

20

24

Vuosikertomus

Sisältö

3 Katsaus vuoteen 2024

7 Toimitusjohtajan katsaus

19 Hallituksen toimintakertomus

48 Kestävyysraportti

169 Tilinpäätös

242 Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

255 Palkitsemisraportti

SRV on suomalainen rakennusalan kehittäjä ja uudistaja. Rakennamme kestävämpää ja vastuullisempaa, taloudellista arvoa vaalivaa sekä ympäristön ja ihmisten hyvinvoinnin huomioivaa kaupunkiympäristöä. Kutsumme tätä lähestymistä elinkaariviisaudeksi. Tuomme aidon innostuksen ja läsnäolon mukaan jokaiseen kohtaamiseen, ja kuunteleminen on yksi tärkeimmistä tavoistamme toimia. Sillä uskomme siihen, että vain keskustelun kautta maailma voi muuttua.

Olemme vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörssissä listattu yhtiö. Toimimme kasvukeskuksissa Suomessa. Liikevaihtomme vuonna 2024 oli 745,8 miljoonaa euroa. Noin 800 SRV:läisen lisäksi työllistimme noin 3 200 kumppanin verkoston.

SRV - Elämäsi rakentaja



TIETOA TÄSTÄ RAPORTISTA

Tämä on SRV:n vuosikertomus 2024, joka sisältää hallituksen toimintakertomuksen, tilinpäätöksen, selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportin. SRV raportoi vuoden 2024 vuosikertomuksessa vastuullisuudestaan CSRD-direktiivin ja ESRS-standardien mukaisesti.

SRV

Katsaus vuoteen
2024



Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV lyhyesti

TILAUSKANTA 31.12.2024

1 052,8
miljoonaa
euroa

LIKEVAIHTO 2024

745,8
miljoonaa
euroa



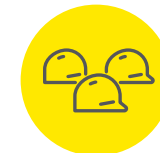
37
vuoden kokemus



Noin
800
työntekijää



Työllistimme vuonna 2024 noin
3 200
alihankkijaa



Työntekijöitä SRV:n työmailla
vuonna 2024 noin
19 400



Työmaita vuonna 2024 noin
60

**Liikevaihtomme
kehittyi
positiivisesti**

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuoden 2024 lopussa meillä oli rakenteilla



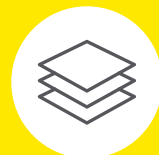
Koteja
liikevaihdosta

8 %



Sairaaloita
liikevaihdosta

31 %



Toimitiloja
liikevaihdosta

45 %



Kouluja ja oppilaitoksia
liikevaihdosta

13 %



Infrarakentamista
liikevaihdosta

3 %



Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESG kohokohdat 2024:



Oman toiminnan
päästöintensiteetti
(scope 1 ja 2) pienentynyt

87 %*

Epäsuorien päästöjen
(scope 3) päästö-
intensiteetti pienentynyt

64 %**

Rakennusjätteiden
lajitteluaste

83,0 %



Tapaturma-
taajuus

10,97 ***

Henkilöstön
nettosuosittelu-
indeksi (eNPS)

29

Asiakkaiden
nettosuositteluindeksi (NPS)

78 20
B2B B2C



Aktiivisista
toimittajistamme

89 %

suorittanut
vastuullisuuskyselyn

100 %

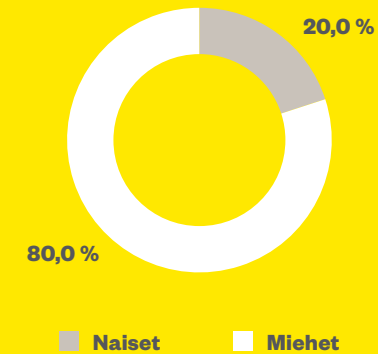
henkilöstöstämme
suorittanut SRV:n
Toimintaperiaatteet
-koulutuksen
(Code of Conduct)

* Vertailuvuoteen 2021 verrattuna

** Vertailuvuoteen 2023 verrattuna

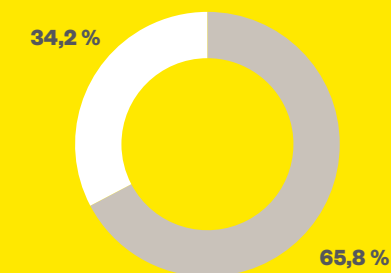
*** LTIF, Lost Time Incident Frequency Rate, SRV ja aliurakoitsijat

(S) Henkilöstöjakauma, %*



* Suomessa 31.12.2024

(E) Taksonomianmukainen liikevaihto, %*



■ Taksonomianmukainen liikevaihto, %
□ Ei-taksonomianmukainen liikevaihto, %

* Omakehitteisistä hankkeistamme
100 % on taksonomianmukaisia

SRV edistää seuraavia YK:n
kestävän kehityksen tavoitteita:



Sitoumukset: YK:n SDG:t (United Nations Sustainable Development Goals), ILO:n (International Labour Organization) kansainvälinen ihmisoikeuksien julistus. Olemme sitoutuneet raportoimaan Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten ja GRI (Global Reporting Initiative) -viitekehyksen mukaisesti.

SRV raportoi vuoden 2024 vuosikertomuksessa vastuullisuudestaan CSRD-direktiivin ja ESRS-standardien mukaisesti.

Kestävyysraportti alkaa vuosikertomuksen s. 48.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2024 oli vahvasti kaksijakoinen; toimintamme kehittyi monella osa-alueella erinomaisesti, mutta markkinan vaikeus hidasti strategiamme toteuttamista ja merkittävämpää tulos-tason parantamista. Onnistuimme kuitenkin kasvattamaan liikevaihtoa ja parantamaan operatiivista liikevoittoa sekä pitämään tilauskantamme vahvana. Operatiivinen toimintamme ja projektiemme hallinta-aste oli hyvää, mikä näkyy positiivisesti muun muassa asiakastytyväisyydessä, henkilöstön työvireessä ja liiketoiminnan ennustettavuudessa, kun projektitatteen toteutuivat suunnitellusti eri hanketyypeissä.

Vuoden alusta voimaan astui uudistettu strategiamme ”Kestävästi kannattava”. Strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti optimoida portfoliotamme markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta siten, että yhtiö saavuttaa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa. Tavoitteenamme on hakea kannattavaa kasvua lisäämällä hallitusti asuntorakentamisen ja erityisesti omaan hankekehitykseen perustuvan asunto- ja toimitilarakentamisen osuutta. Vuoden 2024 aikana emme vielä edenneet tavoitteessamme puuttuvan kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia, vaan tilauskanta oli turvattava pääosin erityyppisellä kilpailu-urakoinnilla.

Liiketoiminta kehittyi positiivisesti

Onnistuimme vuonna 2024 haastavassakin toimintaympäristössä jatkamaan suunnitelmallisesti vahvaa kasvuamme toimitila- ja infrarakentamisen puolella, erityisesti yhteistoiminnallisessa urakoinnissa. Liikevaihtomme kasvoi edellisestä vuodesta noin 22 prosenttia 745,8 milj. euroon. Myös operatiivinen

liikevoittomme parani ja oli 10,3 milj. euroa. Tuloksen kehityksen takana on liikevaihdon kasvu ja vahva onnistuminen projektien hallinnassa läpi koko organisaation.

Tilauskantamme säilyi vahvana ja oli vuoden lopussa 1 052,8 milj. euroa. Tilauskantamme rakenteen ansiosta toimintamme on vähäriskisellä ja vakaalla pohjalla. Olemme lisäksi jatkaneet aktiivisesti laajan hankekehityskantamme kehittämistä ja kasvattaneet hankeportfolion volyymia vuoden aikana noin 200 000 kerrosneliömetriä. Meillä on paljon aloitusvalmiita hankkeita sisältävä, yhteensä yli 870 000 kerrosneliömetrin hankekehityssalkku.

Suomen suurin toimitilarakentaja

Vuoden aikana käynnistimme, jatkoimme ja saimme päätökseen useita toimitilarakentamisen hankkeita. Nousimme liikevaihdolla mitattuna Suomen suurimmaksi toimitilarakentajaksi.

Sairaalarakentamisosaamisemme on vahvaa ja kykenemme siirtämään osaamista ja kokemuksia eri hankkeiden välillä. Mittavin sairaalahankkeemme on Laakson yhteissairaala -hanke, mutta rinnalla rakennamme ja olemme rakentaneet muun muassa Jorvin sairaalan uutta osastorakennusta Espoossa, Siltasairaala Helsingissä, Sairaala Novaa Jyväskylässä sekä TAYSin hankkeita Tampereella. Olemme solmineet Laakson yhteissairaala -hankkeesta 800 miljoonan euron sopimuksen, joka kirjataan tilauskantaamme vaiheittain vuosien 2022-2030 aikana. Vuonna 2024 SRV:n tilauskantaan kirjattiin hankkeesta Laakson yhteissairaalan infratöiden toinen vaihe, Mäntsälän Ohko-



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Nousimme liikevaihdolla mitattuna Suomen suurimmaksi toimitilarakentajaksi

laan rakennettava oikeuspsykiatrian sairaalarakennus sekä yhteissairaalan päärakennuksen eteläinen osa.

Heinäkuussa valmistunut kyberturvallisuusyhtiö WithSecuren pääkonttori kehittämässämme Helsingin Jätkäsaaren Wood City -puukorttelissa on erinomainen esimerkki SRV:n vankasta osaamisesta kehittää, suunnitella ja rakentaa elinkaariviisaita rakennuksia sekä tukea kaupunkien kehitystä kohti niiden hiilineutraaliustavoitteita. WithSecuren pääkonttorilla on suuri hiilikädenjälki, hanke on ensimmäisiä uuden EU-taksonomian mukaisia hankkeita Suomessa ja Suomen ensimmäinen toimistorakennus, joka on 50 vuoden ajan hiilineutraali. Rakennuksen valmistumisen myötä saimme hienosti päätökseen suurta kansainvälistäkin kiinnostusta herättäneen, suomalaisen puurakentamisen lippulaivana toimivan Wood City -korttelin rakennustyöt.

Syyskuussa vietimme SRV:n ja kiinteistösijoitusyhtiö Niamin toteuttaman Suomen ensimmäisen toimistopilvenpiirtäjän, 26-kerroksisen Horisontin harjannostajaisia. Helsingin Kalasatamaan valmistuva SRV:n omakehitteinen toimistotorni tarjoaa modernit ja vastuulliset toimitilat noin tuhannelle työntekijälle. Rakennus on järjestyksessään viides Kalasataman kahdeksan tornitalon kokonaisuudesta ja valmistuu vuoden 2025 keväällä, jolloin myös SRV siirtää omat pääkaupunkiseudun toimitilansa Horisonttiin.

Infrarakentaminen kasvaa

SRV:n infrarakentaminen on osa toimitilarakentamistamme ja toimii sekä yhteistoiminnallisissa hankkeissa että kilpailu-urakoinnissa joko itsenäisesti päätoteuttajana tai SRV:n muiden yksiköiden ja kumppaneiden kanssa. Kehitys infrarakentamisessa on ollut viime vuosina erinomaista, kannattavuus on kohentunut ja liiketoiminta on kasvusuunnassa.

Laakson yhteissairaala on yksi Suomen suurimpia sairaalahankkeita ja myös SRV:n suurin käynnissä oleva infra-alan hanke sekä suurin maanalainen rakennuskohde Suomessa. Vahvistunut infraosaamisemme mahdollistaa toimimisen

toteuttajana vaativissa infrahankkeissa, joissa maanalaisten kalliotilojen louhinnassa ja rakentamisessa olemme yksi Suomen merkittävimmistä toimijoista. Toukokuussa saimme tunnustusta työturvallisuuden saralla, kun SRV Infran maanalaiset työt Laakson yhteissairaalan hankkeella palkittiin Uudenmaan työturvallisuuskilpailussa vuoden 2023 parhaana työmaana.

Asuntorakentaminen valmiina kasvuun

Asuntohankkeiden osalta vuoden onnistumisiimme lukeutuu syyskuussa eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle valmistunut asuntoportfolio, joka piti sisällään Tampereen Kissanmaalla sijaitsevan 52 asunnon asuinkerrostalon As Oy Hippoksenkatu 44 sekä Espoon Perkkaalla sijaitsevan 86 asunnon Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15. Nämä omakehitteiset hankkeet kuvaavat hienosti asuntorakentamisemme parantunutta suorituskykyä: luovutusvaiheen asiakastytyväisyyttä mittaava NPS oli kummassakin kohteessa täydet 100 ja kohteet valmistuivat nollavirheluovutuksina. Rakennusten energiatehokkuusluokka on A-luokkaa, ja kohteissa muun muassa käytetään aurinkopaneelien tuottamaa sähköä.

Vuoden 2025 helmikuussa teimme päätöksen ensimmäisen omaperusteisen asuntokohteen rakentamisesta yli kahden vuoden tauon jälkeen. Espooseen rakennettavan Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokkaan 53 elinkaariviisaan asunnon kohteen varausaste on kehittynyt hyvin. Uuden omistus-asuntokohteen käynnistäminen on yksi askel kohti strategiaamme mukaista asuntorakentamisen kasvattamisen tavoitetta. Joulukuussa solmimme myös kaupan asunto-osakeyhtiöstä, joka omistaa asuinrakentamiseen kaavoitetun tontin Espoon Niittykummussa. Tontille on mahdollista rakentaa vapaarahoitteisia asuntoja noin 4 600 kerrosneliömetrin edestä. Haastavassa asuntomarkkinassakin olemme koko ajan aktiivisesti kehittäneet hankekehityskantaamme. Markkinan piristyessä meillä on heti valmius käynnistää asuntohankkeita nopeasti niin pääkaupunkiseudulla kuin muissakin kasvukeskuksissa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Hienoja onnistumisia elinkaariviisaudessa ja
asiakastyytyväisyydessä**

Elinkaariviisas rakentaminen on strategiaamme ydintä. Näemme sillä kolme näkökulmaa: ympäristön, ihmisen ja taloudellisen arvon kannalta kestävän rakentamisen. Kehittyneen elinkaari-osaamisemme konkreettisin esimerkki viimeisimmän vuoden ajalta on kolmen elinkaarihankkeen voitto neljästä pääkaupunkiseudulla järjestetystä kilpailusta.

Yhtenä vuoden kohokohdista käynnistimme kesäkuussa yhteistyössä Jyväskylän yliopiston kanssa tutkimushankkeen luontojalanjälkemme laskemiseksi. Tämän myötä SRV on ensimmäinen suomalainen rakennusliike, joka laskee luontojalanjälkensä. Luontojalanjäljenlaskenta on jatkoa SRV:n elinkaariviisaille työmaille, joiden seurauksena yhtiön työmaiden oman toiminnan päästöt (scope 1 ja 2 päästöintensiteetti) ovat laskeneet merkittävästi, noin 87 prosenttia vuodesta 2021. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat energiatehokkuuden parantaminen, siirtyminen uusiutuvista ja ei-fossiilisista energialähteistä tuotettavaan sähköön ja lämpöön, sähköllä toimivien työkoneiden määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkoneissa. Erittäin tyytyväinen olen myös siihen, että epäsuorat päästömme (scope 3 päästöintensiteetti) ovat laskeneet 64 prosenttia vertailuvuoteen 2023 verrattuna. Päästövähennyksen olemme saavuttaneet siirtymällä betonin ja teräksen käytössä vähäpäästöisiin vaihtoehtoihin sekä lisäämällä puun käyttöä rakentamisessa. Kaikkia päästöjä emme pystyneet poistamaan, joten istutimme vuoden 2024 aikana lähes 17 000 puuta, jotka sitovat hiilidioksidia 10 000 tonnin verran.

Tapaturmataajuutemme on kehittynyt viime vuosina järjestelmällisesti oikeaan suuntaan, joskin vuoden 2024 osalta luku nousi hieman. Vuoden 2024 työtapaturmataajuutemme (LTIF) oli 11,0, kun luku vuoden 2023 osalta oli 10,0. Olemme käynnistäneet toimenpiteet saavuttaaksemme pidemmän ajan kehityspolkumme tämän vuoden aikana. Panostamme etenkin

ennakoivaan turvallisuustyöhön, muun muassa työn riskien laatuun sekä viime hetken työn riskien arviointiin, joiden avulla tunnistetaan ja poistetaan tehokkaasti töihin liittyviä vaaroja.

Arvoa tuottava asiakastyö näkyy vahvasti strategiassamme ja tekemisessämme. Olen erittäin tyytyväinen siihen, miten erinomaisiin lukemiin asiakastyytyväisyytemme on noussut. Asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS (B2B) oli vuoden lopussa 78, mitä pidän poikkeuksellisen hyvänä saavutuksena. Olemme onnistuneet tavoitteessamme sisällyttää asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” ohjenuoraksi kaikkien tekemiseemme. Asiakastyytyväisyyden erinomaisesta kehityksestä kiitän motivoitunutta ja osaavaa henkilöstöämme, jonka työvire on kestänyt hyvin läpi vaikean ajan. Kiinnostavien projektien ja hyvin kehittyneen liiketoiminnan vetämänä henkilöstömme nettosuositeluindeksi eNPS oli elokuussa yhtiön historian korkein, 30.

Tase kunnossa ja Venäjä-omistukset myyty

Erityisesti haastavassa markkinatilanteessa on tärkeää, että taseemme ja rahoituksemme ovat kunnossa. Myymättömien valmiiden asuntojemme kokonaismäärä on pysynyt koko vuoden ajan vähäisenä eikä yhtiön pääomaa sitoudu merkittävästi myymättömiin asuntoihin. Tämän vuoksi emme ole pyrkineet myymään asuntoja erityisen voimakkein alennuksin heikoimman kysynnän tilanteessa. Rahoituksen osalta sovimme huhtikuussa päärahoittajapankkiemme kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

Joulukuussa toteutetulla kaupalla saimme lopullisesti päätökseen toimenpiteet, joilla olemme aktiivisesti pyrkineet irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Myytyämme viimeisen omaisuuserämme Venäjällä, 50 prosentin omistuksen pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakes-

kuksesta CP Invest Limited:lle, SRV:llä ei ole enää omaisuuseriä eikä liiketoimintaa Venäjällä.

**Markkinassa mahdollisuuksia
asuntosijoittajille**

Yhtiön tilanne on vahva ja olemme valmiina kannattavaan kasvuun. Markkinatilanteen myönteisen käänteen viivästyminen hidastaa kuitenkin edelleen strategiaamme mukaista hankeporfolion rakenteen muutosta ja siten kannattavuuden merkittävää parantamista. Vuoden 2025 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista sekä vähäisemmässä määrin kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Vuonna 2025 sijoittajille myydyin omakehittaisen tuotannon osuus liikevaihdosta tulee jäämään vähäiseksi ja omaperusteisen asuntotuotannon osuus hyvin vähäiseksi, sillä vuoden aikana ei valmistu yhtään uutta omaperusteista hanketta. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla emme odota markkinassa käännettä, mutta uskon, että asteittain markkinatilanne tulee kohenemaan ja ylitarjonta sulamaan niin omistus- kuin vuokra-asuntopuolellakin loppuvuotta kohden. Varaudumme siihen, että muutos voi olla eri asiakassegmenteissä nopeakin, mikäli useammat toimijat arvioivat ajoituksen oikeaksi investointien aloittamiselle. Rakentamisen kustannukset ovat syklin pohjalla, rahoituksen hinta ja saatavuus kehittyvät myönteisesti, asuntojen ylitarjonta on sulamassa ja vuokrat asteittain nousemassa, joten markkina tarjoaa nyt erinomaisia mahdollisuuksia asuntosijoittajille, jotka osaavat nähdä tuottopotentiaalin esimerkiksi viiden vuoden jännteellä.

Kiitän kaikkia asiakkaitamme ja sidosryhmiämme sekä etenkin henkilöstöämme hyvästä yhteistyöstä vuonna 2024!

Saku Sipola
toimitusjohtaja

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Kestävästi kannattava

SRV:n strategia 2024–2027

PYRKIMYKSEMME

Rakennamme
elinkaariviisasta
ympäristöä asiakkaitamme
ja muita sidosryhmiä
kuunnellen

ASIAKASLUPAUS

Kuuntelemalla
rakennamme viisaasti.

STRATEGISET TAVOITTEET

- Omistaja-arvon kasvattaminen
- Erinomainen asiakaskokemus
 - Haluttu työnantaja
- Ilmastonmuutoksen hillitseminen

STRATEGISET PAINOPISTEET

- Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio
 - Elinkaariviisas rakentaminen
 - Arvoa tuottava asiakastyö
 - Tehokkuus ja digitalisaatio
- Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

MEGATRENDIT

Kiihtyvä ilmastonmuutos
Tiivistyvät kaupungit
Nopeutuva digitalisaatio

ARVOMME

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

Elämäsi
rakentaja

SRV

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV:n suurin käynnissä oleva infra-alan hanke Laakson yhteissairaala Helsingissä

Mittava Laakson yhteissairaala -hanke on yksi Suomen suurimpia sairaalahankkeita. Se on myös SRV:n suurin käynnissä oleva infra-alan hanke sekä suurin maanalainen rakennuskohde Suomessa. Sairaalan lisäksi hankkeeseen sisältyy merkittävä määrä maanalaisia töitä ja tunnelilouhintaa, sillä maan alle toteutetaan sairaalan huoltokerros, 550 auton pysäköintilaitos sekä logistiikkatunneli, joka yhdistää Meilahden ja Laakson sairaala-alueet. SRV on solminut Laakson yhteissairaala -hankkeesta 800 miljoon

nan euron sopimuksen, joka kirjataan SRV:n tilauskantaan vaiheittain vuosien 2022-2030 aikana. Vuonna 2024 SRV:n tilauskantaan kirjattiin hankkeesta Laakson yhteissairaalan infratöiden toinen vaihe, Mäntsälän Ohkolaan rakennettava oikeuspsykiatrian sairaalarakennus sekä yhteissairaalan pääarakennuksen eteläinen osa.

Laakson yhteissairaala -hankkeessa on erityisesti kiinnitetty huomiota työmaan inklusioon. Työmaalla on järjestetty työpajoja, joissa on etsitty ja jaettu käytäntöjä monikulttuurisuuden huomioimiseksi sekä yhteenkuuluvuuden tunteen ja positiivisen ilmapiirin ylläpitämiseksi. Lisäksi hankkeessa on tehty paljon töitä työturvallisuuden eteen. Toukokuussa 2024 SRV Infran maanalaiset työt Laakson yhteissairaalan hankkeella palkittiin Uudenmaan työturvallisuuskilpailussa vuoden 2023 parhaana työmaana.



Suomen ensimmäinen samalle tontille rakennettava poliisin ja vankilan yhteishanke Oulussa

Oulun pääpoliisiasema ja vankila -hankkeessa on kyseessä Suomen ensimmäinen samalle tontille rakennettava poliisin ja vankilan yhteishanke. Vankila ja poliisin tilat sekä istuntosalit rakennetaan samalle tontille sisäyhteydellä, mikä mahdollistaa merkittäviä toiminnallisia, logistisia ja tilankäyttöllisiä hyötyjä. Tavoitteena on toteuttaa toimitila-

konseptien mukaiset terveelliset, turvalliset ja toimintaa tukevat tilat. Tilojen suunnittelussa on otettu huomioon myös energiatehokkuustavoitteet. Pääpoliisiaseman katolle rakennetaan aurinkovoimala, jonka tuotantoteho on 300 kilowattipiikkiä (kWp) ja vuosituottoarvio 270 000 kWh. Se vastaa noin 130 kerrostalokaksion vuosikulutusta.

Toukokuussa Oulussa vietettiin pääpoliisiaseman ja vankilan yhteishankkeen harjannostajaisia. Pääpoliisiasema aloittaa toimintansa vaiheittain alkuvuoden 2025 aikana ja vankila viimeistään alkuvuodesta 2026. Kokonaisuudessaan hanke kattaa 32 400 bruttoneliötä, ja sen kokonaiskustannusarvio on 130 miljoonaa euroa.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Kansallismuseon yli satavuotisen historian suurin rakennushanke Helsingissä

SRV toteuttaa valtion toimitiloista vastaavalle Senaatti-kiinteistöille Kansallismuseon yli satavuotisen historian suurimman rakennushankkeen, museon lisärakennuksen. Hankkeessa toteutetaan vuonna 1910 valmistuneen Kansallismuseon yhteyteen laajennusosana lisärakennus, jonka toiminnot tulevat sijoittumaan pääosin maan alle. Kansallismuseon rakennushanke tuo lisää tilaa voimakkaasti uudistuneelle museotoiminnalle. Uudisosa toteutetaan museon nykyiselle tontille, jossa laajennus yhdistyy historialliseen päärakennukseen. Lisärakennuksen laajuus on noin 5 900 kerrosneliötä, josta noin 600 kerrosneliötä sijaitsee maan päällä ja muut tilat maan alla kahdessa tasossa.

Laajennusrakentamisen lisäksi käynnissä on päärakennuksen osittainen peruskorjaus.

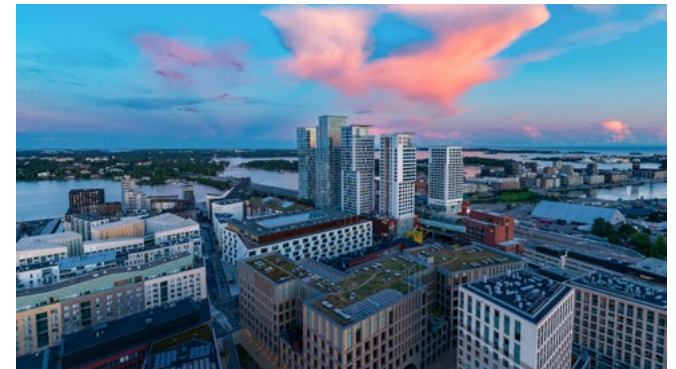
Laajennusrakentamisen lisäksi käynnissä on päärakennuksen osittainen peruskorjaus. Kansallismuseon laajennusosan rakentamisessa kiinnitetään erityishuomiota mahdollisimman vähähiilisten ratkaisujen toteuttamiseen. SRV:n ja Senaatin yhteisenä tavoitteena on minimoida uudisrakennuksen hiilijalanjälki ja maksimoida hankkeen hiilikädenjälki. Museon laajennusosan peruskivi muurattiin toukokuussa. Historiallisen päärakennuksen, uudisosan ja pihapuiston muodostama kokonaisuus avautuu yleisölle keväällä 2027.



Suomen ensimmäinen toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa

SRV ja kiinteistösijoitusyhtiö Niam toteuttavat Suomen ensimmäisen toimistopilvenpiirtäjän, 26-kerroksisen Horisontin Helsingin Kalasatamaan. Horisontti tarjoaa modernit ja vastuulliset toimitilat noin tuhannelle työntekijälle, ja vuokralaiset muuttavat sisään toimistotorniin sen valmistuessa vuoden 2025 toukokuussa. Myös SRV siirtää tuolloin omat pääkaupunkiseudun toimitilansa Horisonttiin. Syyskuussa harjakorkeutensa saavuttanut toimistopilvenpiirtäjä on järjestyksessään viides Kalasataman kahdeksan tornitalon kokonaisuudesta. Horisontin 24. kerrokseen tulee brasserie-tyyppinen ravintola, joka on mitoitettu noin 120 asiakaspaikalle.

Horisontti on suunniteltu erittäin energiatehokkaaksi ja vastuullisuusnäkökulmat on huomioitu laajasti. Tilat ovat muuntojoustavia, käytetyt materiaalit vähäpäästöisiä ja vesikalusteet säästävät vettä. Materiaalivalinnoissa on huomioitu niiden ympäristöystävällisyys: pylväissä on käytetty vähähiilistä masuunikuonaa sisältävää betonia ja lattiamattojen materiaali voidaan kierrättää takaisin raaka-aineeksi. Käyttäjäryityksille tarjotaan vastuullisuusraportointia varten laadukasta informaatiota, kuten kulutusdataa ja rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta. Rakennukselle haetaan kansainvälinen LEED Platinum -sertifikaatti.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

eQ:lle nollavirheluovutuksina valmistuneet asuinkerrostalot Tampereella ja Espoossa

SRV:n rakentama kahden asuinkerrostalon sisältävä asuntoportfolio valmistui eQ:n hallinnoimalle asuntorahastolle syyskuussa 2024. Asuinkerrostalot luovutettiin eQ:lle nollavirheluovutuksina, mikä tarkoittaa, että kohteissa ei ole puutteita, jotka vaatisivat myöhemmin pidettäviä jälkitarkastuksia. Sopimuksiin sisältyivät Tampereen Kissanmaalla sijaitseva 52 asunnon asuinkerrostalo As Oy Hippoksenkatu 44 sekä Espoon Perkkäällä sijaitseva 86 asunnon Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténinkatu 15. Sopimusten arvo oli yhteensä 35 miljoonaa euroa. Hankkeet ovat hieno esimerkki SRV:n tiiviissä yhteistyössä sijoittajien kanssa tekemistä omakehitteistä hankkeista. Hankkeissa onnistuttiin saavuttamaan erinomainen asiakaskokemus ja luovutusvaiheen asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS oli kummassakin kohteessa täysi 100.

Molemmissa asuinkerrostaloissa hyödynnetään elinkaariviisaasti omaa uusiutuvan energian tuotantoa. Hippoksenkatu 44:ssä taloyhtiön lämmitys toteutetaan maalämmöllä, jolla tuotetaan myös huoneistokohtainen lattialämmitys ja -viilennys. Kohteessa on aurinkopaneelit ja sisätiloissa käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja. Rakennusten energiatehokkuusluokka on A-luokkaa, ja kohteissa käytetään aurinkopaneelien tuottamaa sähköä kiinteistöjen sähkön tarpeeseen.

Anna Sahlsténinkadun vehreä piha-alue on suunniteltu tukemaan ihmisten ja luonnon hyvinvointia. Pihan kasvi-valinnat on tehty luonnon monimuotoisuutta tukeviksi ja kasvisuunnittelussa on suosittu luonnon omia lainalaisuuksia noudattavia istutuksia. Sisäpihalta löytyy hulevesiä hyödyn-tävä sadepuutarha, jonka kasvillisuus muodostaa luonnonv-raisista lajeista koostuvan monilajisen niityn. Lämpösaarekil-miön torjuminen on huomioitu puuston ja muun kasvillisuuden lisäksi vaaleilla pinnoilla pihakiveyksissä.



Vuoden 2024 kohokohdat

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Tammikuu

Elinkaariviisaalle Helsingin kielilukiolle neljä tähteä RTS-ympäristöluokituksessa



Helmikuu

SRV ilmoitti toteuttavansa Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle 125 asunnon asuinkorttelin Nihtiin Helsingin Kalasatamaan

Matinkylän lukion rakennustyöt valmistuivat – elinkaariviisas lukio 900 opiskelijalle aloitti toimintansa

Maaliskuu

SRV ilmoitti toteuttavansa 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun



Huhtikuu

SRV ilmoitti toteuttavansa Kirkkonummen yhteiskampuksen elinkaarihankkeena – lukiot ja opistot saman katon alle vuonna 2027

SOS-Lapsikylän Unelmista Totta -ohjelma

SRV solmi yhteistyösopimuksen SOS-Lapsikylän, lasten oikeuksia edistävän kansainvälisen lastensuojelujärjestön kanssa. Sponsorointivarat ohjataan SOS-Lapsikylän Unelmista Totta -ohjelmaan, jolla tuetaan vähävaraisia perheitä Suomessa sekä näissä perheissä asuvia lapsia aloittamaan tai jatkamaan harrastustaan.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Toukokuu****SRV ilmoitti toteuttavansa Research Hubin Tampereen Sähkötalon yhteyteen ja peruskorjaa vanhan rakennuksen****SRV ilmoitti toteuttavansa monitoimitalon elinkaarihankkeena Helsingin Suutarilaan**

Hanke toteutetaan elinkaariviisaasti panostamalla merkittävästi kestävään rakentamiseen materiaalien uusiokäytöllä, vähähiilisillä materiaalivalinnoilla sekä uusiutuvilla energiaratkaisuilla.

SRV ilmoitti toteuttavansa Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennuksen yhteistoiminnallisena hankkeena

Kuopiossa Varastokirjaston peruskiven muuraus ja harjannostajaiset

SRV valittiin Kuopion poliisitalon allianssikumppaniksi Senaatti-kiinteistöille

Inkeröisten monitoimitalo harjakorkeudessa – modernit koulu- ja varhaiskasvatustilat lähes 700 lapselle

Kesäkuu**SRV laskee ensimmäisenä suomalaisena rakennusliikkeenä luontojalanjälkensä**

SRV käynnisti yhteistyössä Jyväskylän yliopiston kanssa tutkimushankkeen luontojalanjäljen laskemiseksi. Luontojalanjäljenlaskenta on jatkoa SRV:n elinkaariviisaille työmaille, joiden seurauksena yhtiön työmaiden päästöt ovat laskeneet 80 prosenttia vuodesta 2022.

SRV valittiin toteuttamaan Turun Herkules-kortteli – Aurajoen varrelle monipuolinen ja elinkaariviisas kokonaisuus

SRV ja Metsä Group sopimukseen kuitutuotetehtaan kehitysvaiheesta

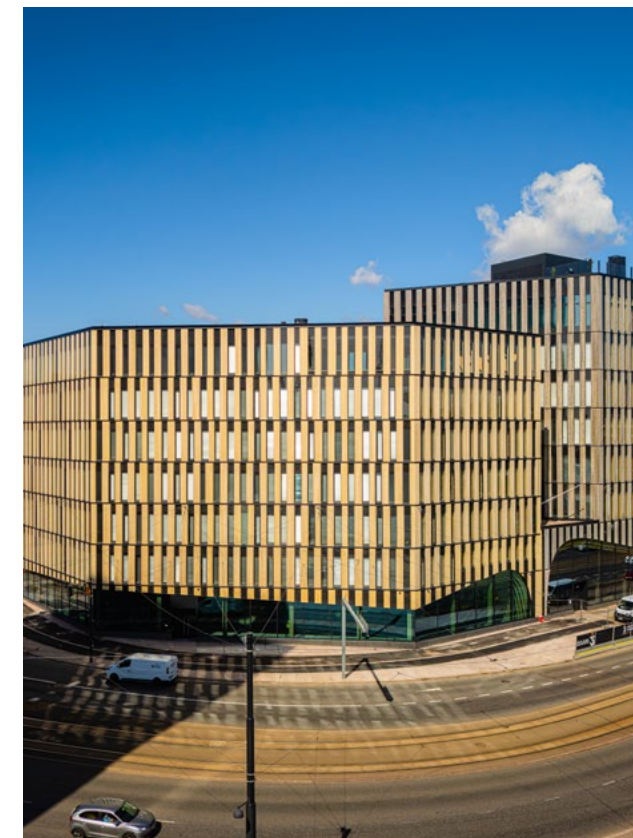
Euroopan ympäristöystävällisin sinkityslaitos valmistui Lietoon Turkuun

SRV ilmoitti toteuttavansa 92 asunnon opiskelija-asuntokohteen Helsingin Oulunkylään

SRV ilmoitti toteuttavansa Lääkärikeskus Aavalle ja Pikkujätille uudet tilat Keravan keskustaan

Heinäkuu**WithSecuren pääkonttori valmistui Jätkäsaaren Wood Cityyn**

Pääosin puurakenteisella rakennuksella on suuri hiilikädenjälki ja hanke on ensimmäisiä uuden EU-taksonomian mukaisia hankkeita Suomessa. Elinkaariviisas rakennus on osa SRV:n kehittämää ainutlaatuista Wood City -puukorttelia.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Elokuu****Metsä Groupin Äänekosken Kerto LVL-tehdas harjakorkeudessa****Syyskuu****Sammontalo harjakorkeudessaan – puurakenteinen monitoimitalo etenee aikataulussa****Oulun Torihotellin ravintolan ja monitoimisalın vuokrasopimukset allekirjoitettiin****Lokakuu****Vantaan pääpoliisiaseman ja poliisivankilan rakennustyöt saatiin kokonaisuudessaan päätökseen**

Hankkeessa panostettiin kestäviin ratkaisuihin: kokonaistaloudellisuuteen, energiatehokkuuteen ja ympäristön vähäiseen kuormitukseen.

SRV ilmoitti toteuttavansa Hyvinkäälle Hangonsillan monitoimiareenan – hanke käynnistyy kehitysvaiheella**Maanalainen energiatehokas uimahalli-kylpylä valmistui Lempäälän Ideaparkkiin**

Moderni ja energiatehokas Vesimaailma Louhi rakennettiin 30 metrin syvyyteen kauppakeskus Ideaparkin alle. Teknisesti haastava rakennuskohde toteutettiin yhteistyössä Lempäälän kunnan ja Kiinteistö Oy Ideaparkin kanssa.

Marraskuu**Helsingin viimeisimpiin kuuluva Hitas-kohde, Käkikellokortteli Helsingin Kalasatamassa, harjakorkeudessaan**

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus

**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**

Tietoa sijoittajille

**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Joulukuu**

**SRV ilmoitti toteuttavansa Helsingin
Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin
– koulun ja päiväkodin valmistumista
tavoitellaan kesälle 2027**

**SRV istutti vuoden aikana lähes
17 000 puuta**

Ensisijainen tavoitteemme on vähentää päästöjä, mutta ennen kuin voimme kokonaan välttää kaikki päästöt, haluamme tehdä oman osamme luonnon hyväksi. Istutamme puita, koska se sitoo hiiltä ja on tärkeä tekijä ilmastonmuutosta hillittäessä. Teemme yhteistyötä kotimaisen istutapuita.fi:n kanssa, ja tähän päivään mennessä olemme istuttaneet yhteensä jo lähes 50 000 puuta. Niiden avulla sidotaan 30 000 tonnia hiilidioksidipäästöjä puiden elinkaaren aikana. Vuosittain istutamme 16 667 puuta, mikä tarkoittaa 10 000 tonnia hiilidioksidia.

