



SRV

VUOSIKATSAUS 2018

SISÄLTÖ

SRV LYHYESTI	2
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS 2018	4
VUOSI 2018 LUKUINA	7
VUODEN 2018 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT	
JA KOHTAAMISET	8
MEGATRENDIT	13
SRV:N STRATEGIA	14
Strategiset kehitysohjelmat	15
Konsernin taloudelliset strategiatavoitteet kaudelle 2018–2022	19
SRV:n arvonluontimalli	20
LIIKETOIMINTA SUOMESSA	24
Suomen asuntorakentaminen	25
Suomen toimitilarakentaminen	26
KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA	28
VASTUULLISUUS	30
Kestävät päätökset tukevat strategiaa	31
Raportointi elää ja kehittyy	33
Vastuullisuusohjelmassa esitellään teemat ja tavoitteet	35
SRV on merkittävä työllistäjä ja veronmaksaja	37
Ympäristötyön merkitys kasvaa nopeasti	40
Turvallinen ja kehittymistä tukeva työpaikka	44
Vastuullisuustavoitteiden saavuttaminen vaatii yhteistyötä	48
Viestintä tukee strategisten tavoitteiden saavuttamista	51
Sidosryhmien odotukset SRV:lle	52
HALLINTO	53
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)	54
Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi	60
Hallitus	61
Johtoryhmä	62
Tietoa sijoittajille	64
Lisätietoja	65



SRV on rohkea rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana ja olla alan innostavin työpaikka. Tuomme aidon yhteistyön ja innostuksen jokaiseen kohtaamiseen. Vastuullisuus näkyy kaikessa toiminnassamme. Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä vuodesta 2007 listattu yhtiö. Toimimme kasvukeskuksissa Suomessa ja Venäjällä. Liikevaihtomme vuonna 2018 oli 960 miljoonaa euroa ja meillä työskentelee yli 1 000 ihmistä. Lisäksi työllistämme hankkeissamme lähes 4 000 alihankkijan verkoston.

SRV LYHYESTI



Tilaukanta (31.12.2018)

1,8
MILJARDIA
EUROA

Tavoitteena rakentaa
n. 10 000–15 000
uutta kotia
kasvukeskuksiin seuraavan
10 vuoden aikana.

Liikevaihto (2018)

959,7 MILJOONAA
EUROA

Mitä meillä on työn alla?



Koteja
30 %
liikevaihdosta



Kouluja ja oppilaitoksia
11 %
liikevaihdosta



Kauppakeskuksia
17 %
liikevaihdosta



Korjausrakentamista
2 %
liikevaihdosta



Sairaaloita
23 %
liikevaihdosta



Infrarakentamista
6 %
liikevaihdosta

Tampereelle rakennetaan uutta aluetta:

TAMPEREEN KANSI

UUSI LASTENSAIRAALA valmistui 2 kuukautta aikatauluun edellä.

Sairaala valittiin vuoden 2018
Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon
saajaksi. Rakennamme myös
Siltasairaala, Keski-Suomen
keskussairaala Novaa ja
TAYS Etupihaa.



4 KAUPPAKESKUSTA

kolme toiminnassa Venäjällä
yksi toiminnassa Suomessa

TAVOITE JA ARVOT

Missio

SRV:n tehtävänä on
elämänlaadun paran-
taminen rakennetun
ympäristön kestäväillä
ratkaisulla.

Visio

SRV luo parhaan
asiakaskokemuksen
kaupunkikeskusten
rakentajana.

Arvot

- Vastuullisuus
- Innostus tekemiseen
- Rohkeus kehittää
- Tuloksellisuus
- Avoin yhteistyö

• Työllistämme vuosittain **1 000**
työntekijää ja **4 810 alihankkijaa**

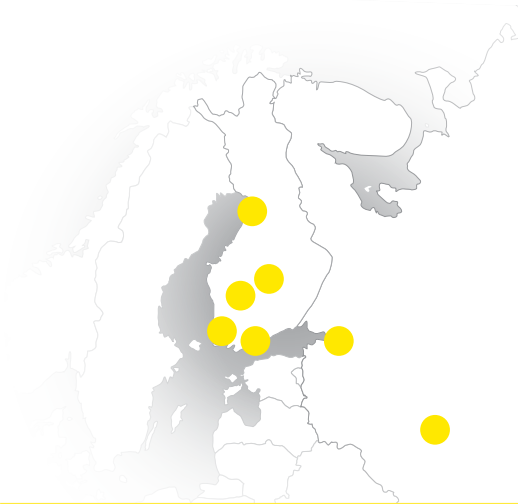
• Työntekijöitä SRV:n työmailla
vuonna 2018 **32 478**

• **20 406 työntekijää**
perehdytetty vuonna 2018

• **Työmaita 103**
vuonna 2018

SRV:n liiketoimintasegmentit vuonna 2018 olivat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oy:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun toiminnoista, jotka myytiin Ramirent Finland Oy:lle joulukuussa 2018.

SRV:n uudet liiketoiminta-alueet 1.1.2019 alkaen ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen. Rakentaminen-liiketoiminta kattaa kiinteistöjen kehittämisen, asuntorakentamisen sekä toimitilarakentamisen. Kansainvälinen liiketoiminta muodostaa pitkälti uuden Sijoittaminen-segmentin ja Muissa toiminnoissa oleva liiketoiminta siirtyy Rakentaminen-segmenttiin.



	SUOMEN LIIKETOIMINTA		KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA
	Asuntorakentaminen	Toimitilarakentaminen (liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen)	
LIIEVAIHDON OSUUS	30 prosenttia.	69 prosenttia.	1 prosentti.
TOIMINTA-ALUEET	SRV:n asuntorakentamisen liiketoiminta keskittyy lähinnä kasvukeskuksiin. Suurimmat rakennushankkeet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Turussa, Tampereella ja Oulussa.	SRV:n toimitilarakentamisen liiketoiminta keskittyy lähinnä kasvukeskuksiin. Suurimmat rakennushankkeet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä, Turussa ja Tampereella.	SRV toimii Venäjällä lähinnä Moskovassa ja Pietarissa. Kauppakeskukset Okhta Mall ja Pearl Plaza sijaitsevat Pietarissa. 4Daily-kauppakeskus sijaitsee Moskovassa.
MARKKINA-ASEMA	Yksi Suomen suurimmista asuntorakentajista kasvukeskuksissa.	Yksi päätoimijoista Suomessa.	Yksi suurimmista ulkomaisista kauppakeskusten rakentajista ja operoijista Venäjällä.
ASIAKKAAT	Kotitaloudet, yksityiset ja institutionaaliset sijoittajat.	Yritykset, julkinen sektori ja institutionaaliset sijoittajat.	Institutionaaliset sijoittajat, kauppakeskusten vuokralaiset ja asiakkaat.
PÄÄKILPAILIJAT	YIT, Bonava, Skanska, NCC, Peab, Hartela, Lehto, Lujatalo, JM, Lapti sekä pienemmät paikalliset toimijat eri kaupungeissa.	YIT, Skanska, NCC, Peab, Hartela, Destia.	Kansainväliset ja paikalliset toimijat.
VAHVUDET	SRV:n vahvan hankekehityksen ansiosta yhtiöllä on tontteja kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien varrella. SRV on pystynyt useana vuonna kasvattamaan omaperusteisten asuntokohteiden määrää.	SRV on tunnettu vaativista rakennushankkeistaan, joissa se on usein myös osaoimistajana. SRV on yksi Suomen suurimmista terveydenhoito- ja sairaalahankkeiden toteuttajista. SRV:llä on parhaillaan käynnissä useita allianssihankeita, joissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin tuloutuksen lisäksi.	SRV osaoimistaa ja operoi Venäjällä maan moderneimpiin kuuluvia kauppakeskuksia. SRV on palkittu kauppakeskusten operoinnista, muun muassa onnistuneesta markkinoinnista.
KOhteet	SRV suunnittelee ja toteuttaa kerrostaloja valitsemiinsa kasvukeskuksiin. Osan kerrostaloista SRV myy suoraan omien asuntomyyjijensä kautta kuluttajille ja yksityisille sijoittajille (omaperusteinen tuotanto). Tämän lisäksi osa kohteista tehdään ja myydään suoraan suurille asuntosijoittajille (sijoittajamyynti). Lisäksi SRV tekee myös jonkin verran kerrostaloasuntoja tilaajille, kuten vuokra-asuntoja tarjoavalle SATO:lle.	Sairaalat, koulut ja oppilaitokset, kauppakeskukset, infrarakentaminen, pienteollisuus- ja logistiikkakiinteistöt, julkisen liikenteen kohteet. Projekteina sekä uudis- että saneerauskohteita.	Kauppakeskukset Venäjän suurimmissa kaupungeissa ja asunnot Viipurissa.
ROOLIT	Rakentaja, kehittäjä, omistaja, konsultti.	Rakentaja, kehittäjä, omistaja, käyttäjä.	Rakentaja, kehittäjä, omistaja, konsultti, operoija, käyttäjä- ja kiinteistöpalvelujen tarjoaja.

”UUSI RAKENTAMISEEN JA SIJOITAMISEEN KESKITTYVÄ ORGANISAATIOMME TERÄVÖITTÄÄ JOHTAMISTA, TEHOSTAA PÄÄOMAN HALLINTAA JA LISÄÄ LÄPINÄKYVYYTTÄ.”

Kauppakeskusosaaminen vahvaa Venäjällä, osaamista hyödynnetään REDlissä

SRV operoi kauppakeskuksia Venäjällä ja Suomessa. Kauppakeskusliiketoiminnan osuus liikevaihdostamme on 17 prosenttia. REDIn kauppakeskus aukesi syyskuussa Helsingin Kalasatamassa, ja syksyn aikana panostimme erityisesti tunnettuuden ja kävijämäärien kasvattamiseen. Kävijämäärät jäivät ensimmäisinä kuukausina hieman tavoitteista, mutta uskomme vuoden 2019 tuottavan toivottuja tuloksia. Venäjän Pietarissa sijaitsevan Okhta Mallin kävijämäärät kasvoivat 8,4 miljoonaan kävijään ja Moskovassa sijaitsevan 4Dailyn vuokrausaste saatiin 77 prosenttiin vuoden aikana. Pearl Plazan kävijämäärä kasvoi viisi prosenttia 9,6 miljoonaan vuonna 2018. Myös myynnin kasvu oli vahvaa. Pearl Plazan kauppakeskus on myyntikunnossa, ja selvitämme sen myyntiä parhaillaan. Tämä kertoo siitä, että olemme Venäjällä onnistuneet sekä luomaan toimivia kaupallisia palveluita että tekemään oikeita asioita operoinnissa ja markkinoinnissa.

Taloudelliset tavoitteet asettavat toiminnallemme peruserätykset

Keskeisin tavoitteemme on kannattavuuden parantaminen. Vaikka seuralamme uusien projektien valinnassa on tiukka ja kokemuksemme monimuotoisten hankkeiden toteuttajana kasvaa jatkuvasti, alan kova kasvuvauhti on näkynyt kustannuspaineina ja huonona tuloskehityksenä liian monessa projektissa. Tämän vuoksi jouduimme antamaan tulosvaroituksen syyskuussa. Etenkin kauppakeskus REDIn ennakoitua korkeammat kustannukset ja Venäjän geopolittisen epävarmuuden jatkuminen painoivat SRV:n koko vuoden 2018 tuloksen tappiolle.

Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi etenee. Vuoden 2018 aikana taseen sidotusta pääomasta on vapautettu yli 90 miljoonan euron edestä lähinnä käyttöpääoman tehostamisen ja tonttimyyntien kautta. Joulukuussa myimme SRV Kalusto Oy:n osakekannan Ramirent Finland Oy:lle 21 miljoonalla eurolla. Kaupan myötä pystymme luomaan entistä paremmat valmiudet kehittää työmaidemme kalustonvuokraus- ja rakentamisprosesseja.

Uusi Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatiomme on astunut vuoden 2019 alussa voimaan. Uskomme, että uusi segmenttijako terävöittää johtamista, tehostaa pääoman hallintaa ja lisää läpinäkyvyyttä. Rakentamisessa keskitymme tehokkaaseen projektinhallintaan ja projektien läpivientiin sekä laadukkaaseen rakentamiseen ja erinomaiseen asiakaskokemukseen. Sijoittamisessa kokoamme kaiken kiinteistösijoittamiseen liittyvän osaamisemme yhteen. Näin meillä on entistä paremmat valmiudet menestyä kilpailussa ja muuttuvassa markkinatilanteessa.

Olemme aloittaneet toimintakulttuurin muutoksen yhtiössämme. Tavoittelemme yhtenäistä, tavoiteorientoitunutta ja puutteisiin napakasti reagoivaa tapaa toimia. Vuoden 2018 aikana toimintakulttuurin muutos aloitettiin esimiesten kanssa, ja tämän vuoden aikana muutos viedään koko organisaatioon. Keskitymme muun muassa työturvallisuuden edistämiseen tiukentamalla turvallisuushavaintoihin liittyvää tavoiteasetantaa ja fokuoimalla tinkimättömään asenteeseen turvallisuusasioissa.

Tavoitteemme vuodelle 2019 ovat selvät: tehokas rakentamisen läpivienti projekteissa, kannattavuuden parantaminen ja taserakenteen edelleen kehittäminen. Uskomme, että vuosi 2019 tulee olemaan tuloksen osalta parempi ja operatiivinen tulos sekä kassavirta ovat positiivisia. Arvioimme myös, että kauppakeskustemme vuokratuotot nousevat niin Suomessa kuin Venäjälläkin.

Alan kovasta kasvusta ja kustannuspaineista huolimatta monet hankkeistamme etenivät hyvin. Tästä on hyvä jatkaa. Iso kiitos menneestä vuodesta sitoutuneelle henkilöstöllemme ja kaikille yhteistyökumppaneillemme!



Juha Pekka Ojala
Toimitusjohtaja

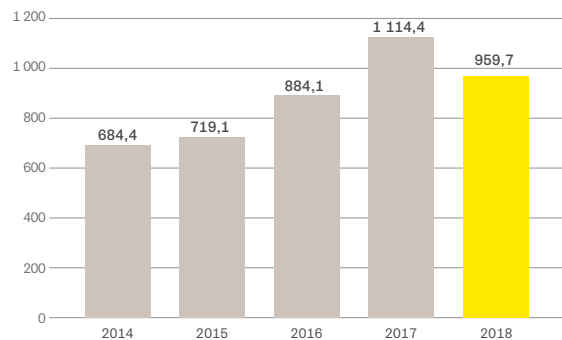


**SRV LUO
PARHAAN
ASIAKAS-
KOKEMUKSEN
KAUPUNKI-
KESKUSTEN
RAKENTAJANA.**

VUOSI 2018 LUKUINA

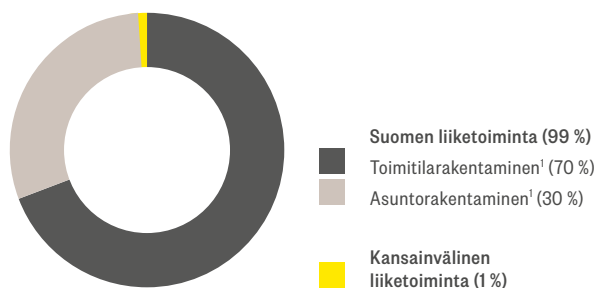
Liikevaihto laski 14 prosenttia 959,7 miljoonaan euroon. Operatiivinen liikevoitto oli -10 miljoonaa euroa. Tilaukanta kasvoi 1,8 miljardiin euroon.

Liikevaihto (milj. euroa)



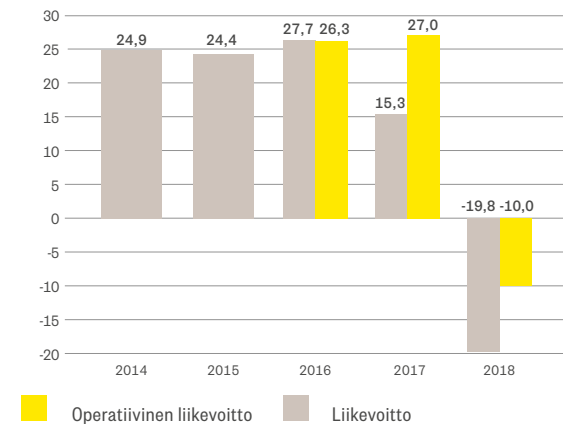
Muutos vuodesta 2017: -13,9 %

Liikevaihdon jakautuminen 2018 (%)



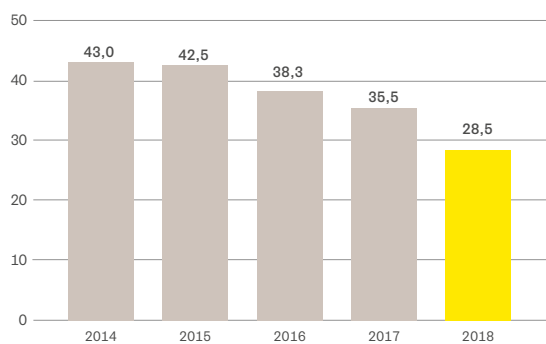
¹ Osuus Suomen liiketoiminnan liikevaihdosta.

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)



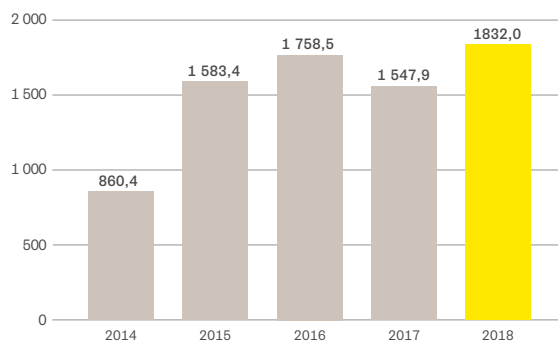
¹ Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen salta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi operatiivisen liikevoiton -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Toimintavaluutta muuttui syyskuussa 2016, joten 2013-2015 luvuissa eivät näy valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Omavaraisuusaste (%)



Muutos vuodesta 2017: -19,5 %

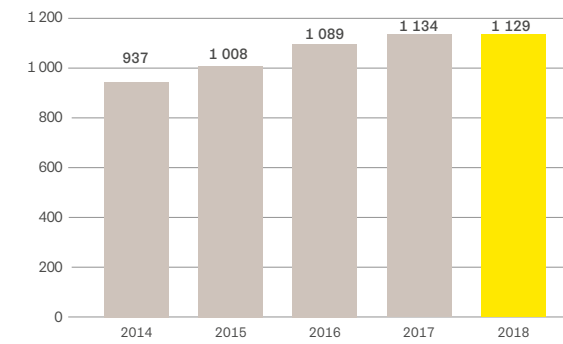
Tulouttamaton tilaukanta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2017: 18,4 %

¹ Kauden lopussa.

Henkilöstö (henkilöä)



Muutos vuodesta 2017: -0,4 %

VUODEN 2018 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT JA KOHTAAMISET

Vuoteen mahtui lukuisia harjannostajaisia, peruskiven muurauksia, kauppakeskusten avajaisia ja muita iloisia kohtaamisia.

Elokuvailta asiakkaille, sidosryhmille ja henkilöstölle
SRV:n perinteistä elokuvailtaa vietettiin 7.3. asiakkaiden, sidosryhmien edustajien ja henkilöstön kanssa jo 28. kertaa.



Turvallisuusvideossa mukana Roni Back ja Rakennusteollisuus
Mitä vuoden vloggaaja Roni Back tekee lähes 100 metrin korkeudessa Suomen korkeimman asuintalon työmaalla? Kurkkaa Ronin video, joka on tehty yhteistyössä RT:n ja rakennusalan toimijoiden kanssa.



TAMMIKUU

HELMIKUU

MAALISKUU

HUHTIKUU

TOUKOKUU



Kansi ja Areena -hanke käynnistyi ja rakentaminen alkoi
Kansi ja Areena -hanke liittyy yhteen Tampereen itä- ja länsipuolen. Ensimmäisessä vaiheessa eteläiselle rata-tilalle rakennetaan kansi ja sen päälle areena, harjoitus-halli, hotelli ja kaksi tornitaloa. Toinen vaihe pitää sisällään pohjoisen kannen sekä kolme tornitaloa.

REDIn Majakan osakkeenomistajien työmaakäynti
Majakan osakkeenomistajille järjestettiin 11.3. työmaakäynti, johon osallistui 203 majakkalaista. Vierailulla oli tilaisuus tutustua "omista" ikkunoista avautuviin maisemiin ja käydä henkilökohtaisia keskusteluja SRV:n väen kanssa. "Harvoin on suomalaisessa hississä nähty näin paljon hymyileviä ja tyytyväisiä ihmisiä", totesi eräs vierailijoista.



Uusi lastensairaala valmistui
Uuden lastensairaalan rakennustyöt Helsingin Meilahdessa valmistuivat huhtikuussa. "Uuden lastensairaalan rakentaminen oli meille jokaiselle kunnia-asia. Yhteishenki, tavoitteellisuus ja aito halu rakentaa maailman paras lastensairaala oli kaikkien hankkeen osapuolten kesken aivan ainutkertaista ja hakee vertaistaan", summasi SRV:n työmaapäällikkö Matti Julin.

Turvallisuusviikko
Turvallisuusviikolla yritykset panostivat omiin ja alan yhteisiin tapahtumiin, myös maan kolmessa turvapuistossa. SRV:n rastilla RUDUS-turvapuistossa Espoossa kävi yli 250 opiskelijaa tutustumassa nostotyön turvallisuuteen.



Jokirinteen oppimiskeskus
Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummella on SRV:n ensimmäinen elinkaarihanke. Oppilaitos valmistuu vuonna 2020.

Pääomamarkkinapäivä Tampereella
SRV tapasi sijoittajia 23.5. pääomamarkkinapäivässä Tampereella.

Russian Property Tour
Venäläisiä kiinteistöalan ammattilaisia kävi tutustumassa REDiin ja muihin työmaihin.



Team Rynkeby

SRV osallistui Team Rynkeby - God Morgon Espoon joukkueen kanssa pyöräilyyn Helsingistä Pariisiin. Pyöräilyllä kerätään rahaa Sylva ry:lle ja Aamu Säätiölle syöpäsairaiden lasten ja nuorten auttamiseksi sekä lasten syöpäsairauksien tutkimukseen ja hoitojen kehitykseen.

KESÄKUU

Kehä I:n betonitunnelin harjannostajaiset

Noin 150 juhluvierasta osallistui Kehä I:n betonirakenteisen liikennetunnelin harjannostajaisiin. Tunneli on 440 metriä pitkä, ja sen päälle rakennetaan viihtyisä puistoalue.

HEINÄKUU

Kumppanitapaaminen Tampereella

Yhteistyökumppanit, alihankijat ja toimittajat kokoutuivat 25.9. Tampereella hotelli Torniiin. Yhteistyöllä, innovaatioilla ja avainkumppanuuksilla haetaan kilpailuetua ja tehokkuutta, mutta tärkeää on myös toiminnan läpinäkyvyys ja vastuullisuus.

ELOKUU



Siltasairaalan peruskiven muuraus
Siltasairaalan työmaalla vietettiin 26.9. peruskiven muurausta. Työmaalla on louhittu kalliota ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana noin 4 400 kuorma-autollisen verran.

SYYSKUU



Telia Helsinki DataCenter aloitti toimintansa

Euroopan modernin ja samalla myös Pohjoismaiden suurin avoin datakeskus Telia Helsinki DataCenter aloitti toimintansa Helsingissä.



Kaupunkielämää Jätkäsaarella -messut
Kaupunkilaiset pääsivät tutustumaan Bunkkeriin 4.-6.9. Jätkäsaaren asunomessutapahtuman aikana.

Tikkurilan Sokeriherne

Ostajat ryhtyivät muuttopuuihin heti avaintenjakopäivänä vastavalmistuksessa Tikkurilan Sokeriherneessä.

SRV uudistaa Antiloopin historiallisen toimistokiinteistön Kampissa

SRV uudistaa Ruoholahdenkatu 21:n kiinteistöä sen alkuperää kunnioittaen. SRV:llä on runsaasti kokemusta peruskorjauksista historiallisissa kiinteistöissä, kuten Brondan kulmassa, Helsingin yliopiston Tiedekulmassa ja Kaisa-talossa sekä Helsingin kaupunginteatterissa.



SRV Living Room
Kauppakeskuksen toisessa kerroksessa avattiin REDI Living Room esittelytila, jossa SRV:läiset voivat kohdata asiakkaita, kaupunkilaisia ja muita sidosryhmiä.

Brygan puisto
Kalasataman asukkaat saivat nimetä REDIssä Itäväylän päälle rakennetun julkisen puiston. Puiston nimeksi valittiin Bryga.



REDI-kauppakeskuksen avajaiset
Kaupunkikeskus REDI, yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista, avasi ovensa 20.9. Helsingin Kalasatamassa. Liiketiloihin on reilu 200, ja niissä on lähes 180 toimijaa.



Maalisuoran sisustustapahtuma
Vantaan Maalisuorassa, Keimolanmäessä, järjestettiin sisustustapahtuma 7.10. TV:stä tutut sisustussuunnittelijat **Teuvo Loman** ja **Niina Ahonen** esittelivät, kuinka uudiskohde muuttuu persoonalliseksi kodiksi.

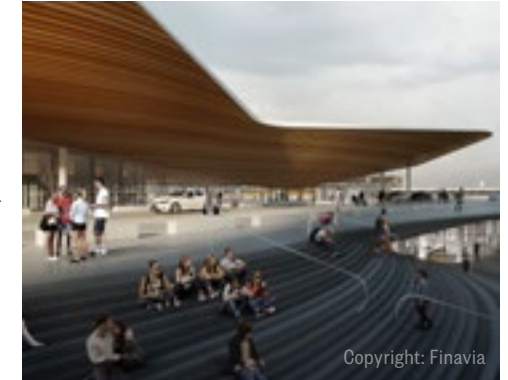
LOKAKUU



SRV rakentaa Länsi-metrolle Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin
SRV ja Länsimetro Oy allekirjoittivat sopimuksen länsimetron Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin rakentamisesta. Urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa.

MARRASKUU

Terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke käynnistyi
Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutostöiden allianssihankeessa käynnistettiin valmistelevia töitä, kuten työmaan perustamista, purkutöitä ja uuden pysäköintilaitoksen maanrakennustöitä.



Copyright: Finavia

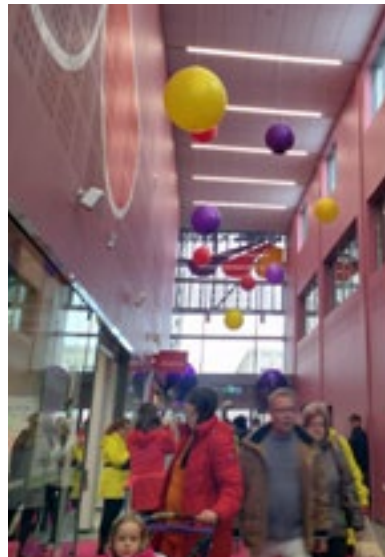
JOULUKUU

Uusi lastensairaala valittiin vuoden 2018 Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon saajaksi

Suuresta koostaan huolimatta rakennus on sovitettu taitavasti mitta-kaavallisesti vaativaan ympäristön, ja värimaailma sekä sisällä että ulkoarkkitehtuurissa on positiivista ja arkailematonta. Laadukkaalla suunnittelulla ja rakentamisella on varmistettu maailman parhaan sairaalan valmistuminen lapsille ja heidän auttajilleen.



Supercellin peruskiven muuraus
Suomen suurimpaan puukortteliin, Wood Cityyn, rakennettavan toimistorakennuksen peruskivi muurattiin 29.10. Helsingin Jätkäsaarella. Kahdeksankerroksiseen puiseen toimistorakennukseen tulee peliyhtiö Supercellin pääkonttori, joka valmistuu vuonna 2020.



Kauppakeskus Karusellin avajaiset
Kauppakeskus Karuselli avattiin 1.11. Keravan keskustassa. Karuselli on saanut kultatason LEED -ympäristöluokituksen ja on Suomen ensimmäinen uusimman ja samalla tiukimman LEED 4 -version mukaisesti sertifioitu kauppakeskus.

SRV toteuttaa Monikon koulukeskuksen Espoon Leppävaaraan
Hanke sisältää vanhan suojellun koulurakennuksen peruskorjauksen ja sen yhteyteen toteutettavan uudisrakennuksen rakentamisen. Valmistuttuaan Monikko palvelee lähes 1 300 oppilasta.

Pressin ensimmäinen osa valmistui ja myytiin
SRV teki sopimuksen Julius Tallberg -Kiinteistöt Oy:n kanssa Pressi Smart Premises -kokonaisuuden ensimmäisen toimistorakennuksen myynnistä. Toimistorakennus valmistuu Vantaankoskelle tämän vuoden lopussa.

