



ARE

VUOSIKATSAUS 2015

AREN VUOSI 2015

Vuonna 2015 keskityimme toimintojemme yhdistämiseen ja yhtenäisen yrityskulttuurin kehittämiseen ostettuamme edellisenä vuonna Lemminkäisen talotekniikkaliiketoiminnan. Olemme tehneet isoja ponnistuksia toimintamallien ja järjestelmien yhtenäistämiseksi, ja nyt voimme todeta, että yhdistyminen on onnistuneesti ohi. Samalla olemme huolehtineet asiakkaistamme ja olleet mukana merkittävässä projekteissa ympäri Suomea.

Käyttökate parani merkittävästi

Are-konsernin käyttökate parani edelleen. Liiketulosta kuitenkin heikensivät vuoden 2014 tekemämme suuren yrityskaupan kertaluontoiset kulut sekä liikearvopoistot. Suurin parannus oli Talotekniikkaurakoinnissa Etelä-Suomen alueella, jossa olimme mukana monessa isossa hankkeessa kuten Länsimetrossa. Kiinteistöpalveluissa onnistuimme myös tekemään erinomaisen tuloksen. Olemme pystyneet kasvattamaan kiinteistöjen ylläpitosopimusten määrää ja urakointipalvelujen neuvottelu-urakoiden osuutta.

Menestymme yhdessä asiakkaidemme kanssa

Asiakkaamme ovat olleet tyytyväisiä yhteistyöhön kanssamme, mikä osoittavat asiakastyytyväisyyskyselyt sekä pitkäkestoinen yhteistyö. Esimerkiksi Technopolikselle teimme jo yhdeksännen Are Sensus® -kohteen, mikä kertoo Sensus-kiinteistöjen käyttäjien viihtyvyydestä ja talotekniikkajärjestelmän tuomista energiansäästöistä. Olemme myös jatkaneet monia pitkiä ylläpitopalvelusopimuksia asiakkaidemme kiinteistöjen virheettömän toiminnan varmistamiseksi.

Rakennusalalla kirkkaammat tulevaisuudennäkymät

Vuosi 2016 näyttää tuovan hieman helpotusta rakennusalalle. Tämän vuoden aikana rakentamisen uskotaan kääntyvän lievään kasvuun neljän vuoden supistumisen jälkeen. Talotekniikka tulee syklissä rakentamisen perässä, joten odotamme tilauskantamme kääntyvän loppuvuodesta nousuun muutamien suurten käynnistyvien hankkeiden sekä lisääntyvän korjausrakentamisen ansiosta. Uskomme kiinteistöjen ylläpito- ja huoltopalvelujen kysynnän pysyvän edelleen vakaana.

Julkisella sektorilla on tulossa paljon kiinteistömassaa peruseräparannusikään. Aiommekin olla mukana kehittämässä julkisia kiinteistöjä vastaamaan nykyvaatimuksia mm. energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden osalta. Myös systemaattisella kiinteistöjen ylläpidolla on saavutettavissa merkittäviä kustannussäästöjä kuntakiinteistöissä.

Kulunut vuosi on ollut menestyksellinen, ja haluan kiittää asiakkaitamme, kumppaneitamme ja omistajiamme hyvästä yhteistyöstä. Erityiskiitos myös henkilöstöllemme erinomaisesti hoidetuista projekteista ja huoltopalveluista sekä työn ohella läpiviedyistä hankkeista toimintamme yhtenäistämiseksi.



Heikki Pesu
Toimitusjohtaja

* Vuosikatsauksessa esitetyt luvut ovat pro forma.

KIINTEISTÖPALVELUT

Kiinteistöpalveluiden liikevaihto oli 176 miljoonaa euroa. Suomessa liikevaihto kasvoi 5 %. Tulostaso säilyi hyvänä ollen edellisvuosien tasolla. Onnistuimme palvelemaan asiakkaitamme hyvin. Vanhoja ylläpitosopimuksia jatkettiin edelleen ja saimme tehtyä uusia sopimuksia mm. teollisuuteen.

