

FONDER

Ålandsbanken specialplaceringsfonder

Årsberättelse 2023

Ålandsbanken Fondbolag Ab



Verksamhetsöversikt	4
Ålandsbanken fonder	4
Ålandsbanken specialplaceringsfonder	4
Uppgifter om fondernas utveckling	4
Placeringsstrategi	4
Ansvarsfulla investeringar	4
Miljöpåverkan	5
Speciella händelser under året	5
Kapital och ägare	5
Fondernas placeringsstrategier.	6
Förvaltningsresultat och fakta om fondernas investeringar	6
Lånefinansiering	6
Organisation för verksamheten med alternativa investeringsfonder	7
Riskhantering.	7
Värdering	7
Utdelning.	8
Förslag till utdelning för år 2023 för avkastningsandelar i fonderna	8
Styrelse och revisorer	9
Styrelse och revisorer.	9
Redovisningsprinciper	9
Fondförvaltare	10
Bostadsfonden	13
Tomtfonden	26
Vindkraft	33
Revision.	38
SFDR-bilaga.	41

Ålandsbanken specialplaceringsfonder – Verksamhetsöversikt 2023



Carola Nilsson, verkställande direktör

ÅLANDSBANKEN FONDER

Ålandsbanken Fondbolag Ab (Fondbolaget) förvaltar Ålandsbankens placeringsfonder ("UCITS-fonder") och alternativa investeringsfonder ("AIF-fonder", till exempel specialplaceringsfonder). Denna verksamhetsöversikt avser specialplaceringsfonderna. För UCITS-fonderna upprättas en separat årsberättelse.

Utbudet av Ålandsbankens alla fonder har fokuserats till sådana tillgångsklasser där Ålandsbankens aktiva kapitalförvaltning och specifika kunskaper förväntas skapa ett mervärde för fondandelsägarna. Samtliga fonders förvaltningsstrategi är aktiv (det vill säga ställningstagande, inte indexorienterad). Syftet med den aktiva förvaltningen är att skapa mervärde för fondandelsägarna, genom att långsiktigt skapa en avkastning i fonden som överträffar avkastningen för respektive underliggande marknader.

ÅLANDSBANKEN SPECIALPLACERINGSFONDER

Fondbolaget förvaltade under 2023 tre alternativa investeringsfonder i form av specialplaceringsfonder, som är öppna för allmänheten: Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond och Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, vilka båda investerar i fastigheter; samt Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond, en fond som investerar i förnyelsebar energi.

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond investerar i bostäder för uthyrning. Fonden inledde sin verksamhet vid årsskiftet 2012/2013. Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond var vid grundandet den första öppna fonden i Finland som erbjöd investerarna möjligheten att investera i hyreslägenheter i fondform. Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond investerar i tomter för bostadshus, vilka hyrs ut till bostadsaktiebolag som uppför bostadshus på tomterna. Fondens verksamhet inleddes vid årsskiftet 2015/2016. Med de två fonderna har Fondbolaget etablerat en position som en betydande aktör på marknaden för fastighetsfonder i Finland. Fondernas förvaltningskoncept har visat sig vara intressanta alternativa investeringsformer för investerare. Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond har utvecklats under åren till en av de större fastighetsfonderna i Finland.

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond som huvudsakligen placerar i vindkraft inledde verksamheten vid årsskiftet 2020/2021, och har redan hunnit bli en betydande aktör inom vindkraftsbranschen i Finland.

UPPGIFTER OM FONDERNAS UTVECKLING

För närmare fakta om fonderna, information om utvecklingen för respektive fond och en översikt av utvecklingen på de marknader som fonderna placerar på, se uppgifterna per fond i denna årsberättelse.

PLACERINGSSTRATEGI

Fondbolaget är en aktiv, ställningstagande (inte indexorienterad) kapitalförvaltare. Syftet med den aktiva förvaltningen är att skapa en meravkastning. Meravkastningen förväntas

tas uppstå över en konjunkturcykel. Kortsiktigt kan en aktiv strategi innebära att avkastningen i en fond avviker betydligt från de underliggande marknadernas utveckling, både positivt och negativt.

ANSVARSFULLA INVESTERINGAR

Ålandsbanken har en lång bakgrund som en aktör inom ansvarsfulla investeringar. År 2010 undertecknade Ålandsbanken FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI). Som aktiv kapitalförvaltare driver Ålandsbanken sin verksamhet på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. Ålandsbankens metod är att integrera den miljö-, sociala- och bolagsstyrningsrelaterade analysen parallellt med den finansiella analysen i investeringsprocessen. Ålandsbankens målsättning är att identifiera de investeringar som Ålandsbanken ska välja bort, på grund av att de medför hållbarhetsrisker eller negativ inverkan på hållbarhetsaspekter, respektive de investeringar Ålandsbanken ska överväga baserat på att de bidrar till en hållbar utveckling.

Under året 2023 fortsatte Ålandsbanken arbetet med att implementera EU:s Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Genom regelverket ställs krav på hur fondförvaltare lämnar information om hållbarhetsaspekter för sina fonder med syfte att skapa en ökad jämförbarhet mellan olika aktörers placeringsprodukter. Utvecklingen inom området hållbar finansiering sker i snabb takt. För att Ålandsbanken ska kunna möta de regulatoriska kraven och utveckla sina fonder enligt sina ambitioner inom ansvarsfulla investeringar har Fondbolaget förstärkt sitt hållbarhetsteam under året.

Fondbolaget har fortsatt haft fokus på hållbarhetsområdet under året och strävar mot att minska de indirekta utsläppen över tid. Klimatstrategin är i linje med Ålandsbankens klimatmålsättningar. Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond bidrar till att öka mängden förnybar el som produceras av vindkraft och genom det minska koldioxidutsläppen i takt med att användningen av förnybara energikällor ökar i förhållande till användningen av energikällor baserade på fossila bränslen.

Ansvarsfulla investeringar och Fondbolagets arbete med hållbarhet i fonderna

och Fondbolagets verksamhet redovisas i en separat hållbarhetsrapport som publiceras på www.alandsbanken.fi.

MILJÖPÅVERKAN

Fondbolagets verksamhets direkta miljöpåverkan bedöms vara relativt liten. Fondbolagets verksamhets miljöpåverkan (exklusive miljöpåverkan av fondernas innehav) rapporteras som en del av Ålandsbankens rapportering avseende verksamhetens miljöpåverkan. Miljöpåverkan av fondernas innehav rapporteras av Fondbolaget i den regelbundna SFDR-rapporteringen per fond, undantaget Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond.

Ansvarsfulla investeringar och Fondbolagets arbete med hållbarhet i fonderna och Fondbolagets verksamhet redovisas i en separat hållbarhetsrapport som publiceras på www.alandsbanken.fi.

SPECIELLA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Utmanande marknadsläge på fastighetsmarknaderna – i synnerhet för öppna bostadsfonder
Stigande räntor och en inbromsning av ekonomin i Finland under året påverkade fastighetsmarknaden kraftigt negativt under året. Antalet avslut (sålda lägenheter) minskade avsevärt jämfört med antalet avslut tidigare år, och byggbolagen kom i trångmål med försäljning av nyproducerade lägenheter. Detta påverkade priset på marknaden negativt under året.

Samtidigt ledde ökad inflation till högre kostnader för aktörerna på hyresmarknaden, och i det gällande marknadsläget har det inte varit möjligt att kompensera fullt ut för högre kostnader genom hyreshöjningar.

Fastighetsmarknadens utmanande läge påverkade främst verksamheten för Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond. Andelsägarnas ökade inlösenbegäran under början av hösten, ledde till att Fondbolaget i oktober 2023 informerade om en senareläggning av inlösenutbetalningarna i fonden. Senareläggningen kvarstod i fonden under första kvartalet 2024. Omsättningen på fastighetsmarknaden har varit exceptionellt låg under de första månaderna av 2024. Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond kunde fortsätta sin verksamhet relativt opå-

verkad av den svaga situationen på fastighetsmarknaden tack vare sitt verksamhetskoncept. Den svaga situationen på fastighetsmarknaden accentuerades också av att en stor mängd placerare i fonder med fastighetsstrategier begärde inlösen av sina fondandelar, vilket försvagade likviditetssituationen i flera fonder och ökade säljtrycket av bostäder på en redan ansträngd fastighetsmarknad. Fastighetsmarknaden påverkas av både räntenivån, inflationen och det allmänna sentimentet i ekonomin.

Klimatmål och behov av omläggning till förnyelsebar energi gynnar vindkraftsfonden

Den starka utvecklingen för Ålandsbanken Vindkraftsfond Specialplaceringsfond fortsatte under året. Fonden nådde för tredje året i rad en avkastning som var klart över den långsiktigt förväntade nivån.

Fonden lanserades vid årsskiftet 2020/2021 och kunde göra sina första investeringar till fördelaktiga villkor. Fondens lanseringstidpunkt var gynnsam då fokus på den gröna omställningen ytterligare förstärktes drivet av de globala klimatmålen som implementeras i ekonomierna. Den gröna omställningen och elektrifieringen av samhällen ökar fortsättningsvis behovet av förnybar energiproduktion.

Den förväntade utvecklingen av vindkraft, som en förnyelsebar fossilfri energiform, bedöms fortsätta starkt under de kommande åren. Detta erbjuder goda investeringsmöjligheter. Fondbolaget deltar i planeringen av storskaliga havsbaserade vindkraftsparker på åländska vatten, Noatun Nord och Noatun Syd i syfte att kunna erbjuda nya intressanta fonder framledes. För det ändamålet lanserades under år 2023 en ny, sluten, alternativ investeringsfond, Ålandsbanken Havsvind I Kb. Fonden är riktad till professionella investerare, som är beredda att ta den risk som investeringar i vindkraftsutveckling i ett tidigt skede innebär. Fonden attraherade placerare och andelar för cirka 60 miljoner euro tecknades.

Stadgeförändringar

Stadgarna för Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond ändrades i september 2023 för att motsvara den förändrade marknadssituationen. Ändringarna var relaterade till likviditetsförvaltning och inlösenförfä-

rande. Stadgarna för Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond ändrades i januari 2024. De främsta ändringarna gällde byte av fondens förvaringsinstitut samt utvidgning av fondens investeringsstrategi. Dessutom gjordes förändringar relaterade till likviditetsförvaltningen.

Byte av förvaringsinstitut till SEB

Som ett led i utvecklingen av verksamhetsprocesserna har Fondbolaget beslutat byta förvaringsinstitut från Ålandsbanken Abp till SEB, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen. Bytet genomfördes för samtliga av Fondbolaget förvaltade UCITS-fonder och Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond vid årsskiftet 2023/2024. För Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond och Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond är bytet planerat att ske senare.

KAPITAL OCH ÄGARE

Kapitalet i Ålandsbankens specialplaceringsfonder minskade under år 2023 med 143 miljoner euro eller 11 % från 1,25 miljarder euro 31.12.2022 till 1,11 miljarder euro 31.12.2023. Detta är beräknat på nettovärdet av fondernas placeringar (fondernas tillgångar minus skulder, det vill säga kapital som fondandelsägarna placerat i fonderna samt upplupen avkastning). Nettovärdet för Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond var 476 miljoner euro och för Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond 341 miljoner euro. Nettovärdet för Ålandsbanken Vindkraftsfond Specialplaceringsfond uppgick till 290 miljoner euro. Bruttovärdet av specialplaceringsfondernas tillgångar totalt (inklusive lånefinansierade tillgångar) uppgick till 1,55 miljarder euro per 31.12.2023. Av fonderna hade Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond och Ålandsbanken Vindkraftsfond Specialplaceringsfond lånefinansierade investeringar vid årsskiftet. Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfonds totala kapital, inklusive fondens lånefinansierade investeringar, var 867 miljoner euro 31.12.2023. Det totala kapitalet för Ålandsbanken Vindkraftsfond Specialplaceringsfond var 340 miljoner euro 31.12.2023.

Antalet fondandelsägare i Ålandsban-

kens specialplaceringsfonder minskade under året med 3 % till totalt 10 025 privatpersoner och juridiska personer.

FONDERNAS PLACERINGSSTRATEGIER
Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond
Målsättningen med fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelarnas värde genom att placera fondens tillgångar främst i bostäder och fastigheter för uthyrning i Finland . Fonden kan även äga bostäder som inte erbjuds för uthyrning utan endast är avsedda att realiseras. Fonden kan även utveckla och uppföra fastigheter själv i syfte att förbättra fondens avkastning. Fondens investeringar riktas främst mot bostäder med ett attraktivt läge. Målsättningen är att bostäderna avyttras i genomsnitt inom 10 år efter investeringen.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
Fonden investerar främst i bostadstomter i Finland för uthyrning till bostadsaktiebolag. Fonden kan även äga andra fastighetsrelaterade tillgångar. Fondens strategi är att sprida investeringarna i fastigheter och landområden geografiskt i olika städer i Finland. Tomterna hyrs ut med långfristiga arrendeavtal. Tomtens hyresgrundande värde utgår från anskaffningsvärdet, inklusive betald överlättelseskatt. Värdet justeras därefter årligen med en avtalad procentsats som motsvarar tomtens förväntade värdeökning. Således är avkastningen på fondens investeringar förutsägbar. Arrendetagaren har årligen rätt att lösa in hela tomten eller delar av den till ett i arrendeavtalet avtalat årligt värde av tomten. Enligt arrendeavtalet bör arrendetagaren lösa in resterande tomtandelar då arrendeavtalet löper ut, ifall arrendegivaren kräver det. Geografiskt koncentreras fondens innehav främst till huvudstadsregionen och tillväxtcentra med väl fungerande fastighetsmarknader.

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond
Fonden investerar huvudsakligen i vindkraftparker i Finland och övriga Norden. Dessutom kan fonden även placera i pro-

duktion av annan förnybar energi, till exempel solenergi, samt lagring av energi. Fondens investeringar i vindkraft bidrar till att minska klimatförändringar genom att öka andelen förnybar energi i samhället. Fonden investerar huvudsakligen i vindkraftparker som är i projektutvecklingsfas eller under byggnation i Finland och övriga Norden. Hitills har fondens investeringar koncentrerats till landbaserade vindkraftsprojekt i Finland.

FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH FAKTA OM FONDERNAS INVESTERINGAR
Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond
Beroende på andelsserie var fondens avkastning omkring -7 % eller -8 % under 2023. Resultatet tyngdes under hela året av orealiserade värddeförändringar, det vill säga priserna på bostäder som fonden äger gick ned. Fondens förväntade årliga långsiktiga avkastning är 4–6 %. Vid årsskiftet ägde fonden totalt 3 448 bostäder, varav cirka 70 % finns i Helsingforsregionen. Bostädernas storleksfördelning är varierande och endast 21 % av bostäderna är mindre än 40 kvadratmeter. Vid årsskiftet var uthyrningsgraden 96 % borträknat de tomma bostäder som är till salu. Fonden har under året kunat höja hyrorna måttligt för att kompensera för det tilltagande kostnadstrycket. Belåningsgraden var omkring 45 % vid årsskiftet och skuldernas genomsnittliga maturitet är cirka 17 år.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
2023 utvecklades fondens avkastning i linje med den långsiktiga förväntade årliga nivån på 4–5 %. Fondens förväntade långsiktiga avkastning bestäms på basen av fondens årliga hyresinkomst från uthyrda tomter samt tomternas värdeökning. Hyrorna bestäms av de arrendeavtal som ingåtts för fondens tomter. I arrendeavtalen avtalas även om tomternas årliga värdeökning på vilken de årliga inlösenvärdena baseras. Vid årsskiftet ägde fonden totalt 184 tomter varav samtliga var uthyrda. Arrendeavtalen har ingåtts för 30–50 år och arrendetagaren bör lösa in tomten då arrendeav-

talet löper ut, ifall arrendegivaren kräver det. Hyrorna justeras årligen enligt levnadskostnadsindexets utveckling. En nedgång i levnadskostnadsindexet sänker inte hyrorna och hyreshöjningen är alltid minst 1,0 %, även om justeringen enligt index skulle innebära en mindre höjning.

Fondens bruttointäkter var 21,4 miljoner euro 2023. Nettointäktsggraden (verksamhetens intäkter delat med verksamhetens kostnader) var 1176,83 för fondens fastighetsverksamhet, och för fondens hela verksamhet totalt 4,62. Fondens likvida medel (inklusive nettoteckningar) uppgick vid årsskiftet 31.12.2023 till 33,4 miljoner euro, vilket motsvarar 9,8 % av nettovärdet av fondens tillgångar.

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond
Beroende på andelsserie steg fondandelens värde i genomsnitt med omkring 11 % under 2023. De främsta orsakerna till värdestegringen var att vindkraftsprojektet i Murtomäki blev färdigt snabbare än beräknat samt att byggnadsarbetena på övriga projekt framskred. Den årliga långsiktiga förväntade avkastningen är fortfarande 5–7 %.

I slutet av 2023 ägde fonden vindkraft som antingen var under konstruktion eller redan i produktion i fem vindkraftparker med en sammanlagd effekt på dryga 320 MW, varav dryga 110 MW var i produktion.

LÅNEFINANSIERING

Av Fondbolagets fastighetsfonder utnyttjar Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond möjligheten att långsiktigt ha lånefinansierade investeringar, medan Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond enbart investerar det kapital som andelsägarna placerat i fonden.

