%) aiheesta <i>Turvallinen ja viihtyisä koti sekä asuinympäristö</i>			Vastuullisuuden tunnusluvut	
	Asukkaiden vastuullisuuskysely – Asteikolla 1–5, arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus (%) aiheesta <i>Hyvä naapuruus</i>			Vastuullisuuden tunnusluvut	
	Nettosuositteluindeksi NPS			Sosiaalinen vastuu - Asiakkaat Vastuullisuuden tunnusluvut	
Työllistäminen					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 401			Hallintotapa	
401-1	Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	kyllä	Emp-Turnover	Vastuullisuuden tunnusluvut	Emme raportoi alueellisia lukuja, koska toimimme vain Suomessa.
Työterveys ja -turvallisuus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 403			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-1	Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-2	Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-3	Työterveyspalvelut			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-4	Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja työturvallisuudesta			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-5	Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
403-7	Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys- ja työturvallisuusvaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen			Hallintotapa	
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
403-10	Työperäiset sairaudet		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Koulutus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 404			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden		Emp-Training	Vastuullisuuden tunnusluvut	
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus		Emp-Dev	Vastuullisuuden tunnusluvut	

Monimuotoisuus ja tasa-arvo					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 405			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus		Diversity-Emp	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	
405-2	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde		Diversity-Pay	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Syrjimättömyys					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 406			Sosiaalinen vastuu - Henkilöstö	
406-1	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	Vuoden 2025 aikana saimme yhden ilmoituksen whistleblowing-kanavaan.
Paikallisyhteisöt					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 413				Hallitsemme paikallisyhteisöihin kohdistuvia vaikutuksia edistämällä asuinyhteisöjen viihtyvyyttä ja yhteisöllisyyttä. Vuonna 2025 kehitimme Lumo-tiimien toimintamallia ja tavoitteita vastaamaan entistä paremmin asukkaiden tarpeita, vahvistamalla yhteistilojen saavutettavuutta, turvallisuutta ja monimuotoista käyttöä.
413-1	Toiminnot, joissa toteutetaan paikallisyhteisöjen osallistamista, vaikutusarviointeja ja kehitysohjelmat		Comty-Eng	Sosiaalinen vastuu - Asiakkaat Vastuullisuuden tunnusluvut	
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 416				Hallitsemme asumiseen liittyviä terveys- ja turvallisuusvaikutuksia huolehtimalla kiinteistöjen turvallisesta ja terveellisestä käytöstä sekä seuraamalla ja kehittämällä toimintamalleja osana kiinteistöjen omistamista ja ylläpitoa.
416-1	Tuote- ja palvelukategorioiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arvioinnit		H&S-Asset	Vastuullisuuden tunnusluvut	Rakentaminen toteutetaan sovellettavan lainsäädännön, määräysten ja rakennustyölle asetettujen yleisten laatuvaatimusten mukaisesti.
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksia koskevien säännösten rikkomukset		H&S-Comp	Vastuullisuuden tunnusluvut	Vuonna 2025 ei annettu tuotteiden tai palveluiden turvallisuustai terveysnäkökohtiin liittyviä sakkoja tai tuomioita.
Asiakkaiden yksityisyyden suoja					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 418			Hallintotapa	
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä			Vastuullisuuden tunnusluvut	

Riippumattoman varmentajan varmennusraportti

Kojamo Oyj:n johdolle

Varmennuksen laajuus

Olemme suorittaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) (jäljempänä "Kojamo") johdon pyynnöstä rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat alla tarkemmin määritellyt vastuullisuustiedot.