**Ruutanan koulun
uudisosan rakennustyöt
saatu päätökseen –
toiminta uusissa tiloissa
käynnistyy
tammikuussa**

**SRV ilmoitti
toteuttavansa
asumisoikeusasuntoja
Vasolle Raision
Kuloistenniittyyn –
asunnot
A-energialuokkaa**

**SRV solmi Espoon Niittykummussa
yhtiökaupan, joka tukee SRV:n strategista
tavoitetta kasvattaa asuntorakentamisen
osuutta liikevaihdostaan**

Ostimme S-Pankki Asunto Erikoissijoitus-rahastolta asunto-osakeyhtiön, joka omistaa asuinrakentamiseen kaavoitetun tontin Espoon Niittykummussa. Tontille on mahdollista rakentaa vapaarahoitteisia asuntoja noin 4 600 kerrosneliömetrin edestä.

**SRV myi viimeisen omaisuuseränsä
Venäjällä**

Myimme 50 prosentin omistuksemme pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle. Myynti oli viimeinen osa toimenpiteistä, joilla olimme aktiivisesti pyrkineet irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Asiakastyytyväisyys B2B kehittyi erinomaisesti vuonna 2024

Strategisena tavoitteenamme on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenämme on asiakkaita ja muita sidosryhmiämme kuunnellen rakentaa elinkaariviisaasti eli kestävästi niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta. Asiakas lupauksemme "Kuuntelemalla rakennamme viisaasti" yhdistää strategiamme sekä kysymisen ja kuuntelemisen toimintamallimme. Hyvä asiakastyömme näkyy asiakastyytyväisyyttä mittaavassa NPS:ssä (B2B), joka kehittyi erinomaisesti ja oli vuoden lopussa 78.



Hippoksenkatu 44
NPS 100 (luovutusvaihe)
O-virheluovutus

Laakson yhteissairaala,
Ohkolan oikeuspsykiatrian sairaalarakennus
NPS 100 (rakennusvaihe)



2023–2024
Anna Sahlsténinkatu 15
NPS 100 (luovutusvaihe)
O-virheluovutus



Inkeröisten monitoimitalo
NPS 100 (rakennusvaihe)



Matinkylän lukio ja uimahalli
NPS 100 (luovutusvaihe)



Palkinnot 2024

SRV Infran maan-
alaiset työt Laak-
son yhteissairaalan
hankkeella pal-
kittiin toukokuus-
sa Uudenmaan
työturvallisuuskil-
pailussa vuoden
2023 parhaana
työmaana.

KALASATAMANPUISTO FISKEHAMNSPARKEN

Hallituksen toimintakertomus



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö ja arvoketjun kuvaus

Megatrendit

Toimintaympäristömme on jatkuvassa murroksessa. Kaupunkien tiivistyminen, ilmastonmuutoksen kiihtyminen ja digitaalisuuden lisääntyminen muokkaavat maailmaa ympärillämme.

Tiivistyvät kaupungit

Suomen väestö ikääntyy, mikä johtuu elinajanodotteen kasvusta ja syntyvyyden nopeasta heikkenemisestä. Tämä muuttaa aiemmin kasvukeskuksiksi ennustettujen alueiden tulevaisuudennäkymiä. Vain suurimpien kaupunkien, Helsingin, Tampereen ja Turun seutujen, odotetaan kasvavan selvästi vuoteen 2040 mennessä.

Suomalaisista yli 70 % asuu kaupunkiseuduilla, joissa syntyy 80 % bruttokansantuotteestamme. Yhä useampi suomalaisista haluaakin asua kaupungeissa, sillä työpaikkojen, palveluiden ja julkisen liikenteen myötä elämä siellä koetaan helpommaksi.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja energiatehokkaampi elämäntapa ohjaavat meitä myös asumaan tiiviimmin. Uudis- sekä korjausrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden kehittää yhdyskuntarakennetta yhä kestävämpään suuntaan muun muassa valitsemalla uusiutuvaa energiaa kiinteistöihin. Uudis- ja korjausrakentamisella vastataan myös tiivistyvien kaupunkien uusiin tilatarpeisiin kuten etätyön lisääntymisen myötä syntyneeseen tarpeeseen hybriditoimistoille ja asuntojen tilojen monikäyttöisyydelle. Kaupungit kasvavat ja kehittyvät hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Julkinen liikenne yhdistettynä kävellen ja

pyöräillen liikkumiseen mahdollistaa ekologisen ja sujuvan arjen kaupungeissa.

Suomen kaupungistumisasteen odotetaan nousevan 73 prosentista 79 prosenttiin vuodesta 2020 vuoteen 2050. Kaikille halukkaille pitää löytyä koti myös kaupungista – siinä uudis- ja täydennysrakentaminen on usein paras ratkaisu.

Kiihtyvä ilmastonmuutos

Ilmastonmuutoksen fyysiset vaikutukset sekä luonnonvarojen niukkuus ovat nähtävissä koko maailmassa, ja on selvää, että ilmastonmuutoksen hillitseminen sekä siihen sopeutuminen vaativat toimia rakentamisessa ja kiinteistöalalla. Kiinteistöjen tulee olla kestäviä, tarkasteltiin niitä sitten ihmisten hyvinvoinnin, energiatehokkuuden, kiertotalouden tai taloudellisen arvon säilymisen näkökulmasta.

Rakentamis- ja kiinteistöala vastaa 35 % Suomen energiankulutuksesta, ja valtaosa rakennusten päästöistä syntyy olemassa olevan rakennuskannan käytönaikaisessa kulutuksessa. Näin ollen tarve energiatehokkuuden parantamiselle ja uusiutuvan energian hyödyntämiselle on suuri. Uudisrakentaminen mahdollistaa uusia energian kierrätys- ja varastointitapoja sekä alueellisia kokonaisratkaisuja, joiden avulla energianhallinnan kokonaisuus on yhä paremmin optimoitu.

Tiivistyvissä kaupungeissa luonnon monimuotoisuuden tukemisen tärkeys korostuu. Luontokatoa voidaan ehkäistä ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tukea monin keinoin, esimerkiksi

säästämällä olemassa olevaa kasvillisuutta ja tukemalla pihojen kasvivalinnoilla paikallista ekosysteemiä. Vehreä kaupunkiluonto lisää kaupunkilaisten hyvinvointia ja niiden avulla pidetään yllä biodiversiteettiä tiivistyvissä kaupungeissa.

Myös kiertotalous on tehokas keino rakentamiseen liittyvien ilmastovaikutusten hillitsemiseksi. Kierrätettyjä materiaaleja ja uudelleenkäytettäviä rakennusosia valitsemalla rakennuksen materiaalien hiilijalanjälkeä voidaan pienentää. Kasvavalla korjausrakentamisella taas kiritään olemassa olevaa rakennuskantaa vähäpäästöisemmäksi.

Ilmastonmuutos lisää ääriolosuhteita ja sään ääri-ilmiöitä. Suomessa myrskyihin liittyvien tulituhojen ennustetaan lisääntyvän ilmaston lämmetessä, koska routakausi lyhenee ja sateet tulevat yhä useammin vetenä. Ääriolosuhteisiin varautuminen vaatii toimia rakentamisessa, jotta takaamme kiinteistöjemme arvon säilymisen pitkällä aikavälillä.

Lisääntyvä digitaalisuus

Jatkuvasti kehittyvä digitalisaatio muokkaa yhteiskuntaamme sekä rakentamis- ja kiinteistöalaa. Digitalisaatio luo mahdollisuuksia ja tarjoaa ratkaisuja rakennusallalle hankkeiden suunnittelusta rakentamisen prosessiin sujuvoittamiseen ja kiinteistöjen käytön ajan palveluista työn tekemisen uusiutuviin tapoihin.

Tekoälyn mahdollisuudet rakennusallalla ovat moninaiset ja sen hyödyt rakennusallalle tulevat kasvamaan vuosi vuodelta. Tekoälyn avulla voidaan

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

tehostaa ja automatisoida toimintoja, esimerkiksi tuottaa erilaisia suunnitteluratkaisuja, ennustaa projektin aikataulua ja kustannuksia tai automatisoida tuotannon ohjausta. Tekoäly kuitenkin vaatii laadukasta dataa tietovarastoksi. Jatkuvasti dataa keräämällä saadaan reaaliaikaista tilannekuvaa niin suunnittelun, rakentamisen kuin kiinteistöjen käytön ajalta. Esimerkiksi kiinteistöjen käytön aikana sisäolosuhteista voidaan kerätä sensoreiden avulla tietoa, jota hyödyntämällä niin sisäolosuhteita kuin energiankäyttöäkin voidaan ohjata ja optimoida.

Digitalisaatio mahdollistaa projektin hallinnan tehostamisen ja rakentamisen prosessin sujuvoittamista tarjoamalla ratkaisuja muun muassa aikataulujen hallintaan ja tiedonkulkuun. Esimerkiksi tietomallit edistävät tiedon virtaamista läpi hankkeen ja niiden avulla voidaan tarkastella suunnitelmia, laskea määriä sekä tarkastaa ja havainnollistaa suunnitelmia.

Digitalisaation mukanaan tuomat ratkaisut ovat lisänneet erilaisten palveluiden käyttöä arjessamme. Palvelut sujuvoittavat niin asumista, liikkumista kuin tilojen käyttöä. Digitalisaation myötä jakamistalous yleistyy eikä kaupungissa tarvitse omistaa omaa autoa, pyörää tai sähköpotkulaataa, kun niiden yhteiskäyttö on tehty helpoksi erilaisin sovelluksin.

Markkinat

Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan bruttokansantuote supistui 0,5 % vuonna 2024. Suomen talouden toipuminen vahvistui loppuvuonna ja talouden ennakoitaan kasvavan 0,8 % vuonna 2025 ja 1,8 % vuonna 2026. Kuluttajien luottamus ja reaalianiot ovat edelleen heikolla tasolla, mutta inflaation hidastuminen ja laskevat korot paransivat palkansaajien ostovoimaa asteittain vuoden 2024 aikana. Yksityinen kulutus on elpynyt vähitellen, joskin monet kotitaloudet ovat kuitenkin vielä varovaisia. (lähde: Suomen Pankki)

Tilastokeskuksen mukaan heikko suhdannetilanne on nostanut työttömyysastetta. Suomen Pankki odottaa työllisyystilanteen piristyvän talouden kääntyessä kasvuun. Investointien heikko kehitys jatkui vuoden 2024 ajan erityisesti asuntorakentamisessa. Vienti piristyi loppuvuonna, ja globaalin teollisuustuotannon aktivoituminen kääntää viennin kasvuun vuonna 2025. Julkinen talous pysyy lähivuosina selvästi alijäämäisenä, ja julkinen velkasuhde kasvaa edelleen sopeutustoimista huolimatta. Kansainväliseen talouteen liittyy riskejä huonommasta kehityksestä. (lähde: Tilastokeskus ja Suomen Pankki)

Euroalueen talouden kasvu jatkui vuonna 2024 hitaana, mutta inflaatio on hidastunut selvästi vuodentakaisesta. Euroopan keskuspankki (EKP) ennustaa kokonaisinflaation olevan 2,5 % vuonna 2024, 2,2 % vuonna 2025 ja 1,9 % vuonna 2026. Inflaatiota ovat hidastaneet erityisesti energian hinnan lasku sekä ruoan hinnan nousun pysähtyminen. EKP:n neuvosto on pyrkinyt varmistamaan inflaation palautumisen kahden prosentin tavoitteeseen usealla koronnostolla heinäkuusta 2022 alkaen. Vuoden 2024 alussa ohjauskorko oli 4,00 %. EKP:n neuvosto päätti laskea ohjauskorkoa 0,25 prosenttiyksiköllä kesäkuun, syyskuun, lokakuun ja joulukuun kokouksissa ja laski talletuskoron 3,00 %:iin. Markkinakorot ovat laskeneet koko vuoden ajan, ja rahoitusmarkkinoilla odotetaan koronlaskujen jatkuvan tasaisesti vuoden 2025 syksyyn asti. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli vuoden alussa tammikuussa -9,1. ja parani hieman toisella vuosipuoliskolla ollen joulukuussa -8,6, kun luku vuotta aiemmin joulukuussa oli -13,3. Kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla, sillä indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,6. Sekä nykytilan arvio että odotus oman talouden kehityksestä pysyttelivät heikolla tasolla vuoden aikana. Näkymät työttömyyskehityksestä pysyivät

synkähkönä ja työttömyyden uhka koettiin omallakin kohdalla suhteellisen suureksi. (lähde: Tilastokeskus) Vuonna 2024 rakentamisen volyymi laski noin 7 prosenttia. Heikko kysyntä asuntojen kuluttaja- ja sijoittajakohteissa on jatkunut edelleen. Uudisasuntojen kauppa on yhä vähäistä, ja korkeat valmiiden asuntojen määrät pitävät monet uudet asuntohankkeet jäissä. Valtion tukeman asuntorakentamisen nousu lievensi asuntorakentamisen laskua vuonna 2024, mutta kuluvana vuonna tuettu rakentaminen lähes puolittuu. Vuonna 2024 aloitettiin arvioilta 17 000 asuntoa ja Rakennusteollisuus arvioi vuonna 2025 määrän kasvavan 20 000 asuntoon, mikäli vapaarahoitteisten asuntojen aloitukset kääntyvät kasvuun. Myös toimitilarakentamisen lupakehitys oli heikkoa koko vuoden 2024 ajan, ja lähivuosien näkymät ovat vaisut. Julkinen rakentaminen pysyi hyvässä vauhdissa vuonna 2024, ja meneillään on ollut useita suuria hankkeita. Teollisuuden ja liikerakennusten näkymät ovat kohtuulliset, mutta riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen. Toisaalta hankeaihoita on paljon, ja tilanne voi piristyä rahoitusolojen muuttuessa suotuisammaksi ja ulkomaalaisten sijoittajien mielenkiinnon kohdistuessa taas Suomeen. (lähde: Rakennusteollisuus)

Vuonna 2024 kiinteistökauppa jatkui historiallisen heikkona, ja vuoden aikana kiinteistökauppoja solmittiin vain 2,2 miljardin euron edestä. Ulkomaalaisten sijoittajien kaupat olivat noin puolet kaikista solmituista kaupoista. Teollisuuskiinteistöt olivat vuoden vaihdetuin tilatyyppe (noin 31 % kaupoista) ja seuraavaksi eniten kauppaa käytiin asunnoista (26 %). Aiempaa korkeammat tuottovaatimustasot sekä laskevat markkinakorot luovat pohjaa transaktiomarkkinoiden asteittaiselle normalisoitumiselle. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne jatkuu lähitulevaisuudessa

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

edelleen haastavana. Geopoliittinen tilanne ja kauppasotien uhka lisäävät epävarmuutta erityisesti inflaatioon ja korkokehitykseen. Jo koettu korkotason lasku on parantanut hankkeiden aloitusedellytyksiä kaikissa segmenteissä, mutta sijoittajien tuottovaateet sekä asunto- että eri tyyppisissä toimitilahankkeissa ovat edelleen verrattain korkealla tasolla. Kuluttajien asuntokysyntä virkoo hiljalleen, mutta on vielä matalalla tasolla. Uusien asuntohankkeiden aloitusedellytyksiä heikentää matalan kysynnän lisäksi myös markkinalla oleva suuri tarjonta uusista ja uudehkoista asunnoista. Toisaalta rakentamisen kustannukset ovat jonkin verran laskeneet, mikä osaltaan vaikuttaa aloitusedellytyksiin positiivisesti. Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä kannattelee volyymeja, mutta kiinteistösijoittajien rajallinen investointikysyntä kohdistuu ensisijaisesti olemassa olevaan kiinteistökantaan kehityshankkeiden sijasta.

Arvon tuottaminen

SRV:n liiketoiminnalla on merkittäviä ja pitkäkestoisia vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan ja rakennetun ympäristön käyttäjiin. Suurimmat vaikutukset syntyvät SRV:n rakentamista rakennuksista ja infrastruktuurista, joka säilyy kymmeniä, jopa satoja vuosia. Kestävä ja elinkaariviisas suunnittelu sekä toteutus ovat avainasemassa ilmastomuutoksen hillinnässä ja siihen sopeutumisessa.

SRV tuottaa arvoa ja palvelee asiakkaitaan kokonaisvaltaisesti muun muassa rakennuspaikan valinnassa, hankkeiden kehittämisessä, maankäytön hallinnassa, tilantarpeen määrittämisessä, hankkeen budjetoinnissa ja rahoituksen hankinnassa.

Johtamisjärjestelmä ja arvonluontimalli

SRV:n johtamisjärjestelmä pitää sisällään yhtiön toimintatavat, jotka tukevat SRV:n tavoitetta olla haluttu

yhteistyökumppani, jonka kanssa voi toteuttaa elinkaariviisaita ja liiketoiminnalle sekä laajemmin yhteiskunnalle arvoa tuottavia hankkeita.

Johtamisjärjestelmän keskiössä on SRV:n arvonluontimalli, joka kuvaa arvoketjun keskeiset toimijat ja SRV:n roolin arvoketjussa. Malli perustuu laajaan sidosryhmävuoropuheluun, johon on osallistettu asiakkaita, tilaajia, sijoittajia, rahoittajia, päättäjiä ja vaikuttajia.

Arvonluontimalli huomioi kaikki pääomalajit - sosiaalisen, taloudellisen, inhimillisen ja aineettoman sekä luonnon pääoman - ja esittää panokset, tuotokset ja vaikutukset, jotka kohdistuvat laajasti eri sidosryhmiin.

SRV:n tapaa luoda arvoa sidosryhmilleen kuvaa myös yhtiön asiakaslupaus ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” sekä sen mukainen toiminta. Lupaus pitää sisällään SRV: tavan toimia ”Kysyn aina ensin”-periaatteella, joka kuvaa yhtiön periaatetta kuunnella sidosryhmien tarpeita. Asiakaslupauksen mukaista toimintaa koulutetaan jatkuvasti sisäisesti sekä mitataan säännöllisesti asiakastyytyväisyystutkimuksilla.

SRV:n pääoma

Pääoman hallinta on olennainen osa hankkeiden arvonmuodostusta. Pääomalajeista SRV:llä korostuvat sosiaalinen, taloudellinen, inhimillinen ja aineeton sekä luonto.

Sosiaalisen pääoman avainalueet ovat henkilöstö, sidosryhmäsuhteet kaupunkeihin, sijoittajiin ja lähiympäristöön, työnantajakuva, kumppanuudet ja SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct).

Taloudellinen pääoma koostuu omasta ja vieraasta rahoituksesta sekä omistuksista.

Inhimillisen pääoman osalta tärkeitä ovat erityisesti asiakkaaseen liittyvä osaaminen, vuorovaikutus, suunnittelu- ja kaavoitusosaaminen, toimittajapoolin hallinta ja johtamisosaaminen. Aineettomassa pääomassa korostuvat johtamisjärjestelmä, harmaan talouden torjuntaan sekä viranomaisyhteistyön ja työturvallisuuden

edistämiseen käytettävä tietojärjestelmä verkostorekisteri, referenssit, brändi, yrityskulttuuri, konseptit sekä toimintamallit.

SRV hyödyntää luonnon pääomia muun muassa maankäytön ja luonnosta saatavien raaka-aineiden kautta.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****SRV:n vaikutukset**

SRV:n toiminta luo kestäviä elinympäristöjä ja hankkeita, jotka sopeutuvat muutoksiin, kestävät aikaa sekä ovat terveellisiä, turvallisia ja arvoaan säilyttäviä.

Turvallinen työympäristö on SRV:n toiminnan edellytys ja SRV tekee yhteistyötä arvoketjun kaikkien osapuolten kanssa työturvallisuuskulttuurin edistämiseksi.

SRV tarjoaa yhteistyökumppaneilleen pitkäaikaista kumppanuutta ja toimii heidän kanssaan SRV:n arvojen ja Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) mukaisesti.

SRV:n elinkaariviisas strategia vahvistaa liiketoiminnan roolia ilmastonmuutoksen hillinnässä ja sopeutumisessa. SRV on sitoutunut vähentämään toimintansa suoria päästöjä ja arvoketjun epäsuoria päästöjä.

Kuuntelemalla rakennamme viisaasti



Arvonluontimalli

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

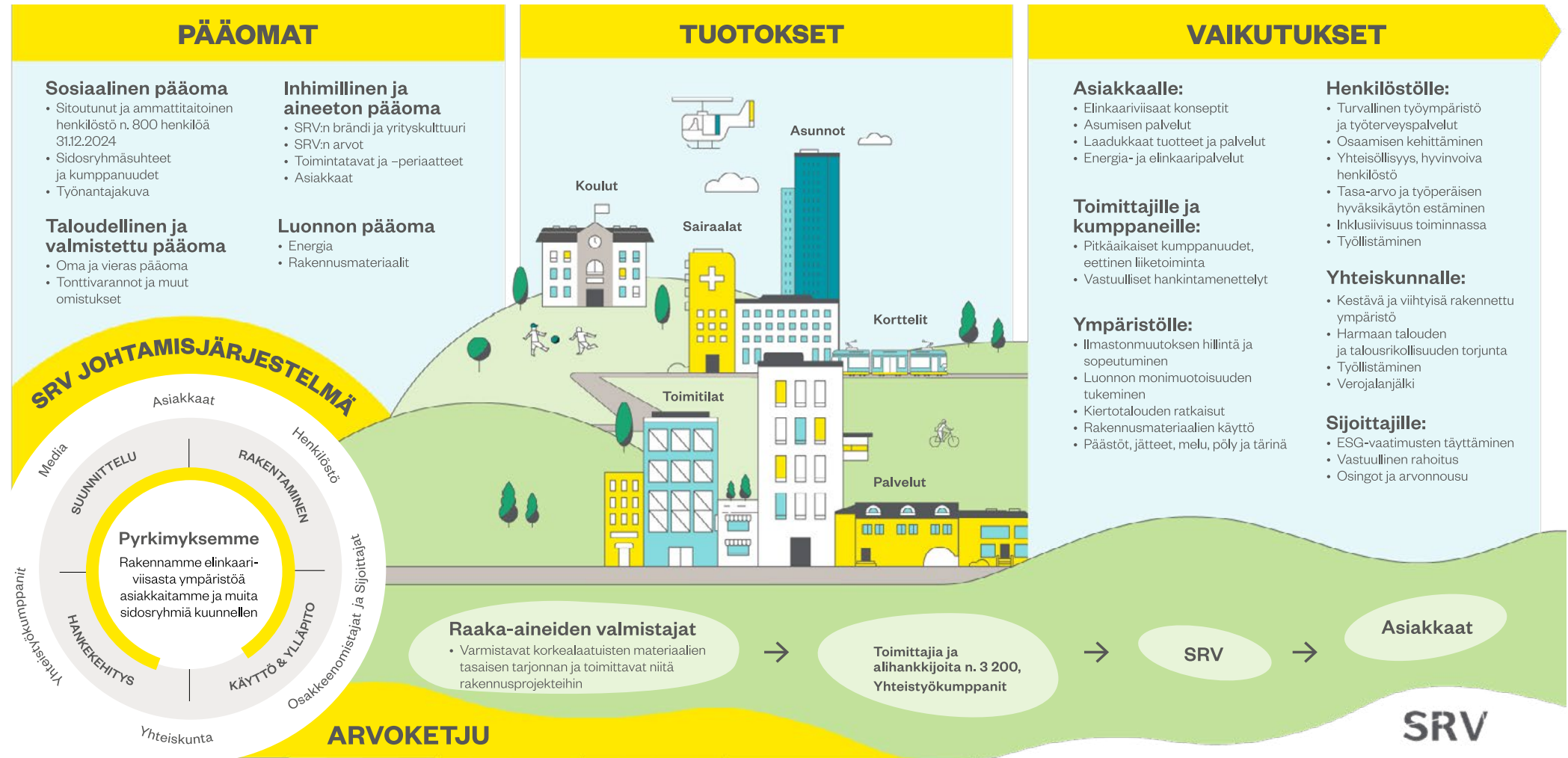
Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti



Sidosryhmäyhteistyö

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Odotukset SRV:tä kohtaan

Asiakkaat	- Korkealaatuiset, energiatehokkaat ja kestävät rakennukset ja palvelut, jotka vastaavat asiakkaan tarpeeseen - Eettisesti kestävät toimintamallit ja materiaalit - Hyvä brändi ja maine - Erinomainen asiakaskokemus, yhteistyö sekä ammattitaito - Taloudellinen suorituskyky ja vakaus
Henkilöstö	- Turvallinen ja terveellinen työympäristö - Mahdollisuus henkilökohtaiseen kehittymiseen työssä - Hyvä työilmapiiri - Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja osallistaminen - Vakavarainen ja varma työpaikka
Osakkeen- omistajat ja sijoittajat	- SRV:n osakkeen arvon nostaminen - Selkeästi viestitty sijoittajatarina - Maineen ja brändin suojeleminen ja rakentaminen - Ajantasaisen ja luotettavan tiedon välittäminen yhtiön taloudellisesta ja ei-taloudellisesta suorituskyvystä - ESG-aiheiden kehittäminen
Yhteiskunta*	- Rakennetun ympäristön kehittäminen vastuullisesti, ilmastomuutoksen torjuminen ja siihen sopeutuminen sekä biodiversiteetin huomioiminen - Lainsäädännön ja etiikan noudattaminen liiketoiminnassa sekä toiminnanharjoittajana vaikuttaminen lainsäädännön kehitykseen - Avoin kommunikointi toiminnasta ja hyvien käytäntöjen jakaminen alalle - Työllistäminen, harjoittelijapaikat ja uusien ammattilaisten kasvattaminen rakennusosalalla
Yhteistyö- kumppanit	- Luotettava ja vakaa kumppani - Hyvä maine - Turvallinen ja terveellinen työympäristö - Kiinnostavat hankkeet - Taloudellinen suorituskyky ja vakaus
Media	- Aktiivinen, avoin ja nopea yhteistyö - Luotettavan ja kokonaisvaltaisen tilannekuvan antaminen yhtiöstä - Osallistuminen yleiseen alan keskusteluun

SRV:n toimenpiteet 2024

- SRV rakentaa elinkaariiviisaasti kestäviä rakennuksia sekä tuottaa elinkaaren ajalle palveluita - Asiakaslupauksemme mukaisesti kuuntelemme jatkuvasti asiakkaitamme ja asiakaskokemuksemme on korkealla tasolla (NPS B2B 78, 2024) - ESG-pohjaisen vastuullisuusohjelman noudattaminen
- Työturvallisuustaso yrityksessä hyvällä tasolla (tapaturmataajuus LTIF 10,97, 2024) - Koko henkilöstö suoritti uuden SRV:n Toimintaperiaatteita (Code of Conduct) koskevan verkkokurssin. - Henkilöstön osaamisen varmistaminen - Positiivinen työilmapiiri (eNPS 29, 2024) - Henkilöstöedustus SRV:llä kaikilla henkilöstöryhmillä
- Elinkaariiviisaan rakentamisen jatkuva parantaminen ja sen vaikuttavuudesta raportointi - Pääomamarkkinapäivä analytikoille, sijoittajille ja muille pääomamarkkinoiden edustajille sekä median edustajille - Jatkuva kommunikointi ja säännöllinen IR-viestintä - Varsinainen yhtiökokous - CSRD:n mukaisen kestävyysraportointi ja kaksoisolennaisuusanalyysi
- Kestävä, elinkaariivisas rakentaminen - Sitoutuminen Science Based Target aloitteeseen - Taksonomiamukaisen liikevaihdon kasvattaminen - Lainsäädännön noudattaminen ja avoin raportointi - Tiivis yhteistyö ja edunvalvonta toimialajärjestöjen kanssa sekä sidosryhmäyhteistyö - Aktiivinen tiedottaminen lähiympäristölle rakennusprojekteista - Työllistimme vuonna 2024 omaa henkilöstöä n. 800 ja alurakoitsijoita n. 3 200 yritystä
- Uudet SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) lanseerattiin - Tunnettu toimittajamme ja edellyttämme hyväksyttyä vastuullisuuskykyä sekä vastuullisuusohjelmaan sitoutumista - Yhteistyökumppaneiden työntekijöiden turvallisuustietoisuuden kehittäminen - Monipuolinen hankeportfolio ja huolellinen riskienhallinta
- Jatkuva kommunikaatio yhtiöstä osavuosikatsauksilla, sijoittajauutisilla sekä pörssi- ja lehdistötiedotteilla - Mediatapaamiset - SRV:n uusien internetsivujen julkaisu - Elinkaariiviisaan ja vastuullisen rakentamisen esille tuominen viestinnässä

* Sisältää viranomaiset ja päättäjät

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Sidosryhmäyhteistyö

SRV:n liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen vaikutus ja yhtiö pitää sidosryhmien kanssa tehtävää yhteistyötä keskeisenä osana strategiansa, vastuullisuuden ja liiketoiminnan kehittämisessä. SRV käy jatkuvasti avointa ja rakentavaa vuoropuhelua eri sidosryhmien kanssa, huomioiden liiketoiminnan erityispiirteet sekä sidosryhmien tarpeet. Tärkeimmät SRV:n sidosryhmät ovat asiakkaat, henkilöstö, osakkeenomistajat ja sijoittajat, yhteiskunta, yhteistyökumppanit ja media. Keskeiset sidosryhmät ja kuvaus yhteistyöstä on päivitetty vuonna 2024 osana CSRD-prosessia. Sidosryhmäyhteistyön jatkuva kehittäminen ja vuorovaikutus ovat yhtiön menestyksen kulmakiviä. SRV:n tavoitteena on varmistaa, että kaikki sidosryhmät saavat ajantasaista ja luotettavaa tietoa sekä mahdollisuuden osallistua SRV:n tulevaisuuden rakentamiseen.

Sijoittaja- ja mediayhteistyö

SRV välittää sijoittajille ja osakkeenomistajille säännöllisesti ajantasaista ja luotettavaa tietoa yhtiön tilanteesta. Sijoittajien ja median kanssa SRV viestii aktiivisesti osavuositarkastuksilla, pörssi- ja lehdistötiedotteilla.

Asiakasyhteistyö ja asiakaskokemus

Asiakaskokemus näkyy SRV:n strategiassa vahvana teemana elinkaariviisauden rinnalla. SRV:n asiakaslupaus ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” yhdistää elinkaariviisaan strategian sekä kysymisen ja kuuntelemisen toimintamallin. SRV toteuttaa säännöllisesti asiakastytytvyisyyskyselyitä asiakaspolkujen keskeisissä vaiheissa. Saatuja palautteita hyödynnetään asiakaskokemuksen parantamisessa.

Osallistava suunnittelu

SRV kuuntelee laajasti sidosryhmiään ja edistää osallistavaa suunnittelua. Esimerkiksi Espoon Neuvokkaassa kuultiin ja toteutettiin toiveita viihtyisistä ja toimivista kodeista kohdekohtaisen vuoropuhelun kautta. Osallistajat saivat esittää avoimia toiveita ja ajatuksia viihtyisistä kodeista sekä kommentoida jo olemassa olevia suunnitelmia. Vastauksissa näkyi selvästi etätyön suosion kasvu sekä monipuoliset tarpeet taloyhtiön yhteisille tiloille. Lisää työtilaa saatiin muuttamalla joistakin asunnoista saunat työhuoneiksi ja muuttamalla isohuoneisia kaksioita kolmioiksi.

Kohdekohtaisen vuoropuhelun lisäksi vuodesta 2021 lähtien kaupunkilaiset ja alan toimijat ovat voineet liittyä Suunnannäyttäjien digitaaliseen foorumiin, jonka kautta SRV saa palautetta tulevaisuuden hankkeisiin. Suunnannäyttäjien kautta on kartoitettu esimerkiksi asiakkaiden arvostusta rakennusten ympäristöluokituksille.

Suunnannäyttäjien lisäksi SRV:llä on myös 15–19-vuotiaille nuorille suunnittelu nuorisopaneeli, jossa luodaan näkymiä tulevaisuuden koteihin, kaupunkeihin ja työelämään, johon nuoret aikanaan valmistuvat. SRV:n tekemät päätökset kantavat pitkälle tulevaisuuteen – siksi kehittäminen yhdessä nuorten kanssa on arvokasta.

Henkilöstön sitouttaminen ja hyvinvointi

SRV järjesti omalle henkilöstölleen vuoden aikana säännöllisesti henkilöstötilaisuuksia ajankohtaisista aiheista. Henkilöstöä on osallistettu laajasti uusien toimitilojen suunnitteluun. Henkilöstön työilmapiiriä seurattiin neljä kertaa vuodessa ja se pysyi erinomaisella (4,0/5,0) tasolla. SRV:n Työturvallisuustaso parantui. SRV julkaisi uudistetut SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) syksyllä 2024 ja koko henkilöstö kouluttautui niihin marraskuun loppuun mennessä.

Kaksoisolennaisuusanalyysi ja strateginen kehittäminen

Kaksoisolennaisuusanalyysiä tarkennettiin osana CSRD-raportointia, ja sen tavoitteena oli tunnistaa ne tekijät, jotka ovat olennaisia sekä SRV:n liiketoiminnalle että sidosryhmiin kohdistuvien vaikutusten näkökulmasta. Näitä teemoja hyödynnetään sidosryhmätyön kehittämisessä, jotta yhteistyö sidosryhmien kanssa tukee sekä liiketoimintatavoitteita että yhteiskunnallista vastuuta.

**Sidosryhmien
näkemykset
ovat
vuonna 2024
osana CSRD-
raportointia**

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyssraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Strategian toteutuminen

SRV:n strategia: Kestävästi kannattava

SRV:n vuosien 2024-2027 strategia vastaa toimintaympäristön merkittävimpiin haasteisiin: ilmastonmuutoksen kiihtymiseen, kaupunkien tiivistymiseen ja nopeutuvaan digitalisaatioon. SRV:n strategisena tavoitteena on olla kestävästi kannattava, ja yhtiön pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ””Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia sekä huolellisen riskienhallinnan avulla. Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen, joita ovat markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio, arvoa tuottava asiakastyö, elinkaariviisas rakentaminen, tehokkuus ja digitalisaatio sekä yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen.

Strategiset painopisteet

Vuonna 2024 yhtiötä kehitettiin viiden strategisen painopisteen mukaisesti.

Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

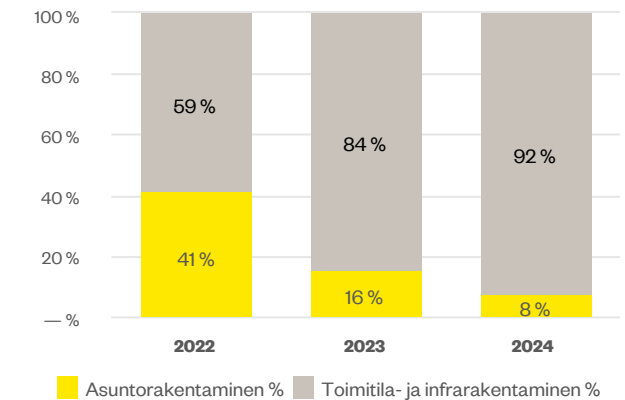
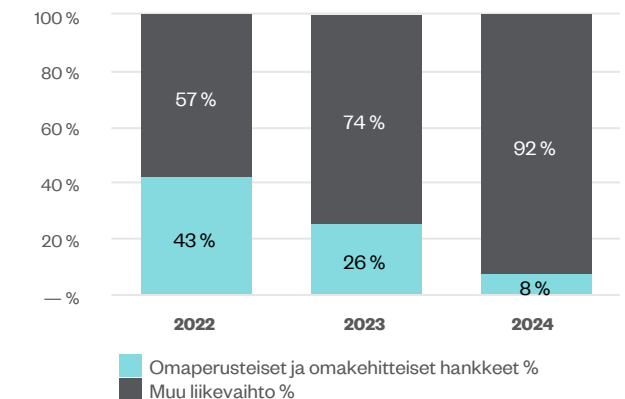
SRV:n liiketoiminnan rakennetta optimoidaan jatkuvasti. Johtavaa asemaa yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektinjohtourakointihankkeissa vahvistetaan ja asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta kasvatetaan tasolle 30-40 %. Omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden suhteellista osuutta yhtiön portfolioissa kasvatetaan 30-40 %:iin liikevaihdosta.

Vuonna 2024 kuluttajat ja kiinteistösijoittajat puuttuivat edelleen käytännössä kokonaan uudisrakentamisen markkinoilta. Kuluttajien ja sijoittajien olemattoman kysynnän vuoksi SRV ei kyennyt aloittamaan suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita vuoden aikana, ja yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt. Omaperusteisia hankkeita, jotka muista hankemuodoista poiketen tuloutuvat vasta valmistumishetkellä, ei tuloudu vielä vuonna 2025.

Arvoa tuottava asiakastyö

SRV tähtää erinomaiseen asiakaskokemukseen. Vuoden 2024 aikana SRV on systemaattisesti kehittänyt asiakastyötä muun muassa kuuntelemalla asiakkaita, hyödyntämällä asiakaspalautetta ja osallistamalla asiakkaita suunnittelutyöhön. Kehitystyön tuloksena SRV:n B2B -hankkeiden suositteluindeksi NPS (net promoter score) on jatkuvasti vahvistunut ja oli vuoden 2024 lopussa 78 (61). SRV on saavuttanut parhaan mahdollisen NPS:n (NPS 100) useassa hankkeessa, kuten vuoden aikana valmistuneessa Matinkylän lukiossa ja liikuntahallissa sekä rakenteilla olevissa Rajamäen kampuksessa ja kertopuutehdas MW Coressa ja useassa asuntosijoittajakohteessa.

