



# VUOSIKATSAUS JA KESTÄVÄN KEHITYKSEN RAPORTTI 2021



# SISÄLTÖ

## VUOSIKATSAUS

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS ..... | 3  |
| TALOUSKATSAUS .....            | 4  |
| MARKKINAKATSAUS.....           | 7  |
| YRITYSKAUPPA .....             | 8  |
| STRATEGIA .....                | 9  |
| PALVELUT .....                 | 11 |
| NPS .....                      | 15 |
| ASIAKASTARINAT .....           | 16 |
| JOHTORYHMÄ JA HALLITUS .....   | 20 |

## KESTÄVÄN KEHITYKSEN RAPORTTI

|                            |    |
|----------------------------|----|
| ESIPUHE .....              | 22 |
| ARVONLUONTIKUVAAJA.....    | 24 |
| MITTARIT .....             | 25 |
| SOSIAALINEN VASTUU.....    | 26 |
| TALOUDELLINEN VASTUU ..... | 37 |
| YMPÄRISTÖVASTUU.....       | 40 |



# AUTAMME ASIAKKAITAMME SAAVUTTAMAAN ILMASTOTAVOITTENSA

**VUOSI 2021** oli Arelle kaksijakoinen. Palvelut kehittyivät positiivisesti, mutta projektiliiketoiminnassa koettiin vastoinkäymisiä ja tulos laski edellisestä vuodesta. Tahtotila positiiviseen muutokseen on kuitenkin vahva, ja Aressa luotiin perusta toimintamallin uudistustyölle, joka jatkuu tänä vuonna.

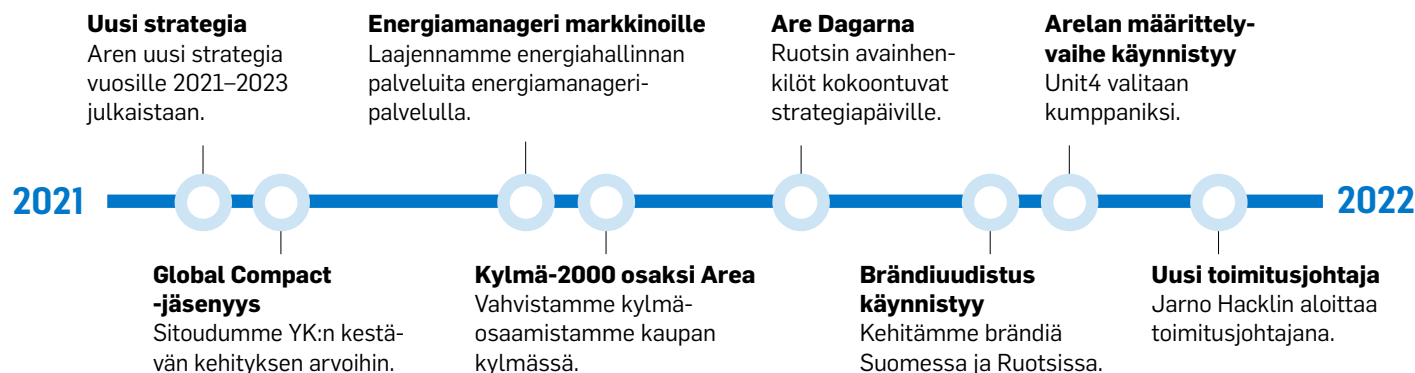
Lanseerasimme vuoden aikana uuden strategiamme. Visionamme on rakentaa ja ylläpitää kestävää yhteiskuntaa. Jokainen arelainen vaikuttaa omassa työssään vastuulliseen yhteiskuntaan ja edesauttaa asiakkaitamme saavuttamaan heidän ilmastotavoitteen-  
sa kiinteistön koko elinkaaren ajan.

Osana kestävä kehityksen edistämistä liityimme mukaan YK:n Global Compact -aloitteeseen, joka ohjaa kaikkea toimintaamme ja edellyttää jatkuvaa sitoutumista meiltä. Lisäksi rakensimme kestävä kehityksen ohjelman ja käynnistimme uuden konsernita-

soisen toiminnanohjausjärjestelmän määrittelytyön.

Liityin Aren joukkoon tilikauden loppupuolella. Kiitän edeltäjäni, oman toimensa ohella toimitusjohtajan tehtäviä hoitanutta hallituksemme puheenjohtajaa **Timo Kohtamäkeä**, henkilöstöämme, asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja omistajiamme vuodesta 2021. Yhdessä meillä on merkittävä tehtävä kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisessa ja sitä kautta ilmastotyössä.

**Jarno Hacklin**, toimitusjohtaja



# PANDEMIA HIDASTI KASVUA

**MUUTTUVA KORONATILANNE** näkyi edelleen arelaisten ja asiakkaiden arjessa. Turvallisen työskentelyn varmistamiseksi noudatimme työmailla ja asiakaskohteissa koronaohjeistuksia ja erityisjärjestelyjä. Meneillään olleet hankkeet jatkuivat pääasiassa keskeytyksettä, mutta pandemian tuoma epävarmuus hidasti taloteknisen huollon markkinaa ja näkyi erityisesti Palvelut-liiketoiminnassa. Vaikka tilaukset ja tarjouspyynnöt kasvoivat kesää kohti, loppuvuoden rajoitukset supistivat jälleen erityisesti lisä- ja pientöiden kysyntää. Liikevaihto ja tulos laskivatkin edellisestä vuodesta.

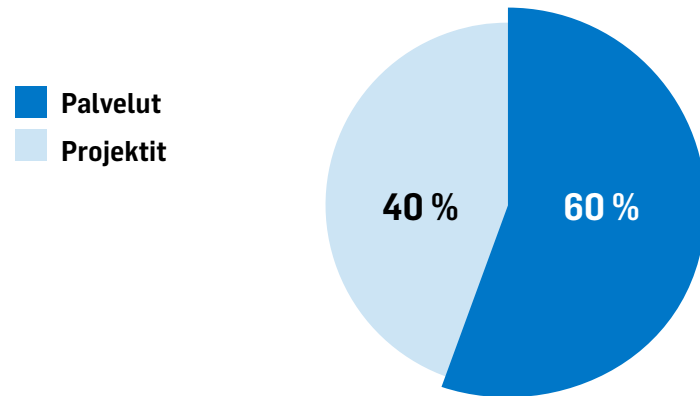
**VUODEN AIKANA** laajensimme Suomessa yhteistyötä Aspa-säätiön taloteknisten huoltojen kumppanina ja solmimme merkittävän sopimuksen Suomessa S-pankin kanssa sen hallinnoimien kiinteistöjen ylläpitopalveluiden tuottamisesta. Olimme mukana myös kolmessa suuressa allianssimallilla toteutettavassa sairaalahankkeessa Rovaniemellä, Vaasassa ja Kuopiossa.

Ruotsissa konserniimme kuuluva Kungälv's Rörläggeri valittiin LVI-urakoitsijaksi yhteen Euroopan suurimpaan elintarvikevaraston rakentamisprojektiin sekä Västlänken-rautatiehankkeeseen. Lisäksi saimme Ruotsissa useita merkittäviä asuin- ja liikekiinteistöjen putkiurakointiprojekteja. ■

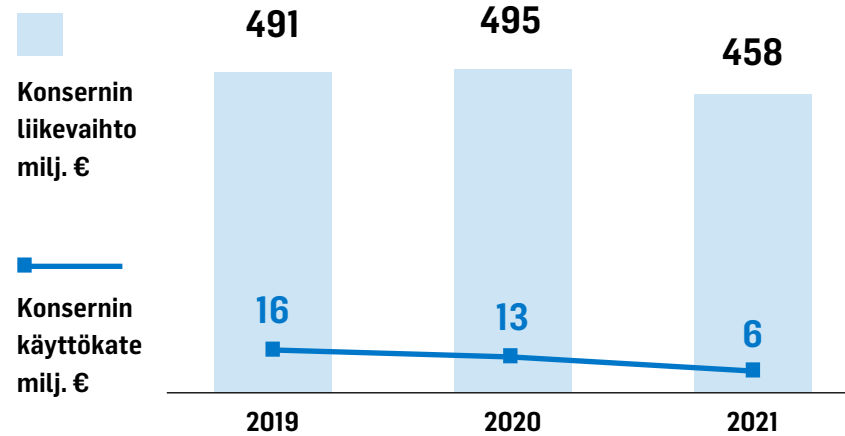


## TALOUSKATSAUS

## Liikevaihdon jakautuminen palveluittain (2021)

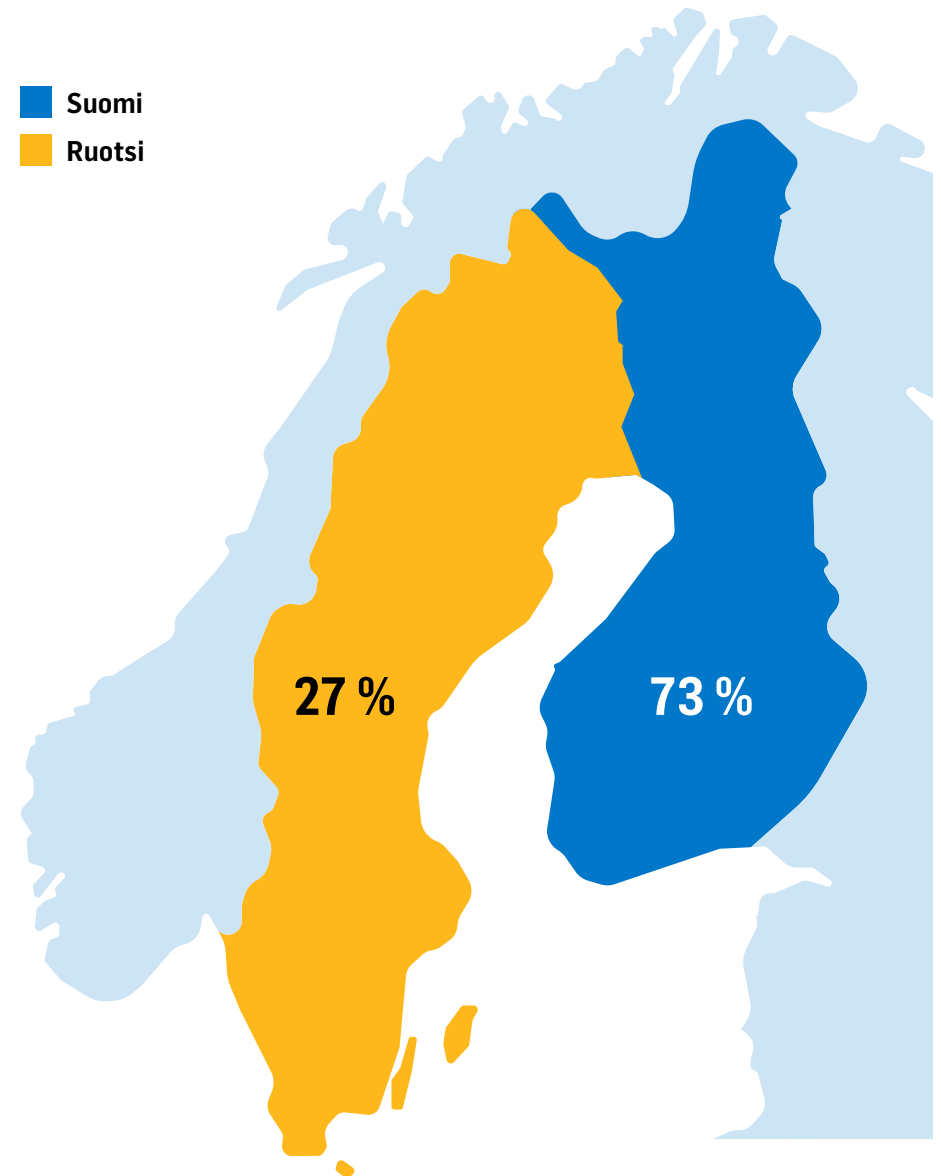


## Konsernin liikevaihto ja käyttökate (M€)



Tilikaudet eivät ole vertailukelpoisia tilikauden aikana konsernirakenteessa tapahtuneiden muutosten takia.