SRV Kalusto Oy myydään
SRV myi kalustoliiketoiminnan koko osakekannan Ramirent Finland Oy:lle 19.12.

**”SRV:N STRATEGIAN
YTIMESSÄ OVAT
KEHITTYVÄT JA
VETOVOIMAISET
KAUPUNKIKESKUKSET.”**

CASE:

Toimintaympäristö murroksessa

Digitalisaatio on läsnä kaikkialla. Palvelujen saatavuus ja helppous korostuvat tulevaisuudessa. Finanssisektori on mukana kestäväen talouden edistämässä. Miten muutokset näkyvät asumisessa, yhteisöllisyydessä ja rakentamisessa?

”Digitalisaatio mahdollistaa rakennustyömaan tuottavuusloikan työntekijöiden ja työnjohdon tilannekuvaa kehittämällä. Teknologia on kehittynyt siihen pisteeseen, että työmaalta voidaan saada reaaliaikaista tietoa olosuhteista, työvaiheiden tilanteesta ja työmaalla olevien henkilöiden, materiaalin ja kaluston sijainnista ja liikkeistä. Voimme esimerkiksi havaita ja mitata arvokkaan työn osuuden ja parantaa tuottavuutta vähentämällä asioiden etsiskelyyn, siirtelyyn ja selvittämiseen kuluvaa aikaa.”

Olli Seppänen, professori, Aalto-yliopisto



”Kaupungistumisen megatrendi luo merkittäviä mahdollisuuksia luoda uusia käytänteitä siihen, miten me elämme. SRV:n tehtävä on mennä kaupungistumiseen liittyvien stereotyyppien yli ja luoda kestäviä, tarkoituksenmukaisia, toiminnallisia ja elegantteja ratkaisuja ihmisten arkeen. Mikäli SRV pystyy tekemään ihmisten arjen ja elämän ennakoimattomuudesta hyveen ja luomaan tavan johtaa muutosta, on SRV:llä edessään mahdollisuus olla jotakin aivan muuta kuin rakennusliike.”

Mikko-Pekka Hanski, Co-founder, Idean



”Vastuullisen sijoittamisen merkityksen kasvua* tukee parhaillaan käytävä keskustelu kestävästä rahoituksesta. Euroopan komission arvion mukaan Pariisin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan Euroopassa 180 miljardin euron vuosittaiset investoinnit vähähiiliseen ja energia- tehokkaaseen teknologiaan. Rahavirtoja on ohjattava ympäristöllisesti ja sosiaalisesti kestäviin hankkeisiin.



Euroopan komissio on tehnyt aloitteita lainsäädännön luomiseksi muun muassa siihen, kuinka vastuullisuus pitää ottaa huomioon sijoituspäätösten tekemisessä, sijoitusneuvonannossa sekä sijoittajien omassa raportoinnissa. Samoin on tehty aloite EU-tasoisesta kriteeristön luomiseksi ”kestävyydelle”. Nyt EU:ssa kehitteillä oleva lainsäädäntö vaikuttaa osaltaan siihen, että tulevaisuudessa sijoittajat ja rahoittajat pyrkivät suuntaamaan rahavirtojaan entistä enemmän kestäväen kehityksen hankkeisiin ja yhtiöihin, myös rakennussektorilla.”

Sanna Pietiläinen, johtaja, vastuullinen sijoittaminen, eQ Varainhoito

* Eurosif, European SRI Study 2018

MEGATRENDIT JA KRIITTISET MENESTYSTEKIJÄT

Megatrendit ja kriittiset menestystekijät muodostavat strategian perustan. Niiden kautta arvioidaan, miten yrityksen tulisi toimia ja kehittää liiketoimintaansa pystyäkseen vastaamaan näihin muutoksiin ja rakentamaan strategiansa tukemaan tulevaa kehitystä.

KAUPUNGISTUMINEN ON RAKENTAMISEN KASVUN MOOTTORI

Yhä useampi meistä haluaa asua kaupungissa, sillä työpaikkojen ja palveluiden myötä elämä siellä koetaan helpommaksi. Samaan aikaan maaseutu kuihtuu, mikä voimistaa vielä entisestään muuttoliikettä. Meille kaikille pitää löytää koti myös kaupungista – siinä uudisrakentaminen on usein paras ratkaisu. Lisäksi energian käyttöä säädellään entistä enemmän laeilla, ja yhdessä ilmastopäästöjen hillitsemisen kanssa energiatehokkaan elämän tavoittelu ajaa meitä myös asumaan tiiviimmin.

TALouden JA LIIKETOIMINNAN PAINOPISTEET SIIRTYVÄT GLOBAALISTI

Maailma on avoinna kaikille ja kaikkialla, myös liiketoiminnan ja talouden osalta. Menestyvä globaali yritys ei ole enää paikkaan sidottu, vaan digitalisaation myötä liiketoimintaa voidaan tehdä missä vain ja milloin vain. Verkostojen merkitys korostuu, ja jatkuvat globaalit muutokset, oli sitten kyse rahasta, raaka-aineista tai ihmisten tarpeista, vaikuttavat hetkessä kaikkialle.

Yritysten täytyy suunnitella tulevaisuutta, mutta elää koko ajan myös hetkessä. On oltava hyvä reagoitokyky pystyäkseen mukana vauhdissa ja pystyäkseen ennakoimaan tulevia tarpeita.

DIGITAALISUUS ON LÄSNÄ KAUKAALLA

Yhteiskuntamme on murroksessa. Digitalisaatio luo puitteet muutosten onnistumiselle. Se haastaa meidät kyseenalaistamaan olemassa olevat toimintatavat ja luomaan ne uudelleen, entistä toimivammiksi ja joustavammiksi. Digitalisaation mukanaan tuomat ratkaisut ovat lisänneet erilaisten palveluiden käyttöä arjessamme.

Myös kaupunkiemme ja liikenteemme rakenne tulee muuttumaan olennaisesti. Tieto ja ennen kaikkea korkealaatuinen tieto on valtaa. Datan kerääminen ja hyödyntäminen kasvavat voimakkaasti.

YHTEISÖLLISYYS, HYVINVOINTI SEKÄ VALINNANVAPAAUS KOROSTUVAT

Haluamme yhä enemmän elää tässä ja nyt. Arvomaailmaamme ohjaa entistä vahvemmin valinnanvapaus, oli sitten kysymys vapaa-ajasta, omistamisesta, työn tekemisestä, yhteisöllisyydestä tai yksilöllisyydestä. Kaikessa korostuu palvelujen saatavuus, helppous ja nopeus. Monella meistä on entistä enemmän rahaa käytettävissä arjessa, mutta samaan aikaan tuloerot kasvavat. Tämä vaikuttaa siihen millaisia asumisen muotoja ja palveluja tarvitaan.

Omistaminen ei ole meille enää niin tärkeää kuin edellisille sukupolville, vaan rahaa halutaan käyttää vapaammin, jolloin esimerkiksi vuokra-asuminen on hyvä vaihtoehto. Yhteisöjen merkitys kasvaa jälleen ja haluamme tarpeisiin sopivia tiloja ja niitä tukevia digitaalisia ratkaisuja.

KESTÄVYYSKRIISI – ILMASTONMUUTOS JA UUDET TEKNOLOGIAT VALOKEILASSA

Ilmastomuutos ja luonnonvarojen niukkuus vaikuttavat kaikkialle. Päätöksenteon pohjana toimii kestävyys – energiatehokkuuden ja kiertotalouden vaatimuksista nousevat uudet mittarit. Uudet teknologiat ja ilmastomuutos vaikuttavat rakentamiseen ja kiinteistöalaan voimakkaasti. Kiinteistöjen tulee olla kestäviä, tarkasteltiin niitä sitten energiatehokkuuden, kiertotalouden tai taloudellisen arvon säilymisen näkökulmasta.

Kiertotalous on tehokas keino rakentamiseen liittyvien ilmastovaikutusten hillitsemiseksi. Kasvavalla korjausrakentamisella kiritään olemassa olevaa rakennuskantaa lähemmäksi kestävää tasoa. Täydennysrakentaminen palvelee tiivistyvän kaupunkirakenteen tavoitetta. Energian tuottamisessa hyödynnetään uusiutuvia energiamuotoja, uusia energian varastointitapoja ja alueellisia kokonaisratkaisuja. Myös sijoittajat ja rahoittajat ovat heränneet kestävyyskriisin todellisuuteen ja asettavat yrityksille suuria muutospaineita.

TIIVISTYVÄ YHTEISKUNTA

TYÖSKENTELEY JA LIKKUMINEN

RESURSSIT JA MARKKINAT

ENEMMÄN ELÄMISTÄ

ENERGIA JA VASTUULLISUUS

KAUPUNGISTUMINEN

DEMOGRAFISET JA SOSIAALISET MUUTOKSET

ILMASTONMUUTOS JA RESURSSIEN NIUKKUUS

GLOBALISAATIO

TEKNOLOGIAN KEHITYMINEN

SRV:N STRATEGIA

Strategisten kehitysohjelmien osalta tehtiin alkuvuonna 2018 muutoksia osan ohjelmista saavutettua keskeiset tavoitteensa ja muututtua osaksi päivittäistä liiketoimintaa. Samalla tarkennettiin strategisten taloudellisten tavoitteiden sisältöä ja toteutumisaikataulua.

SRV:n strategian ydin perustuu tavoitteeseen kehittää ja rakentaa tiloja, koteja ja ympäristöjä, joissa ihmisten on hyvä asua ja elää. SRV:n vahvuuksia ovat pitkäjänteinen kehitystyö ja syvälinen perehtyminen asiakkaiden tarpeisiin – asiat, joita yhtiö on tehnyt jo yli 30 vuotta. SRV toimii Suomen kasvukeskuksissa sekä Venäjällä Pietarissa ja Moskovassa. Kaikella toiminnalla pyritään vahvistamaan edelleen SRV:n roolia vastuullisena, laadukkaana ja asiakaslähtöisenä rakennushankkeiden toteuttajana ja kiinteistöjen kehittäjänä sekä kehittymistä alan houkuttelevimmaksi työpaikaksi.

Strategia ja päivittäinen toiminta perustuvat pitkäjänteiseen yhteistyöhön. SRV:läisiä on kaikkiaan reilu 1 000, ja lisäksi SRV työllistää lähes 4 000 kumppania ainutlaatuisen verkostonsa kautta. Yrittäjähenkkinen ja vastuullinen toimintatapa näkyy päivittäisessä tekemisessä organisaation kaikilla tasoilla. SRV:n strategian ytimessä ovat kehittyvät ja vetovoimaiset kaupunkikeskukset. Yhteistyö eri toteutuskumppaneiden, kuten kaupunkien, sijoittajien, rahoittajien ja suunnittelijoiden kanssa, on avainasemassa, kun kaupungeista tehdään entistä parempia paikkoja elää.

SRV:n liiketoiminnan fokus on entistä vahvemmin merkittävässä projekteissa ja hankkeissa, joissa SRV on mukana sekä omistajana että rakentajana. Toiminta keskittyy kasvukeskuksiin, joissa kysyntä on riittävää.

Asuntorakentajana SRV on jo jonkin aikaa ollut yksi Suomen suurimmista. Jatkossakin painopiste on strategian mukaisesti Suomen kasvukeskuksiin toteutettavissa omaperusteisissa asuntokohteissa ja sijoittajahankkeissa. Tavoitteena on nostaa SRV:n asuntoliiketoiminnan markkinaosuus Helsingin ja Tampereen seudun vapaarahoitteisesta kerrostalotuotannosta yli 15 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä ja siten kasvattaa asuntoliiketoiminnan lii-



kevaihtoa merkittävästi. Tällä hetkellä rakenteilla on yli 2 750 asuntoa, joista 60 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Seuraavien kymmenen vuoden aikana tavoitteena on rakentaa 15 000–20 000 uutta kotia. SRV:llä on suunnittelupöydällä lähes 5 000 asunnon hankeportfolio, joiden rakentamisen aloittamiseen tähdätään parin vuoden sisällä.

Toimitiloissa keskitytään entistäkin voimakkaammin hankkeiden projektinjohtototeutukseen yhteistoimintamallilla. SRV hakee kasvavia liiketoimintamahdollisuuksia uusil-

ta osaamisalueilta, kuten elinkaarimalleista, sairaalarakentamisesta sekä infrarakentamisesta. Sairaalarakentamisen kokonaisarvo SRV:n liikevaihdosta on jo tällä hetkellä lähes 750 miljoonaa euroa.

Kansainvälinen liiketoiminta keskittyy jatkossakin Venäjälle, jossa SRV omistaa ja operoi kauppakeskuksia sekä kehittää niitä realisoitua varten. Lisäksi kaikissa SRV:n omistamissa kauppakeskuksissa on jatkokehittämismahdollisuuksia.

STRATEGISET KEHITYSOHJELMAT

Vuonna 2018 jatkettiin töitä ennen kaikkea kannattavuuden parantamiseksi ja taseen keventämiseksi.

Kannattavuuden ja projektien kustannustehokkuuden parantaminen

Yksi SRV:n strategian keskeisimmistä päämääristä on kannattavuuden parantaminen. Tavoitteeseen päästään valikoimalla entistäkin tarkemmin tulevat hankkeet, eli rajoittamalla osallistumista heikompikatteisiin urakkakilpailuihin sekä kasvattamalla omaperusteisten hankkeiden osuutta. Kannattavuutta parannetaan myös kehittämällä prosesseja ja tehostamalla toimintaa.

Prosessien kehittämisessä vuoden 2018 pääpainopiste on ollut suunnittelun, hankinnan ja tuotannon yhteistyön kehittämisessä, joka on toteutettu uudistamalla omakehitteisten hankkeiden suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi. Projektien ohjattavuutta on parannettu ottamalla käyttöön tarkastuspistevalvonta ja uudistamalla projektien ohjauspalaverikäytäntö.

Toiminnan tehostamisessa on panostettu lisä- ja muutostöiden kontrollointiin, suunnittelemtomien tuntitöiden systemaattiseen vähentämiseen sekä keskeisten urakasuoritusten kilpailukykyiseen hankintaan.

Jatkossa kannattavuuden ja projektien kustannustehokkuuden parantamisessa keskitytään edistämään hankintatoimen suorituskyvyn parantamista sekä kehittämään tuotannon ennakkosuunnittelun ohjeistusta. Lisäksi erityispanostusalueena on omakehitteisten hankkeiden projektien läpimenoajan lyhentäminen.

Ylivoimaisen asiakaskokemuksen tuottaminen

Asiakaskokemus on kaikkien niiden kokemusten summa, joka asiakkaalle muodostuu SRV:stä erilaisten kohtaamisten kautta. SRV:n tavoitteena on tarjota alan paras asiakaskokemus, joten jokaisen kohtaamisen pitää sujua niin hyvin, että asiakas on valmis suosittelemaan SRV:tä eteenpäin. Kohtaukset korostuvat kaikessa toiminnassa, olipa kyse asunnon



ostajista tai toimitilojen käyttäjistä, pitkäaikaisista asiakassuhteista esimerkiksi kiinteistösijoittajien kanssa tai asunnon ostajan ensimmäisestä kohtaamisesta oman uuden kodin kanssa.

Kuluttaja-asiakkaiden asiakaspalveluprosessia on viety eteenpäin lisäämällä muun muassa asukkaiden osallistamista hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloitusta ja selvittämällä entistä tarkemmin esimerkiksi sitä, mitä asunnon ostajat kodeiltaan tulevaisuudessa haluavat. Töitä jatketaan edelleen tulevaisuuden asiakastarpeiden tunnistamisen systematisoinnin parissa. Myös yritysasiakkaiden suuntaan työ asiakaskokemuksen parantamiseksi jatkuu määrätietoisesti. Asuntorakentamisen takuukorjausprosessi uudistettiin vuoden 2019 alusta. Uudistuksen tavoitteena on asiakaskokemuksen parantaminen, takuutöiden nopeuttaminen sekä aliurakoitsijoiden parempi sitouttaminen takuukorjauksiin.

**ASIAKASTYYTYVÄISYYS
NOUSI VUODEN AIKANA.
NPS-LUKU ASUNTO- JA
TOIMITILAPUOLELLA ON
YLI 40.**

Asiakaskokemusta mitataan SRV:ssä säännöllisesti NPS (Net Promoter Score) -kyselyn avulla. Esimerkiksi asunonostajilta kerätään tietoa kaupanteon jälkeen, muuton yhteydessä sekä kahden vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Kysyttäviä asioita ovat muun muassa tyytyväisyys asuntoon ja SRV:n toimintaan yleisesti, myyjän toiminta, muutostöiden onnistuminen ja perussisustusmateriaalien taso. SRV:n asuntojen koko vuoden 2018 NPS-luku nousi ollen 40,5 (2017: 28). Toimitilapuolella vastaavanlainen asiakaskokemuksen mittaaminen useammassa vaiheessa hanketta käynnistyi vuoden 2017 aikana ja ensimmäisenä kokonaisuutena vuotena tulokseksi saimme NPS-luvun 42.

Digitalisaation ja uuden teknologian hyödyntäminen

Digitalisaatiota ja uusia teknologioita hyödynnetään SRV:ssä hankkeiden kehittämisessä ja suunnittelussa, talotekniikassa, rakennustyömaiden hallinnassa, viestinnässä ja markkinoinnissa sekä yrityksen toteuttamissa tuotteissa ja palveluissa. Strategisen kehitysohjelman tavoitteena on systematisoida digitalisaation edistämistä sekä uusien teknologioiden käyttöönottoa yrityksessä.

Digitalisaatio näkyy muun muassa projekteissa tietomallin käytössä suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Tietomalleja hyödynnetään hankkeiden johtamisessa, erilaisissa suunnitelmien tarkasteluissa ja yhteensovittamisessa, kustannuslaskennassa ja aikatauluhallinnassa, hankintatoimessa sekä logistiikan ja työn suunnittelussa, ohjauksessa ja valvonnassa. Kolmiulotteinen mallinnus näkyy työmailla sekä havainnollisina tulosteina että mobiililaitteiden näytöillä. Lopullisessa 3D-mallissa yhdistyvät niin mittatarkat arkkitehti-, rakenne- ja LVIS-suunnitelmat kuin tarvittavat erityissuunnitelmat. Rakentamisvaiheen jälkeen malli on myös rakennuttajan hyödynnettävissä kiinteistön hallinnassa.

Digitaalisuus- ja teknologiaohjelman vauhdittaminen sekä uusien digitaalisten tuoteominaisuuksien, työkalujen ja kanavien kehittäminen ja hyödyntäminen jatkuivat edelleen voimakkaasti vuonna 2018. SRV:ssä keskityttiin luomaan strategian pohjalta digitalisaation kehityksen pidemmän

CASE:

Tilasuunnittelu eläväksi VR-laseilla

Työmaa on vielä pelkkä monttu Kirkkonummella. Tulevat opettajat ovat kuitenkin innoissaan, sillä he liikkuvat jo tulevan työpaikkansa tiloissa – virtuaalilasit päässään. Mukana kierroksella on SRV:n suunnittelu-päällikkö **Anu Raatikainen**.

Opettajat ovat virtuaalierroksella Jokirinteen oppimiskeskuksessa, joka valmistuu joulukuussa 2020. Musiikinopettaja **Tuuli Lehtomäki** kollegoineen on saapunut Kirkkonummelle saadakseen esimakua siitä, mitä kaikkea uusi koulu pitää sisälleen, ja ennen kaikkea päästäkseen itse vaikuttamaan lopputulokseen.

Kun oppimiskeskuksen suunnittelussa peräänkuulutettiin käyttäjälähtöisyyttä, päätettiin hyödyntää VR-teknologiaa. Virtuaalilasiavulla koulun tilaratkaisut aukeavat loppukäyttäjille aivan eri lailla kuin pelkästään pohjapiirroksia tutkimalla.

Tuuli Lehtomäki ja luokanopettaja **Johanna Ruokamo** pääsivät tutustu-



Tulevaan oppimiskeskukseen toteutetaan tilat kaikkiaan 1 100 peruskoulun 1.–9. luokan oppilaalle ja lisäksi 240 päiväkotilapselle.

maan virtuaaliseen kouluun ihan ruohonjuuritasolla. Mihin lapset saavat reput ja ulkokengät? Miten ruokala toimii osana kokonaisuutta? Entä liikuntasali? Virtuaalierroksen jälkeen tunnelmat ja parannusehdotukset kirjataan ylös. Toistaiseksi virtuaaliskoulu on vielä kalustamaton, joten kalusteet (ja oppilaat) on kuviteltava itse. Opettajat toivovatkin näkevänsä tilat vielä virtuaalisesti kalustettuina.

Opettajaduo on tyytyväinen kokemaansa: koulu näyttää ja tuntuu hyvältä. VR-sessio on tuonut tulevan työpaikan elävämmäksi. ”Tämä oli minulle täysin uusi tapa tutustua

tulevaan kouluun ja samalla aika makeaa”, toteaa Ruokamo.

”VR-lasien avulla koulu muuttui eläväksi, jolloin asioita pystyi hahmottamaan paljon paremmin”, komppaa Lehtomäki.

Ruokamo ja Lehtomäki aikovat suosittelua kaikille kollegoilleen virtuaalitutustumista uuteen kouluun. SRV:n Anu Raatikainen vahvistaa, että tontilla piipahtaneet opettajat ovat tykänneet VR-kierroksesta kovasti.

”Me puolestaan saamme arvokasta tietoa siitä, miten voimme suunnitella ja kehittää oppimiskeskusta eteenpäin”, toteaa Raatikainen.

tähtäimen painopistealueet sekä täsmentämään kehitystä tukevat lyhemmän aikavälin konkreettiset toimenpiteet. Vuonna 2019 lähdetään toimenpidesuunnitelman mukaisesti kulkemaan kohti määriteltyjä tavoitteita. Digitalisaatio vahvistuu aidoksi osaksi jokapäiväistä tekemistä läpi koko organisaation.

Digitalisaation kehittämisen systematisoinnin sekä tietomallin hyödyntämisen lisäksi keskeisiä kehittämisaalueita vuonna 2018 olivat myös digitaaliset palvelukanavat sekä projektin- ja kiinteistönhallinnan järjestelmät. Digitaalisten palvelukanavien fokuksessa oli edelleen erityisesti REDIn asuintornien asukkaiden päivittäisiin tarpeisiin suunniteltavan digitaalisen palvelukokonaisuuden kehittäminen. Järjestelmän viimeistelytyöt tehdään keväällä 2019, ja palveluja päästään kokeilemaan laajemmin ensimmäisen asuintornin Majakan valmistuttua kesällä 2019.

Tulevaisuuden kasvun rakentaminen

Kaupungistuminen on yksi vahvimista megatrendeistä ja yksi tämän päivän merkittävimmistä muutosvoimista Suomessa. Yksistään Helsingin yleiskaavan lähtökohtana on ollut väestöennuste, jonka mukaan Helsingissä on vuoteen 2050 mennessä noin 860 000 asukasta (kasvu 35 prosenttia) ja 560 000 työpaikkaa. Näiden ennusteiden mukaan pääkaupunkiseudun kasvukeskuksissa tarvitaan runsaasti uusia asuntoja. Kun samaan aikaan kasvukeskusten asunnot ovat kallistuneet ja pankkisääntelyn kiristyessä suomalaisten lainanotto on tiukentunut, on kasvukeskuksissa tarvetta erilaisiin tarpeisiin suunniteltuun, ennen kaikkea edullisempaan asumiseen.

Yhä useammalla kunnalla on käsissään vanheneva rakennuskanta, mutta rahaa ja resursseja niiden kunnossa pitämiseen tai uuden rakentamiseen on aiempaa vähemmän. Kasvukeskuksissa tarvitaan myös lisää päiväkotia ja kouluja. Julkisessa palvelurakentamisessa painopisteen uskotaan muuttuvan entistä vahvemmin kohti yksityisen rahoituksen kautta tuotettua rakentamista ja elinkaari-rakentamista. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta pitkän sopimuskauden (tyypillisesti 15–25 vuotta) ajan. Tämä

CASE:

Rakentaminen lapsen silmin

REDI-kauppakeskuksen työmaa on ollut lähialueen lapsille tarkkailun kohde usean vuoden ajan. Alati muuttuva työmaa on saanut lapset miettimään muun muassa seuraavia kysymyksiä: "Miten rakennukset pysyvät pystyssä? Mitä työmiehet tekevät työmaalla?" Yhdessä on hämmästely: "Tuo REDI on ollut kyllä tosi iso. Mistä työmiehet ovat tienneet, minne siellä pitää mennä?" Tähän ja muihin rakentamisen saloihin on käynyt työmaan aikana tutustumassa yli 3 000 vierailijaa, joiden joukossa myös Kalasataman päiväkodin esikoululaisia.

Keltaisissa ja oransseissa vaatteissa, kypärät päässä työskennelleet ihmiset tietävät tismalleen, mihin rakennus rakennetaan. Lapset tietävät, että vaatteiden väri on tärkeä osa turvallisuutta, sillä työn-tekijöiden vaatteissa käytetyt huomiövärit erottuvat hyvin työmaalla. He myös ymmärtävät, että rakentamista on selvästi mietitty jo etukäteen, sillä työmaalla mitataan, että rakennukset rakennetaan piirustusten määräämiin paikkoihin ja oikean kokoisiksi.



Lasten kanssa jutellessa selviää, että työmaalla valetaan betonia ja tehdään betonin valua varten puusta muotteja. "Ihan kuin hiekkarannalla", joku huomaa. Rannalla tarvitaan enemmän käsiä, muuten sama menetelmä. Työmaalla isot koneet tekevät paljon. Betoni tuodaan työmaalle isolla autolla, betoniautolla, jossa mylly pyörittää betonia.

Elämää ison työmaan naapurissa

Ison työmaan vieressä asuminen on varmasti tuonut rakentamisaiheiset keskustelut ja kysymykset myös koteihin. Lapset

ovat miettineet rakentamista. Pienet kädet ovat asiantuntevasti piirtäneet nostureita ja niitä työmaan isoja työkoneita, joita kodin naapurissa ja päiväkotimatalla on usean vuoden ajan seurattu.

Rakenteilla olevalla alueella avoin dialogi työmaan ja ympäröivän alueen eri sidosryhmien kanssa on ollut tärkeää. Kulkureittien muutoksista ja työvaiheiden vaikutuksista on kerrottu avoimesti naapurustolle. Useat ryhmät ovat vierailleet työmaalla, ja tämä on tukenut keskusteluyhteysttä. Työmaa kiittääkin naapurustoa hyvästä yhteistyöstä!

on SRV:lle uusi hankemuoto, joka soveltuu hyvin SRV Mallin mukaiseen toimintaan ja sen roolia osana SRV:n liiketoimintaa tulevaisuudessa kehitetään edelleen.

SRV on kehittänyt ja toteuttanut viime vuosina useita uudenlaisia kauppakeskushankkeita sekä Suomessa että Venäjällä, ja uusia mahdollisuuksia kauppakeskusten muuttamisessa elämyskeskuksiksi haetaan jatkuvasti. Asumispalvelujen, julkisen rakentamisen mallin ja kauppakeskusmarkkinan ohella uusia liiketoimintamahdollisuuksia selvitetään muun muassa energiaomavaraisen rakentamisen osa-alueelta ja hoivarakentamisesta.

Vastuullisuuden kehittäminen

Vastuullisuuden tavoitteellista kehittämistä jatketaan, ja vastuullisuuden painoarvo liiketoiminnan arvontuottajana ja -varmistajana kasvaa nopeasti. Viime vuosina tehtyjen toimenpiteiden ansiosta vastuullisuudesta on muodostunut osa SRV:n jokapäiväistä tekemistä eikä vastuullisuutta enää käsitellä erillisenä kehitysohjelmana vaan osana normaalia toimintaa. Lisää vuoden 2018 aikana tehdyistä toimenpiteistä ja tulevista kehityshankkeista voit lukea vuosikatsauksen vastuullisuus-osiosista sivulta 30 alkaen.

KANNATTAVUUTTA PARANNETAAN MYÖS KEHITTÄMÄLLÄ PROSESSEJA JA TEHOSTAMALLA TOIMINTAA.

CASE:

Teemme töitä kannattavuutemme parantamiseksi

Strategisten kehitysohjelmiemme painopiste on ollut viime vuosina ennen kaikkea kannattavuuden parantaminen. Käynnistimme vuonna 2018 uuden ohjelman, jolla pyrimme keventämään tasettamme, parantamaan projektimme kustannustehokkuutta ja kehittämään rakentamisen prosesseja.

Vuodessa olemme saaneet tasetta yli 90 miljoonaa euroa kevyemmäksi muun muassa tehostamalla käyttöpääomaa. Olemme myyneet pitkään taseessa olleita tontteja sekä kiihdyttäneet olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa pyritään hallitsemaan myös hankkimalla uudet tontit tonttirahastoihin.