Vuoden 2024 aikana SRV:ssä edistettiin omakehitteisten asuntoprojektien käynnistymistä ja panostettiin asiakasvuoropuhelun lisäämiseen omistusasuntorakentamisen asiakaspolun eri vaiheissa. Tarkoituksena on kuluttajien toiveiden ja näkemyksien kuuntelu asuntojen suunnitteluprosessin varhaisessa vaiheessa. Aktiivisen vuoropuhelun avulla varmistetaan paitsi oikeanlainen tarjonta markkinaan myös erinomainen

Liikevaihdon jakauma liiketoiminta-alueittain, %**Liikevaihdon jakauma projektityypeittäin, %**

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

asiakaskokemus. Esimerkiksi Espoon Neuvokkaan asuntojen suunnitteluun osallistui lähes 200 kuluttajaa. Osallistujat saivat esittää avoimia toiveita ja ajatuksia viihtyisistä kodeista sekä kommentoida jo olemassa olevia suunnitelmia erityisesti asuntojen pohjista ja tilojen käyttötarkoituksista sekä yksittäisissä asunnoissa että taloyhtiössä. Vastauksissa näkyi selvästi etätöiden suosion kasvu sekä monipuoliset tarpeet taloyhtiön yhteisille tiloille. Asiakkaiden toiveeseen saada lisää työtilaa vastattiin muuttamalla joistakin asunnoista saunat työhuoneiksi ja tekemällä isohuoneisista kaksioista kolmioita.

Vuoden aikana asiakastyössä keskityttiin toimitilahankkeiden tarjoustoiminnan tehostamiseen, laajempaan tukeen sekä laadun parantamiseen. Yhtiössä otettiin myös käyttöön uusia prosesseja ja työkaluja, jotka vähentävät manuaalista työtä ja parantavat tiedon eheyttä. Lisäksi tarjousprosessin jokaista vaihetta onnistuttiin tehostamaan ja sujuvoittamaan. SRV:n tavoitteena on ylläpitää erinomaisen korkeaa laatua kaikissa tarjouksissa ja voittaa uusia hankkeita asiakastarpeita yhä paremmin ymmärtäen.

Elinkaariviisas rakentaminen

SRV:ssä on kehitetty jo vuodesta 2021 asti elinkaariviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa kestäväää rakentamista niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta. Vuoden 2024 aikana jatkettiin kaikkien yhtiön työmaiden elinkaariviisasta kehittämistä, elinkaariviisaiden konseptien kehittämistä, hankkeiden toteuttamista elinkaariviisaasti sekä taksonomiajärjestelmän mukaista raportointia.

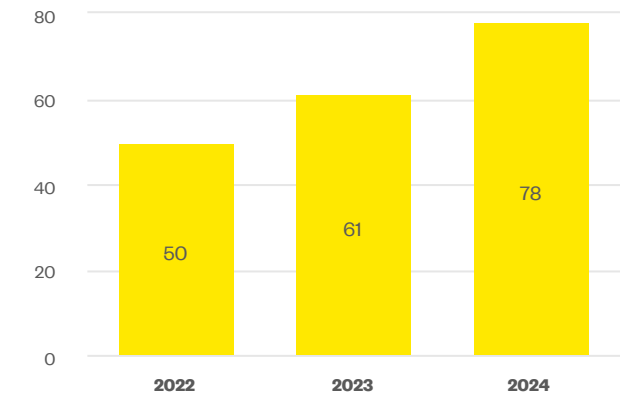
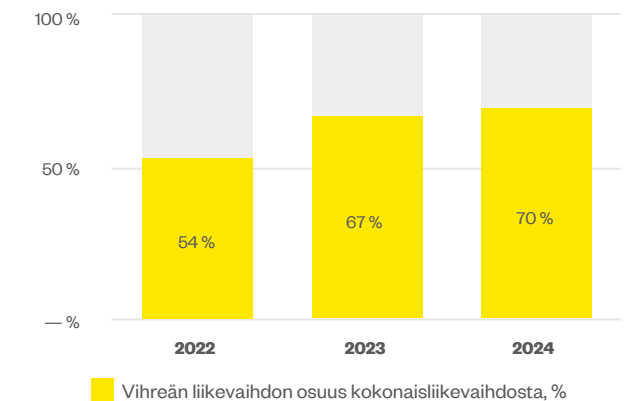
Keskeisenä osana elinkaariviisautta ovat SRV:n oman toiminnan päästöt, jotka koostuvat pääasiassa yhtiön työmaiden energiankulutuksen ja polttoaineiden päästöistä. SRV:ssä panostetaan työmaiden energiatehokkuuteen ja käytetään uusiutuvaa tai

alkuperätakuista energiaa aina, kun se on mahdollista. Elinkaariviisaan työmaan kehittämisestä esimerkkinä on kesällä valmistunut Matinkylän lukio, jossa jo rakentamisen alussa työmaalla otettiin käyttöön maalämpö, mikä mahdollisti uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa sekä laadukkaan olosuhdehallinnan ja energian optimaalisen käytön jo rakennusaikana.

Elinkaariviisaiden konseptien kehittämisessä SRV on keskittynyt ympäristövaikutusten minimoinnin lisäksi käyttäjille sopivien tilojen rakentamiseen. Esimerkiksi heinäkuussa valmistuneessa Wood Cityn WithSecuren pääkonttorissa on käytetty puuta, jolloin materiaalien hiilivarastoa on saatu kasvatettua. Puuta on rakennuksessa käytetty yhteensä noin 600 tonnia, johon sitoutuu hiilidioksidia yhteensä noin 250 tonnia. Lisäksi kohde suunniteltiin WithSecuren toiveita kuunnellen käyttäjien viihtymistä, vuorovaikutusta ja luovuutta tukeviksi tiloiksi.

Elinkaaren aikainen energiankulutus on yksi merkittävimpiä tekijöitä päästöjen kannalta sekä elinkaaren aikaisissa kustannuksissa. Vuonna 2024 SRV:ssä edelleen kehitettiin ratkaisuja energiatehokkuuteen, kulutuksen joustoon, energiankierrätykseen ja varastointiratkaisuihin. Esimerkiksi Wood City II toimistorakennuksessa rakennuksessa saatiin energiankierrättämisellä ja tarpeenmukaisella joustavalla käytöllä 20 %:n säästöt. Energian uudelleen käytöstä esimerkkinä on lokakuussa valmistunut Lempäälän maanalainen uimahalli, jossa SRV toteutti lämmöntalteenottojärjestelmän, jonka avulla uimahallin suihkujen ja altaiden jätevedestä sekä ilmanvaihdesta otetaan lämpö talteen uudelleenkäytettäväksi.

Vihreä liikevaihto kuvastaa, kuinka suuri osa SRV:n liikevaihdosta on tuotettu elinkaariviisaasti. SRV:n vihreä liikevaihto on kasvanut tasaisesti ja oli vuonna 2024 70 %.

B2B NPS (valtakunnallinen)**Vihreä liikevaihto**

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Vihreä liikevaihto kattaa EU:n taksonomian mukaisen osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta ja projektit, joihin tehdään ympäristösertifiointi.

Työmaiden päästöt ovat jatkaneet pienenemistään, ja vuoden 2024 energiankulutuksen päästöintensiteetti pieneni 18,9 %. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna yhtiön päästöintensiteetti (scope 1 ja 2) on pienentynyt 87 %. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat energiatehokkuuden parantaminen, siirtyminen uusiutuvista ja päästöttömistä energialähteistä tuotettavaan sähköön ja lämpöön, sähköllä toimivien työkonien määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkonissa.

Päästöjen pienentämisen lisäksi ilmaston kannalta positiiviset ilmastoteot ovat SRV:lle tärkeitä. Yhtiö istutti vuoden 2024 aikana 16 700 puuta, jotka sitovat hiilidioksidia 10 000 tonnin verran. Kaiken kaikkiaan yhtiö on istuttanut jo yli 50 000 puuta, jotka sitovat elinkaaren aikana 30 000 tonnia hiilidioksidia.

Vuoden 2024 aikana SRV aloitti ensimmäisenä rakennusliikkeenä selvittämään luontojalanjälkeään yhdessä Jyväskylän Yliopiston kanssa. Rakennusala on merkittävä luonnonresurssien käyttäjä ja siksi SRV haluaa ymmärtää paremmin mistä yhtiön luontojalanjälki koostuu, jotta sen toimenpiteet voidaan kohdentaa mahdollisimman tehokkaasti.

Tehokkuus ja digitalisaatio

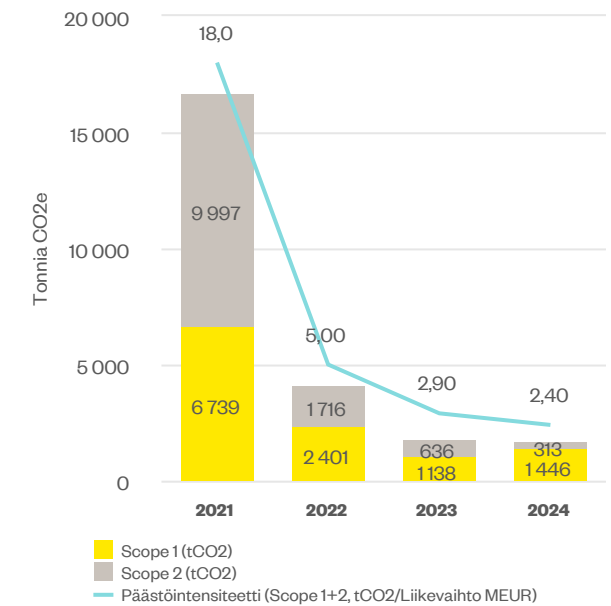
SRV:n tavoitteena on edelleen tehostaa hankintaa ja teollista rakentamista sekä hyödyntää uusimpia teknologioita tietomallinnuksessa, tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa sekä muilla osa-alueilla. Vuoden 2024 aikana laaja-alaista työtä tehokkuuden lisäämiseksi jatkettiin ja tulevien vuosien digitalista kehittämistä ohjaamaan laadittiin digitalisaation tiekartta.

Vuoden 2024 aikana SRV:n projektien ennustettavuus ja katepito paranivat. Tähän vaikuttivat muun muassa

jatkuva kehitystyö hyvien käytäntöjen skaalaamiseksi sekä uudistetut projektien seurantakäytännöt. Systemaattiset projektien käynnistämiset sekä napakat seurantakäytännöt mahdollistavat avoimen vuorovaikutuksen läpi projektin ja projektin hallinta-asteen parantamisen.

SRV pyrkii jatkuvasti tehostamaan työmaatoimintoja esimerkiksi tahtituotannon sovellutuksin. Laakson yhteissairaala -hankkeessa tahtituotantoa on kehitetty ja sisävaihetta toteutetaan päivän tahdilla. Tätä tukee hankkeen valmennusohjelma, jossa projektin henkilöstöä koulutetaan virtautetun tuotannon johtamiseen ja jatkuvaan parantamiseen. Valmennusohjelmassa neljän eri värisen vyön avulla varmistetaan, että kaikilla hankkeeseen osallistuvilla on riittävä ymmärrys allianssista ja sen toimitusjärjestelmästä.

SRV hakee tehokkuutta jatkuvasti hankintaa kehittämällä. Kategoriahankinnan avulla varmistetaan aina paras markkinatuntemus ja kilpailukyky. Kategoriahankinnan vahvistamisen ohella tavoitteena on vuoteen 2027 mennessä kasvattaa kansainvälisten hankintojen osuus 10 prosenttiin. Kustannussäästöjen ohella kansainväliset hankinnat lisäävät toimitusvarmuutta, tarjoavat ratkaisuja projektien erikoishankintoihin ja mahdollistavat kotimaan suhdannevaihteluiden tasaamisen. Kaikki uudet kansainväliset toimittajat auditoidaan laadun sekä vastuullisuuskriteereiden varmistamiseksi. Vuonna 2024 SRV kasvatti kansainvälisen hankinnan osuutta merkittävästi. Esimerkiksi Kansallismuseon lisärakennuksessa Atlaksessa kansainvälisten hankintojen avulla pystyttiin vastaamaan tilaajan vaatimuksiin ja toteuttamaan projektille poikkeukselliset lasijulkisivuratkaisut sekä käsityönä valetut keraamiset laatat. Kansainväliset hankinnat ovat osa SRV:n hankintastrategiaa ja näin ollen mukana hankintakilpailuissa kaikissa projekteissa.

Oman toiminnan päästöt

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV:llä hyödynnetään tietomalleja laajasti tehokkuuden lisäämiseksi ja laadun varmistamiseksi. Aktiivikäytössä olevan yhdistelmämallin avulla kaikkien suunnittelualojen mallit ovat yhdistettynä kokonaisuudeksi. Yhdistelmämallissa yksityiskohtien tarkastelu on mahdollista sekä tiedonjako ja virheiden havainnointi tehokasta suurissakin projekteissa. SRV:n laaja-alaisen tietomallien hyödyntämisen mahdollistaa tietosisältöjen vakiointi ja rikastuttaminen. Tietomallikäsittely varmistaa yhtenäisen tietosisällön kaikissa projekteissa, jolloin tiedot löytyvät aina samasta tietokentästä vakiomuodossa suunnittelualasta riippumatta. Tietomallien tietosisältöä myös rikastetaan ja ryhmitellään eri tarpeiden ja roolien mukaisesti. Esimerkiksi rakenteilla olevan Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen tahtituotannon yhtenä lähtötietona hyödynnetään tietomalleihin vietyjä tahtialuetietoja ja näiden mukaisesti jaettuja määriä. Vuonna 2024 tietomallikäsittelyn kautta kulki lähes 6 500 IFC (Industry Foundation Classes)-mallia, joka on yleinen tietomallinnuksen kaava ja yleinen tietomallien käsittelyohjelmien tukema tiedostomuoto. SRV jatkaa tietomallikäsittelyn kehitystyötä ja tavoitteena on saada tietomallidata keskitetysti talteen sekä tehokkaammin projektien käyttöön.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa kilpailukykyyn osaajien ja yrityskulttuurin avulla, johtamiseen ja ammatilliseen kehittymiseen sekä yhteisöllisyyden ja monimuotoisuuden edistämiseen. Vuoden 2024 aikana kehitystyö on ollut laaja-alaista ja yrityskulttuuriin liittyvä kehittyminen positiivista.

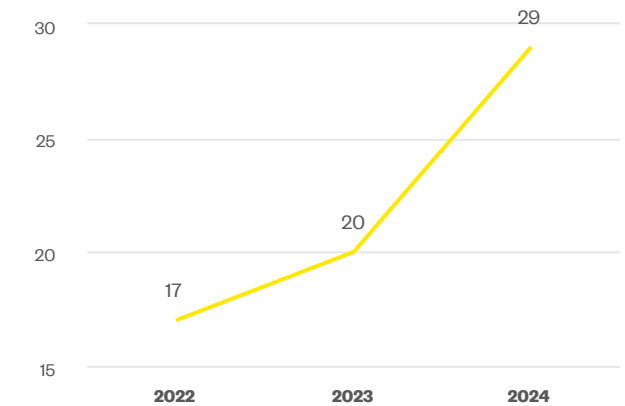
SRV toteuttaa kahden vuoden välein laajemman henkilöstötutkimuksen. Henkilöstökysely tarjoaa kattavan näkymän työn ja työpaikan vahvuuksiin sekä kehityskohteisiin mittaamalla työntekijäkokemusta, hyvinvointia ja työkykyyn vaikuttavia tekijöitä. Vuonna 2024 kyselyn vastausprosentti oli 89 % ja kyselyn

perusteella SRV:n työvire oli erinomaisella tasolla 4 (4.1). Kiitosta sai erityisesti SRV:n työturvallisuus sekä yhteistyö. Hyvästä työvireestä kertoo myös poikkeuksellisen matalalle 4,2 (12) %:n tasolle laskenut lähtövaihtuvuus. Lisäksi SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuositteluindeksi on kehittynyt positiivisesti ja oli vuoden lopussa erinomaisella tasolla 29 (20).

Vuonna 2024 SRV panosti osaamisen tason nostamiseen uudistamalla sisäisen tuotannon koulutusohjelmansa, ottamalla käyttöön yhteistyökumppanin verkkokoulutusportaalin sekä tarjoamalla yhteistoiminnan valmennusta henkilöstölle. Lisäksi edistettiin henkilöstön sisäistä liikkumista tuotantoyksiköiden välillä. Näin ollen saatiin merkittävästi vahvistettua SRV:n pääkaupunkiseudun toimitilayksikköä sekä infrayksikköä, joissa SRV:llä on suuria ja ainutlaatuisia hankkeita rakenteilla sekä tilauskannassa.

SRV paransi myös asemaansa Universumin vuosittain toteutettavassa työnantajamielikuvatutkimuksessa, jossa arvioidaan Suomen houkuttelevimpia työpaikkoja ja niihin liitettyjä ominaisuuksia. Yhtiö kipusi sijalle 32 tekniikan alan TOP 100 -listalla ja saavutti samalla pronssia rakennusliikkeiden joukossa.

Vuonna 2024 SRV:n tehtävänimikkeistöä yhtenäistettiin sukupuolineutraaliksi ja toteutettiin palkka-avoimuusdirektiivin palkkakartoitus. Tulevana vuonna jatketaan työtä tasa-arvoisuuden ja monimuotoisuuden edistämiseksi sekä aloitetaan työskentely SRV:n arvojen päivittämiseksi.

Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyseraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyseraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Liiketoiminta

SRV:n liiketoiminta koostuu toimitilarakentamisesta ja asuntorakentamisesta Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa eli pääkaupunkiseudulla sekä Turun, Tampereen ja Oulun alueilla. Toimitilarakentamiseen kuuluvat projekti johto- ja allianssiurakat ja elinkaarihankkeet tilaajille, omakehitteiset hankkeet sekä kaupunkiympäristön infraratkaisut. Asuntorakentaminen puolestaan koostuu omaperusteisista ja omakehitteisistä asuntohankkeista sekä rakennusurakoista tilaajille.

Konsernin varsinainen rakentamisl iiketoiminta tapahtuu emoyhtiön omistamissa tytäryhtiöissä. Konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oy vastaa konsernin rahoituksesta ja hallinnosta. SRV Yhtiöt Oy:n tuloksellisuus ja taloudellinen asema on riippuvainen rakentamisesta vastaavien tytäryhtiöiden toiminnan kehityksestä.

Tammi-joulukuu 2024

Konsernin liikevaihto kasvoi 135,8 milj. euroa 745,8 (610,0 1-12/2023) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 179,2 milj. euroa 688,2 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 43,5 milj. euroa 57,6 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto kasvoi ja oli 10,3 (1,1) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen voimakkaasti kasvanut volyymi oli keskeisin operatiivista liikevoittoa parantanut tekijä siitä huolimatta, että liikevaihto painottui hyvin voimakkaasti yhteistoiminnalliseen urakointiin. Asuntorakentamisen liikevaihto jäi vertailukauteen nähden hyvin matalalle tasolle ja heikensi operatiivista liikevoittoa.

Konsernin liikevoitto oli 12,0 (-6,8) milj. euroa. Liikevoittoa paransi Pearl Plaza –kauppakeskuksen myynnin tuloutus 5,1 milj. euroa, josta muuntoerojen osuus

Konsernin avainluvut

Milj. euroa	1-12/ 2024	1-12/ 2023	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	745,8	610,0	135,8	22,3
Operatiivinen liikevoitto	10,3	1,1	9,3	870,0
Operatiivinen liikevoitto, %	1,4	0,2	1,2	
Liikevoitto	12,0	-6,8	18,8	
Liikevoitto, %	1,6	-1,1	2,7	
Tulos ennen veroja	5,7	-15,7	21,3	
Tilikauden tulos	5,3	-15,1	20,4	
Tilikauden tulos, %	0,7	-2,5	3,2	
Tulos per osake, eur	0,18	-1,02	1,20	
Tulouttamaton tilauskanta 2)	1 052,8	1 048,6	4,3	0,4
Omavaraisuusaste, %	35,1	34,4	0,7	
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 1)	48,2	48,0	0,2	
Korollinen nettovelka	96,2	99,4	-3,2	-3,3
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-9,2	-6,3	-2,9	
Nettovelkaantumisaste, %	65,5	71,7	-6,2	
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 1)	-6,0	-4,3	-1,7	
Rahoitusreservit	79,6	78,6	0,9	1,2

¹⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

²⁾ Kauden lopussa.

Henkilöstö 31.12.2024

	2024	2023
Konserni yhteensä	817	771

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

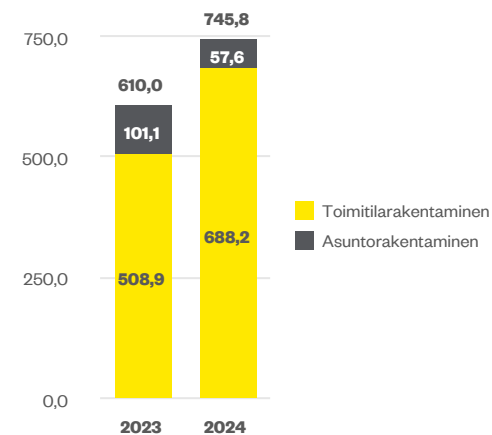
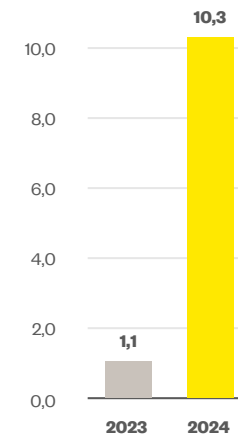
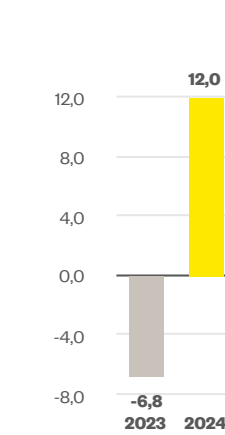
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

oli -4,9 milj. euroa. Liikevoittoa heikensi -3,4 milj. euron alaskirjaus SRV:n nykyisen pääkonttorin vuokrasopimukseen. Vertailukauden liikevoittoa heikensi SRV Russia Oy:n ja sen tytäryhtiöiden myyntitappio -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 5,7 (-15,7) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -6,3 (-9,0) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -5,5 (-5,6) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,9 (-0,6) milj. euroa sekä korkotuottoja 3,4 (2,3) milj. euroa. Vertailutietoon sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -2,6 milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,18 (-1,02) euroa. Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 8,5 (0,0) milj. euroa.

Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 691,2 (781,4) milj. eurolla. Tammi-joulukuussa tilauskantaan kirjattiin muun muassa Laakson yhteissairaala -hankkeeseen sisältyvät tilaukset (infratöiden toinen vaihe, Ohkolan sairaalarakennus sekä päärakennuksen eteläinen osa), Research Hub Tampereen Sähkötalo, Helsingin Suutarilan monitoimitalo, Helsingin Kruunuvuorenrannan palvelukortteli, Kirkkonummen yhteiskampus, 125 asunnon asuinkortteli Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle Nihtiin Helsingin Kalasatamaan, 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun, 92 asunnon opiskelija-asutuskohde Helsingin Oulunkylään ja 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle Raision Kuloistenniittyn.

Liikevaihto (milj. euroa)**Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)****Liikevoitto (milj. euroa)**

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista. Kaikki SRV:n toimitilahankkeet tuloutuvat valmistusasteen mukaisesti.

Allianssi- ja projektinjohtohankkeissa korostuu syvälinen yhteistyö tilaajan kanssa. Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet viedään läpi limittäin ja hankkeissa toimitaan ”open book”-mallilla. Taloudellinen riski ja hyöty jaetaan sovitulla tavalla tilaajan kanssa.

Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan. Elinkaarihankkeet ja pääosa muista urakoista toteutetaan kokonaisvastuurakentamisena (KVR), jossa SRV vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta tyypillisesti kiinteään kokonaishintaan.

Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV ratkaisee käyttäjäasiakkaan tilatarpeet ja myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riski ja hyödyn.

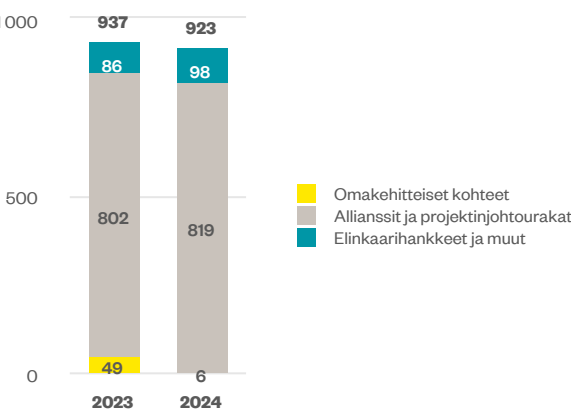
SRV:n infrarakentaminen koostuu kaupunkiympäristön infraratkaisuisista. Infra toimii yhteistoiminnallisissa hankkeissa itsenäisesti, SRV:n muiden yksiköiden tai kumppaneiden kanssa ”open book”-mallilla. Yhtiö tekee infraurakointia kokonaisurakoinnin mallilla joko päätoteuttajana tai alihankkijana sekä omakehitteisissä hankkeissaan. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työlajit kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	90	Q2/2025
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	23	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	64	Q4/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	85	Q3/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Teollisuus	83	Q3/2025
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Julkinen	92	Q1/2025
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	15	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	41	Q2/2026
Kruunuvuorenrannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	0	Q2/2027
Okmetio	Vantaa	Teollisuus	95	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	76	Q2/2025
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	3	Q3/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	8	Q4/2026
Inkeröisten monitoimitalo	Kouvola	Julkinen	71	Q2/2025
Ruutanan koulukeskus	Kangasala	Julkinen	85	Q1/2025

*Tilanne 31.12.2024

Tuloutumaton tilauskanta, toimitila- ja infrarakentaminen (milj. euroa)



Muutos tilauskannassa, toimitilarakentaminen: -1,4 %

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Tammi–joulukuu 2024**

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 688,2 (508,9) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi voimakkaasti projektinjohto- ja allianssiurakoissa.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat, sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä ja Oulussa, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertonpuutehdas, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Sähkötalon Research Hub Tampereella, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla, Sammontalo Lappeenrannassa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa, Ruutanan koulukeskus Kangasalalla. Merkittävimpiä rakenteilla olevia infrahankkeita ovat Laakson sairaalan kalliotilojen louhinta- ja sisustustyöt, Vantaan Energian kausivaraston suuaukko, Lohjan vesitorni, sekä vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat Turun monitoimiareena, Oulun Torihotelli, Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Leonkadun omakehitteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehitteinen toimistotalo Jätkäsaaressa, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaaressa sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Espoon Matinkylän lukio valmistui helmikuussa, Liedon sinkityslaitos kesäkuussa, WithSecuren pääkonttori Helsingin WoodCityssä heinäkuussa, Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila syyskuussa, Lempäälän uimahalli-kylpylä lokakuussa ja Kuopion varastokirjasto joulukuussa.

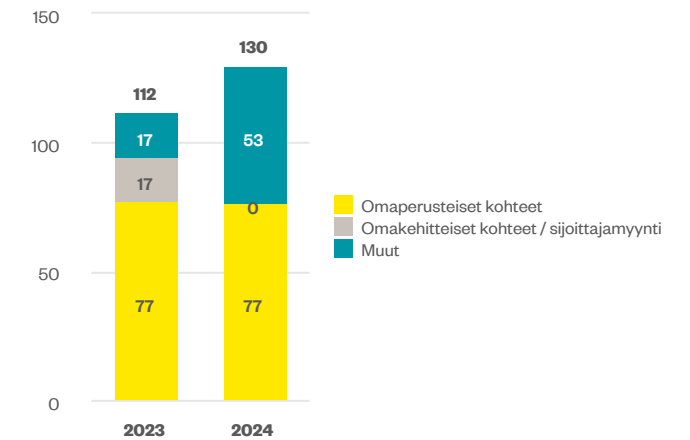
Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. SRV tekee myös valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille.

Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV suunnittelee, rakentaa ja myy asunnot kuluttajille tai piensijoittajille. SRV kantaa myynti- ja rakentamisriskin sekä taloudellisen hyödyn. Hanke tuloutuu valmistumishetkellä myyntiasteen mukaisesti.

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

Muut urakat ovat pääasiassa kilpailu- ja neuvottelu-urakoita yksityisille tai julkisille asuntorakennuttajille. Urakkamuodot ovat tyypillisesti KVR (kokonaisvastuurakentaminen)- tai kiinteähintaisia urakoita. SRV toimii pääurakoitsijana vastaten joko rakentamisesta tai sekä suunnittelusta että rakentamisesta.

Tuloutumaton tilauskanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)

Muutos tilauskannassa, asuntorakentaminen 15,9 %

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Tammi–joulukuu 2024**

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 57,6 (101,1) milj. euroon. Liikevaihto laski voimakkaasti omakehitteisissä hankkeissa, mitä osin kompensoi liikevaihdon kasvu neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (7) kappaletta. Tammi-joulukuussa aloitettiin uutena hankkeena 125 asunnon asuinkortteli Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle Nihtiin Helsingin Kalasatamaan, 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun, 92 asunnon opiskelija-asuntokohde Helsingin Oulunkylään sekä 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle Raision Kuloistenniittyyän.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 520 (239) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 0 (0) kappaletta. Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (138) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 520 (101).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myytäviä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa yhteensä 95 (99) kappaletta. Tammi-joulukuun aikana myytiin 4 (7) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 4 (7) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 1,1 (5,9) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

SRV panostaa kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hankekehitykseen. SRV kehittää asuntokohteita muun muassa Helsingin Lapinmäentiellä, Kalasatamassa ja Lauttasaarella, Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä, sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Asuntorakentaminen konsernissa

Asuntoa	1-12/ 2024	1-12/ 2023	Muutos, kpl
Asuntomyynti yhteensä	4	145	-141
omaperusteinen tuotanto	4	7	-3
sijoittajamyynti	0	138	-138
Omaperusteinen tuotanto			0
asuntoaloitukset	0	0	0
valmistuneet	0	85	-85
tuloutuneet	4	7	-3
valmiit myymättömät	95	99	-4
Rakenteilla yhteensä	520	239	281
urakat ja neuvottelu-urakat	520	101	419
sijoittajamynty tuotanto	0	138	-138
omaperusteiset kohteet	0	0	0
-josta myydyt	0	0	0
-josta myymättömät	0	0	0
-josta myydyt, %	0,0	0,0	
-josta myymättömät, %	0,0	0,0	

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Verkkosaarenkatu	Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotanto	74	Q2/2025
Käkikellokortteli (Nihti)	Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut	46	Q4/2025
Komentaja	Espoo	Varma	33	Q1/2026
Patolankulma	Helsinki	Kiinteistö Oy Patolan Kulma	10	Q2/2026
Kuloistenniitty	Raisio	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	1	Q2/2026

*Tilanne 31.12.2024

Tilaukanta, asuntorakentaminen

Milj. euroa	2024	2023	Muutos	Muutos, %
Omakehitteiset urakat, neuvottelu-urakat, kilpailu-urakat ja muut	53,1	34,5	18,6	54,1
Rakenteilla, myymätön	46,3	46,3	0,0	-
Valmis, myymätön omaperusteinen	30,3	31,1	-0,8	-2,7
Asuntorakentaminen yhteensä	129,7	111,9	17,8	15,9

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Muut omistukset**

SRV myi 20.12.2024 toteutetulla kaupalla viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle. Myynti on viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Pearl Plaza -kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd. Tehdyssä kaupassa kauppakeskuksen koko osakekanta siirtyi CP Invest Limited:lle. Tehdyn kaupan jälkeen SRV:llä ei ole enää omaisuuseriä eikä liiketoimintaa Venäjällä. SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 % ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 %.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Taloudellinen kehitys

Näkymät vuodelle 2025

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2025 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopolittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset, materiaalien ja työvoiman saatavuus sekä kysynnän muutokset. Uudisrakentamisen yksityinen kysyntä on vuoteen lähdetessä hyvin matalalla tasolla useissa eri segmenteissä ja tästä johtuen uusien hankkeiden käynnistymiseen ja niistä arvioituun liikevaihdon ja katteen kertymään kohdistuu huomattavaa epävarmuutta.

Vuoden 2025 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista sekä vähäisemmässä määrin kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Sijoittajille myydyn omakehitteisen tuotannon osuus tulee jäämään vähäiseksi. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta tulee jäämään vuonna 2025 hyvin vähäiseksi, sillä vuoden aikana ei valmistu yhtään uutta omaperusteista hanketta.

- Konsernin vuoden 2025 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2024 verrattuna ja olevan 630-710 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2024: 745,8 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto vuonna 2024: 10,3 milj. euroa)

Konsernin avainluvut

IFRS, milj. euroa	1-12/2024	1-12/2023	Muutos	Muutos, %
Liikevaihto	745,8	610,0	135,8	22,3
Operatiivinen liikevoitto	10,3	1,1	9,3	870,0
Operatiivinen liikevoitto, %	1,4	0,2	1,2	
Liikevoitto	12,0	-6,8	18,8	
Liikevoitto, %	1,6	-1,1	2,7	
Tulos ennen veroja	5,7	-15,7	21,3	
Katsauskauden tulos	5,3	-15,1	20,4	
Katsauskauden tulos, %	0,7	-2,5	3,2	
Tulouttamaton tilauskanta	1 052,8	1 048,6	4,3	0,4
Uudet sopimukset	691,2	781,4	-90,2	-11,5
Rahoitusreservit	79,6	78,6	0,9	1,2

Konsernin tunnusluvut

IFRS, milj. euroa	2024	2023	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	35,1	34,4	0,7	
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 1)	48,2	48,0	0,2	
Korollinen nettovelka	96,2	99,4	-3,2	-3,3
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-9,2	-6,3	-2,9	
Nettovelkaantumisaste, %	65,5	71,7	-6,2	
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 1)	-6,0	-4,3	-1,7	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,5	-2,6	8,1	
Sijoitettu pääoma	283,6	277,7	5,9	2,1
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 1)	189,5	179,6	9,8	5,5
Oman pääoman tuotto, %	3,7	-10,6	14,3	
Tulos per osake, eur 2)	0,18	-1,02	1,20	
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,66	4,08	0,6	14,2
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa (milj. kappaletta)	16,9	16,9	0,0	0,0

¹ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

² Tulos per osake laskennassa tilikauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyssraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****LIKEVAIHTO**

745,8
MILJOONAA EUROA

OPERATIIVINEN LIKEVOITTO

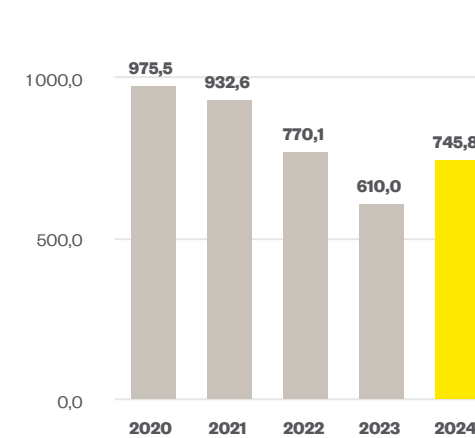
10,3
MILJOONAA EUROA

TILAUSKANTA 31.12.2024

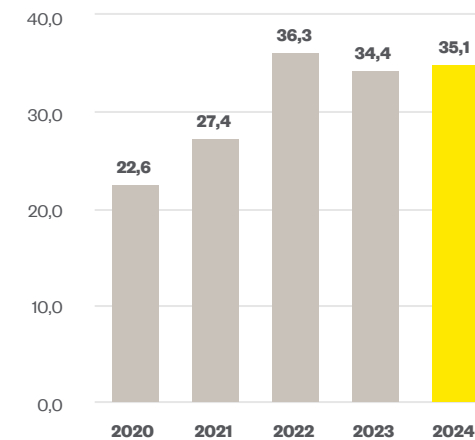
1 052,8
MILJOONAA EUROA

**OMAVARAISUUSASTE
(ILMAN IFRS 16)**

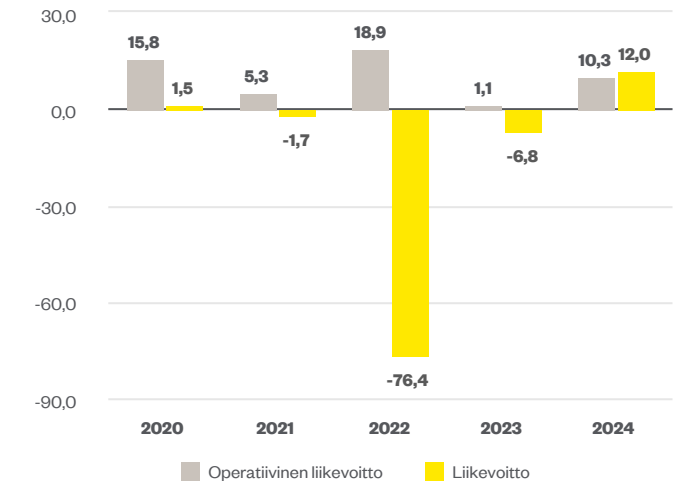
48,2 %

Liikevaihto (milj. euroa)

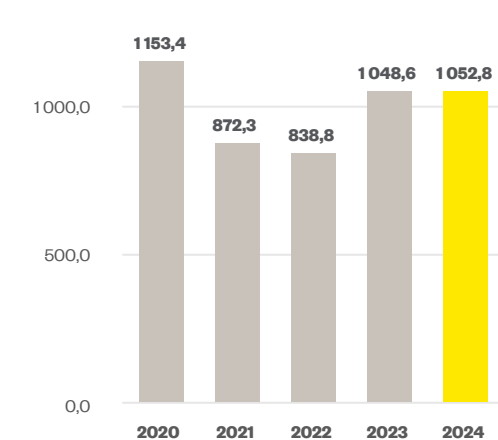
Muutos vuodesta 2023: 22,3 %

Omaparaisuusaste (%)

Muutos vuodesta 2023 0,7 prosenttiyksikköä

Operatiivinen liikevoitto¹ ja liikevoitto (milj. euroa)

1 SRV muutti operatiivisen liikevoiton määritelmää vertailukelpoisuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi vuoden 2021 raportoinnissa. Operatiivinen liikevoitto eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset sekä muut vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erä.