## Liikevaihdon jakautuminen maittain (2021)



Asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla, mutta myös toimitilarakentaminen kääntyy kasvuun.



# MYÖNTEINEN KEHITYS JATKUI RUOTSISSA

**AREN TOIMINTA** jatkui positiivisessa vireessä Ruotsin markkinoilla koronapandemiasta huolimatta. Toimeksiannot rakentamisen alalla kasvoivat painottuen erityisesti asuntorakentamiseen.

Myös Suomessa rakentaminen, erityisesti asutopuolella, kääntyi kasvuun vuoden aikana. Liike- ja toimitilarakentaminen piristyi loppuvuodesta, mutta pysyi edelleen keskimääräistä matalammalla tasolla. Hyvää kehitystä oli lisäksi havaittavissa teollisuus- ja varastorakentamisessa. Koronapandemia ja siitä seurannut epävarmuus tilankäytöstä heikensivät sen sijaan liike- ja toimistorakentamisen näkymiä.

Pandemia aiheutti epävarmuutta taloteknisen huollon palveluissamme. Tarjouskyselyiden ja tilausten määrä kasvoi kesää kohden, kun pandemia ja sitä seuranneet rajoitukset lievenivät. Loppuvuodesta uuden variantin ja rajoitusten vuoksi asiakkaat jälleen supistivat toimintojaan, mikä vaikutti erityisesti lisä- ja pientöiden kysyntään.

## Vuoden 2022 näkymät

Vuonna 2022 odotamme rakentamisen kasvavan Suomessa ja Ruotsissa. Asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla, mutta myös toimitilarakentaminen kääntyy kasvuun. Talotekniikka-alan markkinan arvioimme seuraavan yleistä rakentamisen kehitystä. Näemme kasvun mahdollisuuksia lisäksi korjausrakentamisessa. Taloteknisen huollon kysynnän arvioimme pysyvän vakaana. ■



# YRITYSOSTOLLA KYLÄOSAAMINEN KASVUUN SUOMESSA

KYLMÄ-2000 OY on yli kolmenkymmenen vuoden aikana kasvattanut yrityksensä liiketoimintaa ja kehittänyt palveluitaan asiakaslähtöisesti.

**KYLMÄ-2000 OY:N** entisiin omistajiin kuulunut **Juha Savolainen** kommentoi yrityskauppaa seuraavasti:

"On hienoa liittyä osaksi Area, joka alan johtavana toimijana tarjoaa meille mahdollisuuden auttaa asiakkaitamme entistä laajemmin. Meille oli tärkeää saada omistaja, joka sitoutuu säilyttämään toiminnallemme tyypillisen ketteryyden."

Omallalla nimellään jatkava Kylmä-2000 Oy toimii Are-konsernissa itsenäisenä yhtiönä. Kylmä-2000 Oy työllistää noin 50 ammattilaista ja sen liikevaihto oli noin 7 miljoonaa euroa (2020). ■



# Rakennamme ja ylläpidämme kestävää yhteiskuntaa

Tyytyväinen asiakas

Kestävän kehityksen edistäjä

Kannattavasti kasvava

Sitoutunut arelainen

Teemme töitä yhdessä – Olemme ammattilaisia – Teemme tulosta – Olemme asiakkaita varten

TALO ON  
TEKNIKKALAJI

ARE

# STRATEGIA 2021–2023: RAKENNAMME JA YLLÄPIDÄMME KESTÄVÄÄ YHTEISKUNTAA

**JULKAISIMME VUONNA 2021** uuden strategian, jonka sisältöä ja tavoitteita kävimme henkilöstön kanssa läpi virtuaalitapahtumassa ja työpajoissa. Digitalisaatio, ilmaston lämpeneminen ja kaupungistuminen ovat megatrendejä, jotka tukevat pitkällä aikavälillä myös rakentamista ja talotekniikan kehitystä.

Visionamme on rakentaa ja ylläpitää kestävää yhteiskuntaa. Jokainen arelainen vaikuttaa omassa työssään vastuulliseen yhteiskuntaan ja edesauttaa asiakkaitamme saavuttamaan ilmasto- ja ympäristötavoitteensa kiinteistön koko elinkaaren ajan. Tavoitteiden saavuttamiseksi olemme valinneet neljä strategista painopistealuetta, joihin keskitymme.

## Arvot ohjaavat toimintaamme

Arvojamme ovat: olemme asiakkaita varten, teemme töitä yhdessä, olemme ammattilaisia ja teemme tulosta. Arvot ovat osa toimintatapaamme ja näkyvät arjessamme. Positiivinen työympäristö kannustaa yrittämään joka päivä parhaansa, mikä takaa asiakkaalle laadukkaan työnjäljen viikon jokaisena päivänä. ■



### TYTYTYVÄINEN ASIAKAS:

Kehitämme toimintatapojamme jatkuvasti palvellaksemme asiakkaitamme entistäkin paremmin.



**KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄJÄ:** Tarjoamme ratkaisuja ja palveluja, jotka auttavat asiakkaitamme saavuttamaan ympäristötavoitteensa rakennuksen elinkaaren kaikissa vaiheissa.



**KANNATTAVASTI KASVAVA:** Teemme asiat mahdollisimman tehokkaasti ja tuottavasti, laadusta tinkimättä.



### SITOUTUNUT ARELAINEN:

Tarjoamme ammattilaisillemme edellytykset kestäväan työntekoon ja jatkuvaan oppimiseen. Olemme yhdessä sitoutuneet toteuttamaan strategiaamme käytännössä ja auttamaan asiakkaitamme onnistumaan.

# OPTIMOIMME PALVELUT KIINTEISTÖN ELINKAARELLE

**TARJOAMME RATKAISUJA** ja palveluita kiinteistön koko elinkaarelle aina uudiskohteiden talotekniikkaurakoinnista ylläpitoon ja huoltoon, modernisointiin ja korjausrakentamiseen. Työskentelemme tiiviisti yhdessä asiakkaidemme kanssa löytääksemme parhaat ratkaisut, oli kyseessä sitten toimisto, kauppakeskus, hotelli, sairaala, asuinkiinteistö tai teollisuuslaitos.

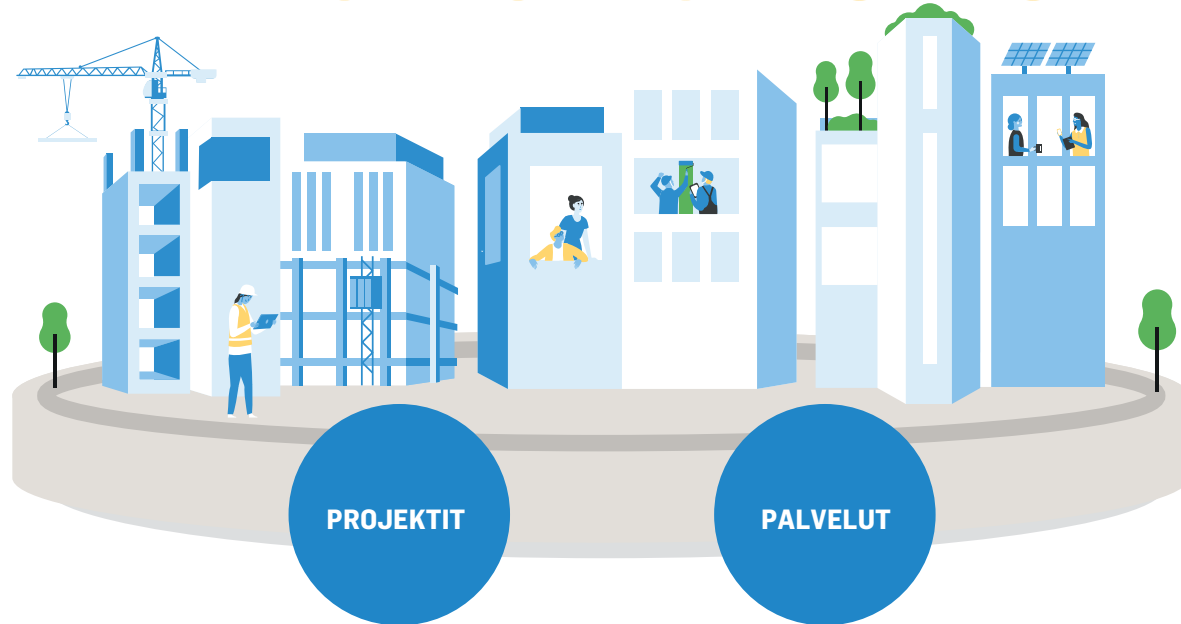
Panostamme älykkääseen talotekniikkaan, jolla varmistamme asiakkaillemme energiatehokkaat tilat ja tilojen loppukäyttäjille miellyttävät sisäolosuhteet, kustannustehokkaasti toteutettuina. ■

## TEKNIIKAT

SÄHKÖ

LÄMMITYS,  
VESI JA VIEMÄRIILMANVAIHTO  
JA ILMASTOINTIRAKENNUS-  
AUTOMAATIOJÄÄHDYTYS JA  
KYLÄTEKNIikkaTOIMITILA-  
TURVALLISUUSPALOTURVA  
JA SAMMUTUS

ENERGIA



**PALVELUMME  
TÄHTÄÄVÄT**  
kiinteistön  
tehokkuuden  
ja olosuhteiden  
optimointiin  
kiinteistön koko  
elinkaarella. ■

# KASVUA PALVELUISSA

**AREN STRATEGISENA** tavoitteena on jatkaa kannattavaa kasvua palveluissa. Vuonna 2021 liikevaihdosta 60 % tuli palveluista. Asiakkuuksien sekä jatkuvassa ylläpidossa ja huollossa olevien kohteiden määrä kasvoi sekä Suomessa että Ruotsissa. ■



**TOTEUTIMME ÄLYKÄSTÄ** ylläpitoa lähes 22 000 kiinteistössä yli 1 800 asiakkuudelle.



**VALVOMOON TULI** 252 000 hälytystä valvonnassamme olevista yli 1 000 kiinteistöstä.



**KIINTEISTÖPALVELUIDEMME** ammattilaiset tekivät 200 000 huoltokäyntiä.



**ASIAKASPALVELUKESKUKSEMME** vastasi 100 000 yhteydenottoon, joista noin 40 % tuli puhelimitse ja 60 % sähköpostilla.

**Suomessa kiinteistöpalveluidemme ammattilaiset tekivät vuoden aikana yli 200 000 huoltokäyntiä, mikä tarkoittaa yli 540 huoltokäyntiä vuoden jokaisena päivänä.**



## Älykäs ylläpito löytää kiinteistöille parhaat ratkaisut

Tilojen käyttäjien ja omistajien palautteisiin ja asiakastyytyväisyyteen kiinnitetään huomiota ja pyritään siihen, että eri osapuolten välinen yhteistyö toimii entistä saumattomammin. Tämä mahdollistaa sujuvan ja miellyttävän työskentelyn kaikille osapuolille. Koska yhteistyösuhteet ovat yleensä pitkäikäisiä ja jokainen kohde on erilainen, Are on kehittänyt toimintaansa [älykkään ylläpidon](#) mallin.