Lisäksi olemme säästäneet alihankin-



noissa, vähentäneet tunteina tehtävää työtä sekä lisä- ja muutostöiden aiheuttamia kustannuksia. Olemme myös uudistaneet keskeisiä rakentamisen prosessejamme ja yhtenäistäneet toimintatapojamme. Nämä toimenpiteet näkyvät, mutta ovat vielä ensihoitoa.

Hyvä esimerkki menestyksekkäästä ja kustannustehokkaasta hankkeesta on Uusi lastensairaala, jossa pysyimme suunnitelluissa kustannuksissa, ja onnistuimme jopa allittamaan asetetun aikataulun. Olemme erittäin ylpeitä myös monista palkinnoista, joita sairaala on jo saanut. Sairaala valittiin vuoden 2018 Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon saajaksi.

Rakentamisen prosessien kehitys näkyy myös asuntopuolella. Vuoden lopulla

otimme esimerkiksi käyttöön uudistetun omakehiteisten asuntoprojektien suunnitteluprosessin. Prosessi mahdollistaa tiiviimmän ja aiempaa aikaisemman suunnittelun, tuotannon ja hankintojen välisen yhteistyön. Tavoitteena on selkeyttää tehtäviä, vastuuta ja aikataulua ja siten parantaa kannattavuutta omakehiteisissä asuntoprojekteissamme.

Työ kannattavuuden ja projektien kustannustehokkuuden parantamiseksi jatkuu tulevana vuonna.

”Hyvällä asenteella sekä tiukalla otteella olemme pystyneet saavuttamaan meille asetetut tavoitteet. Työ jatkuu nyt tulosten-tekokulttuurin luomisessa ja johtamiskulttuurin uudistamisessa”, sanoo talous- ja rahoitusjohtaja **Ilkka Pitkänen**.

KONSERNIN STRATEGISET TALOUDELLISET TAVOITTEET VUOSILLE 2018-2022

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2018 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018-2022:

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista.
- Operatiivinen liikevoittomarginaalin tavoite on 8 prosenttia. Liikevoittomarginaalia koskevasta tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategia-kauden loppuun mennessä.
- Sijoitetun pääoman tuotto on vähintään 12 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pyritään pitämään yli 35 prosentissa.
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

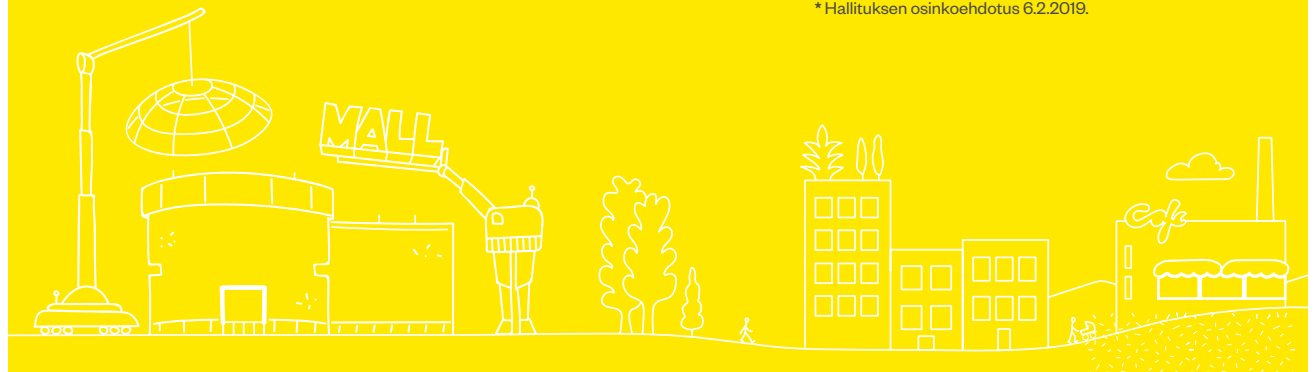
Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu maltilliseen ja vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden kasvua. Operointivaiheessa olevista kauppakesuksista pyritään luopumaan markkina-tilanteen salliessa. Hankkeita Venäjällä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Seuraavan kahden vuoden aikana keskeisenä tavoitteena on kannattavuuden parantaminen ja uuden rakenteen mukaisen rakennushankeprosessin tehokas implementointi. Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

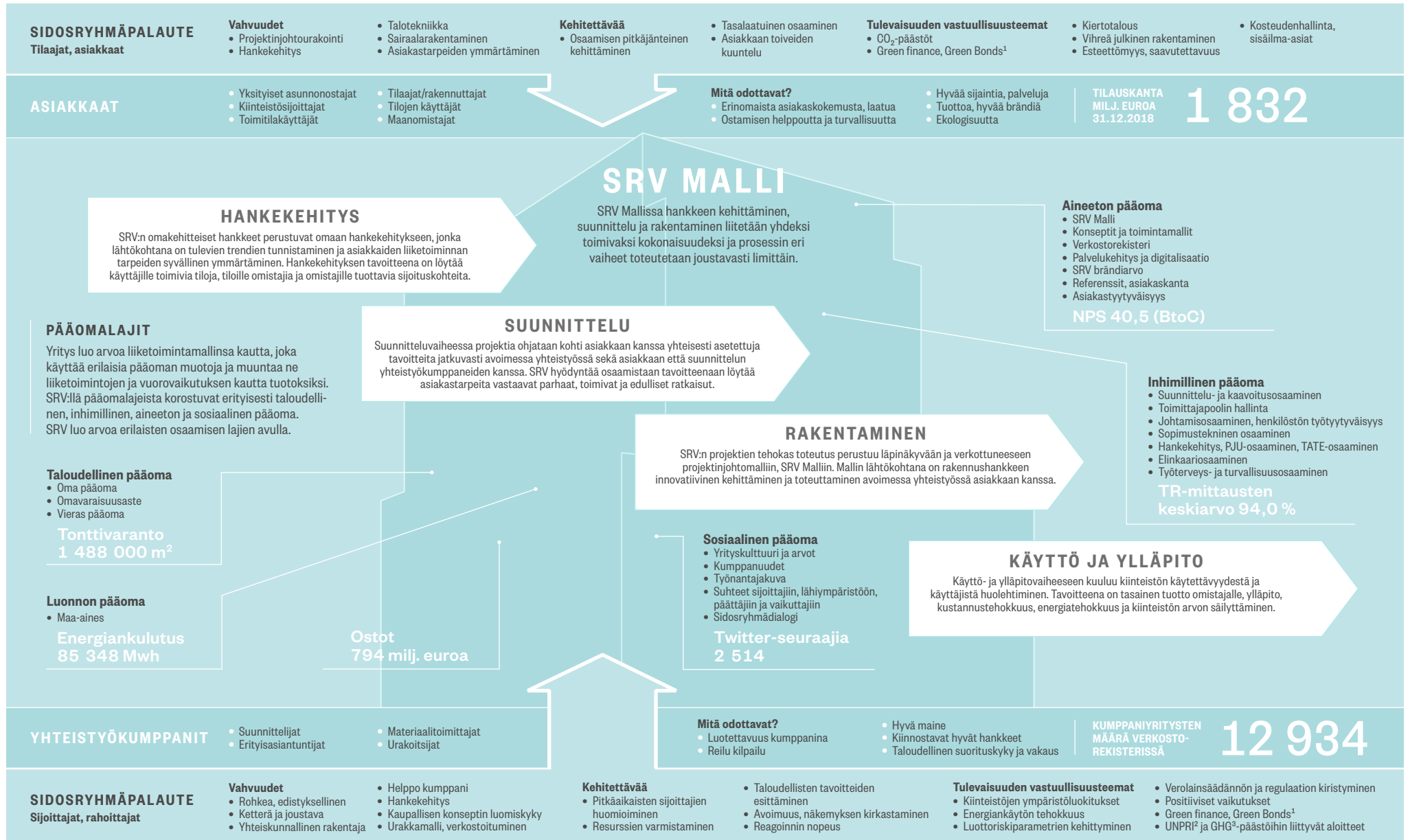
Strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018-2022

	TAVOITE 2022	STATUS 12/2018	
OPERATIIVINEN LIKEVOITTO MARGINAALI (%)	8	-1,0	OPERATIIVINEN LIKEVOITTO MARGINAALI: Tavoiteltuun tasoon päästään 2022 loppupuolella. Liikevoittomarginaalia koskevasta tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO (%)	Vähintään 15	-12,1	
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO (%)	Vähintään 12	-2,9	SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO: Pääomaa on sitoutunut ennen kaikkea kauppakeskushankkeisiin (Pearl Plaza, Okhta Mall, 4Daily ja REDI), ja se vapautuu vasta, kun sijoitukset myydään.
OMAVARAISUUSASTE (%)	Yli 35	28,5	OMAVARAISUUSASTE: Omavaraisuusasteeseen vaikuttavat tappiollisen tuloksen lisäksi ruplan heikentynyt kurssi. Omavaraisuusaste lähtee paranemaan sitoutuneen pääoman alenemisen myötä.
OSINKO (euroa)	30-50 vuosittaisesta tuloksesta	0,00*	OSINKO: Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

* Hallituksen osinkoehdotus 6.2.2019.



SRV:N ARVONLUONTIMALLI



¹ Green Bond on sijoitusinstrumentti, jonka avulla sijoittajat rahoittavat ympäristöystävällisiä tai muita kestävän kehityksen kohteita.

² YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet.

³ Kasvihuonekaasupäästöt.

SRV:N ROOLIT

Rakentaja SRV on rakentaja, kiinteistöjen kehittäjä, sijoittaja, omistaja ja kauppakeskusoperaattori.

Sijoittaja/omistaja SRV palvelee asiakkaitaan muun muassa rakennuspaikan valinnassa, kohteen kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa. Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvonmuodostuksessa. SRV:n oman rahoituskapasiteetin lisäksi hankkeisiin haetaan projektikohtaista rahoitusta pankeilta, sijoittajilta, asiakkailta ja yhteistyökumppaneilta. SRV toteuttaa omaperusteisia asuntohankkeita, omakehittäisiä hankkeita ja rakennusurakoita.

Kehittäjä

Käyttäjä- ja kiinteistöpalvelujen tarjoaja

Operaattori

TUOTOKSET

Tuotteet

- Asunnot
- Toimitilat (liiketilat, toimistot)
- Kauppakeskukset
- Julkiset rakennukset (sairaalat, koulut)
- Infra (tiet, tunnelit)

Palvelut

- Rakentaminen, urakointi
- Suunnittelu
- Rakennuttaminen
- Kiinteistöjen kehittäminen (sijoittajat, käyttäjät)
- Käyttäjäpalvelut, asumisen palvelut
- Kauppakeskusten operointi

Jätteet ja päästöt

- Päästöt (mm. GHG)
- Jätteet
- Jätevedet
- Maa- ja kiviaines

Valmistuneet asunnot (kpl)
526

Sairaalahankkeiden kokonaisarvo (milj. euroa)
750

Liikkeitä REDIn kauppakeskuksessa (kpl)
200

CO₂-päästöt (tonnia)
16 687

VAIKUTUKSET

Taloudelliset vaikutukset

- Liikevaihto
- Tulos
- Palkat ja edut
- Osingot
- Ostot, maksut ja investoinnit
- Korot, rahoituskulut
- Verot, sosiaalikulut ja veronluonteiset maksut
- Lahjoitukset, sponsorointi

Tulotuneet asunnot (kpl)
523

Liikevaihto (milj. euroa)
959,7

Palkat (milj. euroa)
41

Ostot (milj. euroa)
794

Ympäristövaikutukset

- Ekosysteemin muutokset
- Lähiympäristön hetkelliset vaikutukset – melu, pöly, tärinä
- Poikkeusjärjestelyt liikenteen ja ihmisten kulkemisessa, työmaat maisemassa
- Energiäkäytön vaikutukset (GHG- ja hiukkaspäästöt), ilmastonmuutos, ilmanlaatu
- Kiinteistöjen käytön aikaiset ympäristövaikutukset
- Kestävän ympäristöystävällisen asumismuodon edistäminen

Työmaiden määrä (kpl)
103

Kehä I:n liikennemäärä Keilaniemen työmaan kohdalla (autoa/vrk)
30 000

TR-mittausten keskiarvo (%)
94,0

Vakavat tapaturmat (kpl)
19

Perehdytysten määrä (kpl)
20 406

Koulutuspäivät (päivää/hlö/vuosi)
3,0

Sosiaaliset vaikutukset

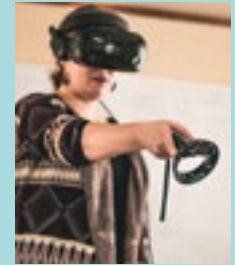
- Ilmanlaadun vaikutukset ihmisiin
- Viihtyisät elinympäristöt
- Toimivuus
- Julkisen liikenteen yhteydet
- Työmaiden näkyvyys maisemassa, liikennejärjestelyt, viihtyvyyshaitat
- Viihtyisät, laadukkaat, turvalliset ja terveelliset asunnot ja julkiset tilat
- Turvallinen ja terveellinen työympäristö

Yhteiskunnalliset vaikutukset

- Yhteiskunnan toimivuuden ja tehokkuuden parantaminen
- Kaupungistumisen vaikutukset
- Työllistäminen (suora ja epäsuora)
- Taloudellisen aktiivisuuden kasvattaminen
- Poikkeusjärjestelyiden vaikutukset ja kustannukset
- Nykyisen infran kuluminen

- Laadukkaat, turvalliset ja terveelliset julkiset tilat
- Työntekijöiden osaamisen vahvistaminen

Kohtaamisia



"VR-lasien avulla koulu muuttui eläväksi, jolloin asioita pystyi hahmottamaan paljon paremmin."

→ LUE LISÄÄ SIVULTA 16



"Meidän viranomaisten tavoitteena ei ole hankaloittaa asiansa hoitavien yritysten toimintaa vaan varmistaa työehtojen toteutuminen."

→ LUE LISÄÄ SIVULTA 50

Kauppakeskus Karuselli, Kerava



Kauppakeskus Karuselli on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka SRV myi sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa vastaavissa hankkeissa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

Maalisuora, Vantaa



Vantaan Maalisuora on SRV:n omaperusteinen asuntohanke. Tällaisessa hankkeessa SRV kehittää hankkeen ja kantaa sekä myynti- että rakentamisen riskin. Hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi.

Telia HDC



Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmistusasteen tai muun sopimuksen mukaan. Telia HDC oli projektijohtourakka. Telia tarjoaa Helsinki Data Centerissä konesali- ja infrastruktuuripalveluja niin suomalaisille kuin kansainvälisillekin yrityksille.

TALO TÄYNNÄ SUPEROSAAJIA

SRV:llä työskentelee yli 1 050 rakennusalan huippuammattilaista. Heistä jokainen tuottaa parasta asiakaskokemusta ja toteuttaa yritys vastuuta käytännössä. Esittelemme kolme superosaajaa, jotka tekevät työtään taloyhtiöissä, metro-tunneleissa ja tietokoneilla simuloituissa, energiatehokkaissa kiinteistöissä.

”**T**een asuntojen takuukorjauksia kerrostaloissa. Korjaan kaikkea mahdollista lattian ja katon välissä. Kittaan ja maalaan seinätasoteisiin tulleita halkeamia, teen ovi- ja ikkunasäätöjä sekä korjaan laattoja ja kynnyksiä.

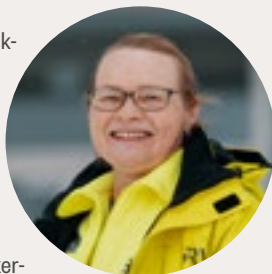
Saan esimieheltäni listan, jossa kerrotaan, mitä korjattavaa missäkin asunnossa on. Etenemisjärjestyksen voin suunnitella vapaasti. Ilmoitan asukkaille, milloin tulen tekemään korjaukset ja annan arvion työn kestosta.

Yleensä asukkaat suhtautuvat minuun myönteisesti. Yritän olla kohtelias ja kunnioittaa sitä, että olen toisten ihmisten kotona. Muistan myös siivota jälkeni.

Käyn välillä työnantajan järjestämällä kursseilla, mutta paljon uutta oppii silläkin tavalla, että pitää töissä silmät ja korvat auki. Jokaisella ammattilaisella on oma tapansa tehdä asioita.

Työni on todella monipuolista. Jihuu-hetken koen aina silloin, kun korjaukset on tehty ja saan asukkaalta loppukuitauksen paperiin. Tulee sellainen olo, että jes, me teimme sen!”

Jaana Särmä, vuosikorjaaja



”**A**mmattikielellä olen jumboporari, vaikka tilinauhassa minua tituleerataan dataporariksi. Käyttämäni kone toimii periaatteessa automaattisesti, mutta käytännössä sitä pitää ohjata käsipelillä. Jos koneen jättäisi käymään itseksensä, se hajottaisi itsensä.

Porajumboa käytetään esimerkiksi metrotunneleiden ja parkkihallien rakentamisessa. Asiakkaina ovat yleensä kaupungit. Poraan kallioon viiden metrin syvyisiä reikiä, joiden halkaisija on useimmiten 52 millia. Teen louhittavaan kohtaan 50–150 reikää, minkä jälkeen ovat vuorossa panostus ja kivien lastaus. Sitten sama uudestaan. Jos kiven seassa on lustosavea, voi yhden perän poraamiseen mennä koko vuoro.

Työympäristö on pimeä, mutta koneessa on toki valot – ja hyvät valot onkin. Porajumbon kanssa on osattava toimia rauhallisesti. Jos alkaa hosumaan, on äkkiä jokin paikka mutkalla ja tavarat nipussa.

Tavallaan minulla on oma vapaus, saan tehdä hommani omaan tahtiin. Tietenkin työt yritetään saada valmiiksi mahdollisimman nopeasti, ei siellä sluibailla.”

Harri Kuru, dataporari



”**T**een erilaisia energia-asioihin liittyviä selvityksiä. Rakennusten energiankulutuksen arviointiin käytän simulointiohjelmaa. Kun mietitään vaikkapa valaistusvaihtoehtoja, pystyn laskemaan niille ohjelman avulla takaisinmaksuajat. Olen opetellut tekemään myös hiilijalanjäljen laskentaa.


Toimin ikään kuin talon sisäisenä konsulttina, jonka puoleen hankkeiden vetäjät ja talotekniikan päälliköt voivat halutessaan kääntyä. Työni painottuu suunnittelu- ja tarjousvaiheisiin. Joissakin kohteissa olen tehnyt energiaseuranta. Rakennuksen valmistuttua katsotaan, vastaako kulutus ennakkolaskelmia.

Pohjimmiltaan työni on tietojen hakemista ja käsittelyä. Kenttä on valtava ja laajenee koko ajan. Kaikesta ei voi tietää kaikkea, mutta kokonais kuvan hahmottamiseksi pitää yrittää tietää kaikesta vähän – ainakin kaikesta siitä, mikä vaikuttaa rakennuksen energiankulutukseen.

Töissä oppiminen on erittäin tärkeä osa työtäni. Meillä on talossa loistavia ammattilaisia, joilta voi oppia todella paljon. Myös jatko- ja täydennyskoulutukseen tarjotaan mahdollisuuksia.”

Laura Hyttinen, energiainsinööri





**”KAUPUNGISTUMINEN
JA SEN TUOMA
MUUTTOLIIKE
TOIMIVAT
RAKENTAMISEN
KASVUN
MOOTTORINA.”**

LIIKETOIMINTA SUOMESSA

Suomen Liiketoiminta on 1.1.2019 alkaen Rakentaminen-liiketoiminta. Rakentaminen käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Liiketoimintaan kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut. Rakentaminen työllistää noin 900 henkilöä eli valtaosan SRV:n henkilöstöstä.

Toimintaympäristö

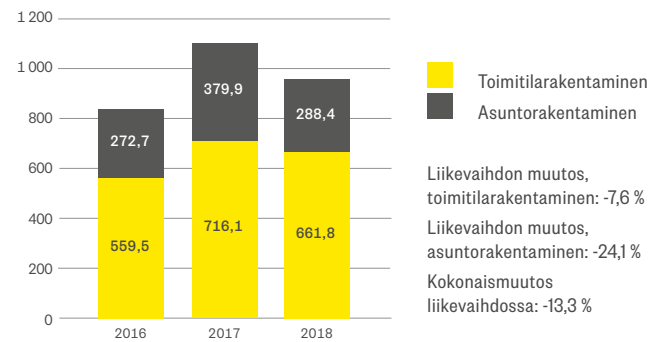
Maailmantalouden kasvunäkymät ovat hieman viilenneet, ja kaupapoliittiset kiistat heikentävät investoijien luottamusta. Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomi on nousukautensa huipulla, ja talouden kasvun ennustetaan hidastuvan 2019. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 2,3–3,0 prosenttia vuonna 2018, ja ennuste vuodelle 2019 on 1,4–2,4 prosenttia.

Rakennusinvestointien huippusuhdanne alkaa olla takana. Rakentamisen kasvun arvioidaan olleen vuonna 2018 noin 3 prosenttia ja polkevan paikallaan 2019. Kuluvana vuonna sekä asuinrakentamisen että toimitilarakentamisen aloitukset vähenevät hieman. Rakentamisen kasvun hidastuminen tuo toivottua helpotusta rakennuskustannusten nousuun sekä paikoittaiseen työvoimapulaan.

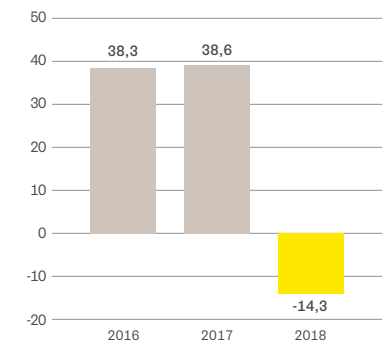
Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä.

(Lähteet: Helsingin uusi yleiskaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016, RT Suhdannekaus, 10/2018).

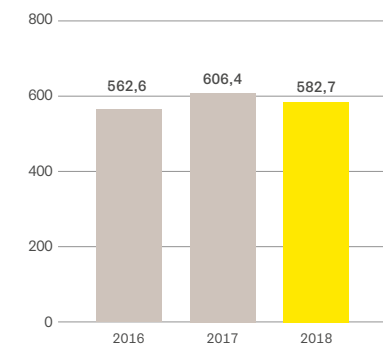
Liikevaihto, Suomen liiketoiminta (milj. euroa)



Liikevoitto Suomessa (milj. euroa)



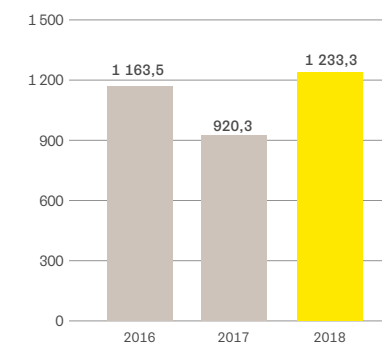
Tulouttamaton tilauskanta, asuntorakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen: -3,9 %

¹ Kauden lopussa.

Tulouttamaton tilauskanta, toimitilarakentaminen¹ (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: 34,0 %

¹ Kauden lopussa.

SUOMEN ASUNTORAKENTAMINEN

SRV rakentaa koteja erityisesti kasvukeskuksiin ja hyvien kulkuyhteyksien läheisyyteen. Yhtiö on ollut viime vuosina yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista, ja tavoitteena on rakentaa 15 000–20 000 uutta kotia seuraavan kymmenen vuoden aikana. SRV:lla oli vuoden lopulla koko maassa rakenteilla yhteensä 2 759 asuntoa.

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi–joulukuun liikevaihto ja tilauskanta laskivat hieman vuonna 2018. Tilauskanta on edelleen korkealla tasolla. Asuntorakentamisen liikevaihdon laskuun vaikuttivat omaperusteisten asuntojen rakentamisen loiva lasku ja uusien asuntojen valmistumisen supistuminen. Mymättömiä uusia asuntoja oli vuoden lopussa ennätyksellisen vähän, 71 kappaletta.

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikeneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo pidemmän aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä on rakenteilla yhteensä 2 759 asuntoa, joista 60 prosenttia sijaitsee Uudellamaalla. Omaperusteisia asuntoja on rakenteilla 863 kappaletta.

SRV:n historian suurin rakennushanke REDI Helsingin Kalasatamassa valmistui syyskuussa 2018. REDIn ensimmäisen asuintornin, Majakan, 282 asunnosta 97 prosenttia on myyty. REDIn toisen asuintornin, Loiston, rakentaminen käynnistyy vuonna 2019. REDIn lisäksi suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asunohankkeet ovat Espoossa sijaitseva Piruetti, Neulansilmä Vantaalla ja Luxus Turussa.

SRV:n asuntotuotannosta valtaosa on omakehitteisiä tai omaperusteisia asuntoja, joissa SRV hallitsee koko ketjun alkaen maanhankinnasta rakentamiseen ja myyntiin. SRV rakentaa erityisesti raideyhteyksien varteen. Lähivuosina länsimetron varteen on suunnitteilla yli 2 500 asuntoa. SRV on käynnistänyt kohtuuhintaisen asumisen pilottikohteen rakentamisen Vantaan Keimolanmäessä. Tarkoituksena on rakentaa lapsiperheille ja ensiasunnonostajille omistusasuntoja, joiden asumiskustannukset ovat edullisemmat kuin alueen vuokra-asunnoissa.

CASE:

Majakka sytytti yhteisöllisyyden



REDIn ensimmäinen asuintorni Majakka valmistuu kesällä 2019. 134 metrin korkeuden nouseva Majakka on valmistuessaan Suomen korkein asuinrakennus – mutta korkeus ei ole talon ainoa erikoisominaisuus. Majakassa on osallistavaa otetta, joka on Suomen mittakaavassa erittäin harvinaista.

SRV:n digitalisaation ja palveluiden johtaja **Arto Huuskonen** kertoo, että asuntojen ostajat on otettu tiiviisti mukaan palvelujen suunnittelutyöhön ja Majakka-yhteisöön heti alkumetreiltä lähtien.

”Olemme viimeisen viiden vuoden aikana järjestäneet toistakymmentä erilaista asiakastyöpajaa, jotta talon palvelukokonaisuudesta saadaan juuri sellainen, minkä asukkaat haluavat.” Tulevien asukkaiden kanssa on jopa käyty kuntokeskuksissa testaamassa erilaisia

kuntoiluvälineitä Majakan kuntoilutilaa suunniteltaessa.

Talon yhteistiloihin – kuten 5. kerroksen arjen toimintoja sisältävä tila tai 33. kerroksen klubitila – on jo tehty asukkaiden toimesta yhteiset pelisäännöt, ja kaikki odottavat innolla muuttoa taloon kesällä.

”Itse asiassa keskustelu eri kanavissa käy vilkkaana jo nyt, ikään kuin talossa jo asuttaisiin”, toteaa Huuskonen. Asuntoja Majakassa on hullepeat 282 kappaletta.

Myös palvelukehityksen projektipäällikkö **Lotta Toivonen** on ollut yllätynyt siitä, miten innostuneesti asukkaat ovat lähteneet mukaan suunnittelemaan kokonaisuutta. ”Olemme miettineet paljon esimerkiksi ratkaisuja, jotka helpottavat asukkaiden arkea ja säästävät aikaa arkirutiineilta.”

Palvelujen ytimen muodostaa talotiimi, johon kuuluu aulapalvelu, huolto ja siivous

– ja lisämaksusta esimerkiksi kotisiivous, kauppakassien toimitus tai koiran ulkoitus.

”Talotiimiä täydentää kauppakeskuksen toimijoiden palvelukattaus, jonka myötä asukkaat voivat käyttää vaikkapa pesulapalvelua tai tilata cateringin”, Toivonen kertoo.

Lisäksi on työstetty uudenlaisia digitaalisia ratkaisuja, kuten sujuvaan liikkumiseen tornissa, tilojen varaamiseen, asukasviestintään sekä asumiseen liittyviä palveluja.

Majakka-projektin aikana palveluideoita on kerätty kaikkiaan yli 1 300 ja tulevaisuus näyttää, mitkä siemenet ovat pudonneet otolliseen maaperään. ”Jo nyt on selvää, että tämä ei ole ihan tavallinen taloyhtiö – niin sitoutuneita kaikki asukkaat ovat kehittämään taloa ja sen palveluja”, summaa Toivonen.

SUOMEN TOIMITILARAKENTAMINEN

SRV rakentaa monia toimitilahankkeita, kuten toimistoja, oppilaitoksia ja sairaaloita. Valmistuneista toimitilarakentamisen projekteista vuonna 2018 merkittävimpiä olivat REDI-kauppakeskus ja sen pysäköintilaitos sekä Uusi lastensairaala. Vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä valmistuivat Kauppakeskus Karuselli Keravalla ja toimitila Pressi Vantaalla.

Konsernin liikevaihdosta noin 23 prosenttia muodostuu sairaalarakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla useita suuria sairaalaprojekteja, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennus ja HUS:n Siltasairaala, jonka rakentaminen käynnistyi vuoden 2018 alussa. Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala valmistui huhtikuussa, kaksi kuukautta etuajassa. Uusi lastensairaala otettiin käyttöön syyskuussa 2018.