Tuloutumaton tilauskanta (milj. euroa)

Muutos vuodesta 2023: 0,4 %

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Rahoitus ja taloudellinen asema

Tammi-joulukuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -6,3 (-9,0) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,4 (2,3) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 0,0 (-2,6) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,9 (-0,6) milj. euroa sekä korkokuluja -1,0 (-1,1) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,0 (0,7) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -5,5 (-5,6) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,2 (-2,1) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,1 (34,4) % ja nettovelkaantumisaste 65,5 (71,7) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (48,0) % ja nettovelkaantumisaste -6,0 (-4,3) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 283,6 (277,7) milj. euroa. ja sijoitetun pääoman tuottoprosentti oli 5,5 (-2,6). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 189,5 (179,7) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 96,2 (99,4) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna -3,2 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -9,2 (-6,3) milj. euroa ja laski -2,9 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 16,4 (17,1) milj. euroa.

Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja minimikäyttökate- kovenantin korvaamisesta nettovelka-/käyttökate-kovenantilla. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti

IFRS, milj. euroa	1-12/2024	1-12/2023	Muutos	Muutos, %
Omavaraisuusaste, %	35,1	34,4	0,7	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % 1)	48,2	48,0	0,2	
Nettovelkaantumisaste, %	65,5	71,7	-6,2	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % 1)	-6,0	-4,3	-1,7	
Oma pääoma	146,8	138,7	8,2	5,9
Sijoitettu pääoma	283,6	277,7	5,9	2,1
Korollinen nettovelka	96,2	99,4	-3,2	-3,3
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 1)	-9,2	-6,3	-2,9	
Korollinen velka	136,7	139,0	-2,3	-1,6
josta lyhytaikaista velkaa	2,8	4,5	-1,7	-37,9
josta pitkäaikaista velkaa	133,9	134,5	-0,6	-0,4
Korollinen velka, ilman IFRS16 1)	31,3	33,3	-2,0	-5,9

¹Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

on voimassa huhtikuuhun 2026. Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2024 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 79,6 (78,6) milj. euroa koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 40,5 milj. euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, nettovelka/käyttökate, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella.

Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 28.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat katsauskauden lopussa yhteensä 0,0 (-4,9) milj. euroa.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Johtoryhmä**

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita ja tarkastelee liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa.

Muutokset SRV:n johtoryhmässä vuonna 2024

Diplomi-insinööri Tero Karislahti, 40, aloitti SRV Yhtiöt Oyj:n alueyksiköiden liiketoiminnasta vastaavana johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 1.2.2024.

SRV:n lakiasiaintoimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola siirtyi uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle marraskuun 2024 lopussa. SRV tiedotti 1.10.2024, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi lakiasiaintoimitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty OTM Liisa Krogerus, 46. Krogerus aloitti tehtävässään 2.1.2025.

SRV tiedotti 30.10.2024, että SRV:n henkilöstöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Kristiina Sotka on irtisanoutunut ja siirtyy uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle viimeistään huhtikuussa 2025.

Riskit ja riskienhallinta

SRV on julkaissut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina SRV:n vuosikertomuksen julkaisun yhteydessä. Raportti on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Strategiset riskit*Markkinariskit*

SRV:n merkittävimmät strategiset markkinariskit liittyvät asuntojen kuluttajakysynnän sekä sijoittajien asunto- ja toimitilakysynnän elpymisen viivästymiseen. Markkinariskien vähentämiseksi yrityksessä on edelleen vahvistettu toimintaa kaupallisten mahdollisuuksien tunnistamiseen, asiakkuuksien ja myynnin johtamiseen sekä asiakaskokemuksen kehittämiseen. Hankkeissa on tavoitteena panostaa julkisiin integroituihin projektitoimitushankkeisiin, lisätä toimitilasektorin yksityisiä omakehitteisiä hankkeita sekä jakaa asuntoliiketoimintaa tasaisemmin asuntorakentamisen eri sektoreille.

Yhä jatkuvat geopolitiiset jännitteet sekä kasvaneet kauppapolitiikan epävarmuudet ovat lisänneet makrotalouden epävarmuutta, jolla voi olla haitallinen vaikutus toimintaympäristöön. Yhtiössä on käynnissä useita toimenpiteitä, joilla se pyrkii lisäämään toimintansa joustavuutta ja resilienssiä sekä varautumaan epävarman toimintaympäristön mukanaan tuomiin haasteisiin.

Strategiset ilmastoriskit

SRV:n elinkaariviisautta korostava strategia linkittyy vahvasti ilmastonmuutoksen torjumiseen, luonnon monimuotoisuuden kehittämiseen rakennetussa ympäristössä sekä asiakkaiden tarpeiden tukemiseen muuttuvassa toimintaympäristössä. Vuoteen 2030 ulottuva ilmastotiekartta tukee yhtiön työtä ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Luonnon

monimuotoisuuden huomiotta jättäminen on merkittävä liiketoimintariski, jonka vuoksi SRV on jatkanut luonnon ja luonnonmukaisten ratkaisujen tuomista entistä voimakkaammin rakennettuun ympäristöön vuonna 2024.

Ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ja Task Force on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -raportointisuosituksia. Ilmastonmuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyvien riskien kuvauksia on syvennetty kuvaamalla entistä konkreettisemmin toimenpiteet ja niiden vaikutukset osana SRV:n kestävyysraporttia.

Henkilöstöriskit

Työvoiman saatavuus on jatkunut hyvänä, ja SRV on onnistunut vuoden aikana erinomaisesti tasapainottamaan resurssitilannetta sisäisin siirtein eri liiketoimintojen välillä. Markkinatilanteesta huolimatta vaativien toimitilareferenssien omaavien projektihenkilöiden ja muiden avainhenkilöiden houkuttelevuus ja sitouttaminen on henkilöstöriski. Lähtövaihtuvuus on kuitenkin erinomaisella 4,2 prosentin tasolla. Yrityskulttuuri, osaaminen ja ihmiset nähdään yrityksen keskeisiksi vetovoimatekijöiksi, joiden kehittäminen strategisena painopisteenä jatkuu myös seuraavina vuosina.

Talouden riskit*Rahoitus- ja luottoriskit*

SRV:n omaperusteinen rakentaminen sitoo pääomaa. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat tärkeitä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiön rahoituksen ja tiettyjen takausten saatavuus on parantunut, mutta omaperusteisten hankkeiden rahoituksen saatavuus on kuitenkin edelleen jossain määrin rajoittunutta ja ehdot ovat markkinatilanteesta johtuen kiristyneet.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV:n rahoitusreservit muodostuvat kassavarojen ja nostettavissa olevien sitovien yhtiölainojen lisäksi nostettavissa olevasta sitovasta maksuvalmiusluotosta sekä käytettävissä olevasta sitovasta tililimiitistä. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteissa.

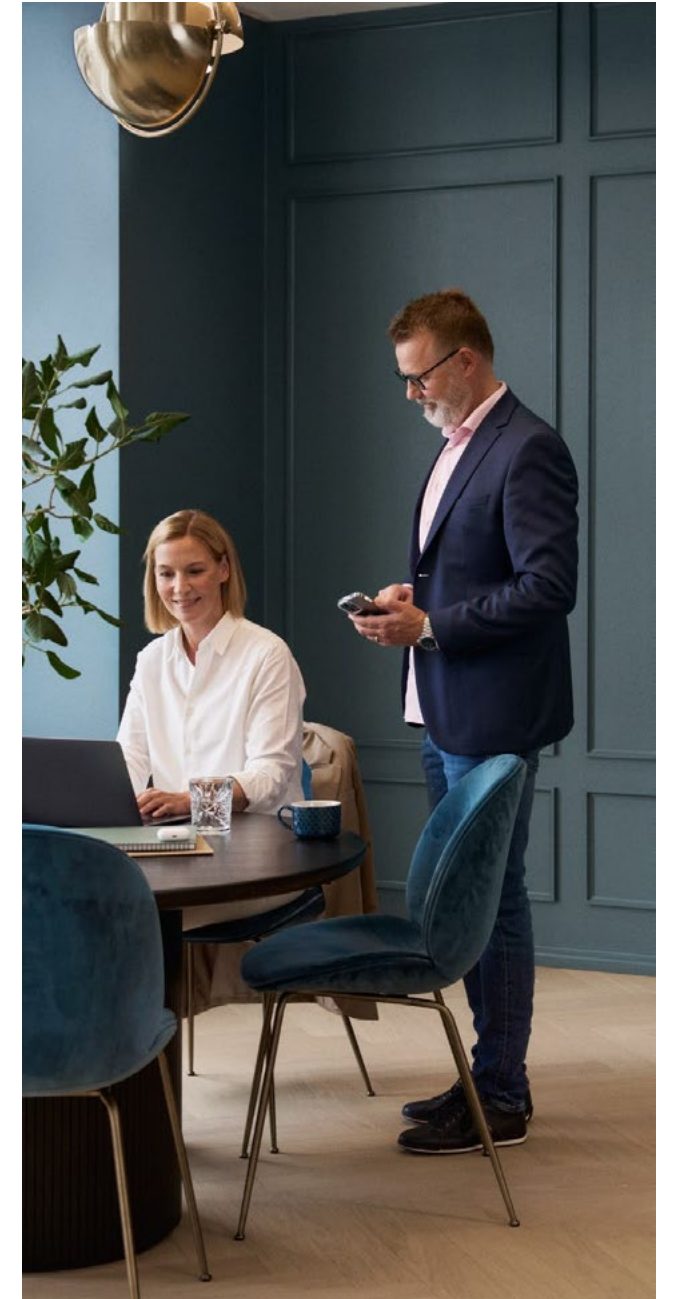
Negatiiviset muutokset SRV:n tuloksetkehityksessä voivat vaikuttaa maksuvalmiusluoton kovenanttien rikkoutumiseen ja sen myötä luoton käytettävyyteen ja yhtiön rahoitusreserveihin. Yhtiö seuraa aktiivisesti kovenanttitilanteen kehittymistä ja tarpeen vaatiessa pyrkii neuvottelemaan rahoitusehdoista velkojapankkien kanssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja SRV:n yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Hankkeiden rahoitustilanteet tarkastellaan eri päätöspisteissä ja yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa.

Yleinen korkotaso pysyi korkeana vuoden 2024 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, jonka jälkeen se on kääntynyt laskuun. SRV seuraa velkoihinsa liittyvää korkoriskiä ja pyrkii suojautumaan korkoriskiltä korkotyypin ja -periodin valinnoilla sekä korkojohdannaisilla. Yhtiöllä on voimassa 2 kappaletta 2015 heinäkuussa solmittua koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkoriskiposition lisäksi korkojohdannaisopimuksilla voidaan osittain suojata korkojen muutoksen vaikutusta liiketoimintaan.

SRV:n toiminnan luonteeseen kuuluu projektien ja myyntilaskujen verrattain suuri yksikkökoko. Siten yhtiön saataviin yksittäisiltä asiakkailta voi kohdistua luottoriskejä. Yhtiö pyrkii hallitsemaan luottoriskejä arvioimalla asiakkaiden vakavaraisuutta, vakuusjärjestelyillä, maksuerätaulukoiden huolellisella laadinnalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Historiallisesti luottotappioiden määrä on ollut hyvin pieni.

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. Kesäkuussa 2022 SRV haki tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin elokuussa 2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoimiseksi. SRV:llä oli urakkaan liittyen joulukuun lopussa noin 16,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia, joita turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Torihotellin urakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Operatiiviset riskit***Projektinhallintariskit*

SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita sekä kehittää tuottavia perustajaurakointi- ja kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Projektien hallinnan merkittävimmät riskit liittyvät resursseihin, asiakkaiden ja viranomaisten toimintaan, sopimusten hallintaan, kohteiden suunnitteluun, hankintatoimen toteutukseen, aikataulujen, laadun, kustannusten, turvallisuuden ja ympäristöasioiden hallintaan sekä kohteiden markkinointiin ja myyntiin.

Projektinhallintariskejä pyritään hallitsemaan panostamalla koulutukseen, hallintaa parantavien järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin kehittämiseen. Yrityksellä on toimintoja ohjaava johtamisjärjestelmä sekä erilaisia kehitysprojekteja, joilla operatiivisten riskien käsittelyä ja hallintaa pyritään tehostamaan, systematisoimaan ja yhtenäistämään.

Alihankintariskit

Yhteistyökumppaniverkoston hallintaan sisältyy muun muassa laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, ihmisoikeuksiin ja ympäristöasioihin liittyviä riskejä. Alihankkijariskin hallitsemiseksi projekteissa toimivien keskeisten yritysten taustat, tekniset osaamiset ja taloudelliset kantokyvyt tarkistetaan ja vaihteittaiset työsuunnitelmat laaditaan ennen töiden aloitusta. Työsuunnitelmien toteutumisen lisäksi hankintakustannusten kehittymistä valvotaan jatkuvasti ja poikkeamiin reagoidaan nopeasti. Lisäksi auditoimme vuosittaisen auditointiohjelman mukaisesti valittuja toimittajia. Alihankintaverkostoon liittyvien riskien hallitsemiskeinoja on kuvattu tarkemmin SRV:n Toimintaperiaatteet -osuudessa.

Hankintatoimen hallintaa ja asiakirjojen dokumentointia hoidetaan SRV:llä käytössä olevilla hankintajärjestelmällä sekä omalla verkostorekisterillä.

Mahdolliset merkittävät geopoliittiset jännitteet voivat konkretisoituessaan aiheuttaa ongelmia maailmanlaajuisiin tuotantoketjuihin vaikeuttaen materiaalien saatavuutta sekä nostaen niiden hintoja. Mahdollisia materiaalien saatavuusongelmia ja inflaation vaikutuksia projekteille hallitaan muun muassa aktiivisen hankintatoimen kautta.

Operatiiviset vastuullisuusriskit

Operatiivisissa vastuullisuusriskeissä korostuvat oman henkilöstön ja arvoketjun työturvallisuus- ja ihmisoikeusriskit. Työturvallisuus- ja ihmisoikeusriskit liittyvät vakaviin työtapaturmiin, työperäiseen hyväksikäyttöön ja työoloihin sekä harmaaseen talouteen. Vuoden 2024 kantavana teemana on ollut puuttuminen työturvallisuuden laiminlyönteihin sekä ihmisten asianmukainen kohtaaminen vaikeissa tilanteissa. Lisäksi turvallisuuden johtamista ja monitorointia on kehitetty entistä tarkemman ja paremman tilannekuvan saamiseksi. Samalla myös työmaiden kouluttamista ja omaa työturvallisuuden havainnointia on kehitetty.

SRV edellyttää, että ihmisoikeudet toteutuvat omassa toiminnassa ja arvoketjussa. Erityisesti hyvän hallintotavan yhteydessä on kuvattu ihmisoikeusriskien välttämiseksi tehtyjä toimenpiteitä vuonna 2024. Yhtenä toimenpiteenä SRV on päivittänyt Toimintaperiaatteensa (Code of Conduct) ja kouluttanut henkilöstönsä niihin liittyen.

Sopimusriskit

Puutteelliset tai epäselvät sopimusehdot ja puutteellinen sopimusten hallinta voivat johtaa epäselvyyksiin osapuolten vastuista ja velvoitteista sekä riitaisuuksiin, jotka heikentävät hankkeiden kannattavuutta. Erityisesti hankkeiden aikana toteutettavat lisä- ja muutostyöt ovat riskialttiita erilaisille tulkinnoille.

Sopimusriskien välttämiseksi SRV:n keskeiset sopimukset laaditaan hyödyntäen lainopillista osaamista ja yrityksen toimintaan sovitettuja sopimusmalleja. Sopimuskäytäntöjä kehitetään jatkuvasti, jonka lisäksi vastuuhenkilöiden tietoisuutta eri sopimusehdoista ja sopimusten sisällöistä pidetään jatkuvasti yllä opastuksella ja tarvittavalla koulutuksella.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskit

Rakennushankkeet sisältävät aina erilaisia riskejä niiden kehittämis-, rakentamis- ja käyttövaiheissa, jonka lisäksi hankkeita ympäröivät olosuhteet voivat muuttua epäsuotuisasti. Erityisen alttiina muutoksille ja riskeille ovat suuret, pitkäkestoiset ja paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet.

Riskienhallinnan keskeisin tekijä on tarkka hankevalinta, jonka avulla hankeportfoliota hallitaan SRV:n riskienhallintaraamin sisällä mahdollisimman optimaalisesti. Hallinnoimme aktiivisesti riskejä myös hajauttamalla portfoliotamme maantieteellisesti, käyttötarkoituksittain ja sopimustyypeittäin sekä rajaamalla hankkeiden sitomaa pääomaa.

Suurten ja vaativien hankkeiden riskejä hallitaan kussakin eri vaiheessa tekemällä huolelliset riskianalyysit sekä noudattamalla yrityksessä määritettyjä hanke- ja päätöksentekoprosesseja sekä toimintajärjestelmää. Merkittävät ja riskialttiit hankkeet ovat aina yrityksen johdon erityisvalvonnassa. Projektien valinnassa ja riskienhallinnassa on otettu käyttöön uusia toimintatapoja ja toimintaa laajennetaan ja systematisoidaan jatkuvasti.

Muut riskit*Fennovoima-sijoitukseen liittyvät riskit*

SRV alaskirjasi huhtikuussa 2022 taseestaan Fennovoima-omistuksensa. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyseraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyseraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Sijoitussitoumuksen toteutumiseen kuitenkin liittyy merkittävää epävarmuutta Hanhikivi 1 -projektin keskeytymisestä johtuen. Fennovoima on perunut Hanhikivi 1 -ydinvoimalan rakentamislupahakemuksen.

Kyber-, tietoturva- ja jatkuvuusriskit

Tietojärjestelmien toimivuus ja tietoturva ovat keskeisessä asemassa yrityksen liiketoiminnassa. Lisääntynyt kyberrikollisuuden uhka, henkilöstön mahdolliset väärinkäytökset sekä järjestelmien vaihdot ja uudistamiset ovat riskitekijöitä, joista voi aiheutua sekä toiminnan keskeytyksiä ja mainehaittaa että merkittäviä taloudellisia menetyksiä. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin sekä muuhun infrastruktuuriin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä ovat kasvussa ja voivat aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Kyber- ja tietoturvariskien osalta SRV:n tietoturvakulttuuria on jatkuvasti kasvatettu ylläpitämällä ja parantamalla yrityksen tietoturvapoliittikkaa ja ohjeistusta sekä tietoturvaan liittyviä toimintatapoja. Ulkoisia uhkia valvotaan ja tilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Riskienhallinnan keinoina ovat myös muun muassa järjestelmien automaattiset virustarkistukset sekä suurimmista tietoturvauhkista varoittaminen erikseen.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV on julkaissut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina SRV:n vuosikertomuksen julkaisun yhteydessä. Raportti on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Yhtiökokoukset

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2024 Espoossa. Varsinainen yhtiökokous vahvisti vahvasti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen sekä myönsi hallituksen

jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2023, hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin tilikaudelta 2023 sekä heitä koskevan palkitsemispolitiikan. Varsinainen yhtiökokous hyväksyi myös kaikki osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset.

Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Osingonjako

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2023 osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM Matti Ahokas, DI Hannu Leinonen ja KTM Heli lisakka. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin DI Ari Lehtoranta ja DI Tuomas Kokkila. Ari Lehtoranta valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten vuosipalkkioiksi hallituksen puheenjohtajalle 72 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 48 000 euroa, hallituksen jäsenelle 36 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 48 000 euroa siinä tapauksessa, että hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista sekä hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen vuosipalkkiot maksetaan SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden ja rahaosuuden yhdistelmänä siten, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hallituksen jäsenten lukuun hankittavina yhtiön osakkeina ja 60 prosenttia maksetaan rahana. Yhtiö korvaa

transaktiokulut sekä osakekauppoihin liittyvät varainsiirtoveron kustannukset. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa alkaen kautta 1.1.2024–31.3.2024 koskevan osavuositarkastuksen julkistamista seuraavasta päivästä.

Varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Heli lisakan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli lisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Matti Ahokas. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ari Lehtoranta ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Tuomas Kokkila.

Tilikauden 2024 aikana SRV Yhtiöt Oyj hankki 10.5.2024 18 142 kappaletta yhtiön osakkeita, 0,1 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä, markkinoilta 91 196 eurolla, ja ne luovutettiin hallituksen jäsenille 2024 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti osana hallituksen palkkioita.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 1 700 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla hallitus voi päättää enintään 1 700 000 uuden osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittaman osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutukset ovat voimassa 30.6.2025 asti ja kumoavat varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2023 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.

Tilintarkastaja ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2025 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Jukka Torkkeli, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

SRV:llä oli vuoden 2024 päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille: suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt) sekä rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja). Kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön.

Yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 31.12.2024 oli 4,66 euroa (pätöskurssi 4,08 euroa 31.12.2023). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 6,80 euroa ja alin 3,59 euroa. 31.12.2024 osakekannan markkina-arvo oli 78,9 milj. euroa (69,1 milj. euroa 31.12.2023) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 1,8 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 9,4 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli joulukuun 2024 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli joulukuun lopussa 10 272 rekisteröityä osakkeenomistajaa 10 249 31.12.2023).

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2024 ovat 76 450 504,85 euroa, joista tilikauden tulos on -12 689 036,68 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2024 jaeta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 31.1.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Minna Korander, ETM, 54. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 1.5.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Kristiina Sotka jättää yhtiön tammikuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.

SRV tiedotti 27.2.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt uudesta ansaintajaksosta konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä.

SRV tiedotti 28.2.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n laskennasta ja hankinnasta vastaava johtaja ja johtoryhmän jäsen Kimmo Kurki jää eläkkeelle toukokuun loppuun mennessä. Yhtiö on nimittänyt uudeksi laskennasta ja hankinnasta vastaavaksi johtajaksi ja

johtoryhmän jäseneksi SRV:n hankintajohtaja Teemu Linnan, joka aloittaa tehtävässään 1.3.2025.

Yhtiökokous 2025

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2025 suunnitellaan pidettäväksi torstaina 27.3.2025 klo 16.00. Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin erikseen.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Kurssikehitys ja vaihto

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten Nasdaq Helsingin pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeilla alkoi pörssin päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2024 ylin noteeraus oli 6,80 euroa ja alin 3,59 euroa. Vuoden 2024 keskikurssi oli 5,11 euroa.

Vuoden lopun päätöskurssi oli 4,66 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 78,9 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin 1,8 miljoonaa kappaletta ja osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 9,4 miljoonaa euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Konsernin hallussa oli joulukuun 2024 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä olisi 14 277 165 osaketta, mikä vastaa 44,5 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä. SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenelle, hänen lähipiiriinsä kuuluvalla henkilöllä tai yritykselle kuuluisi 881 125 konversio-oikeuttavaa osaketta, mikä vastaa 2,7 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä.

Hallituksen valtuutukset

Voimassaolevat hallituksen omien osakkeiden hankkimista ja osakeantia ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuutukset on esitetty hallituksen toimintakertomuksen kohdassa Hallituksen valtuutukset.

Johdon osakeomistus

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan suora omistus oli 31.12.2024 yhteensä 1 024 032 osaketta, joka oli 6 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Tuomas Kokkila omistaa SRV:n osakkeita suoraan ja määräysvaltayhteisönsä Tungelin Investments Oy:n kautta.

Osakkeenomistajat 31.12.2024

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
As Pontos Baltic	2 877 709	16,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 942 246	11,4
Kolpi Investments Oy	1 446 353	8,5
Havu Capital Oy	957 562	5,6
OP-Henkivakuutus Oy	771 547	4,5
Tungelin Investments Oy	654 055	3,9
Lareale Investments Oy	654 055	3,9
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	483 611	2,8
Pohjola Vakuutus Oy	394 650	2,3
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	373 260	2,2
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	267 091	1,6
Ålandsbanken Euro High Yield	179 407	1,1
Tenendum Oy	150 000	0,9
Valtion Eläkerahasto	142 344	0,8
Sipola Saku Petri Tapio	141 434	0,8
Nieminen Timo	140 659	0,8
Kokkila Lauri	137 061	0,8
Kokkila Tuomas	132 677	0,8
Ehj Capital Oy	120 568	0,7
Gripenberg Gerda Margareta Lindsay Db	94 000	0,6
20 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä	12 060 289	71,0
Hallintarekisteröidyt osakkeet	153 058	
Muut osakkeenomistajat	4 877 521	29,0
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	16 937 810	

Omistusjakauma 31.12.2024 omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	Omistajia	% osakkeen-omistajista	Osakkeita	% osakkeista
1-100	6 602	64,27	184 028	1,1
101-500	2 425	23,61	565 788	3,3
501-1000	552	5,37	403 403	2,4
1001-5000	511	4,98	1 096 483	6,5
5001-10 000	65	0,63	458 633	2,7
10 001 - 50 000	87	0,85	1 558 457	9,2
50 001 - 100 000	10	0,10	647 248	3,8
100 001 - 500 000	13	0,13	2 764 776	16,3
500 001 -	7	0,07	9 303 527	54,8
Yhteensä	10 272	100,00	16 982 343	100,0
joista hallinta-rekisteröityjä	8		153 058	0,9

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	30,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	12,6
Julkisyhteisöt	15,6
Kotitaloudet	22,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	0,8
Ulkomaiset osakkeenomistajat	17,9
Yhteensä	100,0



Kestävyyssraportti

<u>49</u>	Yleiset tiedot	<u>73</u>	Ympäristötiedot	<u>114</u>	Yhteiskunnalliset tiedot	<u>158</u>	Hallintotapatiedot
<u>50</u>	ESRS 2 Yleiset tiedot	<u>74</u>	E1 Ilmastonmuutos	<u>115</u>	S1 Oma työvoima	<u>159</u>	G1 Liiketoiminnan harjoittaminen
		<u>90</u>	EU:n taksonomia	<u>132</u>	S2 Arvoketjun työntekijät		
		<u>97</u>	E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit	<u>143</u>	S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt		
		<u>106</u>	E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous	<u>150</u>	S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät		

Kestävyysraportti

Yleiset tiedot

50

ESRS 2 Yleiset tiedot

SATAMA
AREENA

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Yleiset tiedot**

ESRS 2 Yleiset tiedot

Laatimisperusteet

**BP-1 – Kestävyysraportin yleiset
laatimisperusteet**

Tämä kestävyysraportti on laadittu Kirjanpitolain (1336/1997) luvun 7 mukaan konsernitasolla. Se kattaa talonrakentamisen ja infrarakentamisen alalla toimivan SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöineen. Raportointijakso on sama kuin taloudellisessa raportoinnissa, ja raportoinnin laajuus vastaa tilinpäätöksen laajuutta.

SRV:n nykyinen kestävyysraportti kattaa ensisijaisesti oman toiminnan ja suorien sopimuskumppaneiden toiminnan. Kestävyysraportti tunnistaa arvoketjun alkupään, kuten materiaalien hankinnasta aiheutuvat vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet. SRV on tunnistanut arvoketjun alkupäähän liittyviä vaikutuksia. Osaan vaikutuksista on olemassa hallintakeinoja, kuten ensimmäisen portaan toimijoista tehtävät selvitykset ja heille tehtävät auditoinnit. Näitä työkaluja kehitetään jatkuvasti. Kauempana arvoketjussa tapahtuviin vaikutuksiin SRV vaikuttaa tällä hetkellä sopimussuhteiden kautta. Tämä johtuu siitä, että arvoketjun hallinta ja tietojen kerääminen on tällä hetkellä toteutettavissa tehokkaimmin suorien sopimuskumppaneiden tasolla. SRV kuitenkin on esimerkiksi aloittanut luontojalanjälkensä selvittämisen ja odottaa sen kautta saavansa ymmärrystä ja työkaluja kauempana arvoketjussa tapahtuviin vaikutuksiin.

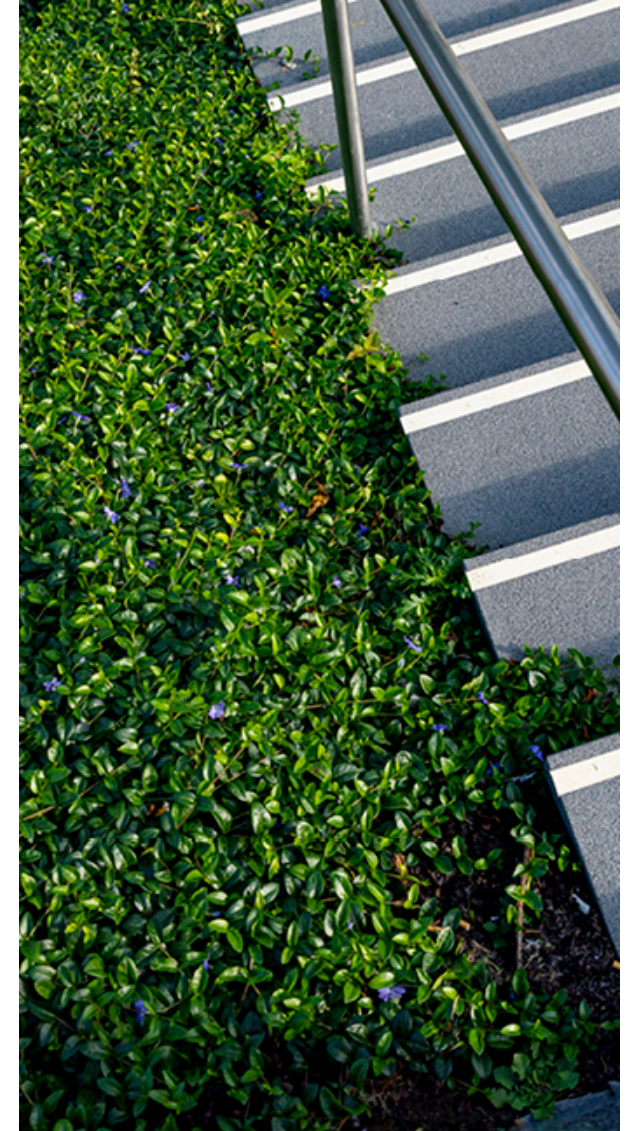
Arvoketjun loppupäässä korostuvat kiinteistöjen tulevat käyttäjät ja asukkaat sekä sijoituskohteiden omistajat ja heihin liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet. Loppukäyttäjien ja rakennusten elinkaaren loppuvaiheen hallinta riippuu asiakkaiden ja muiden sidosryhmien toiminnasta. Arvoketjuun liittyvät asiat

raportoidaan aiheeseen liittyvissä osioissa. SRV ei ole käyttänyt mahdollisuutta jättää pois tietoja, jotka liittyvät henkiseen omaisuuteen, taitotietoon tai innovoinnin tuloksiin.

SRV:llä on arvoketjun hallintaan liittyviä Toimintaperiaatteita, toimia ja tavoitteita, jotka määrittävät toimintatapaa niin SRV:n omassa toiminnassa kuin arvoketjussa. Osassa tässä kestävyysraportissa käytetyistä mittareista on mukana myös arvoketjun toimijoiden toimia: esimerkiksi työturvallisuuslukuihin ja materiaalien päästöihin vaikuttavat yhteistyökumppaneiden toimet.

BP-2 – Tiettyjä olosuhteita koskevat tiedot

Yleisesti SRV:n raportoitaviin tietoihin vaikuttaa se, että SRV:n liiketoiminta perustuu hankekohtaiseen toimintaan, ja hankkeet voivat vaihdella merkittävästi esimerkiksi käytettyjen materiaalien, energiatehokkuusratkaisujen ja päästöjen osalta. SRV:n hiilijalanjälki voi siis vaihdella käynnissä olevien hankkeiden määrän ja tyyppin mukaan. Raportoitavaan tietoon vaikuttavat myös asiakkaiden vastuullisuusvaatimukset, kuten materiaaleihin liittyvät vaatimukset, mutta toimittajien tietojen puutteellisuus voi rajoittaa raportoinnin laatua. Esimerkiksi hiilijalanjäljen laskennassa SRV joutuu arvioimaan arvoketjuun liittyviä tietoja silloin, kun mitattavaa tai tarkkaa tietoa ei ole saatavilla. Näistä tapauksista esitetään tarkemmat kuvaukset alla luetelluissa osioissa.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****E1 – Ilmastonmuutos**

Scope 3 –päästöt perustuvat sekä kerättyyn tietoon että kustannusperusteisesti arvioituun tietoon, joka on tarkemmin kuvattu osiossa E1. scope 3 –päästöihin sisältyvät erityisesti seuraavat kategoriat:

- Rakennusmateriaalien valmistuksesta johtuvat päästöt. Näitä arvioidaan käyttäen alakohtaisia päästökerroinlähhteitä.
- Toimittajilta hankitut palvelut ja tuotteet. Näitä mitataan laskennallisesti arvioitujen päästöintensiteettien perusteella.
- Työmaatoimintojen epäsuorat päästöt. Näitä arvioidaan energian ja logistiikan toimittajien raportointien keskiarvotietojen perusteella.

Tarkempi kuvaus scope 3 –päästöistä on esitetty osiossa E1-6. Laatimisperusteina SRV käyttää ensisijaisesti toimittajalta saatua määrää ja päästökertoimia, mutta mikäli toimittajalla ei ole päästökertoimia saatavilla, SRV käyttää päästökertoimia, jotka perustuvat tunnettuihin tietokantoihin tai kansallisiin päästötietoihin.

Mittausten tarkkuustaso vaihtelee riippuen käytetyistä lähteistä. Alakohtaisilla keskiarvoilla arvioitujen tietojen tarkkuustasoa pidetään kohtalaisena. Joidenkin kategorioiden, kuten rakennusmateriaalien päästöjen, tarkkuus on korkeampi, koska toimittajilta saadaan osin todennettua dataa. Vaikka scope 3-päästöjen osalta suurimmassa osassa päästöjen laskentaa saadaan materiaalien valmistajilta päästötietoja, aiheuttaa päästökertomien avulla lasketut päästöt epätarkkuutta laskentaan. Epätarkkuus vaikuttaa päästöjen määrään. Scope-3 laskenta on esitetty osiossa E1-6.

Laskennan tarkkuuden parantamiseksi tulevaisuudessa SRV pyrkii tiivistämään yhteistyötä toimittajien kanssa, jotta saadaan toteutunutta päästötietoa suoraan toimittajalta. Lisäksi SRV pyrkii jatkuvasti parantamaan raportointinsa kattavuutta..

E4 – Biologinen monimuotoisuus

Rakennusosalalla tai SRV:llä ei vielä ole järjestelmällistä näkyvyyttä raaka-aineiden jäljitettävyyteen, joilla on tai voi olla arvoketjun eri vaiheissa todellisia tai mahdollisia olennaisia vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin.

SRV seuraa menetelmien kehittymistä, jotka mahdollistavat toimitusketjujen paremman läpinäkyvyyden ja raaka-aineiden jäljitettävyyden.

SRV:llä ei ole eriteltäviä mittareita, eikä tämän vuoksi niiden laatimisperusteita, tarkkuustasoa ja tarkkuutta parantavia toimenpiteitä voida vielä käsitellä.

E5 – Resurssien käyttö ja kiertotalous

SRV:n materiaalien sisäänvirtausten raportointiin liittyy epävarmuutta, sillä tietoa ei tällä hetkellä voida kerätä kattavasti kaikista käytetyistä materiaaleista. Syynä on osittain se, että materiaalien hankintatavat vaihtelevat: osa materiaaleista ostetaan suorina määrähankintoina, kun taas osa sisältyy urakoitsijoiden kanssa sovittuihin kokonaishintaisiin sopimuksiin. Lisäksi työmaille saapuvien materiaalien monimuotoisuuden ja niiden toimitusketjujen monimutkaisuuden vuoksi kaikkien materiaaliveirtojen yksityiskohtainen kartoittaminen ja seuranta on käytännössä haastavaa.

Rakennusmateriaaleissa oleva kierrätetyn materiaalin osuus arvioidaan scope 3 materiaalipäästöjen laskennasta saatujen materiaalien määrien perusteella. Koska kaikilta materiaalivalmistajilta ei saada tietoa kierrätetyn materiaalin osuudesta, perustuu arvio osittain materiaalivalmistajilta saatuu tietoon ja osittain tietokannoista saataviin lukuihin. Suurin epävarmuus on kokonaisurakoista tuleva materiaalimäärä ja kertoimella arvioitu kierrätetyn materiaalin määrä.

SRV:n jätemäärien raportoinnissa hyödynnetään yhteistyökumppaneiden toimittamaa tietoa, jossa suuri osa jätteistä ilmoitetaan painon mukaan. Kuitenkin osassa

tapauksista jätemäärät perustuvat arvioihin, jotka on tehty pienempien jäteastioiden vetoisuuden perusteella.

S1 – Oma työvoima

S1-13 – Koulutusta ja taitojen kehittämistä koskevat mittarit

SRV:n tulos- ja urakehitysarvioinneissa on osana koulutus ja taitojen kehittäminen. SRV ei tällä hetkellä pidä erillistä tilastoa säännöllisiin tulos- ja urakehitysarviointeihin osallistuneista työsuhteisista työntekijöistä.

Toimintatapojen mukaisesti arviointikeskustelut kuitenkin järjestetään kaikille työntekijöille vuosittain, ja oletuksena on, että kaikki työsuhteiset työntekijät osallistuvat niihin. Koska virallista seuranta ei ole säännöllisissä tulos- ja urakehityskeskusteluissa käytössä, tiedot perustuvat SRV:n käytäntöihin ja oletukseen täysimääräisestä osallistumisesta. Tämä voi aiheuttaa epävarmuutta tarkkojen lukujen raportoinnissa.

SRV pohtii tulevaisuudessa, miten koulutusta ja taitojen kehittämistä olisi hyvä mitata, ja miten mittari kannattaisi laatia. Päätöstä mittaroinnin aloittamisesta ei ole tehty, sillä nykyinen käytäntö toimii ja henkilöstövireen tulokset tämän osalta ovat hyviä.