Varmennuksen kohde

Varmennuksen kohteena ovat Kojamon Vastuullisuusraportissa 2025 esitetyt vastuullisuustiedot raportointikaudella 1.1.–31.12.2025 (jäljempänä "Vastuullisuustiedot") seuraavilta osin:

- Energia: GRI 302-1, GRI 302-3, VAETS-ohjelman mukaisesti vuosittain toteutettujen toimenpiteiden energiansäästö suhteessa perusvuoden energiankulutukseen (%) s. 32
- Vesi ja päästöt veteen: GRI 303-1, GRI 303-3, Veden ominaiskulutus (l/m³) s. 13, 35
- Päästöt: GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-4, GRI 305-5, Asuntokohtainen energiakulutuksen hiilijalanjälki (tCO₂e/huoneisto) s. 9, 36
- Jätteet: GRI 306-1, GRI 306-2, GRI 306-3
- Työllistäminen: GRI 2-7, GRI 401-1

Johtopäätös

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkaa, joka antaisi meille syyn uskoa, että rajoitetun varmennustoimeksiannon kohteena olleet Vastuullisuustiedot raportointikaudella 1.1.–31.12.2025 eivät olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu jäljempänä määritellyn Raportointikriteeristön mukaisesti.

Johtopäätöksen perustelut

Olemme suorittaneet Vastuullisuustietojen varmentamisen rajoitetun varmuuden antavana toimeksiantona noudattaen kansainvälistä varmennustoimeksiantostandardia ISAE 3000 (uudistettu) *"Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus"*.

Tämän standardin mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Varmentajan velvollisuudet.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet johtopäätöksemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan evidenssiä.

Varmentajan riippumattomuus ja laadunhallinta

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Johdon velvollisuudet

Kojamo Oyj:n johto vastaa Vastuullisuustietojen laatisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön mukaisesti eli viitaten GRI Sustainability Reporting Standards -raportointistandardistoon ja Vastuullisuusraportilla esitettyjen vastuullisuusraportoinnin periaatteiden mukaisesti (tässä varmennusraportissa "Raportointikriteeristö"). Johto vastaa myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka se katsoo tarpeelliseksi voidakseen laatia Vastuullisuustiedot, joissa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Luontaiset rajoitteet vastuullisuustietojen laatisessa

Vastuullisuusraportoinnille on luonteenomaista, että tämän tyyppisten tietojen raportointiin liittyy estimaatteja ja oletuksia, sekä mittaus- ja arviointiepävarmuutta.

Varmentajan velvollisuudet

Velvollisuutemme on suorittaa varmennustoimeksianto saadaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko varmennuksen kohteena olevissa Vastuullisuustiedoissa väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa rajoitetun varmuuden antava varmennusraportti, joka sisältää johtopäätöksemme.

Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan päätöksiin, joita käyttäjät tekevät Vastuullisuustietojen perusteella.

Kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3000 (uudistettu) noudattamiseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko toimeksiannon ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat Vastuullisuustietojen olennaisen virheellisyysriskit, ja muodostamme käsityksen toimeksiannon kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset varmennustoimenpiteet, mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia varmennustoimenpiteitä hankiaksemme johtopäätöksemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

Helsinki, 4. maaliskuuta 2026

KPMG OY AB

Petri Kettunen
KHT

Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon toimenpiteistä, ja ovat niitä suppeampia. Valittavien varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisen virheellisyysriskistä. Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet ovat lähtökohtaisesti tiedusteluja ja analyttisiä toimenpiteitä. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka saataisiin suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimenpiteemme sisälsivät mm. seuraavaa:

- Haastattelimme yhtiön ylimmän johdon jäsentä sekä Vastuullisuustietojen keräämisestä ja raportoinnista vastaavia henkilöitä.
- Hankimme haastatteluilla käsityksen Vastuullisuustietojen keräämiseen ja yhdisteleseen liittyvistä yhtiön keskeisistä prosesseista, kontroleista, tietojärjestelmistä ja käytännön menettelytavoista.
- Arvioimme Vastuullisuustietojen oikeellisuutta perehtymällä yhtiön laatimaan taustadokumentaatioon ja asiakirjoihin otosperusteisesti, ja arvioimme, tukevatko ne esitetyjä Vastuullisuustietoja.
- Arvioimme Raportointikriteeristön raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Vastuullisuustietojen esittämisessä.

kojamo

Kojamo Oyj

- Mannerheimintie 168a
- PL 40, 00301 Helsinki
- puh. 020 508 3300

etunimi.sukunimi@kojamo.fi

- www.kojamo.fi