–Älykäs ylläpito on meille toimintatapa tai lähes pikemminkin ideologia siitä, miten tehdä asiat parhaalla tavalla ja lisätä alan ympäristöystävällisyyttä ja läpinäkyvyyttä, sanoo Aren Palvelut-liiketoiminnon johtaja **Seppo Korhonen**.

## Ympäristövastuu ja ihmisten hyvinvointi keskiössä

Digitalisaatio vie kiinteistöjä eteenpäin kohti EU:n kestävän kehityksen tavoitteita, sillä älykkäämmät kiinteistöt ovat energiatehokkaampia.

Palveluiden kasvua tukevat Aren uudet ratkaisut, kuten sähköautojen latausratkaisut ja Energiamanageri-energianhallintapalvelu. ■

Asiakastyytyväisyys  
säilyi hyvällä tasolla.



# TYTYTYVÄINEN ASIAKAS PALVELUN PERUSTANA

**ASIAKASKOKEMUS ON** keskiössä kaikessa tekemisessämme.

Kumppanuus asiakassuhteissa ohjaa meitä kehittämään toimintaamme jatkuvasti ja tavoittelemaan yhdessä asiakkaidemme kanssa kestävä yhteiskunnan ratkaisuja. Asiakastyytyväisyys säilyi hyvällä tasolla.

Aren Nettosuosittelemuindeksi NPS eli Net Promoter Score oli 28 (Suomi 24 ja Ruotsi 39). Eriyisen hyvänä asiakkaamme pitivät henkilöstömme ammattitaitoa ja palveluasennetta, työturvallisuuden huomioimista, yhteistyötä sekä palvelutarjontaa. ■

**Aren Nettosuosittelemuindeksi oli 28.**



**JOKAINEN ASIAKASMITTAUKSEEN** annettu vastaus auttaa meitä kehittämään toimintaamme. Istutimme 426 puuntainta turvetuotannosta poistuneelle suonpohjalle kiitoksena Suomen asiakaskokemuksmittauksen vastauksista. Jokainen puu tulee sitomaan keskimäärin noin 600 kiloa (kg) hiilidioksidia, mikä vastaa keskivertosuomalaisen 21 päivän hiilidioksidipäästöjä. Ruotsissa tuimme vastauksista lasten syöpäräystä. ■

[istutapuita.fi/projekti-tuulisuo](http://istutapuita.fi/projekti-tuulisuo)

# HEMSÖ PIENENTÄÄ KIINTEISTÖJENSÄ JALANJÄLKEÄ AURINKOPANEELEILLA

Vastauksena nouseviin sähkönhintoihin ja vahvistaakseen ympäristötyötään, Hemsö panostaa kestäviin investointeihin kiinteistöissään. Kiinteistöyhtiö on jo useiden vuosien ajan ollut Climat80 AB:n tärkeä asiakas, ja Climat80 palvelee useita Hemsön kiinteistöjä. Vuonna 2021 yhteistyö laajeni energiatehokkuuden parantamiseen aurinkopaneeleilla.

**HEMSÖLLÄ ON** kiinteistöjä Ruotsissa, Suomessa ja Tanskassa. Ruotsissa Hemsö on johtava yhteisöllisten kiinteistöjen omistaja, ja se hallinnoi ja kehittää kiinteistöjä vanhusten asumiseen, koulutus- ja hoitoalalle sekä oikeuslaitoksen käyttöön. Liiketoiminnalle on ominaista pitkäjänteisyys ja kestävyys.

Vuonna 2021 Hemsön hoitokodit aloittivat Climat80:n energiaosaston kanssa yhteistyön.

Kahdessa hoitokodissa asennettiin ja otettiin käyttöön aurinkosähköjärjestelmät. Niihin asennettiin yhteensä 165 paneelia, joiden yhteenlaskettu teho on noin 62,66 kWp ja arvioitu tuotanto noin 55 000 kWh vuodessa.

Kuvan Nicktistelnin kiinteistöön Malmössä asennettiin 120 aurinkopaneelia. Hemsö on investoinut useissa kiinteistöissään Climat80 Energin toimittamiin aurinkopaneeleihin. (Valokuva: Magnus Grubb)



Lisää aurinkosähköjärjestelmiä on tulossa suunnitteilla oleviin hankkeisiin. Näiden hankkeiden arvioitu sähköntuotanto on yhteensä 148 500 kWh vuodessa. Hoitokotien aurinkokennoasennukset ovat osa suurempaa energiahanketta, jossa Hemsö arvioi kiinteistöjensä kokonaisenergiankulutusta ja päivittää järjestelmiään.

Kun käytössä ovat Climat 80:n nykyaikaiset ratkaisut aurinkopaneeleilla täydennettyinä, kiinteistöllä on hyvät edellytykset pienentää energiankulutustaan ja ilmastojalanjälkeään.

Hemsölle investointi aurinkopaneeleihin tarkoittaa alhaisempia energiakustannuksia, pienempiä tehomaksuja, tiettyjä tuloja laitoksista, pienempää CO<sub>2</sub>-jalanjälkeä ja kestäväää investointia, jonka takaisinmaksuaika on 7–10 vuotta asennuksen monimutkaisuudesta riippuen. ■

**Uusien hankkeiden arvioitu  
sähköntuotanto on  
148 500 kWh vuodessa.**

Hemsön Torsten-kiinteistön katonlelle asennettiin 45 aurinkopaneelia.



# SAIRAALAHANKKEITA KÄYNNISSÄ USEASSA KAUPUNGISSA SUOMESSA

**ARE ON** mukana kolmessa suuressa allianssimallilla toteutettavassa sairaalahankkeessa. Rovaniemellä on työn alla Lapin keskussairaalan laajennus ja saneeraus, Vaasaan nousee Vaasan keskussairaalan yhteyteen uusi H-talo ja Kuopiossa peruskorjataan Puijon sairaalan vanhimmat rakennusosat.

Rovaniemen, Vaasan ja Kuopion sairaalahankkeiden yhteisarvo on noin 90 miljoonaa euroa.

Projektien kokoluokan ja haastavuuden vuoksi Aren ammatillaiset ovat päässeet osoittamaan hankkeissa parasta osaamistaan. ■

■ ■ Allianssi hitsaa koko rakennusporukan yhteen. Jos projekti onnistuu, kaikki hyötyvät, jos epäonnistuu, kaikki kärsivät sen kukkarossaan.

- projektijohtaja Jouni Riikola

# VÄSTLÄNKEN KASVATTAA GÖTEBORGIN RAUTATIEVERKOSTOA

Göteborgin lähivuosien tavoitteena on kehittyä kasvavana ja vihreänä kaupunkialueena. Vuonna 2021 Kungälv's Rörloggeri työskenteli päärautatieaseman tunneliviemäröinnin ja jätevesien parissa sekä Västlänken-hankkeen valmistelutöissä.

**GÖTEBORGIN INFRASTRUKTUURIN** parantamisen suurimpiin investointeihin kuuluu Västlänken, uusi lähi- ja seutujunien rautatieyhteys. Västlänken-hankkeen toteuttamisesta ja rakentamisesta vastaa Ruotsin liikennevirasto tiiviissä yhteistyössä Göteborgin kaupungin ja Västtrafin kanssa. Hanke on valtion osarahoittama.

Västlänken lisää kaupungin verkostoon kolme uutta maanalais- tai neliraiteista asemaa. Rakenteilla oleva yhteys on kahdeksan kilometriä pitkä, joista kuusi kilometriä kulkee tunnelissa.

Vuonna 2021 Kungälv's Rörloggeri työskenteli päärautatieaseman tunneliviemäröinnin ja jätevesien parissa sekä Västlänken-hankkeen valmistelutöissä.

Elokuussa 2022 alkavat huoltokulujen ja pumppuasemien työt. Kungälv's Rörloggeri on mukana rakennustöissä elokuuhun 2025 saakka. Västlänken on tarkoitus avata liikenteelle joulukuussa 2026. ■

# JOHTORYHMÄ 12/2021



**Jarno Hacklin**  
toimitusjohtaja



**Laura Kekarainen**  
talousjohtaja



**Kaisa Tuuliainen**  
henkilöstöjohtaja



**Pekka Björkman**  
hankintajohtaja



**Seppo Korhonen**  
liiketoimintajohtaja,  
Etelä-Suomi



**Marko Otranen**  
liiketoimintajohtaja,  
Länsi-Suomi



**Ari Kinnunen**  
liiketoimintajohtaja,  
Itä-Suomi



**Heikki Tanner**  
lakiasiaintohtaja



**Jonas Granzell**  
toimitusjohtaja,  
Are Sverige AB



**Katja Pekkanen**  
johtaja, projektit

# HALLITUS 12/2021



**Timo Kohtamäki**  
TkL, hallituksen jäsen  
vuodesta 2015, hallituksen  
puheenjohtaja vuodesta 2018



**Mika Kalliomaa**  
STT, hallituksen jäsen  
vuodesta 2017



**Erkkä Valkila**  
Ins., hallituksen jäsen  
vuodesta 2017



**Martti Koivisto**  
Martti Koivisto, PgD Finance,  
omistajasuvun edustaja, hal-  
lituksen jäsen vuodesta 2018



**Erik Toivanen**  
PgP Real Estate Business,  
omistajasuvun edustaja, hal-  
lituksen jäsen vuodesta 2018



**Olli-Petteri Lehtinen**  
KTM, hallituksen jäsen  
vuodesta 2019

# **ARE KESTÄVÄN KEHITYKSEN RAPORTTI**



# AREN KESTÄVÄN KEHITYKSEN OHJELMA VALMISTUI

Laadimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa kestävän kehityksen ohjelman. Nyt julkaistavassa ohjelmassamme korostuvat ihmiset, ympäristö ja eettiset toimintatavat. Vastuullisuus on olennainen osa kaikkea tekemistämme. Meille keskeistä on jatkuva turvallisuuskulttuurin parantaminen, jotta jokainen arelainen pääsisi töistä terveenä kotiin. Tämän lisäksi Aren palveluilla ja ratkaisulla asiakkaamme voivat saavuttaa ympäristötavoitteensa kiinteistön elinkaaren kaikissa vaiheissa.

**NYT JULKAISTAVA** historiamme ensimmäinen kestävän kehityksen ohjelma laadittiin työryhmässä, jossa oli edustajia koko konsernista: eri liiketoiminta-alueilta ja eri ammattiryhmistä. Lisäksi osallistimme työhön myös muita sidosryhmiämme, kuten asiakkaitamme, omistajaamme ja yhteistyökumppaneitamme.