Ellei tekstissä ole toisin mainittu, raportissa esitellyt mittarit on validoitu osana kestävyysraportin varmennusta esitetyn lausunnon mukaisesti, eikä muita ulkopuolisia tahoja ole käytetty.

Muuhun lainsäädäntöön tai yleisesti hyväksyttyihin kestävyysraportointia koskeviin säännöksiin perustuva tietojen antaminen

SRV ei sisällytä raporttiin ESRS-standardien edellyttäminen tietojen lisäksi tietoja, jotka perustuvat muuhun lainsäädäntöön tai yleisesti hyväksyttyihin kestävyysraportointistandardeihin ja -kehyksiin. (BP-2 15) .

SRV ei ole siirtymäsäännösten mukaisesti raportoinut edellisen kauden vertailutietoja määrällisistä mittareista eikä alla olevia kohtia:

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

ESRS 2:n tiedonantovaatimuksen SBM-3 48 kohdan e alakohdassa (ennakoidut taloudelliset vaikutukset) vaaditut tiedot

E1-9 – Olennaisten fyysisten ja siirtymäriskien ja mahdollisten ilmastoon liittyvien mahdollisuuksien ennakoidut taloudelliset vaikutukset
E4-6 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvien riskien ja mahdollisuuksien ennakoidut taloudelliset vaikutukset
E5-6 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvien olennaisten riskien ja mahdollisuuksien ennakoidut taloudelliset vaikutukset
S1-15 – Työ- ja yksityiselämän tasapaino

Hallinto

GOV-1 – Hallinto-, johto- ja valvontaelinten rooli

SRV on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. SRV:n päätöksentekoa, hallintoa ja toimintaa ohjaavat SRV:n arvot ja SRV:n Toimintaperiaattat (Code of Conduct). SRV noudattaa pörssiyhtiöille laadittua Hallinnointikoodia. Lisäksi yhtiössä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, SRV:n yhtiöjärjestyä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä, yhtiön politiikkoja ja ohjeita sekä suomalaisten pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja ohjeita. SRV:n hallinto, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja konsernin johtoryhmän avulla.

Vastuullisuuden johtamisen avaintoimijat ovat hallitus, tarkastusvaliokunta, henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta sekä johtoryhmä. Niiden vastuita kuvataan tarkemmin alla.

Hallitus

Hallitus hyväksyy yhtiön vastuullisuusohjelman ja konsernin elinkaariviisaaseen strategiaan ja vastuullisuusohjelmaan perustuvat vastuullisuustavoitteet sekä seuraa säännöllisesti vastuullisuusohjelman ja -tavoitteiden etenemistä. Hallitus myös hyväksyy SRV:n eettiset sitoumukset kokoavat Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja yhtiön keskeiset toimintaa ohjaavat politiikat sekä seuraa niiden noudattamista. SRV:n vastuullisuustavoitteet otetaan huomioon hallituksen päätöksenteossa esimerkiksi investoinneista ja urakkatarjouksista päätettäessä.

Hallituksessa on viisi (5) jäsentä. Hallituksen jäseniä olivat vuonna 2024 KTM Matti Ahokas, DI Hannu Leinonen

ja KTM Heli lisakka. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin DI Ari Lehtoranta ja DI Tuomas Kokkila. Hallituksessa ei ole työsuhteisten työntekijöiden ja muiden työntekijöiden edustusta. Hallituksesta 20 % on naisia ja 80 % miehiä. Hallituksessa naisten suhde miehiin on 1:4. Hallituksen jäsenet ovat 80-prosenttisesti riippumattomia.

Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto joko tekniikan tai talouden alalta sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämisestä ja johtamisesta. Hallituksen jäsenet toimivat tai ovat toimineet sekä listattujen että listaamattomien yhtiöiden johto- ja hallitustehtävissä yhtiön kannalta merkittäväillä toimialoilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, sijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemus.

Hallituksen jäsenten rooliin kuuluu valvoa ja hyväksyä vastuullisuustavoitteiden integroiminen yrityksen strategiaan ja niiden toteutumisen seuraaminen. Hallitus ja ylin johto osallistuvat olennaisten vastuullisuustavoitteiden asettamiseen vuosittain strategiaprosessin yhteydessä. Tavoitteet perustuvat olennaisuusanalyysiin ja riskikartoituksiin, joissa otetaan huomioon esimerkiksi ilmastonmuutos, biodiversiteetti ja yhteisövaikutukset, kuten ihmisoikeudet ja työturvallisuus. Hallitus seuraa tavoitteiden edistymistä neljännesvuosittain. Edistymistä mitataan strategiaprosessin yhteydessä asetettujen avainmittareiden avulla.

Hallituksen tarkastusvaliokunta

Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön kestävyysraportointia ja kestävyysraportointiprosessia kvartaaleittain sekä seuraa ja arvioi SRV:n kestävyysraportin arviointia. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan kokouksissa käsitellään säännöllisesti myös yhtiön vastuullisuus- ja compliance-katsauksia sekä riskienhallinnan tuloksia, mukaan lukien vastuullisuuteen liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Katsauksilla pyritään siihen, että hallituksen jäsenillä on ajantasainen tietämys ja osaaminen kestävyysasioissa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 2–3 jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimii Heli lisakka. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat muina jäseninä Hannu Leinonen ja Matti Ahokas. Heli lisakka, Hannu Leinonen ja Matti Ahokas ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muiden konsernin johtoryhmän jäsenten nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja valvoo seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa henkilöstötyytyväisyyttä ja työkykyasioita.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista 2–3 jäsenestä. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana toimii Ari Lehtoranta. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat muina jäseninä Hannu Leinonen ja Tuomas Kokkila. Jäsenistä Ari Lehtoranta ja Hannu Leinonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Tuomas Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä eikä riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Hän vastaa asioiden valmistelemisesta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta.

Johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa. Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa.

SRV:n johtoryhmässä on kymmenen jäsentä vuoden 2024 lopussa. Siihen kuuluvat Saku Sipola, Miimu Airaksinen, Miia Eloranta, Jouni Forsman, Kimmo Kurki, Jarkko Rantala, Jorma Seppä, Kristiina Sotka, Hannu Lokka ja Tero Karislahti.

Anu Tuomola toimi lisäksi lakiasiaintohtajana ja johtoryhmän jäsenenä 11/2024 asti. Johtoryhmästä raportointikauden aikana oli naisia 36 % ja miehiä 64 % laskettuna vuoden keskiarvona.

Johdon toimeksiannoissa on määritelty, että vastuullisuus on osa yrityksen liiketoimintamallia ja strategisia tavoitteita. Kehitysjohtaja vastaa johtoryhmässä vastuullisuusohjelman seurannasta ja raportoinnista yhdessä liiketoimintajohtajien kanssa ja raportoi niistä hallitukselle ja johtoryhmälle.

Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinnasta vastaa talousjohtaja yhdessä liiketoimintajohtajien kanssa ja raportoi niistä toimitusjohtajalle ja hallitukselle. Hallitus tarkastelee vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia kaksi kertaa vuodessa.

SRV:n toimintajärjestelmä integroi vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinnan osaksi strategista suunnittelua, riskienhallintaa ja operatiivista päätöksentekoa. Sen mukaisesti johtoryhmä ja hallitus seuraavat säännöllisesti vastuullisuustavoitteiden toteutumista.

Kestävyyteen liittyvä asiantuntemus

Johtoelimissä on edustettuna henkilöitä, joilla on taustaa ja kokemusta kestävyys- ja vastuullisuusteemoista, esimerkiksi energiatehokkuudesta, ympäristövastuusta ja taloudellisista vaikutuksista.

Osaamista kehitetään myös välillisesti asiantuntijoiden ja koulutuksen kautta. SRV tarjoaa hallinto- ja johtoelimille säännöllistä koulutusta, jonka avulla pyritään saamaan ajantasainen ymmärrys kestävyyteen liittyvistä muutoksista, kuten sääntelyn vaatimuksista ja uusista parhaista käytännöistä. Lisäksi käytössä on sisäisiä ja ulkopuolisia asiantuntijoita ja konsultteja, jotka tukevat tarvittaessa päätöksentekoa syvällisemmällä tiedolla erityiskysymyksissä.

Lisäksi vastuullisuusohjelmaa käsiteltäessä hallitukselle esitetään SRV:n organisaation osaaminen sekä liiketoimintoja tukevan keskitetyn henkilöstön määrä. Samalla henkilöstön osaamisprofiilit linkitetään SRV:n tunnistamiin olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin.

Hallinto-, johto- ja valvontaelinten kestävyyteen liittyvä asiantuntemus kytkeytyy olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin seuraavasti:

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyssraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

- Olennaisten vaikutusten arviointi: Hallintoelimet tarkastelevat esimerkiksi työturvallisuuteen liittyviä olennaisia vaikutuksia ja mittareita sekä hiilipäästöihin liittyviä tietoja.
- Riskienhallinta: Johtoryhmä ja valvontaelimet käyttävät asiantuntemustaan arvioidakseen kestävyysliittymiä riskejä, kuten sääntelyyn, harmaan talouden torjuntaan ja ilmastomuutokseen liittyviä riskejä, ja pyrkivät sisällyttämään nämä riskit liiketoimintastrategiaan ja päätöksentekoon.
- Mahdollisuuksien hyödyntäminen: Olennaisiin vaikutuksiin liittyvä osaaminen auttaa tunnistamaan uusia liiketoimintamahdollisuuksia, jotka liittyvät elinkaariviisaisiin rakentamisratkaisuihin ja asiakkaiden kestävyysvaatimuksiin.

GOV-2 – Yrityksen hallinto-, johto- ja valvontaelimille toimitettavat tiedot ja niiden käsittelemät kestävyysseikat

Hallinto-, johto-, ja valvontaelimet seuraavat säännöllisesti vastuullisuustyön kehitystä. ESG-asiat ja niihin liittyvät olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet käsitellään tarkastusvaliokunnassa ja hallituksessa osana osavuosi- ja vuosikatsauksien hyväksymisprosessia.

SRV:n hallitus käsittelee vastuullisuuteen liittyviä asioita säännöllisesti ja päättää yhtiön pitkän aikavälin tavoitteista. Vastuullisuutta, sen mittarointia ja seurantaa ja riskejä käsiteltiin raportointikautena 11/12 hallituksen kokouksessa. Hallituksen käsittelemät asiat ovat koskeneet esimerkiksi vuoden 2023 vastuullisuustavoitteiden toteumaa, 2024 tavoitteita ja niiden toteutumista, lakisäätöiseen kestävyysraportointiin valmistautumista, strategian lähetekeskustelua ja politiikkojen kattavuuden arviointia. Hallitus on käsitellyt vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia erityisesti ilmastomuutoksen hillinnän, ilmastomuutoksen sopeutumisen, energian, omantyövoiman ja arvoketjun

työturvallisuuden ja työolojen, jätteen sekä yrityskulttuurin kannalta. Hallitus on lisäksi käsitellyt SRV:n prosessinmukaisen huolellisuusveloitteen. Hallitukselle vastuullisuusasioita esittelee yhtiön toimitusjohtaja ja tarvittaessa yhtiön kehitysjohtaja.

SRV:n hallinto-, johto- ja valvontaelimet valvovat yhtiön strategiaa ja suuria liiketoimia koskevia päätöksiä ja niiden riskinhallintaprosessia. Liiketoiminnaltaan merkittäviä päätöksiä tarkastellaan aina myös vastuullisuusriskien kautta. SRV:n päätösesitysprosessin mukaisesti esityksessä kerrotaan liiketoimintavaikutusten lisäksi ESG vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet, sekä näihin liittyvät mahdolliset kompromissit. Tämän perusteella hallinto- johto- ja valvontaelimillä on kokonaisvaltainen kuva päätöksenteon vaikutuksista.

SRV:n johtoryhmä vastaa vastuullisuustyöstä. Johtoryhmässä vastuullisuustyötä johtaa kehitysjohtaja. Tarkempia johtamiskäytäntöjä eri vastuullisuuden osa-alueilla kuvataan seuraavissa luvuissa. Johtoryhmä seuraa kuukausittain mittareita, tavoitteissa edistymistä ja arvioi tarvittavia toimenpiteitä.

GOV-3 – Kestävyyteen liittyvän suorituskäytännön sisällyttäminen kannustinjärjestelmiin

SRV:n kannustinohjelmia eli palkkiojärjestelmiä toteutetaan vuosittaisten keskusteluprosessien avulla, joissa asetetaan tavoitteet ja arvioidaan tehtävissä onnistumista. Hallituksen jäsenet eivät ole työ- tai toimisuhteessa yhtiöön tai sen tytäryhtiöihin tai toimi yhtiön neuvonantajana, eivätkä kuulu työ- tai toimisuhteeseen palkkiojärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät myöskään kuulu SRV:n kannustinjärjestelmien piiriin.

SRV:n kannustinjärjestelmässä otetaan huomioon kestävyysliittymät tavoitteet, jotka voivat koskea työturvallisuutta, vähähiilisyys- ja/tai hyvää hallintotapaa.

Kestävyyssuhteet pyritään integroimaan laajempaan strategiaan, jossa vastuullisuus on osa liiketoiminnan tavoitteita ja suorituskäytännön arviointia.

Kestävyyteen liittyvää suorituskäytännön arviointia suhteessa erityisiin tavoitteisiin, jotka liittyvät muun muassa:

- työtapaturmien määrään,
- hiilijalanjäljen pienentämiseen sekä
- SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) koulutuksen suorituskäytännön.

Näiden tavoitteiden toteutuminen vaikuttaa kannustinpalkkioihin. Kestävyyteen liittyvät suorituskäytännön mittarit ovat osa suorituskäytännön, ja niitä käytetään vertailuarvoina kannustinjärjestelmissä. Esimerkiksi scope 3 –päästövähennystavoitteiden saavuttaminen tai työtapaturmien tehokas hallinta ovat mittareita, jotka vaikuttavat johdon palkitsemisjärjestelmään.

SRV:n johtoryhmän tulospalkkioista vastuullisuustavoitteiden osuus ja painotus vaihtelee vastuualueiden mukaan. Kaikkien johtoryhmän jäsenten tulospalkkioon on sisällytetty työturvallisuuteen liittyvä tavoite. Näiden lisäksi osalla johtoryhmän jäsenistä tulospalkkio on liitetty hyvään hallintotapaan liittyviin tavoitteisiin, asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyden tavoitteisiin sekä hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviin tavoitteisiin. Vastuullisuuteen liittyvän muuttuvan palkkion maksimiosuus on korkeintaan 32 prosenttia. Kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitetta mitataan scope 3 päästöillä ja sen osuus muuttuvan palkkion maksimiosuudesta on 15 % niillä henkilöillä, joilla tämä tavoite on.

Toimielinten palkitseminen SRV:ssä perustuu varsinaisen yhtiökokouksen vahvistamaan palkitsemispolitiikkaan, mikä määrittää hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitsemisen periaatteet ja päätöksentekojärjestyksen sekä henkilöstön palkitsemis-

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ja kannustinjärjestelmään liittyviä asioita. HR- ja nimitysvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan ja päivittää ehtoja tarvittaessa niin, että kannustimet ovat linjassa yrityksen strategisten painotusten ja tavoitteiden kanssa.

GOV-4 – Selvitys kestävyyttä koskevasta due diligence -prosessista

SRV:n due diligence -prosessi on osa kestävyiden hallintaa. Sen tavoitteena on tunnistaa ja minimoida yrityksen toimintojen tai arvoketjun negatiivisia vaikutuksia ihmisoikeuksiin, ympäristöön ja yhteisöihin, sekä maksimoida positiiviset vaikutukset. Prosessi sisältää seuraavat osat:

- Tunnistaminen: SRV käyttää riskianalyysijä, sidosryhmäkonsultaatiota ja hankkeiden tietoja ja havaintoja, joiden avulla tunnistetaan merkittävät vaikutukset ja riskit.
- Arviointi: Tunnistetut asiat priorisoidaan niille asetettujen kriteerien, kuten vakavuuden ja todennäköisyyden perusteella.
- Toimenpiteet: Edellisten vaiheiden perusteella määritetään toimenpiteet, kuten yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettavat asiat ja tarvittavat jatkoselvitykset.
- Seuranta: Toimenpiteille määritetään tarvittava seuranta, jotta edistymistä voidaan seurata ja toimenpiteitä mukauttaa tarvittaessa.

Due diligence prosessin keskeiset tekijät		Kohdat kestävyys selvityksessä
a)	Due diligence prosessin sisällyttäminen hallintoon, strategiaan ja liiketoimintamalliin	GOV-2, GOV-3, SBM-3
b)	Vuorovaikutus vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien kanssa kaikissa due diligence prosessin keskeisissä vaiheissa	GOV-2, SBM-2, IRO-1, MDR-P E1-4, S1-4, G1
c)	Haitallisten vaikutusten tunnistaminen ja arviointi	IRO-1, SBM-3
d)	Toimien toteutuminen kyseisten haitallisten vaikutusten torjumiseksi	MDR-A, E1-4, S1-4, G1
e)	Kyseisten toimien tuloksellisuuden seuranta ja viestintä	MDR-M, E1-4, S1-4, MDR-T E1-4, S1-4, G1

GOV-5 – Riskienhallinta ja sisäinen valvonta kestävyysraportoinnin osalta

Kestävyysraportissa noudatetaan SRV:n konsernitasoisia raportoinnin, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan periaatteita. SRV:n riskienhallintajärjestelmä kattaa kaikki kestävyysraportoinnin olennaiset osa-alueet, mukaan lukien ympäristövaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja hyvään hallintotapaan liittyvät kysymykset (ESG). Keskeistä on pyrkiä saamaan oikeellisia tietoja kattavasti yritys- ja projektitasolla käyttäen automaattisia tarkistuksia ja manuaalisia tarkistusvaiheita. Kestävyysriskit on integroitu osaksi yrityksen yleistä riskienhallintajärjestelmää, joka seuraa operatiivisia ja strategisia riskejä. Tietojen oikeellisuutta hallitaan selkeillä vastuilla tietojen keräämisessä, tarkastamisessa ja raportoinnissa ja automatiikkaa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan.

Kestävyysraportoinnin edistymistä valvotaan ja sen riskejä seurataan konsernin johtoryhmässä ja hallituksen tarkastusvaliokunnassa. Etenemisestä ja mahdollisista riskeistä sekä niiden mitigoinnista raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle vähintään kvartaaleittain. Vastuullisuuteen liittyvät riskien arviointimalli on rakennettu ESG kehikon mukaisesti datapisteiden ja niitä vastaavan prosessin ympärille. Prosesseille ja datalle on määritelty vastuutahot. Prosesseja ja datapisteitä seurataan sisäisesti ja toiminnan kehittäminen on jatkuvatoimista. Tärkeimmät datapisteet raportoidaan kuukausittain. HSEQ ja compliance ryhmät seuraavat prosessien ja datapisteiden toimivuutta sekä mahdollisia riskejä.

Kerran vuodessa eri datapisteiden määritykset ja prosessit käydään läpi, ja samalla identifioidaan riskit. Riskit identifioidaan niiden merkittävyyden, datan määrän, datan kompleksisuuden, datan epätarkkuuden ja laskentamenetelmän kompleksisuuden mukaisesti. Identifioidut riskit liittyivät materiaalien määriin ja niiden

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyyssraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

päästöihin, energian päästöihin sekä työmaiden alihankinnan työtuntien laskentaan. Identifioituihin riskeihin liittyen SRV:n sisäisiä prosesseja ja järjestelmiä on kehitetty. Riskien tunnistamis- ja mitigointiprosessi on vuosittaista.

Kestävyyssraportin sisäinen valvonta perustuu riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiseen, analysointiin ja valvonnan kohdistamiseen olennaisimpiin tunnistettuihin riskeihin ja mahdollisuuksiin sekä sisäisen valvonnan parhaisiin käytäntöihin. Kestävyyssraportissa korostuvat SRV:n arvot, johdon sitoutuminen elinkaariviisaaseen toimintaan, eettisyyttä ja kestävyyttä korostava yrityskulttuuri, kestävää toimintaa edistävät politiikat ja keskitetyt liiketoimintaprosessit, ammattitaitoinen henkilöstö sekä toiminnan läpinäkyvyys.

SRV:n riskienhallinnan prosessi perustuu ISO 31000 -standardissa (International Organization for Standardization: Riskienhallinta. Ohjeet) kuvattuun yleiseen prosessiin. Prosessin perustana on kattavuus, säännöllisyys ja jatkuva parantaminen. Riskien arviointiin sisältyy aiheesta riippumatta riskien tunnistus, analysointi sekä merkitysten arviointi. Nämä kaikki toistetaan säännöllisin välein ja otetaan huomioon mahdollisesti muuttuneet olosuhteet. Riskejä arvioidaan vaikutuksen ja todennäköisyyden perusteella, jonka kautta ne voidaan luokitella korkeaksi, keskitason tai matalaksi riskiksi. Ensisijaisesti riskeistä käsitellään korkeimman tason riskit.

Kestävyyssraportointiin liittyviä riskejä ja niiden lieventämisstrategioita ovat:

- Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus: Raportoinnin perustana käytettävien tietoihin voi liittyä virheellisyyksiä, ja esimerkiksi hiilijalanjäljen raportoinnissa joudutaan arvioimaan tietoja kustannusperusteisesti. Tietojen oikeellisuutta voidaan parantaa sisäisin tarkastusmenettelyin sekä ulkopuolisten auditointien ja varmennusten avulla.

- Vastuunjako ja toistettavuus: Vastuisiin liittyvät epäselvyydet voivat hidastaa raportointia, ja mikäli raportointitapaa tai -rajauksia ei ole riittävän tarkasti kuvattu, voivat luvut olla hyvin erilaisia. Epäselvyyksiä voidaan poistaa kouluttamalla henkilöstöä raportointiperiaatteista ja laatimalla tarkat kuvaukset niin mittareista kuin niihin liittyvistä tiedoista.
- Lainsäädännön noudattaminen: Muuttuvia raportointivaatimuksia tulee seurata ja niihin tulee pystyä vastaamaan. Vaikutuksia voidaan lieventää vastuuttamalla muutosten seuranta organisaatiossa ja asioiden käsittely esimerkiksi Compliance-ryhmässä.

SRV sisällyttää riskinarviointinsa ja sisäisen valvontansa havainnot kestäväysraportointiprosessiin integroimalla ne osaksi yrityksen keskeisiä sisäisiä toimintoja ja prosesseja. Riskienhallinta- ja sisäisen valvonnan järjestelmä tuottaa jatkuvaa seurantaa ja arviointia, joilla tunnistetaan kestäväysraportoinnin kannalta merkittäviä riskejä ja poikkeamia. Nämä havainnot raportoidaan säännöllisesti johtoryhmälle ja hallitukselle, jolloin havaittuihin riskeihin reagoidaan nopeasti ja tehokkaasti. Havaintojen perusteella tehdään tarvittavat muutokset sisäisiin prosesseihin ja toimintatapoihin. Tämä tarkoittaa esimerkiksi kestävyystavoitteiden tarkistamista, operatiivisten käytäntöjen uudelleenarviointia tai lisätoimenpiteitä riskien vähentämiseksi. Kestävyyssraportointiprosessin jatkuva parantaminen on siten sisällytetty SRV:n päätöksenteon ja raportoinnin rakenteisiin. Tämän tavoitteena on, että raportoinnissa esitetyt tiedot ovat luotettavia ja vastaavat todellista tilannetta.



Yleinen riskienhallintaprosessi (mukaillen International Organization for Standardization: Riskienhallinta. Ohjeet)

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Strategia

SBM-1 – Strategia, liiketoimintamalli ja arvoketju

SRV:n merkittävimmät tuote- ja palveluryhmät raportointikaudella ovat toimitila- ja infrarakentaminen ja asuntorakentaminen. Tilauskanta muodostuu raportointikaudella omakehitteisistä- ja omaperustaisista, yhteistoiminnallisista ja kilpailu-urakoista, joissa SRV edistää elinkaariviisautta. Raportointikauden aikana SRV on kehittänyt uusia ratkaisuja hankkeille, esimerkiksi teknologiaratkaisuna kulutusjoustoja elinkaarihankkeisiin, sekä kartuttanut tietoa ja osaamista vähähiilisistä materiaaleista.

SRV:n päämarkkinat sijaitsevat Suomen kasvavissa kaupunkialueissa eli pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella ja Oulussa. Asiakasryhmät koostuvat julkisesta sektorista, yksityisistä yrityksistä ja yksityisasiakkaista. Raportointikaudella SRV ei ole laajentunut uusille markkinoille eikä se tarjoa palveluja enää markkinoilla, joiden toimintaympäristö ei tue SRV:n strategisia tavoitteita.

Työsuhteisten työntekijöiden määrä jaoteltuna maantieteellisesti raportointikauden lopussa oli Suomessa 815 henkilöä ja Virossa 2 henkilöä.

Strategisissa mittareissa SRV on asettanut seuraavat kestävyyskriteerit liittyvät tavoitteet:

Elinkaariviisautus:

- Hiilineutraalius 2050. Välitavoitteena 2030: -80 %, oman toiminnan päästöt, scopet 1 ja 2 suhteutettuna liikevaihtoon (tn CO₂e/M€)
- Hiilineutraalius 2050. Välitavoitteena 2030: -25 %, scope 3 suhteutettuna liikevaihtoon (tn CO₂e/M€)
- Jätteen lajittelu- ja kierrätysaste (%)
- Vihreän liikevaihdon osuus (%)

Yrityskulttuuri ja ihmiset:

- Työntekijöiden nettosuositteluhaluus eNPS
- Tapaturmataajuus LTIF
- Naisten osuus koko henkilöstöstä (%)

Arvoa tuottava asiakastyö:

- B2B-asiakkaiden nettosuositteluhaluus NPS
- B2C-asiakkaiden nettosuositteluhaluus NPS

SRV:n keskeisiä tuotteita ja palveluita, erityisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeita, arvioidaan jatkuvasti suhteessa kestävyyskriteeriin liittyviin päämääriin. Näihin tavoitteisiin kuuluvat elinkaariviisaut ratkaisut kuten vähähiilisyys, energiatehokkuuden parantaminen sekä kiertotalouden ratkaisujen integroiminen projekteihin. SRV seuraa markkinoiden kehittymistä ja asiakkaiden kasvavia tarpeita ja vaatimuksia kestävyysasioihin liittyen ja pyrkii edistämään elinkaariviisaut ratkaisuja hankekohtaisesti. Nämä tuotteet ja palvelut vastaavat SRV:n kestävyyskriteeriin liittyviin päämääriin ja ne tavoittavat SRV:n sidosryhmät ja SRV:n asiakassektorit kaikilla SRV:n maantieteellisillä markkinoilla.

Nykyisissä merkittävissä tuotteissa ja palveluissa, joita ovat asunto- ja toimitilarakentaminen sekä elinkaaripalvelut, keskitytään energiatehokkaiden ja viihtyisien asuntojen rakentamiseen sekä moderneihin toimitiloihin, jotka vastaavat sijoittajien ja rakennusten omistajien vaatimuksiin, kuten BREEAM- tai LEED-ympäristösertifikaattien vaatimusten täyttämiseen. Hankkeissa pyritään ympäristövaikutusten minimointiin, energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön. SRV:n pääasiallinen markkina keskittyy kasvukeskuksiin Suomessa, jossa vähähiilisyys- ja vastuullisuuskriteerit hankkeille ovat kasvussa. Asiakasryhmistä julkinen sektori etsii ratkaisuja kestäville ja elinkaariviisaille kouluille, sairaaloille ja muille julkisille rakennuksille. Yritykset painottavat muuntojoustavia ja energiatehokkaita

toimitilaratkaisuja, ja kuluttaja-asiakkaat arvostavat viihtyisyyttä ja kustannusten ennustettavuutta. SRV arvioi, että SRV:n tuotteet ja palvelut, erityisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeet, tukevat vähähiilisyyden ja elinkaariviisaut tavoitteita SRV:n omassa toiminnassa sekä asiakkaiden ja loppukäyttäjien toiminnassa. SRV arvioi tämän näkyvän myös asiakastyötyytyväisyydessä. SRV:n hankkeissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kiertotalouden ratkaisuja, mikä tukee myös jätteen määrän vähentämistä. SRV arvioi myös, että työturvallisuuden kehittäminen ja arvoketjun hallinta parantavat työhyvinvointia ja torjuvat harmaata taloutta. Lisäksi nämä toimet parantavat työtyytyväisyyttä ja työntekijöiden suositteluhaluutta. Hyvät työolosuhteet voivat myös lisätä naisten osuutta työntekijöistä. Nämä toimet ovat linjassa SRV:n pitkän aikavälin tavoitteiden ja suunnitelmien kanssa.

SRV:n strategia sisältää keskeisiä painopistealueita, jotka tukevat yrityksen kestävyyskriteeriä ja vaikuttavat sen kestävyysraportointiin. Strategian pääelementit ja niiden yhteys kestävyyskriteeriin ovat seuraavat:

Elinkaariviisaut rakentaminen:

- SRV on sitoutunut vähentämään rakennusprosessien ja kiinteistöjen käytön aikaisia hiilidioksidipäästöjä. Tämä sisältää niin työmaiden fossiilittoman toiminnan, elinkaariviisaut ja vähähiiliset rakennukset sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämisen kaupunkivihreän keinoin.
- Rakennusmateriaalien saatavuus, laatu ja ympäristövaikutukset ovat ratkaisevia haasteita kestävyyskriteerien kannalta. Kestävien materiaalien käyttö on olennaista, mutta niiden hankinta voi olla kallista ja toimitusketjut epävarmoja.
- Yhteistyö on tärkeässä asemassa vastuullisuuden ja vähähiilisyyden edistämiseksi alalla ja toimitusketjussa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyssraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Arvoa tuottava asiakastyö:

- SRV voi tuottaa arvoa asiakkailleen tarjoamalla asiakaslähtöisiä ratkaisuja, jotka vastaavat asiakkaiden kestävyysvaatimuksia ja tarpeita.
- Asiakkaiden vastuullisuutta ja kestävyyttä koskevat odotukset ovat kasvaneet merkittävästi. Rakennusalan tarjoaman kehittämisen kestävämmäksi vaatii jatkuvaa innovointia ja sopeutumista uusiin teknologioihin ja materiaaleihin. Asiakkaat odottavat yhä enemmän vähäpäästöisiä ja energiatehokkaita rakennusratkaisuja, mutta näiden ratkaisujen kehittäminen ja integrointi voi olla haastavaa kustannusten ja aikataulujen hallinnan kannalta.
- Kestävien ratkaisujen kysynnän kasvu lisää painetta nopeaan uusiutumiseen, mutta materiaalitoimittajien, teknologioiden ja osaamisen saatavuus voi rajoittaa kehitystyötä.

Tehokkuus ja digitalisaatio:

- Tavoitteena oleva kansainvälisen hankinnan lisääminen voi tuoda mukanaan logistisia, laadunvalvontaan ja toimitusketjun vastuullisuuteen liittyviä haasteita. Erityisesti pitkät ja monimutkaiset toimitusketjut voivat aiheuttaa viivästyksiä ja vaikeuttaa materiaalien laadun ja vastuullisuuden valvontaa. Globalisaation myötä kansainvälisissä hankinnoissa voi olla riskejä, kuten poliittisia tai taloudellisia epävarmuuksia, jotka voivat vaikuttaa toimitusketjuihin.
- Digitaalisten projektinhallintatyökalujen avulla SRV voi seurata rakennushankkeiden edistymistä reaaliaikaisesti, optimoida aikatauluja ja hallita resursseja tehokkaammin. Tämä parantaa läpimenon tehokkuutta ja laatua sekä lisää projektien läpinäkyvyyttä.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen:

- SRV panostaa kilpailukykyynsä rakentamalla vahvaa yrityskulttuuria ja houkuttelemalla osaavia työntekijöitä.
- SRV panostaa vahvasti johtamisen kehittämiseen ja esihenkilötyöhön, jotta organisaation kyvykkyydet vastaavat nykypäivän vaatimuksia. Lisäksi osaamisen kehittämistä tuetaan tarjoamalla monipuolisia sisäisiä koulutuksia, mikä takaa ajantasaisen ja monipuolisen osaamisen kehittämisen mahdollisuudet.
- SRV:n tavoitteena on luoda yhteisöllinen ja monimuotoinen työyhteisö, jossa työntekijät voivat hyvin. Yhteisöllisyys ja monimuotoisuus ovat keskeisiä kilpailutekijöitä, jotka lisäävät työntekijöiden sitoutumista ja luovat pohjan kestävämmälle liiketoiminnalle.

Keskeisiä hankkeita kestävyiden kannalta ovat tiekartat, jotka asettavat päämäärän ja välitavoitteet, erilaiset kehityshankkeet esimerkiksi kiertotalouden ja luonnon monimuotoisuuden saralla sekä raportointijärjestelmän jatkuva kehitys, mikä mahdollistaa tarkemman datan keruun ja raportoinnin. SRV:n strategian painopistealueet ovat tiiviisti sidoksissa kestävyteen. Ne vastaavat ajankohtaisiin haasteisiin ja tarjoavat konkreettisia ratkaisuja, jotka tukevat sekä liiketoimintastrategiaa että kestävä kehityksen tavoitteita.

SRV:n liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen, hankekehitykseen ja elinkaaripalveluihin.

Keskeisiä tuotantopanoksia ovat:

- Rakennusmateriaalit ja teknologiat. Niihin sisältyvät esimerkiksi rakennusmateriaalit ja energiatehokkuusratkaisut, joilla pyritään vähähiilisyys.
- Henkilöstön osaaminen ja innovatiiviset toimintatavat. SRV panostaa osaavaan henkilöstöön ja uusien ratkaisujen kehittämiseen hankkeissa, erityisesti

elinkaariviisaan rakentamisen ja vähäpäästöisten energiaratkaisujen osalta.

- Kumppanuudet ja rahoitus. SRV toimii yhteistyössä kumppaneiden kanssa niin julkisella kuin yksityisellä sektorilla, ja rahoituksessa on huomioitu vähähiilisyys ja työturvallisuus.

Tuotantopanoksia turvataan esimerkiksi asettamalla vastuullisuuskriteerejä yhteistyökumppaneiden valinnassa, tunnistamalla riskejä toimitusketjussa ja puuttumalla niihin sekä jatkuvalla yhteistyöllä materiaalitoimittajien kanssa uusien elinkaariviisaiden ratkaisujen toteuttamiseksi.

SRV tuottaa arvoa eri sidosryhmille seuraavasti:

Asiakkaat:

- Elinkaariviisaat konseptit, kuten korkealaatuiset ja kestävät rakennukset, jotka täyttävät ympäristöluokitusten kriteerit ja ovat energiatehokkaita.
- Energia- ja elinkaaripalvelut rakennuksissa, joissa energiankäyttö ja talotekniikka on älykkäästi ohjattua ja optimoitua.

Sijoittajat:

- Elinkaariviisauteen ja vastuullisuuteen perustuva liiketoimintamalli, joka vähentää taloudellisia riskejä ja tukee pitkän aikavälin arvontuottoa.
- ESG-vaatimusten täyttäminen ja läpinäkyvä raportointi.

Toimittajat ja kumppanit:

- Pitkäaikaiset kumppanuudet tuovat synergiaetuja ja luottamusta.
- Vastuulliset hankintamenettelyt edistävät alan vastuullisuutta.

Henkilöstö:

- Turvallinen työympäristö, joka kannustaa kehittymään.
- Yhteisöllisyys ja työnhyvinvointi

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Ympäristö ja yhteiskunta:

- Yhteiskunnallisesti ja ympäristöllisesti positiivisia vaikutuksia, kuten ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, kiertotalousratkaisujen edistäminen ja harjoittelupaikkojen tarjoaminen nuorille.

SRV:n toiminnan pääasialliset arvoketjut liittyvät elinkaariviisaisiin rakentamisen projekteihin ja kaupunkikehityshankkeisiin. Näissä arvoketjuissa korostuvat:

- innovatiivisten suunnitteluratkaisujen hyödyntäminen,
- kiertotalouteen perustuvien materiaalien integrointi hankkeisiin,
- hiilijalanjäljen jatkuva vähentäminen projektien elinkaaren aikana sekä
- työturvallisuus ja toimitusketjun hallinta.

Arvoketjun alkupäässä SRV tekee yhteistyötä rakennusmateriaalien toimittajien, suunnittelijoiden ja teknologiayritysten kanssa. Yhteistyö keskittyy esimerkiksi vastuullisten, vähähiilisten ja kiertotalouteen perustuvien materiaalien hyödyntämiseen. Kaupungit ja kunnat ovat tärkeässä asemassa uusien hankkeiden kehittämisessä ja sijoittumisessa.

Arvoketjun loppupäässä SRV toimittaa rakennuksia asiakkailleen ja loppukäyttäjille, esimerkiksi asukkaille, yrityksille ja julkisille toimijoille. Lisäksi SRV seuraa elinkaarihankkeissa rakennusten käyttöä ja ylläpitoa pyrkien ylläpitämään niiden pitkän käyttöiän ja energiatehokkuuden.

Arvoketjussa SRV toimii sekä hankekehittäjänä että toteuttajana koordinoiden koko rakennusprosessia ideasta valmiiseen rakennukseen. SRV tekee läheistä yhteistyötä keskeisten liike-elämän toimijoiden kanssa:

- Toimittajat: paikalliset ja globaalit materiaalitoimittajat, jotka täyttävät vastuullisuuskriteerit.

- Yhteistyökumppanit, aliurakoitsijat: SRV valvoo, kouluttaa ja tukee alihankkijoita ja yhteistyökumppaneita vastuullisten työskentelytapojen vakiinnuttamisessa.
- Asiakkaat: julkisen ja yksityisen sektorin rakennuttajat sekä loppukäyttäjät.

