



ARE

VUOSIKATSAUS

2018



SISÄLTÖ

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	3
TALOUSKATSAUS	4
STRATEGIA	6
PALVELUT	8
ASIAKAS	10
VASTUULLISUUSRAPORTTI	14
VASTUULLISUUS	15
HENKILÖSTÖ	16
TURVALLISUUS	18
YMPÄRISTÖ	19

VASTUULLINEN TALOTEKNIikka-ALAN SUUNNANNÄYTTÄJÄ

SAimme viime vuonna olla mukana monissa hienoissa hankkeissa ja pääsimme kehittämään kiinteistöjen energiatehokkuutta ja viihtyisyyttä. Kaudella solmittiin useita merkittäviä talotekniikkaurakoinnin sopimuksia, joista merkittävimmät olivat Triplan toimistotornit Helsingissä, Länsimetron Soukan ja Kaitaan asemat Espoossa, Koy Keilaniemen torni Espoossa sekä Kymenlaakson G-sairaala Kotkassa. Meidät valittiin myös asentamaan Pohjoismaiden historian suurinta aurinkosähköjärjestelmää S-ryhmälle.

Tänä vuonna palvelemme asiakkaitamme myös Ruotsissa. Loppuvuodesta toteutettu Kungälv's Rörlägerin osto on ensimmäinen askel kohti tavoitettamme tarjota asiakkaillemme myös Ruotsissa kaikki talotekniset palvelut kiinteistön koko elinkaarelle. Myös Suomessa haemme lisää kasvua, parempaa asiakaskokemusta sekä digitalisaatioasteemme kasvattamista.

Olemme koonneet katsauksen loppuun vastuullisuusosion, jonka tavoitteena on jakaa sidosryhmillemme käytännönläheistä tietoa vastuullisuustyöstämme.

Haluan kiittää asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme, omistajiamme ja henkilöstöämme tähänastisesta, menestyksekkästä taipaleesta. Paras asiakas- ja henkilöstökokemus, kilpailukykyisyys ja kasvu ovat peruskiviä, joiden varaan rakennamme myös tulevaisuuden Area.



Heikki Pesu, Toimitusjohtaja



RAKENTAMISEN KASVU JATKUI

RAKENTAMISEN KASVU jatkui Suomessa vuonna 2018. Talouden hyvä vire tuki edelleen uudisrakentamista, myös korjausrakentaminen jatkoi kasvuaan. Kasvussa korostuivat pääkaupunkiseutu ja muut kasvukeskukset. Rakentamisen kasvu näkyi myös talotekniikan urakoinnissa, joka kuitenkin on jälkisuhdanteista suhteessa rakentamiseen. Ylläpito- ja huoltopalveluiden markkina pysyi vakaana.

► Kuuntele myös LVI-TU:n puheenjohtaja Heikki Pesun ja toimitusjohtaja Jari Syrjälän keskustelu alan suhdanteista, tuloksentekokyvystä ja näkymistä.

Laajentuminen Ruotsiin

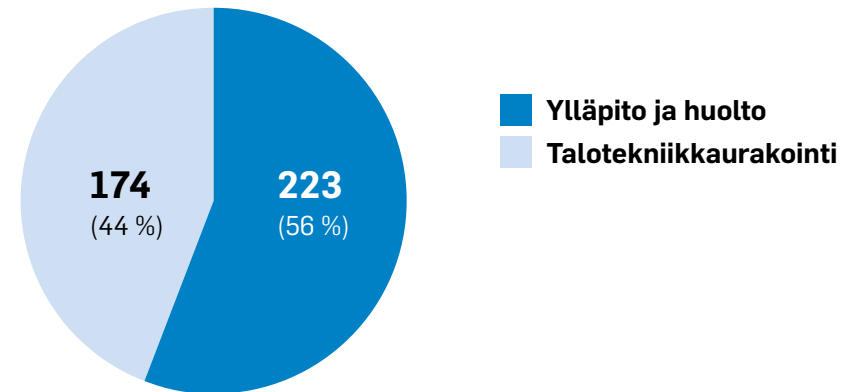
Suomen lisäksi palvelemme asiakkaitamme Venäjällä, Pietarissa. Laajenimme tilikauden päättymisen jälkeen Ruotsiin ostamalla Göteborgin alueen johtavan putkiurakointi- ja huoltoyritys Kungälv's Rörlägerin. Kungälv's Rörlägerin toimintaan kuuluu vahvan putkiosaamisen lisäksi Göteborgin alueella toimiva noin 20 henkilöä työllistävä sähköurakointi ja -huoltoliike Inter El AB. Yhtiö työllistää 240 talotekniikan ammattilaista ja sen vuoden 2018 liikevaihto oli 46 miljoonaa euroa. Yritysosto on ensimmäinen askel kohti tavoitettamme tarjota asiakkaillemme myös Ruotsissa kaikki talotekniset palvelut kiinteistön koko elinkaarelle. ■