Älykkästä toimintamallista hyötyvät kaikki

Olemme laajentaneet Älykkään ylläpidon toimintamallin useisiin asiakkuuksiin kuluneen vuoden aikana. Toimintamallin edut näkyvät jo ensimmäisillä asiakkailla. Turun teknologiakiinteistöissä käynnistettiin Älykkään ylläpidon mukainen toiminta vuonna 2013 noin 150 000 neliötä kattavassa kiinteistömässä ja viime vuoden aikana toiminta on kehittynyt vikakorjauksista paremmin suunniteltuun ja ennakoivaan ylläpitoon. Kiinteistöhoitajien asiantuntemusta hyödyntämällä on päästy paneutumaan ongelmien juurisyihin. Jatkamme Älykkään ylläpidon konseptin viemistä uusiin asiakkuuksiin vuoden 2016 aikana.

Otamme käyttöön Älykkäät valvomopalvelut, jossa hyödynnämme kiinteistöistä saatavaa dataa ja teollista internetiä (Internet of Things). Yhdistämällä vahvan teknisen ylläpidon kokemuksen teollisen internetin tuomaan tietomassaan voimme entistä paremmin ennakoita ja suunnitella tulevia huoltotarpeita ja kehittää kiinteistöjä pitkäjänteisesti ja kustannustehokkaasti.

Uusi mobiilijärjestelmä tukee asiakaspalvelua

Otimme syksyllä käyttöön uuden mobiilijärjestelmän työn ja resurssien ohjaukseen. Järjestelmän avulla pystymme jatkossa paremmin ohjaamaan toimintaamme ja varmistamaan asiakkaan nopean ja joustavan palvelun. Digitalisaation avulla pystymme parantamaan ja tehostamaan sisäisiä prosessejamme.

Venäjä jatkaa hyviä palvelusopimuksia

Teimme Venäjällä vuoden aikana useita toimenpiteitä kannattavuuden parantamiseksi. Panostimme palvelusopimusmyyntiin, jossa onnistuimme hyvin etenkin suomalaisten asiakkaiden parissa. Tavoitteenamme on jatkaa asiakaskunnan laajentamista Pietarissa.

Uusia palvelusopimuksia

- Cityconin Kauppakeskusten ja -paikkojen valtakunnallinen ylläpito
- Nokian ylläpitopalveluiden laajentaminen Espoossa
- Niamin kiinteistöjen valtakunnallinen ylläpito
- Halpa-Hallin valtakunnalliset huoltopalvelut
- ST1-huoltoasemaketjun huoltopalvelut
- Valmet Technologiesin teknisten palveluiden puitesopimus
- Senaatti-kiinteistöjen kohteiden ylläpitopalvelut Itä-Suomessa ja pääkaupunkiseudulla
- Technopoliksen huoltopalvelut Pietarissa
- AmRest-ravintolaketjun huolto- ja ylläpitopalvelut Pietarissa



URAKOINTIPALVELUT

Talotekniikkaurakoinnin liikevaihto oli 204 miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuus parani merkittävästi erityisesti Etelä-Suomen alueella, jossa oli käynnissä useita isoja hankkeita. Lisäsimme edelleen neuvottelu-urakoinnin osuutta ja olimme mukana monissa kokonaisvastuurakentamisen hankkeissa. Heikenneen tilauskannan suhteen teemme paljon töitä haastavassa markkinatilanteessa.

Are Sensus® mukana Suomen energiatehokkaimmissa tiloissa

Spondan uusissa toimistokohteissa Helsingissä pääsimme toteuttamaan Suomen energiatehokkaimpia tiloja. Kone Hissit Oy:lle rakennettu Estradi-toimitila sai loppuvuodesta LEED Platina -ympäristösertifikaatin, ja Are Sensus® -järjestelmä on omalta osaltaan vaikuttanut kiinteistön energiatehokkuuteen. Energiasimulointien teko suunnittelunaikaisessa energiatehokkuusvertailussa on edelleen lisääntynyt.