Ålandsbanken Bostadsfond har upptagit en kreditfacilitet för att sköta fondverksamheten. Däremot har fonden inte upptagit krediter för investeringar direkt i fondens namn, utan lånefinansieringen gällande investeringar består av skuldandelar i bostadsaktiebolagens lån, som följer av de bostäder som fonden äger i respektive

bostadsaktiebolag. Fondens krediter uppgick per 31.12.2023 till 390,5 miljoner euro. Beräknat som en andel av fondens totala tillgångar, innebär detta att fonden hade en belåningsgrad om 45 %. Fondens långsiktigt tillåtna maximala belåningsgrad är 50 %. Fonden kan dock temporärt ha en belåning om ytterligare 1/3 (33 %) av sina tillgångar. Ålandsbanken Tomtfond kan tillfälligt utnyttja kreditfinansiering om 1/3 av sina tillgångars värde för sin verksamhet. Fonden hade ingen kreditfinansiering vid årsskiftet

ORGANISATION FÖR VERKSAMHETEN MED ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Fondbolaget bedriver med stöd av sitt tillstånd som förvaltare av alternativa investeringsfonder verksamhet med alternativa investeringsfonder med fastighetsstrategi och alternativa investeringsfonder med övrig strategi.

Fondernas portföljförvaltning bestod under år 2023 av tre förvaltarteam. Ålandsbanken Bostadsfonds förvaltningsteam förstärktes under våren och Pasi Huhtakangas, övertog förvaltningsansvaret tillsammans med teamet. Fondernas värdering, administration, handel med fondandelar, bokföring och myndighetsrapportering sköts av fondbolagets team för administration av alternativa investeringsfonder. Riskkontroll och -rapportering för fonderna sköts av fondbolagets funktion för riskkontroll.

För Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfonds verksamhet köps tjänster för hyresadministration och underlag för fastighetsvärdering av Retta Services Oy. Underlag för fastighetsvärdering köps även in av Catella Property Oy. Tjänster för nyckelhante-

ring köps bland annat av BLC Turva Oy samt teknisk övervakning av Tector Oy.

RISKHANTERING

Fondbolaget sköter riskhanteringen för fondernas verksamhet enligt tillämpliga europeiska och nationella regler, föreskrifter och myndighetsanvisningar. Beträffande riskhanteringen i fonderna har fondbolaget implementerat metoder för riskanalys, riskrapportering och stresstestning i enlighet med relevanta regelverk.

VÄRDERING

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond
Fondens innehav av bostäder värderas till sitt marknadsvärde, vilket fastställs av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare, med beaktande av god sed för fastighetsvärdering. Denna värdering görs per den sista bankdagen den sista månaden i varje kvartal. Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper sker också till grund för köp- och försäljningar av fastigheter och fastighetsvärdepapper. En närmare beskrivning av värderingen av fonden, framgår av fondens stadgar. Marknadsvärdet av fondens respektive tillgångar framgår av förteckningen över fondens placeringar per 31.12.2023.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
För Ålandsbanken Tomtfond följer värdet av fondens innehav av tomter det avtalade värdet enligt arrendeavtalen. Från anskaffningstillfället tills en tomt är uthyrd enligt arrendeavtal, värderas tomten till sitt

anskaffningsvärde. Fonden ingår normalt ett arrendeavtal i samband med köp av en tomt. Tomter som är uthyrda genom arrendeavtal värderas till det i arrendeavtalet avtalade värdet per år. Den avtalade årliga ökningen av tomtens värde periodiseras per dag (årlig ökningsprocent dividerat med verkligt antal dagar per år) så att värdeökningen beaktas jämnt under året i fonden. En närmare beskrivning av värderingen av fonden, framgår av fondens stadgar 8 §. Marknadsvärdet av fondens respektive tillgångar framgår av förteckningen över fondens placeringar per 31.12.2023.

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond
Fondens investeringar i vindkraftsparker värderas till sitt marknadsvärde, vilket är beroende av en bedömning av färdigställandegrad för parker under byggnation, och en bedömning av produktionskapacitet och prisprognoser för elprisets utveckling. Värderingen är gjord av en utomstående professionell värderare.

Utdelning

Utbetalda ersättningar till personal inom verksamheten med alternativa investeringsfonder under 2023			
Belopp i euro	Fast ersättning	Rörlig ersättning*	Totalt ersättning
Anställda för fondernas verksamhet totalt år 2023 (18 personer)	1 931 291	334 304	2 265 595
- varav personer som väsentligen kan påverka fondernas riskprofil (0 personer)	-	-	-
- varav personer inom högsta ledning	-	-	-

* Villkoren för rörlig ersättning regleras enligt fondbolagets ersättningspolicy.

FÖRSLAG TILL UTDELNING FÖR ÅR 2023 FÖR AVKASTNINGSANDELAR I FONDERNA
Fondbolagets styrelse föreslår följande utdelning för fondandelar som betalar ut avkastning för år 2023 till fondbolagets bolagsstämma:

Förslag till utdelning			
Fond*	Andelsvärde 31.12.2023	Utdelning %	Utdelning €/andel
Ålandsbanken Bostadsfond A	129,38	3,00	3,88
Ålandsbanken Bostadsfond C	139,18	3,00	4,18
Ålandsbanken Tomtfond A	111,52	3,48	3,88

* För Ålandsbanken Vindkraftsfond erläggs inte utdelning för år 2023, eftersom fonden inte ännu under året innehade vindkraftsparker som är i operativ drift och producerar el i större utsträckning, vilket förutsätts för utdelning enligt fondens stadgar. Fondens investeringar består hittills till övervägande del av vindkraftsparker som är i konstruktionsskedet.

Styrelse och revisorer

STYRELSE OCH REVISORER
Vid fondbolagets ordinarie bolagsstämma valdes följande styrelsemedlemmar och revisorer för verksamhetsperioden 2024–2025:

Ordinarie styrelsemedlemmar
Thomas Lundberg, vd, Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag (ordförande)
Ulrica Danielsson, ekonomie magister, egen företagare
Tony Karlström, vd, Alandia Försäkring Ab

Revisorer
Sandra Eriksson, CGR, KPMG Oy Ab
Henry Maarala CGR, KPMG Oy Ab

Verkställande ledning
Som fondbolagets verkställande direktör fungerar Carola Nilsson, ekonomie magister. Verkställande direktörens ställföreträdare och vice verkställande direktör är Tom Pettersson, ekonomie magister.

REDOVISNINGSPRINCIPER
Fondbolagets, placeringsfondernas och specialplaceringsfondernas bokslut har upprättats i enlighet med Finansministeriets förordning 231/2014 om bokslut för fonder.

Fondförvaltare



PASI HUHTAKANGAS
Enhetschef
Bostadsfonden
Ekonomie magister



FANNY TARKO
Portföljförvaltare
Bostadsfonden
Ekonomie magister



JENNI HELASUO
Direktör, juridik
Bostadsfonden
Juris magister



TUOMAS ESKOLA
Analytiker
Bostadsfonden
Ekonomie kandidat



MATILDA LAUSLAHTI
Enhetschef
Tomtfonden
Juris magister



TANJA LAITINEN
Portföljförvaltare
Tomtfonden
Juris magister och ekonomie
magister



SINI HOTAKAINEN
Portföljförvaltare, junior
Tomtfonden
Juris magister



JUHA KÄNKÄNEN
Enhetschef
Vindkraft
Diplomingenjör



JIMMY FORSMAN
Portföljförvaltare
Vindkraft
Diplomingenjör



MARJUKKA SIPPOLA
Direktör, juridik
Vindkraft
Juris magister





Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

ALTERNATIV INVESTERINGSFOND

2023 var ett utmanande år för fastighetsmarknaden; räntorna stabiliserades på en nivå vi inte skådat på omkring femton år, konsumentmarknaden för bostäder tappade en tredjedel av sin volym och den professionella fastighetsinvesteringsmarknaden stod stilla. Höga finansieringskostnader och låg efterfrågan har under 2023 tryckt ner värdet på fastigheter något.

Stämningen inför 2024 är avvaktande. Räntenivån som redan tydligt sjunkit från räntetoppen samt förväntningar på bättre köpkraft bland konsumenterna bidrar till ett positivt sentiment. Men i den andra vågskålen tynger oron över den allmänna ekonomiska situationen och arbetsmarknadens utveckling. De få bostadsbyggen som påbörjades 2023 hinner sannolikt inte stödja prisutvecklingen för bostäder under 2024.

2023 var tudelat även för Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond. Antalet inlösenbegäranden som fondandelsägarna gjorde sedan början av 2023 blev fler än förväntat under hösten. På grund av det ansträngda läget på bostadsmarknaden kunde fonden inte likvidera sina tillgångar för att i helhet betala inlösen till de andelsägare som begärt det, och därför beslöt fondbolaget att partiellt senarelägga verkställandet av de inlösenbegäranden som låg för inlösen i oktober. Portföljförvaltningsteamet har inlett konkreta åtgärder för att likvidera fondens tillgångar för att kunna bemöta gjorda inlösenbegäranden, men innan det sker en klar vändning mot det bättre på bostadsmarknaden kommer försäljningen av tillgångarna att ta tid.

Positivt i fondens utveckling är den fortsatt höga uthyrningsgraden samt den balanserade skuldportföljen; belåningsgraden vid slutet av 2023 var cirka 45 %, den genomsnittliga maturiteten på alla fondens skulder är omkring 17 år. I slutet av sommaren 2023 förstärktes fondens portföljförvaltningsteam för att garanterna kontinuiteten i portföljförvaltningen. Under 2023 blev två av fondens bostadsbyggnadsprojekt färdiga och de såldes under årets sista kvartal. Således hade fonden inga pågående byggnadsprojekt vid utgången av året.

Då hyresboende i fritt finansierade hyresbostäder blir allt populärare och urbaniseringen fortsätter, kommer behovet av nya bostäder i tillväxtcentra att fortsätta, och en stor del av de nya bostäderna kommer att vara fritt finansierade hyresbostäder. Den fortsatta efterfrågan på fritt finansierade hyresbostäder utgör ett starkt argument för att investera i hyresbostäder. Den historiskt låga korrelationen som bostadsinvesteringarnas avkastning har med andra tillgångsslags avkastning motiverar placeringar i bostäder som en del av en diversifierad investeringsportfölj och som ett bra placeringsalternativ vid sidan av andra tillgångsslag. Vi tror att den tålmodiga placeraren som direkt eller indirekt investerar i bostäder kan öka sin förmögenhet på lång sikt.

Allmänna uppgifter	
Fondtyp	Specialplaceringsfond
Startdatum	31.12.2012
Förvaltnings- och förvaringsprovision	A-serien: 2,25 %/år
	C-serien: 1,50 %/år
Teckningsprovision	A-serien: 2,00 %
	C-serien: 2,00 %
Inlösenprovision (bestäms enligt placeringstid)	Under 1 år: 4,00 %
	1-3 år: 3,00 %
	3-5 år: 2,00 %
	Över 5 år: 1,00 %
Minimiteckning	A-serien: 500 EUR
	C-serien: 500 000 EUR
Bankförbindelse	ÅAB FI65 6601 0001 0155 44
Portföljförvaltare	Ålandsbanken Fondbolag Ab
ISIN-koder andelsklasser	FI4000052428 (A), FI4000052469 (C)
Publicering av fondandelsvärdet	www.fundreport.fi
Uthyrningsservice	Retta Services Oy
Teknisk fastighetsservice	Retta Services Oy
Fastighetsvärdering	Retta Services Oy
Teknisk övervakning av byggnadsprojekt	Tector Oy

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Andelsvärdeutveckling A-andelar	%*	Andelsvärdeutveckling C-andelar	%*
3 mån	-5,34	3 mån	-5,16
6 mån	-6,32	6 mån	-5,96
Från årets början	-7,80	Från årets början	-7,12
3 år	0,55	3 år	2,57
5 år	10,92	5 år	14,69
Sedan starten	69,91	Sedan starten	82,70

* Historisk utveckling är inte en garanti för framtida avkastning.
Det kapital som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Övriga uppgifter	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fondens värde, EUR	476 116 327,21	631 567 592,60	635 850 922,92
Andelsvärde på avkastningsandel (A), EUR	129,38	144,70	146,09
Andelsvärde på avkastningsandel (C), EUR	139,18	154,51	154,88
Antal avkastningsandelar (A), st	1 440 352,7905	1 580 325,2871	1 549 593,0596
Antal avkastningsandelar (C), st	2 081 664,5975	2 606 325,8197	2 643 234,2320
Antal andelsägare, st.	6 215	6 675	6 647
Kostnader för fondens värdepappershandel	0,00	0,00	0,00
Till Fondbolaget närstående värdepappersföretag erlagda förmedlingsprovisioner	-	-	-
Förvaltningsarvode, EUR	10 038 398,39	11 326 542,79	10 439 554,11
Prestationsrelaterat förvaltningsarvode, EUR	0,00	121 880,11	3 087 081,20
Total Expense Ratio - TER (A)	2,68%	2,57%	3,00%
Total Expense Ratio - TER (C)	1,93%	1,85%	2,38%
Årlig kostnad (A)	2,68%	2,57%	2,56%
Årlig kostnad (C)	1,93%	1,82%	1,81%

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Icke börslistade, övriga värdepapper

Aktier i fastighets- och bostadsaktiebolag								
HELSINGFORSREGIONEN								
	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
Kiinteistö Oy Helsingin Isabella*)	Busholmen	31.12.2021	52	3 749,50	29	0	36 008 429,68	84,35%
Asunto Oy Vantaan Piletti	Dickursby	31.05.2015	38	2 439,50	41	0	13 723 150,00	31,69%
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 6	Mattby	30.11.2015	39	2 234,50	0	0	12 673 750,00	65,66%
Asunto Oy Helsingin Treffi	Drumsö	31.03.2017	21	1 171,50	0	0	10 474 825,82	62,17%
Bostads Ab Victoria 9 i Helsingfors	Busholmen	24.02.2017	26	1 136,50	0	0	10 012 829,33	63,31%
Asunto Oy Vantaan Jänönloikka	Björkhagen	19.12.2019	40	1 833,00	21	0	8 717 700,00	93,20%
Asunto Oy Espoon Kummeli	Esboviken	29.01.2016	22	1 538,50	17	0	8 185 850,00	44,97%
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 5	Mattby	30.09.2015	23	1 291,00	0	0	7 375 000,00	49,82%
As. Oy Espoon Suulperi	Ängskulla	30.09.2014	19	1 142,00	17	0	6 935 000,00	25,64%
Asunto Oy Helsingin Tenderi	Vallgård	29.05.2015	12	862,00	5	0	6 308 812,00	28,29%
Asunto Oy Helsingin Valokehää	Sockenbacka	15.11.2019	26	1 165,00	15	0	6 232 725,00	18,44%
Asunto Oy Helsingin Koskikara	Drumsö	24.05.2017	15	781,50	10	0	6 199 425,00	13,54%
As. Oy Vantaan Vetehinen	Lejle	31.05.2016	25	1 295,50	10	0	6 073 675,00	37,68%
Asunto Oy Kivistön Kronos, Vantaa	Kivistö	30.08.2019	24	1 245,00	14	0	5 895 750,00	38,54%
Asunto Oy Espoon Paapuuri 6	Bastvik	29.03.2019	28	989,00	0	0	5 293 350,00	29,48%
Asunto Oy Vantaan Kruununmasto	Hasselbacken	24.02.2016	23	1 313,50	24	0	5 268 112,50	51,47%
Asunto Oy Vantaan Kurrenpiilo	Björkhagen	25.09.2015	21	1 081,00	18	0	5 115 825,00	40,83%
Asunto Oy Helsingin Bliksti	Vallgård	31.01.2015	12	682,00	7	0	5 097 300,00	20,13%
Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa	Kivistö	15.01.2016	25	1 178,00	15	0	5 077 825,00	34,31%
Asunto Oy Vantaan Savukvartsi	Kivistö	27.09.2018	23	1 110,50	10	0	4 979 000,00	28,42%
Asunto Oy Piispanportin Sointu, Espoo	Olars	20.11.2021	20	755,00	0	0	4 969 400,00	34,51%
As. Oy Vantaan Paddington	Dickursby	28.05.2015	15	865,50	9	0	4 939 675,00	27,54%
Asunto Oy Helsingin Rosalanmäki	Kronbergsstranden	10.08.2017	20	882,00	10	0	4 834 412,50	19,46%
Asunto Oy Helsingin Metsätammi	Kungseken	26.04.2018	17	973,50	11	0	4 788 525,00	26,91%
As. Oy Helsingin Cordelia	Drumsö	25.01.2017	13	545,50	7	0	4 608 825,00	13,66%
Asunto Oy Helsingin Bristollari	Vallgård	20.01.2016	8	655,50	7	0	4 550 825,00	21,47%
Asunto Oy Tapiolan Pyökki, Espoo	Hagalund	04.05.2015	12	581,50	0	0	4 517 775,00	12,00%
Asunto Oy Sininärhintie 5	Alberga	29.11.2013	15	894,50	6	0	4 441 825,00	26,14%
Asunto Oy Vantaan Bertta Kultra	Myrbacka	30.06.2015	19	1 009,50	13	0	4 333 050,00	32,16%
Asunto Oy Järvenpään Hiillos	Pajala	28.10.2016	20	1 010,50	8	0	4 262 262,50	38,58%
Asunto Oy Vantaan Inkivääri	Änäs	30.06.2015	19	816,00	0	0	4 196 000,00	35,64%
Asunto Oy Helsingin Ragnar	Vallgård	22.03.2018	9	565,00	3	0	4 101 825,00	9,20%
Asunto Oy Kruunuvuoren Kuningatar, Helsinki	Kronbergsstranden	29.03.2018	16	746,00	6	0	4 094 450,00	29,74%
Asunto Oy Hyvinkään Ryijy	Tehdas	25.02.2016	17	1 077,00	9	0	3 990 950,00	40,28%
Asunto Oy Vantaan Punakoiso	Gruvsta	16.12.2016	21	809,50	21	0	3 988 100,00	24,59%
Asunto Oy Helsingin Loimu	Kasberget	31.10.2018	15	801,50	10	0	3 970 375,00	23,47%
Asunto Oy Helsingin Jungmanni	Drumsö	30.11.2014	8	463,50	7	0	3 879 712,50	10,02%
As. Oy Helsingin Claudio	Drumsö	26.10.2016	9	453,00	6	0	3 824 250,00	18,00%
Asunto Oy Espoon Ulappa	Esboviken	31.05.2014	11	682,00	11	0	3 791 200,00	19,43%
As. Oy Espoon Tiilentekijä	Köklax	30.09.2015	18	923,50	16	0	3 790 550,00	42,66%
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 2	Mattby	16.06.2014	11	679,00	0	0	3 747 937,50	37,31%
Asunto Oy Vantaan Kardemumma	Änäs	30.11.2014	15	757,00	0	0	3 701 225,00	51,72%
Asunto Oy Vantaan Punakoivu	Simonsböle	29.05.2015	17	851,00	0	0	3 640 600,00	43,12%
Asunto Oy Porvoon Tryffeli	Västra åstranden	30.11.2017	17	770,00	10	0	3 529 100,00	27,28%
Asunto Oy Helsingin Apteekkari	Vik	31.08.2014	10	678,50	0	0	3 488 025,00	40,50%
Asunto Oy Kivistön Akseli, Vantaa	Kivistö	14.12.2017	15	788,50	8	0	3 433 425,00	36,71%
As. Oy Espoon Konkari	Ängskulla	11.01.2016	10	515,50	9	0	3 378 325,00	21,58%
Asunto Oy Espoon Tähystäjä	Esboviken	31.10.2013	10	592,00	7	0	3 363 150,00	13,54%
Asunto Oy Vantaan Viherpeippo	Myrbacka	30.11.2018	14	760,00	13	0	3 344 525,00	22,15%
As Oy Tillinmäen Rinne, Espoo	Tillisbacken	29.04.2021	12	586,00	3	0	3 332 287,50	26,65%

*)Ägande i FAB Isabella kommer att konverteras till bostadsaktier i BAB Isabella 10 år efter färdigställande. Objektet färdigställdes i december år 2021.