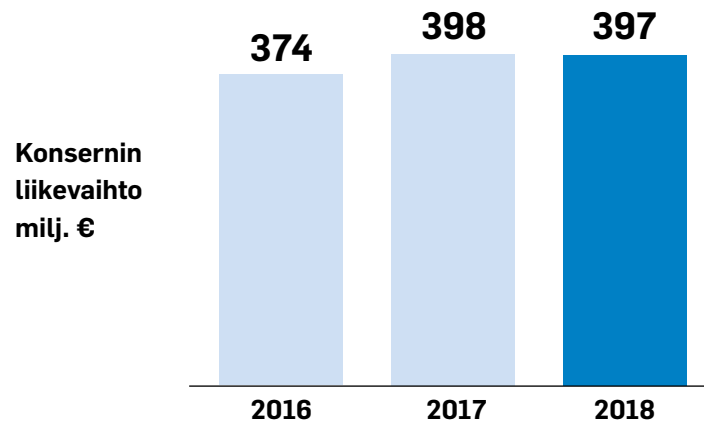
TILAUSKANTA KASVOI

TILAUSKANTAMME KASVOI 10 prosenttia edellisvuodesta. Kaudella solmittiin useita merkittäviä talotekniikkaurakoinnin sopimuksia. Vuoden 2018 liikevaihto oli 397 miljoonaa euroa, josta 56 % tuli kiinteistöpalveluista ja 44 % talotekniikkaurakoinnista. Konsernin kannattavuus heikkeni edellisestä tilikaudesta, ja käyttökate oli 14 miljoonaa euroa. ■

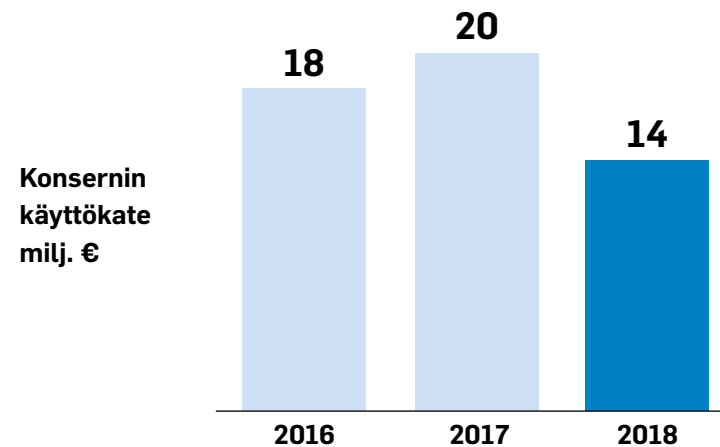
Are-konserni 2018 liikevaihdon jakautuminen (397 M€)



Konsernin liikevaihto



Konsernin käyttökate



ASIAKASTARPEET OHJAAVAT STRATEGISTA KEHITYSTÄMME

Talotekniikka-ala oli vahvassa kasvussa Suomessa vuonna 2018, mikä loi hyvät edellytykset Aren strategian eteenpäinviemiselle. >



ARE ON strategiassaan valinnut kannattavan kasvun tien. Olemme saavuttaneet Suomessa alan markkinajohtajuuden, siksi lähimarkkinoille laajentuminen on meille luonnollinen seuraava strateginen askel. Meillä on jo ennestään Suomessa paljon asiakkaita, jotka toimivat Pohjoismaiden laajuisesti.

Vuonna 2018 joulukuussa julkistimme pitkään valmistellun ensimmäisen yritysostomme Ruotsissa. Ostimme putkiurakointi- ja huoltoyritys Kungälv's Rörläggerin, joka on Göteborgin alueen johtava toimija ja laajentanut toimintaansa Ruotsissa seitsemälle paikkakunnalle. Yritys työllistää noin 240 alansa ammattilaista. Kungälv's Rörläggerin toimintaan kuuluu vahvan putkiosaamisen lisäksi Göteborgin alueella toimiva noin 20 henkilöä työllistävä sähköurakointi ja -huoltoliike Inter El AB. Tavoitteenamme on tarjota tulevaisuudessa asiakkaillemme myös Ruotsissa kaikki talotekniset palvelut kiinteistön koko elinkaarelle. Tämä merkitsee lähivuosina Ruotsin toimintojemme kasvattamista.

Kohti parasta asiakaskokemusta

Strategiamme keskiössä ovat asiakkaat. Olemme tehneet merkittävää kehitystyötä, jotta saamme asiakkaamme äänen paremmin kuuluviin kaikessa tekemisessämme. Mittaamme systemaattisesti asiakastytytyväisyyttämme. Lisäksi olemme muun muassa kouluttaneet ja kehittäneet asiakaslähtöisyyttämme uuden verkko-oppimisympäristömme ja OmaKoutsi-vertaisoppimisverkoston kautta.

Haluamme tarjota asiakkaillemme alan parhaan asiakaskokemuksen. Arella on kolme palvelusektoria: uudisprojektit, ylläpito- ja huoltopalvelut ja modernisointi. Olemme tehneet paljon töitä,

jotta asiakkaamme saavat samanlaisen asiakaskokemuksen kaikilla palvelualueillamme. Viime vuoden aikana tiivistimme entisestään sisäistä yhteistyötämme ja tiedon jakamista, jotta asiakkaalle muodostuisi entistäkin yhtenäisempi Are-kokemus.

Loppukäyttäjätyytyväisyyteen vaikuttaa voimakkaasti myös talotekniikkakumppanin kustannustehokkuus. Viime vuoden aikana kehitimme esimerkiksi hankintaamme sekä toimitilojen ja varastojen tehokkuutta.