Allianssityöskentelyä ja kokonaisvastuurakentamista kaikkien eduksi

Vuoden aikana Are oli mukana kolmessa merkittävässä allianssihankkeessa: Tampereen Rantatunnelissa, Oulun Hiukkavaaran monitoimitalossa ja Kempeleen terveyskeskuksessa. Aren talotekniikkaosaaminen on tuonut hankkeissa konkreettisia säästöjä, kun asioista on päästy keskustelemaan ja sopimaan ajoissa. Tiivis yhteistyö on myös varmistanut projektin pysymisen suunnitellussa aikataulussa.

Kokonaisvastuurakentamisen urakoissa Are ottaa vastuun talotekniikasta jo suunnitteluvaiheessa, mikä mahdollistaa hankkeeseen parhaat ja kustannustehokkaimmat ratkaisut. Olemme tehneet esimerkiksi Porissa Satakunnan ammatti-korkeakoulun onnistuneena KVR-hankkeena. KVR-urakoinnin hyvästä laadusta mallina on Suomen Yliopistokiinteistöjen Jyväskylän Ruusupuisto, jossa saimme kunniamaininnan luovutettuamme kohteen talotekniikan täysin virheettömänä. Ruusupuistossa on myös Are Sensus® -järjestelmä.

Infrahankkeissa yhteistyö ratkaisee

Laajoissa infrahankkeissa työskennellään vaativissa olosuhteissa ja toteutetaan suuria kokonaisuuksia. Ne vaativat usein erityisosaamista ja toimivaa yhteistyötä kaikkien työmaan toimijoiden kanssa. Are on ollut mukana viime vuoden aikana lähes kaikissa merkittävimmissä infrahankkeissa eri puolilla maata.

Kokonaisvaltaisia talotekniikkahankkeita

- Hiukkavaaran monitoimitalo allianssihankkeena
- Kempeleen terveyskeskus allianssihankkeena
- Länsimetron koko ratalinjan sähköistys, yleisötilojen valaistus ja usean aseman LVIS-työt
- Kuopion yliopistollisen sairaalan Peko 1-2 LVIS-urakka
- Aronkylän koulun KVR-urakka Seinäjoella

Valmistuneita Sensus-hankkeita

- Sponda Oyj:n Ilmalanrinne- ja Estradi-hankkeet Helsingissä
- Suomen yliopistokiinteistöjen Jyväskylän Ruusupuisto
- Technopolis Oyj:n G-talo Vantaalla



ARE ON HYVÄ TYÖPAIKKA

Vuosi 2015 oli arelaisille uuden, yhteisen yrityskulttuurin ja yhteisten toimintatapojen rakentamisen aikaa, kun edellisenä vuonna Lemminkäisen talotekniset liiketoiminnot olivat siirtyneet Arelle. Tarkensimme yhtenäisiä toimintamalleja, otimme käyttöön yhteisen toiminnanohjausjärjestelmän, yhdistimme osaamistamme sekä tiivistimme yhteistyötä niin Aren sisällä kuin asiakkaiden ja yhteistyökumppaneidenkin kanssa.

Arelaiset ovat tyytyväisiä työhönsä

Teimme uuden Aren henkilöstölle ensimmäisen henkilöstökyselyn, jonka tulokset olivat positiiviset. Tyytyväisyys omaan työhön ja toimintaan oli hyvällä tasolla koko Aressa. Oman työyhteisön toiminta koettiin vahvuutena. Eniten kehitettävää on esimiestyössä, ja sen parantamiseksi onkin jo käynnissä hankkeita ja koulutuksia. Esimerkiksi arkiviestinnän parantamisen hankkeessa on haastateltu noin 200 arelaista asentajaa, projektipäällikköä ja esimiestä, ja esiin nousseita konkreettisia arjen tiedonkulkua parantavia käytäntöjä on jo otettu käyttöön.

Myös henkilöstön vaihtuvuus pieneni edelleen.