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto laski hieman mutta tilauskanta nousi vuonna 2018. SRV:n toimitilarakentamisen tilauskanta pyritään kasvattamaan strategian mukaisesti siten, että tilauskannan keskimääräinen kate paranee. Liiketoimintaa kasvattivat erityisesti käynnissä olevat sairaala- ja oppilaitoshankkeet, allianssiratkat ja infrarakentaminen.

SRV rakentaa tai saneeraa parhaillaan useampaa oppilaitosta, kuten Kurittulan koulua Maskussa, Jätkäsaaren peruskoulua, Lauttasaaren koulua Helsingissä ja Jokirinteen oppimiskeskusta Kirkkonummen Vesitorinmäellä. Jokirinteen oppimiskeskus toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana ja palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Kyse on elinkaarimallista, joka on Suomessa vielä suhteellisen uusi rakennusprojektien toteutustapa. Siinä yksityinen yritys vastaa kokonaisuutena julkisen hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen huoltamisesta.

SRV:n infrarakentaminen on kasvanut vahvasti viime vuosina. Merkittävin käynnissä oleva hanke on Kehä I:n tunnelointi Keilaniemessä. Tunneli on yksi Suomen suurimmista betonirakenteisista liikennetunnelista ja sille on kertynyt pituutta kunnioitettavat 440 metriä.

Merkittävä osa toimitilarakentamisesta tehdään avoimella projektinjohtourakkamuodolla tai allianssimallilla. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet perustuen projektin onnistumiseen normaalin tuloutuksen lisäksi. Merkittävin rakenteilla oleva allianssihanke on Finavian Helsinki-Vantaan Terminaali 2:n laajennus, jonka toteutusvaiheen 1. päätös tehtiin vuoden viimeisen neljänneksen aikana.

CASE:

PRESSIssä energia siirtyy kiinteistöjen välillä

Vantaalle nousee yrityspuisto, jossa maalämpö on valjastettu käyttöön uudella, entistä kestävämmällä tavalla. PRESSI Smart Premises muodostuu kolmesta yhtenäisestä kiinteistöistä, jotka hyödynsivät yhtä ja samaa maalämpöjärjestelmää. "Kunkin talon maalämpöjärjestelmä yhdistetään muihin taloihin energiaväylää käyttämällä", kertoo talotekniikkapäällikkö Jere Pirhonen SRV:stä.

"Energiaväylä tarjoaa meille tehokkaan keinon siirtää energiaa kiinteistöjen välillä. Tällä tavalla pystymme optimoimaan talojen energiataseen uudella, kokonaisvaltaisella tavalla", toteaa Pirhonen ja lisää, että myös uusia rakennuksia voidaan ottaa mukaan järjestelmään.

"Silloin puhutaankin jo aluelämpöratkaisusta."

Maalämpöinnovaatio tulee kattamaan yli 90 prosenttia Pressin käyt-



tämästä lämpö- ja jäähdytysenergian tarpeesta. Lisäksi talojen katoille tulee aurinkopaneeleita, joiden avulla katetaan mahdollisimman suuri osa kiinteistönsähkön tuotannosta.

"Käytännössä otamme auringosta irti sen, minkä kattopinta-ala sallii", summaa Pirhonen.

Ensimmäinen kohteista eli C-talo on muuttovalmis tammikuussa 2019, minkä jälkeen odotetaan B- ja A-talojen valmistumista. "Tähtäämme siihen, että seuraavat kohteet valmistuvat kahden vuoden välein", toteaa Pirhonen.

Kolmen talon kokonaisuudessa on yhteensä 22 500 neliometriä. Kävely- ja kulkumatkan päässä Vantaankosken juna-asemasta sijaitseva Pressi on tarkoitettu edelläkävijöille, joiden kaikissa toimissa näkyy vastuullisuus. Pressi rakennetaan täyttämään LEED V4 -sertifikaatin laatuvaatimukset.

"Tärkeä osa Pressin energiatehokkuuskonseptia on kysyntäjoustava, täysin ohjattavissa oleva valaistusratkaisu." Myös ilmanvaihtojärjestelmässä säädeltyvyys on huipputasolla ja esimerkiksi lämmöntalteenotto maailmanluokkaa.

CASE:

TOIMIVAT TILAT

SRV rakentaa moniin eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiloja. Meille tärkeintä on asiakkaan toiveiden kuuleminen ja parhaan asiakaskokemuksen tarjoaminen. Korostamme yhteisöllisyyttä, ekologisuutta ja hyvinvointia hankkeissamme.

”Uusi lastensairaala on hyvin ainutlaatuinen ja positiivinen kokonaisuus.

Jos ajatellaan vaikkapa tilojen avaruutta, väljyyttä ja värikkyyttä, niin kyllä muutos on todella huikea vanhaan sairaalaan verrattuna.

Sairaalasunnittelua, arkkitehtuuria, teknologiaa ja rakentamista yhdistämällä on löydetty toimivat ratkaisut. Tällä projektilla oli myös sellainen ennennäkemätön koko kansan tuki, mikä tekee aika nöyräksi, kun ajattelee, että saa tehdä täällä töitä.”

Pekka Lahdenne, linjaohjaja, lastentautien dosentti, HUS



Uusi lastensairaala on lasten vaativaan erikoissairaanhoidon keskittynyt sairaala, joka otettiin virallisesti käyttöön syyskuussa 2018. Sairaalassa hoidetaan potilaita kaikkialta Suomesta. SRV:n rakentamassa Uudessa lastensairaalassa hoidetaan potilaita vastasyntyneistä 15-vuotiaisiin. Sairaalassa vanhemmat voivat olla lapsensa luona ympäri vuorokauden.

”Karuselli on sopivan kokoinen, kodikas kauppakeskus, jolla on keskeinen sijainti. Grace Fashion & Lifestylen tiloista – kaiken kaikkiaan 123 neliötä – tuli upeat: esimerkiksi katto on kahdeksan metriä korkealla, mikä luo hienosti avaruuden tuntua. Lisäksi meillä on yksi seinä pelkkää näyteikkunaa, kaikkiaan 11 metrin osuudelta, ja tämä tuo mukavasti valoisuutta. Vastaavasti kehitettävää löytyy edelleen opastepuolella.”

Anne Manner, Grace Fashion Oy

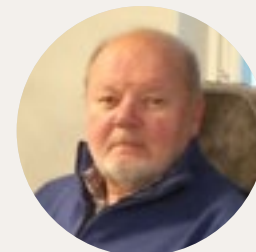
Kauppakeskus Karuselli avasi ovensa 1.11.2018. Keravan keskeisimmälle kauppapaikalle perustettu Karuselli sisältää noin 5 500 m² liiketiloja ja tuo Keravan keskustaan kaivatun piristysruiskeen. Heti avajaispäivänä Karusellin pyörteisiin heittäytyi 19 000 vierailijaa.



”Sen jälkeen, kun toukokuussa 2017 muutin taloon, huomasin, että tämä on erilainen paikka: täällä ihmiset hymyilevät ja puhuvat toisilleen. Meillä on esimerkiksi iso yhteinen olohuone alakerrassa ja joka päivä jotain tapahtumia. Talossa käyvät niin hierojat kuin kampaajatkin, ja meillä on oma lounasravintola. Tällaisia palvelukokonaisuuksia ei Suomessa ole monta.”

Mikko Vainionpää, hallituksen puheenjohtaja, as. oy Oloneuvos

Jyväskyläläiseen Ilona-seniorikortteliin kuuluu kolme toisiinsa liittyvää asuinrakennusta, joissa on yhteensä 166 asuntoa ja 29 hoiva-asumisen huonetta 55 vuotta täyttäneille. Ilonan kantavana ajatuksena on eri asumismuotojen ja yhteisöllisyyden yhteensovittaminen. Oloneuvos on yksi Ilona-korttelin taloista. Talo valmistui toukokuussa 2017, ja siinä on 55 omistusasuntoa.



KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä. SRV osaomistaa ja operoi kolmea kauppakeskusta, jotka sijaitsevat Pietarissa ja Moskovassa. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa.

1.1.2019 alkaen Kansainvälinen liiketoiminta siirtyy pääosin Sijoittaminen-liiketoimintaan. Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Segmentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisoituihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Toimintaympäristö

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Öljyn hinta ja ruplan kurssi ovat vaihdelleet voimakkaasti. Inflaatio on pysynyt kurissa. Venäjän bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan olleen noin 1,5 prosenttia vuonna 2018 ja vuodelle 2019 ennustetaan samansuuntaista kasvua.

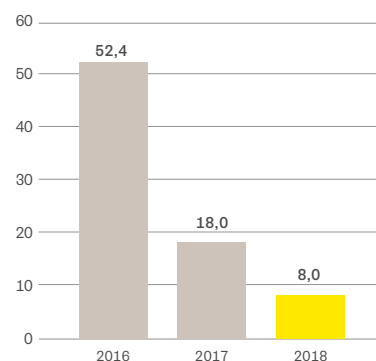
Kotitalouksien kulutus elpyy edelleen hitaasti. Keskeisinä ennusteeriskeinä pysyvät öljyn hinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkyvien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys.

Kansainvälinen liiketoiminta

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu pääosin kauppakeskusten operoinnista Pietarissa ja Moskovassa. SRV osaomistaa molemmissa kaupungeissa moderneja kauppakeskuksia. SRV uskoo, että ruplan vahvistuminen antaa hyvän pohjan kauppakeskusten operointiin Venäjällä. SRV:n kauppakeskuksissa sekä myynti- että kävijämäärät ovat kasvaneet.

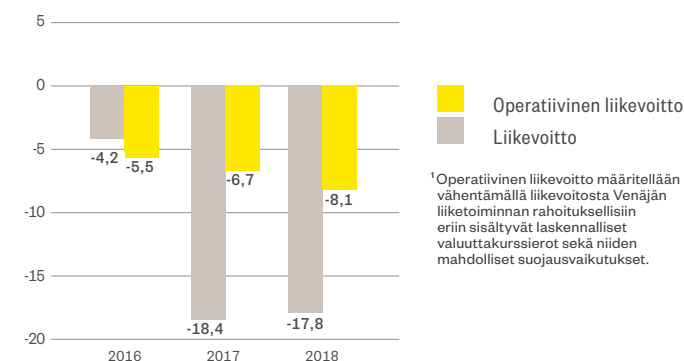
Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-joulukuun liikevaihto laski odotetusti vuonna 2018. Valtaosa liikevaihdosta on muodostunut kauppakeskusten operoinnista. Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza -kauppakeskuksen asiakasmäärä kasvoi 5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna, ja se on täyteen vuokrattu.

Liikevaihto, kansainvälinen liiketoiminta (milj. euroa)



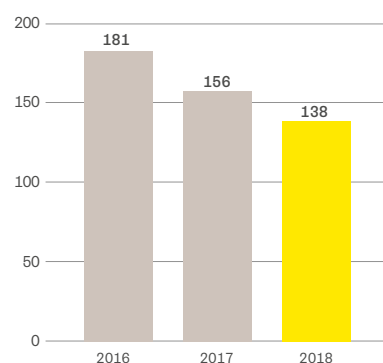
Muutos vuodesta 2017: -55,3 %

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto, kansainvälinen liiketoiminta (milj. euroa)



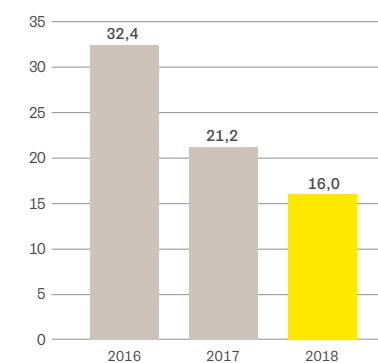
¹ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Henkilöstö, kansainvälinen liiketoiminta (henkilöä)



Muutos vuodesta 2017: -11,5 %

Tulouttamaton tilauskanta, kansainvälinen liiketoiminta¹ (milj. euroa)



Muutos vuodesta 2017: -24,7 %

¹ Kauden lopussa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liiketappio pieneni -17,8 (-18,4) miljoonaan euroon. Liiketappiota supisti osakkuusyhtiöiden parantunut operatiivinen tulos. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. Kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 77 prosenttia. Liikkeistä oli vuoden lopussa auki 69 prosenttia.


Vuoden aikana osa euromääräistä lainoista muutettiin Venäjän osakkuusyhtiöissä ruplamääräiseksi, minkä vuoksi alkuperäinen rupla-riski on laskenut noin puoleen.

Kauppakeskukset Venäjällä

Pearl Plaza, Pietari	Okhta Mall, Pietari	4Daily, Moskova
SRV:n omistusosuus 50 %.	SRV:n omistusosuus 45 %. SRV on myös toisen omistajan, eli Russia Investin osakkaana 27 prosentin osuudella.	SRV:n omistusosuus 19 %.
Avattu vuonna 2013.	Avattu elokuussa 2016.	4Daily-kauppakeskus luovutettiin tilaajalle joulukuussa 2016 ja avattiin yleisölle huhtikuussa 2017.
Pearl Plazan rupla-määräinen myynti kasvoi tammi-joulukuussa 12 prosenttia.	Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa yli 90 prosenttia.	Vuokrausaste joulukuun lopussa 77 %.
Pearl Plaza on ollut täyteen vuokrattu vuodesta 2017.	Okhta Mallin kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti ja ylittävät jo 10 000 päivittäistä kävijää.	Suurin vuokralainen on venäläinen supermarket Miratorg.
SRV selvittää Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.	Suurin vuokralainen on venäläinen päivittäistavaraketju Lenta.	



KÄVIJÄMÄÄRÄT PIETARIN PEARL PLAZASSA NOUSIVAT 5 PROSENTTIA 9,6 MILJOONAAN VUONNA 2018. NÄIMME MYÖS VAHVAA MYYNNIN KASVUA.

A high-angle photograph of a person riding a bicycle on a dedicated bike lane. The lane is paved with reddish-brown material and has white dashed lines. It is situated between a blue building on the left and a grey building on the right. The person is wearing a dark jacket and a helmet. The lighting suggests it's daytime with long shadows.

**”EDELÄKÄVIJYYS
TARCOITTA
OIKEITA PÄÄTÖKSIÄ
JA KÄYTÄNNÖN
TEKOJA.”**

KESTÄVÄT PÄÄTÖKSET TUKEVAT STRATEGIAA

SRV haluaa olla vastuullisuuden edelläkävijä – toimimalla oikein ja tekemällä kestäviä päätöksiä tuetaan parhaiten myös strategisten tavoitteiden toteutumista. Käytännön tasolla se tarkoittaa suorituskyvyn jatkuvaa parantamista sekä kertomista onnistumisista ja haasteista, mutta ennen kaikkea sen varmistamista, että tehty työ realisoituu liiketoiminnassa.

Vastuullisuuden suurimmat muutospaineet tulevat tällä hetkellä sijoittaja- ja rahoittajarajapinnan kautta. Vastuullinen sijoittaminen valtavirtaistuu ja rahoituksen vihertyminen valtaa alaa. Myös EU-tasolta on luvassa ohjeistusta, jonka tavoitteena on tukea kestävä kasvun rahoitusta. Ilmaston hyväksi toimivien ja ympäristökuorman pienentäjien kannalta nämä ovat hyviä uutisia.

Arvonluontimalli elää ajassa

SRV:llä rakennettiin vuonna 2017 arvonluontimalli, jonka alle koottiin eri pääomlajeja ja määriteltiin tuotoksia ja vaikutuksia. Kuvaus arvonluonnista on jatkuvassa kehitystilassa ja päivittyä sitä mukaa, kun sidosryhmien tiedontarpeet ja toisaalta myös arvostukset muuttuvat. SRV luo arvoa paitsi itselleen myös koko yhteiskunnalle, ja ne kriteerit, joilla sidosryhmät SRV:tä arvioivat ja arvottavat, ovat uudenlaisia. Sijoittajien toivoma positiivisten vaikutusten selvittäminen luo perustuksen rinnalle tarpeen kehittää aivan uusia mittareita.

Oikein toimiminen rakentaa luottamusta

Eettiset toimintaohjeet luovat kestävä perustan kaikelle tekemiselle. Toimintaohjeissa ja politiikoissa tehtyjä linjauksia täydentävät ja tarkentavat käytännön ohjeet. Sertifoidut johtamisjärjestelmät varmistavat osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta. SRV:llä on käytössä eettinen kanava, jonka kautta kuka tahansa voi raportoida luottamuksellisesti SRV:n toiminnassa havaitsemansa epäkohdan.

Vastuullisuudesta vastaa SRV:llä konsernin toimitusjohtaja ja käytännön työstä toimitusjohtajalle raportoiva vastuullisuusjohtaja. Työtä tehdään aina tiiviissä yhteistyössä liiketoimintojen ja eri tukitoimintojen edustajien kanssa.



SRV:n riskienhallinta vastaa vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä yhdessä vastuullisuusjohtajan kanssa. Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin tapaturmiin, harmaaseen talouteen, koko toimitusketjun työoloihin ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Riskitarkastelua on täydennetty vuonna 2018 prosessiriskien kartoituksella (ympäristö ja työturvallisuus).

**SRV LUO ARVOA PAITSI ITSELLEEN,
MYÖS KOKO YHTEISKUNNALLE.**

CASE:

Prosessiriskien kartoituksessa esille nousivat toimintojen rajapinnat

Syksyllä 2018 yksi ympäristöjärjestelmän kehittämisen pääteemoista oli prosessien ympäristöriskien ja mahdollisuuksien määrittäminen. Työtä tehtiin ympäristöasiantuntijan johdolla työpajamuotoisesti niin, että mahdollisimman suuri osa organisaation eri toiminnoista oli edustettuina.

”SRV:n ydintoiminnan prosessivaokset ja eri nimikkeiden roolit prosessissa on kuvattu toimintajärjestelmässä. Nimenomaan prosessista johtuvat ja niihin vaikuttavat tekijät olivat kuitenkin jääneet projektiriskien varjoon. Tämä on ymmärrettävää maailmassa, jossa muuntautumiskyky ja joustavuus ovat

vahvuuksia ja jossa toiminta muodostuu keskenään hyvin erilaisten projektien toteuttamisesta”, avaa asiaa SRV:n ympäristöasiantuntija **Mari Levirinne-Kara**.

Ympäristötoimintaan keskittyvien työpajojen aikana kävi ilmi, että suuri osa prosessia toteuttavan henkilöstön esille nostamista näkökohdista on hyvin yleismaailmallisia. Ne eivät siis ole ongelmia tai mahdollisuuksia vain ympäristön näkökulmasta, vaan myös terveyden ja turvallisuuden sekä erityisesti laadun kannalta.

”Riskikohdiksi todettiin erityisesti eri prosessien ja toimintojen rajapinnat. Kuinka tieto kertyy ja siirtyy ketjussa eteenpäin tuotannon edetessä ja kuinka palaute puolestaan siirtyy taaksepäin? Tämä haaste on ollut jo tiedossa, ja tilanteen parantamiseksi on meneillään kehitysprojekteja. Runsaan osallistujakaartin ansiosta saatiin laajasti uutta tietoa ja uusia konkreettisia kehitysehdotuksia”, kertoo Levirinne-Kara.

Tärkeimmiksi asioiksi ympäristösuorituskyvyn parantamisen kannalta nähtiin työpajoissa prosessin alkuvaiheet ja siellä tapahtuva tavoitteiden asettaminen. Siksi erityisen vaikuttavaksi toimeksi koettiin rakennushankkeeseen ryhtyvien ja viranomaisten tiedon lisääminen.

Työkokousten tuloksena päätettiin yhdessä muodostaa entistä parempi kokonaiskuva ympäristönsuojelun tasoon vaikuttavista tekijöistä rakentamisessa. Syntyi SRV:n ympäristöjärjestelmän

ensimmäinen erityisesti prosessiriskeihin keskittyvä kartoitus. Prosessien tarkastelu ympäristönäkökulmista on yksi ympäristötoiminnan ohjausryhmän vuosikelloon jatkossa sisällytettävistä teemoista.

”Toiminnan prosesseja kehitetään nyt aktiivisesti koko henkilöstön voimin, ja samalla henkilöstön ymmärrys prosessien aiheuttamista ja niihin vaikuttavista näkökohdista ja riskeistä kasvaa. Tämä työ on jatkuvaa parantamista parhaimmillaan”, iloitsee Levirinne-Kara.



RAPORTOINTI ELÄÄ JA KEHITTYY

Vastuullisuusraportoinnin odotetaan täyttävän monien sidosryhmien kasvavia tiedontarpeita. Erityisesti sijoittaja- ja rahoittajarajapinnan tarve vastuullisuustiedolle on nousussa. Vastuullisuuden teemat, kuten ilmastonmuutos ja sen vaikutukset, ovat tänä päivänä osa normaalia liiketoimintaa. Sitä kautta vastuullisuustietoa tarvitaan kasvavassa määrin myös liiketoiminnan päätösten tueksi.

Yrityksen tasolla sijoittajien ja rahoittajien kiinnostus näkyy uudenlaisen tiedon tarpeena. Kyselyt koskevat yhä useammin tuotteiden ja palveluiden positiivisia ympäristö- ja yhteiskunnallisia vaikutuksia, mutta myös kokonaisten ekosysteemien arvontuottoa. Vaikutukset ja arvon tuottaminen toistuvat tiuhaan yhteydenotoissa. Tuotannon kulutus-, päästö- ja jätetiedot ovat toki edelleen ehdottoman tärkeitä, mutta tarvetta on myös aivan uusille indikaattoreille. Samalla pitää pohtia, miten uudentyyppinen tieto saadaan järjestelmistä.

Tarkoituksenmukaista tietoa päätöksenteon tueksi

SRV:n vastuullisuusraportoinnin ohjenuorana on edelleen tarkoituksenmukaisuus. Lakisääteisiä ja alan yhteisiä raportointivaatimuksia noudatetaan, ja niin sisäisille kuin ulkoisillekin sidosryhmille tarjotaan ajantasaista ja ymmärrettävää tietoa. Vastuullisuudesta viestitään kaikissa kanavissa. Avoimuus ja läpinäkyvyys ovat tehokkaimpia keinoja vastata tiedon tarpeisiin ja samalla vahvistaa kaikkien sidosryhmien luottamusta.

Vastuullisuusraportoinnin rajaukset noudattavat taloudellisen raportoinnin rajauksia, ellei raportoitavan tiedon yhteydessä muuta mainita. Lyhyen tähtäimen tavoitteena on parantaa erityisesti energiatietojen keräämistä ja samalla myös päästötietojen kattavuutta.

Selvitys koskien muuta kuin taloudellista raportointia

Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys henkilöstöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen, ihmisoikeuksiin, ympäristöasioihin sekä lahjontaan ja korruptioon liittyvistä asioista löytyy Hallituksen toimintakertomuksesta osana



**SRV:N VASTUULLISUUS-
RAPORTOINNIN OHJENUORANA
ON TARKOITUKSEN MUKAISUUS.**

tilinpäätöstä. Yhteenveto selvityksestä on esitetty myös oheisessa taulukossa ja lisätietoa teemoista löytyy vuosikatsauksen eri osioista.

Selvitykseen liittyvä kuvaus SRV:n liiketoimintamallista ja arvonluonnista löytyy vuosikatsauksen sivuilta 20–21.

Kirjanpitolain vaatimusten mukainen selvitys koskien muuta kuin taloudellista raportointia

TEEMAT	POLITIIKAT, HUOLELLISUUDEN TURVAAVAT PERIAATTEET	TOIMENPITEET, TULOKSET	TUNNISTETUT RISKIT	RISKIENHALLINTA
<p>HENKILÖSTÖASIAT oma toiminta, oma henkilöstö: työterveys- ja turvallisuus, työssä jaksaminen, työehdot</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, lupaehdot, eettiset toimintaohjeet, terveys- ja turvallisuuspolitiikka, henkilöstöpolitiikka OHSAS 18001 -johtamisjärjestelmä Henkilöstösuunnitelma, yhdenvertaisuussuunnitelma Ennakointi, perehdyttäminen Koulutukset, ohjeistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Turvataustaryhmän ja turvatiimin työ Esimiestyö, kehityskeskustelut Henkilöstökysely Tapaturmataajuus, TR-mittaukset Turvallisuushavainnot Koulutuksiin osallistuneet 	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat Työssä uupuminen Työkyvyttömyyseläkkeet 	<ul style="list-style-type: none"> OHSAS 18001 -johtamisjärjestelmä Johdon katselmukset Lakisääteiset viikkotarkastukset (TR-mittaukset) Turvataustaryhmän ja turvatiimin työ Sisäiset auditoinnit Ulkoiset auditoinnit Eettinen kanava
<p>SOSIAALINEN VASTUU oma toiminta, alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta: työterveys- ja turvallisuus, työehdot</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, lupaehdot, terveys- ja turvallisuuspolitiikka, henkilöstöpolitiikka Urakkaohjelma Ennakointi, perehdyttäminen Koulutukset, ohjeistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Urakkaohjelma Hankinnan taustaselvitykset Tapaturmataajuus, TR-mittaukset Turvallisuushavainnot 	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat Työehtojen (palkkaus, työaika) laiminlyönti Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti (harmaa talous) 	<ul style="list-style-type: none"> Verkostorekisteri Työmaaohjeistus Keskustelut toimittajien/alihankkijoiden kanssa Eettinen kanava
<p>IHMISOIKEUDET oma toiminta, alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta: katso henkilöstövastuu ja sosiaalinen vastuu</p> <p>Lisäksi: syrjintä, häirintä, yksityisyys, lapsi-, pakko- ja orjatyön kieltö, epäinhimillisen kohtelun ja rangaistuksen kieltö, oikeus vapauteen ja henkilökohtaiseen turvallisuuteen, lapsen oikeudet</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, lupaehdot, eettiset toimintaohjeet, terveys- ja turvallisuus-politiikka, henkilöstöpolitiikka Henkilöstösuunnitelma, yhdenvertaisuussuunnitelma Urakkaohjelma Ennakointi, perehdyttäminen Koulutukset, ohjeistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Hankinnan taustaselvitykset Ilmoitukset eettisen kanavan kautta 	<ul style="list-style-type: none"> Tapaturmat, työssä uupuminen, syrjintä, häirintä (oikeus elämään, terveyteen ja terveelliseen ja turvalliseen työympäristöön) Työsuhteeseen liittyvät laiminlyönnit (oikeus kohtuulliseen ja riittävään palkkaan ja samaan palkkaan samanarvoisesta työstä, oikeus kohtuulliseen toimeentuloon, ammattiyhdistysoikeudet, oikeus yhdistymisen vapauteen) Yksityisyyden loukkaukset (oikeus yksityisyyteen) Lapsi-, pakko- ja orjatyön kieltö (lapsi-, pakko- ja orjatyön kieltö) Kielletyt käytännöt (epäinhimillisen kohtelun ja rangaistuksen kieltö, oikeus vapauteen ja henkilökohtaiseen turvallisuuteen) Lasten oikeuksien laiminlyönti (lapsen oikeus alaikäisyytensä edellyttämään suojeluun) 	<ul style="list-style-type: none"> Eettiset toimintaohjeet, eettiset toimintaohjeet toimittajille Verkostorekisteri Työmaaohjeistus Hankinnan taustaselvitykset Keskustelut toimittajien/alihankkijoiden kanssa Eettinen kanava
<p>LAHJONNAN JA KORRUPTION TORJUNTA oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntö, eettiset toimintaohjeet Urakkaohjelma Viranomaisyhteistyö 	<ul style="list-style-type: none"> Perehdytys ja alihankkijoiden velvoitteiden ennakkotarkastukset Harmaan talouden torjuntapäivät Ilmoitukset eettisen kanavan kautta 	<ul style="list-style-type: none"> Laiton tai epäasiallinen toiminta (aseman väärinkäyttö, eturistiriidat, lahjonta) Yhteiskunnallisten velvoitteiden laiminlyönti (harmaa talous) 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Eettiset toimintaohjeet, eettiset toimintaohjeet toimittajille Verkostorekisteri Eettinen kanava
<p>YMPÄRISTÖASIAT oma toiminta ja alihankkijoiden ja urakoitsijoiden toiminta</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristöpolitiikka ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä Urakkaohjelma Ympäristösuunnitelma Jätehuoltosuunnitelma 	<ul style="list-style-type: none"> Materiaali- ja energiatehokkuus, Kestävät hankinnat Vähemmän kuormittavat hankkeet Rakennusjätemäärä ja hyötykäyttöaste Energian käyttö CO₂-päästöt 	<ul style="list-style-type: none"> Ilmastonmuutosriskit, fyysiset ja sopeutumiseen liittyvät Prosessirisikit, toimintojen rajapinnat Ympäristövahingot ja -onnettomuudet Laiton tai epäasiallinen toiminta 	<ul style="list-style-type: none"> ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä Eettiset toimintaohjeet, eettiset toimintaohjeet toimittajille Projektirisikienhallinnan prosessi LCA-laskenta Sisäiset auditoinnit Eettinen kanava

VASTUULLISUUSOHJELMASSA ESITELLÄÄN TEEMAT JA TAVOITTEET

Vastuullisuusohjelmassa listataan olennaiset teemat ja niihin liittyvät pitkän ja lyhyemmän aikavälin tavoitteet. Ohjelma helpottaa kokonaisuuden hahmottamista ja auttaa asioiden viestinnässä eri kohderyhmille.