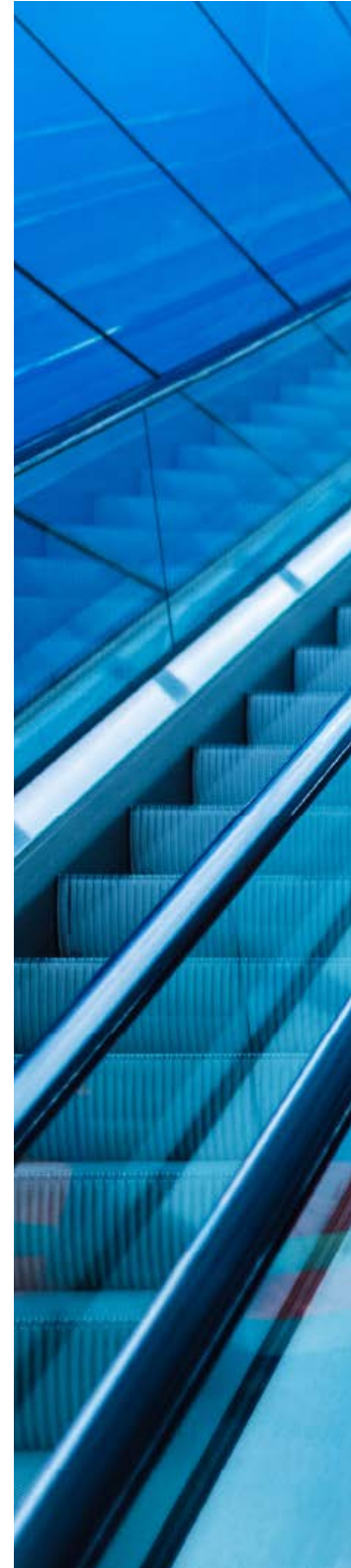
Talotekniikka digitalisoituu

Globaalissa mittakaavassa rakennusala on edelleen yksi vähiten digitalisoituneimpia aloja. Digitalisaatio tarjoaa kuitenkin valtavat mahdollisuudet kiinteistöalalle.

Are haluaa olla edelläkävijä myös digitaalisuudessa. Strategiassamme nimitämme tätä kehitystä digitalisaatioksi. Tekemästämme kehitystyöstä hyvänä esimerkkinä toimii esimerkiksi Ohjuri-huol- lonohjausjärjestelmämme, jonka kehitysvaiheen aloitimme vuonna 2018. Ohjuri tehostaa työmääräimien hallintaa, tekee asiakkaan tarpeisiin vastaamisesta nopeampaa ja ennen kaikkea lisää toimintamme läpinäkyvyyttä asiakkaallamme.

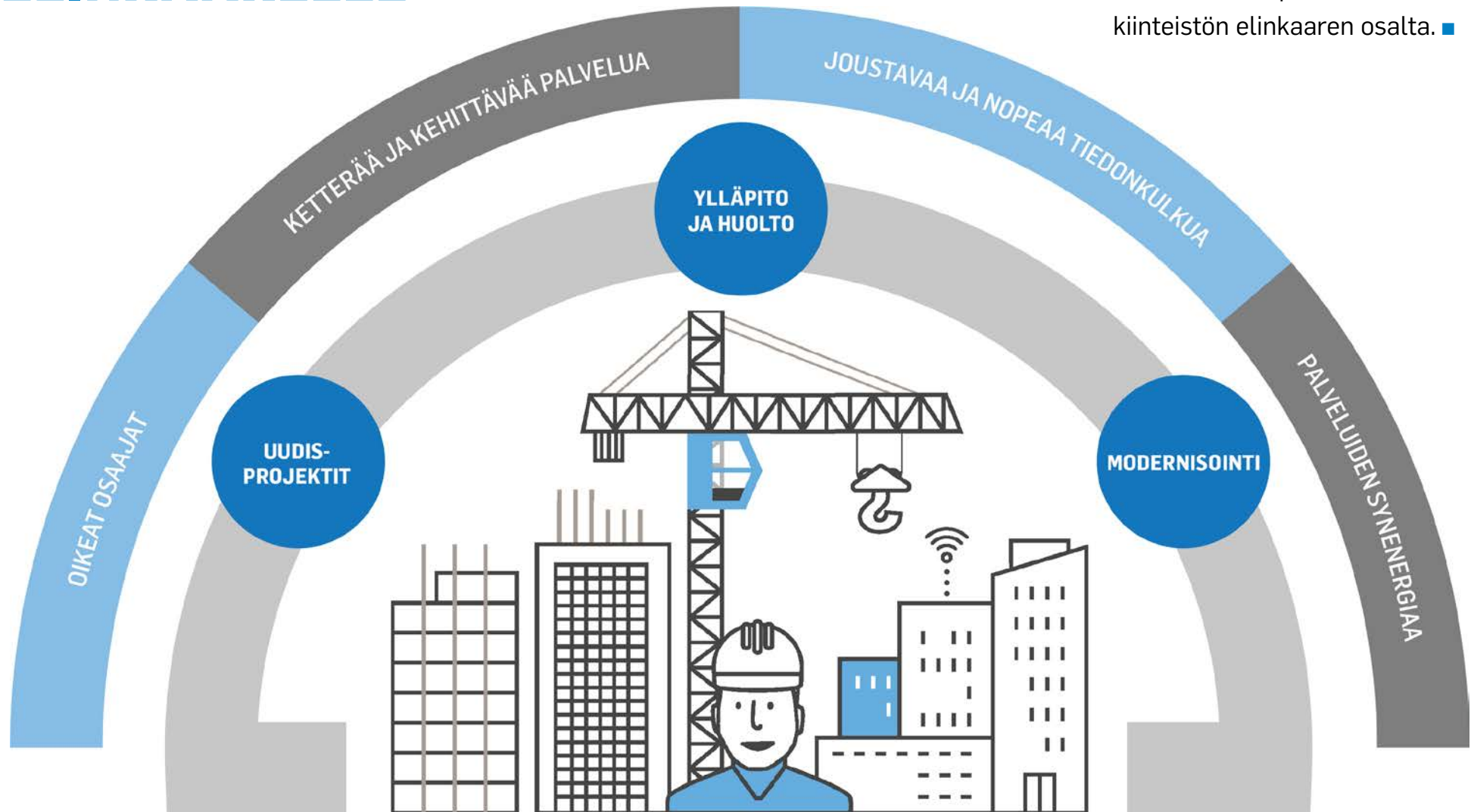
Digitaalisten toimintatapojen omaksuminen on pitkälti kulttuurin johtamista. Sama pätee myös turvallisuusajatteluun. Kaiken strategisen kehittämisen keskellä on hyvä muistaa, että tärkeintä toiminnassamme on hyvän työpäivän päätteeksi turvallisesti kotiin palaava arelainen. ■