Pientä kehitystä tapaturmataajuudessa

Jäimme hieman vuodelle 2015 asettamastamme tapaturmataajuustavoitteesta, vaikka suunta olikin oikea ja taajuus pieneni. Yhtään sellaista vakavaa tapaturmaa, joka olisi vaatinut uudelleenkoulutusta tai uusiin tehtäviin siirtymistä, ei tapahtunut.

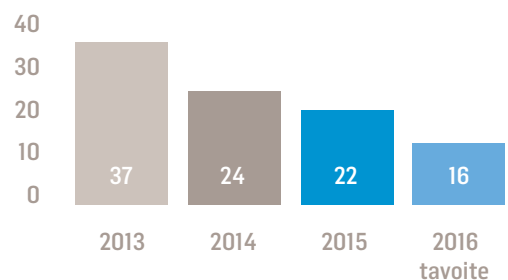
Olemme tehneet paljon toimenpiteitä tapaturmien vähentämiseksi. Työsuojeluvälitteiset ovat tehneet työmaa- ja kohdekäyntejä ja heille on järjestetty työsuojelupäivät sekä -koulutusta. Olemme kiinnittäneet huomiota henkilösuojausten käyttöön ja ottaneet käyttöön suojainkaappipalvelun. Lisäämme myös kaikkiin tapaturmatutkintoihin valokuvat, jotta opimme tapaturmista.

Liiketoimintojemme ja yksiköiden välillä on edelleen suuria eroja tapaturmataajuudessa, ja viemmekin nyt parhaita käytäntöjä liiketoiminta- ja yksikörajojen yli. Koulutamme esimiehiä puuttumaan turvallisuusrikkeisiin ja edellytämme kaikista sattuneista tapaturmista tutkinnan. Olemme uudistaneet suojausmallistoamme lisäämällä huomiovärejä ja heijastimia, ja tuoneet valikoimaan uusia miellyttäviä työvaatteita, jotka kannustavat turvalliseen työpukeutumiseen. Keväällä käyttöön otettava uusi työturvallisuuden ja työhyvinvoinnin tietojärjestelmä auttaa esimiehiä pitämään yksikkönsä työturvallisuuden ja työkyvyn lankoja käsissään paljon aikaisempaa paremmin.

Sairaspoissaolot vähenivät edelleen

Henkilöstöstä huolehtiminen näkyy Aressa selvästi sairaspöissaoloprosentin laskemisena alle viiden prosentin. Työhyvinvoinnin ja työkykyjohtamisen käytännöt on yhdistetty ja esimiehet ovat osanneet ottaa uudet käytännöt osaksi toimintaansa. Olemme tehostaneet esimiesten varhaista puuttumista, henkilöstön uudelleenkoulutusta ja työn muokkaamista. Yhtenäistimme myös keväällä työterveyshuoltoa ja otimme käyttöön uuden terveysturvavakuutuksen turvaamaan henkilöstön työkykyä ja työssä jatkamista.

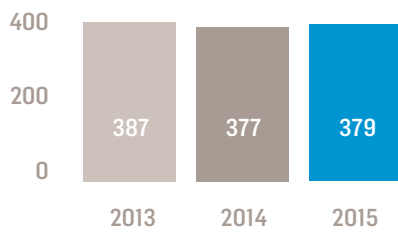
Tapaturmataajuus kpl



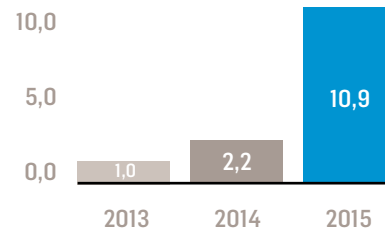
AVAINLUVUT

(PRO FORMA)