Tärkeä osa ohjelman laadintaa oli olennaisuusanalyysi, jonka perusteella määrittelimme ohjelmamme painopistealueet YK:n Global Compact -aloitteeseen pohjautuen. Painopistealueet olemme koonneet seuraavan sivun yhteenvetoon sekä sivun 25 avainmittareihin. ➤

COMMUNICATION  
ON PROGRESS



Olemme sitoutuneet YK:n Global Compact -aloitteeseen ja edistämme toiminnassamme sen periaatteita ja tavoitteita.

Osana ohjelman laatimista teetimme ulkopuolisella asiantuntijalla laskennan Aren suorista päästöistä. Laskenta tehtiin Green House Protocolin (GHG) mukaisesti ja siinä laskettiin Scope 1:n ja 2:n suorat päästöt, joita seuraamme jatkossakin tarkoin. Lisäksi käynnistimme hiilikädenjäljen mittaukset energiatehokkuushankkeissamme.

Vuoden aikana etenimme tavoitteessamme vähentää autokantamme päästöjä, kun otimme uusia tuotantosähköautoja käyttöön. Otimme myös huomattavia edistysaskeleita työturvallisuuskulttuurin kehittämisessä: onnistuimme kasvattamaan turvallisuushavaintojen määrää ja sitä kautta laskemaan myös tapaturmataajuutta merkittävästi.

Tekemämme työ palkittiin muun muassa riippumattomassa EcoVadis-arvioinnissa, jossa nousimme pronssitasolta hopealle.

Meille arelaisille on tärkeää olla luotettava kumppani ja yhteiskunnallinen toimija, joka täyttää vastuunsa niin taloudellisesti, sosiaalisesti kuin ympäristönkin osalta. Sen vuoksi osallistumme aktiivisesti koko talotekniikka-alan kehittämiseen muun muassa Finnish Green Building Councilissa. Meille on tärkeää, että jokainen arelainen voi tuntea ylpeyttä omasta työnantajastaan ja työstään, sillä meillä on keskeinen asema yhteiskunnan energiatehokkuuden lisäämisessä. ■

**Heikki Tanner**, lakiasiainjohtaja ja Aren kestävästä kehityksestä vastaava johtaja

Vuoden 2021 raporttimme käsittää taloudellisten tunnuslukujen osalta koko Are-konsernin. Kestävän kehityksen raportin muut tunnusluvut eivät sisällä vuoden 2021 osalta Kylmä-2000:tta.

## OLENNAISET TEEMAMME – YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

Olemme tunnistaneeet yhtiömme painopisteiksi seuraavat YK:n kestävästä kehityksestä tavoitteet riippumattoman kolmannen osapuolen tekemän olennaisuusarvioinnin pohjalta.



### Ympäristö

Energiansäästöjä asiakkaillemme

Pienennämme omaa hiilijalanjälkeämme



### Sosiaalinen vastuu

Sitoutunut ja osaava henkilöstö

Turvallinen työskentely-ympäristö

Avoin ja monimuotoinen työyhteisö



### Talous ja hyvä hallinto

Kestävä ja kannattava taloudellinen kasvu

Nollatoleranssi väärinkäytöksiä kohtaan

Olemme luotettava kumppani

## ARVOLUONTIKUVAAJA

Aren arvonluontimallissa on tunnistettu, millaista arvoa luomme strategiamme ja vastuullisuustyömme kautta yhteiskunnalle, ihmisille ja ympäristölle. Vaikuttavuuden tunnistaminen auttaa meitä strategiamme toteuttamisessa ja luo edellytyksiä vastuulliselle yhteistyölle ja kestäville ratkaisuille.

### PANOKSET



**3 300**

työntekijän tietotaito ja osaaminen



Brändimme



**959**

huoltoajoneuvoa



Toimittajat

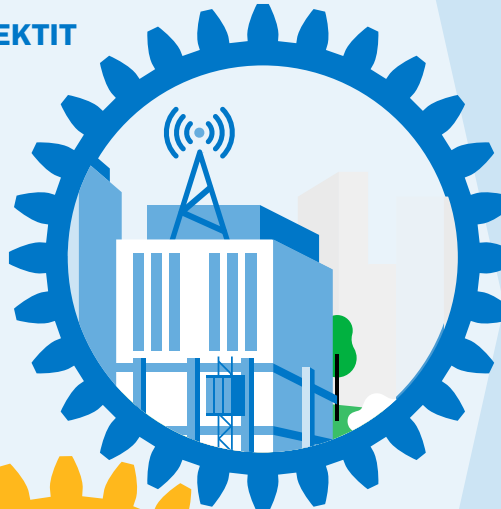


Rahoitus

### PROSESSIT

Laaja valikoima palveluita rakennuksen koko elinkaaren ajalle

#### PROJEKTIT



#### PALVELUT



### LUOTU ARVO

Rakennamme ja ylläpidämme kestävästä yhteiskuntaa

#### Asiakkaat

Energiatohokkuus ratkaisut, säästöt energiankulutuksessa, turvalliset ja terveelliset tilat

#### Yhteiskunta

Maksetut verot **77 M€**  
sisältää maksetut ja tilitetyt verot

Energiatohokkuus: Parantunut energiatohokkuus, pienemmät CO<sub>2</sub>-päästöt

#### Työntekijät

Sitoutumisindeksi **69**  
Maksetut palkat **157 M€**

#### Toimittajat

Ostot toimittajilta ja alihankkijoilta **217 M€**

## MITTARIT

# AREN KESTÄVÄN KEHITYKSEN AVAINMITTARIT

| SOSIAALINEN VASTUU                                 | 2021 | TAVOITE 2025 |
|----------------------------------------------------|------|--------------|
| LTIF eli tapaturmataajuus (kpl/miljoona työtuntia) | 7,9  | 5            |
| Turvallisuushavainnot (kpl/hlö)*                   | 5,3  | 8            |
| Henkilöstön sitoutumisindeksi                      | 69   | 75           |

| YMPÄRISTÖVASTUU                                   | 2021   | TAVOITE 2025 |
|---------------------------------------------------|--------|--------------|
| Asiakkaillemme luodut energia-säästöt (MWh/vuosi) | 18 200 | 150 000      |
| Ajoneuvojen päästöt kilometriä kohden (g/km)      | 201    | -30 %        |

| TALOUDELLINEN VASTUU                               | 2021 | TAVOITE 2025                                              |
|----------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------|
| Nettosuositteluindeksi                             | 28   | 40                                                        |
| Aren eettisiin ohjeisiin sitoutuneet toimittajat** | -    | > 90 % materiaaliostovolyymista<br>> 90 % alihankkijoista |
| Compliance-koulutuksen suorittaneet työntekijät*** | 73 % | 100 %                                                     |

\* Turvallisuushavaintojen tilastointi aloitetaan Ruotsissa vuonna 2022

\*\* Raportointi edellyttää sähköisen allekirjoitustyökalun käyttöönottoa. Raportointi aloitetaan myöhemmin.

\*\*\* Ruotsi tulee mukaan raportointiin, kun verkkokurssityökalu on otettu siellä käyttöön.

A modern office interior with large windows, blue partitions, and contemporary furniture. Two people, a man and a woman, are sitting on a light-colored sofa, smiling and engaged in conversation. The man is wearing a dark blue shirt, and the woman is wearing a blue dress with a black cardigan. A large blue banner is overlaid on the top right of the image, containing the ARE logo and the text 'SOSIAALINEN VASTUU'.

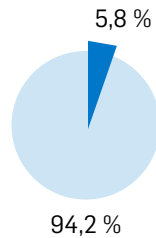
# ARE SOSIAALINEN VASTUU

# ARE HENKILÖSTÖ 2021 (2020)

Arelaisia on yhteensä

**3 300**

joista Suomessa 2 600 ja  
Ruotsissa 700.



Arelaisista  
**94,2 (94,8) %**  
on miehiä ja  
**5,8 (5,2) %**  
naisia.

Keski-ikäme oli

**43**

vuotta (42)

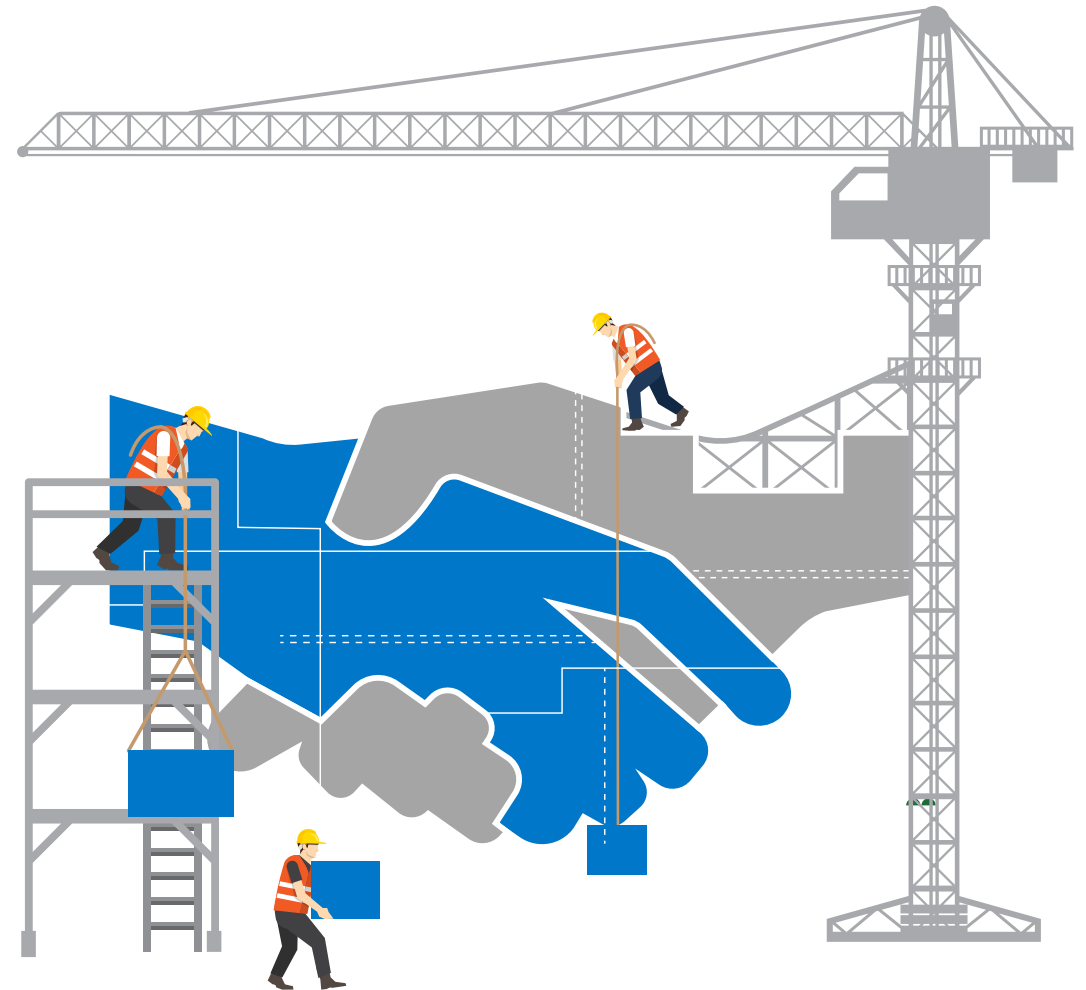


Toimihenkilöiden  
keski-ikä on  
**45 (44)**  
ja työntekijöiden  
**42 (41).**

Sairauspoissaolo

**4,2 %**

Panostimme arelaisten hyvinvointiin ja sairauspoissaolojen ennaltaehkäisyyn.