Are haluaa olla edelläkävijä myös digitaalisuudessa.



OPTIMOIMME PALVELUT **KIINTEISTÖN** **ELINKAARELLE**

Elinkaaripalvelumme tähtäävät kiinteistön tehokkuuden ja olosuhteiden optimointiin koko kiinteistön elinkaaren osalta. ■



ÄLYKÄSTÄ TALOTEKNIIKKAA KIINTEISTÖN KOKO ELINKAARELLE

Toimiva kiinteistö on monen tekijän summa. Kun halutaan energiatehokas, toimiva rakennus, jossa ihmisten on hyvä olla, työskennellä ja asua, älykkäät talotekniikan ratkaisut ovat avainasemassa.

TAHDOMME OLLA talotekniikan suunnannäyttäjä ja siksi kehitämme toimintaamme jatkuvasti. Työskentelemme tiiviisti yhdessä asiakkaidemme kanssa löytääksemme parhaat ratkaisut, oli kyseessä sitten toimisto, hotelli, sairaala tai teollisuuslaitos. Tavoitteena on aina energiatehokkaat tilat ja tilojen käyttäjille miellyttävät sisäolosuhteet, kustannustehokkaasti toteutettuina.

Monipuolista tekniikkaa

Lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköjärjestelmien ohella hallitsemme myös muut talotekniikkajärjestelmät. Siksi pystymme huomioimaan kiinteistön talotekniikan kokonaisuutena, niin asennuksissa kuin huollossakin. ■

► Tutustu palveluvalikoimaamme osoitteessa are.fi



PUHUMME LIIKETOIMINTASI KIELTÄ

Talo on tekniikkalaji, jossa yhdistyy rakennustyyppien ja eri alojen erityistarpeiden tunnistaminen, asiakaslähtöinen toimintatapa ja ammattitaito eri tekniikan lajien osalta. Vuosikymmenten mittainen laaja-alainen kokemuksemme tuo tehokkuutta ja säästöjä asiakkaillemme.

ARE ON alansa markkinajohtaja Suomessa. Asiakkaamme saavat meiltä talotekniikkapalvelut kiinteistön koko elinkaarelle. Työskentelemme tiiviisti yhdessä asiakkaidemme kanssa löytääksemme parhaat ratkaisut, oli kyseessä sitten toimisto, hotelli, sairaala tai teollisuuslaitos.

2018 oli kasvun vuosi ylläpitoratkaisujen osalta. Vahva jalansijamme toimisto- ja liikekiinteistöjen ylläpidossa vahvistui useiden paikallisten ja valtakunnallisten sopimusten myötä. Esimerkkejä onnistumisista vuonna 2018 olivat muun muassa yhteistyön laajeneminen Senaatin ja Antiloopin kanssa sekä koko Suomen kattava sopimus Hesburgerin ravintoloiden teknisestä ylläpidosta.

Kulunut vuosi kasvatti toimintaamme merkittävästi sairaala-kiinteistöjen parissa. Meidät valittiin talotekniikkakumppaniksi allianssimallilla toteutettaviin Kuopion, Vaasan ja Lapin Sairaanhoidopiirin sairaalahankkeisiin. Toimisto- ja liikekiinteistöjen talotekniikkaurakoinnissa saavutettiin merkkipaalu, kun saimme Helsingin Pasilan Triplasta Aren historian suurimman kerralla tilatun urakan. Sensus-talotekniikkajärjestelmällä toteutettavat toimistokiinteistöt ovat osa massiivista Tripla-hanketta, jonka eri

vaiheissa olemme olleet mukana hankkeen alusta asti.

Vihreitä ja viihtyisiä kiinteistöjä toteutimme perinteisten järjestelmien lisäksi myös uusiutuvien energiaratkaisujen avulla. Suomen suurin aurinkosähköasennusliike meistä tuli S-ryhmän hankkeen myötä. Hankkeessa vastasimme 40 S-ryhmän myymälän katolle tulevien aurinkosähköjärjestelmien asennuksista.

Yhteistoiminnalla tuloksia

Tavoittelemme tiiviitä kumppanuuksia, joiden avulla voimme tuottaa lisäarvoa asiakkaillemme ja kehittää samalla omaa toimintaamme. Seuraamme asiakkaidemme tyytyväisyyttä säännöllisesti.