Vastuullisuusohjelma tarjoaa jokaiselle SRV:läiselle mahdollisuuden löytää oman roolinsa vastuullisuuden kehittämisessä. Toimintaympäristö ja siihen liittyvät riskit ja mahdollisuudet muuttuvat nopeasti ja vastuullisuusohjelman tulee heijastaa tilannetta. Vuonna 2019 tavoitteena on päivittää ja tarkentaa ohjelman teemoja sekä niihin liittyviä tavoitteita. Ainakin ilmastomuutos ja siihen sopeutuminen nousevat entistäkin vahvemmin agendalle.

Vastuullisuusohjelman koostamisesta vastaa vastuullisuusjohtaja yhdessä liiketoiminnan ja eri toimintojen edustajista koostuvan verkoston kanssa. Vastuullisuutta koskevat linjaukset hyväksyy konsernin johtoryhmä, joka esittelee asiat tarvittaessa SRV:n hallitukselle. Liiketoiminnan johtoryhmät käsittelevät vastuullisuusasioita osana normaalia liiketoiminnan johtamista.

Jalkauttamisessa edistyttiin kohtuullisesti

Suurin osa ohjelmassa vuodelle 2018 asetetuista tavoitteista saavutettiin joko kokonaan tai osittain. Eettisiä toimintaohjeita tehtiin tutuksi mittavalla kiertueella, ja toimittajille luotiin eettiset toimintaohjeet. Harmaan talouden torjuntapäivät pidettiin neljä kertaa vuoden aikana. Työturvallisuuskehitys ei valitettavasti ollut kaikilta osin suotuisaa. Managereille ja työmaapäälliköille järjestettiin 2020-koulutusohjelma ja SiteSTEP-tuotannon koulutusohjelmaan osallistui yli 300 henkilöä.

Suurimpia haasteita on ollut edelleen pitkän aikavälin tavoitteiden ja mittarien rakentamisessa. Lisäksi arvonluontimallin päivittäminen eteni, mutta sidosryhmien tiiviimpi osallistaminen työhön ei vielä toteutunut. Hankinnan vastuullisuuden kehittäminen on edennyt hyvin, haasteena on edelleen hankinnan päätöksenteon jakautuminen eri tahoille. Vastuullisuusohjelman yhteenveto on esitetty oheisessa taulukossa. Lisää vastuullisuusohjelman teemoista ja katsaus ohjelman tavoitteiden toteutumiseen löytyy vuosikatsauksesta aina kunkin teeman kohdalta.



JOHTORYHMÄ HYVÄKSYY
VASTUULLISUUSOHJELMAN LINJAUKSET.

Vastuullisuusohjelma

TEEMA	TAVOITTEET VUODELLE 2018	VUODEN 2018 MUUT SAAVUTUKSET	TAVOITTEET VUODELLE 2019	PIDEMMÄN AIKAVÄLIN/JATKUVAT TAVOITTEET
STRATEGIA, VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN, RAPORTOINTI	<ul style="list-style-type: none"> ● Pitkän aikavälin tavoitteiden määrittely kaikille osa-alueille ● Arvonluontimallin jatkojalostaminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Työmaayhteistyön kehittäminen ● Ympäristötyöryhmän toiminnan vakiintuminen ● Vastuullisen hankinnan työryhmän toiminnan vakiintuminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Arvonluontimallin jatkojalostaminen ● SRV:n vastuullisuusohjelman päivittäminen (mm. ilmatoriskeit ja -mahdollisuudet, SDG:t) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Tavoitteet ja toimivat mittarit kaikille osa-alueille ● Arvonluontimallista toimiva työkalu liiketoiminnan kehittämiseksi
VASTUULLINEN YHTEIS-KUNNALLINEN TOIMIJA	<ul style="list-style-type: none"> ● Eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen -verkkokurssi ● Eettinen kanava paremmin esille 	<ul style="list-style-type: none"> ● Eettinen kahvikiertue 30 kohteeseen ● Eettinen kanava esillä kiertueella ● 68 % henkilöstöstä suorittanut verkkokurssin ● Harmaan talouden torjuntapäivät 4 krt/v ● Verkstorkisterin kehitys 	<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % henkilöstöstä suorittanut verkkokurssin ● Kilpailuoikeuden verkkokurssi käyttöön 	<ul style="list-style-type: none"> ● Eettiset toimintaohjeet ymmärretty ja sisäistetty oman henkilöstön keskuudessa ● Eettinen kanava aktiivisessa käytössä
LAADUKASTA RAKENTAMISTA JA TULEVAISUUDEN KESTÄVIÄ TILOJA JA YMPÄRISTÖJÄ	<ul style="list-style-type: none"> ● ISO 9001 laatujohtamisen sertifikaatin päivitys ● Infran ympäristö, työterveys ja -turvallisuus sekä laatujohtamisen sertifiointi ● Ympäristönäkökohtien ja -riskinarvioinnin päivittäminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Rakentamisen laatuun liittyviä tunnustuksia: ULS sai vuoden 2018 Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon ja valittiin Vuoden Projektiksi. Vuoden Projekt -kilpailussa kunniamaininnan sai toinen SRV:n kohde, Telian HDC ● LEVELS-viitekehysten pilotointi 	<ul style="list-style-type: none"> ● Suunnitelmien laadun parantaminen ● Kehityshankkeiden vaikutusten systemaattinen arviointi ● Hyvien käytäntöjen jakaminen ja jalkauttaminen osaksi toimintaa 	<ul style="list-style-type: none"> ● Kiertotalouden edistäminen ● Ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen sopeutuminen ● Sertifioidun tuotannon toimintojen yhtenäistäminen ja toiminnan vakiintuminen ● Raportoinnin tehokkuuden parantaminen ● Materiaalitehokkuuden ja energiatehokkuuden parantaminen ● Jätehuollon tehostaminen ● Nolla ympäristövahinkoa
TURVALLINEN, INNOSTAVA JA HYVINVOINTIA TUKEVA TYÖPAIKKA	<ul style="list-style-type: none"> ● Alempi tapaturmataajuus ● Parempi TR-mittausten tulos ● Turvallisuushavaintojen määrän kasvattaminen ● Etäperehdytysten lisääminen, tavoite 25 000 perehdytystä ● Johdon turvallisuus -katselmusten tavoite 80 kpl ● Koulutuspäivät 3 päivää/hlö ● Esimiestyön ja projektien johtamisen kehittäminen ● Managereille ja työmaapäälliköille 2020 -ohjelma ● Oppilaitosyhteistyön ja harjoittelijaohjelman kehittäminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● OHSAS 18001 sertifiointi ● Etäperehdytyksiä 10 257 kpl, yht. 20 406 perehdytystä ● SRV Työsuojelu -koulutus käynnistettiin ● 122 osallistujaa Manager- ja Työmaapäällikkö 2020 -valmennusohjelmassa ● Hyvä sijoitus Suomen Innostavimmat Työpaikat -kilpailussa neljättä kertaa ● 300 henkilöä Site STEP -tuotannon koulutusohjelmassa ● TATE koulutusohjelmassa mahdollisuus YAMK-tutkintoon sisältyviin suorituksiin ● Perehdytysprosessin uudistaminen ● Ihmisoikeusriskien ja -vaikutusten kartoittaminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Alempi tapaturmataajuus ● TR-mittausten KA 94,0 % ● Turvallisuushavainnot 25 kpl/työmaa/kk ● SRV Työsuojelu -koulutus jatkuu ● SRV Turvatiimin toiminnan edelleen kehittäminen ● Manager 2020 -ohjelma jatkuu ● Verkostojen johtamisen koulutus ● Harjoittelijaohjelma käyttöön ● Ihmisoikeusvaikutusten arvioinnin jatko työ 	<ul style="list-style-type: none"> ● Nolla tapaturmaa -taso ● Suomen Innostavimmat Työpaikat -kilpailun kymmenen parhaan joukossa ● Työnantajamielikuvan ja työntekijäkokemuksen parantaminen ● Esimiestyön edelleen kehittäminen
LUOTETTAVA JA YHTEISTYÖKYKYINEN KUMPPANIVERKOSTO	<ul style="list-style-type: none"> ● Alihankkijat 100 prosenttisesti Tilajavastuu.fi -jäseniä ● Säännölliset kumppanitapaamiset ● Ohjeistus riskiluokkien tarkastuksesta ● Mittareiden kehittäminen vastuulliseen hankintaan 	<ul style="list-style-type: none"> ● Eettiset toimintaohjeet yhteistyökumppaneille ● Itsearviointilomake toimittajille ● Yhteistyötapaamiset henkilöstövuokrausyritysten kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> ● Tietoisuus eettisestä kanavasta alihankintaketjuun ● Toimittajien eettisten toimintaohjeiden jalkauttaminen ● Toimittajien itsearviointilomake aktiiviseen käyttöön ● Vastuullisuusriskien tarkempi arviointi muutaman merkittävän kategorian osalta ● Pilottiprojekti haavoittuvassa asemassa olevien työllistämässä 	<ul style="list-style-type: none"> ● Sopimuskomppanien riskienhallinta osaksi normaalia prosessia ● Eettiset toimintaohjeet ymmärretty ja sisäistetty toimittajien ja yhteistyökumppaneiden keskuudessa ● Eettinen kanava aktiivisessa käytössä koko ketjussa
VIESTINTÄ JA SIDOSRYHMÄT	<ul style="list-style-type: none"> ● Sidosryhmien osallistaminen muun muassa arvonluontimallin kehittämiseen ● Näkyvyyden ja tunnettuuden parantaminen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mainetutkimuksen toteuttaminen ● Asumisen palvelujen kehittäminen yhdessä tulevien asukkaiden kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> ● Sidosryhmien osallistaminen (mm. arvonluontimallin kehittämiseen) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Toimiva kanava sidosryhmätyölle ● Vastuullisuusmielikuvan parantaminen

SRV ON MERKITTÄVÄ TYÖLLISTÄJÄ JA VERONMAKSAJA

SRV haluaa olla aktiivinen toimija, jonka kanssa halutaan toteuttaa hankkeita. Tavoitteena on, että yhteistyön osapuolet saavat kestäväää arvoa kukin omalle liiketoiminnalleen.

SRV tunnetaan asiakkaiden ja muiden kumppanien keskuudessa luotettavana, ketteränä ja innovatiivisena kehittäjänä. Nämä ominaisuudet antavat hyvät edellytykset toimintaan myös vastuullisuuden edelläkävijänä.

Velvollisuus toimia oikein koskee kaikkia

SRV:n arvot kestävät aikaa. Vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö ovat vankka perusta, jolle on hyvä rakentaa jatkossakin. Tehtäviä päätöksiä ohjaavat eettiset toimintaohjeet. Velvollisuus noudattaa eettisiä toimintaohjeita koskee kaikkia SRV:n yhtiöitä, hallituksen jäseniä, johtoa ja työntekijöitä asemasta riippumatta. SRV pyrkii sitouttamaan myös kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit eettisiin toimintaohjeisiin.

SRV:llä on kaikille avoin eettinen kanava, jonka kautta voi ilmoittaa eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa koskevista havainnoista tai epäilyistä myös anonyymisti. Eettisen kanavan kautta vastaanotettiin vuonna 2018 neljä (4) ilmoitusta. Osassa yhteydenottoja kysyttiin oikeaa tapaa toimia haastavassa tilanteessa. Ilmoitukset tutkittiin sovitun prosessin mukaisesti.

Keväällä ja syksyllä 2018 eettisiä toimintaohjeita ja eettistä kanavaa tehtiin tutuksi yli 30 kohteeseen suuntautuvalla sisäisellä kahvikiertueella. Tavoitteena oli saada aikaan keskustelua, kuunnella ihmisiä ja jakaa tietoa eettisistä toimintaohjeista. Lisää kiertueesta voi lukea sivulta 39.

Arvonluontimalli vastaa uusin tiedontarpeisiin

Vuoden 2017 aikana rakennettiin SRV Mallin ympärille kuvaus arvonluonnista. Kuvauksen taustaksi haastateltiin sidosryhmien edustajia ja sisäisissä työpajoissa määriteltiin SRV:lle tärkeitä pääomajajeja, panoksia, tuotoksia ja vaikutuksia. Arvonluontimalli on parhaimmillaan hyvä työkalu liiketoiminnan kehittämiseen yli yksikkö- ja toimintorajojen. Malli ottaa huomioon kaikki pääoma-



lajit, ei ainoastaan taloudellista pääomaa, ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset laajasti.

Vuoden 2018 tavoitteena oli tarkentaa arvonluontimallia ja hyödyntää sitä liiketoiminnassa käytännön tasolla. Arvonluontimallia on päivitetty muun muassa pääomajajien, SRV:n roolien ja vaikutusten osalta, mutta muuten tavoite ei täysin toteutunut ja työtä jatketaan vuonna 2019. Tavoitteena on paikallistaa ne kohdat, joissa SRV tekee arvoa luovia päätöksiä (arvo yhteiskunnalle), ja ne kohdat, joissa SRV:tä koskien tehdään taloudellisesti merkityksellisiä päätöksiä (arvo SRV:lle). Päivitetty kuvaus arvonluonnista on esitetty vuosikatsauksen sivuilla 20–21.

SRV:LLÄ ON KAIKILLE
AVOIN EETTINEN KANAVA.

Prosessien kehittäminen on tärkeä osa harmaan talouden torjuntaa

SRV on sitoutunut edistämään harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjuntaa ja kehittää jatkuvasti toimintatapoja ja uusia työvälineitä koko toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden, laillisuuden ja työmaiden turvallisuuden varmistamiseksi.

Harmaan talouden torjuntatyö perustuu pitkäjänteiseen viranomaisyhteistyöhön ja yrityksen vahvaan panostukseen omien prosessiensa kehittämiseksi. Esimerkiksi Verkstorekisterin (SRV:n kehittämä IT-järjestelmä harmaan talouden torjuntaan) avulla on helppo varmistaa, että työtehtäviä suorittaa SRV:n hyväksymä urakoitsija ja että mahdolliset tilaajavastuudokumenttien väärennökset havaitaan.

Harmaan talouden torjuntapäivät kantavat satoa

Neljännesvuosittain järjestettävillä harmaan talouden torjuntapäivillä nostetaan esille ongelmakohtia ja opastetaan henkilöstöä toimimaan oikein muun muassa tilaajavastuuelvoitteiden osalta. Harmaan talouden torjuntapäivä koskee kaikkia aktiivisessa vaiheessa olevia SRV:n työmaita.

Vuonna 2018 pidettiin neljä harmaan talouden torjuntapäivää. Torjuntapäivinä työmaat tarkastivat urakoitsijoiden ja näiden aliurakoitsijoiden tilaajavastuuelvoitteisiin liittyvät dokumentit. Lisäksi työmaat tarkastivat kaikkien työmaalla

työskentelevien henkilöiden henkilötunnisteet, selvittivät työnantajan, veronumeron ja perehdytyksen statuksen. Osallistuvien työmaiden määrä ja tarkastettujen henkilöiden määrä olivat hyvällä tasolla vuonna 2018. Torjuntapäivää pidetään toimivana käytäntönä, ja se on viety osaksi normaalia toimintaa. Yhteenveto torjuntapäivien kattavuudesta on esitetty oheisessa taulukossa.

Torjuntapäivien tulosten perusteella haasteina ovat muun muassa työmailla leimaamattomana olleet henkilöt, ja työntekijöiden henkilötunnisteiden ja perehdytystarran puuttuminen. Puutteet johtuvat yleensä inhimillisestä virheestä, joka tarkoittaa esimerkiksi henkilötunnisteen jäämistä toisen takin taskuun tai kypärän vaihtamista. Vakavin puute on ollut perehdytyksen puuttuminen. Vaikka perehdytys puuttui vain alle prosentilta työntekijöistä, tilanne pitää aina korjata nopeasti. Monet edellä mainituista haasteista johtuvat huolimattomuudesta, joka on helppo korjata yleisellä tiedottamisella ja huolellisuudella. Lisäksi kulunvalvontaa (aidat sekä portit kunnossa) parantamalla voidaan vaikuttaa asiaan.

Tilaajavastuuelvoitteet hoidetaan hyvin

Aliurakoitsijoiden tilaajavastuuasioissa on saavutettu hyvä taso. Tilaajavastuudokumenttien systemaattinen tarkastaminen ja vaatiminen on tuottanut tulosta. Urakkaketjujen osalta on onnistuttu vähentämään asiakirjoissa esiintyviä puutteita. Suurin osa tilaajavastuudokumenttien puuttumisesta johtuu ulkomaalaisista yrityksistä, joilla ei

ole pääsyä järjestelmän piiriin. Näiden yritysten veloitteiden noudattaminen joudutaan tarkastamaan yrityskohtaisesti ja manuaalisesti.

Viranomaisten vuonna 2018 tekemissä tilaajavastuuelvoitteisiin liittyvissä tarkastuksissa ei löytynyt poikkeamia ja SRV on edelleen nollavirheyrittys.

Projektinjohtomallilla laaja työllistämisaikutus

SRV:n Suomen rakennushankkeet ovat pääosin joko omaperusteisia, omakehitteisiä tai projektinjohtourakoita, jotka SRV:n omat osajat sekä rakentajakumppaniverkosto toteuttavat tehokkaasti SRV:n projektinjohtomallilla. SRV:n omien työntekijöiden määrä on suhteellisesti kilpailijoita pienempi, mutta SRV työllistää merkittävästi enemmän alihankkijoita ja tavarantoimittajia nimenomaan projektinjohtomallin ansiosta. SRV:n työllistämisaikutus ulottuu siis pitkälle arvoketjuun.

Vuonna 2018 SRV:llä oli yhteensä 103 työmaata (90), joilla työskenteli yhteensä 4 810 (4 857) urakoitsijaa. Henkilöitä työmailla oli kirjoilla 32 478 (33 954), joista 73,3 prosenttia (75,1) suomalaisia ja 26,7 prosenttia (24,9) ulkomaalaisia. Suomen jälkeen yleisimmät kansalaisuudet työmailla olivat Viro, Latvia, Puola ja Venäjä. Yhteensä kansalaisuuksia oli työmailla 108.

Kun yritys tekee työsopimuksen ulkomaisen työntekijän kanssa Suomessa tehtävästä työstä, työsuhteessa noudatetaan samoja lakeja ja normeja kuin suomalaisenkin työntekijän kanssa.

Harmaan talouden torjuntapäivät 2018

	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Kyselyssä olevia työmaita, kpl (aktiiviset työmaat)	48	45	42	44
Kyselyssä olevia työmaita, % (aktiivisista työmaista)	100	98	100	100
Työmaiden kokonaisvahvuus, (henkilöitä (aktiiviset työmaat) Verkstorekisteristä)	4 298	4 176	3 910	3 848
Tarkastettujen henkilöiden määrä, kpl	3 390	2 585	2 296	2 483
Tarkastettujen henkilöiden määrä, %	78,9	62,0	58,7	64,5
Tarkastettujen yritysten määrä, kpl	1 134	971	892	1 009

HARMAAN TALouden TORJUNTAPÄIVILLÄ
NOSTETAAN ESILLE ONGELMAKOHTIA.

Rakennusalan eri työehtosopimukset ovat voimassa suomalaiseseen yritykseen palkattuihin ulkomaisiin työntekijöihin aivan samoin kuten suomalaisiin. Vuosikatsauksen sivulta 50 voi lukea Aluehallintoviraston näkemyksiä Suomen työmarkkinoiden tilanteesta.

SRV työllistäjänä ja veronmaksajana

SRV:llä on merkittävä vaikutus yhteiskuntaan työllistäjänä ja veronmaksajana. SRV työllisti vuonna 2018 keskimäärin 1 129 (1 134) henkilöä, joista ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 145 (170) henkilöä. SRV maksaa veronsa ja veronluonteiset maksut paikallisten lainsäädäntöjen mukaisesti.

Merkittävä osuus veronluonteisista maksuista muodostuu tavaroiden ja palveluiden tilitettävästä arvonlisäverosta ja henkilöstön palkkoihin liittyvistä veroista. Lisäksi SRV maksaa muun muassa tuloveroja, varainsiirtoveroja ja kiinteistöveroja. Aliurakoinnin ja vuokratyövoiman kautta syntyy valtiolle välillisesti maksettavia palkkaveroja ja sosiaalikulumaksuja, joten myös SRV:n välillinen vaikutus veronmaksajana on merkittävä. Vuonna 2018 Suomessa maksetut verot on esitetty oheisessa taulukossa.

Suomen yhtiöistä tilitettävät verot

SUOMEN YHTIÖISTÄ TILITETTÄVÄT VEROT (MILJ. EUROA)	2018	2017	2016
Palkoista pidettävä ennakonpidätys	17,8	18,3	16,3
Sosiaaliturvamaksut	0,5	0,6	1,2
ALV, netto	129,2	115,0	76,7
Kirjanpidon tuloverot	0,6	0,9	1,3
Varainsiirtoverot	0,6	1,0	0,4
Kiinteistöverot	0,7	1,8	0,9
Verot yhteensä	149,4	137,7	96,8

Tilitettävissä veroissa ei ole huomioitu osakkuusyhtiöiden osuutta.

CASE:

Kahvikiertueella eettiset toimintaohjeet tutuiksi

SRV:n vuonna 2017 päivitettyjä eettisiä toimintaohjeita tehtiin tutuiksi yli 30 kohdetta kattaneella kiertueella. Kiertue käynnistyi huhtikuussa Derbyn pääkonttorilta, ja sen aikana tavoitettiin satoja SRV:n omia ja urakoitsijoiden työntekijöitä toimistoilla ja työmailla. Tavoitteena oli saada aikaan keskustelua, kuunnella ihmisiä ja jakaa tietoa eettisistä toimintaohjeista.

Lakiasianjohtaja **Johanna Metsä-Tokilan** mielestä kiertue onnistui tavoitteessaan.

”Parasta kiertueessa oli kuulla kysymyksiä ja vaihtaa yhdessä ajatuksia.



Oli hienoa, että tärkeistä aiheista syntyi keskustelua. Esimerkiksi työkaverin arvostaminen ja sen merkitys hyvälle työilmapiirille puhutti koko kiertueen ajan. Mikä voisikaan olla tärkeämpää kuin se, että kaikilla on työpaikan arjessa hyvä olla?”

Työilmapiiriin lisäksi keskustelua käytiin esimerkiksi aliurakoitsijoiden valvonnasta ja sen haasteista. Paljon puhutti myös se, millaisista aiheista voi puhua ulkopuolisten kanssa. Turvallisuusasiat nousivat esille silloinkin, kun pohdittiin, miten varmistetaan, ettei ulkopuolisia eksy työmaalle. Kiertue-

tiimin puolelta muistutettiin eettisestä kanavasta, jonka kautta voi aina tuoda itseä huolestuttavan asian esille. Asioihin on helpompi puuttua, kun ne nostetaan reippaasti käsiteltäväksi.

”Olemme jokainen vuorollamme SRV:n käyntikortteja myös ulospäin. Haluamme, että SRV:n innostunut ja luottamusta herättävä kulttuuri näkyy myös ulospäin selkeiden eettisten toimintaohjeiden ja niiden noudattamisen muodossa”, painottaa toimitusjohtaja **Juha Pekka Ojala**.

YMPÄRISTÖTYÖN MERKITYS KASVAA NOPEASTI

SRV:n tavoitteena on luoda alan paras asiakaskokemus. Asiakaskokemus sisältää myös kokemuksen tuotteen tai palvelun vastuullisuudesta ja kestävydestä.

Ilmastonmuutoksen konkreettiset seuraukset yksittäisille ihmisille ja yrityksille näkyvät sidosryhmien kasvaneena kiinnostuksena ympäristöasioihin. SRV vastaa sidosryhmien tarpeisiin varmistamalla, että sen toiminta täyttää vaatimukset sekä laadun että ympäristön osalta.

Laatua valvotaan jatkuvasti

Laadukkaan ja kestävä rakennustuotannon perusta on henkilökunnan riittävä ammattiosaaminen, laadun edellytysten luominen ja tahto tehdä asiat hyvin. Toimivat johtamisjärjestelmät liittyvät oleellisesti laadukkaaseen toimintaan, tuotannon tehokkuuteen, häiriöttömään toteutukseen ja lopputuotteen tasalaatuisuuteen. Vuoden 2018 aikana toiminnan prosessit käytiin läpi ja päivitettiin vastaamaan paremmin ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001 -standardien henkeä.

Hyvän laadun merkki on tyytyväinen asiakas, jonka tarpeet on ymmärretty ja toteutettu. SRV:n rakennustuotannon laatu-järjestelmä koostuu hankekohtaisesta laadun suunnittelusta, laadun toteutuksesta ja valvonnasta, tulosten seurannasta, toimintamallin kehittämisestä sekä järjestelmää toteuttavan henkilökunnan koulutuksesta ja tietoisuuden ylläpitämisestä. Laatu-järjestelmän tukena käytännön toteutuksessa on malliasiakirjoja ja toimintatapakuvauksia.

Työvaiheet valmiin rakennuksen luovutukseen ja käyttöön-ottoon asti suunnitellaan huolellisesti etukäteen, hankkeen riskipaikat selvitetään ja niihin varaudutaan. Toteutuksen aikana tekemistä ja lopputuotteen laatua varmennetaan tarkastuksin. Tarkastuksissa pureudutaan laaduntuotannon kannalta keskeisiin asioihin, kuten tekemisen systemaattiseen suunnitteluun, suunnitelmien laatuun, ajalliseen ohjaukseen ja hankintojen ja kustannusten hallintaan.



Ympäristöjärjestelmän jalkautus etenee

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen lakien noudattamiseen, ympäristönsuojeluun, toiminnan kehittämiseen ja tason jatkuvaan parantamiseen ympäristöjärjestelmän avulla. SRV edellyttää myös alihankkijoidensa ja yhteistyökumppaneidensa toimivan samojen periaatteiden ja SRV:n ohjeistuksen mukaisesti.

Ympäristöpolitiikan mukaisesti SRV:n ympäristötoiminnan päämäärät ovat työmaiden materiaalitehokkuuden ja jätehuollon kehittäminen, työmaiden energiankulutuksen vähentäminen, vähemmän ympäristöä kuormittavien hankkeiden ja rakennusten toteuttaminen sekä yhteistyökumppaneiden kannustaminen kestävämpien toimintatapojen kehittämiseen.

Vuoden 2018 päätavoitteena oli tehostaa ympäristötoiminnan ja ISO 14001 -ympäristöjärjestelmän jalkautusta ja parantaa ymmärrystä tuotannossa muun muassa projektikohtaisten aloituskokousten aktiivisella hyödyntämisellä. Lisäksi tavoitteena oli tunnistaa toiminnan prosesseihin liittyvät ympäristönäkökohdat riskeineen ja mahdollisuuksineen. Nämä tavoitteet saavutettiin. Esimerkiksi ympäristöjärjestelmän kehitystä edistämään perustettiin ympäristöasiantuntijan avuksi ohjausryhmä.

Vuonna 2018 kehitettiin myös omaa osaamista rakennusten hiilijalanjäljen ja elinkaarivaikutusten arvioinnissa. Avuksi hankittiin One Click LCA -ohjelmisto, joka mahdollistaa tiedon siirtämisen suoraan IFC-mallista. Henkilöstön koulutussuunnitelmaan lisättiin työsuojelupäälliköiden ja ympäristövastaavien vuotuinen koulutus. Lisäksi järjestettiin erillisiä koulutustilaisuuksia tarpeen mukaan, esimerkiksi Kuivaketju10:stä, jonka käytännön toteuttaminen tuli monelle vastaan nyt ensimmäistä kertaa.

Ympäristötyö vaatii systemaattista suunnittelua

Työmaiden ympäristövaikutukset aiheutuvat lähinnä rakennusjätteistä, melusta ja pölystä, tärinästä, energian-, veden- ja materiaalien kulutuksesta sekä kuljetuksista. Hulevesien ja kaivanto-vesien sekä kemikaalien hallinta on avainasemassa ympäristön pilaantumisen estämiseksi.

SRV:n kotimaisilla työmailla perustan ympäristötoiminnalle luovat laadittavat ympäristösuunnitelma, jätehuoltosuunnitelma ja muut työmaan erityispiirteistä johtuvat hallintasuunnitelmat. Aliurakoitsijoiden urakkaan liittyvät ympäristöriskit ja

niiden ehkäisemisen keinot käydään läpi urakkaneuvottelussa sekä työmaan viikkopalaverissa ja työvaiheen riskinarvioinneissa.