Toimihenkilöiden  
vaihtuvuus

**14,6 %**

(5,7 %)

Työntekijöiden  
vaihtuvuus

**8,0 %**

(7,7 %)

Avattuja rekrytointeja

**473**

ja hakemuksia 3 038  
(6,4 hakijaa/paikka)



## OPPIVA ARE

Henkilöstön kehittämisen teemana meillä oli vuonna 2021 Oppiva Are. Suomessa keskityimme erityisesti johtamisen ja projektiosaamisen kehittämiseen. Ruotsissa ja Suomessa päivitimme ennakoivan työturvallisuuden toimintatapojamme. Saavutimme erinomaisia tuloksia tapaturmien ehkäisyssä.

**SITOUTUNUT ARELAINEN** on strategiamme painopistealue, jonka tavoitteet ohjaavat niin turvallisuus- ja työkykyjohtamistamme kuin henkilöstömme kehittämistäkin. Vuonna 2021 jatkoimme kestävästä työkaluturin edistämistä. Siinä korostuvat henkilöstön reilu kohtelu, vahva ammatillinen osaaminen, tasa-arvo, työturvallisuus sekä työhyvinvointi ja -terveys.

Suomessa yksi painopistealueistamme on projektiosaamisen kehittäminen. Kun projektijohtaminen toimii, ovat työt ennakoitavissa, ja työntekijöiden on mahdollista tehdä parhaansa.

Vuoden 2021 aikana järjestimme useita projektinhallintakoulutuksia. Laadimme henkilöstömme kanssa muun muassa yhtenäisen projektiprosessin älykkääseen urakointiin. Lisäksi kehitimme työkalujamme projektien kategorisointiin. Uusi ja ketterä projektien ohjaamiseen tarkoitettu projektinhallintamallimme otetaan käyttöön vuoden 2022 aikana.

Tähtäämme kaikessa toiminnassamme tiedolla johtamiseen. Vuoden aikana määrittelimme yhdessä henkilöstömme kanssa tietovaraston ja raportointikannan kehittämistarpeet. Lisäksi valmiselimme monialaisissa työpajoissa uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoa. ➤

## Tapaturmat laskivat

Työturvallisuuden osalta panostimme vahvasti ennakoivaan turvallisuuteen työturvallisuuskulttuurin kehittämisessä. Ennakoivan turvallisuuden työn avulla onnistuimme vähentämään LTIF-tapaturmataajuutta 55 % koko konsernin osalta. Se on osoitus kattavasta työstämme, jota olemme yhdessä tehneet ennakoivan työturvallisuuskulttuurin edistämiseksi.

Työturvallisuusjohtamisen tueksi otimme käyttöön uuden digitaalisen työkalun, jonka kautta muun muassa henkilöstömme voi ilmoittaa turvallisuushavainnoistaan. Turvallisuushavaintojen määrä kasvoikin hienosti. Turvallisuushavaintoja tehtiin kaikkiaan yli 16 000 kappaletta. Arelaisista 65 % teki turvallisuushavainnon vuonna 2021, kasvua edellisvuoteen on 9 %.

Aikaisempien vuosien tapaan palkitsemme arelaisia vuosittaisella turvarahalla, kun turvallisuushavaintoja on tehty vähintään neljä.

Ruotsissa käynnistimme vuonna 2021 määrätietoisen työturvallisuusjohtamisen kehittämistyön. Keräsimme vuoden aikana dataa lähtötilanteen määrittämiseksi ja toimenpiteiden pohjaksi.

## Työkaluja kestäväen työn edistämiseen

Ennakoivan turvallisuuden osalta turvallisuushavainnot olivat keskeisessä roolissa. Työn turvallisuussuunnittelua edistettiin ja turvakävelyitä tehtiin säännöllisesti.

Panostimme vuoden 2021 aikana tapaturmatutkinnan laatuun sparraamalla ja ottamalla käyttöön uuden case-kortin, jossa selvitetään entistä tarkemmin tapahtuman juurisyitä. ➤

| TURVALLISUUS ARESSA                            | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|------|------|
| Turvallisuushavainnot (työntekijää kohden) *   | 6,5  | 4,1  |
| Tapaturmataajuus LTIF (kpl/miljoona työtuntia) | 7,9  | 15,5 |

\*koskee vain Suomea

## Työturvallisuusjohtamisen tueksi otimme käyttöön uuden digitaalisen työkalun, jonka kautta muun muassa henkilöstömme voi ilmoittaa turvallisuushavainnoistaan.

Turvallisuustietoisuutta pidimme yllä webinaari- ja verkkokoulutuksilla sekä säännöllisillä Microsoft Teamsin kautta järjestettävillä infoilla. Pidimme turvallisuusasioita säännöllisesti esillä sisäisen viestinnän eri kanavissamme.

Esihenkilöille tarjosimme työkalupakkiin työkaluja ennakoivan työkykyjohtamisen tueksi. Julkaisimme varhaisen tuen verkkokoulutuksen ja järjestimme koulutusta aiheesta. Tuimme esihenkilötyötä työpsykologin pitämällä webinaareilla ja esihenkilösoitoilla.

Lisäksi käynnistimme terveysvalmennuksen, joka tähtää työntekijöidemme terveyden ja työkyvyn ylläpitoon ja edistämiseen. Työn muokkausmahdollisuuksia, osatyöaikatratkaisuja ja ammatillisen kuntoutuksen keinoja hyödynnettiin työhön paluun tukena aktiivisesti, yhteistyössä työterveyden kanssa.

### Sitoutumisaste säilynyt hyvänä

Mittaamme arelaisten työtyytyväisyyttä vuosittaisella henkilöstökyselyllä. Yksi sen merkittävistä mittareista on sitoutumisindeksi, joka muodostuu keskeisistä työtyytyväisyyden osatekijöistä. Arella vuoden 2021 sitoutumista ilmaiseva indeksiluku oli 69, joka laski edellisvuodesta hieman.

Työntekijöidemme sitoutumisen aste on edelleen poikkeuksellisen korkea ja sijoittuu reilusti suomalaisen keskiarvon 59 yläpuolelle. Pandemia on vähentänyt henkilöstön välistä vuorovaikutusta, ja yhteisöllisyyden lisääminen oli yksi painopistealueistamme

vuonna 2021. Jotta voimme vahvistaa työyhteisöjen välistä "liimaa", tuotimme jo vuonna 2021 monipaikkaisen työn pelisäännöt.

### Arella viihdytään

Keskimääräisesti arelainen työskentelee 9 vuotta ja 5 kuukautta Aren palveluksessa. Vuonna 2021 työntekijöiden vaihtuvuus säilyi maltillisella 8,0:n tasolla, mutta vaihtuvuutta oli aiempaa enemmän toimihenkilöiden osalta.

### Palkitsimme vuoden esihenkilöitä

Esihenkilötyön arvio säilyi edellisvuoden tasolla ja oli 3,7 asteikolla 1–5. Merkittäviksi motivaatiotekijöiksi arelaiset kokevat lähityöyhteisön, tiimityön ja kokemuksen siitä, että teemme laadukasta työtä asiakkaillemme.

Esihenkilötyön kehittämiseksi valitsemme vuosittain avoimella äänestyksellä Vuoden esihenkilön. Saimme kilpailuun 188 ehdotusta 110 eri henkilöstä. Vuoden 2021 esihenkilönä palkittiin palvelupäällikkö **Mika Pirttilä**, LVI-projektipäällikkö **Kalle Salmela** ja kylmätekniikan esihenkilö **Mika Joska**.

Vuonna 2021 Arella työskenteli 3 384 henkilöä. Naisten osuus työntekijöistämme on alhainen, vaikkakin kasvoi 2020 vuoden 5,2 prosentista 5,8 prosenttiin. ■

# ARE HENKILÖSTÖKOKEMUS 2021 (2020)

Koulutuspäivät

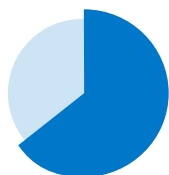
**0,93**  
(0,83)/hlö



Tuemme ja kannustamme henkilöstöämme kouluttautumaan ja kehittymään työssään.

Perehdytys

**69 %**  
(69 %)



Lähes 70 % henkilöstöstä on perehdytetty dokumentoidusti.

Verkkokurssisuorituksia

**33 177**  
(23 641) kpl



Arelaisille on tarjolla 50 omaa verkkokurssia sekä Sovelto Easyn ja Academy of Brainin verkkokursseja.



Sitoutuminen

**69**

(75)

Sitoutumisindeksimme on korkea. Esimiestyytyväisyys on säilynyt vahvana 3,7/5.

# LAAJENSIMME EETTISEN KANAVAN KÄYTTÖÄ

**ARELLA ON** nollatoleranssi lahjontaan, kilpailun rajoittamiseen, syrjintään, työpaikkakiusaamiseen ja muihin laittomuuksiin. Lahjonnan vastaiset periaatteet ja kilpailuoikeudellinen ohjeistus ovat meillä pakollinen osa perehdytystä.