Aren asiakastyytyväisyys säilyi vuonna 2018 hyvällä tasolla. Nettosuositelluindeksi NPS, eli Net Promoter Score oli 26. Saimme asiakkailtamme erityiskiitosta luotettavuudesta, asiakaslähtöisyydestä ja liiketoiminnan ymmärryksestä. ■

**Are on alansa
markkinajohtaja.**

Nettosuositelluindeksi

26

TRIPLA WORKERY

KOLMEN TOIMISTORAKENNUKSEN muodostama Workery Pasilassa oli vuonna 2018 Aren historian suurin kerralla tilattu urakka (18,5 M€) ja myös laajin Sensus-talotekniikkajärjestelmällä toteutettava kokonaisuus.

Pasilan Triplaan kohoaa uuden työn keskittymä. Noin 50 000 m² Workery valmistuu keväällä 2020, ja siitä tulee yli 3 500 ihmisen työpaikka. Are toteuttaa Stogen, Feskarin ja Keski-korttelin muodostaman toimistokokonaisuuden talotekniikan.

Are vastaa lisäksi Triplassa pysäköintilaitoksen ja uuden Pasilan joukkoliikenneaseman sähköurakasta sekä Mall of Triplan LVI-urakasta, liiketilojen sähköurakasta sekä tapahtuma-alueen LVIS-urakasta. ■

Talotekniikka täytyy toteuttaa kustannustehokkaasti ja järkevästi niin, että tiloja pystytään muokkaamaan joustavasti ilman isoja ja kalliita muutoksia. Are on pystynyt tarjoamaan tähän luotettavia ratkaisuja.

PEKKA LUUKKONEN, TUOTANTOJOHTAJA, YIT



Workery tulee olemaan yli

3 500

ihmisen työpaikka.

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY on Turun tiedepuistossa toimiva kiinteistösihtijousyhtiö. Are on tehnyt Teknologiakiinteistöjen kanssa tiivistä yhteistyötä jo usean vuoden ajan ja vastaa kokonaisvaltaisesti kiinteistöjen talotekniikkaratkaisuista ja huoltotoiminnasta.

Turun Teknologiakiinteistöt omistaa 11 kiinteistöä, joiden kiinteistömäärä on yhteensä 140 000 m². Yhtiö tarjoaa opiskelu- ja työskentelypuitteet tuhansille käyttäjille. Modernien toimitilojen lisäksi yrityksen tavoitteena on kehittää koko alueen toimintaa.

Are vastaa talotekniikkaratkaisujen ja huoltotoiminnan lisäksi myös tekniikan modernisointi- ja uudishankkeista. Tuorein rakenteilla oleva kohde on vuonna 2020 valmistuvan Kupittaan Kampus, jonka talotekniikan Are toteuttaa Sensus-talotekniikkajärjestelmällä. ■

► [Katso video](#)

Are isona toimijana pystyy vastaamaan toiminnalle asetettuihin tavoitteisiin. Kun töitä tehdään aidosti yhdessä ja kaadetaan perinteiset raja-aidat, päästään asioita kehittämään täysin uudella tavalla.

OLLI ROSENBERG, PALVELU- JA KIINTEISTÖJOHTAJA, TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

TTK tarjoaa tilat yli

280

yritykselle ja organisaatiolle.



KUOPION YLIOPISTOLLINEN SAIRAALA

POHJOIS-SAVON SAIRAANHOITOPIIRI uudistaa voimakkaasti Kuopion yliopistollista sairaalaa, josta tulee yksi Euroopan modernimmista sairaalakeskuksista. Are on toteuttanut Kuopion yliopistolliseen sairaalaan muun muassa sähkö-, ilmanvaihto-, putki- ja lämpöjohtourakoita.

Kuopion yliopistolliseen sairaalan tehdyistä urakoista viimeisimmät valmistuivat vuoden 2018 aikana. Are on ollut mukana muun muassa sairaalan peruskorjauksen 1. vaiheen sähkö-, ilmastointi- ja putkiurakoissa sekä päivystyspoliklinikan peruskorjauksen sähkö-, putki- ja ilmanvaihtourakoissa. Näissä tavoitehintaissä urakoissa Are vastasi suunnittelun ja hankintojen ohjauksesta. Monivuotisen projektin töiden yhteisarvo nousee yli 33 miljoonaan euroon.

Urakoinnin lisäksi Aren ylläpito- ja huoltopalveluilla on ollut yhtäjaksoinen puitesopimus Kuopion Yliopistollisen sairaalan kanssa vuodesta 2003 alkaen. Aren pitkäaikainen huoltokokemus on tuonut arvokkaan lisän urakointihankkeisiin, kun talo tunnetaan läpikotaisin. ■

Aren tekijäporukalla on hyvä ymmärrys sairaalaympäristön reunaehdoista: sairaalatoiminta on aina numero yksi. Are on onnistunut hyvin, tyytyväisiä ollaan.

MIKKO HOLLMÉN, KIINTEISTÖJOHTAJA, POHJOIS-SAVON SAIRAANHOITOPIIRI



Töiden yhteisarvo on yli

33

miljoonaa euroa.



Are

VASTUULLISUUSRAPORTTI

VASTUULLISUUTTA ON TEHDÄ ASIAT KERRALLA OIKEIN

Kehitämme toimintaamme jatkuvan parantamisen periaatteen mukaisesti. Meille on tärkeää henkilöstön hyvinvoinnin ja korkean laadun lisäksi kiinteistöjen elinkaaren hallinta ja ympäristön hyvinvointi. Vastuulliseen toimintatapaamme kuuluu, että teemme luvatut asiat kerralla oikein ja sovitun aikataulun mukaisesti. Tämä on ainoa kestävä tapa myös ympäristön kannalta.