Työmaan toiminnan alkaessa pidetään työmaan turvallisuus- ja ympäristöasioiden aloituspalaveri ja jokaiselle työmaalle nimetään ympäristövastaava. SRV:n omissa rakennushankkeissa määritellään hankekohtaiset ympäristötavoitteet yhdessä asiakkaan kanssa. Tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristövaikutusten kannalta olennaisista tekijöistä päätöksentekoa varten.

Ympäristötunnuslukuja seurataan selainpohjaisella järjestelmällä, jonne jäteluvut sekä energian- ja vedenkulutustiedot syötetään. Ajantasainen tilanne päivitetään järjestelmään kuukausittain, jolloin kvartaaliraportointi linjajohdolle on mahdollista. Edellisen vuoden tilastot kootaan ja analysoidaan vuosiraportointia ja johdon katselmuksia varten vuoden alussa. Johdon katselmuksissa määritellään ympäristöjärjestelmän kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet.

Tavoitteet ovat korkealla

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita. Suunnittelun- ja hankinnan ohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja tekniisiin ratkaisuihin, mutta erityisesti suunnittelun tulisi mahdollistaa onnistunut hankinta. Jätteet lajitellaan mahdollisimman pitkälle jo työmaalla ja jokaisella työmaalla tehdään jätehuoltosuunnitelma yhteistyössä jätehuoltourakoitsijan kanssa.

Vuodesta 2016 alkaen uudet projektit ovat olleet rakennustyyppiokohtaisesti asetettujen ominaisjättemäärän ja syntypaikkalajitteluasteen tavoitteiden piirissä. Vertaamalla vuonna 2018

valmistuneiden kohteiden toteutuneita ympäristötunnuslukuja tavoitteisiin näemme, että tavoitteet ovat ominaisjättemäärän ja lajitteluasteen osalta tiukat. Moni kohde on päässyt ainakin toiseen osatavoitteeseen, mutta pienetkin haasteet suunnittelussa, hankinnassa tai tuotannossa voivat muodostua esteeksi, kun tavoite on korkealla.

Tärkeää onkin käydä johdon katselmuksissa läpi syyt onnistumisen ja haasteiden takana ja oppia niistä. Rakennusjätteen hyödyntämisen taso on Suomessa korkea, ja vaikka alueellista vaihtelua on, pääsevät kaikki projektimme hyötykäyttöasteelle asetettuun tavoitteeseen. Tavoitteeseen pääsemistä ovat edesauttaneet kumppanimme ja koko ketju, joka raaka-ainetta hyödyntää.

Työmailla käytetään suuri määrä energiaa eri muodoissa. Ilmasto-olosuhteista johtuen eniten energiaa kuluu lämmitykseen. Energiat ehokkuutta pyritään parantamaan muun muassa laitteistojen optimoinnilla ja päivittämällä laitteistoja nykYTEKNOLOGIAN mukaiseksi. Läpivientien huolellisella tekemisellä, aukot peittämällä ja sääsuojauksella voidaan myös vaikuttaa energiantarpeeseen.

Lähiympäristölle kerrotaan työmaan vaikutuksista

Lähiympäristöhaittojen minimointi otetaan huomioon työmaan suunnittelussa. Vaikutukset aiheutuvat muun muassa melusta, pölystä, tärinästä, liikennejärjestelyistä ja ekosysteemin muutoksesta. Työmaa huolehtii raportoinnista ja tiedottamisesta lähiympäristössä. Työmaalla laaditaan olosuhteiden mukaiset hallintasuunnitelmat, ja sekä viranomaisia että lähiympäristöä tiedotetaan työmaan vaikutuksista ja aikatauluista. Luonnon erityispiirteet, esimerkiksi suojeltavat elinympäristöt ja lajit otetaan huomioon rakentamisen suunnittelussa.

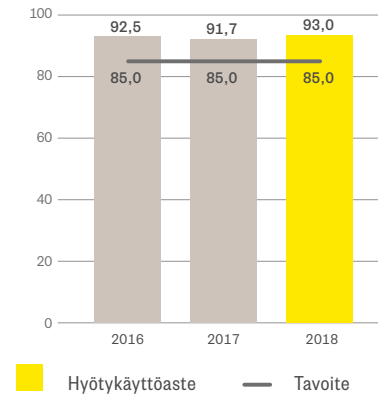
VUONNA 2018 KEHITETTIIN OMAA OSAAMISTA
RAKENNUSTEN ELINKAARIVAIKUTUSTEN ARVIOINNISSA.

Uusia ympäristömerkkejä tuttuun rinnalle

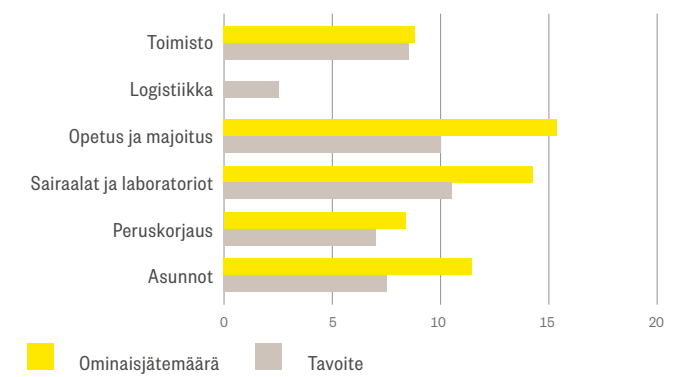
Ympäristöluokitusten merkitys tilaajille ja kiinteistösijoittajille kasvaa jatkuvasti. Kansainvälisten suosikkien rinnalle on tulossa suomalainen RTS-ympäristöluokitus ja markkinoille hamuaa myös pohjoismainen ympäristömerkki, jonka tunnus on kaikille tuttu Joutsenmerkki.

SRV:llä oli vuonna 2018 käynnissä useita ympäristöluokitusta tavoittelevia projekteja. SRV:n osakkuusyhtiö Redin kauppakeskus saavutti LEED-arvosanan Platina ja Keravan kauppakeskus Karuselli uudemman LEED V4 -version arvosanan Kulta. Autokeskus Konala Helsingissä, Pressi Smart Premises Vantaalla ja Tampereen Hotelli Marriot tavoittelevat LEED V4 -tasoa Kulta. Lauttasaaren koulu ja päiväkotiki sekä Lappeenrannan Teknillisen yliopiston Verso puolestaan BreeAm-luokituksen tasoa VeryGood. Sipoon PT-logistiikkakeskus tavoittelee BreeAm-tasoa Excellent.

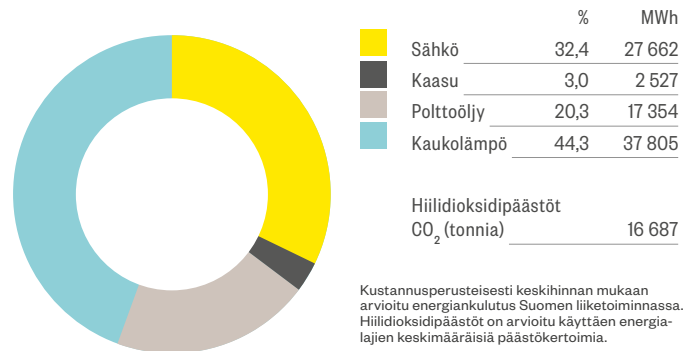
Rakennusjätteen hyötykäyttöaste¹ (%)



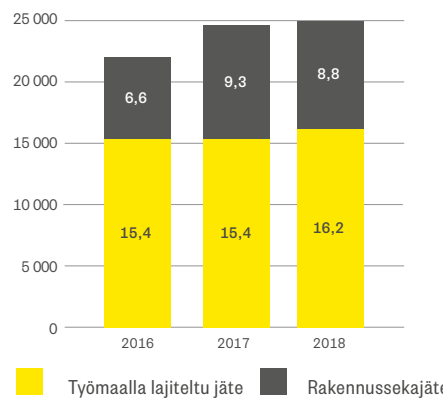
Ominaisjättemäärä rakennustyyppittäin² (kg/rm³)



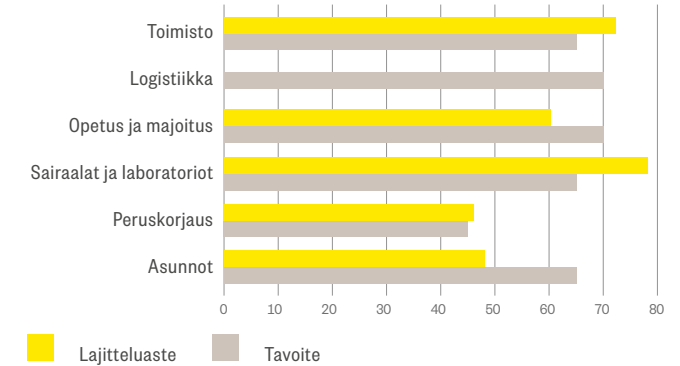
Energiankulutus (%)



Rakennusjättemäärä¹ (1000 tonnia)



Lajitteluaste rakennustyyppittäin² (%)



¹ Suomen työmailla. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

² Suomen työmailla, 2018 päättyneiden projektien keskiarvo näissä rakennustyypeissä. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä eivätkä maa-ainesjätteitä.

CASE:

EU:n ympäristöviitekehys Level(s) koeponnistettu

EU:ssa on jo pitkään tehty töitä Euroopan yhteisten ympäristöindikaattoreiden laatimiseksi rakennuksille. Haasteena ovat olleet ympäristösuorituskykyä arvioitaessa lukuisat keskenään erilaiset mittaustavat.

”Jäsenmaat ovat kukin omalla tavallaan pyrkineet ohjaamaan rakentamista ympäristön kannalta kestävämpään suuntaan, ja entisten kansallisten menetelmien jatkoksi on syntynyt koko ajan uusia”, avaa tilannetta SRV:n ympäristöasiantuntija **Mari Levirinne-Kara**.

Tilannetta haluttiin korjata ja samalla rohkaista aikaisempaa useampia tahoja tekemään ja käyttämään erilaisia ympäristömittareita ja elinkaariarvioiteja. Yhtenäisillä tavoilla arvioitua tietoa tarvitaan myös tulevien säädösten pohjaksi. Työn tuloksena syntyi vapaasti kokeiltavaksi ja lausunnoille julkaistu Level(s)-ympäristöviitekehys.

”Viitekehys on kattava. Se sisältää indikaattoreita käytönaikaiselle energian ja vedenkulutukselle, elinkaariarvioinnille ja hiilijalanjäljelle, rakennusmateriaaleille, jätteenmuodostukselle, sisäolosuhteille, ilmastomuutokseen sopeutumiseksi sekä elinkaarikustannuksille”, kuvailee Levirinne-Kara.

Suomessa ympäristöministeriö perusti kansallisen projektin indikaattori-kokoelman testaamiseksi. Tarkoitus on yhdessä eri toimijoiden kanssa perehtyä viitekehukseen, varmistaa pohjoismaiden vaikutus viitekehksen lopulliseen muotoon ja kerätä tietoa kansallisen säädöskehityksen pohjaksi.

SRV:ltä ympäristöministeriön projektiin osallistuivat kaksi Vantaalla sijaitsevaa kohdetta, Pressi Smart Premises ja As Oy Vantaan Varikonaarre. Projektiin lähdettiin, koska se tarjoaa mahdollisuuden vaikuttaa tuleviin laskentamenetelmiin ja säädöksiin, mutta ennen kaikkea mahdollisuuden kasvattaa oman henkilöstön tietotaitoa. Projektiimissä oli kohteiden suunnittelunohjauksesta, hankekehityksestä ja tuotannon käynnistämisestä vastaavia henkilöitä sekä energia- ja ympäristöasiantuntijoita. Suuri osa testauksesta tehtiin itse hyödyntäen esimerkiksi One Click LCA -elinkaariohjelmistoa.

”Oli mielenkiintoista seurata, kuinka tietomallien taso riitti hiilijalanjäljen laskentaan. Laskennan suurimmat haasteet olivat tuttuja: materiaalien ja tuotteiden ympäristötiedon saatavuus ja oikeellisuus sekä suunnitelmien tietosisällön taso”, kertoo Levirinne-Kara.



Suunnitteluvaiheessa suurin osa tiedoista perustui arvioon ja tietoa kerättiin projektin henkilöstöltä. Level(s):in vaatimat tietomuodot ja raportointimuoto herättivät ihmetystä, sillä ne poikkesivat totutuista esittämistavoista. Keskustelua herättivät myös viitekehyksessä tehdyt valinnat lähtötiedoista, kuten käyttöiästä, energiankulutustiedoista, materiaalinimikkeistöstä, valituista rajauksista ja laskentamenetelmistä.

”Yksi iso asia toivomuslistalla oli mallinnuksen tason kehittyminen, sillä mallin ja tietosisällön tarkkuuden nousu sekä nimikkeistön yhtenäistäminen tekisi myös esimerkiksi hiilijalanjäljen laskemisesta nopeaa ja helppoa”, arvelee Levirinne-Kara.

Rakennuksen veden- ja energiankulutuksen laskemisen osalta kysymyksiä herättivät valitut vertailuluvut ja niiden

monimutkainen raportointivaatimus. Lisäksi tuotetietojen osalta on materiaalivalmistajilla vielä paljon tehtävää, eikä tietoa aina ole saatavilla. Tämä johtaa suureen määrään oletuksia. Tiedon tarkkuus riippuu paljon myös rakennushankkeen vaiheesta.

”Kaikkein tehokkaimmin tulevan rakennuksen ympäristösuorituskykyyn pystytään vaikuttamaan aivan alussa, kun tiedon määrä ja tarkkuus ovat kaikkein alhaisimmalla tasolla. Olisi kuitenkin tärkeää, että hankekehitysvaiheen tiedoillakin voisi tehdä vertailuja ratkaisujen välillä”, toteaa Levirinne-Kara.

Suunnittelun ja rakentamisen ohjaamisen kaivattaisiin käytönaikaista mittaustietoa rakennuksen todellisesta suorituskyvystä ja tietojen pohjalta päivitettyjä elinkaarianalysejä. Rakennuksen elinkaaren suurimmat ilmasto-vaikutukset

syntyvät käytönaikaisesta energiakulutuksesta, joten rakennuksen oikealla käytöllä ja huollolla on suuri merkitys.

Toiminnan tason ja parantamiskeinojen ymmärtäminen sekä tiedon levittäminen vaativat lisää harjoittelua ja vertailukohtia. Muutaman vuoden kuluttua jokainen rakentamisen ammattilainen osannee kertoa auttavasti, miten rakennusmateriaalivalinnoilla voidaan parantaa rakennuksen elinkaaren vaikutuksia.

”Aivan kuten energiatehokkuuden ruuvin kiristäminen on jo iskostenut tietyt periaatteet aivokuoreemme, voisi sama tapahtua hiilijalanjäljen suhteen. Kun saisimme lisäksi kiertotalousmallin toimimaan yhteiskunnassa, voisimme optimoida materiaalin ja sen arvon hyödyntämisen. Samalla pienennettäisiin haitallisia elinkaari-vaikutuksia”, summaa Levirinne-Kara.

TURVALLINEN JA KEHITTYMISTÄ TUKEVA TYÖPAIKKA

SRV haluaa olla turvallinen, kehittymistä tukeva ja innostava työpaikka. Kun työskentelyn puitteet ovat kunnossa, on helppo keskittyä itse työhön ja siinä kehittymiseen. Innostava työilmapiiri auttaa onnistumaan ja luo menestymisen edellytyksiä.

SRV:n turvallisuustyön lähtökohdانا on aina lain vaatimusten ylittäminen ja rakentamisen turvallisuuden edelläkävijänä toimiminen. Samaa toiminnan tasoa edellytetään myös alihankkijoilta ja muilta yhteistyökumppaneilta. Toimialayhteistyö yritysten välillä ja Rakennusteollisuus RT ry:n kanssa on kullan arvoista kun edistetään työturvallisuutta ja ratkotaan käytännön haasteita.

Työturvallisuudessa SRV:n toimintaa ohjaa konsernin terveys- ja turvallisuuspolitiikka. Sertifioitu työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä OHSAS 18001 varmistaa osaltaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta. Työmaiden turvallisuus perustuu riskien ennakointiin, perehdyttämiseen ja ohjeiden noudattamiseen. Jokaisella on oikeus ja velvollisuus huolehtia omasta ja muiden turvallisuudesta.

Toiminnan läpinäkyvyys on tärkeä turvallisuuden edellytys

Harmaa talous ja talousrikollisuus heikentävät työturvallisuusriskien hallintaa, joten toiminnan läpinäkyvyys ja yhteistyökumppaneiden tunteminen ovat tärkeitä edellytyksiä työturvallisuuden edistämiseksi. SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja yhtiö on sitoutunut tavoitteen mukaisiin käytäntöihin omassa toiminnassaan.

Käytännön tasolla turvallisuus tarkoittaa aina siistiä työmaata, jolloin epäkohdat on helpompi havaita. Aktiivisella turvallisuushavaintojen tekemisellä taas ehkäistään vakavammat seuraukset. Myös SRV:n yhteistyössä verohallinnon kanssa kehittämä Verkostorekisteri lisää konkreettisesti työmaiden ja työntekijöiden turvallisuutta sekä edistää harmaan talouden torjuntaa.

Johdon turvallisuuskatselmuksat tukevat jalkauttamista

Turvallisuus on SRV:n johdossa ja turvallisuusorganisaatiossa ykkösasia ja johdon jatkuvan kiinnostuksen ja valvonnan kohteena. Työmaan valvonta on jatkuvaa ja viikoittain suoritetaan



työmaan lakisääteinen viikkotarkastus, TR-mittaus (talonrakennusala) tai MVR-mittaus (maa- ja vesirakennusala). Kaikki turvallisuuspoikkeamat tutkitaan ja raportoidaan.

Johdon turvallisuuskatselmuksat ovat osa jalkauttamista. Vuoden 2018 aikana tehtiin 64 johdon turvallisuuskatselmusta eri työmaille. Tavoitteena on osoittaa turvallisuustyön tärkeyttä kaikille, ja samalla johto pääsee itse näkemään toiminnan tason työmaalla. Johdon katselmuksen aikana havainnoidaan työskentelytapoja,

SRV:N PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEENA ON SAAVUTTAA NOLLA TAPATURMAA -TASO, JA YHTIÖ ON SITOUTUNUT TAVOITTEEN MUKAISIIN KÄYTÄNTÖIHIN.

koneisiin ja laitteisiin liittyviä riskejä, työympäristöä ja työmaan siisteyttä, ohjeiden selkeyttä ja saatavuutta sekä yleistä turvallisuustasoa ja turvallisuuden johtamista.

Jo yli 10 000 etäperehdytystä

Laadukkaalla perehdyttämisellä on merkittävä vaikutus työturvallisuuden parantamisessa. Perehdytyksessä olennainen tieto yhtiöstä, työmaasta ja sen erityismääräyksistä

annetaan jokaiselle työmaalla työskentelevälle. Perehdytysmateriaali on käännetty viidelle kielelle tukemaan sellaisten työntekijöiden perehdyttämistä, jotka eivät puhu äidinkieleään suomea.

Vuonna 2018 SRV:n työmaille Suomessa annettiin henkilöille yhteensä 20 406 kulkuoikeutta, joka tarkoittaa, että henkilöt on perehdytetty työmaiden käytäntöihin ja työturvallisuuteen. SRV otti vuonna 2017 käyttöönsä sähköisen etä-

perehdytysjärjestelmän, jonka tarkoituksena on yhtenäistää perehdytyskäytäntöjä ja helpottaa työntekijöiden ja työnantajayritysten tietojen keruuta. Vuonna 2018 toteutettiin 10 257 etäperehdytystä.

Kaksitahoista kehitystä työturvallisuudessa

Vuonna 2018 työturvallisuustyön teemoina olivat edelleen turvallisuushavaintojen keräämisen ja analysoinnin kehit-

CASE:

Hihat heilumaan, huipputyypit!

Tämän päivän potentiaaliset työntekijät odottavat yrityksiltä paljon. Yritys on oikea toiveiden tynnyri – mielekkäät, haastavat ja vastuulliset työtehtävät, hyvät tulevaisuuden näkymät, mukava työyhteisö, säännöllinen palaute, arvostus sekä työn ja vapaa-ajan tasapaino.

SRV vastaa näihin toiveisiin trainee-ohjelmassaan.

”Haluamme alan parhaat harjoittelijat meille, huipputyyppejä kasvamaan ja kehittämään vakituisiin tehtäviin harjoittelun kautta”, linjaa SRV:n henkilöstöjohtaja **Pirjo Ahanen**.

Millaisia ominaisuuksia ihanteellisella kandidaatilla sitten on, ja miten hakuprosessi etenee?



”Persoonaa ratkaisee. Totta kai osaamisen pitää olla kunnossa, mutta ennen kaikkea etsimme oikeaa asennetta, oppimishalua ja kykyä kehittyä. SRV on innostava ja voimakkaasti kehittyvä työpaikka ja odottaa samaa myös työntekijöiltään. Tärkeää on myös opintojen loppuun vieminen”, kertoo Ahanen.

SRV käyttää rekrytoinnissa kumppania, joka haastattelee lupaavat hakijat videon välityksellä. SRV:läiset esimiehet valitsevat

videoiden perusteella osallistujat arviointipäivään.

”Arviointipäivässä hakijat pääsevät keskustelemaan potentiaalisten esimiesten kanssa ja yhteensopivuutta voidaan testata puolin ja toisin. Tavoitteena on saada työ-sopimukset aikaan nopeasti arviointipäivän jälkeen. Tämän mahdollistaa se, että rekrytointiprosessi on tiukka, monivaiheinen ja vaatimukset ovat kovia”, summaa Ahanen.

Tiivistä oppilaitosyhteistyötä Metropolia AMK:n kanssa

- Elokuun lopussa rakennusosaston opettajat kävivät lukuvuoden avauksen kunniaksi Living Labissa tutustumassa REDI-projektiin. Erityisen kiinnostuksen kohteena olivat kehityspanostukset ja uuden teknologian kokeilut.
- Syyskuun alkupäivinä SRV:läiset kävivät vastavierailulla turvallisuuspäivän merkeissä. Ensimmäisen vuosikurssin opiskelijoille tarjottiin turvallisuustietoutta rakennusalan yritysten rasteilla. Opiskelijoille vedettiin työmaan etäperehdytys jokaisen omalla puhelimella – etäperehdytys toimii siis näppärästi myös mobiilisti.
- Syyskuun lopussa rakennusosaston ensimmäinen vuosikurssi vieraili REDI:n Living Labissa. SRV:n toimitusjohtaja ja nuoremmat työnjohtajat kertoivat SRV:stä työpaikkana ja omasta työurastaan, jonka jälkeen opiskelijat lähtivät työmaakerroksille eri työmaille.

täminen, sähköiset ratkaisut, johdon sitouttaminen ja turvallisuustyön tehokas jalkauttaminen. Työturvallisuusjohtamisen koulutusta toteutettiin osana laajempaa Site STEP-koulutusohjelmaa ja kohdennettuna muun muassa työsuojelupäälliköille. SRV Turva -järjestelmää kehitettiin edelleen ja turvallisuushavainnot voi kirjata sinne nyt myös mobiilisti.

Vuosittaiseen sisäiseen TTT-katselmuksiin pohjautuvaan työturvallisuuskilpailuun osallistuivat kaikki työmaat. SRV:n Suomen liiketoiminnalla on edelleen tason 3 luokitus ("Suuntana maailman kärki") Nolla Tapaturmaa -foorumilla (Nollis-foorumi).

Tapaturmataajuus ei valitettavasti kehittynyt vuonna 2018 toivotulla tavalla. Kahdella työmaalla, Neilikkatie 8:n asunto-työmaalla ja Lapinmäentien purkutyömaalla, saavutettiin kuitenkin aito nolla tapaturmaa -tavoite. Tapaturmataajuus nousi SRV:n omien työntekijöiden osalta vuodesta 2017. SRV:n omien työntekijöiden osalta tapaturmataajuus oli vuonna 2018 10,6 kpl/mh (miljoonaa työtuntia) (5,6) ja urakoitsijoiden työntekijöiden osalta 16,6 kpl/mh (17,6). Turvallisuushavaintojen

määrä nousi ilahduttavasti ja niitä kirjattiin 4 760 kappaletta, nousua edelliseen vuoteen oli yli 32 prosenttia.

Yhteensä SRV:n työmailla tapahtui vuoden aikana 130 sairauslomaan johtanutta tapaturmaa, joista 19 oli vakavia tapaturmia. Lakisääteisen talonrakennustyömaan turvallisuuden viikkotarkastuksen TR-mittauksen osalta tavoite vuodelle 2018 oli 95 prosenttia. Tavoitteesta jäätin niukasti, TR-mittausten keskiarvo oli vuonna 2018 94,0 prosenttia.

Vuoden 2018 yleisimmät tapaturmat kohdistuivat ylä- ja alaraajojen lisäksi sormiin. Jokainen turvallisuushavainto ja työtapaturma tutkitaan systemaattisen prosessin mukaisesti ja niistä saadut opit viedään SRV:n Turva -järjestelmän kautta jakoon kaikille työmaille.

Tavoitteellinen ja kunnianhimoinen turvallisuustyö jatkuu vuonna 2019 kohti nolla tapaturmaa -tavoitetta. Päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti TR-mittausten keskiarvo pyritään nostamaan 96 prosenttiin ja turvallisuushavaintojen osalta tavoite on 25 havaintoa kuukaudessa jokaiselta työmaalta. Myös jokaisen SRV:läisen tulee tehdä vähintään yksi havainto kuukaudessa.

Nolla tapaturmaa -foorumilta (Nollis-foorumi) tavoitellaan tason 2 luokitusta. Kumppanitapaamisia ja UPA-arvioiteja (ulkoisuuden palveluntarjoajan turvallisuusarviointi) jatketaan.

Aktiivista koulutusta henkilöstörintamalla

SRV:n henkilöstömäärä on ollut edelleen kasvussa. Vuonna 2018 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 129 (1 134) henkilöä. Vuoden lopussa Suomen liiketoiminnassa työskenteli 841 (853) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa (156) henkilöä. Konsernitoiminnoissa ja SRV Kalusto Oy:ssä ja Ream Oy:ssä työskenteli 78 (99) henkilöä. SRV:läisistä naisia on 20 prosenttia ja miehiä 80 prosenttia.

Henkilöstötyössä panostettiin vuonna 2018 erityisesti esimiestyön ja johtamisen laadun kehittämiseen. Manager 2020 ja Työmaapäällikkö 2020 -koulutusohjelmat toteutettiin ja niihin osallistui yhteensä 122 ihmistä. Lisäksi käynnistettiin SRV Työsuojelu -koulutus. Myös perehdytysprosessi uudistettiin perusteellisesti. Prosessiin kuuluu muun muassa joka viikko järjestettävä perehdytysmaantantai, jossa käydään läpi yleisiä perehdytysasioita sekä keskeisten järjestelmien koulutusta. Vuonna 2018 otettiin käyttöön eettiset toimintaohjeet -verkkokoulutus ja järjestettiin eettiset toimintaohjeet -kiertue. Lisää kiertueesta voi lukea sivulta 39.

Koulutuspäiviä Suomessa kertyi 3,0 päivää per henkilö (2,7) ja yli 300 ihmistä oli SiteSTEP-koulutusohjelman piirissä. Talotekniikan yksiköllä on omassa koulutusohjelmassaan mahdollisuus opiskella ylempään ammattikorkeakoulututkintoon sisällytettäviä opintoja.

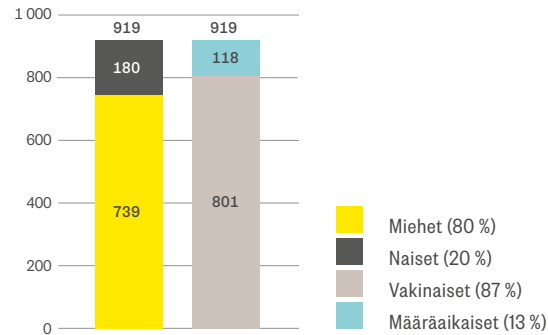
Oppilaitosyhteistyötä tiivistettiin ja SRV:n päivitetty harjoittelijaohjelma käynnistyi joulukuussa. Pitkän tähtäimen tavoite on houkutella SRV:lle sen tarpeiden mukaiset eri osa-alueiden parhaat osaajat.

SRV sijoittui Suomen Innostavimmat Työpaikat -kilpailussa jo neljättä kertaa kärkiyritysten joukkoon. Tavoitteena on tulevaisuudessa nousta kilpailun kärkiyritysten joukkoon. Henkilöstötutkimuksen vastausprosentti nousi ennätysliseen 84,4 prosenttiin ja tulokset olivat kauttaaltaan selvästi toimihenkilönormin yläpuolella.