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
Asunto Oy Espoon Lieska	Domsby	30.10.2013	14	744,00	11	0	3 305 800,00	43,32%
As. Oy Helsingin Venny	Kungseken	14.06.2018	13	637,00	6	0	3 262 675,00	18,25%
Asunto Oy Helsingin Atsimuutti	Fiskehamnen	31.10.2013	5	405,50	7	0	3 232 037,50	10,16%
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 1	Mattby	25.04.2014	10	581,50	0	0	3 223 425,00	31,94%
Asunto Oy Vantaan Soma Bertta	Myrbacka	31.08.2014	14	747,00	10	0	3 212 550,00	23,76%
As. Oy Vantaan Stella	Kivistö	04.10.2016	14	821,50	3	0	3 212 225,00	35,52%
Asunto Oy Kievarinkulma Tuusula	Skavaböle	30.04.2014	11	901,50	11	0	3 197 537,50	26,96%
Asunto Oy Vantaan Purpurakoivu	Simonsböle	31.08.2014	15	743,00	0	0	3 193 537,50	37,60%
As. Oy Vantaan Popniitti	Gruvsta	03.01.2017	14	692,50	14	0	3 191 950,00	36,56%
Asunto Oy Vantaan Vadelma	Håkansböle	31.01.2018	15	809,00	0	0	3 160 525,00	31,86%
Asunto Oy Vihdin Kuusela	Nummela	30.11.2016	18	911,00	0	0	3 096 187,50	24,81%
Asunto Oy Vantaan Visakoivu	Simonsböle	25.09.2015	15	709,00	0	0	3 071 550,00	31,94%
As. Oy Helsingin Umbra	Kungseken	29.12.2016	12	637,50	2	0	3 043 100,00	17,27%
Asunto Oy Vantaan Spinelli	Kivistö	28.08.2015	15	695,50	15	0	2 987 200,00	25,40%
As. Oy Vantaan Vuorikilta	Gruvsta	01.03.2016	13	657,50	12	0	2 968 350,00	36,73%
Asunto Oy Vantaan Lumme	Lejle	26.10.2018	11	635,50	9	0	2 955 562,50	11,48%
As. Oy Vantaan Popliini	Dickursby	29.01.2015	10	566,00	9	0	2 880 100,00	16,14%
Asunto Oy Vantaan Kivikoivu	Simonsböle	26.08.2016	14	689,00	9	0	2 879 675,00	38,56%
Asunto Oy Vantaan Asolan Wilja	Björkby	09.06.2022	15	587,00	7	0	2 872 225,00	18,44%
Asunto Oy Espoon Lokinuora	Köklax	31.08.2018	11	663,00	9	0	2 859 100,00	33,08%
Asunto Oy Vantaan Tikkurilanaukio	Dickursby	31.01.2014	8	455,50	11	0	2 830 350,00	13,14%
Asunto Oy Järvenpään Eva	Pajala	31.08.2017	14	627,50	10	0	2 762 950,00	20,28%
As Oy Tillinmäen Huippu, Espoo	Tillisbacken	27.06.2019	11	506,00	0	0	2 740 500,00	35,84%
Asunto Oy Vantaan Luhtalemmikki	Gruvsta	31.12.2014	12	610,50	15	0	2 707 200,00	33,24%
Asunto Oy Espoon Woima	Mattby	24.02.2017	9	431,50	10	0	2 682 537,50	15,96%
Asunto Oy Espoon Omenatorni	Mattby	30.11.2016	9	403,00	0	0	2 679 825,00	9,52%
Asunto Oy Espoon Toppi	Köklax	24.05.2017	10	616,00	8	0	2 661 500,00	32,43%
Asunto Oy Vantaan Sokerikoivu	Simonsböle	17.06.2016	13	629,50	9	0	2 620 837,50	35,22%
Asunto Oy Helsingin Alfred	Vallgård	26.09.2016	4	369,00	3	0	2 610 500,00	7,15%
Asunto Oy Espoon Loimu	Domsby	31.05.2017	10	549,50	8	0	2 543 775,00	35,41%
Asunto Oy Vantaan Huhta	Backas	30.04.2014	9	609,00	8	0	2 530 750,00	30,37%
Asunto Oy Helsingin Hohto	Kasberget	31.05.2019	10	500,00	7	0	2 508 600,00	27,84%
Asunto Oy Helsingin Vuorikummun Heta	Kånala	21.08.2018	10	453,50	7	0	2 479 600,00	16,28%
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 4	Mattby	12.06.2015	8	442,50	0	0	2 456 962,50	19,44%
Asunto Oy Espoon Sepelkyyhky	Bastvik	30.09.2013	6	583,00	0	0	2 447 275,00	24,36%
Asunto Oy Nurmijärven Orikiivi	Nurmijärvi kyrkby	30.11.2014	13	820,50	11	0	2 435 350,00	36,47%
Asunto Oy Vantaan Kuparikoivu	Simonsböle	30.04.2014	12	549,50	0	0	2 433 762,50	27,84%
Asunto Oy Espoon Peurapuisto	Smedsby	30.09.2020	11	462,00	8	0	2 431 325,00	13,31%
Asunto Oy Riihimäen Pikkusirkku	Suokylä	25.08.2017	13	685,50	3	0	2 414 775,00	39,91%
Asunto Oy Vantaan Melodia	Korso	26.04.2019	13	535,50	4	0	2 372 612,50	18,89%
Asunto Oy Vantaan Hieta	Sandkulla	18.08.2017	9	541,50	1	0	2 360 962,50	19,99%
Asunto Oy Helsingin Iita	Vallgård	25.04.2013	6	277,50	5	0	2 350 537,50	7,61%
Asunto Oy Mäntsälän Kultavarpu	Mäntsälä	30.04.2015	14	742,50	5	0	2 308 125,00	45,86%
Asunto Oy Vantaan Lammaskallio	Hasselbacken	31.01.2013	10	554,00	0	0	2 285 100,00	31,32%
Asunto Oy Kirkkonummen Kaaripiha	Kyrkdalen	31.12.2014	12	539,00	14	0	2 283 725,00	17,40%
Asunto Oy Vantaan Kaunis Bertta	Myrbacka	30.10.2013	9	519,50	10	0	2 279 050,00	17,00%
Asunto Oy Espoon Neptunus	Stensvik	30.12.2020	7	410,50	4	0	2 274 000,00	10,68%
Asunto Oy Helsingin Felix	Vallgård	28.11.2013	5	304,50	4	0	2 271 237,50	9,63%
Asunto Oy Hyvinkään Villa	Tehdas	31.05.2017	12	578,50	7	0	2 265 112,50	33,98%
Asunto Oy Vantaan Wehmas	Björkby	29.09.2021	11	470,00	4	0	2 262 600,00	16,23%
Asunto Oy Kivistön Poseidon, Vantaa	Kivistö	27.09.2019	11	473,00	10	0	2 252 225,00	13,65%
Asunto Oy Porvoon Mocca	Västra åstranden	30.10.2018	12	479,00	7	0	2 248 450,00	17,73%
Asunto Oy Vantaan Sarka	Backas	13.06.2013	8	523,50	7	0	2 238 700,00	26,10%
Asunto Oy Vantaan Kraatari	Backas	28.02.2016	6	512,50	5	0	2 231 725,00	30,78%
As. Oy Vantaan Ilmatar	Lejle	26.08.2021	10	466,50	4	0	2 220 137,50	12,66%

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
Asunto Oy Keravan Wellamo	Ahjo	28.06.2017	11	710,50	2	0	2 212 725,00	51,59%
Asunto Oy Helsingin Limnologi	Vik	31.01.2015	7	457,00	0	0	2 181 350,00	14,80%
Asunto Oy Sipoon Tuhkimo	Söderkulla	30.04.2016	12	661,00	7	0	2 176 050,00	33,24%
Asunto Oy Vantaan Laventeli	Björkby	01.01.2018	11	563,50	11	0	2 131 700,00	17,39%
As. Oy Vantaan Satupiha	Gladas	16.06.2016	11	573,50	0	0	2 120 475,00	33,02%
Asunto Oy Sipoon Toivola	Nickby	15.02.2016	13	625,00	0	0	2 116 175,00	32,38%
As. Oy Espoon Albert	Kilo	30.09.2014	8	409,00	11	0	2 087 750,00	17,01%
Asunto Oy Vantaan Puuhakivi	Kivistö	30.04.2015	7	510,50	10	0	2 057 575,00	29,47%
Asunto Oy Piispanportin Helmi, Espoo	Olars	30.11.2021	6	334,50	0	0	2 023 150,00	12,21%
Asunto Oy Espoon Päivänkehrä	Esboviken	30.06.2014	6	365,00	6	0	2 004 625,00	9,84%
Asunto Oy Patruunantie 1 Nurmijärvi	Rajamäki	31.03.2014	12	704,00	0	0	1 997 925,00	20,81%
As. Oy Vantaan Tapiotar	Lejle	28.06.2018	8	434,00	3	0	1 975 275,00	11,46%
Asunto Oy Tuusulan Pihta	Skavaböle	30.04.2014	8	614,00	0	0	1 950 250,00	24,18%
Asunto Oy Vantaan Torppari	Backas	17.06.2015	5	446,50	0	0	1 908 700,00	24,85%
Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsä	Myrbacka	31.12.2014	9	444,00	7	0	1 908 075,00	10,71%
Asunto Oy Espoon Mahtinokka	Mattby	15.12.2021	7	305,00	2	0	1 898 025,00	4,34%
Asunto Oy Espoon Klovinsoppä	Mankans	28.02.2019	9	322,50	6	0	1 888 762,50	15,29%
Asunto Oy Sipoon Laventeli	Söderkulla	30.06.2016	6	540,00	0	0	1 834 500,00	31,44%
Asunto Oy Porvoon Karmiini	Haiko	31.03.2013	7	636,00	0	0	1 828 200,00	44,85%
Asunto Oy Vihdin Pihla	Nummela	15.11.2017	11	541,00	0	0	1 823 000,00	26,24%
As. Oy Helsingin Rakuunanpuisto	Munksnäs	21.11.2019	4	235,50	2	0	1 816 800,00	5,47%
Asunto Oy Kirkkonummen Pronssi	Masaby	30.11.2014	8	453,00	9	0	1 813 900,00	32,85%
Asunto Oy Helsingin Silhuetti	Kronbergsstranden	29.01.2021	6	228,00	0	0	1 789 800,00	6,30%
Asunto Oy Riihimäen Sieppari	Peltokylä	25.05.2018	13	492,50	7	0	1 729 525,00	34,04%
Asunto Oy Vantaan Peikonkivi	Kivistö	25.06.2015	6	427,00	8	0	1 678 700,00	19,84%
Asunto Oy Helsingin Jaakari	Drumsö	31.05.2015	3	141,50	9	0	1 629 800,00	1,92%
Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa	Kivistö	26.02.2016	9	364,00	5	0	1 621 850,00	33,48%
Asunto Oy Vantaan Mantaali	Aviapolis	22.02.2019	5	346,00	5	0	1 617 400,00	10,86%
Asunto Oy Järvenpään Hehku	Pajala	31.01.2015	7	408,00	3	0	1 613 325,00	15,67%
Asunto Oy Espoon Luotsi	Köklax	30.12.2016	7	347,00	5	0	1 590 150,00	22,90%
Asunto Oy Kauniaisten Calla	Grankulla	31.05.2013	6	357,00	9	0	1 587 962,50	21,92%
Asunto Oy Eloisa Järvenpää	Pajala	12.04.2017	7	385,00	6	0	1 575 440,00	11,01%
Asunto Oy Espoon Tuike	Domsby	29.06.2017	6	343,50	4	0	1 574 887,50	22,59%
Asunto Oy Vihdin Tammela	Nummela	29.12.2016	9	471,00	4	0	1 554 825,00	43,60%
Asunto Oy Kruunuvuoren Kuningas, Helsinki	Kronbergsstranden	29.03.2018	6	285,00	1	0	1 516 800,00	13,43%
Asunto Oy Helsingin Juusteni	Malmgård	30.10.2015	6	314,50	3	0	1 511 425,00	11,52%
Asunto Oy Kauniaisten Herttua	Björkgård	17.12.2020	6	264,50	5	0	1 482 450,00	9,12%
Asunto Oy Vantaan Tavastintuuli	Hasselbacken	31.08.2017	6	333,00	6	0	1 476 400,00	23,34%
Asunto Oy Mäntsälän Pilvikirsikka	Mäntsälä by	30.03.2014	8	466,50	2	0	1 455 025,00	28,85%
Asunto Oy Espoon Sinetti	Träskända	30.09.2012	4	381,50	0	0	1 430 625,00	16,40%
Asunto Oy Nurmijärven Kaiholanpuisto	Klövskog	30.11.2013	7	411,50	0	0	1 413 350,00	24,98%
Asunto Oy Vantaan Linnaheikki	Björkhagen	28.08.2019	6	283,50	5	0	1 387 800,00	16,24%
Asunto Oy Hyvinkään Rukki	Tehdas	24.10.2013	7	378,00	0	0	1 385 475,00	13,48%
Asunto Oy Vihdin Haapala	Nummela	31.10.2014	7	442,00	6	0	1 383 800,00	38,52%
Asunto Oy Vihdin Pajula	Nummela	28.05.2014	7	451,50	6	0	1 376 987,50	39,35%
Asunto Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Mustamännistö	31.03.2014	6	474,00	0	0	1 350 900,00	26,39%
Asunto Oy Vantaan Sarastus	Dickursby	29.11.2018	5	233,00	2	0	1 342 200,00	3,94%
Asunto Oy Espoon Kajo	Domsby	30.09.2017	5	301,50	3	0	1 339 525,00	19,60%
Asunto Oy Riihimäen Laidunaho	Taipale	01.03.2013	8	550,50	0	0	1 338 337,50	30,71%
Asunto Oy Riihimäen Lukkari	Piikinmäki	30.06.2013	7	394,00	6	0	1 330 850,00	22,40%
Asunto Oy Riihimäen Koppari	Peltokylä	27.05.2016	10	379,50	6	0	1 322 850,00	23,69%
Asunto Oy Vantaan Brankkari	Simonsböle	30.11.2014	6	290,50	10	0	1 279 112,50	6,61%
Asunto Oy Vantaan Kaneli	Änäs	16.12.2016	5	252,50	0	0	1 269 662,50	10,32%
Asunto Oy Espoon Kultapaiste	Norra Hagalund	18.12.2020	4	179,00	2	0	1 243 775,00	4,55%
Asunto Oy Vantaan Tavastintähti	Hasselbacken	31.05.2018	5	285,00	5	0	1 236 562,50	22,12%