SERTIFIKAATIT OSOITTAVAT, että otamme huomioon laadun, ympäristön sekä terveyden ja turvallisuuden kaikessa toiminnassamme. Sertifioitu ISO 9001 laatujärjestelmä tukee toiminnan laadun jatkuvaa kehittämistä ja auttaa varmistamaan asiakastyytyväisyyden. ISO 14001 sertifioitu ympäristöjärjestelmä on maailman tunnetuin ympäristöjärjestelmämalli, joka on osoitus ympäristöasioiden hyvästä hoidosta ja jatkuvasta kehittämisestä. OHSAS 18001 työterveys ja -turvallisuusjärjestelmä puolestaan tukee turvallisen toimintakulttuurin kehittymistä. ■



HENKILÖSTÖ

ESIMIESTYÖN KEHITTÄMINEN LISÄSI TYÖTYYTYVÄISYYTTÄ

Are on vahvasti arvojohdettu yritys, mikä näkyy myös henkilöstöjohtamisessa. Kaikessa toiminnassamme korostuu arvojen mukaisesti yhdessä tekeminen sekä vastuunkanto niin itsestä kuin työtovereista ja asiakkaistakin.

106-VUOTIAASSA perheyriyksessä henkilöstöjohtamisen kehittäminen on pitkäjänteistä. Tämä näkyy henkilöstön korkeana sitoutumisindeksinä ja pysyvyytenä. Uskomme vahvasti siihen, että henkilöstön hyvinvointi vaikuttaa myönteisesti asiakastyytyväisyyteen.

Henkilöstöjohtamisen kärkeen Arella on nostettu työturvallisuus ja työkykyjohtaminen. Vuonna 2018 henkilöstöä palkittiin turvallisuushavaintojen tekemisestä. Turvallisuushavaintojen määrä kymmenkertaistui, mikä näkyi positiivisesti työtataturmien ja sairauspoissaolojen vähenemisenä.

Sairauspoissaolojen vähenemiseen vaikuttivat myös työkykyjohtamiseen tehdyt panostukset. Are on laatinut esimiehille työkalupakin työkykyjohtamiseen ja kouluttanut heidät sen käyttöön. Esimiehet osaavat nyt hyödyntää aiempaa paremmin esimerkiksi erilaisia työkokeiluja, uudelleen sijoittamista ja kevennettyä työtä. Toimenpiteiden ansiosta olemme onnistuneet poissaolojen vähentämisen lisäksi estämään ennen aikaista eläköitymistä. ➤



Henkilöstömäärä vuoden
lopussa

2 873
(2017: 2853)

Sitoutumisindeksi

70

(arvosanan 4 tai 5 antaneiden
prosenttiosuus kaikista)



Tyytyväisyys esimiestyöhön kasvoi

Vuonna 2018 Aressa investoitiin vahvasti erityisesti esimiestyön ja -viestinnän kehittämiseen. Tarjosimme esimiehille Onnistu esimiehenä -valmennusta ja esimiestyön kehittämiseen liittyviä muita perehdytyksiä ja koulutuksia niin kasvokkain kuin verkkokoulutustenkin muodossa. Erityistä huomioita kiinnitimme esimiesten rooliin työn merkityksellisyyden nostamisessa. Lisäksi tarjosimme välineitä tiimien ja yksiköiden väliseen yhteistyöhön ja erityistukea haasteita kohtaaville yksiköille.

Esimiestyön kehittämisen tulokset näkyivät positiivisesti vuositaisessa henkilöstötutkimuksessa: tyytyväisyys esimiestyöhön kasvoi merkittävästi. Saimme myös ennätysmäärän ehdotuksia äänestykseen, jossa henkilöstö sai äänestää Aren parasta esimiestä. Mikä parasta, yksiköiden henkilöstö antoi paljon, erittäin myönteistä palautetta omille esimiehilleen.

Aren vuoden esimieskilpailussa tehtiin yli 270 ehdotusta.

Tiivistimme oppilaitosyhteistyötä

Henkilöstöjohtamisen kannalta meille on tärkeää varmistaa myös, että Are on alansa houkuttelevin työnantaja. Vuonna 2018 kehitimme oppilaitosyhteistyötämme, rekrytointia ja olimme mukana Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa.

Haluamme vahvistaa osaamistamme monimuotoisissa työyhteisöissä työskentelyyn. Osallistuimme vuonna 2018 Elinkeinoelämän keskusliiton Työ ei syrji -kampanjaan ja kirkastimme henkilöstöllemme, kuinka toimimme yhdenvertaisesti niin omalla työpaikallamme kuin asiakkaidemmekin työmailla. ■

TERVEENÄ KOTIIN

HALUAMME VARMISTAMAA, että jokainen työntekijämme ja asiakkaamme voivat palata työpäivän jälkeen terveenä kotiin. Ennakointi on tehokkain tapa välttää tapaturmat. Turvallisuushavaintojen avulla työntekijät pystyvät rakentamaan yhteisestä työympäristöstään turvallisemman. Rakennustyömailla liikutaan päivittäin muuttuvassa työympäristössä - ne kohdat jotka olivat aiemmin turvallisia, saattavat olla tänään vaaranpaikkoja. Kun henkilöstö oppii havaitsemaan vaaranpaikkoja, he oppivat myös välttämään niitä ja varautumaan niihin paremmin, mikä näkyy tapaturmataajuuden laskussa. Arella on käytössä sähköinen työkalu, johon henkilökunta ilmoittaa työturvallisuushavaintonsa. Muita turvallisuustoimenpiteitä ovat esimerkiksi verkkokurssit, tapaturmien jälkeiset keskustelut, aktiivinen puuttuminen turvallisuuspoikkeamiin ja turvallisuuskävelyt. ■