SBM-2 – Sidosryhmien edut ja näkemykset

SRV:n strategia ja liiketoimintamalli perustuvat tiiviiseen vuorovaikutukseen sidosryhmien kanssa. Sidosryhmien edut ja näkemykset ovat keskeisessä roolissa liiketoiminnan kehittämisessä ja kestävyyyteen pyrittäessä. Vaikutusten kohteena olevia sidosryhmiä ovat:

- Asiakkaat ja loppukäyttäjät: asuntojen ostajat, vuokralaiset ja yritysasiakkaat.
- Henkilöstö: rakennusalan ammattilaiset, toimihenkilöt ja vuokratyövoima.
- Toimittajat ja kumppanit: rakennusmateriaalien toimittajat, suunnittelijat ja alihankintaketjun toimijat.
- Viranomaiset ja julkiset toimijat: kaupungit, kaavoittajat ja ympäristöviranomaiset.
- Yhteisöt ja naapurustot: rakennettavien alueiden asukkaat ja paikalliset toimijat.

Kestävyysraporttien käyttäjiä ovat:

- Sijoittajat ja omistajat: pääomasijoittajat ja osakkeenomistajat.
- Luotonantajat: pankit ja analyytikot.
- Toimittajat ja kumppanit: rakennusmateriaalien toimittajat, suunnittelijat ja alihankintaketjun toimijat.
- Viranomaiset ja julkiset toimijat: kaupungit, kaavoittajat ja ympäristöviranomaiset.
- Yhteisöt ja naapurustot: rakennettavien alueiden asukkaat ja paikalliset toimijat.
- Media.

SRV on vuorovaikutuksessa eri sidosryhmien kanssa säännöllisesti ja kohdennetusti. Tärkeimpiä vuorovaikutustapoja vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien kanssa ovat seuraavat:

- Kyselyt ja palautemekanismit: asiakastyytyväisyyskyselyt, työntekijöiden hyvinvointikyselyt ja alihankkijoiden arvioinnit.
- Työpajat ja yhteiskehityshankkeet: esimerkiksi suunnitteluvaiheen yhteistyö asiakkaiden ja paikallisyhteisöjen kanssa, Suunnannäyttäjät-sidosryhmäpaneeli ja nuorisopaneeli.
- Säännölliset tapaamiset ja neuvottelut: yhteistyö viranomaisten, sijoittajien ja toimittajien kanssa strategisissa hankkeissa.

Tärkeimpiä vuorovaikutustapoja kestävyysraporttien käyttäjien kanssa ovat seuraavat:

- Viestintä: osavuositiedotukset, pörssi- ja lehdistötiedotteet.
- Mediatapaamiset.
- Kyselyt ja palautemekanismit: yritysmaailmakuvaus.

Asiakkaat ja loppukäyttäjät

SRV:n asiakaslupaus on ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. Yhtiön strategiassa ja liiketoimintamallissa korostetaan kuluttajien ja loppukäyttäjien etujen, näkemysten, ja oikeuksien huomioimista, mihin sisältyy myös heidän ihmisoikeuksiensa kunnioittaminen. Tämä toteutuu seuraavilla tavoilla:

1. **Säännöllinen vuoropuhelu ja sidosryhmäkonsultointi**
SRV kerää järjestelmällisesti kuluttajien ja loppukäyttäjien palautetta kyselyiden, työpajojen ja suorien haastattelujen kautta, jotta heidän näkemyksensä voidaan ottaa huomioon päätöksenteossa. Konkreettisina apukeinoina asiakkaiden kuuntelemiseen ja asiakaslupauksen lunastamiseen toimivat edellä mainitut

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Suunnannäyttäjät-sidosryhmäpaneeli ja nuorisopaneeli. Lisäksi SRV kuulee asiakkaitaan säännöllisillä asiakastytytyväisyyskyselyillä ja päivittäin asiakasrajapinnassa tapahtuvassa työssä.

2. Ihmisoikeuksien kunnioittaminen osana toimintaa

SRV on sitoutunut noudattamaan YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita ja OECD:n monikansallisille yrityksille antamia ohjeistuksia, ja pyrkii siihen, että kuluttajien ja loppukäyttäjien oikeuksia suojellaan kaikissa liiketoiminnan vaiheissa. Tähän sisältyy esimerkiksi se, että SRV:n kehittämät rakennukset ja tilat täyttävät terveellisyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä koskevat vaatimukset.

3. Kestävyys ja vastuullisuus tuotteissa ja palveluissa

SRV pyrkii kehittämään ratkaisuja, jotka parantavat kuluttajien ja loppukäyttäjien elämänlaatua ja edistävät kestävää kehitystä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi energiatehokkaiden ja vähäpäästöisten rakennusten suunnittelua sekä käyttäjien muuttuviin tarpeisiin vastaavaa tilojen muunneltavuutta.

4. Läpinäkyvyys ja tiedottaminen SRV viestii hankkeidensa vastuullisuusvaikutuksista sekä niiden täyttämistä laatustandardeista. Tämä auttaa kuluttajia ja loppukäyttäjiä tekemään tietoon perustuvia päätöksiä.**5. Asiakkaiden valitusten ja huolenaiheiden käsittely** SRV:llä on käytössä palautteen käsittelyjärjestelmä, jolla pyritään siihen, että kuluttajien ja loppukäyttäjien huolenaiheisiin vastataan nopeasti ja tehokkaasti.**Oma työvoima**

SRV:n strategisena painopisteenä on yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen. Oma työvoima on SRV:n liiketoiminnan tärkein sidosryhmä, ja sen hyvinvointi on edellytys yhtiön strategian onnistumiselle. SRV huomioi strategiansa ja liiketoimintamallissaan vastuullisuuden,

joka pitää sisällään työntekijöiden hyvinvoinnin, oikeuksien ja osallisuuden edistämisen.

SRV on sitoutunut noudattamaan kaikessa toiminnassaan jatkuvan vuoropuhelun mallia, ja toteuttaa asiakaslupauksensa mukaista ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” -periaatetta myös henkilöstötyössään. Työntekijöille annetaan säännöllisesti tietoa yhtiön liiketoiminnallisesta tilanteesta ja kaikista työnteekoon vaikuttavista asioista. SRV kuuntelee henkilöstönsä toiveita, ehdotuksia ja ajatuksia sekä tekee muutoksia tarvittaessa. Työntekijöitä kuullaan säännöllisesti henkilöstökyselyiden, työviemittausten ja kehityskeskustelujen kautta, ja saatu palaute otetaan huomioon yhtiön strategisessa päätöksenteossa. Henkilöstöä kannustetaan antamaan palautetta ja tekemään ehdotuksia muun muassa intranetin keskustelukanavan sekä tiimipalavereiden kautta. Lisäksi SRV:llä on käytössä anonyymit kanavat kehitysehdotusten antamiseen tai epäkohtiin puuttumiseen. Anonyymiä palautetta voi antaa laajassa henkilöstökyselyssä tai eettisen kanavan (whistleblowing) kautta.

SRV:n työntekijöiden oikeudet ja työehdot noudattavat kansallista lainsäädäntöä ja Kansainvälisen työjärjestön (ILO) työelämää koskevia peruseriaatteita ja -oikeuksia, ja niiden toteutuminen mahdollistetaan Toimintaperiaatteiden ja valvontamekanismien avulla.

Alihankkijat ja kumppanit

SRV:n strategiassa ja liiketoimintamallissa otetaan huomioon arvoketjun työntekijöiden edut, näkemykset ja oikeudet, joihin sisältyy heidän ihmisoikeuksiensa kunnioittaminen. Tämä toteutuu seuraavilla tavoilla:

- SRV sitoutuu YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskeviin ohjaaviin periaatteisiin sekä ILO:n työelämän peruseriaatteisiin ja -oikeuksiin. SRV:n tavoitteena on esimerkiksi koko arvoketjun kattavat, reilut ja turvalliset työolot.

- SRV tunnistaa arvoketjuunsa liittyvät mahdolliset ihmisoikeusvaikutukset osana riskienhallintaprosessejaan. Erityistä huomiota kiinnitetään haavoittuvassa asemassa oleviin työntekijöihin, kuten alihankintaketjussa työskenteleviin henkilöihin.
- SRV kuulee alihankkijoiden näkemyksiä suoraan tai välillisesti yhteistyökumppaneidensa ja alihankkijoidensa kautta.
- SRV:n liiketoimintamalli pohjautuu eettisiin Toimintaperiaatteisiin, jotka vaativat myös yhteistyökumppaneilta vastuullisuutta ja ihmisoikeuksien kunnioittamista. Näihin sisältyy esimerkiksi syrjimättömyys, lapsi- ja pakkotyön kieltä sekä työterveyden ja työturvallisuuden kannalta riittävät olosuhteet.
- SRV valvoo arvoketjun ihmisoikeusvaikutuksia säännöllisillä arvioinneilla ja tarkastuksilla. Alihankkijoiden työntekijöiden hyvinvointiin liittyviä tietoja kerätään ja analysoidaan, jotta voidaan seurata strategisten tavoitteiden ja oikeuksien toteutumista.
- Jos arvoketjun työntekijöihin kohdistuu kielteisiä vaikutuksia, SRV pyrkii yhteistyössä sidosryhmien kanssa lieventämään niitä ja tarjoamaan korjaavia toimenpiteitä.

Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt

SRV:n strategiassa ja liiketoimintamallissa on huomioitu vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen edut, näkemykset ja oikeudet, erityisesti turvallisuuden osalta työmaiden lähinaapurustossa. Lähiyhteisöjä osallistetaan kaupunkien toimesta etenkin arvoketjun alkupäässä kaavoituksen ja luvituksen yhteydessä. Erityistä huomiota kiinnitetään työmaiden turvallisuusriskeihin, kuten liikenteeseen, meluun ja mahdollisiin vaaratilanteisiin, jotka voivat vaikuttaa naapurustoon. SRV:llä on käytössä selkeät turvallisuuskäytännöt, kuten työmaiden rajaukset,

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

asianmukaiset varoituskyltit ja kulkureittien ohjaaminen siten, että ne eivät häiritse tai vaaranna lähinaapuruston asukkaita. Turvallisuusriskien hallintaa seurataan jatkuvasti, ja mahdolliset yhteisöiltä saadut turvallisuusongelmiin liittyvät ilmoitukset käsitellään viipymättä. SRV:n toimintatavat perustuvat ihmisoikeuksia koskeviin kansainvälisiin standardeihin, kuten YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskeviin ohjaaviin periaatteisiin. Lähinaapuruston oikeus turvalliseen elinympäristöön huomioidaan osana työmaiden suunnittelua ja toteutusta. Lisäksi lähiyhteisöille tarjotaan kanavia palautteen antamiseen. Palautekanavina voivat toimia yhteyshenkilö tai sähköinen alusta, jossa yhteisön jäsenille tarjotaan mahdollisuus raportoida turvallisuusongelmista tai muista huolenaiheista.

Vuorovaikutus sidosryhmien kanssa on integroitu yrityksen johtamis- ja projektinhallintaprosesseihin. Sidosryhmiltä kerätty palaute analysoidaan ja käsitellään soveltuvin osin osana johtoryhmän kokouksia ja strategiatyötä sekä tarvittaessa hallituksessa.

Vuorovaikutuksen tarkoituksena on tunnistaa kestävyystavoitteiden saavuttamisen kannalta olennaiset asiat, parantaa asiakastytytyväisyyttä ja edistää vastuullista toimintaa koko arvoketjussa.

Sidosryhmien näkemykset ohjaavat strategisten tavoitteiden määrittelyä, liiketoimintamallin kehittämistä sekä operatiivisia parannuksia. Esimerkiksi asiakkaiden ja sijoittajien kestävä kehitystä koskevien odotusten kasvaminen on ohjannut SRV:tä integroimaan vastuullisuustavoitteet keskeiseksi osaksi liiketoimintamallia ja hankekehitystä.

Due diligence- ja olennaisuusarviointien kautta SRV on analysoinut sidosryhmien etuja ja näkemyksiä. Ne liittyvät erityisesti seuraaviin aiheisiin:

1. Elinkaariviisauden ja vastuullisuuden edistäminen. Asiakkaat ja sijoittajat arvostavat vastuullista rakentamista ja energiatehokkaita ratkaisuja.

2. Työturvallisuuden parantaminen. Henkilöstö ja alihankkijat korostavat turvallisten työympäristöjen tärkeyttä.
3. Toimitusketjujen hallinta niin ihmisoikeuksien kuin materiaaliketjun vaikutusten ymmärtämisen ja hallinnan kannalta.

Näiden havaintojen perusteella SRV on ottanut käyttöön konkreettisia toimenpiteitä, kuten:

- elinkaariviisaan työmaakonseptin kehittäminen,
- vähähiilisten materiaalien tietokannan kehittäminen sekä
- toimitusketjuun ja alihankkijoihin liittyvien käytäntöjen kehittäminen.

Sidosryhmien näkemysten integrointi SRV:n strategiaan tukee kestäväää ja kilpailukykyistä liiketoimintamallia, joka huomioi sekä taloudelliset tavoitteet että yhteiskunnalliset vastuut. Sidosryhmien näkemykset ovat suoraan vaikuttaneet SRV:n strategiaan painopistealueisiin.

Hallitus ja johtoryhmä käy katsauksissaan läpi säännöllisesti sidosryhmiltä nousseita kestävyysnäkökulmia ja päättää niihin liittyvistä tarvittavista toimenpiteistä. Johtoryhmää tiedotetaan vaikutusten kohteena olevien sidosryhmien näkemyksistä silloin, kun Suunnanäyttäjät-sidosryhmäpaneelin ja nuorisopaneelin kanssa järjestetyistä erilaisista työpajoista ja kyselyistä sekä asiakaspalautteista saatuja tuloksia käydään läpi. Lisäksi johtoryhmä tarkastelee kvartaaleittain nettosuositeluhalukkuutta mittaavaa NPS-lukua (Net Promoter Score).

SBM-3 – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa
SRV:n strategia ja liiketoimintamalli ohjaavat yhtiön toimintaa, jonka yhteydessä tunnistetaan ja hallitaan

olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Yhtiön kestävyyyteen liittyvä päätöksenteko sekä strategian ja liiketoimintamallin mukauttaminen perustuvat olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin.

SRV on toteuttanut olennaisuusanalyysin tunnistakseen omaan toimintaansa sekä arvoketjuunsa liittyvät keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet. Niitä arvioitaessa on huomioitu sekä liiketoimintamallin keskeiset elementit että arvoketjun alku- ja loppupään toimijat.

SRV on todennut olennaisuusanalyysin perusteella seuraavat olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien nykyiset ja ennakoitavat vaikutukset:

- Liiketoimintamalli: Ilmastomuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen vaativat toimia rakennusallalla. Siksi SRV edistää elinkaariviisasta rakentamista ja vähähiilisiä ratkaisuja.
- Arvoketju: Hankintaketjussa korostuvat vastuullisten toimittajien ja laadukkaiden, vähähiilisten materiaalien valinta sekä arvoketjujen työntekijöiden oikeudet ja olosuhteet. Asiakaslupaus ja erinomainen asiakaskokemus ovat toiminnassa keskeisiä. Asiakkaan tarpeita tulee kuunnella ja niihin tulee vastata.
- Strategia: Elinkaariviisaus ja vähähiilisyystavoitteet ohjaavat päätöksentekoa ja resurssien kohdentamista työmaiden vähäpäästöisyyteen, elinkaariviisaiden konseptien kehittämiseen ja hankkeiden toteuttamiseen elinkaariviisaasti.

Olennaisia vaikutuksia ihmisiin ja ympäristöön ovat seuraavat:

Kielteiset vaikutukset

Ihmisiin liittyvät merkittävimmät kielteiset vaikutukset liittyvät omassa toiminnassa ja arvoketjussa terveyteen ja turvallisuuteen, kuten työperäisiin sairauksiin. Lisäksi olennaista on arvoketjussa mahdollisesti tapahtuva

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

ihmisoikeuksien loukkaaminen ja pakkotyö. Nämä vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin ja siinä rakennusten toteuttamiseen. Vaikutuksia tapahtuu kaikilla aikahorisonteilla niin SRV:n omille työntekijöille kuin alihankkijoille, jotka toimivat hankkeiden tuotannossa.

Merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia ympäristöön ovat ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä energian käyttöön liittyvät vaikutukset, sillä rakentaminen on alana suuri materiaalien ja energian käyttäjä. Olennaista on myös rakentamisen materiaalien käytön vaikutus biodiversiteettiin. Nämä vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin rakentamisessa, joka edellyttää materiaalien ja energian käyttöä. Vaikutuksia tapahtuu kaikilla aikahorisonteilla, ja SRV on osallisena olennaisissa vaikutuksissa toimintansa ja liikesuhteidensa kautta. Liikesuhteet liittyvät esimerkiksi materiaalien hankintaan toimittajilta.

Myönteiset vaikutukset

Ihmisiin liittyvät myönteiset vaikutukset liittyvät SRV:n omassa työvoimassa koulutukseen ja taitojen kehittämiseen. Lisäksi oleellisia ovat toimenpiteet, joilla torjutaan väkivaltaa ja häirintää työpaikalla. Myönteisiä vaikutuksia ovat myös hyvät käytännöt, turvallinen ja oikeudenmukainen työpaikka ja maine vastuullisena työnantajana, joka puuttuu epäasialliseen käytökseen. Vaikutukset ovat peräisin SRV:n strategiasta, jonka painopisteenä on yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen. Vaikutuksia tapahtuu kaikilla aikahorisonteilla, ja SRV on osallisena vaikutuksissa toimintansa kautta, sillä se asettaa Toimintaperiaatteet työpaikoillaan.

Ympäristöön liittyviä myönteisiä vaikutuksia ovat elinkaariviisaan rakentamisen ja ratkaisujen mahdollisuudet vähentää SRV:n aiheuttamia päästöjä, hillitä ilmastomuutosta ja sopeutua ilmastomuutoksen tuomiin haasteisiin. Vaikutukset liittyvät SRV:n elinkaariviisaaseen strategiaan ja liiketoimintamalliin, jotka

tähtäävät kohti vähähiilisyyttä. SRV on osallisena olennaisissa vaikutuksissa toimintansa, kuten hankinnan ja hankekehityksen, kautta. Niissä SRV voi tehdä elinkaariviisaita valintoja. Lisäksi SRV vaikuttaa liikesuhteidensa kautta: SRV edellyttää yhteistyökumppaneiltaan esimerkiksi vähähiilisiä ratkaisuja hankkeisiin.

ESRS 2 SBM-3:een liittyvät aihekohtaiset tiedonantovaatimukset (Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa) raportoidaan kunkin aihekohtaisen standardin yhteydessä osioissa E1, E4, S1, S2, S3 ja S4.

Lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin riskien ja mahdollisuuksien taloudelliset vaikutukset

Lyhyt aikaväli: SRV arvioi, että raportointikauden aikana olennaisilla riskeillä ja mahdollisuuksilla ei ole ollut sellaisia merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät omaisuuserien tai velkojen kirjanpitoarvojen olennaisia oikaisuja tilinpäätöksessä.

Keskipitkällä aikavälillä:

- Taloudellinen asema ja tulos:
 - Vähähiilisyyttä tukevat investoinnit hankkeissa, kuten vähähiilisten materiaalien käyttö sekä energiatehokkaiden ja uusiutuvan energian ratkaisujen kehittäminen, lisäävät kustannuksia lyhyellä aikavälillä.
 - Sääntelyn kiristymiseen liittyvät compliance-kustannukset voivat vaikuttaa kehitystyössä tarvittaviin resursseihin ja panostuksiin.
- Riskit ja mahdollisuudet:
 - Riskejä ovat materiaalikustannusten nousu, toimitusketjun häiriöt sekä materiaalien saatavuus.
 - Riskeinä nähdään myös vakavat tapaturmat ja onnettomuudet, jotka voivat vaikuttaa hankkeiden läpivientiin ja kustannuksiin sekä aiheuttaa

mainehaittaa. Ennaltaehkäisevät toimenpiteet kuitenkin vähentävät riskiä ja voidaan nähdä mahdollisuutena työnyhyinvoinnin kannalta.

- Mahdollisuutena on parantunut markkina-asema vastuullisten asiakkaiden keskuudessa ja edelläkävijän asema elinkaariviisaissa ratkaisuissa.

Pitkällä aikavälillä (yli 5 vuotta):

- Taloudellinen asema ja tulos:
 - Vähähiilisyyden ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ratkaisuja on tarjolla enemmän ja niiden kustannustaso voi laskea kilpailun lisääntyessä.
 - Sääntelyn uudet vaatimukset selkeytyvät ja integroituvat osaksi toimintaa, ja toimintojen tehostuessa tehokkuus tuo säästöjä.
 - Vähähiilisen strategian täytäntöönpanon odotetaan parantavan yrityksen kustannustehokkuutta ja kilpailukykyä, mikä kasvattaa pitkän aikavälin kassavirtoja ja tulosta
- Riskit ja mahdollisuudet:
 - Riskinä on kilpailijoiden nopeampi mukautuminen vastuullisuusvaatimuksiin.
 - Riskinä on, että SRV ei saavuta palkkatasa-arvoon liittyvää tavoitettaan. Se voi vaikuttaa yhtiön maineeseen vastuullisena ja reiluna työnantajana ja siten vaikeuttaa osaavan työvoiman houkuttelua.
 - Mahdollisuutena on kehittyneiden vähähiilisten rakennusratkaisujen kasvu markkinoilla ja brändin vahvistuminen.
 - Mahdollisuutena on elinkaariviisaiden ratkaisujen kysyntä voi avata uusia liiketoimintamahdollisuuksia

SRV varmistaa strategiansa ja liiketoimintamallinsa resilienssin seuraamalla jatkuvatoimisesti markkinan muutoksia sekä liiketoiminnan että kestävyyskannalta. Muutoksia seurataan mm. alan etujärjestöjen, pankkien,

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

sijoittajien sekä tutkimuslaitosten ennusteiden kautta. SRV:n johtoryhmä kokoontui tarkasteluvuonna neljä kertaa ja syventyi liiketoiminnan ja kestävyiden muutoksiin sekä mahdollisiin muutoksiin tulevaisuudessa. Tarkastelussa pohdittiin vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia lähitulevaisuudessa, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Analyysissä käytettiin apuna SWOT-mallia, jonka tarkasteluihin sisällytettiin muutosten tarkastelu poliittisessa, taloudellisessa, sosiaalisessa, teknologisessa, luonnonympäristössä ja lainsäädännöllisessä ympäristössä.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

Olennaisuuden arviointiprosessia koskevien tietojen antaminen

IRO 1 – Kuvaus olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

SRV käyttää olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa strukturoitua lähestymistapaa, joka yhdistää laadulliset ja määrälliset analyysit.

Menetelmät ja oletukset sisältävät seuraavaa:

1. Tausta-analyysissa SRV kartoittaa vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia suhteessa lainsäädäntöön, toimialajärjestöjen kuten Rakennusteollisuus RT:n ja Green Building Council Finlandin (FIGBC) tunnistamiin teemoihin ja yleisesti vastuullisuusasioiden kehitykseen. Esimerkkejä tietolähteistä ja SRV:n seuraamista asioista ovat Rakennusteollisuuden vähähiilisyystiekartta, lainsäädännön kehitys ja sen vaikutukset sekä FIGBC:n materiaalit.
2. Sidosryhmien analyysissa SRV on kartoittanut keskeiset sidosryhmät ja heidän tarpeensa ja tunnistanut relevantit sidosryhmät (esimerkiksi asiakkaat, henkilöstö, sijoittajat, toimialan yhteistyöelimet, yhteistyökumppanit, media, paikallisyhteisöt, kansalaisjärjestöt, hallitus, osakkeenomistajat, viranomaiset, oppilaitokset). Sidosryhmäanalyysi tehtiin haastatteluina ja kyselynä. Haastatteluihin osallistui 20 henkeä, yhteensä 17 ulkoista sidosryhmää edustavasta organisaatiosta ja kysely lähetettiin SRV:n koko omalle henkilöstölle ja kesäharjoittelijoille. Vastausprosentti kyselyyn vaihteli 20 - 30 % välillä henkilöstöryhmästä riippuen.

3. Riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa SRV käyttää tunnistettujen vaikutusten arvioinnissa vakavuuden ja todennäköisyyden matriisia.

SRV:n kaksinkertainen olennaisuusanalyysiprosessi on keskeinen väline yrityksen mahdollisten ja todellisten, ihmisiin ja ympäristöön kohdistuvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamisessa, arvioinnissa, priorisoinnissa ja seurannassa. Prosessi vastaa olennaisuuden arvioinnin periaatteisiin, joiden mukaisesti kestävyteen liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet otetaan systemaattisesti huomioon. Prosessi ja sen kattavuus kuvataan alla. Olennaisuusanalyysi on toteutettu vuonna 2023 ja sitä on tarkennettu raportointijaksona. Seuraava olennaisuusanalyysi on arvioitu toteutettavan vuonna 2025.

SRV:n prosessi olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioimiseksi sisältää seuraavat vaiheet:

1. Tunnistaminen
 - Keskeiset alueet ja toiminnot: Painopistealueina ovat korkean riskin toiminnot, kuten rakentamisen työmaiden työturvallisuus, ja elinkaariviisauteen liittyvät ratkaisut, kuten vähäpäästöiset materiaalit.
 - Liikesuhteet: SRV tarkastelee yhteistyökumppaneita ja toimittajia erityisesti materiaaleihin liittyvien ympäristövaikutusten ja suorien yhteistyökumppaneiden työolojen osalta.
 - Maantieteelliset painopisteet: SRV:n keskeinen toiminta-alue on Suomi.
2. Arviointi ja priorisointi
 - Vaikutusten vakavuus ja todennäköisyys: Kielteiset vaikutukset asetetaan tärkeysjärjestykseen niiden mittakaavan, laajuuden, korjattavuuden ja tapahtumisen todennäköisyyden perusteella. Myönteiset vaikutukset arvioidaan niiden mittakaavan ja laajuuden mukaan. SRV käytti kynnysarvona 3,5, kun arvioinnin minimiarvo oli 1 ja maksimiarvo 5.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

- Laadulliset ja määrälliset kriteerit: SRV käyttää ESRS 1 -standardin mukaisia kriteereitä vaikutusten olennaisuuden arvioinnissa.
3. Sidosryhmien kuuleminen
- Asianomaiset ryhmät: SRV kuulee sidosryhmiä, kuten vaikutuksien kohteena olevia asiakkaita, työntekijöitä ja alihankkijoita, erityisesti tapauksissa, joissa vaikutukset voivat olla suoria tai välillisiä. Lisäksi kuullaan kestävyysraportin käyttäjinä olevia tahoja, kuten sijoittajia ja pankkeja. Asianomaisten ryhmien kuulemisella SRV pyrkii ymmärtämään vaikutuksia riittävällä tarkkuudella ja laajuudella.
 - Asiantuntijakonsultointi: SRV käyttää tarvittaessa ulkopuolisia asiantuntijoita ympäristö- ja työturvallisuusriskien sekä ihmisoikeusvaikutusten arvioinnissa.
4. Seuranta ja raportointi
- Vaikutusten ja toimien seuranta: SRV toteuttaa seurantamekanismeja arvioidun vaikutuksen mukaisilla toimenpiteillä, kuten auditoineilla ja säännöllisillä tarkastuksilla toimittajaketjussa.
 - Raportointi: Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet raportoidaan SRV:n kestävyysraportissa ESRS-standardien mukaisesti.

Olennaisten kestävyysseikkojen tunnistamiseen ja priorisointiin on käytetty sekä laadullisia että määrällisiä kriteerejä. Olennaisuusarvioinnissa käytettiin apuna niin sanottua heat mapiä ja kynnyсарvoja kestävyysseikkojen priorisointiin, jotta voitiin määrittää, mitkä vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet ovat olennaisia suhteessa strategiaan ja liiketoimintamalliin.

SRV käyttää alla kuvattua lähestymistapaa tunnistessaan, arvioidessaan, priorisoidessaan ja seurattaessaan riskejä ja mahdollisuuksia, joilla on tai voi olla taloudellisia vaikutuksia. Prosessi sisältää seuraavat vaiheet:

1. Tunnistaminen

SRV kartoittaa riskit ja mahdollisuudet mahdollisuuksien mukaan koko arvoketjun osalta (omasta toiminnasta arvoketjun alkuun ja loppuun).

SRV arvioi vaikutusten ja riippuvuuksien perusteella riskien ja mahdollisuuksien mahdollisia taloudellisia seurauksia. Tunnistamisessa SRV hyödyntää sisäisiä ja ulkoisia lähteitä, kuten riskianalyysijä, markkinatrendejä, sidosryhmien palautetta ja asiantuntijakonsultointeja. SRV ottaa huomioon, miten sen vaikutukset (esimerkiksi ympäristövaikutukset tai ihmisoikeuksiin liittyvät vaikutukset) ja riippuvuudet (esimerkiksi materiaalien saatavuus ja työntekijöiden hyvinvointi) vaikuttavat tunnistettuihin riskeihin ja mahdollisuuksiin.

2. Arviointi

SRV arvioi tunnistetut riskit ja mahdollisuudet todennäköisyyden ja taloudellisen vaikutuksen kautta käyttäen sekä määrällisiä että laadullisia kriteereitä. SRV hyödyntää todennäköisyyden arvioimisessa esimerkiksi tilastollisia malleja ja asiantuntija-arvioita. Taloudellisia vaikutuksia arvioidaan esimerkiksi tulokseen, kassavirtaan ja brändiarvoon liittyvien tekijöiden kautta.

Taloudelliset vaikutukset arvioidaan kassavirtojen, taloudellisen aseman ja tuloksen näkökulmasta.

3. Priorisointi

SRV priorisoi kestävyyyteen liittyvät riskit ja mahdollisuudet niiden vakavuuden, liiketoiminnan kriittisyyden ja pitkän aikavälin vaikutusten perusteella.

SRV käyttää riskien priorisointiin työkaluja, kuten riskimatriiseja, joissa yhdistetään todennäköisyys ja vaikutuksen vakavuus. SRV käytti kynnyсарvona 3,5, kun arvioinnin minimiarvo oli 1 ja maksimiarvo 5.

Kestävyyyteen liittyvät riskit arvioidaan suhteessa liiketoiminnan kriittisiin tavoitteisiin, kuten strategiaan

tavoitteisiin, maineenhallintaan, lainsäädännön noudattamiseen ja asiakastytyväisyyteen.

4. Seuranta ja raportointi

SRV seuraa olosuhteita jatkuvasti ja tekee päivityksiä arviointeihin olosuhteiden muuttuessa. Erityisesti SRV seuraa sääntelyä, markkinadynamiikkaa ja teknologisia innovaatioita.

Riskien ja mahdollisuuksien hallinta on integroitu osaksi SRV:n yleistä riskienhallintaa, ja raportointi tapahtuu kestävyysraportin ja vuosikertomuksen yhteydessä. ESG-riskit, kuten ilmastoon, biodiversiteettiin ja työntekijöiden hyvinvointiin liittyvät riskit, arvioidaan osana riskikartoitusta, joka raportoidaan puolivuositain johdolle ja hallitukselle. Tunnistetut vaikutukset ja riskit sisällytetään riskiprofiiliin käyttämällä priorisointityökalua, joka arvioi kunkin riskin todennäköisyyttä ja vaikutusta SRV:n liiketoimintaan. Priorisointi auttaa suuntaamaan toimenpiteet keskeisiin riskeihin, joita käsitellään yleisen riskinsietokyvyn arvioinnin yhteydessä. Riskiprofiilia päivitetään säännöllisesti ja muutokset raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Mahdollisuuksien tunnistaminen on integroitu osaksi strategista johtamisprosessia hyödyntämällä markkina-analyysijä, asiakaspalautetta ja megatrendikatsauksia. Analyysituloksia käsitellään johtoryhmässä vuosittaisen strategiatyön aikana, ja ne ohjaavat liiketoiminnan kehitystä.

ESRS 2 IRO-1:een liittyvät aihekohtaiset tiedonantovaatimukset olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista raportoidaan kunkin aihekohtaisen standardin yhteydessä osioissa E1, E4 ja E5.

Standardit E2 Pilaantuminen ja E3 Vesivarat ja merten luonnonvarat eivät täyttäneet SRV:n olennaisuuden raja-arvoja, eivätkä siksi kuulu tämän raportin piiriin. Pilaantumisen hallinta on rakennuslalla selkeästi

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

määriteltyä ja säänneltyä, ja SRV:llä on tarkat työmaakohtaiset kriteerit, järjestelmät ja toimintamallit, joiden avulla pyritään välttämään pilaantumista. SRV ei käytä vettä merkittävästi omassa toiminnassaan, ja vedenkäyttö sekä -hallinta ovat olleet osa yrityksen rutiininomaisia työmaatoimenpiteitä jo pitkään. Sekä vedenkäyttö että pilaantumisen ehkäisy ovat tiukasti säänneltyjä, ja ne sisältyvät esimerkiksi rakennuslupiin aina, kun yritys toteuttaa hankkeita.