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
Asunto Oy Espoon Matinpuronranta 4	Mattby	24.02.2017	4	207,00	0	0	1 235 725,00	8,56%
Asunto Oy Espoon Karaveli	Köklax	31.01.2014	4	317,00	0	0	1 227 700,00	20,56%
Asunto Oy Helsingin Agronomi	Vik	23.08.2018	4	233,50	0	0	1 219 075,00	14,91%
Asunto Oy Espoon Kehrä	Ängskulla	31.10.2022	3	199,50	2	0	1 211 350,00	11,07%
Asunto Oy Helsingin Rafael	Vallgård	30.06.2014	3	162,50	2	1	1 203 250,00	9,59%
Asunto Oy Vantaan Vuorikide	Kivistö	25.01.2018	6	245,50	2	0	1 148 900,00	8,37%
Asunto Oy Kauniaisten Clematis	Grankulla	28.03.2014	4	250,00	2	0	1 141 975,00	16,82%
Asunto Oy Nurmijärven Krannilanhovi	Nurmijärvi kyrkby	31.08.2017	7	327,50	2	0	1 086 337,50	19,16%
Asunto Oy Espoon Matinpuronranta 3	Mattby	17.03.2017	3	190,50	0	0	1 073 725,00	19,03%
Asunto Oy Nurmijärven Kuukivi	Nurmijärvi kyrkby	31.10.2013	7	349,50	0	0	1 055 400,00	15,69%
Asunto Oy Helsingin Reissumies	Kånala	31.10.2017	4	205,00	4	0	1 054 950,00	5,00%
Asunto Oy Hyvinkään Värimestari	Tehdas	31.03.2016	5	277,00	0	0	1 026 150,00	25,15%
As. Oy Vantaan Vespa	Kivistö	31.01.2018	5	250,50	2	0	998 000,00	10,32%
Asunto Oy Helsingin Kuninkaanpolku	Kungseken	31.03.2021	5	151,00	2	0	984 650,00	6,16%
Asunto Oy Nurmijärven Unikko	Klövskog	30.12.2020	5	256,00	6	0	969 575,00	15,80%
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Grankulla	30.11.2012	3	203,50	0	0	921 500,00	11,74%
Asunto Oy Tuusulan Majapaikka	Jokela	29.12.2017	5	271,00	1	0	913 675,00	15,26%
Asunto Oy Espoon Aropolku	Tillisbacken	27.06.2018	3	192,00	0	0	910 250,00	10,11%
Asunto Oy Espoon Klovinkukkula	Mankans	31.10.2018	4	160,50	3	0	900 837,50	7,58%
Asunto Oy Helsingin Mutteripannu	Solvik	30.09.2016	3	154,50	3	0	893 775,00	3,36%
Asunto Oy Espoon Kompassi	Köklax	31.12.2013	3	217,00	0	0	882 000,00	16,83%
Asunto Oy Espoon Revontuli	Hagalund	30.04.2015	2	119,00	2	0	881 100,00	6,67%
Asunto Oy Riihimäen Lovisa	Peltokylä	26.04.2013	5	270,00	0	0	863 650,00	17,95%
Asunto Oy Porvoon Aleksanterinportti	Västra åstranden	31.08.2017	4	179,00	2	0	848 000,00	10,30%
Asunto Oy Mäntsälän Manteli	Mäntsälä	30.10.2014	4	288,00	4	0	836 500,00	14,57%
As. Oy Järvenpään Saundi	Träskända centrum	24.09.2013	3	186,00	5	0	776 700,00	4,66%
As. Oy Keravan Sepänpiha	Ahjo	31.12.2017	5	250,50	0	0	765 100,00	14,82%
Asunto Oy Heikunanpiha Espoo	Pajvägen	28.02.2014	2	157,00	0	0	752 200,00	9,06%
Asunto Oy Kauniaisten Bredanlaakso	Grankulla	31.01.2020	3	135,00	1	0	741 750,00	5,45%
Asunto Oy Nurmijärven Ukonkivi	Nurmijärvi kyrkby	24.02.2012	4	253,00	0	0	724 875,00	18,04%
Asunto Oy Espoon Ampeeri	Mattby	31.08.2017	3	99,00	2	0	697 775,00	5,04%
Asunto Oy Sipoon Pankkiiri	Nickby	30.10.2020	5	179,50	0	0	675 350,00	11,19%
Asunto Oy Vantaan Sähke	Dickursby	30.01.2019	3	93,50	1	0	623 150,00	5,85%
Asunto Oy Helsingin Werner	Vallgård	31.03.2016	1	79,50	1	0	551 700,00	2,24%
Asunto Oy Vantaan Artemis	Björkby	29.12.2017	3	123,50	0	0	536 800,00	27,36%
As. Oy Kauniaisten Vissel	Grankulla	28.02.2017	2	77,50	3	0	532 600,00	3,62%
Asunto Oy Vantaan Akaatti	Kivistö	23.02.2017	2	125,50	1	0	512 675,00	7,14%
Asunto Oy Kirkkonummen Kaarisilta	Kyrkdalen	31.12.2013	2	109,00	4	0	500 500,00	3,60%
Asunto Oy Espoon Etuhovi I	Smedsby	27.04.2018	2	101,00	2	0	495 600,00	1,98%
Asunto Oy Vantaan Vihertikka	Myrbacka	01.03.2017	2	90,00	0	0	445 500,00	2,08%
As Oy Keskushovi Riihimäki	Suokylä	30.06.2018	3	113,00	2	0	425 800,00	8,26%
Asunto Oy Espoon Rosetti	Fågelberga	30.09.2013	1	88,00	0	0	404 800,00	3,48%
Asunto Oy Helsingin Vihervarpunen	Mosabacka	31.01.2014	1	84,50	0	0	397 150,00	6,03%
Asunto Oy Helsingin Emmy	Främre Tölö	31.01.2014	1	47,00	0	0	385 400,00	0,80%
Asunto Oy Espoon Valssikallio	Alberga	30.06.2014	1	71,50	3	0	382 262,50	2,01%
Asunto Oy Vantaan Punapellava	Sandkulla	30.08.2013	2	99,00	0	0	361 350,00	3,86%
Kiinteistö Oy Tapiolan Jalopuupysäköinti	Hagalund	30.04.2015	0	0,00	10	0	360 000,00	0,00%
Asunto Oy Espoon Puro	Finno	31.10.2022	1	66,00	0	0	353 100,00	3,04%
Asunto Oy Sipoon Kruuna	Nickby	30.06.2017	3	79,50	0	0	335 887,50	7,15%
Kiinteistö Oy Espoon Piispanportin Parkki	Olars	31.10.2021	0	0,00	12	0	330 000,00	0,00%
Jokiniemen Pysäköinti Oy	Änäs	30.09.2015	0	0,00	26	0	330 000,00	0,00%
Asunto Oy Espoon Valkea	Domsby	28.09.2012	1	67,00	2	0	306 750,00	3,34%
Asunto Oy Vantaan Virna	Backas	30.06.2013	1	66,50	0	0	292 600,00	2,77%
Asunto Oy Kauniaisten Bredankallio	Grankulla	31.01.2020	1	45,50	2	0	259 975,00	1,41%
Asunto Oy Vantaan Koukuu	Aviapolis	29.05.2019	1	47,50	0	0	228 000,00	2,16%

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
Asunto Oy Helsingin Klyyssi	Drumsö	31.05.2015	0	0,00	2	0	54 000,00	0,00%
Asunto Oy Espoon Artesaani	Mattby	20.10.2013	0	0,00	3	0	51 000,00	0,00%
Asunto Oy Helsingin Kissankita	Vallgård	28.12.2016	0	0,00	1	0	27 000,00	0,00%
Sammanlagt			2 118	113 948,50	1 137	1	576 066 874,33	
TAMMERFORS								
Asunto Oy Vuoreksen Asilon, Tampere	Vuores	28.10.2015	32	1 458,50	20	0	4 838 075,00	39,54%
Asunto Oy Kangasalan Kurrenvara	Suorama	27.01.2017	30	1 185,00	20	0	3 355 900,00	27,60%
Asunto Oy Tampereen Hervannan Dosentti	Hervanta	30.04.2015	17	825,00	13	0	3 085 825,00	39,73%
Asunto Oy Pirkkalan Pereen Lobelia	Pere	30.11.2017	8	698,00	0	0	2 922 200,00	25,56%
Asunto Oy Tampereen Försti	Ranta-Tampella	14.06.2019	8	443,00	0	0	2 868 350,00	20,36%
Asunto Oy Tampereen Styryri	Ranta-Tampella	29.11.2019	10	441,00	0	0	2 855 350,00	21,08%
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Torinkulma	Vuores	29.07.2016	17	838,00	17	0	2 842 100,00	26,12%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Menuetti	Niemenranta	28.08.2017	15	664,50	0	0	2 748 425,00	21,48%
Asunto Oy Tampereen Fokka	Ranta-Tampella	30.01.2019	8	377,00	2	0	2 612 400,00	12,59%
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Lentäjä	Härmälänranta	29.06.2017	14	665,00	0	0	2 606 112,50	17,24%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Josefiina	Niemenranta	30.06.2015	14	617,50	0	0	2 589 550,00	27,39%
Asunto Oy Tampereen Fenderi	Ranta-Tampella	28.11.2022	9	364,50	2	0	2 290 400,00	9,32%
Asunto Oy Vuoreksen Tähti I, Tampere	Vuores	28.02.2018	11	641,00	12	0	2 263 900,00	44,59%
Asunto Oy Tampereen Sammon Kempas	Ristinarkku	28.04.2017	12	556,50	4	0	2 123 775,00	32,24%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vilhelmiina	Niemenranta	30.08.2013	11	545,00	0	0	2 113 000,00	23,19%
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Vinka	Härmälänranta	27.04.2017	11	485,00	0	0	2 091 000,00	18,84%
Asunto Oy Tampereen Professori	Hervanta	22.03.2013	10	624,50	8	0	2 025 825,00	27,88%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Verner	Niemenranta	31.08.2014	8	530,00	8	0	1 968 775,00	18,38%
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Mäyränkoto	Vuores	27.04.2018	7	537,50	0	0	1 941 250,00	29,63%
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Ella	Vuores	28.02.2016	11	591,00	8	0	1 926 375,00	27,72%
Asunto Oy Tampereen Nestorin Aarre	Niemenranta	31.03.2017	11	438,00	0	0	1 774 400,00	17,84%
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Sääski	Härmälänranta	31.05.2016	7	390,50	0	0	1 720 375,00	18,94%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Kesäheinä	Niemenranta	31.10.2014	7	368,00	7	0	1 464 100,00	32,03%
Asunto Oy Vuoreksen Tähti II, Tampere	Vuores	31.05.2018	8	394,50	9	0	1 435 275,00	39,72%
Asunto Oy Tampereen Vuorenpeikko	Vuores	22.02.2013	8	390,00	4	0	1 349 000,00	18,55%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Helene	Niemenranta	30.04.2014	6	359,50	0	0	1 332 600,00	15,61%
Asunto Oy Tampereen Kaukatorin Velipoika	Kaukajärvi	21.12.2015	8	334,00	6	0	1 323 400,00	13,52%
Asunto Oy Kangasalan Ahomansikka	Kangasala	30.11.2016	6	412,50	2	0	1 300 225,00	20,55%
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Lentolaituri	Härmälänranta	27.04.2015	6	289,00	0	0	1 198 100,00	8,95%
Asunto Oy Tampereen Sorsapuiston Tähti	Tammela	31.03.2016	5	186,00	0	0	1 168 825,00	4,53%
Asunto Oy Apilaniitty, Kangasala	Rekiälä	31.05.2018	5	315,00	5	0	1 088 475,00	31,16%
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Rahola	23.06.2014	8	403,50	0	0	1 087 150,00	25,45%
Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sointu	Linnainmaa	31.12.2016	7	261,50	0	0	1 060 525,00	9,32%
As Oy Tampereen Kaukajärven Kaukametsä	Kaukajärvi	31.10.2015	4	311,50	0	0	1 043 525,00	14,34%
Asunto Oy Kangasalan Tallimäki	Valtiala	30.06.2017	8	310,00	0	0	1 032 350,00	13,20%
Asunto Oy Villilän Wilhelmiina, Tampere	Villilä	28.05.2014	6	371,00	0	0	1 030 000,00	23,63%
Asunto Oy Ikurinloiste, Tampere	Ikuri	14.12.2018	4	290,50	0	0	995 450,00	23,52%
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Kotka	Härmälänranta	28.03.2018	5	216,50	0	0	955 325,00	10,51%
Asunto Oy Tampereen Patruuna	Rahola	31.05.2014	7	330,00	0	0	929 475,00	22,56%
Asunto Oy Nokian Penttilän Pioni	Keskinen	01.12.2013	6	281,50	0	0	923 850,00	15,52%
Asunto Oy Vuoreksen Iris, Tampere	Vuores	26.09.2013	5	270,00	0	0	889 875,00	20,46%
Asunto Oy Tampereen Linnainmaan Sävel	Linnainmaa	01.10.2015	4	230,50	0	0	852 850,00	10,92%

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
Asunto Oy Tampereen Tikkutehtaan Loimu	Santalahti	29.02.2020	5	166,50	0	0	843 825,00	4,87%
Asunto Oy Vuoreksen Bastion, Tampere	Vuores	28.10.2015	3	169,50	1	0	620 675,00	12,98%
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Katariina	Niemenranta	25.01.2013	3	155,50	0	0	618 475,00	7,32%
Asunto Oy Vuoreksen Sirius, Tampere	Vuores	29.08.2013	3	183,50	0	0	573 025,00	13,90%
Asunto Oy Kangasalan Aino	Valtiala	29.04.2016	3	147,00	0	0	480 150,00	10,81%
Asunto Oy Tampereen Raholan Herttua	Rahola	13.06.2013	3	163,50	0	0	436 050,00	12,50%
Asunto Oy Kangasalan Kotirinne	Valtiala	15.06.2016	3	130,00	0	0	413 650,00	9,30%
Kiinteistö Oy Ruukin Pysäköinti	Niemenranta	28.02.2013	0	0,00	20	0	340 000,00	0,00%
Asunto Oy Kangasalan Freesia	Kangasala	25.01.2019	1	77,50	0	0	246 062,50	5,70%
Kiinteistö Oy Rantaparkki	Ranta-Tampella	30.06.2019	0	0,00	7	0	210 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Tampereen Sisuparkki	Härmälänranta	30.04.2016	0	0,00	12	0	204 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Auttilankadun Parkki	Rahola	30.05.2014	0	0,00	26	0	170 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Niemenrannan Pysäköinti	Niemenranta	31.08.2017	0	0,00	10	0	170 000,00	0,00%
Vihurin Pysäköinti Oy	Härmälänranta	28.03.2018	0	0,00	11	0	145 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki	Linnainmaa	21.12.2016	0	0,00	10	0	128 000,00	0,00%
Asunto Oy Tampereen Sammonkuikka	Ristinarkku	28.04.2017	0	0,00	8	0	88 000,00	0,00%
Tuiskun Pysäköinti Oy	Härmälänranta	30.04.2017	0	0,00	4	0	80 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Kangasalan Tallimäen Parkki	Valtiala	30.04.2016	0	0,00	10	0	54 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Sonata	Vuores	29.08.2013	0	0,00	7	0	42 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Tampereen Tehtaankallion Parkki	Härmälänranta	30.04.2016	0	0,00	6	0	42 000,00	0,00%
Kangasalan Pysäköinti Oy	Kangasala	26.02.2016	0	0,00	2	0	30 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Myllyn Pysäköinti	Niemenranta	16.12.2013	0	0,00	6	0	30 000,00	0,00%
Sammanlagt			428	21 434,00	287	0	83 988 650,00	
JYVÄSKYLÄ								
Asunto Oy Tourulan Tehtaan Ruusu, Jyväskylä	Tourula	16.12.2016	18	967,50	13	0	3 663 987,50	45,92%
Asunto Oy Jyväskylän Joenranta	Kuokkalanpelto	30.09.2017	23	957,00	20	0	3 654 050,00	36,96%
Asunto Oy Jyväskylän Kullervo	Äijälänranta	30.04.2015	18	1 043,00	16	0	2 887 600,00	45,75%
Asunto Oy Jyväskylän Tiilentekijä	Palokka	30.06.2015	19	849,50	8	0	2 678 250,00	42,37%
Asunto Oy Jyväskylän Sirous	Jyväskylä centrum	28.02.2014	7	455,00	9	0	1 981 400,00	23,56%
Asunto Oy Jyväskylän Klinkkermanni	Palokka	30.11.2017	15	627,50	6	0	1 949 575,00	34,35%
Asunto Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Äijälänranta	31.08.2014	10	478,00	11	0	1 883 675,00	12,56%
Asunto Oy Palokunnanmäen Palomies, Jyväskylä	Mäki-Matti	30.09.2015	10	493,00	7	0	1 762 975,00	32,92%
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Lutakko	22.02.2013	9	456,50	0	0	1 730 550,00	25,54%
Asunto Oy Jyväskylän Kaunis Veera	Lutakko	29.06.2012	7	474,00	0	0	1 682 200,00	31,34%
Asunto Oy Sulkulan Melba, Jyväskylä	Kuokkala	28.02.2016	13	490,50	11	0	1 643 100,00	31,07%
Asunto Oy Jyväskylän Valajankulma	Rautpohja	24.02.2017	11	400,50	7	0	1 489 525,00	29,81%
Asunto Oy Sulkulan Jaspi, Jyväskylä	Kuokkala	30.06.2016	12	434,50	10	0	1 477 550,00	27,58%
Asunto Oy Pihlajapiha, Jyväskylä	Kuokkala	31.01.2018	9	466,00	8	0	1 476 350,00	38,85%
Asunto Oy Jyväskylän Lohikosken Loiste	Lohikoski	31.12.2014	10	395,00	11	0	1 395 400,00	21,40%
Asunto Oy Sulkulan Huvitus, Jyväskylä	Kuokkala	28.02.2015	8	293,50	7	0	1 006 400,00	18,39%
As. Oy Jyväskylän Postikartano	Savela	27.11.2015	5	288,00	6	0	916 500,00	10,54%
Asunto Oy Jyväskylän Lohikosken Onni ja Oskari	Lohikoski	15.10.2013	6	256,00	6	0	868 050,00	24,68%
Asunto Oy Jyväskylän Mannisenrinne 4	Mannisenmäki	18.08.2017	5	284,00	5	0	864 000,00	23,44%
Asunto Oy Jyväskylän Helmitikka	Kuokkala	31.07.2018	6	255,00	6	0	840 000,00	12,80%
As. Oy Jyväskylän Soolo	Lutakko	29.03.2018	5	179,50	0	0	804 112,50	10,91%
Asunto Oy Jyväskylän Mäki-Matti	Mäki-Matti	30.06.2011	3	228,00	3	0	765 000,00	9,75%
As. Oy Jyväskylän Postiwankkuri	Savela	30.11.2013	4	239,00	4	0	742 500,00	12,47%
Asunto Oy Jyväskylän Tietous	Jyväskylä centrum	01.08.2013	3	155,00	5	0	741 750,00	15,35%
Asunto Oy Jyväskylän Uuno	Keljo	25.01.2013	5	248,00	5	0	681 250,00	20,88%
Asunto Oy Jyväskylän Lohikosken Majakka	Lohikoski	31.08.2012	4	196,00	4	0	660 800,00	5,44%
Asunto Oy Jyväskylän Graniitti	Seppälä	22.07.2013	5	222,00	5	0	654 000,00	11,68%