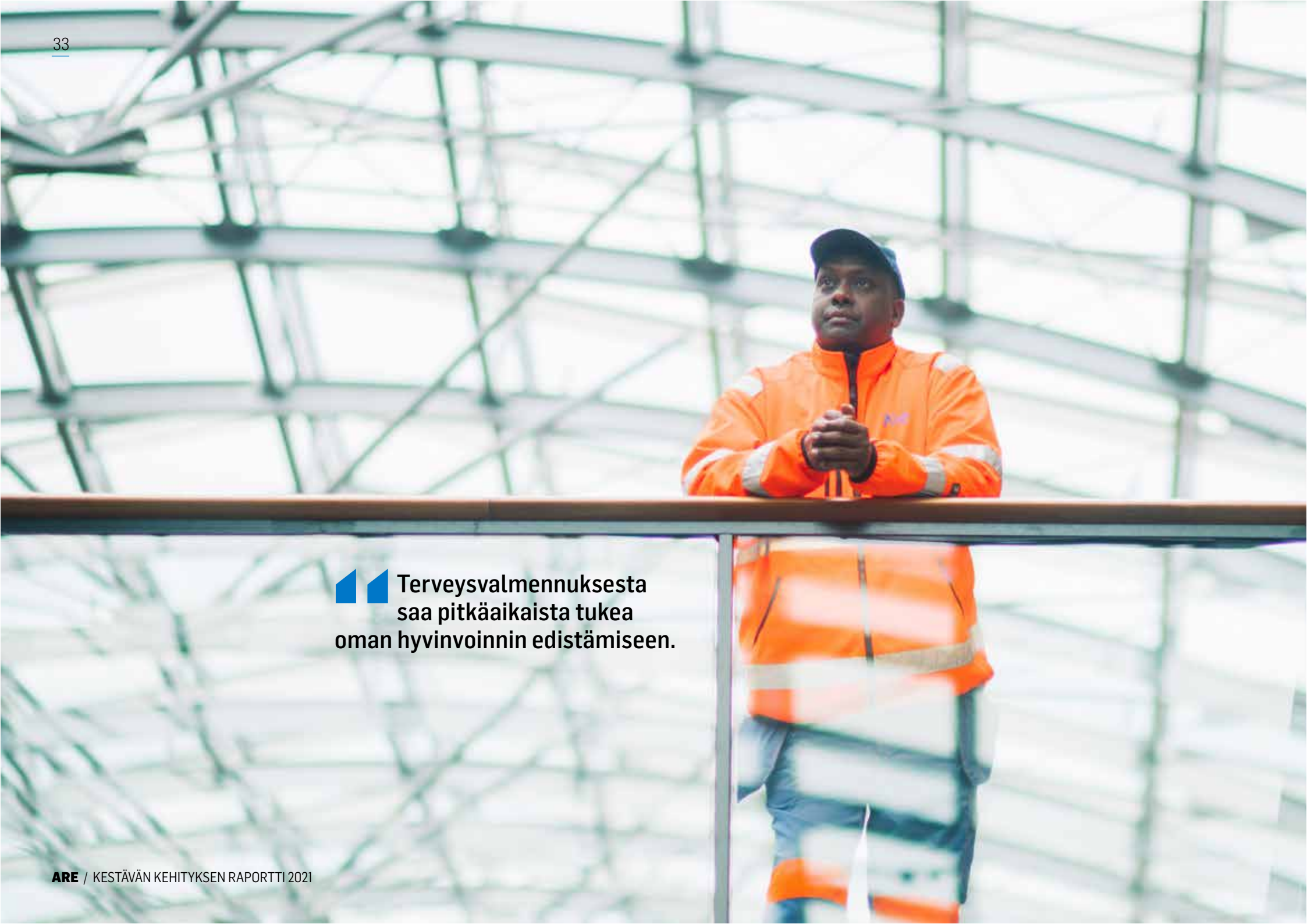
Eettisen kanavamme kautta henkilökunta ja muut sidosryhmät voivat raportoida toiminnasta, joka ei ole Aren arvojen, eettisten ohjeiden tai sovellettavan lainsäädännön mukaista. Ilmoituksen voi lähettää helposti, anonymisti ja turvallisesti WhistleB:n tuottaman kanavan kautta.

Viime vuonna laajensimme kanavan käyttöä myös muille sidosryhmillemme. Viestimme aktiivisesti eettisestä kanavasta osana eri koulutuksia ja tapaamisiamme. Jokainen ilmoitus tutkitaan perin pohjin ja korjaaviin menettelyihin ryhdytään tarvittaessa välittömästi.

Ilmoitusmenettely on salattu ja suojattu salasanalla. Kaikki ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti. ■

Aren eettinen kanava: [report.whistleb.com/fi/are](https://report.whistleb.com/fi/are)





■ ■ Terveysvalmennuksesta  
saa pitkäaikaista tukea  
oman hyvinvoinnin edistämiseen.

# TYÖKYKYÄ TUKEVA TERVEYSVALMENNUS SAA KIITOSTA ARELAISILTA

Arella toteutettiin vuoden 2021 aikana arjen muutokseen ja jaksamisen edistämiseen tähtäävä terveysvalmennus. Valmennukseen haki mukaan noin 70 arelaista, joista 30 sai paikan. Puolen vuoden pituiselta valmennusjaksolta saadut tulokset ovat erittäin myönteisiä.

**STRATEGISTA SITOUTUNUT ARELAINEN** -tavoitetta tukeva valmennus käynnistyi aloituskeskustelulla henkilökohtaisen terveysvalmentajan kanssa. Tuleville kuukausille asetettuja tavoitteita pohdittiin esimerkiksi henkisen jaksamisen edistämisen, elämäntapojen muutoksen tai näiden yhdistämisen kautta.

Terveysvalmennuksesta saa pitkäaikaista tukea oman hyvinvoinnin edistämiseen. ➤



## SOSIAALINEN VASTUU: CASE

"Valmennusta toteuttavat kumppanimme Prevenian kokeneet valmentajat. Tähtäimenä on vaikuttaa työntekijöidemme hyvinvoinnin tukeen ja työkykyisyyteen vahvasti ennakoiden. Valmennuksessa puhutaan myös paljon työstä. Kumppanimme raportoinnista saamme arvokasta tietoa, miten voimme kehittää työn sujuvuutta ja työyhteisöämme tukemaan työkykyisyyttä. Nämä ovat tärkeitä askeleita kohti kestäväää työtä ja pitkiä työuria. Jatkamme hyväksi koettua valmennusta myös vuonna 2022", Aren työkykypäällikkö **Heidi Lakanen** kertoo.

### Pienin askelin kohti muutosta

Aren etävalvoja-asiantuntijana toimiva **Santeri Nurmisto** kehuu terveysvalmennuksen joustavuutta.

"Valmennuksen sisältö räätälöitiin täysin omien tarpeideni pohjalta. Oma valmennukseni koostui perusasioiden uudelleenopettelusta. Pienillä asioilla, kuten aamiaisen syönnillä ja riittävällä päivittäisellä vedenjuonnilla, syntyi iso vaikutus omaan jaksamiseen. Muutaman kuukauden kohdalla huomasin niiden rakentuneen jo osaksi arkeani, ja silloin lisäsimme liikunnan mukaan tavoitteisiini. En aiemmin harrastanut liikuntaa juuri ollenkaan, joten opettelin alkuun päivittäisillä viiden minuutin kävelylenkeillä."

Valmennusjaksolla opitut asiat ovat edelleen osa Santerin arkea.

## Pidän tärkeänä, että muutosten teko aloitettiin helposti ja pienillä teoilla.

"Pidän tärkeänä, että muutosten teko aloitettiin helposti ja pienillä teoilla. Itselläni valmennus osui oikeaan elämäntapaan ja ylitin kaikki asettamani tavoitteeni. Kävelylenkeistäkin sain intoa liikkumiseen ja nykyisin käyn kuntosalilla kolmesti viikossa", Santeri iloitsee.

Sähköasentaja **Pasi Järvinen** myöntää olleensa aluksi skeptinen terveysvalmennusta kohtaan.

"Puolen vuoden pituinen valmennusjakso oli kuitenkin riittävän pitkä aika uusien tapojen oppimiseen. Valmennus on henkilökohtaista eikä siinä vaadita liikoja. Vaikka matkalla saattaa tulla takapakkia, tukea ja tsemppiä jatkamiseen saa aina."

Pasi kertoo saavuttaneensa valmennukselle asetetut tavoitteet ja on tyytyväinen osallistumiseensa.

"Are on terveysvalmennuksessa aivan oikeilla jäljillä. On kuin pistäisi rahaa pankkiin, kun mieliala piristyy ja kunto kasvaa", Pasi kiittää. ■

[Lue koko juttu Aren uutishuoneesta](#)

# HARJOITTELIJAT SAAVAT MEILLÄ OMAN MENTORIN

**KESTÄVÄN KEHITYKSEN** osa-alueista sosiaalinen kestävyys on meille yhtä tärkeä kuin taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Harjoittelijoiden ja oppisopimusoppilaiden kouluttaminen on osa työtämme sosiaalisen kestävyysedistämiseksi. Oppisopimus-koulutuksen tarjoamisella on pitkät perinteet Are Sverigen tytäryhtiöissä, ja vuonna 2021 aloitimme hankkeen sisäisten koulutustemme parantamiseksi.

Harjoittelu- ja oppisopimuspaikkojen tarjoaminen on aina ollut tärkeä askel polulla teknisiin ammatteihin, ja meillä on tiiviit ja hyvät yhteistyösuhteet ammatillisten oppilaitosten kanssa.

Tarjoamalla harjoittelupaikkoja autamme opiskelijoita kehittämään ammatillisina. Se on heille myös hyvä tapa päästä sisään yritykseen, ja harjoittelijoilla on hyvät mahdollisuudet saada oppisopimuspaikka koulun päätyttyä.

Meille oppisopimusoppilaiden vastaanottaminen on tärkeä vaihe asentajien rekrytoinnissa, ja samalla kannamme vastuuta asentajien seuraavan sukupolven kouluttamisesta toimialalle. Oppisopimuksen kautta saamme mahdollisuuden työskennellä oppilaan kanssa pidempään, voimme kouluttaa omien toimintatapojemme pohjalta ja varmistaa työn sisällön avulla, että oppilaalle kehittyy monipuolinen ammattitaito. Tavoitteenamme on, että oppilas pääsee tutustumaan kattavasti esimerkiksi lvi-asentajan työhön.

Päätimme jo vuonna 2019, että kaikilla oppilaillamme on oma mentori, joka seuraa ja tukee oppisopimusoppilaista koko oppisopimuskauden ajan aina ensimmäisestä työpäivästä valmistumiseen asti. Oppiminen on kuitenkin aina kaksisuuntaista, sillä myös

ammattilaiset oppivat harjoittelijoilta ja näin tieto kulkee molempiin suuntiin. Vastaava toimintamalli on käytössä myös Arella Suomessa. Mentorin sijasta käytämme nimitystä työpaikkaohjaaja.

## Panostamme oppisopimusoppilaisiin – he ovat tulevaisuutemme

Are Sverigen Göteborgissa toimiva tytäryhtiö Kungälv's Rörläggari päätti vuonna 2021 panostaa entistäkin enemmän lvi-alan sisäiseen koulutukseen.

Yhtiö aikoo vuonna 2022 tukea oppisopimuskoulutettavia kehittämällä sisäisen koulutuksen, joka tehostaa eri työvaiheiden oppimista. Koulutusmuoto on vielä suunnitteilla, mutta harjoittelijat pitävät aloitetta erittäin myönteisenä.

On Aren etu yrityksenä, että turvaamme toimintamme sosiaalisen kestävyysedistämisen ja teemme voitavamme kestävästä yhteiskunnasta saavuttamiseksi kaikin tavoin. ■

### Askeleet koulusta työelämään

- 1** Oma mentori seuraa oppilasta koko oppisopimuskoulutuksen ajan.
- 2** Varmistamme monipuolisen ja opettavaisen työn sisällön.
- 3** Olemme silta työelämään.