**IRO-2 – Yrityksen kestävyysraportissa
huomioon otetut ESRS-standardien
tiedonantovaatimukset**

SRV on noudattanut laatiessaan kestävyysraporttia seuraavia tiedonantovaatimuksia olennaisuusanalyysiin perustuen:

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Standardi	Tiedonantovaatimus	Kestävyys selvityksen kohdat
ESRS 2	ESRS 2 BP-1	1.1 Kestävyysraportin yleiset laatimisperusteet
	ESRS 2 BP-2	1.1 Tietytjä olosuhteita koskevat tiedot
	ESRS 2 GOV-1-GOV-5	1.2 Hallinto
	ESRS 2 SBM-1 - SBM-3	1.3 Strategia
	ESRS 2 IRO-1	1.4 Kuvaus olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja
	ESRS 2 IRO-2	1.4.1 Yrityksen kestävyysraportissa huomioon otetut ESRS-standardien tiedonantovaatimukset
	ESRS MDR-P	- Ilmastomuutos E1-2
		- Biologinen monimuotoisuus E4-2
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-1
		- Oma työvoima S1-1
		- Arvoketjun työntekijät S2-1
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-1
		- Kuluttajat ja loppukäyttäjät S4-1
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-1
	ESRS MDR-A	- Ilmastomuutos E1-3
		- Biologinen monimuotoisuus E4-3
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-2
		- Oma työvoima S1-4
		- Arvoketjun työntekijät S2-4
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-4
		- Kuluttajat ja loppukäyttäjät S4-4
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-4
	ESRS 2 MDR-M	- Ilmastomuutos E1-4, E1-5, E1-6
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-3, E5-4, E5-5
		- Oma työvoima S1-6, S1-7, S1-9, S1-10, S1-11, S1-13, S1-14, S1-16, S1-17
		- Arvoketjun työntekijät S2-5
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-5
		- Kuluttajat ja loppukäyttäjät S4-5
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-4
	ESRS MDR-T	- Ilmastomuutos E1-4
		- Biologinen monimuotoisuus E4-4
		- Resurssien käyttö ja kiertotalous E5-3
		- Oma työvoima S1-5
		- Arvoketjun työntekijät S2-5
		- Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt S3-5
		- Kuluttajat ja loppukäyttäjät S4-5
		- Liiketoiminnan harjoittaminen G1-4

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS E1	ESRS E1-1	Ilmastonmuutokseen liittyvä strategia
	ESRS E1-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E1-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E1-4	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E1-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E1-6	Mittarit ja tavoitteet
ESRS E4	ESRS E4-1	Biologiseen monimuotoisuuteen liittyvä strategia
	ESRS E4-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E4-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E4-4	Mittarit ja tavoitteet
ESRS E5	ESRS E5-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E5-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS E5-3	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E5-4	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS E5-5	Mittarit ja tavoitteet
ESRS S1	ESRS S1-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S1-5	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-6	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-7	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-8	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-9	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-10	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-11	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-13	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-14	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-16	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS S1-17	Mittarit ja tavoitteet
ESRS S2	ESRS S2-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S2-5	Mittarit ja tavoitteet
ESRS S3	ESRS S3-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S3-5	Mittarit ja tavoitteet

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS S4	ESRS S4-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S4-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S4-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S4-4	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS S4-5	Mittarit ja tavoitteet
ESRS G1	ESRS G1-1	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS G1-2	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS G1-3	Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta
	ESRS G1-4	Mittarit ja tavoitteet
	ESRS G1-5	Mittarit ja tavoitteet

Tiedonantovaatimus ja siihen liittyvä tietopiste	Viittaus tiedonanto- velvoiteasetukseen (1)	Viittaus pilariin 3 (2)	Viittaus vertailuarvo- asetukseen (3)	Viittaus EU:n ilmastolakiin (4)	Sijainti
ESRS 2 GOV-1 Hallituksen sukupuolijakauma 21 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 13		Komission delegoitu aset ^{us} (EU) 2020/1816 (5), liite II		s. 52
ESRS 2 GOV-1 Riippumattomien hallituksen jäsenten prosenttiosuus 21 kohdan e alakohta			Delegoitu aset ^{us} (EU) 2020/1816, liite II		s. 52
ESRS 2 GOV-4 Selvitys kestävyttä koskevasta due diligence - prosessista 30 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 10				s. 55
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan i alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 4	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 (6) taulukko 1: Ympäristöön liittyvää riskiä koskevat laadulliset tiedot ja taulukko 2: Yhteiskuntaan liittyvää riskiä koskevat laadulliset tiedot	Delegoitu aset ^{us} (EU) 2020/1816, liite II		Epäolennainen
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen kemikaalien tuotantoon liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan ii alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 9		Delegoitu aset ^{us} (EU) 2020/1816, liite II		Epäolennainen
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen kiistanalaisiin aseisiin liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan iii alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 14		Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 (7) 12 artiklan 1 kohta, delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II		Epäolennainen
ESRS 2 SBM-1 Osallistuminen tupakan viljelyyn ja tuotantoon liittyvään toimintaan 40 kohdan d alakohdan iv alakohta			Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta, delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II		Epäolennainen
ESRS E1-1 Siirtymäsuunnitelma ilmastoneutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2050 mennessä 14 kohta				Asetuksen (EU) 2021/1119 2 artiklan 1 kohta	s. 80
ESRS E1-1 Pariisin sopimuksen mukaisten vertailuarvojen ulkopuolelle suljetut yritykset 16 kohdan g alakohta		Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 1: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Vastuiden luottoluokka toimialan, päästöjen ja jäljellä olevan maturiteetin mukaan	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohdan d–g alakohta ja 12 artiklan 2 kohta		Epäolennainen

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS E1-4 Kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteet 34 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 4	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 3: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Mukauttamismittarit	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 6 artikla	s. 83
ESRS E1-5 Fossiilisista lähteistä peräisin olevan energian kulutus eriteltynä lähteiden mukaan (vain ilmastovaikutuksiltaan merkittävät alat) 38 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 5 ja taulukon 2 indikaattori 5			s. 85
ESRS E1-5 Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä 37 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 5			s. 85
ESRS E1-5 Energiaintensiteetti, joka liittyy toimintaan ilmastovaikutuksiltaan merkittävillä aloilla 40–43 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 6			s. 85
ESRS E1-6 Kasvihuonekaasujen scope 1-, scope 2- ja scope 3 - bruttopäästöt ja kokonaispäästöt 44 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattorit 1 ja 2	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 1: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Vastuiden luottoluokka toimialan, päästöjen ja jäljellä olevan maturiteetin mukaan	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 5 artiklan 1 kohta, 6 artikla ja 8 artiklan 1 kohta	s. 86
ESRS E1-6 Kasvihuonekaasujen bruttopäästöjen intensiteetti 53–55 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 3	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2022/2453 lomake 3: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Mukauttamismittarit	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 8 artiklan 1 kohta	s. 86
ESRS E1-7 Kasvihuonekaasujen poistot ja päästöhyvytykset 56 kohta			Asetuksen (EU) 2021/1119 2 artiklan 1 kohta	Epäolennainen
ESRS E1-9 Vertailuarvosalkun alttius ilmastoon liittyville fyysisille riskeille 66 kohta			Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II	Epäolennainen
ESRS E1-9 Rahallisten määrien erittely akuutin ja kroonisen fyysisen riskin mukaan 66 kohdan a alakohta ESRS E1-9 Sellaisten merkittävien omaisuuserien sijaintipaikka, joihin kohdistuu olennainen fyysinen riski 66 kohdan c alakohta		Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetus (EU) 2022/2453, 46 ja 47 kohta; Lomake 5: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä fyysinen riski: Vastuut, joihin kohdistuu fyysinen riski		Epäolennainen
ESRS E1-9 Yrityksen kiinteistöomaisuuden kirjanpitoarvo eriteltynä energiatehokkuusluokittain 67 kohdan c alakohta		Asetuksen (EU) N:o 575/2013 449 a artikla; komission täytäntöönpanoasetus (EU) 2022/2453, 34 kohta; Lomake 2: Kaupankäyntivaraston ulkopuoliset erät – Ilmastonmuutokseen liittyvä siirtymäriski: Kiinteistövakuudelliset lainat – Vakuuden energiatehokkuus		Epäolennainen
ESRS E1-9 Ilmastoon liittyvien mahdollisuuksien huomioiminen salkussa 69 kohta			Delegoitu asetetus (EU) 2020/1818, liite II	Epäolennainen
ESRS E2-4 Kunkin sellaisen ilmaan, veteen ja maaperään päätyvän epäpuhtauden määrä, joka mainitaan E-PRTR-asetuksen (epäpuhtauksien päästöjä ja siirtoja koskeva eurooppalainen rekisteri) liitteen II luettelossa 28 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 8, taulukon 2 indikaattorit 1, 2 ja 3			Epäolennainen
ESRS E3-1 Vesivarat ja merten luonnonvarat 9 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 7			Epäolennainen
ESRS E3-1 Kohdennetut Toimintaperiaatteet 13 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 8			Epäolennainen

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS E3-1 Merien ja valtamerten kestävyys 14 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 12		Epäolennainen
ESRS E3-4 Kierrätetyn ja uudelleenkäytetyn veden kokonaismäärä 28 kohdan c alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 6.2		Epäolennainen
ESRS E3-4 Kokonaisvedenkulutus kuutiometreinä oman toiminnan liikevoittoa kohti laskettuna 29 kohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 6.1		Epäolennainen
ESRS 2 – IRO-1 – E4 16 kohdan a alakohdan i alakohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 7		s. 100
ESRS 2 – IRO-1 – E4 16 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 10		s. 100
ESRS 2 – IRO-1 – E4 16 kohdan c alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 14		s. 100
ESRS E4-2 Kestävät maata tai maataloutta koskevat käytännöt tai Toimintaperiaatteet 24 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 11		Epäolennainen
ESRS E4-2 Kestävät meriin liittyvät käytännöt tai Toimintaperiaatteet 24 kohdan c alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 12		Epäolennainen
ESRS E4-2 Metsäkatoon puuttumista koskevat Toimintaperiaatteet 24 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 15		Epäolennainen
ESRS E5-5 Kierrättämätön jäte 37 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 2 indikaattori 13		s. 112
ESRS E5-5 Vaarallinen jäte ja radioaktiivinen jäte kohta 39	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 9		s. 112
ESRS 2 – SBM-3 – S1 Pakkotyötapauksen riski 14 kohdan f alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 13		s. 115
ESRS 2 – SBM-3 – S1 Lapsityövoimatapausten riski 14 kohdan g alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 12		s. 115
ESRS S1-1 Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset 20 kohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 122
ESRS S1-1 Kansainvälisen työjärjestön kahdeksan perusyleissopimuksen käsittelemiä aiheita koskevat due diligence -käytännöt 21 kohta		Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 122
ESRS S1-1 Ihmiskaupan ehkäisemistä koskevat prosessit ja toimenpiteet 22 kohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 11		Epäoleellinen
ESRS S1-1 työtapaturmien ehkäisemistä koskevat Toimintaperiaatteet tai hallintajärjestelmä 23 kohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 1		s. 125
ESRS S1-3 Epäkohtien tai valitusten käsittelyjärjestelmät 32 kohdan c alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 5		s. 124
ESRS S1-14 Kuolemantapausten lukumäärä ja työtapaturmien lukumäärä ja osuus 88 kohdan b ja c alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 2	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 130–131

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS S1-14 Loukkaantumisten, onnettomuuksien, kuolemantapausten tai sairauksien vuoksi menetettyjen päivien määrä 88 kohdan e alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 3		s. 131
ESRS S1-16 Sukupuolten välinen tasoittamaton palkkaero 97 kohdan a alakohta	Liitteen I taulukon 1 indikaattori 12	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 131
ESRS S1-16 Toimitusjohtajan suhteettoman suuri palkka 97 kohdan b alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 8		s. 131
ESRS S1-17 Syrjintätapaukset 103 kohdan a alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattori 7		s. 131
ESRS S1-17 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden ja OECD:n periaatteiden noudattamatta jättäminen 104 kohdan a alakohta	Liitteen I taulukon 1 indikaattori 10 ja taulukon 3 indikaattori 14	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 131
ESRS 2 – SBM-3 – S2 Huomattava lapsityövoiman tai pakkotyön käytön riski arvoketjussa 11 kohdan b alakohta	Liitteen I taulukon 3 indikaattorit 12 ja 13		s. 60
ESRS S2-1 Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset 17 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 136
ESRS S2-1 Arvoketjun työntekijöihin liittyvät Toimintaperiaatteet 18 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattorit 11 ja 4		s. 136
ESRS S2-1 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden ja OECD:n toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen 19 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 10	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 153
ESRS S2-1 Kansainvälisen työjärjestön kahdeksan perusyleissopimuksen käsittelemiä aiheita koskevat due diligence -käytännöt 19 kohta		Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II	s. 139
ESRS S2-4 Arvoketjun alku- ja loppupäähän liittyvät ihmisoikeusongelmat ja ihmisoikeuksien loukkaukset 36 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 14		s. 153
ESRS S3-1 Ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset 16 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 145
ESRS S3-1 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden, ILO:n periaatteiden tai OECD:n toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen 17 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 10	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 146
ESRS S3-4 Ihmisoikeusongelmat ja ihmisoikeuksien loukkaukset 36 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 14		s. 148
ESRS S4-1 Kuluttajiin ja loppukäyttäjiin liittyvät Toimintaperiaatteet 16 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 9 ja taulukon 1 indikaattori 11		s. 153
ESRS S4-1 Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden ja OECD:n toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen 17 kohta	Liitteen 1 taulukon 1 indikaattori 10	Delegoidun asetuksen (EU) 2020/1816 liite II; delegoidun asetuksen (EU) 2020/1818 12 artiklan 1 kohta	s. 153

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

ESRS S4-4 Ihmisoikeusongelmat ja ihmisoikeuksien loukkaukset 35 kohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 14	s. 157
ESRS G1-1 Korruption vastainen Yhdistyneiden kansakuntien yleissopimus 10 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 15	s. 162
ESRS G1-1 Väärinkäyttösten paljastajien suojelu 10 kohdan d alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 6	s. 163
ESRS G1-4 Korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevien lakien rikkomisesta määrätyt sakot 24 kohdan a alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 17	Delegoitu asetus (EU) 2020/1816, liite II s. 165
ESRS G1-4 Korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevat normit 24 kohdan b alakohta	Liitteen 1 taulukon 3 indikaattori 16	s. 165

- (1) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/2088, annettu 27 päivänä marraskuuta 2019, kestävyyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (tiedonantovelvoiteasetus) (EUVL L 317, 9.12.2019, s. 1).
- (2) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (vakavaraisuusasetus) (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).
- (3) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/1011, annettu 8 päivänä kesäkuuta 2016, rahoitusvälineissä ja rahoitussopimuksissa vertailuarvoina tai sijoitusrahastojen arvonkehityksen mittaamisessa käytettävistä indekseistä ja direktiivien 2008/48/EY ja 2014/17/EU sekä asetuksen (EU) N:o 596/2014 muuttamisesta (EUVL L 171, 29.6.2016, s. 1).
- (4) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2021/1119, annettu 30 päivänä kesäkuuta 2021, puitteiden vahvistamisesta ilmastoneutraaliuden saavuttamiseksi sekä asetusten (EY) N:o 401/2009 ja (EU) 2018/1999 muuttamisesta (eurooppalainen ilmastolaki) (EUVL L 243, 9.7.2021, s. 1).

SRV määrittää olennaiset tiedot prosessilla, joka perustuu standardin ESRS 1 kohdan 3.2 mukaisiin kriteereihin. Tämä prosessi huomioi sekä yrityksen toiminnasta aiheutuvat vaikutukset että siihen kohdistuvat taloudelliset riskit ja mahdollisuudet. Olennaisuuden arviointi kattaa sekä kestävyyyteen liittyvät seikat että liiketoiminnan kannalta kriittiset tiedot.

Kestävyysraportti

Ympäristötiedot

74

E1 Ilmastonmuutos

90

EU:n taksonomia

97

E4 Biologinen monimuotoisuus ja

106

E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Ympäristötiedot****E1 Ilmastomuutos****Strategia**
**E1-1 – Ilmastomuutoksen hillintää koskeva
siirtymäsuunnitelma**

SRV:n strategisena painopisteenä on elinkaariviisaus. Siinä rakennettua ympäristöä kehitetään siten, että sen koko elinkaari on huomioitu. Elinkaariviisaus koostuu useasta eri tekijästä, kuten energiamuodon valinnoista, energiatehokkaista ratkaisuista, materiaalivalinnoista ja päästöjen minimoinnista. Elinkaariviisaiden konseptien ja niiden jatkuvan kehittämisen avulla SRV pyrkii huolehtimaan, että sen liiketoimintamalli ja strategia ovat linjassa kestävään talouteen siirtymisen ja ilmaston lämpenemisen rajoittamisen kanssa.

SRV:n toimenpiteet ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on koottu ilmastotiekarttaan, joka on kiinteä osa yhtiön liiketoimintastrategiaa, ja SRV:n siirtymäsuunnitelma hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Ilmastotiekartassa määritellään tavoitteet ja osa-alueet toimenpiteille hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Tiekartta on osa SRV:n strategiaa ja johtoryhmän hyväksymä. Sen tavoitteita on sidottu myös osaksi rahoitussuunnitelmaa. SRV:n johtoryhmä on käsitellyt ilmastotiekartan ja sen käsittely on tulossa hallitukseen seuraavan raportointikauden aikana. Hallitus ei ole vielä hyväksynyt ilmastotiekarttaa.

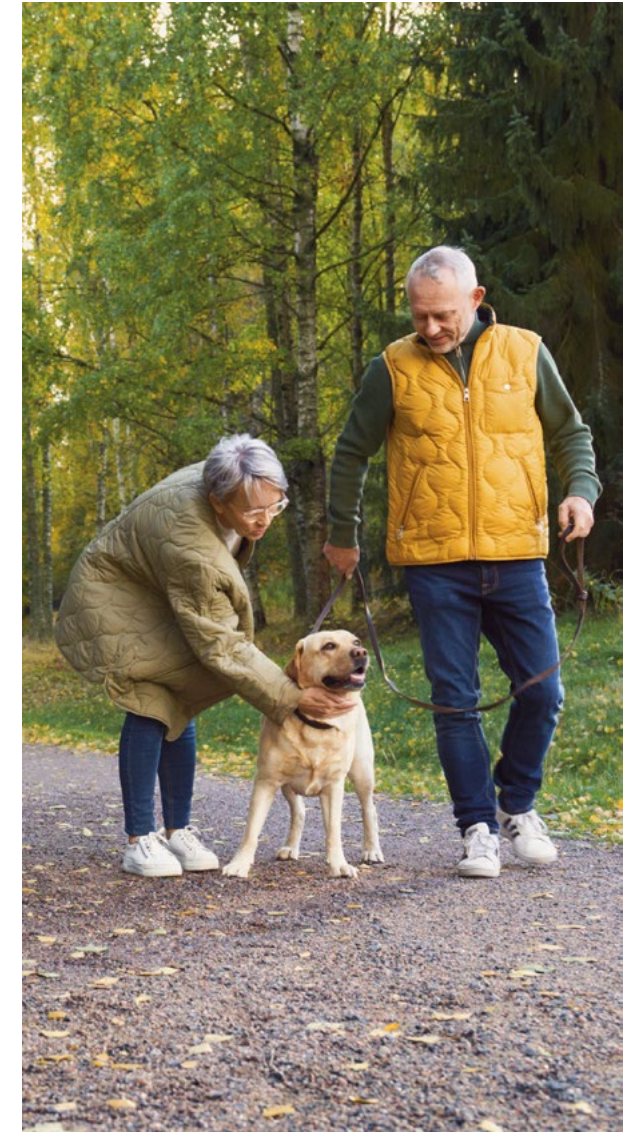
Ilmastotiekartan osa-alueina ovat elinkaariviisaat työmaat, energia ja energiatehokkuus, kiertotalous ja vähäpäästöiset materiaalit sekä elinkaariviisaat konseptit. Niihin liittyviä keskeisiä toimia ovat:

- Elinkaariviisaat työmaat: Työmaatoiminnoissa käytetään uusiutuvaa energiaa ja fossiilisten polttoaineiden käyttö työkoneissa lopetetaan.

- Energia ja energiatehokkuus: Rakennusten elinkaaren aikana lämmitysmuotona käytetään vähäpäästöisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ja kaukolämpöä uusiutuvista energianlähteistä.
- Kiertotalous ja vähäpäästöiset materiaalit: SRV valitsee kestäviä materiaaleja ja edistää hankkeissaan esimerkiksi vähäpäästöisten materiaalien, kuten puun ja vähähiilisen betonin, käyttöä. SRV edistää kiertotaloutta rakenneosien ja maa-ainesten uudelleenkäytöllä sekä kiertotalouden ratkaisuilla.
- Elinkaariviisaat konseptit: Jatkuvasti kehittyvät asumisen ja toimitilojen elinkaariviisaat konseptit ohjaavat hankkeiden suunnittelua. Tavoitteena on pienentää rakennusten elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä ja tukea asiakkaiden ja käyttäjien vähähiilistä elämäntapaa elinkaariviisaila ratkaisuilla.

Ilmastotiekartan toimista kerrotaan lisää raportin osiossa E1-4.

SRV:n tuotteen eli rakennuksen ilmastomuutoksen hillintää koskevat toimet tehdään projektikohtaisesti suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Keskeisenä painopisteenä on ohjata pääomaa ja resursseja kohti hankkeita, jotka edistävät hiilestä irtautumista, hyödyntävät uusia teknologioita ja parantavat rakennusten elinkaariviisautta. Lähtökohtaisesti kaikki investoinnit ja rahoitukset projekteissa tukevat siirtymäsuunnitelman toteuttamista. Tämän vuoksi SRV:n näkemyksen mukaan investointien ja rahoituksen erittely ole mahdollista.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV on sitoutunut asettamaan Science Based Targets -aloitteen (SBTi) hyväksymät tieteeseen perustuvat ilmastotavoitteet, joiden avulla ilmaston lämpeneminen pyritään rajoittamaan 1,5 celsiusasteeseen. SRV on sitoutunut hiilijalanjälkensä pienentämiseen ja tekee jatkuvaa arviointia ja kehitystyötä hankkeisiin sitoutuneen hiilen suhteen. Sitoutuneeseen hiileen liittyvät riskit kohdistuvat erityisesti energiaa runsaasti kuluttaviin tai fossiilisista energialähteistä riippuvaisiin ja hiili-intensiivisiä materiaaleja käyttäviin hankkeisiin sekä työmaihin, joilla käytetään fossiilisia polttoaineratkaisuja. Mikäli SRV:n kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteiden saavuttaminen vaarantuu, voi syntyä siirtymäriskejä, kuten kustannusten nousua, sääntelyvaatimusten kiristymistä tai asiakasvaatimusten muutoksia. SRV hallitsee näitä riskejä strategiallaan. Strategia painottaa elinkaariviisaita ratkaisuja, joita toteutetaan yhtiön ilmastotiekartan mukaisesti.

SRV:tä ei ole suljettu EU:n Pariisin sopimuksen mukaisten vertailuarvojen ulkopuolelle.

Liiketoimintastrategiassa siirtymäsuunnitelma on osa elinkaariviisauden painopistealuetta ja ohjaa päätöksentekoa ja resurssien kohdentamista kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla, erityisesti rakentamisen materiaalivalinnoissa, energiatehokkuudessa ja työmaiden päästöjen vähentämisessä.

SRV:llä on vastuullisuustavoitteisiin sidottu maksuvalmiusluotto. Yksi luoton vastuullisuustavoitteista on hiilidioksidipäästöjen väheneminen. SRV varmistaa jatkuvalla seurannalla, että siirtymäsuunnitelma on linjassa SRV:n strategian ja taloudellisten tavoitteiden kanssa. Tiekartan edistymistä arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa toimintaa mukautetaan muuttuvien olosuhteiden ja uusien innovaatioiden myötä.

Edistyminen ja keskeiset saavutukset

SRV:n siirtymäsuunnitelma etenee suunnitelmien mukaisesti. Vuoden 2024 loppuun mennessä SRV on saavuttanut sijaintiperusteisen scope 1 ja 2:n osalta 80 prosentin absoluuttisen vähennyksen vertailuvuoteen 2021 verrattuna ja 75 prosentin intensiteettivähennyksen. Markkinaperusteisia 2024 päästökertymiä käyttämällä absoluuttinen vähenemä on 89 prosenttia ja intensiteettivähennemä 87 prosenttia. Scope 3:n osalta vähennys oli 56 prosenttia absoluuttisesti ja 64 prosenttia intensiteetillä mitattuna. Scope 3 osalta vertailuvuosi on 2023.

Keskeisiä saavutuksia raportointijaksona ovat olleet:

- raportoinnin kehittäminen,
- hankintojen vähäpäästöisten tuotteiden kirjaston kerryttäminen tuotteiden valinnan helpottamiseksi ja
- vuosisopimuskumppaneiden parempi hyödyntäminen esimerkiksi polttonesteiden hankinnassa.

Merkityksellisintä päästöjen vähentämiseksi on tehdä yhteistyötä kumppaneiden kanssa ja tarkentaa raportoinnin oikeellisuutta saamalla materiaaleista tarkempia tietoja, jotka raportoidaan.

Siirtymäsuunnitelman edistymistä seurataan scope 1:n ja scope 2:n osalta neljännesvuosittain ja scope 3:n osalta vuosittain. SRV pyrkii parantamaan ja tihentämään scope 3 -päästöjen seurantaa.

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä tiedonantovaatimus - Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

SRV:llä on olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia, jotka liittyvät ilmastomuutokseen sopeutumiseen, ilmastomuutoksen hillintään ja energiaan.

Ilmastomuutokseen sopeutuminen:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:**

Ilmastomuutoksen aiheuttamat lämpötilan nousu, sateet ja tulvat vaikuttavat elinolosuhteiden lisäksi rakennustöihin sekä rakennusten ja koko infrastruktuurin suunnitteluun ja ylläpitoon. Tämä vaikutus on peräisin SRV:n liiketoimintamallista, joka perustuu resurssien käyttöön, mikä osaltaan edistää ilmastomuutoksen etenemistä. Vaikutuksia tapahtuu jo nyt. SRV:n oma toiminta, kuten hankkeiden suunnittelu ja toteutus, on keskeisessä roolissa ilmastokestävyysvarmistamisessa. Ilman sopeutumistoimia rakentamisen käytännöt voivat lisätä kielteisiä vaikutuksia infrastruktuurin toimivuuteen ja ympäristön kestävyYTEEN. Rakennusmateriaalien toimittajat ja aliurakoitsijat ovat keskeisiä kumppaneita ilmastokestävyyskannalta. Esimerkiksi materiaalien valinnat vaikuttavat merkittävästi valmistuneen kohteen kestävyYTEEN.

- **Mahdollinen myönteinen vaikutus:** Hyvällä suunnittelulla voidaan ehkäistä ilmastomuutoksen kielteisiä vaikutuksia ja tuottaa viihtyisää rakennettua ympäristöä. Tämä vaikutus on seurausta SRV:n strategiasta ja sen mukaisesta elinkaariviisaasta liiketoiminnasta, jossa korostuvat pitkäaikainen asiakasarvo ja vastuullisuus. Mahdollisia vaikutuksia tapahtuu jo nyt. SRV:n hankekehitys- ja rakennusprosessit ovat keskeisiä ilmastokestävyysviihtyisän rakennetun ympäristön luomisessa. Toiminnassaan SRV voi aktiivisesti ehkäistä kielteisiä vaikutuksia ja edistää positiivisia vaikutuksia parantamalla suunnitteluprosessejaan ja priorisoimalla kestäviä ratkaisuja. Yhteistyökumppaneiden valinnalla on merkittävä rooli. Yhteistyö innovatiivisten ja kestävien kumppaneiden kanssa mahdollistaa parempien ratkaisujen toteutuksen.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

- **Mahdollinen myönteinen vaikutus:** Elinkaariviisaalla rakentamisella voidaan vaikuttaa siihen, että rakennukset kestävät ja palvelevat ihmisiä mahdollisimman pitkään. SRV:n strategia painottaa kestävyyttä ja pitkän aikavälin arvoa asiakkailleen. Elinkaariviisaat ratkaisut liittyvät suoraan liiketoimintamalliin, joka tähtää korkealaatuisten, vastuullisesti rakennettujen hankkeiden toteuttamiseen. Mahdolliset vaikutukset tapahtuvat hankkeissa, ja riippuen hankkeiden toteutumisen kestosta vaikutukset realisoituvat keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä. SRV:n keskeinen rooli on kehittää ja toteuttaa rakennuksia, jotka kestävät pitkään ja mukautuvat tuleviin tarpeisiin. Tämä vaatii erityistä panostusta kestävään suunnitteluun, materiaalivalintoihin ja rakentamisen laatuun. Elinkaariviisaan rakentamisen toteutus edellyttää yhteistyötä vastuullisten tilaajien, materiaalityöntekijöiden ja aliurakoitsijoiden kanssa. Toimittajien ja aliurakoitsijoiden valinnassa korostuu niiden kyky tarjota kestäviä ja pitkäikäisiä ratkaisuja.
- **Siirtymäriski:** Jos SRV ei toteuta elinkaariviisaita ratkaisuja, käyttäjien ja muiden sidosryhmien tyytyväisyys heikkenee, ja hankkeet voivat päätyä kilpailijoiden toteutettavaksi. Silloin taloudelliset vaikutukset ilmenevät kilpailukyvyyn heikentymisenä. Riski liittyy SRV:n omaan toimintaan.
- **Siirtymämahdollisuus:** SRV:llä on mahdollisuus luoda elinkaariviisaita konsepteja ja muuttuviin olosuhteisiin sopeutuvia rakennuksia. Taloudelliset mahdollisuudet liittyvät kilpailukykyyn, jota elinkaariviisaiden ratkaisujen tarjoaminen lisää. Mahdollisuus liittyy SRV:n omaan toimintaan ja arvoketjun loppupäähän.

Ilmastomuutoksen hillintä:

- **Kielteinen tosiasiallinen vaikutus:** Rakennettu ympäristö on teollisuuden ohella yksi merkittävimpiä energiankäyttäjiä ja hiilidioksidipäästöjen tuottajia, ja

sen merkitys ilmastomuutoksen hillitsemisessä on kiistaton. Rakennettu ympäristö ja sen energiankulutus liittyvät suoraan SRV:n liiketoimintamalliin ja strategiaan. Jos SRV ei priorisoi energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä ratkaisuja, sen projektit saattavat pitkällä aikavälillä vahvistaa ilmastomuutosta. Keskipitkällä aikavälillä rakennusten käytön aikainen energiatehokkuus ja CO₂-päästöjen väheneminen alkavat vaikuttaa, kun energiatehokkaita kiinteistöjä otetaan laajemmin käyttöön. SRV:n rakennusprosessit ja suunnitteluvalinnat, kuten materiaalityöntekijät ja energiaratkaisut, vaikuttavat suoraan rakennettuun ympäristöön ja sen hiilijalanjälkeen. SRV voi vähentää päästöjä priorisoimalla vähähiilisiä materiaaleja, uusiutuvaa energiaa ja innovatiivisia suunnitteluratkaisuja. SRV:n vaikutus riippuu myös yhteistyökumppaneista, kuten materiaalityöntekijöistä ja aliurakoitsijoista. Kestävässä rakentamisessa avainasemassa ovat kumppanit, jotka tarjoavat vähähiilisiä, energiatehokkaita ja kiertotaloutta tukevia ratkaisuja.

- **Kielteinen tosiasiallinen vaikutus:** Rakentaminen kuluttaa paljon luonnonvaroja ja energiaa, mikä osaltaan kiihdyttää ilmastomuutosta. SRV:n liiketoiminta perustuu rakentamiseen, mikä suoraan liittyy luonnonvarojen ja energian kulutukseen. Vaikutukset liittyvät strategiaan ja liiketoiminnallisiin valintoihin, kuten elinkaariviisauden painottamiseen, materiaalien valintaan ja energiatehokkuuteen niin omassa toiminnassa kuin asiakkaiden hankkeissa. Vastuulliset valinnat voivat vähentää kulutuksen negatiivisia vaikutuksia. Tämän kestävyysseikan vaikutukset tapahtuvat jo nyt lyhyellä aikavälillä. Rakentamisen luonnonvarojen ja energian kulutus liittyy suoraan SRV:n operatiivisiin prosesseihin. SRV:n hankkeissa ja omassa toiminnassaan tekemät päätökset vaikuttavat merkittävästi käytettyjen resurssien määrään ja niiden

ekologiseen jalanjälkeen. Materiaalityöntekijät ja aliurakoitsijat vaikuttavat resurssien kulutuksen tehokkuuteen ja ympäristövaikutuksiin. SRV painottaa kumppanivalinnoissa vähähiilisiä ratkaisuja ja kestävä kehityksen periaatteita edistäviä kumppaneita.

- **Siirtymäriski:** Riskinä on, että SRV:n maine vastuullisena yrityksenä heikkenee, mikäli se ei onnistu vastuullisuustavoitteidensa toteuttamisessa ja samalla ilmastomuutoksen hillinnässä. Sääntely ja sidosryhmien odotukset lisäävät vaatimuksia vähentää arvoketjun ilmastovaikutuksia. Yhteistyökumppaneiden ilmastovaikutusten tunnistaminen on tällä hetkellä omaan toimintaan verrattuna haastavampaa, sillä toimijoiden osaaminen ja kyvykkyys ilmastovaikutusten pienentämiseen vaihtelevat. Riskin toteutuminen johtaisi kilpailukyvyyn heikkenemiseen ja korkeampiin rakentamisen kustannuksiin tai kohteiden myyntiin halvemmalla hinnalla. Riskiin liittyy toiminta niin arvoketjun alkupäässä kuin SRV:n omassa toiminnassa.
- **Siirtymämahdollisuus:** SRV:llä on mahdollisuus luoda elinkaariviisaita, rakentamisen hiilijalanjälkeä vähentäviä ja hiilikädenjälkeä parantavia konsepteja markkinoille esimerkiksi vähähiilisiä materiaaleja ja energiaratkaisuja käyttämällä. Mahdollisuuksien taloudelliset vaikutukset liittyvät kilpailukyvyyn kasvuun, hankkeiden saamiseen sekä katteen paranemiseen.

Energia:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Rakentaminen on merkittävä energiankäyttäjä, ja energiatehokkuuden parantamisella on merkittävä vaikutus energiankulutukseen. Pohjoisilla leveysasteilla paljon energiaa kuluu rakennusten lämmittämiseen. Toisaalta yhä kuumempien kesien aikana viilennystarve ja sen myötä energiankulutus kasvaa. Rakennusten ja rakentamisen energiankulutus aiheuttaa yli kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. SRV:n liiketoimintamalli ja strategia vaikuttavat suoraan

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

energiankulutukseen suunnittelu-, rakennus- ja käyttövaiheessa. Lyhyellä aikavälillä SRV voi vähentää energiankäyttöä omassa toiminnassa sekä huomioida valintoja hankkeissa. Hankkeissa vaikutukset syntyvät keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. SRV vaikuttaa merkittävästi energiatehokkuuteen kehittämällä ja rakentamalla rakennuksia, jotka kuluttavat vähemmän energiaa käytön aikana. SRV:n valitsevat yhteistyökumppanit, kuten suunnittelijat, energiasuunnittelijain ja rakennusmateriaalien toimittajat, vaikuttavat suoraan rakennusten energiatehokkuuteen. Valitsemalla energiatehokkaita ratkaisuja ja kumppaneita SRV voi pienentää kielteisiä vaikutuksia.

- **Mahdollinen myönteinen vaikutus:** Rakennusala voi energiatehokkaiden ja päästöttömien ratkaisulla vaikuttaa rakennusalan ja rakennusten tuottamiin päästöihin. SRV:n elinkaari- ja strategia tukee energiatehokkuuden ja päästöttömien ratkaisujen integrointia rakentamisessa. Strategia ja liiketoimintamalli, joka painottaa elinkaari- ja energiaratkaisuja, voi merkittävästi pienentää rakennusalan päästöjä. SRV voi valita energiatehokkaita ja päästöttömiä ratkaisuja rakennushankkeissaan, mikä tukee ilmastotavoitteiden saavuttamista ja edistää vähähiilisten rakennusten rakentamista. Lyhyellä aikavälillä SRV saa aikaan vaikutuksia omassa toiminnassa ja hankkeiden suunnittelussa. Vaikutukset realisoituvat rakennusten elinkaareissa keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, kun hankkeet valmistuvat. SRV on suoraan osallisena energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamisessa, sillä se kehittää ja rakentaa rakennuksia, joissa on mahdollisuus integroida erilaisia energiaratkaisuja. Lisäksi SRV voi vaikuttaa omien työmaidensa kautta energiankulutukseen rakennusaikana. SRV:n kumppanit, kuten tilaajat, materiaalityöntekijät ja energiaratkaisujen tarjoajat, vaikuttavat siihen, millaisia energiatehokkaita ja

päästöttömiä ratkaisuja rakennuksissa voidaan käyttää. SRV voi valita yhteistyökumppaneita, jotka tarjoavat kestäviä ratkaisuja ja materiaaleja.

- **Mahdollisuus:** Rakennusten energiatehokkuutta parantamalla ja uusiutuviin energianlähteisiin siirtymällä on mahdollista vähentää huomattavasti päästöjä. Vaikuttaa voidaan niin rakentamisen aikana työmaalla kuin rakennuksen suunnittelussa huomioitavalla energiatehokkuudella ja energiasuunnittelulla. Esimerkiksi valitulla lämmitys- tai jäähdytystavalla on merkittävä vaikutus rakennuksen käytönaikaiseen energiankäyttöön useiden vuosikymmenien ajan. Rakennukseen integroiduilla energiaratkaisuilla voidaan hallita energian kustannusvaihtelua, mikä on arvokasta loppukäyttäjälle. Niiden tarjoaminen voi tuoda SRV:lle liiketoimintaetua.

SRV on arvioinut ilmastoriskejä ja liiketoimintamallinsa resilienssiä suhteessa niihin vuoden 2021 lopussa Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -viitekehyksen mukaisesti. Analyysi kattoi SRV:n toiminnan sekä arvoketjun alku- ja loppupään, ja siinä arvioitiin teemoja merkittävyyden (kriittinen/merkittävä/kohtalainen), todennäköisyyden (todennäköinen/mahdollinen) ja aikavälin (lyhyt/keskipitkä/pitkä) perusteella. Analyysin ulkopuolelle on jätetty 1) äärimmäisen epätodennäköiset riskit, kuten jonkin energialaadun nopea ja täydellinen kieltäminen maailmanlaajuisesti 2) rajoitetusti vaikuttavat teknologiset riskit, kuten teknologiset innovaatiot, jotka ovat vielä kehitysvaiheessa, ja joiden käyttöönotto ei todennäköisesti tapahdu analyysijakson aikana, 3) erittäin nopea ilmastomuutoksen eteneminen sekä 4) liian kaukaiset riskit, joiden vaikutusta ei voida realistisesti arvioida nykyhetkellä.

Analyysin kriittiset oletuksina olivat 1) sijoittajien investointien suuntautuminen kohti vähähiilisempiä

rakennuksia ja sijoittajien kasvavat ESG-vaatimukset 2) lainsäädännön vaatimukset ja niiden kiristyminen 3) sähköistyminen ja uusiutuvan energian määrän kasvu 4) uusien vähähiilisten teknologioiden ja materiaalien kehittyminen.

Sovelletut aikahorisontit olivat samoja kuin ilmasto- ja liiketoimintaskenaarioissa. Olennaisten fyysisten ja siirtymäriskien estimoidut ennakoitavat taloudelliset vaikutukset sekä hillintätoimet ja resurssit on otettu huomioon suuntaa antavalla tasolla.

Resilienssianalyysiin liittyviä epävarmuustekijöitä ovat tulevaisuuden taloudelliset ja teknologiset epävarmuudet sekä globaalien ja paikallisten muutoksien monimutkaisuus. Myös riskien vuorovaikutus ja synergia- ja vastavaikutukset sekä yllättävät vaikutukset ovat merkittäviä epävarmuustekijöitä. SRV huomioi strategiaa ja liiketoimintaa koskeissa päätöksissään ilmastomuutoksen epävarmuustekijät. SRV analysoi jatkuvatoimisesti sekä liiketoimintaympäristön muutoksia että ilmastomuutoksen vaikutuksia omaan strategiaansa ja liiketoimintaan sekä rakennettaviin tuotteisiin ja palveluihin, ja muokkaa näitä tarpeen mukaan.

SRV arvioi siirtymäriskkejä sekä omissa toiminnoissaan että arvoketjun alku- ja loppupäässä seuraavista näkökulmista: 1) Lainsäädäntö ja Toimintaperiaatteet (energian ja päästöjen hinnan muutokset, säätelyn tiukkeneminen, uudet raportointivelvollisuudet tai asetukset, uudet rakennusala tai rakentamista koskevat säätelyt 2) Teknologia: Uudet vähäpäästöiset teknologiat erityisesti energiankulutuksen kannalta sekä rakentamisen materiaalit sekä niiden kustannusvaikutukset suhteessa päästöjen pienentymiseen, uusiin teknologioihin investointi rakennuksissa ja rakennustyömailla, ja niiden kustannusvaikutukset 3) Markkinoiden muutokset: asiakkaiden tarpeiden ja vaatimusten muutokset, raaka-aineiden ja sitä kautta materiaalien ja laitteiden kustannusten nousu, markkinoiden epävarmuus 4) Maine:

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Kuluttajien ja ammattimaisten asiakkaiden käyttäytymisen ja mieltymysten muutokset, alan maine, sidosryhmien suhtautumisen muutokset, kielteinen palaute sidosryhmiltä.

Siirtymäriskejä on tarkasteltu samoilla aikajänteillä, joita on käytetty riskien määrittämisessä.

SRV ei ole tunnistanut omaisuuseriä tai liiketoimintaa, joka ei ole yhteensopiva ilmastoneutraaliin talouteen siirtymisen kanssa.

Ilmastoskenaariot ovat yhteensopivia tilinpäätöksessä esitettyjen kriittisten ilmastoon liittyvien oletusten kanssa, sillä ilmastomuutoksen vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

SRV on käyttänyt ilmastoon liittyvää skenaarioanalyysiä pohtiessaan nykyisen liiketoiminnan elinvoimaisuutta sekä pohtiessa mahdollisia liiketoiminnan muutoksia lähitulevaisuudessa sekä pidemmällä aikavälillä.