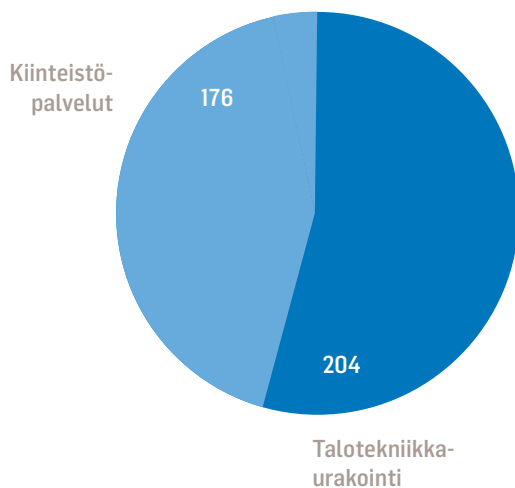
Liikevaihto milj. €



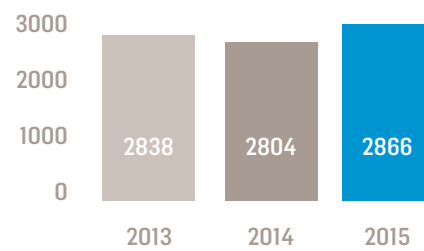
Käyttökate milj. €



Liikevaihdon jakautuminen liiketoiminnoittain milj. €



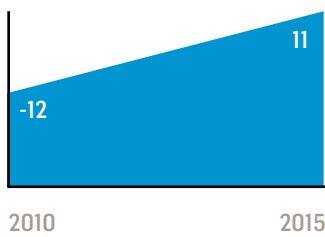
Henkilöstömäärä 31.12.



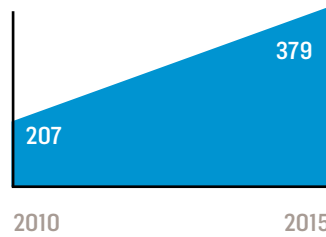
STRATEGIATYÖ TUOTTAA TULOKSIA

Aressa on tehty pitkään järjestelmällistä strategiatyötä, ja erilaisille tavoitteille on asetettu mittareita. Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna olemme saavuttaneet merkittäviä tuloksia niin tuloksellisissa kuin henkilöstön hyvinvointiin liittyvissä mittareissa. Taulukoissa on nostettu esiin joitakin vertailuarvoja vuosilta 2010–2015, jotka osoittavat kehityksen menneen oikeaan suuntaan.

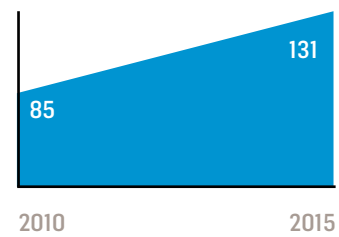
Käyttökate milj. €



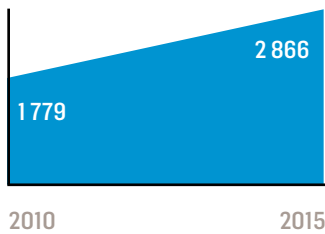
Liikevaihto milj. €



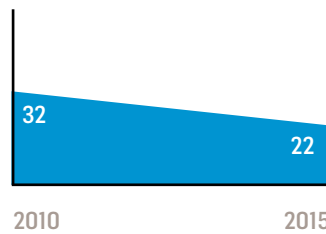
Tilaukanta milj. €



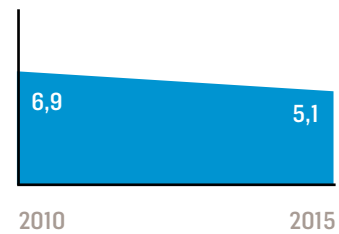
Henkilöstömäärä



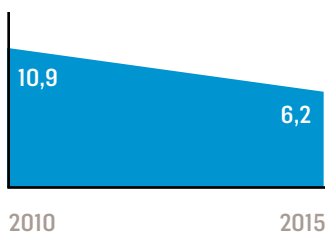
Tapaturmataajuus



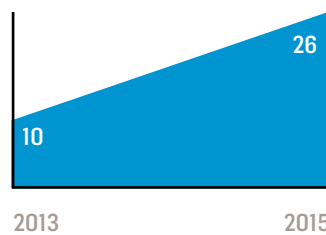
**Sairaus- ja työtapaturma-
poissaolo-%**