SRV:n henkilöstötyön jatkuvana tavoitteena on esimiestyön laadun, työntekijäkokemuksen ja työnantajamielikuvan

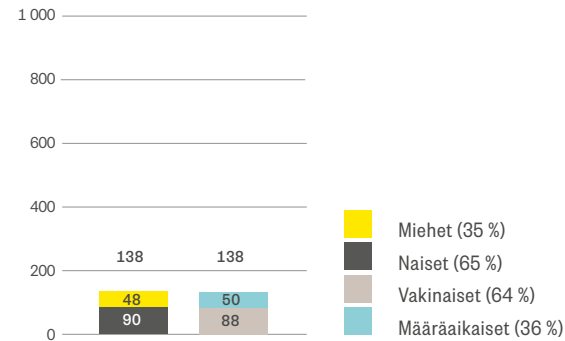
TYÖTURVALLISUUS	2018	2017
Tapaturmataajuus (SRV:n työntekijät, kpl/miljoonaa työtuntia)	10,6	5,6
Tapaturmataajuus (aliurakoitsijat, kpl/miljoonaa työtuntia)	16,6	17,6
Työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	9	8
Vakavat työtapaturmat (SRV:n työntekijät, kpl)	2	2
Työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	130	118
Vakavat työtapaturmat (aliurakoitsijat, kpl)	19	6
TR-mittausten keskiarvo SRV:n työmailla (%)	94,0	93,6
Tehdyt TR-mittaukset (kpl)	1 675	2 332
Turvallisuushavainnot (kpl)	4 760	3 594

Henkilöstö¹ Suomessa 2018 (henkilöä)



¹Henkilöstö 31.12.2018.

Henkilöstö¹ kansainvälisesti 2018 (henkilöä)



SRV:N URAKKAOHJELMASSA ON MÄÄRITELTY PERUSVAATIMUKSET LIITTYEN MYÖS IHMISOIKEUKSIIN.

parantaminen. Vuoden 2019 tavoitteina on jatkaa Manager- ja Työpäällikkö 2020 -ohjelmia, aloittaa verkostojen johtamisen valmennusohjelma asiantuntijoille, vakiinnuttaa harjoittelijaohjelman toiminta ja jatkaa SRV Työsuojelu -koulutuksia. Lisäksi tavoitteena on luoda verkkokoulutus kilpailuoikeudellista aiheista tukemaan ja täydentämään eettisten toimintaohjeiden jalkauttamista.

Ihmisoikeustyötä käytännön tasolla

SRV on eettisten toimintaohjeiden mukaisesti sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia. SRV:n ihmisoikeusvaikutusten kartoitusta ja arviointia jatkettiin vuonna 2018. Arvioinnin yhteydessä haastateltiin SRV:n edustajia ja käytiin läpi kirjallista aineistoa.

Tärkeimmiksi oikeuksiksi, joiden toteutumisesta SRV:n tulee huolehtia, tunnistettiin SRV:n omassa toiminnassa oikeus elämään, oikeus työhön, oikeus kohtuulliseen palkkaan ja samaan palkkaan samanarvoisesta työstä, oikeus terveellisiin ja turvallisiin työoloihin, oikeus lepoon, vapaa-aikaan ja kohtuulliseen työajan rajoittamiseen, oikeus yksi-

tyisyyteen. Merkittävimmät riskit omassa toiminnassa liittyvät terveellisiin ja turvallisiin työoloihin työmailla.

Toimitusketjussa, varsinkin kansainvälisessä hankinnassa, olennaiseksi nousevat edellisten lisäksi myös oikeus palkkaukseen, joka suo kohtuullisen toimeentulon, oikeus muodostaa ammattiyhdistyksiä ja liittyä ammattiyhdistykseen sekä lakko-oikeus, lapsien ja nuorten henkilöiden oikeus suojeluun taloudelliselta ja sosiaaliselta hyväksikäytöltä, epäinhimillisen kohtelun ja rangaistuksen kielto, orjuuden ja pakkotyön kielto, oikeus vapauteen ja henkilökohtaiseen turvallisuuteen, liikkumisen vapaus, oikeus yhdistymisen vapauteen sekä lapsen oikeus alaikäisyytensä edellyttämään suojeluun.

Käytännön tasolla sitoutumisen pitää näkyä omassa toiminnassa muun muassa tinkimättömänä työturvallisuuden edistämisenä ja yhdenvertaisena kohteluna ja nollatoleranssina suhteessa syrjintään ja häirintään. Yhdenvertaisuussuunnitelma on SRV:llä osa henkilöstösuunnitelmaa. Henkilöstösuunnitelma päivitetään vuosittain.

Toimitusketjussa ihmisoikeuksien edistäminen on sitä haastavampaa mitä kauempana ketjussa vaikutukset ovat.

SRV:n urakkaohjelmassa on määritelty perusvaatimukset liittyen myös ihmisoikeuksiin ja vuonna 2018 saatiin valmiiksi eettiset ohjeet toimittajille. Ohjeiden jalkautus alkaa vuonna 2019. Lisäksi toimittajille on laadittu itsearviointilomake. Toimittajien eettiset toimintaohjeet ja itsearviointi kattavat myös tärkeimmät ihmisoikeuskysymykset. Lisää toimitusketjun vastuullisuustyöstä voi lukea sivulta 48–49.

SRV:n tärkeimmät ihmisoikeusvaikutukset, -riskit ja niihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet on kuvattu myös hallituksen toimintakertomuksessa ja sivun 34 taulukossa.

VASTUULLISUUSTAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN VAATII YHTEISTYÖTÄ

SRV tekee yhteistyötä vakiintuneiden aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa, jotka sitoutuvat sovittuihin toimintatapoihin ja joilla on näyttöjä toimintansa vastuullisuudesta.

SRV:n menestys on kiinni myös kumppaniverkoston onnistuneista suorituksista. Yhteistyön on toimittava aukottomasti. Tuhansien ihmisten verkostossa, jossa suurin osa toimijoista on yhteistyökumppaneiden työntekijöitä, vastuullisten toimintatapojen jalkauttaminen käytännön tasolle vaatii pitkäjänteistä työtä. Myös vastuullisuustavoitteiden saavuttaminen vaatii tiivistä yhteistyötä. Esimerkiksi työmaiden työturvallisuus rakennetaan kaikkien siellä työskentelevien kanssa.

SRV on mukana hankkeissa, jotka ovat pääosin omaperusteisia, omakehitteisiä tai projektinjohtourakoita. SRV:n omat osaajat ja rakentajakumppaniverkosto toteuttavat hankkeet SRV:n projektinjohtomallilla, jonka ansiosta yhtiön työntekijöiden määrä on suhteellisesti kilpailijoitaan pienempi. Toisaalta SRV työllistää merkittävästi enemmän alihankkijoita ja tavaran toimittajia nimenomaan projektinjohtomallin ansiosta.

Verkostorekisteriä kehitetään jatkuvasti

SRV:n uusien toimittajien ja nykyisten toimittajasuhteiden hallinnassa noudatetaan virallista hankintamenettelyä ja sen osana SRV:n kehittämää tietojärjestelmää, Verkostorekisteriä. SRV:n kehittämä Verkostorekisteri on tietojärjestelmä, jonka avulla torjutaan harmaata taloutta, edistetään viranomaisyhteistyötä, lisätään työmaiden turvallisuutta ja varmistetaan suurten hankkeiden kokonaiskuvan säilyminen.

Verkostorekisterin avulla on helppo seurata tilaajavastuudokumenttien tilaa ja varmistaa, että työtehtäviä suorittaa SRV:n hyväksymä urakoitsija. SRV:n alihankkijat sitoutuvat tekemään sovitun urakan itse. Urakoita ei saa myydä tai jakaa eteenpäin ilman SRV:n erillistä lupaa.

Verkostorekisteri auttaa myös ulkomaalaisen työvoiman hallinnassa. Rekisteriin kerätään jokaisesta ulkomaalaisesta henkilöstä häntä koskeva lakisääteinen dokumentaatio, kuten



VERKOSTOREKISTERIN AVULLA ON HELPPO SEURATA TILAAJAVASTUUDOKUMENTTIEN TILAA.

passikopio, työllistävän yrityksen tapaturmavakuutus ja tieto työehtosopimuksesta (TES). Ulkomaalaiset yritykset toimittavat myös osaltaan tilaajavastuulain mukaiset dokumentit lähtömaansa mukaisesti.

Verkostorekisteriä kehitetään jatkuvasti palvelemaan käytännön työstä nousevia tarpeita. Vuonna 2018 on muun muassa edelleen kehitetty logistiikkakalenterin toimintaa, tehty integraatioita, jotka helpottavat tapaturmataajuuksien laskentaa, sekä lisätty mahdollisuus allekirjoittaa perehdytyslomake sähköisesti.

Hankinnan vastuullisuuden kehittäminen etenee

Hankintatoimessaan SRV on sitoutunut toimimaan vastuullisesti ja kestävin periaattein. Alihankkijat ja urakoitsijat sitoutuvat noudattamaan SRV:n vastuullisuuteen liittyviä vaatimuksia allekirjoittaessaan urakkaohjelman, joka on aina sopimuksen liitteenä. Urakkaohjelmassa edellytetään, että myös urakoitsijan aliorakoitsijat ja alihankkijat sitoutuvat noudattamaan urakkaohjelman vaatimuksia.

Vastuullisen hankinnan ryhmä koostuu hankinnan ja vastuullisuuden asiantuntijoista, ja sen toiminnan tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuusvaatimukset todella jalkautetaan käytännön toimintaan, sekä palvelujen (työn) ja urakoiden hankintaan että materiaalien hankintaan. Prosesseja kehitetään ja alihankkijoiden tavarantoimittajien arviointia ja seuranta tehostetaan sekä laajennetaan kattamaan muitakin kuin taloudellisen vastuun elementtejä.

Vuoden aikana on laadittu toimittajia koskevat eettiset toimintaohjeet (Supplier Code of Conduct), joiden jalkautus aloitetaan vuonna 2019. Toimintaohjeiden sisältö on tähänkin asti pitkälti sisällytynyt urakkaohjelmaan. Myös toimittajien itsearviointia varten on laadittu kysymykset, ja itsearvioinnin jalkautus alkaa yhtä aikaa toimintaohjeiden jalkautuksen kanssa. Tietoisuutta eettisistä toimintaohjeista ja eettisestä kanavasta edistettiin toimintaohjeiden jalkautuskiertueella, jolla tavoitettiin oman henkilöstön lisäksi paljon SRV:n toimittajia ja alihankkijoita työmailla.

Asiakastiedon kanssa tehtävää yhteistyötä jatkettiin. Asiakastiedon kautta SRV saa käyttöönsä laajan tausta-

selvityksen toimittajasta. Yhteistyö tehostaa valvontaa ja vapauttaa resursseja muualle toimittajien (vastuullisuus)riskien hallintaan.

Henkilöstövuokraus erityishuomion kohteena

Vastuullisen hankinnan työryhmä käsittelee toiminnassaan myös toimitusketjun ihmisoikeuskysymyksiä. Toimitusketjussa ihmisoikeuksien edistäminen on sitä haastavampaa, mitä kauempana ketjussa vaikutukset ovat. SRV:n urakkaohjelmassa on määritelty perusvaatimukset liittyen myös ihmisoikeuksiin, ja ihmisoikeudet ovat osa toimittajien eettisiä toimintaohjeita. Lisäksi toimittajille on laadittu itsearviointilomake. Sekä toimittajien eettiset toimintaohjeet että itsearviointi kattavat tärkeimpiä ihmisoikeuskysymyksiä.

Vuoden 2018 aikana toimitusketjussa keskityttiin työn ostamisen eettisiin kysymyksiin ja tämän asian tiimoilta tavattiin viisi henkilöstövuokraukseen keskittyvää toimijaa. Toimijoiden kanssa käytiin läpi ihmisoikeuskysymyksiä etukäteen laaditun kysymyslistan mukaisesti. Kysymykset käsitelivät erityisesti ulkomaalaisten työntekijöiden ja haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien työllistämisen haasteita. Työ jatkuu ja kysymyksiä käsitellään myös osana henkilöstövuokrausyritysten kilpailutusta. Aluehallintoviraston näkemyksiä ulkomaalaisten työskentelystä Suomessa voi lukea seuraavalta sivulta.

Vuonna 2019 jatketaan ihmisoikeusvaikutusten arviointia ja mietitään käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Tavoitteena on arvioida oman henkilöstön ja kaikkien työmailla työskentelevien kokemusta liittyen mahdolliseen syrjintään ja häirintään, selvittää edelleen ja hallita paremmin työn hankinnan riskejä sekä kartoittaa suorien ostojen riskejä joidenkin merkittävien kategorioiden osalta.

Pidemmän aikavälin tavoitteena on parantaa jatkuvasti ja todennetusti vastuullisuuden tasoa kumppaniverkostossa ja ottaa sopimuskumppaniriskien hallinta vastuullisuudenkin osalta osaksi normaalia prosessia. Tämä tukee myös tavoitetta vastuullisen toiminnan tietoisuuden lisäämisestä kumppaniverkostossa.

SRV:n tärkeimmät ihmisoikeusvaikutukset, -riskit ja niihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet on kuvattu myös hallituksen toimintakertomuksessa ja sivun 34 taulukossa.

VUODEN 2018 AIKANA TOIMITUSKETJUSSA KESKITYTTIIN TYÖN OSTAMISEN KYSYMYKSIIN.

CASE:

Tavoitteena tasa-arvoiset työmarkkinat

”Työtehtäviini työsuojelun vastuualueella kuuluvat työnantajien valvonta ja työnantajien ja työntekijöiden neuvonta. Olen erikoistunut ulkomaisen työvoiman valvontaan”, kertoo työsuojelutarkastaja **Katja-Pia Jenu** aluehallintovirastosta.

”Meidän tärkein tavoitteemme on yhtäläiset työmarkkinat ja työmarkkinoiden eriytymisen ja eriarvoistumisen ehkäisy. Muuten käy niin, että suomalaisille työntekijöille on omat työmarkkinansa ja ulkomaalaisille omansa.”

Tavoitteesta ollaan kuitenkin vielä kaukana.

”Ulkomaalaisten työntekijöiden suurimmat ongelmat ovat usein muualla kuin perinteisessä työturvallisuudessa. Työsuhteen ehtoissa on puutteita, työnteko-oikeus voi puuttua tai olla päättynyt. Näihin asioihin ei päästä kiinni perinteisillä työturvallisuustarkastuksilla.”

”Varsinkin turvapaikanhakijoiden osalta yhteiskunnassa on kovasti painetta saada heidät mukaan työelämään, ja se tuo mukanaan lieveilmiöitä. Tuntuu, että hyvän tekemisen varjolla tehdään kaikenlaisia temppejuja”, Jenu harmittelee.

”Nämähän ovat myös yrityksen riskienhallinnan kannalta vakavia asioita. Jos työmaalla työskentelevä onkin

esimerkiksi yrittäjä eikä työsuhteessa, silloin heiltäkin olisi pitänyt tarkastaa tilaajavastuun mukaiset dokumentit ja sitä ei usein ole tehty”.

Yhteistyössä on voimaa

Jenu tekee työssään paljon sekä viranomaisyhteistyötä että yhteistyötä yritysten kanssa.

”Sosiaali- ja terveysministeriö määrittää vuosittain tehtävien tarkastusten määrän. On hyvä asia, että ilmoituksia eli valvontapyyntöjä tulee, koska näin tarkastukset saadaan tehokkaammin kohdennettua”, Jenu kertoo.

”Viranomaisyhteistyöstä on paljon apua ja sitä tehdään muun muassa TE-toimistojen, Maahanmuuttoviraston ja Rajavartiolaitoksen kanssa. Jos tulee rikosepäily, tehdään tutkintailmoitus poliisille.”

”Työmailla tarkastuksissa on usein mukana myös verottaja ja Eläketurvakeskus. Työntekijöiden haastattelu on tärkeä osa tarkastusta, koska osa yrityksistä ei toimi rehellisesti ja työaikadokumentaatio voi olla virheellistä. Vertailutietoa saadaan vain haastattelella ihmisiä”, selittää Jenu.

”Meidän viranomaisten tavoitteemme ei ole hankaloittaa asiansa hoitavien yritys-



ten toimintaa vaan varmistaa työehtojen toteutuminen. Kuka tahansa voi pyytää tarkastusta, jos syntyy epäily, että kaikki ei ole kunnossa. Tarkastuskertomukset ovat julkisia, joten yritys voi hyödyntää niistä saatavaa tietoa myös omassa riskienhallinnassaan”, vinkkaa Jenu.

Jenu toivoo yrityksiltä entistäkin aktiivisempaa roolia asioiden parantamiseksi.

”Tilajan roolissa on usein hyvät mahdollisuudet vaikuttaa omien alirakojen toimintaan niin, että viranomaisen suositusten mukaiset toimenpiteet tai muutokset toteutuisivat. On aina helpompi vaikuttaa, kun kyse on rahasta ja sopimuksista”, toteaa Katja-Pia Jenu.

Tilajalta pyydetään toisinaan apua myös ulkomaalaisten yritysten valvonnassa.

”Seitsemässä kymmenestä tapauksessa liittyen rakennusalan lähetettyjen työntekijöiden palkkaukseen on ongel-

mia. Välillä emme millään pääse käsiksi näihin selvityksiin liittyviin papereihin ja silloin pyydämme tilaajalta apua papereiden saamiseksi.”

Hyvä ja huonoja uutisia

Mihin suuntaan Suomessa sitten ollaan menossa?

”On hyviä ja huonoja uutisia. Yrityksissä tieto lisääntyy ja omaehtoinen tekeminen on kasvussa. Tilajavastuulaki tunnetaan hyvin ja sen osalta tilanne on hyvä. Se ei kuitenkaan kerro mitään työehdoista tai varmista palkkojen oikeaa maksamista.”

”Tilanne maailmalla ei näytä helpottavan ja se heijastuu myös Suomeen. Ukrainan vaikea tilanne näkyy tilastoissa. Siellä palkkataso on niin alhainen, että Suomessa ollaan valmiita tekemään työtä pienellä palkalla. Se houkuttaa tahoja, jotka haluavat tehdä voittoa tästä välistä. Epämääräisiä työnvälittäjiä on ollut jo liikkeellä”, summaa Jenu.

KATJA-PIA JENUN KOLME TOIVOMUSTA YRITYKSILLE

”Alihankinnassa ei katsottaisi vain hintaa – ei lähdetäisi selkeästi alihintaisiin sopimuksiin. Pidettäisiin silmät auki, että onko ylipäänsä mahdollista tehdä kyseinen työ tarjotulla hinnalla.”

”Pysähdyttäisiin kysymään, että täsmääkö kaikki? Jos henkilö tekee 6–7 päivää viikossa töitä, niin ylityökorvauksia tai viikonloppukorvauksia ei makseta alihintaisilla sopimuksilla.”

”Ongelmiin puuttuminen. Toivoisin, että tilaaja käyttäisi rooliaan ongelmien ratkaisuun. Että uskallettaisiin käyttää valtaa asioiden korjaamiseksi ja tarvittaessa myös sopimuksissa määrättyjä sanktioita.”

VIESTINTÄ TUKEE STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISTA

Vastuullisuuden perusoletus on, että viestintä on avointa, toiminta läpinäkyvää ja sidosryhmien näkemykset ohjaavat osaltaan toimintaa.

SRV:n viestinnän tehtävänä on tarjota tietoa yhtiön liiketoiminnasta ja toimintaympäristöstä siten, että yhtiön eri sidosryhmät voivat muodostaa oikean ja perustellun kuvan yhtiöstä. Viestintä tukee osaltaan myös strategisten tavoitteiden saavuttamista. Vastuullisuusviestinnän tavoitteena on tuoda esille parhaita käytäntöjä sekä kertoa tavoitteista ja saavutuksista kiinnostavalla tavalla eri viestintäkanavissa. Vastuullisuus on yksi SRV:n arvoista ja yhdistyessään käytännön toimiin, tuotteisiin ja palveluihin se tukee SRV:n tavoitetta olla luotettava ja haluttu kumppani.

Vastuullisuusraportoinnin osalta lakisääteiset vaatimukset kasvavat jatkuvasti ja niihin on vastattava. Tärkeää on myös sidosryhmien toiveiden ja tarpeiden tarkka kuunteleminen. Mikä tahansa sidosryhmä saattaa olla vuorollaan asiakkaan roolissa, ja asiakaskokemus on elintärkeää, kun puhutaan maineesta ja luottamuksesta. Sidosryhmät odottavat yrityksiltä yhä enemmän käytännön toimia suurimpien vastuullisuushaasteiden ratkaisemisessa.

SRV:n tärkeimmät sidosryhmät ja heidän kiinnostuksen kohteensa on esitelty seuraavalla sivulla.

Sidosryhmät mukaan kehittämään toimintaa

SRV:n vastuullisuusohjelman (sivu 36) teemat ja näkökohdat perustuvat vuosina 2016 ja 2017 toteutettuun sidosryhmädialogiin. Dialogin tuloksia hyödynnettiin myös SRV:n arvonluontimallin kuvaamisessa. Malli on esitelty vuosikatsauksen sivuilla 20–21.

Tulevaisuudessa SRV:n tavoitteena on saada sidosryhmät osallistumaan entistä tiiviimmin myös liiketoiminnan kehittämiseen, esimerkiksi osallistamalla heitä jo hankkeen alkuvaiheessa tehtävään suunnitteluun. Esimerkiksi vuonna 2019 valmistuvan Majakan palveluja on kehitetty yhteis-

työssä tulevien asukkaiden kanssa. Lisää Majakan palveluista voi lukea sivulta 25.

Aktiivinen vuosi sidosryhmärintamalla

SRV:n edustajat kohtasivat sijoittajia ja analyytikoita vuoden aikana sekä pienimuotoisissa tapaamisissa että laajoissa yleisötapahtumissa. Sijoittajia tavattiin muun muassa pääomamarkkinapäivässä Tampereella. Myös sijoittajien kyselyihin on vastattu vuoden aikana. Kysymykset ovat koskeneet muun muassa tuotteiden ja palveluiden positiivisia ympäristö- ja yhteiskunnallisia vaikutuksia ja ekosysteemien arvontuottoa.

Alihankkijoita ja toimittajia tavattiin syyskuussa Tampereen yhteistyökumppanitapaamisen merkeissä. SRV:n esityksiä oli saapunut kuulemaan 75 kumppaniyritysten edustajaa. Päivän aikana käytiin läpi muun muassa SRV:n strategiaa ja toiminnan kulmakiviä, kuten työturvallisuutta, harmaan talouden torjuntaa ja avointa yhteistyötä. Lisäksi esiteltiin hankinnan fokusalueita ja kumppaniyhteistyön tulevaisuutta.

SRV osallistuu alan kehittämiseen tekemällä tiivistä yhteistyötä muiden alan toimijoiden kanssa. SRV on aktiivinen erityisesti ympäristövastuun ja työturvallisuuden osa-alueilla. Alan yhteistyötä tehdään Rakennusteollisuus RT ry:n puitteissa. SRV on myös Finnish Business and Society:n jäsen.

SRV:n edustajat ovat toimineet Rakennusteollisuus Ry:n Ympäristö ja Energia -ryhmässä ja Green Building Council Finland -yhdistyksessä. Vuonna 2018 pilotoitiin ympäristösuorituskykyä ja -raportointia koskevaa Levels-viitekehystä kahdessa kohteessa. Lisää Levels-pilotista voi lukea sivulta 43.

Energiansäästöviikolla SRV:llä nostettiin teemaksi erityisesti ilmastonmuutos ja IPCC:n tuore raportti. Kierto-

talous on yksi tärkeimmistä keinoista ilmastonmuutoksen hidastamiseksi ja siihen sopeutumiseksi.

RT ry:n ja alan toimijoiden kanssa tehtiin yhteistyössä turvallisuusaiheinen video, jossa oli mukana videobloggaaja Roni Back. Lisäksi SRV oli mukana turvallisuusviikolla. SRV:n rastilla turvapuistossa Espoossa kävi yli 250 opiskelijaa tutustumassa nostotyön turvallisuuteen.

SIDOSRYHMÄT ODOTTAVAT YRITYKSILTÄ KÄYTÄNNÖN TOIMIA VASTUULLISUUSHAASTEIDEN RATKAISEMISESSA.

SIDOSRYHMIEN ODOTUKSET SRV:LLE

OMA HENKILÖSTÖ

Turvallinen työpaikka, hyvinvointi, koulutus ja kehittyminen, hyvä ilmapääpiiri, hyvä maine, toimitaan oikein, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

HALLITUS JA JOHTO

Osakkeen arvon kehitys, maineen ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

OSAKKEENOMISTAJAT

Osakkeen arvon kehitys, maineen ja brändin suojeleminen ja rakentaminen, riskienhallinta, ESG-vaatimukset, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

TOIMIALAN YHTEISTYÖELIMET

Alalle yhteisten asioiden edistäminen, yhteisesti asioista sopiminen ja asioiden linjaaminen, tulevaan lainsäädäntöön vaikuttaminen

MEDIA

Tieto, kiinnostavat asiat ja aiheet, läpinäkyvyys, avoimuus, nopea vastaaminen, tavoitettavuus, vastaus kysymyksiin, ratkaisu ongelmiin

KANSALAIJÄRJESTÖT, SUURI YLEISÖ

Asiatieto, perustelut, asiantuntemus, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen, avoin tiedon jakaminen, eettinen toiminta

VIRANOMAISET, KUNNALLISET JA POLIITTISET PÄÄTTÄJÄT

Asiatieto, perustelut, asiantuntemus, tehokkuus, laadukas toteutus, eettisesti kestävä toiminta, yhteiskunnallisten ongelmien ratkaiseminen

ASIAKKAAT

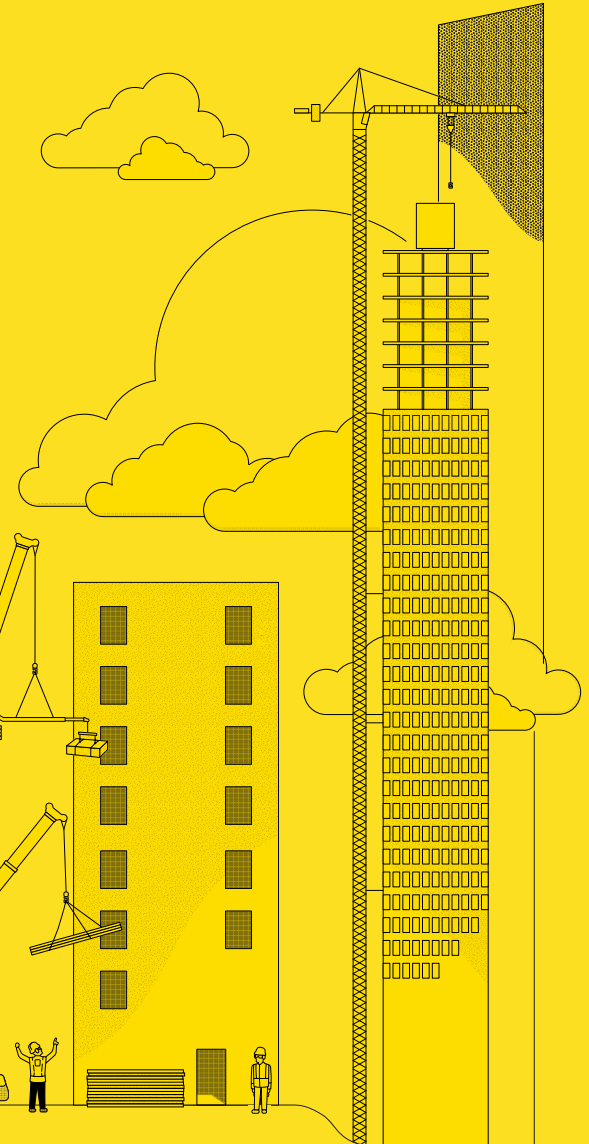
Asiakaskokemus, laatu, juuri meille oikea, toiminnan joustavuus, ostamisen helppous ja turvallisuus, ennakoitavuus, sijainti, palvelut, tuotto, hyvä brändi, maine, ekologisuus, eettisesti kestävä toiminta, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

YHTEISTYÖKUMPPANIT

Luotettavuus kumppanina, reilu kilpailu, hyvä maine, kiinnostavat hyvät hankkeet, taloudellinen suorituskyky ja vakaus

PAIKALLISYHTEISÖT JA TYÖMAIDEN NAAPURIT

Reilu naapuri, vähäiset vaikutukset arkeen, pysyminen ilmoitetuissa työajoissa ja aikataulussa, vaaran, häiriön, melun ja raskaan liikenteen minimointi, ajantasaisen tiedon aktiivinen jakaminen, siisti työmaa ja ympäristö, vapaat kulkuväylät



HALLINTO

Sisältö

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys)	54
Riskienhallinta	60
Hallitus	61
Johtoryhmä	62
Tietoa sijoittajille	64
Lisätietoja	65

SRV:N HALLINTO PERUSTUU SUOMEN LAINSÄÄDÄNTÖÖN, SRV:N YHTIÖJÄRJESTYKSEEN SEKÄ SUOMEN LISTAYHTIÖIDEN HALLINNOINTIKOODIIN 2015. SRV:N OSAKE ON LISTATTU NASDAQ HELSINGISSÄ, JA YHTIÖ NOUDATTA SEN ANTAMIA, LISTATTUJA YHTIÖITÄ KOSKEVIA SÄÄNTÖJÄ JA MÄÄRÄYKSIÄ SEKÄ FINANSSIVALVONNAN MÄÄRÄYKSIÄ.