# ARE TALOUDELLINEN VASTUU



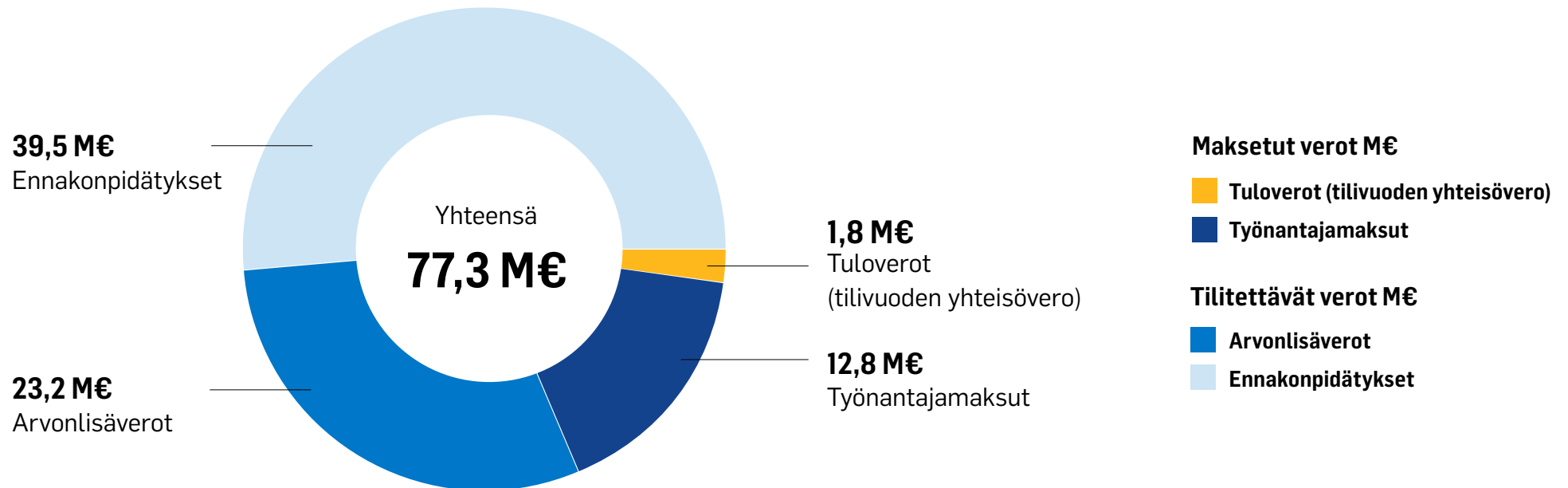
# ARE-KONSERNIN VEROJALANJÄLKI 2021

**ARE MAKSAA** veroja toimintamaidensa verolainsäädännön mukaisesti. Are-konsernin verojalanjälki vuonna 2020 oli 77,3 miljoonaa euroa. Arella on toimintaa Suomessa ja Ruotsissa.

Veroja maksettiin Ruotsiin 23,6 miljoonaa euroa ja Suomeen 53,6 miljoonaa euroa.

Yrityksen verojalanjälki kuvaa sitä, kuinka paljon yrityksen toiminnasta kertyy yhteiskunnalle verotuloja ja verovaikutuksen jakautumista eri maihin. Olemme sitoutuneet vastuulliseen veroasioiden hallintaan. ■

Jos Are-konsernin verojäljen vaikuttavuutta halutaan havainnollistaa, niin sen avulla voitaisiin tarjota vuoden ajan perusopetusta Suomessa yli 8 000 lapselle.



## EETTISET TOIMINTATAVAT

**KAIKKI TOIMINTAMME** perustuu arvoihimme ja eettisiin ohjeisiimme. Eettiset ohjeet luovat pohjan päätöksenteolle, toiminnan jatkuvuudelle ja luotettavuudelle. Arella on käytössä eettiset ohjeet henkilökunnallemme sekä yhteistyökumppaneillemme. Eettiset ohjeet ovat osa jokaisen arelaisen perehdytystä. Edellytämme kumppaneiltamme, että he sitoutuvat noudattamaan Aren eettisiä ohjeita. Eettiset ohjeet ovat osa sopimuksiamme, jotka solmimme kumppaniemme kanssa.

Seuraavien vuosien aikana rakennamme järjestelmän, jonka avulla voimme luotettavasti todentaa eettisiin ohjeisiin sitoutuneiden kumppaneidemme lukumäärän.

Are toimii kestävää kehitystä ja eettisiä toimintaperiaatteita noudattaen sekä korkean moraalin työilmapiiriä ylläpitäen. Arella on nollatoleranssi korruption, lahjonnan, kiristyksen, kilpailun rajoitteiden, syrjinnän, työpaikkakiusaamisen ja muiden laittomuuksien suhteen.

### Ihmisoikeudet

Are noudattaa kansallista ja EU-lainsäädäntöä sekä kunnioittaa kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia, ILO:n yleissopimuksia sekä Area sitovia työehto- ja muita sopimuksia. Edellytämme samaa yhteistyökumppaneiltamme. Emme hyväksy lapsityövoiman käyttöä, mitään pakkotyön muotoa, muita ihmisoikeuksien

loukkauksia yhteistyökumppaneidemme toiminnassa. Syrjintää, työpaikkakiusaamista tai ahdistelua ei hyväksytä. Järjestäytymisvapaus on jokaisen henkilökohtainen oikeus

Arella kaikkia kohdellaan tasavertaisesti. Are haluaa taata turvalliset ja terveelliset työolosuhteet. Aren ja yhteistyökumppaneidemme vastuullisella toiminnalla ehkäisemme ennakolta työtapa- turmat ja terveysriskit. Yhteistyökumppanin tulee ilmoittaa Arelle kaikista työtatapaturmista, läheltä piti -tilanteista ja mahdollisista työturvallisuutta vaarantavista olosuhteista Aren työkohteissa.

### Korruption ja lahjonnan torjunta

Korruption ja lahjonnan vastainen ja kilpailuoikeudellinen ohjeistus sekä verkkokurssi ovat pakollinen osa jokaisen arelaisen perehdytystä Suomessa. Tulevaisuudessa tulemme laajentamaan vastaavan koulutuksen myös Ruotsiin. Are ei hyväksy minkäänlaista lahjontaa tai laittomia maksuja missään suhteissa.

Arelainen vieraanvaraisuus on kohtuullista. Yhteistyökumppani tai sen työntekijä eivät anna, tarjoa tai ota vastaan lahjoja, kestitystä tai palveluja, jotka ylittävät tavanomaisen vieraanvaraisuuden. Yhteistyökumppani tai sen työntekijä ei saa antaa tai pyytää lahjusta.

Teemme voitavamme lahjonnan, korruption ja muun talousrikollisuuden torjumiseksi. ■

A woman with long brown hair, wearing sunglasses and a red life vest, is smiling and paddling a blue kayak on a calm lake. She is holding a black paddle with blue blades. In the background, a man wearing a yellow and black life vest is also kayaking. The lake is surrounded by green trees under a clear sky.

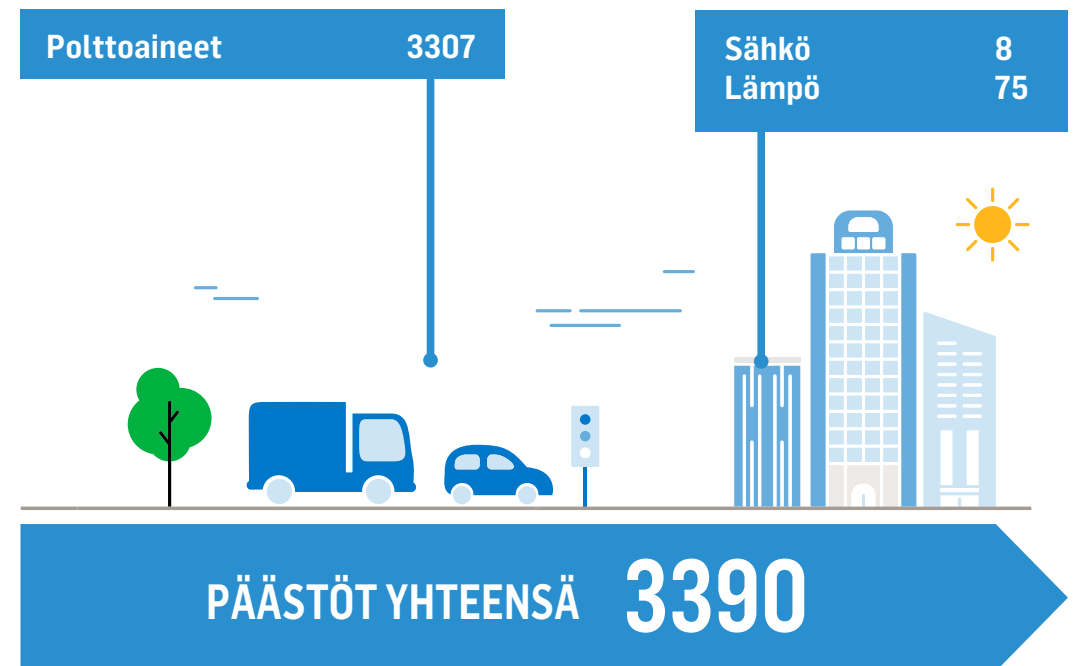
# ARE YMPÄRISTÖVASTUU

## PIENEMPI HIILIJALANJÄLKI ASIAKKAILLEMME JA OMALLE TOIMINNALLEMME

Asiakkaillemme tuottamamme energiatehokkaat palvelut ja ratkaisut edistävät kestävästä kehitystä. Samalla pyrimme myös minimoimaan omasta toiminnastamme aiheutuvat ympäristövaikutukset. Toimintoistamme 98,7 prosenttia on ISO 14001 -sertifioitu.

**SELVITIMME VUOSIEN 2020 ja 2021 suorat päästöt** GHG-protokollan mukaisesti, mikä sisältää käytetyt polttoaineet sekä toimipaikkojen sähkö- ja lämmitysenergian. Merkittävin päästölähde meidän suorien päästöjen osalta ovat ajoneuvoistamme aiheutuvat päästöt. Vuoden 2020 suorat päästöt olivat yhteensä 3 659 tCO<sub>2</sub> ja vuonna 2021 vastaava luku oli 3 390 tCO<sub>2</sub>. Suorat päästömme vähenivät siten noin 7,4 prosenttia. Vähennys syntyi pääosin siitä, että kasvatimme vihreän sähkön osuutta toimitilojen sähkön lähteenä. Suurin osa toimipisteistämme käyttää vihreää sähköä. ➤

### PÄÄSTÖT LAJEITTAIN VUONNA 2021 (tCO<sub>2</sub>)



## YMPÄRISTÖVASTUU

Vuosina 2022–2025 aiomme nostaa vähäpäästöisten autojen osuutta autokannastamme. Lisäksi tarkastelemme muita keinoja kuten polttoainevalintoja ajoneuvojemme ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Molemmissa toimintamaissamme on jo käytössä sähkökäyttöisiä tuotantoautoja ja lisäämme niiden määrää jatkuvasti, kun uusimme kalustoamme.

Käytössämme on runsaasti ajoneuvoja, joten niiden käyttöä optimoimalla voimme vaikuttaa ympäristökuormaan merkittävästi. Optimointi tarkoittaa autojen määrän, koon ja käytön mahdollisimman tehokasta hallintaa. Mittaamme autojen ympäristöystävällisyyttä suhteuttamalla aiheutuneet päästöt ajettuihin kilometreihin. Vuonna 2021 autokantamme kokonaispäästöt olivat 3 302 tonnia ja ajettut kilometrit noin 16,4 miljoonaa kilometriä. Näin ollen vuoden 2021 ajoneuvokantamme päästöt olivat 201 g/km. Päästöt on laskettu tosiasiallisten päästöjen mukaisesti GHG-protokollaa noudattaen. Ajettut kilometrit perustuvat Ruotsin liiketoiminnan osalta GPS-dataan ja Suomen osalta budjetoituihin kilometreihin.

Tavoitteenamme on vähentää aiheutuneita hiilidioksidipäästöjä -30 % grammaa per ajettu kilometri vuoteen 2025 mennessä.