► **Miten työturvallisuus saadaan osaksi päivittäistä toimintaa ja yrityskulttuuria? Kuuntele Aren turvallisuuspäällikkö Mikko Tiainen ja aluejohtaja Ari Kinnunen keskustelu aiheesta.**

Tunnusluvut	2017	2018
Turvallisuushavainnot	400	5710
Tapaturmataajuus*	20	18
Sairauspoissaolo-%	4,5	4,2

* Tapaturmataajuus tarkoittaa työssä sattuneiden yli yhden päivän työkyvyttömyyttä aiheutaneiden tapaturmien ja tehtyjen työtuntien suhdetta. Suhde lasketaan miljoonaa työtuntia kohden.

Kun tunnistamme riskejä päivittäisessä työssämme ja arjessamme, voimme tehdä toimenpiteitä niiden hallitsemiseksi.

MIKKO TIAINEN, TURVALLISUUSPÄÄLLIKKÖ



HUOLEHDIMME YMPÄRISTÖSTÄ

TOTEUTAMME KESTÄVÄN kehityksen periaatteita kaikessa toiminnassamme.

Ympäristöpäämääriemme saavuttamiseksi

- Noudatamme toimintaamme koskevaa ympäristölainsäädäntöä.
- Arvioimme toimintamme ympäristöriskejä, pyrimme poistamaan niitä ja kehittämään niiden hallintaa.
- Käytämme kierrätettäviä materiaaleja ja tuotteita. Tuotekehityksessämme, tuotantoprosesseissamme ja toimintatavoissamme tähtäämme toimintamme aiheuttamien haitallisten ympäristövaikutuksien vähentämiseen.
- Edellytämme alihankkijoiltamme ja sopimuskumppaneiltamme toimintaa, joka tukee yhtiömme ympäristöpolitiikan toteutumista.
- Ohjaamme henkilöstöämme vastuullisuuteen ympäristökysymyksissä johdonmukaisella koulutuksella ja opastuksella.
- Parannamme jatkuvasti ympäristöasioidemme hoitoa.
- Tiedotamme ympäristöasioista aktiivisesti ja käymme avointa keskustelua toimintaamme liittyvissä ympäristökysymyksissä.

Tunnetta toimintamme ympäristövaikutukset

Olemme määrittäneet toiminnallemme ympäristötavoitteet, jotka ovat konkreettisia tekoja ympäristön tilan parantamiseksi. Vuoden 2018 tavoitteemme olivat asiakaskiinteistöjen energiakulutuksen minimointi, polttoainekulutuksen pienentäminen sekä jätekustannusten minimointi. ➤

Polttoaineenkulutus laskussa

Aressa autojen käytön tehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä kehitetään autojen määrän, koon ja käytön optimoinnilla. Olemme saavuttaneet toimilla kustannussäästöjä. Ajojen määrää pyritään vähentämään esimerkiksi tukkureiden pikatoimitusten avulla.

Mittaamme autojen käytön tehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä suhteuttamalla polttoaineen kulutusta liikevaihtoon. Vuonna 2018 Aren huoltoautoihin tankattiin 813 010 litraa polttoainetta ja ylläpito- ja huoltopalveluiden liikevaihto oli 223 M€. Mittarin lukema oli siis 3,7 l/ 1000 €.

Lukema pysyi viime vuoden 2017 tasolla ja jäimme 3,5 l/ 1000 € tavoitteesta hieman jälkeen. Vuonna 2015 vastaava luku oli kuitenkin 5,2 l/t €, joten kehitys on ollut positiivista.

Jätteiden lajittelu tehostui

Seuraamme jätteiden käsittelyä ja kierrätysastetta sekä jätehuollon kustannuksia jätehuoltoyhteistyökumppanimme tuottamista raporteista.

Mittarina käytämme jätetonnin aiheuttamia keskimääräisiä kustannuksia. Mitä paremmin jätteet lajitellaan ja jätettä pystytään kierrättämään, sitä vähemmän meille syntyy kustannuksia jätetonnin kohden.

Vuoden 2018 tavoitteeksemme asetimme 140 €/jätetonni. Onnistuimme tavoitteessa yli odotusten, ja jätetonnin keskimääräinen kustannukseksi muodostui noin 120 €. ■



ENERGIATEHOKKUUS SÄÄSTÄÄ RAHAA JA YMPÄRISTÖÄ

ÄLYKÄS TALOTEKNIKKAJÄRJESTELMÄ säästää energiankulutuksessa sisäolosuhteista tinkimättä. Aren oman energiatehokkaan Are Sensus-matalaenergiajärjestelmän kysyntä on kasvanut merkittäväksi. Sensusista hyödynnetään jo 42 rakennuksen talotekniikkajärjestelmänä ja kohteiden pinta-ala on yhteensä 330 000 bm^2 .

Sensus-järjestelmässä käytetään lämmittämiseen ja jäähdyttämiseen pääasiassa samoja laitteita, mikä parantaa merkittävästi energiatehokkuutta.

Energiankulutus on vähentynyt Sensus-kohteissa jopa 30 prosenttia. Samalla talotekniikan sähkönkulutusta voidaan pienentää jopa neljänneksellä. ■

Järjestelmän saavuttamalla energiankulutuksen säästöillä voisi vuosittain lämmittää 2000 omakotitaloa.

KAUKO PELLIKKA, HANKEJOHTAJA, ARE OY



30 %
säästää ostoenergiaa.