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
As. Oy Jyväskylän Tampuuri	Tourula	15.12.2017	3	158,00	0	0	567 625,00	8,11%
Asunto Oy Jyväskylän Jokivarren Ranta	Kuokkala	21.12.2012	3	150,50	4	0	463 425,00	5,64%
Jyväskylän Faneerin Parkki Oy	Lutakko	01.11.2012	0	0,00	11	0	204 000,00	0,00%
Jyväskylän Sataman Parkki Oy	Lutakko	15.10.2013	0	0,00	3	0	69 000,00	0,00%
Jyväskylän Vitosparkki Oy	Lutakko	31.05.2018	0	0,00	2	0	46 000,00	0,00%
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäen Parkki	Mannisenmäki	30.11.2017	0	0,00	2	0	6 800,00	0,00%
Sammanlagt			256	12 140,00	215	0	42 257 400,00	
KUOPIO								
Asunto Oy Kuopion Taivaanranta	Puijonlaakso	30.08.2017	25	1 171,00	25	0	4 513 500,00	35,05%
Asunto Oy Kuopion Veturi	Maljalahti	30.10.2013	14	894,00	6	0	3 587 100,00	34,21%
Asunto Oy Kuopion Tuulikannel	Puijonlaakso	11.08.2017	15	821,00	21	0	3 367 275,00	35,22%
Asunto Oy Lehtoniemen Kimallus, Kuopio	Lehtoniemi	31.10.2015	21	1 132,50	0	0	3 088 350,00	52,49%
Asunto Oy Kuopion Sinisimpukka	Lehtoniemi	01.02.2015	16	896,00	15	0	2 886 600,00	25,86%
Asunto Oy Kuopion Ruutikellari	Pihlajalaakso	30.04.2018	18	806,00	18	0	2 685 650,00	25,03%
Asunto Oy Lehtoniemen Säihke, Kuopio	Lehtoniemi	01.10.2014	14	760,50	0	0	2 065 662,50	56,59%
Asunto Oy Kuopion Rantahelmi	Lehtoniemi	31.12.2014	9	572,50	8	0	1 905 725,00	15,73%
Asunto Oy Kuopion Tuulikello	Puijonlaakso	31.01.2018	9	478,00	3	0	1 830 350,00	24,45%
Asunto Oy Kuopion Kanavankaari	Lehtoniemi	26.09.2014	11	616,50	8	0	1 828 825,00	35,10%
Asunto Oy Kuopion Elias	Männistö	30.09.2015	7	453,00	8	0	1 497 000,00	23,32%
Asunto Oy Kuopion Pihlajalaakso	Pihlajalaakso	28.08.2013	8	485,00	5	0	1 379 425,00	30,51%
Asunto Oy Lehtoniemen Säde, Kuopio	Lehtoniemi	01.11.2016	10	401,00	0	0	1 172 150,00	37,23%
Asunto Oy Kuopion Satamanpiha	Vahtivuori	28.11.2014	5	275,00	5	0	1 168 175,00	11,46%
Asunto Oy Kuopion Aallotar	Maljalahti	26.09.2018	6	248,00	3	0	1 117 850,00	7,59%
Asunto Oy Lehtoniemen Lumous, Kuopio	Lehtoniemi	01.11.2013	6	429,50	0	0	1 069 600,00	15,35%
Asunto Oy Kuopion Kauppakatu 49	Multimäki	31.01.2015	4	199,50	5	0	871 375,00	3,70%
Asunto Oy Kuopion Ruustinnanpiha	Linnanpelto	27.09.2013	4	221,00	3	0	797 325,00	6,56%
Asunto Oy Kuopion Harjunherra	Lehtoniemi	12.12.2012	4	280,00	2	0	752 700,00	18,60%
Asunto Oy Kuopion Helmisimpukka	Lehtoniemi	31.10.2012	4	210,00	3	0	701 000,00	10,19%
Asunto Oy Kuopion Keilankaari	Lehtoniemi	26.10.2012	3	165,00	3	0	446 500,00	8,06%
Kiinteistö Oy Lehtoniemen Parkki II, Kuopio	Lehtoniemi	31.10.2015	0	0,00	47	0	258 500,00	0,00%
Kiinteistö Oy Lehtoniemen Parkki, Kuopio	Lehtoniemi	30.11.2013	0	0,00	6	0	33 000,00	0,00%
Sammanlagt			213	11 515,00	194	0	39 023 637,50	
ÅBO								
Asunto Oy Turun Korkeavuori	Kakola	28.02.2018	14	595,50	0	0	2 816 650,00	23,61%
Asunto Oy Turun Villenpuisto II	Hammarbacka	18.12.2018	13	534,50	10	0	2 767 887,50	26,49%
Asunto Oy Turun Mathildan Puisto	Kakola	28.04.2017	12	468,00	0	0	2 277 975,00	14,75%
Asunto Oy Turun Pääskyvuorenrinne	Svalberga	07.07.2022	10	520,00	5	0	2 237 300,00	23,86%
Asunto Oy Turun Villa	Raunistula	30.06.2015	12	457,00	8	0	2 182 450,00	23,57%
Asunto Oy Turun Helmi	Tallbacka	31.12.2015	8	357,00	11	0	1 656 600,00	6,11%
Asunto Oy Turun Skanssin Avain	Skansen	27.06.2018	9	399,00	6	0	1 615 300,00	25,16%
Asunto Oy Turun Kehräämö	Raunistula	12.12.2012	7	372,50	6	0	1 547 550,00	18,92%
Asunto Oy Turun Pumpuli	Raunistula	31.10.2013	5	272,50	8	0	1 253 375,00	19,04%
Asunto Oy Papinlähteen Matruusi Turku	Prästholmen	01.09.2016	4	417,50	0	0	1 216 550,00	26,07%
Asunto Oy Turun Villenpuisto I	Hammarbacka	28.04.2017	5	250,00	3	0	1 120 750,00	12,68%
Asunto Oy Turun Sataman Loiste	Korpolaishacken	27.04.2018	5	174,00	0	0	1 070 000,00	9,73%
Asunto Oy Turun Kaarinan Oskari	St Karins	31.01.2020	6	216,00	5	0	933 050,00	9,63%
Asunto Oy Turun Tyyki	Raunistula	29.03.2017	4	172,00	6	0	846 800,00	12,62%
Asunto Oy Turun Michailowlinlinna	Kakola	31.08.2015	1	80,50	2	0	415 275,00	2,72%
Asunto Oy Turun Pellava	Raunistula	26.08.2016	2	92,00	1	0	397 100,00	5,51%
Kiinteistö Oy Turun Korkeavuoren Parkki	Kakola	30.04.2017	0	0,00	16	0	272 000,00	0,00%
Sammanlagt			117	5 378,00	87	0	24 626 612,50	

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

	Stadsdel	Färdigställt	Antal bostäder	Kvadratmeter	Antal bilplatser	Antal förråd	Marknadsvärde, EUR	% av aktier i BAB
LAHTIS								
As. Oy Malskin Kruunu, Lahti	Lahtis centrum	14.08.2015	23	1 045,00	13	0	4 285 900,00	25,64%
Asunto Oy Lahden Hilma	Kärpänen	28.11.2014	14	770,50	8	0	2 233 300,00	43,52%
Asunto Oy Hollolan Hanna	Salpakangas	30.03.2014	13	656,50	13	0	2 003 650,00	40,80%
Asunto Oy Lahden Aleksanteri	Keski-Lahti	29.08.2014	9	479,50	0	0	1 954 700,00	13,68%
Asunto Oy Lahden Lähteenpuisto	Laune	30.08.2013	13	688,50	0	0	1 883 875,00	33,39%
Asunto Oy Lahden Leinikki	Mokulla	27.09.2013	9	583,00	7	0	1 478 350,00	34,21%
Asunto Oy Lahden Viikarinkulma	Sopenkorpi	30.08.2013	9	453,50	4	0	1 310 675,00	14,52%
Asunto Oy Hollolan Sompapuisto	Vesala	30.04.2014	7	392,50	3	0	1 084 925,00	23,42%
Asunto Oy Asikkalan Kansleri	Vägsjö	30.09.2013	4	177,50	0	0	518 800,00	10,30%
Asunto Oy Lahden Pehtoori	Paavola	30.09.2014	2	99,00	0	0	363 075,00	4,66%
Sammanlagt			103	5 345,50	48	0	17 117 250,00	
TAVASTEUS								
Asunto Oy Hämeenlinnan Paasikulma	Tavastehus centrum	10.01.2018	17	834,00	15	0	3 252 350,00	26,44%
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilda	Sairio	24.06.2015	11	617,50	5	0	2 102 062,50	42,92%
Asunto Oy Hämeenlinnan Villa Lavanda	Sairio	30.11.2013	9	675,50	0	0	2 094 050,00	37,11%
Asunto Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keinusaari	30.06.2014	11	578,00	3	0	1 976 600,00	33,80%
Asunto Oy Hämeenlinnan Tulliaukio	Tavastehus centrum	31.12.2013	11	582,50	1	0	1 873 900,00	20,40%
Asunto Oy Hämeenlinnan Hugo	Sairio	28.01.2013	6	326,00	0	0	1 039 900,00	17,43%
Asunto Oy Hämeenlinnan Paasiaukio	Tavastehus centrum	10.01.2018	6	227,50	4	0	921 375,00	7,92%
Sammanlagt			71	3 841,00	28	0	13 260 237,50	
ULEÅBORG								
Asunto Oy Oulun Asemantorni II	Uleåborg centrum	30.01.2020	41	1 607,00	24	0	8 162 275,00	31,23%
Asunto Oy Oulun Asemantorni I	Uleåborg centrum	31.12.2018	41	1 612,00	24	0	8 124 312,50	31,39%
As. Oy Oulun Puistovahti	Uleåborg centrum	31.12.2018	9	350,50	6	0	1 609 300,00	4,66%
Asunto Oy Oulun Lohiportti	Tuira	03.10.2019	5	135,00	2	0	698 800,00	4,82%
Sammanlagt			96	3 704,50	56	0	18 594 687,50	
ROVANIEMI								
Asunto Oy Rovaniemen Isokarpalo	3. stadsdelen	28.11.2013	10	553,00	6	0	1 478 500,00	20,28%
Asunto Oy Rovaniemen Haapala	1. stadsdelen	29.06.2016	9	337,00	4	0	1 262 875,00	22,03%
Asunto Oy Rovaniemen Pääsky	3. stadsdelen	26.11.2015	8	347,50	8	0	1 220 800,00	18,30%
Asunto Oy Rovaniemen Neidonkenkä	2. stadsdelen	31.08.2014	6	375,00	6	0	1 156 550,00	37,07%
Asunto Oy Rovaniemen Kuusela	1. stadsdelen	17.06.2015	7	332,00	4	0	1 077 775,00	18,29%
Asunto Oy Rovaniemen Koivula	1. stadsdelen	30.11.2014	4	259,50	4	0	804 962,50	11,56%
Asunto Oy Rovaniemen Mäntylä	1. stadsdelen	29.03.2017	2	88,50	1	0	300 225,00	4,01%
Sammanlagt			46	2 292,50	33	0	7 301 687,50	

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Icke börslistade, övriga värdepapper		
Kommanditbolag		
	Marknadsvärde, EUR	% av fond
Ålandsbanken Bostadsfond Fonder V Kb	42 826 367,34	8,99%
ÅB Kodit Ky	47 168,12	0,01%
Ålandsbanken Bostadsfond Fonder VI Kb	0,00	0,00%
Sammanlagt	42 873 535,46	9,00%
Fastigheter sammanlagt		
	822 237 036,83	
Andel av bolagslån	-390 505 039,45	
Kassa och övriga tillgångar, netto	44 384 329,83	
Fondens värde (NAV)	476 116 327,21	

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Resultaträkning	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
INTÅKTER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Nettointäkter från fastigheter	-31 297 450,63	30 079 387,89
Nettointäkter från värdepapper	690 470,32	-2 722 493,29
Ränteintäkter	667 901,56	152 386,78
Övriga intäkter	1 624 838,39	924 892,44
Summa intäkter	-28 314 240,36	28 434 173,82
KOSTNADER		
Arvodeskostnader		
Förvaltningsprovision till Fondbolaget	-10 031 940,47	-11 321 825,54
Prestationsrelaterad förvaltningsprovision	0,00	-121 880,11
Räntekostnader	-197 961,15	-159 324,83
Övriga kostnader	-1 091 797,49	-571 032,39
Summa kostnader	-11 321 699,11	-12 174 062,87
Räkenskapsperiodens resultat	-39 635 939,47	16 260 110,95

Gruppering av resultatet har förändrats i bokslutet 2023 och jämförelsesiffrorna har justerats på samma sätt.

Balansräkning	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA		
Fastigheter till marknadsvärde	847 552 800,68	926 795 926,85
Placeringsfonder till marknadsvärde	0,00	52 362 482,19
Kundfordringar	0,00	22 815,46
Övriga fordringar	3 979 011,67	5 418 481,50
Resultatregleringar	22 035,25	0,00
Kassa och bank	24 874 109,24	69 477 406,84
Aktiva sammanlagt	876 427 956,84	1 054 077 112,84
PASSIVA		
Fondens värde	476 116 327,22	631 567 592,59
Främmande kapital		
Lån	390 505 039,45	400 013 889,36
Leverantörsskulder	631 959,18	41 997,35
Övriga skulder		
Provisionsskulder	2 336 045,53	3 137 628,31
Övrigt	6 838 585,46	19 113 743,25
Resultatregleringar	0,00	202 261,98
Passiva sammanlagt	876 427 956,84	1 054 077 112,84

Gruppering av balansräkningen har förändrats i bokslutet 2023 och jämförelsesiffrorna har justerats på samma sätt.

Noter till resultaträkningen	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
NETTOINTÄKTER FRÅN FASTIGHETER		
Hyresintäkter	37 058 463,61	38 502 855,37
Fastigheternas skötselkostnader	-28 250 261,47	-16 557 536,26
Realiserade vinster	2 491 379,04	8 829 411,92
Realiserade förluster	-515 600,79	-25 455,90
Icke-realiserad värdeförändring	-41 323 106,31	-347 167,14
Övriga kostnader	-758 324,70	-322 720,10
Sammanlagt	-31 297 450,62	30 079 387,89
NETTOINTÄKTER FRÅN VÄRDEPAPPER		
Realiserade vinster	604 931,29	190 708,16
Realiserade förluster	-660 387,36	0,00
Icke-realiserad värdeförändring	745 926,39	-2 913 201,45
Sammanlagt	690 470,32	-2 722 493,29

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond

Noter till balansräkningen	31.12.2023	31.12.2022
FONDENS VÄRDE 1.1.2023	631 567 592,59	635 850 922,91
Teckning av fondandelar	3 753 066,33	34 275 609,75
Inlösen av fondandelar	-100 574 562,18	-35 740 793,91
Utdelning	-18 993 830,06	-19 078 257,11
Räkenskapsperiodens resultat	-39 635 939,47	16 260 110,97
FONDENS VÄRDE 31.12.2023	476 116 327,21	631 567 592,61

BERÄKNING AV DEN UTDELNINGSBARA AVKASTNINGEN

Den utdelningsbara avkastningen i fonden är minst 3/4 av det realiserade resultatet för verksamhetsåret, eller minst 3 % beräknat på fondandelens värde, beroende på vilket som är större. För år 2023 är 3 % på fondandelens värde större, varvid den utdelningsbara avkastningen beräknas enligt följande:

A-andelar, 1 440 352,7905 st, utdelning per andel 3 % av andelens värde (per 31.12.2023) 129,38 EUR, totalt 5 590 585,32 EUR.

C-andelar, 2 081 664,5975 st, utdelning per andel 3 % av andelens värde (per 31.12.2023) 139,18 EUR, totalt 8 691 782,36 EUR.