Henkilöstön vaihtuvuus-%



Neuvottelu-urakat (%)



JOHTORYHMÄ JA HALLITUS



Johtoryhmä 31.12.2015

Sari Kulmala

henkilöstöjohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2010

Heikki Pesu

toimitusjohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2011

Vesa Hakkarainen

liiketoimintajohtaja
Talotekniikkaurakointi,
Etelä-Suomi
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2015

Laura Kekarainen

talousjohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2013

Seppo Korhonen

liiketoimintajohtaja
Kiinteistöpalvelut
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2007

Jarmo Liimatainen

liiketoimintajohtaja
Talotekniikkaurakointi,
Keski-Suomi
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2014

Lauri Leskinen

kaupallinen johtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2014

Petri Alapelto

liiketoimintajohtaja
Talotekniikkaurakointi,
Pohjois-Suomi
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2014



Hallitus 31.12.2015

Timo Kohtamäki

tekniikan lisensiaatti
hallituksen jäsen
vuodesta 2015

Kimmo Lautanen

kauppätieteiden
maisteri
hallituksen jäsen
vuodesta 2011

Teija Andersen

MMM, eMBA
hallituksen jäsen
vuodesta 2012

Maarit Toivanen-Koivisto

vuorineuvos
hallituksen jäsen
vuodesta 2000
hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2009

Ilkka Koivisto

diplomi-insinööri
hallituksen jäsen
vuodesta 2011

Jouko Ketola

teollisuusneuvos, DI
hallituksen jäsen
vuodesta 2002

YHTEYSTIEDOT

Aren valtakunnallinen palvelunumero **020 530 5500**
Sähköpostiosoitteet **etunimi.sukunimi@are.fi**
Kiinteistöpalveluiden päivystys **020 530 5700** (24 h)
asiakaspalvelukeskus@are.fi

Aren päätoimipaikka

Kaivokselantie 9, 01610 Vantaa / PL 160, 01611 Vantaa

Toimipaikat

Helsinki	Fabianinkatu 8, 00130 Helsinki
Hyvinkää	Hakakalliontie 7, 05460 Hyvinkää / Koneenkatu 8, 05830 Hyvinkää
Hämeenlinna	Kantolankatu 7, 13110 Hämeenlinna
Joensuu	Parrutie 1, 80100 Joensuu
Jyväskylä	Ohjelmakaari 10, 40500 Jyväskylä
Kerava	Jäspilänkatu 18, 04250 Kerava
Kokkola	Tervahovintie 2, 67101 Kokkola
Kotka	Valajantie 5, 48230 Kotka
Kouvola	Kanervistontie 46, 45200 Kouvola
Kuopio	Itkonniemenkatu 29 E, 70500 Kuopio
Lahti	Väinämöisentie 6, 15170 Lahti
Lappeenranta	Moreenikatu 4, 53810 Lappeenranta
Lohja	Pysäkkitie 14, 08680 Lohja
Oulu	Jääsalontie 17, 90400 Oulu
Pori	Kuriirintie 8, 28430 Pori
Riihimäki	Teollisuuskatu 28, 11100 Riihimäki
Rovaniemi	Koskikatu 27 B 203, 96100 Rovaniemi
Seinäjoki	Välkkilänkatu 7, 60120 Seinäjoki
Tampere	Kuoppamäentie 11, 33800 Tampere
Turku	Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 Turku
Vaasa	Olympiakatu 3 B, 65100 Vaasa
Valkeakoski	Tehtaankatu 7, 37630 Valkeakoski
Ylivieska	Ratakatu 22, 84100 Ylivieska
Äänekoski	Yrittäjänkatu 2, 44100 Äänekoski

Are Venäjällä

000 Are Pulkovskoye shosse 40/4, litter D, Business Center "Technopolis", Office D 5203,
196158, Saint-Petersburg, RUSSIA, puh. +7 (812) 3837950