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2018 (CG-selvitys)

Johdanto

SRV Yhtiöt Oyj:n (myöh. SRV tai Yhtiö) noudattaa kulloinkin voimassa olevaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hyväksymää Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) on laadittu 1.1.2016 voimaan tulleen hallinnointikoodin mukaisesti. Yhtiö on lisäksi julkistanut hallinnointikoodin mukaisen erillisen palkkija palkkioselvityksen. Hallinnointikoodi on kokonaisuudessaan saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla www.cgfinland.fi.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt selvityksen ja hallitus on hyväksynyt sen. Yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että selvitys on annettu ja että selvityksen sisältämä kuvaus yhtiön taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa.

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia säännöksiä, SRV:n yhtiöjärjestyksestä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä sekä Nasdaq Helsinki Oy:n sääntöjä ja ohjeita.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Hallintorakenne

SRV:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja konsernin johtoryhmän avulla.

Yhtiökokous

SRV:n ylin päätöksentekelin on yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämän ajankohtana

kesäkuun loppuun mennessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään muun muassa hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman voiton käyttämisestä. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita tai asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksessa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet. Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan henkilön on oltava läsnä valinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

Jokainen Yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen. Vuonna 2018 Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Kokoukseen osallistui yhteensä 61 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 60 % yhtiön osakkeista ja äänistä. Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla [yhtiön internetsivuilla](#).

Hallitus

Hallituksen valinta ja kokoonpano

SRV:n hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsemat viidestä kahdeksaan jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä sen puheenjohtajaksi. Hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee ehdotuksen yhtiökokoukselle koskien hallituksen jäsenmäärää sekä hallitukseen valittavia henkilöitä ja puheenjohtajaa. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.



Vuoden 2018 varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiön hallitukseen valittiin seuraavat kuusi jäsentä:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Päätoimi
Ilpo Kokkila (pj)	1947	Diplomi-insinööri	Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja
Olli-Pekka Kallasvuo (vpj)	1953	Varatuomari, Oikeustieteen tohtori h.c.	Sijoittaja
Minna Alitalo	1962	Kauppatieteiden maisteri	Alko Oy, ostojohtaja
Juhani Elomaa	1960	Valtiotieteiden maisteri, eMBA	Taaleri Oyj, toimitusjohtaja ja partneri
Juhani Hintikka	1966	Diplomi-insinööri	LEE Capital, hallituksen puheenjohtaja
Timo Kokkila	1979	Diplomi-insinööri	Pontos Oy, toimitusjohtaja

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi **Ilpo Kokkilan**. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi **Olli-Pekka Kallasvuon**.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain. Arvion tekemiseksi kukin hallituksen jäsen antaa riippumattomuutensa arvioimiseksi riittävät tiedot sekä esittää oman arvionsa riippumattomuudestaan. Tämän jälkeen hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenistä **Minna Alitalo**, **Juhani Elomaa**, **Juhani Hintikka** ja **Olli-Pekka Kallasvuo** ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. **Ilpo Kokkila** ja **Timo Kokkila** ovat ei-riippumattomia yhtiöstä, ja he ovat merkittäviä osakkeenomistajia.

Hallituksen jäsenten osakeomistukset 31.12.2018

Nimi	Osakeomistus 31.12.2018
Ilpo Kokkila määräysvaltayhteisön Kolpi Investments Oy:n omistus	- 11 505 457
Olli-Pekka Kallasvuo	133 332
Minna Alitalo	-
Juhani Elomaa	10 000
Juhani Hintikka	-
Timo Kokkila	7 617 216

Osakeomistuksissa on huomioitu hallituksen jäsenten ja heidän mahdollisten määräysvaltayhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet. Hallituksen jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Tietoa hallituksen jäsenten palkkioista on annettu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa **palkka- ja palkkio-selvityksessä**.

Hallituksen tehtävät ja työjärjestys

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sille lain, yhtiöjärjestyksen ja työjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Hallituksen tehtävänä on johtaa ja valvoa Yhtiön toimintaa osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Hallitus päättää konsernia koskevista laajakantoisista ja periaatteellisesti merkittävistä asioista, joita ovat mm.

- konsernin strategian hyväksyminen ja valvonta;
- vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman hyväksyminen ja valvonta;
- riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan periaatteiden hyväksyminen ja valvonta;

- merkittävimmistä liiketoiminnallisista asioista päättäminen (kuten yrityskaupat sekä merkittävät urakkasopimukset, investoinnit ja divestoinnit);
 - toimitusjohtajan ja muiden konsernin johtoryhmän jäsenten nimittäminen sekä näiden toimi- ja työsuhteen ehtojen ja palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen; ja
 - muiden henkilöstön palkitsemisjärjestelmien hyväksyminen.
- Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla.

Hallituksen kokoukset

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousohjelman mukaisesti ja sen lisäksi tarpeen mukaan. Hallitus on päätösvaltainen, kun kokouksessa on läsnä enemmän kuin puolet jäsenistä ja heistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja ja lakiasiaintohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta. Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella.

Vuonna 2018 hallitus kokoontui 19 kertaa. Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti hallituksen kokouksiin oli 97. Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Ilpo Kokkila (pj)	100	19/19
Olli-Pekka Kallasvuo (vpj)	100	19/19
Minna Alitalo	100	19/19
Juhani Elomaa	89	17/19
Juhani Hintikka	95	18/19
Timo Kokkila	100	19/19

Hallituksen monimuotoisuus

Yhtiö on laatinut hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen, joka koskee hallituksen jäsenmäärää, jäseneksi valittavia henkilöitä sekä hallituksen palkkioita. Valiokunnan on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus valmistellessaan ehdotusta yhtiökokoukselle. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset ja arvioitava hallituksen riittävää monimuotoisuutta ottaen huomioon mm. hallituksen jäsenten kokemus, Yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä kompetenssi sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn huomioiden Yhtiön nykyiset ja suunnitellut tarpeet. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä.

Hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toimialaosaamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitaalisuus, liiketoiminnan johtaminen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvälinen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee Yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista. Yhtiö pyrkii tulevaisuudessa edistämään nykyistä tasapainoisempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

Yhtiö on toteuttanut hallituksen kokoonpanossa monimuotoisuuden vaatimuksia. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto ja kaikki hallituksen jäsenet toimivat tai ovat aiemmin urallaan toimineet merkittävien yritysten johto- tai hallitustehtävissä eri aloilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, kiinteistösijoittamisen sekä digitaalisuuden asiantuntemus. Vuonna 2018 hallituksen jäsenten ikä oli 39–71 vuotta. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta, viisi miestä ja yksi nainen. Toistaiseksi tasapainoisemman sukupuolijakauman toteuttamisessa ei ole edistytty.

Hallituksen valiokunnat

Yleistä

Hallitus on perustanut kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä HR- ja nimitysvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on tehostaa hallitustyöskentelyä valmistelemalla asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäviksi.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta sen tehtäviin kuuluvien taloudellisten raportointi- ja valvontatehtävien sekä tilintarkastusta koskevien asioiden valmistelussa. Tarkastusvaliokunta valvoo yhtiön taloudellista raportointia ja valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita. Tehtävänsä täyttämiseksi tarkastusvaliokunta seuraa yhtiön taloudellista ja rahoituskellista asemaa, kuulee tilintarkastajia, käsittelee tilinpäätös- ja osavuositarkastusluonnokset sekä seuraa sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista. Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Vuonna 2018 tarkastusvaliokuntaan ovat kuuluneet Minna Alitalo, Juhani Elomaa ja Timo Kokkila. Minna Alitalo on toiminut tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2018 aikana viisi kertaa. Tarkastusvaliokunnan jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Minna Alitalo	100	5/5
Juhani Elomaa	100	5/5
Timo Kokkila	100	5/5

HR- ja nimitysvaliokunta

HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen koskien hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valintaa ja palkitsemista. Lisäksi valiokunta käsittelee toimitusjohtajan ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja valvoo seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa henkilöstötyytyväisyyttä ja työkykyasioita. HR- ja nimitysvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla.

HR- ja nimitysvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Vuonna 2018 HR- ja nimitysvaliokuntaan ovat kuuluneet Ilpo Kokkila, Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo. Ilpo Kokkila on toiminut HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajana.

Vuonna 2018 HR- ja nimitysvaliokunta kokoontui kuusi kertaa. HR- ja nimitysvaliokunnan jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Valiokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa seuraavasti:

Nimi	Osallistuminen (%)	Kokoukset, joissa osallisena
Ilpo Kokkila	100	6/6
Juhani Hintikka	100	6/6
Olli-Pekka Kallasvuo	100	6/6

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa SRV:n liiketoiminnan käytännön johtamisesta ja hallinnon järjestämisestä. Hän vastaa asioiden valmistelemisesta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtaja on myös konsernin johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

Yhtiön toimitusjohtajana on 1.1.2015 alkaen toiminut rakennus-insinööri **Juha Pekka Ojala** (s. 1963). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu jäljempänä konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä. Toimitusjohtajan toimitusjohtajasopimuksen ehtoja sekä palkitsemista on kuvattu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa **palkka- ja palkkioselvityksessä**.

SRV Yhtiöt Oy:n toimitusjohtajan sijainen on diplomi-insinööri **Timo Nieminen** (s. 1958).

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös Yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita.

Konsernin johtoryhmällä ei ole muodollista yhtiöoikeudellista asemaa. Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä Yhtiön hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa. Johtoryhmän sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja.

Vuonna 2018* konsernin johtoryhmään kuuluivat seuraavat henkilöt:

Nimi	Syntymävuosi	Koulutus	Vastuualue
Juha Pekka Ojala	1963	Rakennusinsinööri	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Timo Nieminen	1958	Diplomi-insinööri	Varatoimitusjohtaja, Hankekehitys, Suomi toimitusjohtajan sijainen**, johtoryhmän varapuheenjohtaja
Juha Toimela	1963	Diplomi-insinööri, MBA	Varatoimitusjohtaja, Suomen liiketoiminnan johtaja***
Pirjo Ahanen	1958	Kauppateiden maisteri	Henkilöstöjohtaja
Maija Karhusaari (4.12.2018 alkaen)	1972	Kauppateiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja
Päivi Kauhanen (24.9.2018 saakka)	1975	Ylioppilas	Viestintäjohtaja
Veli-Matti Kullas	1956	Diplomi-insinööri	Johtaja, Kansainvälinen liiketoiminta
Johanna Metsä-Tokila	1977	Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari	Lakiasianjohtaja
Antero Nuutinen	1963	Rakennusinsinööri	Johtaja, Asunnot ja alueyksiköt
Ilkka Pitkänen	1966	Kauppateiden maisteri	CFO

* SRV on 1.1.2019 alkaen ottanut käyttöön uudet raportointisegmentit ja raportoi kaksi liiketoiminta-alueita: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Segmenttimuutoksen yhteydessä SRV uudisti 1.1.2019 alkaen johtoryhmäänsä siten, että Veli-Matti Kullas ja Pirjo Ahanen jäivät pois johtoryhmästä ja johtoryhmään nimitettiin Sijoittaminen-liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi Jarkko Rantala, KTM, s. 1986.

** 1.1.2019 alkaen Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, hankekehitys

*** 1.1.2019 alkaen Varatoimitusjohtaja, Rakentaminen-liiketoiminta

Konsernin toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2018

Nimi	Osakeomistus 31.12.2018
Juha Pekka Ojala	259 205
Timo Nieminen	676 310
Juha Toimela	17 158
Pirjo Ahanen	2 832
Maija Karhusaari	-
Veli-Matti Kullas	208 930
Johanna Metsä-Tokila	32 016
Antero Nuutinen	98 560
Ilkka Pitkänen	18 000

Osakeomistuksissa on huomioitu konsernin johtoryhmän jäsenten ja heidän mahdollisten määräysvalta-yhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet. Konsernin johtoryhmän jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Tietoa konsernin johtoryhmän jäsenten palkkioista on annettu samanaikaisesti tämän selvityksen kanssa julkaistavassa [palkka- ja palkkioselvityksessä](#).

Kuvaukset riskienhallinnasta, sisäisen valvonnan menettelytavoista ja sisäisestä tarkastuksesta

Riskienhallintajärjestelmä

Systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja toiminnalliset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja vakautta. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Se tukee yrityksen arvoja, visiota, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

SRV:llä on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. Vuosittainen konsernitason riskienhallintaprosessi kattaa yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, riskien tilanarvioinnin sekä riskien eliminointiin tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun. Prosessissa havaitut riskit pisteytetään eri kriittisyysluokkiin.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön riskienhallinnan viitekehityksen. Hallituksen tarkastusvaliokunta käsittelee toiminnan riskejä koskevan raportin neljännesvuosittain ja raportoi asiasta edelleen hallitukselle. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä liiketoiminnan ja projektien riskienhallinnan toteutuksesta, johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

SRV valvoo jatkuvasti toimintojaan varmistaakseen liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että lakeja ja säännöksiä noudatetaan. Sisäinen valvontajärjestelmä ei kuitenkaan voi antaa täyttä varmuutta siitä, että riskien toteutuminen voidaan estää.

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet sekä Yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritystys- ja johtamiskulttuurista sekä määrittelystä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raporteihin, johdon raporteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raporteihin. Yrityksen keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten ohjeiden, toimintapolitiikkojen ja -tapojen avulla. Hallitus on hyväksynyt konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaavat SRV:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden varmistamisessa on kuukausittainen johdon talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävän ennusteen välillä. Ulkopuolinen tilintarkastaja tarkastaa säännöllisesti taloudellista raportointia ja raportoi suoraan tarkastusvaliokunnalle.

Liiketoimintojen sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa liiketoiminnan johtoryhmä sekä controller-toiminto SRV:n konserniperiaatteiden ja -ohjeiden mukaisesti. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi toimintojen tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamisessa on kuukausittainen talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävien rakennushankkeiden ja liiketoiminnan tuloksen ennusteen välillä.

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitason raportointi-

mallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määriteltäviä keskeiset valvontamittarit, joiden tarkoitus on mitata ja tukea liiketoiminnan tehokkuutta ja yhdenmukaistamista sekä valvoa annettujen tavoitteiden saavuttamista.

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

Taloudellisen raportoinnin luotettavuuden valvonta perustuu SRV:n määrittelemiin taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen. Tilinpäätösstandardien tulkinta, soveltaminen ja noudattaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, jonka toimintaa yhtiön tarkastusvaliokunta valvoo. Budjetointi- ja raportointiprosessit perustuvat SRV:n sisäiseen ohjeistukseen, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus on osa SRV:n sisäisen valvonnan viitekehystä. Sisäinen tarkastus on itsenäinen, objektiivinen ja konsultoiva toiminto, joka on suunniteltu luomaan lisäarvoa ja parantamaan Yhtiön toimintoja. Sisäisen tarkastuksen tarkoituksena on tukea hallitusta ja johtoa hyvän hallinnoinnin, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuuden seurannassa. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin kohteisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden. Sisäisen tarkastuksen toiminnolla pyritään varmistamaan sisäisten politiikkojen, ohjeistusten ja säännösten noudattaminen.

Sisäinen tarkastus toimii tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja raportoi havaintonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallitukselle. Tarkastusvaliokunta vahvistaa sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman. Sisäisen

tarkastuksen painopistealueena ovat liiketoiminnan tunnistetut riskit. Hallinnollinen vastuu sisäisen tarkastuksen toimivuudesta on konsernin talous- ja rahoitusjohtajalla (CFO).

Sisäistä tarkastusta on vuonna 2018 hoitanut valittu ulkoinen palveluntuottaja, Ernst & Young Oy. Sisäisiä tarkastuksia on vuonna 2018 suoritettu sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Muuta tietoa

Sisäpiirihallinto

Yhtiössä noudatetaan Yhtiön hallituksen hyväksymää sisäpiiriohjetta. Sisäpiiriohjeessa kuvataan rahoitusmarkkinoiden väärinkäytön ja erityisesti sisäpiiritiedon käytön kiellon ja markkinoiden manipuloinnin kannalta olennaiset säännöt ja ohjeet sekä menettelytapaohjeet.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisiksi johtohenkilöiksi Yhtiössä kuuluvat SRV:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Johtohenkilöiden ja heidän lähipiirinsä on ilmoitettava Yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä Yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti Yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen Yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen osavuositarkastuksen julkistamista, eivätkä Yhtiön osavuositarkastuksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamispäivänä ("suljettu ikkuna"). Kielto on voimassa siitä riippumatta, onko kyseisellä henkilöllä sisäpiiritietoa hallussaan tänä aikana.

Yhtiö ylläpitää ja päivittää lisäksi listaa henkilöistä, joilla on asemansa tai oikeuksiensa perusteella säännöllinen pääsy julkistamattomaan taloustietoon ("taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt"). Suljettu ikkuna sekä velvollisuudet liittyen salassapitoon ja kieltoon ilmaista tietoa tai neuvoa toista henkilöä kaupankäyntiin liittyen soveltuvat myös näihin henkilöihin.

Yhtiö laatii luettelon kaikista henkilöistä, joilla on pääsy sisäpiiritietoon ja jotka työskentelevät Yhtiölle työsopimuksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta heillä on pääsy sisäpiiritietoon. Yhtiö ei ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiiri-

riluetteloa, vaan kaikki sisäpiirihankkeisiin osallistuvat henkilöt lisätään hankekohtaisesti sisäpiiriluetteloihin. Sisäpiiriluetteloon lisätty henkilö ei saa käydä kauppaa Yhtiön rahoitusvälineillä ennen kuin henkilölle on ilmoitettu kaupankäyntirajoituksen päättymisestä.

Yhtiö suosittelee, että kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto Yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli osavuositarkastuksen tai tilinpäätöksen julkistamisen jälkeiseen jaksoon. Yhtiö suosittelee, että johtohenkilöt ja taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt eivät käy aktiivisesti kauppaa Yhtiön (tai Yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä vaan tekevät niihin pitkäaikaisia sijoituksia. Edellä mainituilta henkilöiltä on sisäpiiriohjeen mukaan kielletty lyhyen aikavälin kaupankäynti ja spekulatiiviset liiketoimet Yhtiön (tai Yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä.

Yhtiössä on sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasiaainjohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta sisältäen esimerkiksi sisäpiiriluetteloiden ylläpidon ja sisäpiiriasioiden valvonnan, ilmoitusten toimittamisen johtohenkilöille, sisäpiiriläisille ja muille asiaankuuluville tahoille samoin kuin koulutuksen ja neuvonnan järjestämisen. Sisäpiirihallinto toimii yhteistyössä Yhtiön viestinnän kanssa, joka huolehtii johtohenkilöiden liiketoimien julkistamisesta.

Tilintarkastus

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 20.3.2018 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT **Samuli Perälä**.

Vuonna 2018 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 282 000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 147 000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suhdanteen muutoksiin ja kustannuspaineisiin, suuriin kauppakeskusinvestointeihin, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa. Tämän arvioidaan johtavan alihankinnan saatavuuden paranemiseen ja materiaali- ja aliorakointikustannusten hintapaineen hellittämiseen ja johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemiseen. Lisäksi tappiollisen REDIn kauppakeskuksen poistumisen työkannasta arvioidaan pienentävän tulos- ja rahoitusriskiä.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan paranevan positiivisen kassavirran ja taseen kevennysohjelman myötä. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 8 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssilasku vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin miljoona euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muuttui alkuvuoden aikana ruplamääräisiksi, mikä pienensi SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.



Vastuullisuuteen liittyvät riskit

Jatkuvat ja nopeat toimintaympäristön muutokset asettavat yritykset suurien haasteiden eteen. Raportointivaatimukset kiristyvät, ja erityisesti sijoittajat kaipaavat enemmän ja tarkempaa tietoa vastuullisuuteen liittyvistä riskeistä. Ainakin ilmastonmuutos ja sen hillitseminen ja siihen sopeutuminen ovat nousemassa entistäkin vahvemmin agendalle.

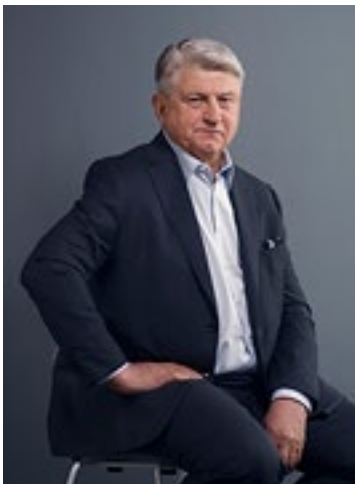
SRV:n vastuullisuusriskien tunnistamisesta, raportoinnista ja riskien hallitsemiseen liittyvistä toimenpiteistä vastaa riskienhallinta yhdessä vastuullisuusjohtajan kanssa. Tunnistetut riskit liittyvät muun muassa vakaviin tapaturmiin, harmaaseen talouteen, koko toimitusketjun työoloihin, ilmastonmuutokseen ja maineeseen sidosryhmien silmissä. Riskitarkastelua on täydennetty vuonna 2018 prosessiriskien kartoituksella (ympäristö ja työturvallisuus).

Toimitusketjussa riskienhallinta on sitä haastavampaa mitä kauempana ketjussa vaikutukset ovat. SRV:n urakkaohjelmassa on määritelty vastuullisuuden perusvaatimukset, ja vuonna 2018 saatiin valmiiksi eettiset ohjeet toimittajille. Lisäksi toimittajille on laadittu itsearviointilomake. Asiakastiedon kanssa tehtävää taustaselvitysyhteistyötä on jatkettu vuonna 2018.

Vuonna 2019 jatketaan edelleen ihmisoikeusvaikutusten arviointia ja mietitään käytännön toimenpiteitä sekä omassa toiminnassa että toimitusketjussa. Myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet kartoitetaan entistä kattavammin ja rakennetaan siihen liittyvät tavoitteet ja mittarit.

Hallituksen toimintakertomuksessa on annettu tiivis selvitys vastuullisuusriskeistä ja niiden hallinnasta.

HALLITUS



Ilpo Kokkila

s. 1947, Diplomi-Insinööri,
vuorineuvos
Hallituksen puheenjohtaja,
SRV Yhtiöt Oyj (1987-)
Hallituksen puheenjohtaja,
Pontos Oy
HR- ja nimitysvaliokunnan
puheenjohtaja (2007-)



Minna Alitalo

s. 1962, KTM
Ostojohtaja, Alko Oy (2014-)
Hallituksen jäsen (2012-)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2013-)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2012-)



Juhani Elomaa

s. 1960, VTM, eMBA
Toimitusjohtaja ja partneri,
Taaleri Oyj (2007-)
Hallituksen jäsen (2017-)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2017-)



Juhani Hintikka

s. 1966, Diplomi-insinööri
Hallituksen puheenjohtaja,
Ficolo Oy (2017-)
Hallituksen jäsen (2017-)
HR- ja nimitysvaliokunnan
jäsen (2017-)



Olli-Pekka Kallasvuo

s. 1953, OTK, Varatuomari
Hallituksen jäsen ja
varapuheenjohtaja (2011-)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2012-2013)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2011-2017)
HR- ja nimitysvaliokunnan
jäsen (2017-)



Timo Kokkila

s. 1979, Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja, Pontos Oy
Hallituksen jäsen (2010-)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2010-)

Lisätietoa hallituksen jäsenistä yhtiön sivuilla:

www.srv.fi < Sijoittajat < Johto ja hallinto < Hallitus

JOHTORYHMÄ 1.1.2019



Juha Pekka Ojala
s. 1963, Rakennusinsinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1997.



Timo Nieminen
s. 1958, Diplomi-insinööri
Varatoimitusjohtaja,
Hankekehitys,
toimitusjohtajan sijainen
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1987.



Juha Toimela
s. 1963, Diplomi-insinööri,
MBA
Varatoimitusjohtaja,
Johtaja, Rakentaminen
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2009.



Maija Karhusaari
s. 1972, KTM
Viestintä- ja
markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2018.



Johanna Metsä-Tokila
s. 1977, OTK, varatuomari
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2016.



Antero Nuutinen
s. 1963, Rakennusinsinööri
Johtaja, Asunnot ja
alueyksiköt
Konsernin palveluksessa
vuodesta 1988.



Ilkka Pitkänen
s. 1966, Kauppateiden
maisteri
Talous- ja rahoitusjohtaja
(CFO)
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2014.



Jarkko Rantala
s. 1986, KTM
Johtaja, Sijoittaminen
Konsernin palveluksessa
vuodesta 2012.

Päivi Kauhanen, Viestintäjohtaja ja
johtoryhmän jäsen 24.9.2018 saakka.

Pirjo Ahanen, Henkilöstöjohtaja
Johtoryhmän jäsen 31.12.2018 saakka.

Veli-Matti Kullas, Johtaja, Kansainvälinen liiketoiminta
Johtoryhmän jäsen 31.12.2018 saakka.

Lisätietoa johtoryhmän jäsenistä yhtiön sivuilla:

www.srv.fi < SRV yhtiönä < Yhtiön johto < Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

**”SEGMENTTIMUUTOS
TERÄVÖITTÄÄ
JOHTAMISTA,
TEHOSTAA PÄÄOMAN
HALLINTAA JA LISÄÄ
LÄPINÄKYVYYTTÄ.”**

TIETOA SIJOITTAJILLE

Vuoden aikana SRV:n edustajat kohtasivat lukuisia sijoittajia ja analyytikoita sekä pienimuotoisissa tapaamisissa että laajoissa yleisötapahtumissa.

Vuoden 2018 keväällä SRV järjesti pääomamarkkinapäivän Tampereella. Samalla käytiin läpi Venäjän markkinatilannetta ja SRV:n tulevaisuuden suunnitelmia Venäjän markkinoiden suhteen.

Vuoden 2018 alkupuolella SRV uudelleenrahoitti 75 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Tapasimme monia kotimaisia ja ulkomaisia sijoittajia tämän tiimoilta road show -tilaisuuksissa Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa. Suomen ulkopuoliset sijoittajat muodostivat noin 26 prosenttia osuuden sijoituksista.

Yhtiötä seuraavat analyytikot ja sijoittajat kutsuttiin vuosineljänneksittäin pidettyihin osavuositilaisuuksiin paikan päälle Living Labiin tai seuraamaan esitystä webcast-lähetyksien välityksellä.

SRV:N OSAKE

SRV Yhtiöt Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

- Listaus: Nasdaq Helsinki
- Listautumispäivä: 12.6.2007
- Osakkeiden lukumäärä: 60 499 575
- Kaupankäyntivaluutta: euro
- Listaus: Mid Cap Helsinki
- Kaupankäyntitunnus: SRVIV
- ISIN-koodi: FI0009015309

SRV:TA SEURAAVAT ANALYYTIKOT:

- Olli Koponen, Inderes Oy
- Jerker Salokivi, Evli Pankki Oyj



Tärkeitä päivämääriä vuonna 2019

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokous pidetään tiistaina 19.3.2019 klo 16.00 alkaen Derby Business Parkissa osoitteessa Tarvonsalmenkatu 15, Espoo.

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuonna 2019 seuraavat taloudelliset tiedotteet:

Vuoden 2018 tilinpäätöstiedote julkaistaan keskiviikkona 6.2.2019 klo 8.30.

Vuoden 2018 vuosiraportti (sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen) julkaistaan perjantaina 22.2.2019.

Vuoden 2019 tammi-maaliskuun osavuositilaisuus julkaistaan torstaina 25.4.2019 klo 14.00.

Vuoden 2019 tammi-kesäkuun osavuositilaisuus julkaistaan keskiviikkona 17.7.2019 klo 8.30.

Vuoden 2019 tammi-syyskuun osavuositilaisuus julkaistaan torstaina 31.10.2019 klo 8.30.

LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Rahoitus- ja talousjohtaja
Ilkka Pitkänen
p. 040 667 0906
ilkka.pitkanen@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja
Maija Karhusaari
p. 045 218 3772
maija.karhusaari@srv.fi
Twitter: @MaijaKarhusaari

Vastuullisuusjohtaja
Anne-Maria Flanagan
p. 040 662 5570
anne-maria.flanagan@srv.fi

Viestintäpäällikkö
Johanna Ylitalo
p. 040 510 8604
johanna.ylitalo@srv.fi

viestinta@srv.fi

Osoite: Derby Business Park,
Tarvonsalmenkatu 15,
02600 Espoo, Suomi

Puhelin: 358 (0)20 145 5200

Internet: www.srv.fi

Vuosikatsaus verkossa:
vuosikertomus2018.srv.fi