GARANTIÅTAGANDEN OCH FÖRAVTAL

Utöver de uppgifter som framgår av bokslutet har fonden inga aktiva föravtal vid årsskiftet.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Fonden startades i slutet av år 2015 och har nu varit verksam i åtta år. Fonden placerar i planlagda fastigheter i Finland avsedda för uppförande av bostadshus. Fonden utformades i samarbete med de största aktörerna i byggbranschen och dess koncept är fortfarande unikt: Till skillnad från andra tomtfonder på marknaden binder fon- den värdeökningen av fastigheterna i dess ägo till en fast värdehöj- ningsprocent och erbjuder därigenom såväl fondens investerare som fastigheternas hyrestagare en transparent och förutsägbar vär- deutveckling. Hyrestagaren vet därtill med säkerhet att äganderät- ten av hyrestomten i helhet kommer att övergå till hyrestagaren då arrendeavtalet upphör. Fonden har enligt sina arrendeavtal rätt att justera hyran enligt levnadskostnadsindexets utveckling och där- med är fondens hyresintäkter inflationsskyddade.

År 2023 var utmanande för alla aktörer i fastighets- och bygg- branschen, men Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond lyckades trots det nå sin historiskt bästa årsavkastning, 4,90 %, i övre delen av fondens långsiktiga avkastningsmål på 4–5 %. Fon- dens fortsatta jämna värdeutveckling möjliggjordes av de inflations- skyddade hyresintäkterna, tomternas avtalsmässigt fasta värdeut- veckling samt en bättre avkastning för de likvida tillgångarna. I den förändrade marknadssituationen har det även varit avgörande för värdeutvecklingen att fonden inte använder externt kapital i sin investeringsverksamhet.

År 2023 investerade fonden totalt omkring 25 miljoner euro i nya tomter. De investeringar som fonden gjort tillsammans med Ömse- sidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma och YIT Suomi Ab i det våren 2018 grundade kommanditbolaget Ålandsbanken Lunas- tustontti I Ky har givit ytterligare avkastning till Ålandsbanken Tomt- fond Specialplaceringsfond. Vid slutet av 2023 har ovan nämnda investerare investerat totalt cirka 60 miljoner euro i Ålandsbanken Lunastustontti I Ky, varav Ålandsbanken Tomtfond Specialplace- ringsfonds andel är cirka 24 miljoner euro. Ålandsbanken Lunastus- tontti I Ky:s investeringsperiod slutade våren 2023 och fonden Ålandsbanken Lunastustontti I Ky återförde kapital till investerarna första gången hösten 2023.

Tomtfondens tomter är så kallade valfria hyrestomter vilket ger hyrestagaren möjlighet att lösa in tomtandelar då bygget blivit fär- digt samt därefter årligen tills arrendeavtalet upphör. Under 2023 färdigställdes 28 bostadshöghus på tomter ägda av Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond och tomter löstes in för totalt omkring 54 miljoner euro.

I slutet av 2023 var cirka 49,6 % av fondens tomter belägna i huvudstadsregionen och 1,2 % i huvudstadsregionens kranskom- muner, 11,6 % i Tammerfors och 3,7 % i Tammerfors kranskommun- er, 13,3 % i Uleåborg, 10,7 % i Åbo och 0,3 % i Åbo kranskommuner samt 9,5 % i övriga städer. Fondens motpartsrisk är fördelad enligt följande: i slutet av 2023 var omkring 43,1 % av tomternas hyresta- gare färdigt byggda bostadsaktiebolag och resten, cirka 56,9 %, byggföretag och fastighetsutvecklare.

För närvarande samarbetar fonden med fjorton bygg- och fast- ighetsutvecklingsbolag. Fonden väljer sina nya samarbetsparter med omsorg och förutsätter att de är etablerade och har ekono- miska förutsättningar att genomföra byggprojekten. Förutom bygg- företag och fastighetsutvecklare är städer och kommuner viktiga samarbetsparter för fonden. Fondförvaltarnas aktiva kommunika- tion med samarbetsparterna säkerställer ett fungerande samarbete och framtida investeringsmöjligheter.

Allmänna uppgifter	
Fondtyp	Specialplaceringsfond
Startdatum	31.12.2015
Förvaltnings- och förvaringsprovision	A-serien: 1,00 %/år
Teckningsprovision	A-serien: 2,00 %
Inlösenprovision (bestäms enligt placeringstid)	Under 5 år: 4,00 %
	5-7 år: 3,00 %
	7-10 år: 2,00 %
	Över 10 år: 1,00 %
Minimiteckning	A-serien: 10 000 EUR
Bankförbindelse	ÅAB FI13 6601 0010 2990 89
Portföljförvaltare	Ålandsbanken Fondbolag Ab
ISIN-koder andelsklasser	FI4000188966 (A)
Publicering av fondandelsvärdet	www.fundreport.fi

Andelsvärdeutveckling	%*
4 mån	1,48
8 mån	3,13
Från årets början	4,90
3 år	14,11
Sedan starten	37,61

* Historisk utveckling är inte en garanti för framtida avkastning. Det kapital som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Övriga uppgifter	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fondens värde, EUR	341 121 164,89	367 965 969,79	358 167 233,86
Andelsvärde på avkastningsandel (A), EUR	111,52	109,54	108,12
Andelsvärde på tillväxtandel (B), EUR	-	131,16	125,64
Antal avkastningsandelar (A), st	3 052 494,0176	3 353 128,4776	1 710 707,3715
Antal tillväxtandelar (B), EUR	-	-	1 378 586,0637
Antal andelsägare, st.	1 729	1 917	1 858
Kostnader för fondens värdepappershandel	-	-	-
Till Fondbolaget närstående värdepappersföretag erlagda förmedlingsprovisioner	-	-	-
Förvaltningsarvode, EUR	3 651 713,31	3 700 756,84	3 447 020,82
Prestationsrelaterat förvaltningsarvode, EUR	-	-	-
Total Expense Ratio - TER	1,08%	1,12%	1,12%
Årlig kostnad	1,08%	1,12%	1,12%

Icke börslistade, övriga värdepapper		
Område	Tomt	Marknadsvärde, EUR
HUVUDSTADSREGIONEN		141 390 623,63
	49-54-43-3, -6, -7, -8 & -9	20 043 912,63
	91-21-7-11	6 312 335,13
	49-12-220-2	6 064 915,47
	49-54-43-5	5 153 659,40
	49-31-20-7	4 774 029,43
	49-31-20-8	4 404 643,81
	49-23-36-1	3 241 050,58
	49-12-220-4	3 210 009,32
	49-31-14-5 Rak 2	3 203 417,21
	49-12-91-7 E	3 146 845,98
	91-17-115-6	3 119 769,56
	49-31-14-5 Rak 1	3 113 981,72
	49-51-370-1	3 027 504,42
	49-12-221-8	2 875 108,17
	49-34-334-3004	2 866 148,48
	91-31-35-3	2 771 954,34
	91-17-115-7	2 677 947,31
	49-34-334-3005	2 379 550,92
	49-12-91-7 A	2 333 389,79
	92-61-209-10	2 296 674,10
	49-42-146-10	2 200 187,01
	49-23-32-4 (AH)	2 193 880,71
	92-52-129-7	1 950 553,91
	49-42-146-11	1 935 502,86
	49-57-7-8, H2 (AH)	1 907 961,50
	49-57-7-8, H1	1 907 961,17
	92-52-129-11	1 703 396,95
	91-33-405-7	1 660 083,14
	92-52-129-8	1 656 178,85
	91-22-401-9	1 584 959,82
	91-17-115-2	1 508 738,40
	49-40-224-8	1 501 574,18
	92-15-406-3	1 489 976,58
	92-52-129-10	1 352 983,87
	92-68-161-3	1 300 843,19
	92-94-1-13	1 289 648,67
	49-55-8-9	1 231 884,70
	92-61-136-3	1 127 014,27
	92-17-580-5	1 090 994,55

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Område	Tomt	Marknadsvärde, EUR
	92-17-580-7	1 090 994,55
	92-94-1-14	1 074 076,90
	92-23-131-2	1 017 578,61
	49-42-266-8	1 008 188,30
	49-42-213-6	1 000 001,54
	91-22-401-6	983 154,74
	91-31-74-12	975 177,65
	49-74-32-1	939 135,54
	91-33-405-4	909 722,57
	49-21-44-13	865 009,47
	92-94-205-3	834 378,29
	543-3-75-2	814 278,07
	543-3-107-10	771 487,03
	91-31-74-13	749 250,07
	92-23-132-8	743 660,13
	92-72-18-25	681 084,25
	91-33-405-5	658 182,32
	49-74-29-1	621 967,58
	49-42-70-1	601 211,19
	543-3-336-3	564 968,88
	92-23-131-6	562 212,37
	49-61-24-2	561 948,46
	49-15-46-26	553 985,20
	49-50-201-2	487 331,76
	91-33-395-1	464 991,25
	92-94-205-5	399 905,32
	694-4-9007-3	370 865,97
	694-4-9007-2	370 865,97
	694-4-9007-4	370 865,97
	927-406-3-435	365 471,50
	186-22-2216-9	358 598,73
	106-1-70-2	357 318,43
	49-42-70-5	324 113,32
	106-1-70-3	272 463,00
	694-2-9025-13	191 954,89
	543-2-111-8	189 186,01
	49-50-186-1	156 673,23
	694-4-431-3	146 823,23
	927-406-3-432	119 995,56
	245-9-329-2-P	119 354,14
	49-57-7-8, H2 (LH)	77 268,48
	92-68-161-5	53 751,06
TAMMERFORS		36 593 491,53
	837-109-968-2	4 152 398,50
	536-4-36-3; 536-4-36-1-M502	3 410 871,51
	837-225-2077-0016	3 217 307,23
	837-221-1007-1	2 127 890,30
	837-109-420-18	1 925 849,62
	837-221-1007-2	1 918 589,36
	837-243-3804-9	1 637 278,73
	211-462-3-51	1 358 347,08
	837-109-420-14	1 270 016,68
	837-109-420-16	1 259 982,17
	837-221-1006-1	1 235 933,59
	837-264-7923-26	1 076 303,46
	837-109-420-15	1 007 069,77
	604-14-1428-1	953 640,28
	211-462-3-52	920 000,00

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Område	Tomt	Marknadsvärde, EUR
	837-135-1610-5	910 202,57
	604-14-1428-2	872 239,80
	837-264-7922-16	824 002,78
	604-412-2-285	766 838,54
	604-412-2-284	727 491,47
	536-1-24-8	722 373,42
	837-264-7923-21	643 834,01
	604-412-2-288	548 857,12
	418-5-116-1	526 088,64
	837-224-7427-1-T	442 939,82
	837-264-7923-15	380 848,22
	837-264-7923-25	370 522,92
	837-264-7923-24	370 522,92
	536-12-27-8	358 877,97
	837-264-7923-22	253 898,81
	837-237-3718-13	225 844,21
	837-119-885-12	176 630,03
ULEÅBORG		43 766 723,58
	564-19-9-10-G	4 917 717,52
	564-19-9-10-I	3 483 766,24
	564-19-9-11	3 078 017,46
	564-3-20-7	3 020 042,81
	564-19-9-12	2 850 508,21
	564-19-9-10-F	2 785 174,60
	564-13-59-8	2 269 133,01
	564-19-9-10-H	2 091 178,95
	564-19-9-10-E	2 086 582,95
	564-3-20-8	1 930 289,04
	564-19-9-10-D	1 928 021,03
	564-19-9-10-A	1 895 849,04
	564-19-9-10-B	1 895 849,04
	564-19-9-10-C	1 895 849,04
	564-13-50-16	1 687 142,96
	564-9-14-15	1 458 845,29
	564-56-7-3	1 197 024,90
	564-56-7-2	1 197 024,90
	564-9-14-14	1 129 051,36
	564-23-13-3	789 070,51
	564-13-50-15	180 584,72
ÅBO		35 866 727,53
	853-61-7-37	4 368 086,07
	853-74-88-1 (5400/22200)	3 702 280,65
	853-74-88-1 (4900/22200)	3 359 476,88
	853-74-88-1 (4900/22200 B)	3 359 476,88
	853-12-42-6	3 313 075,59
	853-74-88-1 (3800/22200)	2 605 308,60
	853-8-7-12	2 362 684,25
	853-74-88-1 (3200/22200)	2 193 944,09
	853-61-20-5	1 777 137,72
	853-61-16-3-K	1 661 965,60
	853-61-20-6	1 305 961,10
	853-61-20-3	1 267 900,30
	853-61-20-10	1 267 900,30
	853-61-20-9	1 070 459,92
	853-61-20-4	926 026,61
	853-37-23-6	374 688,26
	202-25-2721-2	218 189,97

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Område	Tomt	Marknadsvärde, EUR
	202-25-2719-2	200 017,12
	853-37-23-4	151 973,64
	202-25-2721-3	145 031,94
	202-25-2721-1	144 848,49
	202-25-2719-3	90 293,55
SEINÄJOKI		2 670 788,03
	743-13-139-7	1 274 592,43
	743-13-139-4	987 030,92
	743-13-138-3	409 164,68
JYVÄSKYLÄ		6 038 076,35
	179-3-53-20	1 865 765,23
	179-3-53-18	1 240 923,67
	179-3-53-19	802 950,61
	179-8-2-27-M	570 789,17
	179-4-77-7	510 074,28
	179-8-2-27	459 662,14
	179-7-4-1	443 594,01
	179-24-76-11	125 708,46
	179-29-95-6	18 608,78
VASA		1 038 249,57
	905-16-15-6	1 038 249,57
LAHTIS		931 643,40
	398-4-4300-13	931 643,40
JOENSUU		4 464 275,60
	167-5-5161-8	2 083 439,77
	167-5-5161-2	1 680 990,32
	167-16-1601-20	699 845,51
BORGÅ		2 143 048,20
	638-22-434-19	783 667,58
	638-22-434-21	679 002,51
	638-22-462-3	356 274,61
	638-22-434-20	324 103,50
RAISIO		188 663,50
	680-3-333-14	188 663,50
HEINOLA		858 879,79
	111-29-242-3	610 872,47
	111-29-242-2	248 007,32
KUOPIO		979 959,61
	297-12-20-3	979 959,61
NOKIA		561 831,52
	536-1-24-9	561 831,52
EKENÄS		853 408,26
	710-5-50-7	853 408,26
TAVASTEHUS		2 188 283,55
	109-5-57-25	750 930,12
	109-5-57-22	1 437 353,43
Värdepapper sammanlagt		280 534 673,65
Lunastustontti I Kb		27 157 254,64
Kassa och övriga tillgångar		33 429 236,60
Fondens värde (NAV)		341 121 164,89

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

Resultaträkning	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
INTÄKTER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Nettointäkter från tomter	16 951 032,29	17 753 914,95
Ränteintäkter	1 657 143,52	53 233,76
Övriga intäkter	2 718 366,57	2 634 021,38
Summa intäkter	21 326 542,38	20 441 170,09
KOSTNADER		
Arvodeskostnader		
Förvaltningsprovision till Fondbolaget	-3 651 713,31	-3 695 679,24
Räntekostnader	0,00	-62 248,27
Övriga kostnader	-14 403,92	-7 768,03
Summa kostnader	-3 666 117,23	-3 765 695,54
Räkenskapsperiodens resultat	17 660 425,15	16 675 474,55

Balansräkning	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA		
Fastighetsvärdepapper till marknadsvärde	280 534 673,65	305 206 094,51
Lunastustontti I Kb	27 157 254,64	27 839 340,23
Övriga fordringar	2 311 827,84	6 477 146,41
Kassa och bank	60 425 650,22	51 237 716,35
Aktiva sammanlagt	370 429 406,35	390 760 297,50
PASSIVA		
Fondens värde	341 121 164,89	367 965 969,80
Främmande kapital		
Leverantörsskulder	513 300,23	548 233,23
Övriga skulder	28 794 941,23	22 246 094,47
Passiva sammanlagt	370 429 406,35	390 760 297,50

Noter till resultaträkningen	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
NETTOINTÄKTER FRÅN TOMTER		
Icke-realiserad värdeförändring	1 360 473,62	2 460 111,50
Överlåtelsevinster	2 697 151,89	2 354 372,98
Hytesintäkter	12 946 935,47	12 939 430,47
Övriga kostnader	-53 529,69	0,00
Sammanlagt	16 951 031,29	17 753 914,95

Noter till balansräkningen	31.12.2023	31.12.2022
FONDENS VÄRDE 1.1.2023		
Teckning av fondandelar	4 557 993,92	20 970 293,15
Inlösen av fondandelar	-38 031 431,43	-22 304 339,92
Utdelning	-11 031 792,55	-5 542 691,82
Räkenskapsperiodens resultat	17 660 425,15	16 675 474,55
FONDENS VÄRDE 31.12.2023	341 121 164,89	367 965 969,80

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond

BERÄKNING AV DEN UTDELNINGSBARA AVKASTNINGEN

Till fondandelsägarna delas årligen avkastning ut motsvarande minst 75 % av Fondens realiserade resultat för föregående räkenskaps-år. Vid beräkning av Fondens realiserade resultat beaktas inte orealiserad värdeökning. Utdelningsbeloppet per fondandel är dock alltid minst 3 % av fondandelens värde på räkenskapsårets sista bankdag.

75 % av fondens realiserade resultat är 11 843 676,79 EUR för år 2023 vilket är högre än 3 % av fondandelens värde på räkenskaps-årets sista bankdag dvs 10 212 423,99 EUR.

Utdelningsbelopp för 2023 blir alltså 11 843 676,79 EUR.