ARE SENSUS®

Älykäs talotekniikkajärjestelmä säästää energiankulutuksessa sisäolosuhteista tinkimättä. Ota kiinteistön ilmaisenergiat käyttöön ja säästä jopa 30 % ostoenergiaa.

ÄLYKÄS YLLÄPITO SÄÄSTÄÄ ENERGIAA CITYCONILLA

Citycon on Suomen johtava kauppakeskustoimija. Laadukas asiakaspalvelu, kestävä kehitys, ekologisuus sekä energiatehokkuus, ovat teemoja, jotka korostuvat kauppakeskusten ylläpidossa. Tavoitteellinen toiminta edellyttää sitoutunutta ja tiivistä kumppaniverkostoa.

YKSI CITYCONIN yhteistyökumppaneista on Are, joka on vuodesta 2013 vastannut kauppakeskusten teknisestä ylläpito- ja huolto-toiminnasta. Cityconin kiinteistöpäällikkö **Esa Sihvosen** mukaan älykkään ylläpidon yksi merkittävimmistä ominaisuuksista on toiminnan suunnitelmallisuus ja yhteinen kiinteistökannan kehittäminen.

Suunnitelmallisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että tärkeiksi katsotuille osa-alueille asetetaan mitattavat tavoitteet ja kiinteistön toimintaa ohjataan ennakoivasti jatkuvan parantamisen periaatteita noudattaen. Onnistuminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kumppanien välillä.

Sihvonen korostaa yhteistyön kautta saavutettuja tuloksia niin Aren kuin muidenkin kiinteistön ylläpitoon liittyvien tahojen osalta. Esimerkkeinä avaintuloksista Sihvonen mainitsee tavoitteiden mukaisen energiankulutuksen sekä ennakoivan toiminnan tuoman varmuuden.

– Hälytyskäyntien kautta tapahtuva korjaaminen on kaksi kertaa suunnitelmallista korjaamista kalliimpaa ja hälytyskäyntien määrä on älykkään ylläpidon kautta tippunut noin 25 prosenttia, Sihvonen havainnollistaa.

Energiansäästöä sisäolosuhteista tinkimättä

Arelta ja muilta kumppaneilta Sihvonen saa käyttöönsä perusteltuja ideoita energiatehokkuus- ja olosuhdeinvestointeihin. Järkevät investoinnit ja ennakoiva ylläpito optimoivat kauppakeskuksen elinkaarenaikaisen toiminnan, madaltavat tilojen ylläpitokustannuksia ja takaavat hyvät olosuhteet kiinteistön asiakkaille ja työntekijöille.

Cityconilla on vuotuisesti saavutettu noin 5–8 prosentin energiansäästö. Pelkästään yhden vuoden aikana tämä merkitsee 400 000 euron lisäsäästöjä energialaskussa.

– Kyse ei ole pelkästään rahasta. Sijoittajat, kauppakeskusten yritysvuokralaiset ja asiakkaat kiinnittävät huomiota ekologisuuteen ja se on myös meille itsellemme tärkeä arvo.

– Älykäs ylläpito tuo tullessaan optimaalisesti toimivan automaation, joka varmistaa, että olosuhteet on kauppakeskusta käyttävän asiakkaan kannalta mahdollisimman hyvät. Kun olosuhteet ovat miellyttävät tarkoittaa se käytännössä myös sitä, että kauppakeskuksessa viihdytään, Sihvonen huomauttaa. ■



JOHTORYHMÄ 12/2018



Heikki Pesu
toimitusjohtaja



Laura Kekkarainen
talousjohtaja



Jerri Loikkanen
strategiajohtaja



Kaisa Tuuliainen
henkilöstöjohtaja



Pekka Björkman
hankintajohtaja



Seppo Korhonen
liiketoimintajohtaja,
Etelä-Suomi



Marko Otranen
liiketoimintajohtaja,
Länsi-Suomi



Vesa Hakkarainen
liiketoimintajohtaja
Itä-Suomi

HALLITUS 12/2018



Timo Kohtamäki
TkL, hallituksen jäsen
vuodesta 2015



Mika Kalliomaa
STT, hallituksen jäsen
vuodesta 2017



Erkkä Valkila
Ins., hallituksen jäsen
vuodesta 2017



Lasse Heinonen
KTM, hallituksen jäsen
vuodesta 2017



Martti Koivisto
liiketalouden opiske-
lija, hallituksen jäsen
vuodesta 2018



Erik Toivanen
puuartaani, verhoilija
ja liiketalouden opiske-
lija, hallituksen jäsen
vuodesta 2018

YHTEYSTIEDOT



Aren valtakunnallinen vaihdenumero **020 530 5500**

Sähköpostiosoitteet **etunimi.sukunimi@are.fi**

Päivystys (24 h) **020 530 5700**

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

Mikkeli

Porrassalmenkatu 1
50100 Mikkeli

Lahti

Väinämöisentie 6
15170 Lahti

Lappeenranta

Moreenikatu 4,
53810 Lappeenranta

Oulu

Elektroniikkatie 3-5 1C
West, 90590 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

Kappelimäentie
240, G2
65370 Vaasa

Vihti

Kuormakuja 2
03100 Nummela

Ylivieska

Ratakatu 22
84100 Ylivieska

Äänekoski

Yrittäjänkatu 2,
44100 Äänekoski

ARE VENÄJÄLLÄ

aregroup.ru

ARE RUOTSISSA

kungalvs-ror.se

are.fi