### Tuotamme asiakkaillemme huomattavia päästövähennyksiä

Rakentaminen ja rakennettu ympäristö ovat globaalisti ja Euroopassa yksi merkittävimmistä päästölähteistä. Kiinteistöjen energiankulutus vastaa jopa 40 prosenttia koko EU:n energiankulutuksesta ja aiheuttaa yli 30 prosenttia EU:n CO<sub>2</sub>-päästöistä. Meillä on merkittävä asema hiilineutraalin yhteiskunnan luomisessa. ➤

Oman toimintamme  
suorat päästöt alenivat

**7,4 %**

vuoteen 2020 verrattuna.

Energiatehokkuushankkeemme  
säästivät asiakkaillemme vuonna 2021

**2 800**

tonnia hiilidioksidipäästöjä.

## YMPÄRISTÖVASTUU

Talotekniikalla on merkittävä osa kiinteistöjen energiatehokkuuden ja olosuhteiden hallinnassa. Pystymme arvioimaan taloteknisten ratkaisujen kokonaistaloudellisuutta kiinteistön koko elinkaaren ajalta. Merkittävä osa hankkeiden kustannuksista ja ympäristövaikutuksista sidotaan jo suunnitteluvaiheessa.

Aren kehittämä Are Sensus® parantaa rakennusten energiatehokkuutta ja vähentää merkittävästi rakennusten päästöjä. Sensus vähentää ostoenergian tarvetta jopa 25 % tavanomaiseen järjestelmään verrattuna. Sensus on riippumaton ostoenergian lähteesä. Sisätiloissa Sensus antaa mahdollisuuden muunneltavuuteen ja tukee kiinteistöjen käyttötarpeen muutoksia.

Aren Energiamanageri-palvelulla taataan kiinteistön koko elinkaarelle kustannus- ja energiatehokas ylläpito- ja huoltotoiminta. Energiamanageri auttaa kiinteistöjen energiankäytön hallinnassa ja optimoinnissa. Toiminta toi asiakkaillemme huomattavia, noin 15–30 prosentin energiasäästöjä.

### Älykäs Ylläpito optimoi energiankulutusta

Valtaosa kiinteistöjen päästöistä syntyy niiden elinkaaren aikana. Näin ollen kiinteistöjen ylläpidolla on merkittävä vaikutus niiden energiankulutukseen ja päästöihin. Älykäs Ylläpito on Aren kehittämä toimintamalli, joka optimoi kiinteistön energiankulut, tehostaa kiinteistön hoitoa ja kehittää kiinteistön ylläpidon laatua. Kiinteistön oikealla ylläpidolla voidaan saavuttaa merkittävät energian ja kulujen säästöt. Olemme resurssiviisaita ja autamme asiakkaitamme saavuttamaan heidän kestävä kehityksen tavoitteensa.

Vuonna 2021 raportoinnin piirissä olevat energiatehokkuushankkeemme tuottivat asiakkaillemme yhteensä 19 800 MWh:n vuosittaiset säästöt energiankulutuksessa. Säästetty vuosittainen energiamäärä vastaa 2 800 tonnia hiilidioksidipäästöjä. Tämä on vain pieni osa toimintamme positiivisista vaikutuksista. Pyrimme tulevaisuudessa kasvattamaan asiakkaillemme aikaansaatuja energiasäästöjen raportointia.

Voimme todistettusti auttaa asiakasta hiilijalanjäljen hallinnassa. Tämä auttaa asiakasta säästämään energiakuluissa sekä vaikuttaa koko maapallon kasvihuonekaasupäästöihin. Haluamme näyttää todeksi sen, että säästämme energiaa, kun hoidamme asiakkaan kiinteistöä. ■

Aren Energiamanagerilla asiakkaamme saavuttivat

# 15–30

prosentin energiasäästöt.



**Talotekniikalla on merkittävä osa  
kiinteistöjen energiatehokkuuden  
ja olosuhteiden hallinnassa.**

# UUSI KYLMÄVARASTO ON ASKEL KOHTI KESTÄVÄÄ ELIN- TARVIKETUOTANTOA

Olemme Klimatkyllissä jo vuosikymmenten ajan ottaneet tiloissamme ja asennuksissamme huomioon ympäristön ja energiankulutuksen. Hyvä esimerkki vuoden 2021 hankkeistamme on Landskronassa SydGröntille suunnittelemamme ja rakentamamme tulevaisuudenkestävä jäähdytysjärjestelmä, jonka ympäristövaikutukset ovat minimaaliset ja energiatehokkuus maksimaalinen.

**KLIMATKYL ON** Climat80-konserniin kuuluva yhtiö, jonka omistaa Are Sverige AB. SydGrönt on ruotsalaisten viljelijöiden omistama tuottajaorganisaatio, joka kasvattaa, myy ja jakelee hedelmiä ja vihanneksia tukkukaupalle ja ruotsalaiselle päivittäistavarakaupalle. Kun SydGrönt päätti rakentaa uuden kylmävaraston, sen ilmastointi haluttiin optimoida valkokaalin pitkäaikaiseen varastointiin.

SydGrönt on kestävä ruoantuotannon edelläkävijä, joten varastoinnin ja jäähdytyksen on oltava kestävä. Kun tavoitellaan tuotteiden mahdollisimman hyvää laatua ja pitkää käyttöikää, varaston lämpötilaan ja ilmankosteuteen kohdistuu suuria vaatimuksia. ➤



## YMPÄRISTÖVASTUU: CASE

Klimatkyl suunnitteli ja toteutti SydGröntille kylmävaraston ennätysajassa. Kokonaisrakennusaika oli viisi kuukautta.

### Uusi jäähdytysjärjestelmä kestää tarkastelun

Kylmävarasto on suunniteltu varastoimaan pitkäaikaisesti 700 tonnia valkokaalia, ja se koostuu kuudesta 500 m<sup>2</sup>:n kylmähuoneesta. Kaalin pitkäaikaisvarastointi on jäähdytysteknologian kannalta haasteellista, koska varaston lämpötilan tulisi olla +1 °C ja suhteellisen kosteuden 98 %. Tämä vaatii paljon laitteita.

Perinteisillä jäähdytysratkaisuilla ei päästä haluttuun lopputulokseen. Siksi asensimme varastoon jäähdyttäviä puhaltimia, jotka pitävät myös ilman kosteana.

Energiankulutuksen ja ympäristövaikutusten minimoimiseksi kylmäaineeksi valittiin ammoniakki, järjestelmä suunniteltiin mahdollisimman pienelle kylmäainemäärälle ja jäähdytysjärjestelmän lämpö kierrätetään lämpöpumppuun, joka toimittaa lämpöä kiinteistön muihin osiin. ■

**Klimatkyl suunnitteli ja asensi tulevaisuudenkestävän jäähdytysjärjestelmän, jolla on minimaaliset ympäristövaikutukset ja maksimaalinen energiatehokkuus.**

#### Kestävämpi jäähdytysjärjestelmä - tekniset tiedot

##### Luonnonmukainen kylmäaine

Ammoniakki, 80 kg

##### Jäähdytyskoneen tehonsäätö

Portaaton tehonsäätö kahdella kompressorilla, molemmissa taajuusmuuttaja.

##### Jäähdytysteho

650 kW

Yksi kosteuttava ja jäähdyttävä puhallin joka huoneessa – yhteensä kuusi kosteuttavaa jäähdytintä, kun vaatimukset ovat +1 °C ja suhteellinen kosteus 98 %.

Jokaisessa jäähdyttävässä puhaltimessa on yksi jäähdytyspatteri ja kaksi matalaenergiatuuletinta, jotka ovat EC-tyyppiä.



## YMPÄRISTÖ- YSTÄVÄLLISTÄ TALOTEKNIIKKAA – SWING HOUSE KÄYTTÄÄ ENERGIA- VIISASTA ARE SENSUS® -JÄRJESTELMÄÄ

Espoon Keilaniemeen valmistunut Swing House huomioi ympäristöystävällisyyden ja kiinteistön käyttäjien hyvinvoinnin. Kohteen talotekniikka toteutettiin älykällä Are Sensus® -järjestelmällä.

**SWING HOUSEN** rakennusautomaatio, putki-, ilmanvaihto- ja sähköurakointi toteutettiin energiatehokkaalla Sensus-talotekniikka-järjestelmällä. Sensus auttaa saavuttamaan merkittäviä hyötyjä yhdistämällä huipputehokkaasti lämmityksen, jäähdytyksen ja ilmanvaihdon. Järjestelmän toiminta perustuu ilmaisenergioiden tehokkaaseen hyödyntämiseen, jolloin rakennuksen ostoenergian kulutus laskee. Swing Houselle haetaan Well v2™ Gold -sertifiointia, joka kertoo panostuksista kiinteistön käyttäjien terveyteen, ➤



viihtyvyyteen ja suorituskyykyyn. Myös Are sitoutui näihin teemoihin talotekniikan toteutuksessaan.

"Ympäristönäkökulma oli hankkeessa erittäin merkittävässä osassa. Energiatehokas Sensus-järjestelmämme pystyy vastamaan ympäristötavoitteisiin vähentämällä ulkoisen energian oston tarvetta jopa 30 prosenttia. Sensus on suunniteltu koko rakennuksen elinkaaren läpi kestäväksi ratkaisuksi", Aren Etelä-Suomen talotekniikkaprojektien johtaja **Kai Nurho** kertoo.

Sensus-järjestelmällä hallitaan myös toimistotornin ja hotellin yhdistävän Swing Housen sisäolosuhteita. Hyvinvointia tukevat työskentelyolosuhteet, kuten laadukas sisäilma, ovat tärkeä osa toimistotyöntekijöiden arkea. Vedoton ja äänetön Sensus takaa miellyttävät olosuhteet myös hotellin asiakkaille.

### **Rakentaminen eteni hyvässä yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa**

Are vastasi hankkeen talotekniikasta kokonaisvaltaisesti. Rakentajana toimi Työeläkeyhtiö Elon omistamat kiinteistöosakeyhtiöt ja pääurakoitsijana Peab. Poikkeusaikana toteutettu urakka oli suuri ja haastava, mutta pysyi aikataulussaan. Toimistotalo valmistui vuoden 2021 lopussa ja hotelli alkuvuodesta 2022.

"Yhteistyö hankkeessa toimi koko projektin ajan todella hyvin. Hanketta johdettiin mallikkaasti ja asiat toteutettiin järjestelmällisesti aikataulussa. Swing House sijaitsee keskeisellä paikalla ja oli hienoa päästä työskentelemään Keilaniemen kasvavalla alueella", Nurho kertoo. ■

[Katso Are Sensus® esittelyvideo](#)

# YHTIÖRAKENNE

## Are Oy



### Are Oy, Suomi

➤ **Kylmä-2000 Oy**

### Are Sverige AB, Ruotsi

➤ **Kungälv's Rörläggeri AB**

- Inter EL AB

➤ **Climat80 AB**

- AB Stjernfeldts VVS
- Climat 80 Entreprenad AB
- Klimatkyl Malmö AB
- EL Fastighetsservice Syd AB
- Lunds Värme & Sanitet AB



Are Oy  
Kaivokselantie 9 (PL 160), 01610 Vantaa  
Puh. 020 530 5500 (klo 8–16)  
[www.are.fi](http://www.are.fi)

Are Sverige AB  
Karlsbodavägen 13A  
168 67 Bromma, Sweden  
[www.are-group.se](http://www.are-group.se)