Vindkraft

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond

ALTERNATIV INVESTERINGSFOND

Fondens första investering, vindkraftparken i Murtomäki, nådde en viktig milstolpe 2023 då bygget blev färdigt och vindkraftparkens kommersiella produktion i Pyhäjärvi började i december. Kapacite-ten för projektet i Murtomäki är 93 MW. I april tecknade fonden ett långvarigt PPA-avtal enligt vilket en del av Murtomäki vindkraft-parks produktion såldes till Kemira för en period om åtta år från och med 1.1.2025. PPA-avtalet hör till fondens säkringsstrategi för elför-säljning i syfte att minska risken för den så kallade kannibaliserings-effekten. Med det menas att ökat utbud på vindkraft sänker mark-nadspriset på elektricitet under de timmar då vindkraften produce-rar elektricitet.

I november 2023 hade vindkraftparken i Juurakko (40 MW) i Kalajoki, i vilken fondens ägarandel är 49 %, varit i kommersiellt bruk ett helt år. Byggandet av andra fondägda projekt framskred enligt tidtabell under 2023 utan nämnvärda kostnadsöverskrid-ningar som inverkar på fonden. Estimerad start av elproduktion för tre vindkraftparker under byggnation (Kalistanneva, Karahka och Niinimäki) är början av 2025.

I slutet av 2023 ägde fonden vindkraft, som antingen var under konstruktion eller redan i produktion, till en sammanlagd effekt på 320 MW, varav dryga 110 MW var i produktion. Det innebär en årlig elproduktion på omkring 1 TWh, vilket motsvarar över 1 % av Fin-lands elförbrukning.

2023 var ett utmanande år för nya investeringar i vindkraft. Den höga inflationen och centralbankernas snabba räntehöjningar som följde har bromsat investeringarna i förnybar energi både globalt och i Finland. Finlands klimatmål har dock inte ändrats och efterfrå-gan på elektricitet i Finland väntas växa märkbart redan under 2020-talet. Data över gröna investeringar, ”Vihreiden investointien dataikkuna”, som upprätthålls av Finlands Näringsliv EK, har listat bland annat investeringarna i väteproduktionsprojekt, som uppgår till över 10 miljarder euro totalt. Som det brukar vara inom projektut-veckling kommer alla projekt inte att förverkligas, men antalet pro-jekt och aktörer ger en tydlig bild av storleksklassen på förändring-arna inom branschen.

Större produktionskapacitet av konkurrenskraftig förnybar elek-tricitet har en central roll i strävan att nå våra klimatmål samt i att möjliggöra nya investeringar i industrin. Särskilt bör noteras att enligt EU-direktivens kriterier för grönt väte bör elektriciteten som förbrukas vid väteproduktion komma från samma elprisområde och från en producent av förnybar energi, i praktiken vindkraft. Vätepro-duktionsprojekten i Finland ökar alltså efterfrågan på finländsk vindkraft.

Marknaden i stort ser att räntorna är färdighöjda åtminstone i Europa och väntar sig att centralbankernas styrräntesänkingscykel börjar under första halvåret 2024. Vindkraftens pipeline av utveck-lingsprojekt är fortfarande väldigt stor i Finland och investeringarna kan antas få fart när marknadsläget blir bättre.

Beroende på andelsserie steg fondandelens värde med omkring 11 % under 2023. Den främsta enskilda orsaken till att värdeutveck-lingen överskred förväntningarna var att projektet i Murtomäki togs i kommersiellt bruk över 3 månader tidigare än planerat, eftersom projektets kraftledning tack vare portföljförvaltningens aktiva enga-

Allmänna uppgifter	
Fondtyp	Specialplaceringsfond
Startdatum	31.12.2020
Förvaltnings- och förvaringsprovision	A-, B-, S- serien: 1,65 %/år C-, D-, T- serien: 1,15 %/år
Teckningsprovision	2,00 %
Inlösenprovision (bestäms enligt placeringstid)	Under 1 år: 5,00 % 1-3 år: 4,00 % 3-5 år: 3,00 % 5-7 år: 2,00 % Över 7 år: 1,00 %
Minimiteckning	A-, B- serien: 10 000 EUR C-, D- serien: 1 miljon EUR S-serien: 100 000 SEK T-serien: 10 miljoner SEK
Bankförbindelse, EUR	ÅAB FI65 6601 0010 6417 51
Portföljförvaltare	Ålandsbanken Fondbolag Ab
ISIN-koder andelsklasser	FI4000452487 (A), FI4000452495 (B), FI4000452503 (C), FI4000452511 (D), FI4000508114 (S), FI4000508122 (T)
Publicering av fondandelsvärdet	www.fundreport.fi

gemang blev färdig snabbare än beräknat. Värdet på fondens inves-teringar har också ökat genom att byggnadsarbetena på övriga pro-jekt har framskridit.

I våra fondstadgar har investeringsstrategin utvidgats och fon-den kan placera även i produktion av solenergi och annan förnybar energi samt lagring av energi. Fondens huvudsakliga investerings-projekt är dock fortfarande vindkraft i Finland och de övriga nord-iska länderna. Fondens portföljförvaltning anser dock att det är i investerarnas intresse att fondens tillgångar delvis kan investeras i projekt som solparker och batterilager i anslutning till vindkraftpar-kerna. Stadgeändringarna trädde i kraft 1.1.2024.

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond

Andelsvärdeutveckling A-andelar	%*
6 mån	9,22%
Från årets början	10,81%
3 år	49,44%
5 år	-
Sedan starten	49,44%

Andelsvärdeutveckling B-andelar	%*
6 mån	9,22%
Från årets början	10,81%
3 år	49,44%
5 år	-
Sedan starten	49,44%

* Historisk utveckling är inte en garanti för framtida avkastning. Det kapital som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Andelsvärdeutveckling C-andelar	%*
6 mån	9,42%
Från årets början	11,28%
3 år	51,19%
5 år	-
Sedan starten	51,19%

Andelsvärdeutveckling D-andelar	%*
6 mån	9,42%
Från årets början	11,28%
3 år	51,19%
5 år	-
Sedan starten	51,19%

Andelsvärdeutveckling S-andelar	%*
6 mån	7,42%
Från årets början	8,01%
3 år	-
5 år	-
Sedan starten	22,74%

Övriga uppgifter	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondens värde, EUR	289 541 458,51	248 823 944,94	130 201 653,27	59 186 261,11
Andelsvärde på avkastningsandel (A), EUR	149,44	134,86	118,75	100,00
Andelsvärde på tillväxtandel (B), EUR	149,44	134,86	118,75	100,00
Andelsvärde på avkastningsandel (C), EUR	151,19	135,86	119,19	100,00
Andelsvärde på tillväxtandel (D), EUR	151,19	135,86	119,19	100,00
Andelsvärde på tillväxtandel (S), SEK	1 499,24	1 388,09	-	-
Andelsvärde på tillväxtandel (T), SEK	-	-	-	-
Antal avkastningsandelar (A), st	212 798,1430	192 569,3897	76 994,1576	9 138,5215
Antal tillväxtandelar (B), st	515 618,6362	467 649,8392	195 328,3441	36 277,8632
Antal avkastningsandelar (C), st	417 215,5450	399 520,1870	252 532,9973	155 337,7682
Antal tillväxtandelar (D), st	777 592,4071	777 976,8983	568 537,1948	391 108,4611
Antal tillväxtandelar (S), st	286,5423	286,5423	-	-
Antal tillväxtandelar (T), st	-	-	-	-
Antal andelsägare, st.	2 082	1 899	983	501
Förvaltningsarvode, EUR	3 429 909,38	2 171 400,33	816 795,24	-
Prestationsrelaterat förvaltningsarvode, EUR	3 937 733,31	2 502 721,93	2 015 867,69	-
Total Expense Ratio - TER (A)	3,22%	3,02%	5,31%	-
Total Expense Ratio - TER (B)	3,23%	3,03%	5,23%	-
Total Expense Ratio - TER (C)	2,74%	2,73%	4,49%	-
Total Expense Ratio - TER (D)	2,72%	2,76%	4,48%	-
Total Expense Ratio - TER (S)	3,23%	3,03%	-	-
Total Expense Ratio - TER (T)	-	-	-	-
Årlig kostnad (A)	1,69%	1,75%	2,02%	-
Årlig kostnad (B)	1,69%	1,75%	2,02%	-
Årlig kostnad (C)	1,19%	1,25%	1,52%	-
Årlig kostnad (D)	1,19%	1,25%	1,52%	-
Årlig kostnad (S)	1,69%	1,75%	-	-
Årlig kostnad (T)	-	-	-	-

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond

PLACERINGAR 31.12.2023

Icke börslistade, övriga värdepapper

Kommanditbolag	Marknadsvärde, EUR	% av fond
ÅAB Vindkraft 1 Kb	104 034 610,37	35,93%
ÅAB Vindkraft IV Kb	13 698 232,30	4,73%
Niinimäki Sijoitusyhtiö Ky	40 620 326,27	14,03%
Jokituuli Sijoitusyhtiö Ky	55 022 311,87	19,00%
Kalistanneva Sijoitusyhtiö Ky	36 452 258,67	12,59%
Sammanlagt	249 827 739,48	86,28%

Icke börslistade värdepapper

Företagsobligationer	Ränte- %	Förfallodag	Nominellt värde	Marknadspris	Marknadsvärde, EUR	Andel av fond
EQ Fire	2,75%	1/29/2024	1 000 000,00	99,00	1 001 458,33	0,35%
Sanoma	0,63%	3/18/2024	1 000 000,00	99,25	997 365,34	0,34%
Samhällsbyggnadsbolaget FRN	2,62%	2/15/2025	500 000,00	15,78	87 730,86	0,03%
Sammanlagt					2 086 554,53	0,72%

Fonder	Antal andelar	Marknadspris	Marknadsvärde, EUR	% av fond
Ålandsbanken Kort Företagsränta B	582 991,16	27,42	15 985 617,64	5,52%
Sammanlagt			15 985 617,64	5,52%

Företag och värdepapper totalt	267 899 911,65	92,53%
Kassa och övriga tillgångar, netto	21 641 546,86	7,47%
Fondens värde (NAV)	289 541 458,51	100,00%

För Ålandsbanken Vindkraftsfond erläggs inte utdelning för år 2023, eftersom fonden inte ännu under året innehade vindkraftsparker som är i operativ drift och producerar el i större utsträckning, vilket förutsätts för utdelning enligt fondens stadgar. Fondens investeringar består hittills till övervägande del av vindkraftsparker som är i konstruktionsskedet.

Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond

Resultaträkning	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
INTÄKTER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		
Nettointäkter från andelar i vindkraftparker	34 285 442,37	28 175 991,51
Nettoreultat från placeringar	745 304,14	-2 115 845,84
Ränteintäkter	1 175 483,94	250 756,41
Övriga intäkter	209 876,46	112 896,57
Summa intäkter	36 416 106,91	26 423 798,65
KOSTNADER		
Arvodeskostnader		
Förvaltningsprovision till Fondbolaget	-3 429 909,36	-2 171 400,33
Prestationsrelaterad förvaltningsprovision	-3 937 733,31	-2 502 721,93
Räntekostnader	0,00	-51 425,08
Övriga kostnader	0,00	-167 291,32
Summa kostnader	-7 367 642,67	-4 892 838,66
Räkenskapsperiodens resultat	29 048 464,24	21 530 959,99

Balansräkning	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA		
Andelar i vindkraftparker till marknadsvärde	299 827 739,47	171 217 912,51
Placeringsfonder och värdepapper	18 047 010,00	22 001 705,86
Övriga fordringar	736 665,48	28 474 477,98
Resultatregleringar	66 186,59	82 117,96
Kassa och bank	27 927 383,67	30 499 046,68
Aktiva sammanlagt	346 604 985,21	252 275 260,99
PASSIVA		
Fondens värde	289 541 458,51	248 823 944,94
Främmande kapital		
Långfristiga lån	50 000 000,00	0,00
Leverantörsskulder	0,00	24 514,80
Övriga skulder	7 063 526,70	3 426 801,25
Passiva sammanlagt	346 604 985,21	252 275 260,99

Noter till resultaträkningen	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
NETTOINTÄKTER FRÅN ANDELAR I VINDKRAFTPARKER		
Icke-realiserad värdeförändring	33 254 971,96	28 354 578,17
Dividender och vinstandelar	1 139 932,09	
Övriga kostnader	-109 461,68	-178 586,66
Sammanlagt	34 285 442,37	28 175 991,51

Noter till balansräkningen	31.12.2023	31.12.2022
FONDENS VÄRDE 1.1.2023	248 823 944,94	130 201 653,27
Teckning av fondandelar	14 089 849,38	97 913 380,03
Inlösen av fondandelar	-2 420 800,05	-822 048,35
Räkenskapsperiodens resultat	29 048 464,24	21 530 959,99
FONDENS VÄRDE 31.12.2023	289 541 458,51	248 823 944,94



Revisionsberättelse

Till Ålandsbanken Fondbolag Ab:s bolagsstämma samt till ägarna av andelar i specialplaceringsfonder förvaltade av Ålandsbanken Fondbolag Ab



REVISION AV BOKSLUTET

Uttalande

Vi har utfört en revision av boksluten för de nedan uppräknade specialplaceringsfonder som förvaltas av Ålandsbanken Fondbolag Ab (FO-nummer 1471362-6) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2023. Boksluten omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Enligt vår uppfattning ger boksluten för de av Ålandsbanken Fondbolag Ab förvaltade specialplaceringsfonderna en rättvisande bild av de av fondbolaget förvaltade specialplaceringsfondernas ekonomiska ställning samt av resultatet av deras verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut och de uppfyller de lagstadgade kraven.

De av Ålandsbanken Fondbolag Ab förvaltade specialplaceringsfonderna är Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond, Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond och Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond.

Grund för uttalande

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionssed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de

bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av fondens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om man avser att likvidera fonden, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionssed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av fondens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande

tvivel om fondens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en fond inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för fondens styrning avseende bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

ÖVRIGA RAPPORTERINGSSKYLDIGHETER

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen och informationen i årsberättelsen men inkluderar inte bokslutet eller vår revisionsberättelse. Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. För verksamhetsberättelsens del är det ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgående från vårt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i den övriga informationen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Helsingfors den 26 mars 2023

KPMG OY AB

Sandra Eriksson
CGR

Henry Maarala
CGR



Ålandsbanken
Fondbolag Ab
Mariehamn
PB 3
AX-22101 Mariehamn
Tfn 0204 29 088
fond@alandsbanken.fi

SFDR-bilaga

Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond.42
Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond45

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.



Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8 punkterna 1, 2 och 2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Ålandsbanken Bostadsfond Specialplaceringsfond
Identifieringskod för juridiska personer: 743700WHS1G1H1PER76981

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

☐ ●●● Ja

☒ ●●○ Nej

☐ Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål:** %

☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål:** %

☒ Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 3 % hållbara investeringar

☒ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☒ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ med ett socialt mål

☐ Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar

I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Fonden främjade miljörelaterade och sociala egenskaper genom att:

- sträva efter att investera i bostäder som bedöms förenliga med EU-taxonomin miljömässiga målsättningar.
- sträva efter att investera i fastigheter med låga koldioxidutsläpp.
- beakta för fonden relevanta huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (Principle Adverse Impact, PAI).

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

- sträva efter att kontrollera om motparter förbundit sig till att följa OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer före företag och mänskliga rättigheter eller liknande principer.

Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

- Andel hållbara investeringar uppgick till 3 %.

Fondens rapporterade hållbarhetsindikatorer har inte reviderats av revisorerna.

... och jämfört med de föregående perioderna?

Mått	Värde 2023	Värde 2022
Andel hållbara investeringar (%)	3 %	3 %

- Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrog den hållbara investeringen till dessa mål?

Fonden har inte gjort några nya investeringar under referensåret, men har bibehållit sin andel hållbara investeringar och bidrar till taxonomimål 1, begränsningar av klimatförändringar. Målet är att framtida investeringar ska göras i bostäder med energieffektivitetscertifikat klass A eller minst klass B. Fondens mål är att huvudsakligen investera i nya hus som är energieffektiva och kräver mindre renovering.

- På vilket sätt orsakade inte de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?

Fonden har granskat att de hållbara investeringarna inte orsakar betydande skada för något miljömässigt eller socialt hållbart investeringsmål genom att:

- beakta PAI-indikatorerna 17 och 18
- genom att följa upp motparter förhållningssätt till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Indikatorerna för fastighetsförmögenhet (PAI 17–18) har beaktats så att fonden har sett till att inga fossila bränslen har använts i de byggnader som fonden har investerat i, och fonden har för avsikt att i kommande investeringar investera enbart i bostäder som åtminstone uppfyller kraven enligt energiklass B.

Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter?

I de befintliga innehaven är fondens inflytande begränsat, eftersom bostadsfastigheter som ägs av bostadsfonden i huvudsak är delägda, det vill säga fonden äger enskilda lägenheter i vissa bostadsaktiebolag. Bostadsaktiebolagens beslutanderätt ligger hos bostadsaktiebolagens styrelser, varför bostadsfondens inflytande över bostadsaktiebolagens verksamhet är begränsat. Bostadsaktiebolagens verksamhet följs aktivt upp med kartläggningar och analyser av bostadsaktiebolagens bokslut. Praxis för god styrning hos byggnadsentreprenörerna beaktas genom att kontrollera om de förbundit sig att följa OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter eller liknande

principer.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin's mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

I mån av tillgång till data, beaktas regelbunden uppföljning av indikatorerna 17–18 i tabell 1 och indikator 18 i tabell 2.

17. Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter. Andel av investeringar i fastigheter som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen. Detta beaktar fonden genom att granska samtliga fastigheter för att säkerställa att de inte har exponering till fossila bränslen.

18. Energieffektivitet.
Detta beaktar fonden genom att samla in data på bostädernas energicertifikat.

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringarna	Sektor	MV EUR	Land
Bostadsfond Fonder V Kb	Fastigheter	42 826 367,34	Finland
Kiinteistö Oy Helsingin Isabella	Fastigheter	36 008 429,68	Finland
Asunto Oy Vantaan Piletti	Fastigheter	13 723 150,00	Finland
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 6	Fastigheter	12 673 750,00	Finland
Asunto Oy Helsingin Treffi	Fastigheter	10 474 825,82	Finland
Bostads Ab Victoria 9 i Helsingfors	Fastigheter	10 012 829,33	Finland
Asunto Oy Vantaan Jänönloikka	Fastigheter	8 717 700,00	Finland
Asunto Oy Espoon Kummeli	Fastigheter	8 185 850,00	Finland
Asunto Oy Oulun Asemantorni II	Fastigheter	8 162 275,00	Finland
Asunto Oy Oulun Asemantorni I	Fastigheter	8 124 312,50	Finland
Asunto Oy Espoon Matinpuronpuisto 5	Fastigheter	7 375 000,00	Finland
As. Oy Espoon Suulperi	Fastigheter	6 935 000,00	Finland
Asunto Oy Helsingin Tenderi	Fastigheter	6 308 812,00	Finland
Asunto Oy Helsingin Valokehä	Fastigheter	6 232 725,00	Finland
Asunto Oy Helsingin Koskikara	Fastigheter	6 199 425,00	Finland

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör **produktens största andel investeringar** under referensperioden, som är: 1 januari 2023 – 31 december 2023.



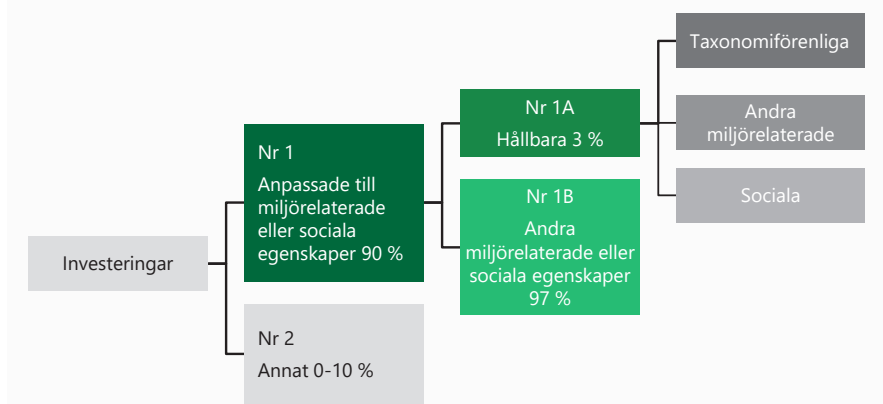
Tillgångsallokering
beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

- Vad var tillgångsallokeringen?

90 % av investeringarna var i linje med fondens miljörelaterade och sociala egenskaper. Fonden hade som mål att ha en minimiandel om 3 % hållbara investeringar, och de hållbara investeringarna uppgick till 3 %. Investeringarna i kategorin Övrigt, som uppskattas till mellan 0–10 %, utgörs till största delen av kontanter och likvida medel.

Jämfört med år 2022 finns ingen skillnad, då hållbara investeringar uppgick till 3 % för båda år.



Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

- Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:
- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar miljömässigt och socialt hållbara investeringar.
 - Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

- I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Fondens investeringar består huvudsakligen av bostäder, vars sektor är fastigheter.

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2023. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.



I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

3 %

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?¹

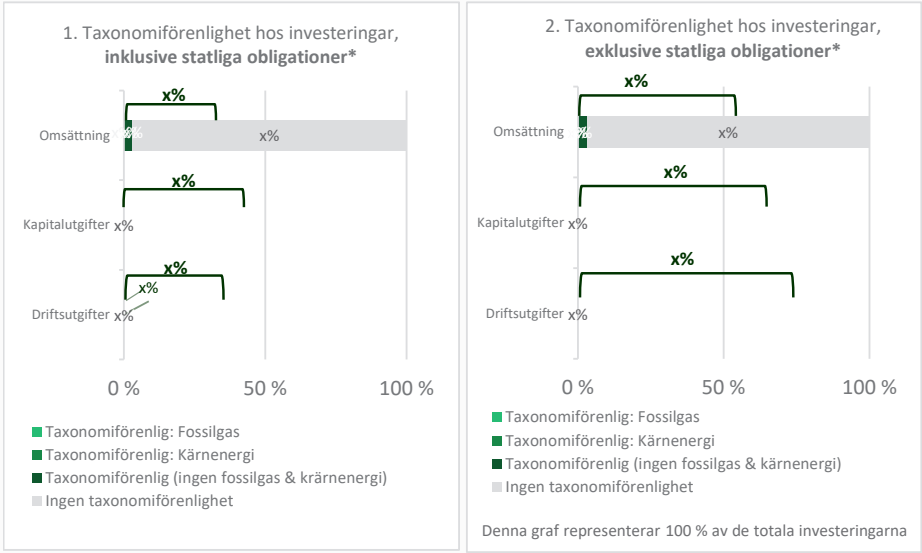
☐ Ja:
☐ fossilgas ☐ kärnenergi %

☒ Nej

¹Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerande förordning (EU) 2022/1214.

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:
- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, till exempel för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är*, visar den första grafen överensstämmelsen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar överensstämmelsen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.



* I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål. **Omställningsverksamheter** är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.



är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.

- Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?
0 %
- Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder

Under både referensperioden 2023 och 2022 uppgick andelen till 3 % taxonomiförenliga investeringar.



Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?

Ej tillämplbar.



Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?
0 %



Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Fonden behöver inneha likvida medel för att upprätthålla fondverksamheten.



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Fonden har följt principerna i Ålandsbanken koncernens "Policy för integrering av hållbarhetsrisker inom investeringsbeslut och inom investerings- och försäkringsrådgivning" (antagen av styrelsen) för att uppnå de miljörelaterade och sociala egenskaper som främjas av fonden.

Fonden har uppnått sin minimiandel hållbara investeringar om 3 %.



Referensvärden är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den främjar.

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

- Hur skiljer sig referensvärdet från ett brett marknadsindex?
Ej tillämpbar.
- Vilket resultat hade denna finansiella produkt när det gäller hållbarhetsindikatorerna för att bestämma referensvärdets anpassning till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas?
Ej tillämpbar.
- Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?
Ej tillämpbar.
- Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med det breda marknadsindexet?
Ej tillämpbar.

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.



Hållbarhetsindikatorer mäter hur hållbarhetsmålen för denna finansiella produkt uppnås.

ANNEX V

Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 9.1–9.4a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 5 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Ålandsbanken Vindkraft Specialplaceringsfond
Identifieringskod för juridiska personer: 743700STRT11AA1C3T78

Mål för hållbar investering

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?	
☒ ● ● Ja	☐ ● ● Nej
☒ Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: 86 % ☒ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin ☒ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin ☐ Den gjorde hållbara investeringar med ett socialt mål: %	☐ Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på % hållbara investeringar ☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin ☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin ☐ med ett socialt mål ☐ Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar

I vilken utsträckning uppnåddes denna finansiella produkts mål för hållbar investering?

Fondens hållbara investeringar syftar till att öka mängden förnyelsebar energi genom investeringar i vindkraft för att därmed minska koldioxidutsläppen när utbudet av förnyelsebara kraftkällor ökar i förhållande till kraftkällor baserade på fossila bränslen. Fondens investeringar bidrar genom detta till EU-taxonominns första mål, att begränsa klimatförändringar, och har bedömts som miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin till 86 %.

Investeringar i vindkraft bidrar till att uppnå EU:s klimatmål enligt EU:s 55-paket (nettoutsläppen av växthusgaser minskas med 55 procent fram till 2030) och Finlands koldioxidneutralitetsmål senast 2035. Vindkraft är utsläppsneutralt och dess direkta utsläpp är 0 tCO2/MWh.

Fonden har inget jämförelseindex.

- Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?
 - Utsläppsfri elproduktion
 - Kapacitet för förnybar energi i ägda vindkraftsparker uppgick till 322 MW
 - varav 113 MW är i produktion och
 - 209 MW under uppbyggnad.
 - Producerad förnyelsebar energi uppgick till 70 073 MWh
 - Minskat utsläpp av växthusgaser med 2 803 tCO2 genom att producerad fossilfri energi har ersatt fossil energi. Beräkningen baseras på genomsnittligt utsläpp av elproduktion i Finland med 40 kgCO2/MWh (källa Fingrid Abp).
 - Arbetsplatsolyckor som medfört frånvaro, 4 st
 - Grundorsaksanalyser har genomförts för samtliga olyckor och arbetsplatspraxis har ändrats så att liknande olyckor inte ska inträffa i framtiden.
 - Förbrytelser mot miljötillstånd, 0 st
 - Miljöincidenter, 17 st
 - Incidenterna var mindre incidenter i projekten, samtliga var olje- eller bränslespill och i varje fall har jorden rengjorts och återställts.
 - Andel bristfällig uppföljning av policyn gällande mänskliga rättigheter och korruption, FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag, 0 %.

Fondens rapporterade hållbarhetsindikatorer har inte reviderats av tredje part.

- ... och jämfört med de föregående perioderna?

Mått	Värde 2023	Värde 2022
Kapacitet av förnyelsebar energi i ägda vindkraftsparker (MW)	322	322
varav i production (MW)	113	20
varav under uppbyggnad (MW)	209	302
Producerad förnyelsebar energi (MWh)	70 073	12 963
Minskat utsläpp av växthusgaser genom att producerad fossilfri energi har ersatt fossil energi. Beräkningen baseras på genomsnittligt utsläpp av elproduktion i Finland med 40 kgCO2/MWh (källa Fingrid Abp). (tCO2)	2 803	1 170
Arbetsplatsolyckor som medfört frånvaro	4	2
Förbrytelse mot miljötillstånd	0	0
Miljöincidenter	17	0
Andel bristfällig uppföljning av policyn gällande mänskliga rättigheter och korruption, FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. (%)	0	0

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.



Hur orsakade de hållbara investeringarna inte betydande skada för något mål för hållbar investering?

Fonden har granskat att de hållbara investeringarna inte orsakar betydande skada för något miljömässigt eller socialt hållbart investeringsmål genom att:

- beakta tillämpliga huvudsakliga negativa konsekvenser
- anpassa investeringsbesluten till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Fonden har analyserat de indikatorer för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som anges nedan i avsnittet Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser. I analysen kontrollerar fonden att investeringen inte orsakar någon betydande skada för de hållbarhetsmål som beskrivs ovan.

Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter?

De hållbara investeringarna är anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter genom Ålandsbankens Policy för integrering av hållbarhetsrisker inom investeringsbeslut samt Ålandsbankens Uppförandekod (Code of Conduct).

Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

I mån av tillgång till data beaktar fonden genom regelbunden uppföljning utvalda huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer, indikatorerna 1-14 listas nedan:

- Koldioxidutsläpp
- Koldioxidavtryck
- Koldioxidintensitet
- Exponering till företag verksamma inom fossila bränslen
- Andel av icke-förnybar energiförbrukning och produktion
- Energikonsumtionsintensitet per klimatsektor med hög påverkan
- Biologisk mångfald
- Farligt avfall

En mera detaljerad beskrivning av hur Ålandsbanken beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer finns i dokumentet PAI-redogörelse på Ålandsbankens webbplats.



Förteckningen innehåller de investeringar som utgör **produktens största andel investeringar** under referensperioden, som är: 1 januari 2023 - 31 december 2023

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Ålandsbanken Vindkraft 1 Ky	Energi	36 %	Finland
Jokituuli Sijoitusyhtiö Ky	Energi	19 %	Finland
Niinimäki Sijoitusyhtiö Ky	Energi	14 %	Finland
Kalistanneva Sijoitusyhtiö Ky	Energi	13 %	Finland
ÅAB Kort Företagsränta B	Finans	6 %	Finland
Ålandsbanken Vindkraft IV Ky	Energi	5 %	Finland



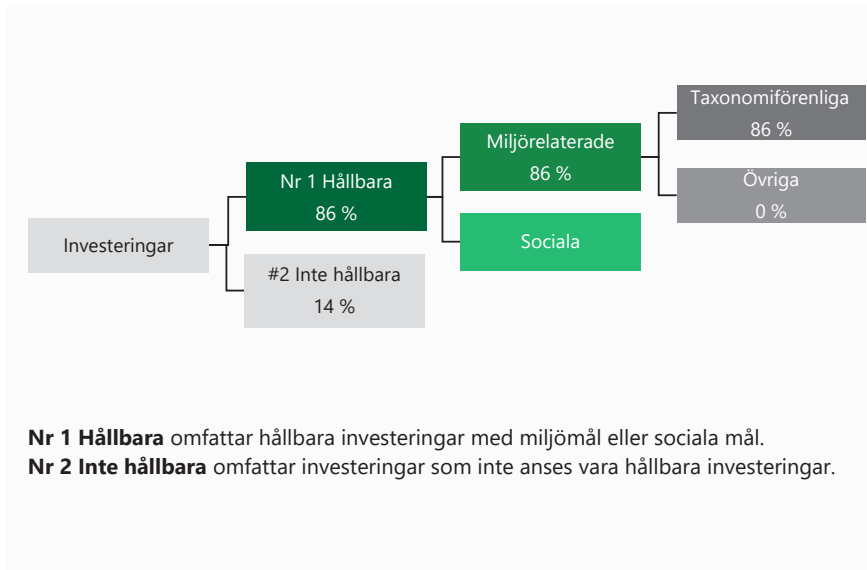
Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

- Vad var tillgångsallokeringen?

Fonden hade som mål att ha en minimiandel 80 % hållbara investeringar, och de hållbara investeringarna uppgick till 86 %.

Jämfört med år 2022 var målet 80 % hållbara investeringar, och de hållbara investeringarna uppgick till 70 %.



För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2023. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

- I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?
Fondens investeringar består huvudsakligen av vindkraftsparker inom energisektorn.



I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

86 %

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?¹

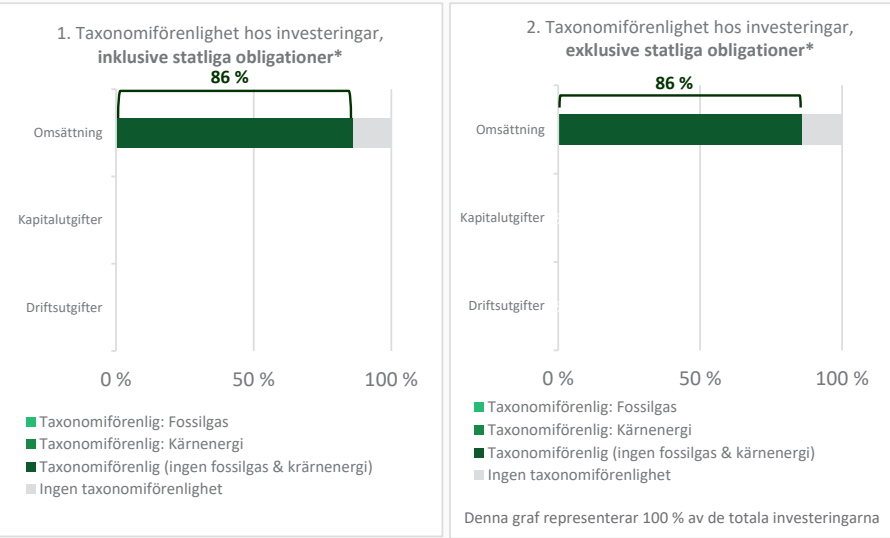
☐ Ja:
☐ fossilgas ☐ kärnenergi

☒ Nej

¹Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerande förordning (EU) 2022/1214.

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:
- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, till exempel för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är*, visar den första grafen överensstämmelsen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar överensstämmelsen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.



* I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper

Möjliggörande

verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställnings- verksamheter är

verksamheter som det ännu inte finns koldioxid-snåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

- Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Ej tillämpbar.

- Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU taxonomin jämfört med tidigare referensperioder

Under referensperioden 2023 uppgick andelen till 86 % och 2022 uppgick andelen taxonomiförenliga investeringar till 69 %.



Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?

0 %



Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

Ej tillämpbar.



Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "inte hållbara", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

I enlighet med fondens regler ska fondens likviditet bevaras på god nivå även i en situation då fondandelsägare löser in mer medel från fonden än normalt. Målet är att placera minst 20 % av tillgångarna i likvida placeringar.

Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla målet för hållbar investering under referensperioden?

Av de projekt som ägs av fonden togs en vindkraftspark i kommersiellt bruk under referensperioden. Projektets kapacitet är 93 MW och det ska öka mängden förnybar energi som produceras av vindkraft och genom det på sikt minska koldioxidutsläppen i elproduktionen.

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet för hållbar investering?

- Hur skiljer sig referensvärdet från ett brett marknadsindex?
Ej tillämpbar.
- Vilket resultat hade denna finansiella produkt när det gäller hållbarhetsindikatorerna för att bestämma referensvärdets överensstämmelse med målet för hållbar investering?
Ej tillämpbar.



är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.



Referensvärden är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår målet för hållbar investering.