SRV sopeutuu ilmastoriskeihin ennakoivalla suunnittelulla niin työmaatoiminnoissa kuin hankkeissa. SRV kehittää yhteistyössä sidosryhmien kanssa jatkuvasti uusia, kestävämpiä rakentamisen ratkaisuja, jotka vastaavat asiakastarpeisiin sekä huomioivat ilmastomuutoksen hillitsemisen ja siihen sopeutumisen. Hankkeiden energian käytön vähäpäästöisyys riippuu valituista ratkaisuista, kuten lämmitysratkaisun päästöintensiteetistä. Tunnistetut teemat ja aiheet huomioidaan SRV:n strategiassa, vuosisuunnittelussa ja hankkeissa. TCFD-arviointi on sisällytetty yritysriskeihin ja päivitetään vuosittain osana yritysriskien päivytystä.

SRV on tehnyt ilmastoriski- ja resilienssianalyysin, jossa on arvioitu sekä ilmastomuutoksen siirtymäriskejä, kuten markkinoiden ja lainsäädännön muutoksia, että fyysisiä riskejä, jotka liittyvät äkillisiin sään ääri-ilmiöihin ja kroonisiin pitkäaikaisiin muutoksiin. Analyysissä on myös tunnistettu ilmastotyöhön liittyviä mahdollisuuksia. Ensimmäinen analyysi toteutettiin marraskuussa 2021, ja

sitä on päivitetty vuosittain yritysriskien päivityksen kanssa. SRV arvioi siirtymäriskejä ja -mahdollisuuksia ottaen huomioon ilmastoskenaariot, joka pyrkii rajoittamaan lämpenemisen 1,5 asteeseen

Analyysi perustuu perusskenaarioon, jossa tarkastellaan akuutteja ja pysyviä riskejä tai muutoksia. Kunkin riskin merkittävyyttä, todennäköisyyttä ja aikaväliä arvioitiin kolmiportaisella asteikolla. Lisäksi analyysissä on otettu huomioon liiketoiminnan kannalta realistiset mitigaatiotoimenpiteet ja tarvittavien resurssien riittävyys. Merkittävimmiksi riskeiksi tunnistettiin maineeseen ja markkinoiden muutoksiin liittyvät riskit. Näitä riskejä pidettiin kuitenkin vain mahdollisina ja niiden aikaväli arvioitiin keskipitkäksi.

Analyysin perusteella SRV on integroinut tunnistetut riskit ja niiden hallintaan liittyvät toimenpiteet strategian ja operatiivisen toiminnan prosesseihin. Esimerkiksi investointipäätöksissä ja hillintätoimien suunnittelussa huomioidaan analyysin tulokset ja varmistetaan, että liiketoiminnan sopeutumiskyky säilyy mahdollisten ilmastoriskien toteutuessa.

SRV:llä on valmius mukauttaa strategiaansa ja liiketoimintamalliaan ilmastomuutoksen edellyttämällä tavalla seuraavasti:

- Strategian joustavuus:** Ilmastoriski- ja resilienssianalyysi päivitetään vuosittain, ja niiden pohjalta SRV arvioi strategisia painopisteitä sekä mahdollisia investointitarpeita. Lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä painopiste on operatiivisten riskien hallinnassa, kuten olemassa olevien hallintatyökalujen ja prosessien hyödyntämisessä. Pitkällä aikavälillä huomioidaan liiketoimintamallin muuntaminen tukemaan siirtymää vähähiiliseen talouteen.
- Rahoituksen jatkuvuus:** SRV varmistaa rahoituksen jatkuvuuden keskustelemalla pankkien kanssa ja sitomalla rahoitusta ilmastotiekartan toteutumiseen.

Tämä lisää yhtiön houkuttelevuutta ja uskottavuutta ilmastotoimien edistämisessä.

- Omaisuserien hallinta:** Mahdollisuudet olemassa olevien omaisuserien uudelleensijoittamiseen, päivittämiseen tai käytöstä poistamiseen arvioidaan vuosittain ilmastoriskien pohjalta. Esimerkiksi olemassa olevaa kalustoa päivitetään huomioiden siirtymä vähähiilisyyteen. Omaisuserät sisältävät infrarakentamisen työkoneita vähäisessä määrin.
- Tuote- ja palvelusalkun muuntaminen:** SRV edistää vähähiilisiä ja elinkaariviisaita ratkaisuja tuote- ja palvelusalkussaan, mikä tukee sopeutumista markkinoiden ja sääntelyn sekä asiakastarpeiden muutoksiin.
- Työvoiman uudelleen koulutus:** SRV on sitoutunut tarjoamaan henkilöstölle koulutusta, joka tukee siirtymää kestävämpiin toimintatapoihin erityisesti uusien teknologioiden ja kestävä rakentamisen käytäntöjen osalta.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

**ESRS 2 IRO-1:een liittyvä
tiedonantovaatimus – Kuvaus ilmastoon
liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja
mahdollisuuksien tunnistamis- ja
arviointiprosesseista**

Tunnistus- ja arviointiprosessi on kuvattu yleisellä tasolla kohdassa ESRS 2 Yleiset tiedot.

SRV huomioi merkittävimmät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet strategiassaan ja asettaa niille tavoitteita ja toimenpiteitä, joita seurataan strategisten mittareiden, vastuullisuusohjelman ja ilmastotiekartan avulla.

Yritysriskien analyysi sisältää TCFD-viitekehyksen mukaiset asiat. Ilmastoon liittyviä fyysisiä riskejä on tunnistettu ja arvioitu niiden mukaisesti. SRV arvioi liiketoimintansa alttiutta fyysisille riskeille seuraavasti:

- **Rakennushankkeet:** Ilmastoon liittyvät riskit, kuten tulvat ja äärimmäiset lämpötilat, voivat vahingoittaa sekä rakenteilla olevia että olemassa olevia rakennuksia, mikä lisää projektin kustannuksia ja aikatauluriskiä. Rakenteiden suunnittelussa otetaan huomioon nämä riskit käyttämällä elinkaariiviisaan rakentamisen periaatteita, kuten säänkestävyyden parantamista ja energiatehokkuutta.
- **Raaka-aineiden saatavuus ja hintavaihtelut:** SRV pyrkii tunnistamaan riskit, jotka liittyvät ilmastomuutoksen vaikutuksiin rakennusmateriaalien hankinnassa, kuten kasvavat kuljetuskustannukset tai tuotantohäiriöt tietyillä alueilla tai tiettyihin materiaaleihin liittyen. Ilmastoriskit voivat vaikuttaa myös energiankulutukseen ja vedenkäyttöön koko arvoketjussa.
- **Herkkyys liiketoiminnassa:** Eri markkina-alueiden, kuten kaupunkien ja rannikkoalueiden, herkkyy-

ilmastomuutoksen vaikutuksille arvioidaan. SRV kartoittaa, miten nämä alueelliset riskit voivat vaikuttaa liiketoimintamahdollisuuksiin, asiakastarpeisiin ja hankkeiden vaatimuksiin pitkällä aikavälillä.

Ilmastoon liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu lisäksi alla kuvatuilla menetelmillä.

SRV on seulonut omat toimintonsa ja koko arvoketjunsä systemaattisesti tunnistaakseen tosiasialliset ja mahdolliset tulevat päästölähteet sekä muut ilmastoon liittyvät vaikutukset.

Tosiasiallisia päästölähteitä ovat:

- Suorat päästöt (scope 1): Polttoaineen käyttö omissa koneissa ja laitteissa rakennustyömailla sekä leasing-autojen polttoaineet.
- Epäsuorat päästöt (scope 2): Rakennustyömaiden ja toimistojen sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän kulutus.
- Epäsuorat päästöt arvoketjussa (scope 3): Erityisesti rakennusmateriaalien, kuten betonin ja teräksen, päästöt sekä logistiikka, matkustaminen ja muut materiaalihankinnat.

Mahdollisia tulevia päästölähteitä ovat tulevien rakennusprojektien materiaalivalinnat ja niiden vaikutukset (esimerkiksi materiaalit ja niiden valmistus) sekä tulevien hankkeiden energiaan liittyvät ratkaisut ja valinnat.

Muita ilmastoon liittyviä vaikutuksia ovat maankäytön muutokset. Rakentaminen aiheuttaa maaperän hiilivarastojen vähenemistä.

SRV arvioi kasvihuonekaasupäästöjen ja muiden ilmastovaikutusten laajuutta ja merkittävyyttä seuraavasti:

Kasvihuonekaasujen kokonaispäästöjen laskennassa scope 1- ja scope 2- päästöt lasketaan suoraan mitattujen polttoaine- ja energiankulutustietojen perusteella. Scope 3- päästöjen laskelmat perustuvat esimerkiksi materiaalien ympäristöselosteisiin ja elinkaariarviointiin (LCA), ja niissä käytetään soveltuvia päästökertoimia.

Päästötiedot raportoidaan vuosittain kansainvälisten standardien, kuten GHG Protocol standardin, mukaisesti.

Vaikutuksia seurataan lyhyellä aikavälillä päästövähennysten saavuttamisen kautta. Pitkällä aikavälillä arvioidaan, miten ilmastotavoitteet vaikuttavat esimerkiksi materiaalien tuotantoketjuissa ja miten materiaaleja on saatavilla hankkeisiin.

SRV on tunnistanut seuraavat liiketoimintaansa ja ilmastoon liittyvät fyysiset riskit eri aikajäniteillä:

- Lyhyellä aikavälillä (raportointikausi): Rankkasateet ja myrskyt, jotka voivat aiheuttaa häiriöitä rakennustyömailla ja logistiikassa.
- Keskipitkällä aikavälillä: Lämpötilojen nousu ja sään ääri-ilmiöiden, kuten kuivuusjaksojen ja tulvien, lisääntyminen, jotka voivat vaikuttaa energiatehokkuusvaatimuksiin sekä rakenteiden kestävyteen ja teknisiin ominaisuuksiin.
- Pitkällä aikavälillä: Merenpinnan nousu ja krooniset lämpötilan muutokset, jotka voivat vaikuttaa teknisiin ratkaisuihin ja hankkeiden sijoittumiseen.

Omaisuuksia ei ole käsitelty, sillä SRV:llä ei ole omaisuuksia, jotka joutuisivat fyysisten riskien kohteiksi.

Lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin määrittely ja yhteys strategiaan suunnitelmiin

SRV määrittelee aikavälit seuraavasti:

- Lyhyt aikaväli: Nykyiset hankkeet ja lähivuosien operatiiviset tavoitteet.
- Keskipitkä aikaväli: Strategisen suunnittelun ja kehittämisen painopisteet seuraavalle 1–5 vuodelle.
- Pitkä aikaväli: Strategisen suunnittelun ja kehittämisen painopisteet seuraavalle 5–10 vuodelle.

Aikavälit liittyvät SRV:n strategiseen suunnitteluun siten, että lyhyen aikavälin riskit otetaan huomioon hankkeiden operatiivisessa riskinhallinnassa, kun taas keskipitkän ja pitkän aikavälin riskit vaikuttavat kehittämisen kohdentamissuunnitelmiin ja prioriteetteihin,

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kuten energiatehokkaiden ja vähähiilisten rakennusratkaisujen kehittämiseen.

SRV arvioi, että liiketoiminnan altistuminen tunnistetuille ilmastoon liittyville vaaroille vaihtelee alueittain ja projekteittain. SRV huomioi projektien sijainnit suhteessa ilmastoriskeihin, kuten tulvaherkkyyalueisiin.

SRV arvioi siirtymäriskejä sekä omissa toiminnoissaan että arvoketjun alku- ja loppupäässä seuraavista näkökulmista:

- **Sääntely- ja lainsäädäntöriskit:** Rakentamisen ja rakennuksien päästöihin, energiatehokkuuteen sekä muihin ympäristövaikutuksiin liittyvä lainsäädäntö voi lisääntyä, samoin ilmasto- ja ympäristöasioihin liittyvät raportointivaatimukset. Ilmastomuutokseen ja yritysvastuuseen liittyvän lainsäädännön kehitykseen ja aikatauluun liittyy epävarmuutta.
- **Teknologiariskit:** Siirtyminen kohti uusia rakennusteknologioita, kuten vähähiilistä betonia, voi vaatia merkittäviä investointeja ja tutkimusta. Lisääntyvät rakentamisen teknologiavaatimukset osaltaan edellyttävät investointeja, kuten energiatehokkuutta, ilmastoystävällisempää lämmöntuotantoa ja älykästä talotekniikkaa koskevia ratkaisuja.
- **Markkinariskit:** Siirtyä vihreään rakentamiseen voi muuttaa kysyntää, jolloin vähähiilisten ratkaisujen suosio kasvaa. SRV:n kilpailukyky voi heikentyä, jos SRV ei vastaa asiakkaiden vaatimuksiin, jotka koskevat vähäpäästöisiä ratkaisuja. Energian ja materiaalien kustannukset voivat kasvaa. Esimerkiksi energiateollisuuden ja energian hintaan vaikuttavien päästöoikeuksien hinnan nousu ja/tai uusiutuvan energian kasvava kysyntä sekä ilmastoystävällisimpien materiaalien korkeammat hinnat vaikuttavat markkinaan ja kysyntään.
- **Maineriskit:** SRV:n maineeseen vaikuttaa sen kyky vastata sidosryhmien ilmastotoimiin liittyviin odotuksiin.

Yritysten ilmastotoimiin, raportointiin, viestintään ja konkreettisiin tekoihin liittyvät vaatimukset kasvavat, niihin kiinnitetään yhä enemmän huomiota ja niitä tarkastellaan kriittisesti. Maineeseen vaikuttavat myös yhteistyökumppaneiden ilmastotoimiin liittyvät mahdolliset laiminlyönnit tai kyky vastata SRV:n vaatimuksiin.

SRV tunnistaa seuraavia siirtymämahdollisuuksia, jotka voivat edistää sen liiketoiminnan kestävyyttä ja kilpailukykyä:

- **Innovatiiviset vähähiiliset elinkaariviisaat ratkaisut:** Kehittämällä uusia tuotteita ja palveluita, jotka tukevat hiilineutraalia rakentamista, SRV voi vahvistaa markkina-asemaansa. Esimerkiksi uusiutuvan energian integrointi rakennuksiin ja kiertotalouden ja vähähiilisten materiaalien hyödyntäminen materiaalien käytössä voivat kasvattaa kysyntää.
- **Vihreä rahoitus:** Vihreiden rakentamishankkeiden rahoituksen saatavuus paranee, kun ne vastaavat EU-taksonomian ja kestävä rahoituksen kriteereitä.
- **Energiatehokkuus:** Energiatehokkaiden rakennusten suunnittelu voi tuottaa pitkän aikavälin kustannussäästöjä sekä vastata kasvavaan asiakaskysyntään.
SRV arvioi, että yrityksen varat ja liiketoiminta ovat altistuneet siirtymäriskeille ja -mahdollisuuksille seuraavasti:
- **Rakennushankkeiden haluttavuus ja arvo:** Rakennusprojektien haluttavuus ja arvo voi laskea, jos ne eivät täytä tulevia ilmastokriteereitä tai asiakasvaatimuksia.
- **Materiaalihankinnat:** Rakennusmateriaalien valikoiman rajoitukset tai niiden kustannusten nousu voivat vaikuttaa merkittävästi projekteihin. Tämä korostuu erityisesti, jos toimitusketjut eivät ole optimoituja esimerkiksi hiilijalanjäljen pienentämiseen eivätkä vastaa kiristyviä vaatimuksia.

- **Kokonaisvaltainen siirtymävalmius:** SRV:n liiketoiminta voi hyötyä siirtymästä, jos yhtiö onnistuu ottamaan käyttöön elinkaariviisaat vähähiiliset ratkaisut ajoissa, parantamaan prosessien tehokkuutta, kuten vähentämään hukkaa, ja vastaamaan markkinoiden kasvaviin odotuksiin.

SRV tekee jokaiselle EU-taksonomian mukaiselle hankkeelle ilmastoriskikartoituksen, jossa arvioidaan kyseiseen hankkeeseen liittyvät fyysiset riskit sekä keinot, joilla niitä voidaan hallita ja ilmastomuutokseen sopeutua. Skenaarioissa fyysiset riskit arvioidaan kansallisella tasolla. SRV peilaa hankkeissaan alan ilmastoriskikartoituskehikoihin ja niiden mukaisiin oletettavissa oleviin riskeihin lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä sekä mukauttaa hankkeiden suunnittelua, toteutusta ja elinkaarijattelua niiden mukaisesti. Strategisesti tämä huomioidaan liiketoiminnan suunnittelussa elinkaariviisaiden ratkaisujen painopisteen alla.

SRV tunnistaa ilmastomuutoksen riskit hankkeissaan ja työmaatoiminnoissaan. Riskeihin varaudutaan työmaaohjeistuksessa, ja hankkeiden suunnittelun ohjauksessa huomioidaan pitkäaikaiset ilmastomuutoksen vaikutukset rakennuksen toimintaan.

Osana riskienhallinnan prosessia SRV arvioi ja tunnistaa ilmastoon liittyviä siirtymäriskejä ja -mahdollisuuksia sekä omissa toiminnoissaan että arvoketjun alku- ja loppupäässä huomioiden lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin. SRV arvioi siirtymäriskejä ja -mahdollisuuksia ottaen huomioon ilmastoskenaarion, joka pyrkii rajoittamaan lämpenemisen 1,5 asteeseen. Tämä kattaa esimerkiksi tiukentuvan sääntelyn, markkinoiden siirtymisen kohti vähähiilisiä ratkaisuja sekä uusien teknologioiden ja energialähteiden käyttöönoton. SRV arvioi samalla, miten sen liiketoiminta voi altistua siirtymätapahtumille, kuten tiukentuville päästörajoituksille ja energiatehokkuusvaatimuksille. Mahdollisuudet liittyvät

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

innovaatioihin ja kustannussäästöihin energiatehokkuudessa, kun taas riskit voivat ilmetä materiaali- ja energiakustannusten nousuna ja saatavuuteen liittyvinä seikkoina sekä markkinakysynnän muutoksina. Arviossa ei ole huomioitu skenaarioita, joissa ilmasto lämpenee erittäin nopeasti. SRV ei ole hyödyntänyt ilmastoon liittyvien vaarojen tunnistamisessa sekä altistumisen ja herkkyyden arvioinnissa esimerkiksi IPCC:n SSP5-8.5-skenaarioon perustuvia suurten päästöjen ilmastoskenaarioita.

SRV käyttää skenaarioanalyysiä (joka pyrkii rajoittamaan lämpenemisen 1,5 asteeseen) apunaan lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin liiketoiminnan riskien arvioinnissa, sekä yrityksen liiketoiminnan resilienssin arvioinnissa. SRV katsoo, että käytetty skenaario kattaa todennäköiset riskit ja epävarmuustekijät, sillä riskien arvioinnissa on otettu huomioon myös voimakkaat muutokset. SRV:n strategiaa päivitetään vuosittain huomioiden toimintaympäristön muutokset ja tarkennetaan strategiaa sekä siitä seuraavia toimenpiteitä huomioiden mukaisesti. Lisäksi SRV tarkastelee pidemmälle aikahorisonttiin tulevia uusia mahdollisuuksia liiketoiminnalle. Skenaarioissa on otettu huomioon talouden, teknologian, energiankäytön ja energialähteiden muutokset. Lisäksi osana kokonaisuutta pohditaan myös geopolitiikan vaikutuksia liiketoimintaan. Skenaariot perustuvat kansallisiin tietoihin.

E1-2 – Ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV:n kaikkea toimintaa ohjaavat yltäosalla SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct). Niissä määritellysti SRV on sitoutunut hillitsemään ilmastomuutosta ja edistämään siihen sopeutumista. Samaa edellytetään SRV:n yhteistyökumppaneilta SRV:n Toimintaperiaateissa yhteistyökumppaneille (Supplier

Code of Conduct). Molemmat dokumentit omistaa yhtiön lakiasiainjohtaja ja hyväksyy johtoryhmä. Dokumentit ovat julkisesti saatavilla. SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) kattavat SRV:n oman henkilöstön ja yhteistyökumppaneiden Toimintaperiaatteet (Supplier Code of Conduct) kattavat SRV:n arvoketjun toiminnot. Edellä mainitut Toimintaperiaatteet ovat voimassa kaikille SRV:n toiminnoille ja toiminta-alueille, joka on maantieteellisesti Suomi.

Ilmastomuutoksen hillinnän Toimintaperiaatteet

Ilmastomuutoksen hillintään liittyy yllä mainittujen SRV:n Toimintaperiaatteiden lisäksi muita toimintaperiaatteita. SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että SRV osallistuu ilmastomuutoksen torjuntaan vähentämällä kasvihuonekaasupäästöjä. Päästöjä vähennetään esimerkiksi uusiutuvaa energiaa hyödyntämällä, energiatehokkuudella ja vähähiilillä materiaaleilla. Vastuullisuuspolitiikka ohjaa kaikkea SRV:n toimintaa, ja siinä kuvataan yhtiön sitoumukset ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan osalta. Vastuullisuuspolitiikan omistaa kehitysjohtaja ja hyväksyy SRV:n johtoryhmä, ja se on julkisesti saatavilla.

SRV:n matkustusohje määrittää, että SRV pyrkii aktiivisesti vähentämään hiilijalanjälkeä työmatkustamisessa esimerkiksi suosimalla joukkoliikennettä. Matkustusohje kattaa SRV:n oman toiminnan, mutta ei arvoketjun alku- ja loppupäätä. Matkustusohjeen omistaja on henkilöstöjohtaja, sen hyväksyy johtoryhmä ja se on SRV:n henkilöstön saatavilla intranet-sivuilla.

Lisäksi SRV:n toimintaa ohjaa ISO14001 -sertifioitu ympäristöjärjestelmä, joka tähtää jatkuvaan parantamiseen ja jonka ulkoinen toimija auditoi säännöllisin väliajoin.

Hankkeiden suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyy useita niitä tukevia ohjeistuksia:

- EU-taksonomian tarkistuslistan avulla voidaan varmistaa, että hankkeet täyttävät ilmastomuutoksen hillintään, kuten hiilijalanjäljen pienentämiseen, liittyviä tavoitteita.
- SRV:n Elinkaariviisaan suunnittelun tarkistuslistassa on kuvattu tavoitteita esimerkiksi energiatehokkuudelle, uusiutuvalla energialle, kysynnän joustolle, materiaaleille ja viheralueille.
- Mahdolliset ympäristöluokitusten tavoitteet voivat määrittää esimerkiksi energiatehokkuutta ja hankkeen sijaintia.
- Materiaalien tietoja kerätään hankkeilta hiilijalanjäljen laskemiseksi.
- Elinkaariviisaan työmaan toimenpiteet koskevat uusiutuvan energian käyttöä, jätteiden synnyn minimointia ja lajittelua.

Ilmastomuutokseen sopeutumisen periaatteet

Myös ilmastomuutokseen sopeutumiseen liittyy SRV:n Toimintaperiaatteiden lisäksi muita toimintaperiaatteita. SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että yhtiö tekee sopeutumistoimia, kuten huolehtii hulevesistä, rakentaa vihreää kaupunkia ja suosii vaaleita materiaaleja lämpösaarekeilmion torjumiseksi. Lisäksi hankkeilla voidaan hyödyntää ilmastomuutoksen riskien arviointia ja sopeutusratkaisuja, kuten suunnitteluvaiheessa rakenteiden kykyä mukautua sääoloihin ja lämpötiloihin.

Energiatehokkuuden Toimintaperiaatteet

Energiatehokkuus on keskeinen osa SRV:n elinkaariviisasta strategiaa. Yhtiön vastuullisuuspolitiikka määrittää, että työmaiden energiatehokkuutta parannetaan päivittämällä kalustoa tehokkaampaan teknologiaan ja suunnittelemalla työt mahdollisimman hyvin. SRV:n omaperustaisissa hankkeissa tavoitellaan A-energialuokkaa, jolloin energiatehokkuutta edistävät hyvä suunnittelu, energiatehokas talotekniikka sekä uusiutuvan energian ratkaisut.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Uusiutuvan energian käytön periaatteet**

SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että SRV:n toimipisteiden ja työmaiden tulee käyttää lähtökohtaisesti uusiutuvaa energiaa, ydinenergiaa tai muuta vähäpäästöistä energiaa.

E1-3 – Ilmastomuutosta koskeviin Toimintaperiaatteisiin liittyvät toimet ja resurssit

SRV asettaa ilmastomuutosta koskevia toimenpiteitä vuositasolla vastuullisuusohjelmassa ja ilmastotiekartassa. Vuonna 2024 SRV teki ilmastomuutoksen hillitsemiseksi Suomessa useita keskeisiä toimia, jotka vastaavat ilmastomuutoksen hillinnän, siihen sopeutumisen, energiatehokkuuden ja uusiutuvan energiankäytön tunnistettuihin vaikutuksiin yhtiön toiminnassa.

SRV tavoitteli raportointikauden aikana EU-taksonomian mukaisia hankkeita. SRV pyrki siihen, että hankkeet täyttävät taksonomian mukaisuuden kriteerit ilmastomuutoksen hillinnälle. Hankkeiden taksonomianmukaisuus pyritään varmistamaan tavoitteiden asettamisella ja seurannalla hankkeiden edetessä. Tavoite liittyy SRV:n omaan toimintaan ja arvoketjun loppupäässä oleviin asiakkaisiin. Työ tulee jatkumaan pitkällä aikavälillä SRV:n toiminnassa. Taksonomian mukaisten hankkeiden määrä riippuu asiakkaiden hankkeille asettamista tavoitteista, joihin SRV voi yrittää vaikuttaa. Omaperustaisissa hankkeissa SRV asettaa taksonomian mukaisuuden aina tavoitteeksi.

SRV vähensi hiilipäästöjä kasvattamalla vähäpäästöisen energian hankinnan osuutta. Työmaiden energianhankintaa seurataan raportoinnin kautta. Toimi liittyy SRV:n omaan toimintaan sekä arvoketjun alkupäässä olevaan energian toimittajan valintaan. Työ tulee jatkumaan pitkällä aikavälillä SRV:n toiminnassa. Vähäpäästöisen energian hankinta riippuu markkinoilta

saatavilla olevan vähäpäästöisen energian määrästä ja toimijoista.

SRV tehosti materiaalien päästötietojen keruuta ympäristöraportointijärjestelmässä. Toimi liittyy SRV:n omaan toimintaan työmailla ja hankinnassa sekä arvoketjuun tavarantoimittajien ja yhteistyökumppaneiden osalta, jotka toimittavat tietoa hankituista materiaaleista. Työ tulee jatkumaan pitkällä aikavälillä SRV:n toiminnassa. Päästötietojen saatavuus ja oikeellisuus riippuu toimijoiden kyvystä toimittaa tietoja. Päästötietojen keruulla voidaan tukea päästöjen vähenemistä. Laajempaa tietopohjaa voidaan käyttää päätöksenteon tukena, mikä mahdollistaa vähempipäästöisten valintojen tekemisen.

Vuoden 2024 aikana SRV tuki hiilestä irtautumista kehittämällä raportointia, tavoitteena saada käytetyistä materiaaleista tarkempaa ja kattavampaa tietoa työmaakohtaisesti. Tulevina vuosina tarkkuustasoa parannetaan. Scope 3 -päästöjen osalta pyritään siirtymään kustannustiedosta mitattuun tietoon ja tarkempiin päästökertoimiin niiltä osin kuin tieto ei ole vielä tarkkaa. Tietojen perusteella SRV pystyy kehittämään omaa toimintaansa kohti vähäpäästöisempiä materiaaleja ja konsepteja. Tietoja käytetään päätöksenteon tukena.

SRV:n kyky edistää ilmastomuutoksen hillintää koskevia tavoitteita, kuten päästövähennyksiä, riippuu merkittävässä määrin riittävien taloudellisten, teknologisten ja henkilöstöresurssien saatavuudesta ja kohdentamisesta sekä asiakkaiden tavoitteista ja investointihalukkuudesta. Teknisesti kehittyneet vähäpäästöiset ratkaisut ovat myös riippuvaisia SRV:n teknologia- ja materiaalien toimittajakumppaneista, mikä saattaa luoda haasteita, jos niiden saatavuus viivästyy tai estyy. Toimien soveltamisala on rakentaminen, johon SRV:n liiketoiminta perustuu. Toiminnot kattavat SRV:n omat toiminnot sekä arvoketjun toiminnot. Maantieteellisenä alueena on Suomi.

SRV:n päästöintensiteetti (markkinaperusteinen) scope 1+2 päästöjen osalta on laskenut 87 prosenttia 31.12.2021 perustasosta. Suurimmat tekijät, jotka ovat edistäneet päästöjen vähenemistä, ovat uusiutuvan tai ydinvoimalla tuotetun sähkön ja alkuperätakuulla biopohjaisen, hukkalämmön tai lämpöpumpuilla tuotetun lämmön käyttö, sähköllä toimivien työkonien määrän lisääminen sekä biopolttoaineiden käyttäminen lopuissa työkonissa. Koska SRV:n scope 1+2 päästöt ovat pienentyneet merkittävästi edellisten vuosien aikana, SRV ennakoii, että scope 1+2 päästöt suhteutettuna liikevaihtoon (päästöintensiteetti) eivät enää laske merkittävästi lähitulevaisuudessa. Scope 3 osalta SRV ennakoii, että päästöintensiteetti pienenee tulevaisuudessa.

SRV:n mahdollisuudet edistää ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista ovat vahvasti sidoksissa toteutettaviin hankkeisiin ja niiden tilaajiin. SRV:n toiminta perustuu projekteihin, joissa tilaajien sitoutuminen kestäviin ratkaisuihin on ratkaisevassa roolissa. Projekteista riippumatta SRV edistää omaa elinkaariviisauteen liittyvää toimintaansa esimerkiksi elinkaariviisailla konsepteilla. Hiilipäästöjen vuositason ennakointi ei ole käytännössä toteutettavissa eikä tarkoituksenmukaista, sillä suurin osa SRV:n päästöistä syntyy rakennusmateriaaleista, joiden käyttömäärä vaihtelee merkittävästi vuosittain käynnissä olevien hankkeiden luonteesta ja laajuudesta riippuen. Tämän takia päästöt voivat vaihdella huomattavasti projektien elinkaaren ja volyymin mukaan, mikä tekee ennusteiden laatimisesta vuositasolla haasteellista, eivätkä vuodet ole vertailukelpoisia keskenään. Odotetut päästövähennykset suunnitellaan toteutettavan vuonna 2025 asetettavan ja validoitavan SBTi-tavoitteen mukaisesti.

Tehtyjen ja suunniteltujen toimien toteuttaminen ei edellytä merkittäviä toimintamenoja. Toteuttamiseen liittyviä pääoma- ja toimintamenoja ei ole eritelty

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

tilinpäätöksessä, koska ne sisältyvät kokonaisuudessaan projektikuluihin. Tiettyjä toimiin kohdistuvia kustannuksia ei siis ole mahdollista raportoida erillisinä pääoma- tai toimintamenoina, vaan ne sisältyvät projektikustannusten kokonaismäärään.

Mittarit ja tavoitteet

E1-4 – Ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät tavoitteet

SRV:n vastuullisuuspolitiikan mukainen sitoumus ilmaston lämpenemisen rajoittamiseen 1,5 asteeseen perustuu kansainvälisiin tieteellisiin suosituksiin ja globaaleihin ilmastotavoitteisiin. Tämän sitoumuksen mukaisesti SRV on asettanut kunnianhimoiset päästövähennystavoitteet, jotka kattavat sekä yhtiön oman toiminnan että arvoketjun. SRV:n Toimintaperiaatteiden päämääränä on minimoida negatiiviset ympäristövaikutukset ja tukea siirtymistä kohti vähähiilistä rakennusala.

Päästövähennystavoitteet konkretisoivat Toimintaperiaatteiden päämääriä. Ne määrittelevät selkeät, mitattavat tavoitteet, jotka ohjaavat päätöksentekoa ja strategisia valintoja. Esimerkkejä ovat oman toiminnan osalta rakentamisen ja toimintaprosessien päästöjen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteiden, uusiutuvan energian käytön ja vähähiilisten rakennusmateriaalien avulla. Arvoketjun osalta esimerkkejä ovat yhteistyö alihankkijoiden ja materiaalityöntekijöiden kanssa vähähiilisten ratkaisujen löytämiseksi sekä koko arvoketjun ilmastovaikutusten vähentäminen.

SRV on asettanut useita kunnianhimoisia tavoitteita kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja ilmastovaikutusten hallitsemiseksi. Nämä tavoitteet on suunniteltu huomioimaan sekä omat toiminnot että arvoketjun laajemmat vaikutukset. SRV on sitoutunut Science Based Targets -aloitteen (SBTi) mukaiseen

päästövähennystavoitteeseen, joka tukee ilmaston lämpenemisen rajoittamista 1,5 asteeseen. Tavoitteisiin sisältyy päästöintensiteetin vähentäminen erityisesti rakentamisen päästöjen ja materiaalien elinkaaren osalta. Tavoitteet tukevat SRV:n Toimintaperiaatteiden, yhteistyökumppaneille asetettujen Toimintaperiaatteiden, vastuullisuuspolitiikan ja matkustusohjeen päämääriä. Rakentaminen on yksi suurimmista energian ja materiaalien kuluttajista, mikä osaltaan kiihdyttää ilmastomuutosta. SRV on asettanut kaksi hiilijalanjäljen vähennystavoitetta:

- Oman toiminnan päästöjen vähentäminen (scope 1 ja 2) 80 prosentilla vuoden 2021 lähtötasosta suhteutettuna liikevaihtoon vuoteen 2030 mennessä. Perusvuoden 2021 toteuma oli 17,96 tn CO₂e/M€.
- Epäsuorien päästöjen vähentäminen (scope 3) 25 prosentilla vuoden 2023 lähtötasosta suhteutettuna liikevaihtoon vuoteen 2030 mennessä. Perusvuoden 2023 toteuma oli 696,26 tn CO₂e/M€

Tavoitteet ovat päästöintensiteettejä, eikä absoluuttista tavoitetta ole asetettu. SRV ei ole asettanut erikseen scope 1 ja scope 2 luokan tavoitteita. Scope 2 on markkinaperusteinen. Tavoitteet eivät ole raportointia ulkopuolisen vahvistamia. SRV:n hiilestä irtautumisen keinot ovat energia- ja materiaalihokkuuden parantaminen, uusiutuvien materiaalien ja energian käytön lisääminen, fossiilisten polttoaineiden vaihtaminen biopolttoaineisiin tai sähköön, ja uudet teknologiat kuten kulutuksen jousto ja tarpeenmukaista energiankulutusta parantavat teknologiset ratkaisut.

Päästöjen laskennassa on noudatettu GHG Protocolia. Tarkemmat tiedot laskennasta esitetään kohdassa E1-6. SRV tarkentaa tavoitteitaan vuonna 2025 asettaessaan SBTi-aloitteen mukaisia tavoitteita. Päästöjen vähentymistä seurataan scope 1 ja 2 päästöjen osalta neljännesvuosittain ja scope 3:n osalta vuosittain.

Lisäksi SRV pyrkii vähentämään ilmastoon liittyviä vaikutuksia, hallitsemaan niihin liittyviä riskejä ja hyödyntämään ilmastotyöhön liittyviä mahdollisuuksia seuraavien ilmastoon liittyvien päämäärien avulla:

- **Uusiutuvan energian käyttöönnotto:** SRV pyrkii lisäämään uusiutuvan energian osuutta omassa toiminnassaan ja rakennushankkeissa esimerkiksi hyödyntämällä maalämpöä ja ostamalla uusiutuvaa sähköä ja kaukolämpöä.
- **Energiatehokkuus:** SRV edistää energiatehokkuustoimenpiteitä sekä työmailla että rakennuskohteissa. Tämä sisältää kehittyneen energiahallinnan ja vähäpäästöisten ratkaisujen hyödyntämisen.
- **Ilmastomuutokseen sopeutuminen:** SRV tunnistaa ilmastomuutoksen fyysiset riskit, kuten sään ääri-ilmiöt, ja varautuu niihin sisällyttämällä sopeutumistoimia rakennushankkeisiin.
- **Siirtymäriskien lieventäminen:** SRV seuraa tarkasti markkinoiden ja sääntelyn kehitystä ja pyrkii proaktiivisesti vastaamaan muutokseen esimerkiksi kehittämällä vähähiilisiä ratkaisuja ja ottamalla käyttöön kiertotalouden periaatteita.

SRV on sitoutunut yleiseen, kansainväliseen SBTi-aloitteen mukaiseen vähennystavoitteeseen, jossa ilmaston lämpeneminen rajoitetaan 1,5 celsiusasteeseen. SBTi ei vielä ole vahvistanut SRV:n tavoitteita. SRV pyrkii varmentamaan GHG-protokollan mukaisen laskennan vuoden 2025 aikana. Tavoitteissa on huomioitu skenaario, joka tähtää ilmaston lämpenemisen rajoittamiseen 1,5 asteeseen.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Absoluuttinen vähennys verrattuna vertailuvuoteen	250906,2	tCO2e
Prosentuaalinen vähennys vertailuvuodesta	56,8	%
Intensiteettitavoitteen vähennys	N/A	tCO2e/M€
Scope 1 absoluuttinen vähennys	5293,0	tCO2e
Scope 2 absoluuttinen vähennys	8160,0	tCO2e
Scope 2 prosentuaalinen sijaintiperustaisten tai markkinaperusteisten päästöjen vähennys	81,6	%
Scope 2 sijanti- tai markkinaperusteisten päästöjen intensiteetin vähennys	8,3	tCO2e/M€
Scope 3 absoluuttinen vähennys	237453,2	tCO2e
Scope 3 prosentuaalinen vähennys vertailuvuodesta	55,9	%
Scope 3 päästöjen intensiteetin vähennys	445,2	tCO2e/M€

Kuva 1. Päästövähennykset luokittain. Vertailuvuosi scope 1 ja scope 2 osalta 2021, scope 3 osalta 2023.

SRV laskee hiilijalanjälkeään absoluuttisesti ja intensiteetin avulla, sillä hiilijalanjälkeen vaikuttavat käynnissä olevien hankkeiden määrä ja hanketyypit, jotka vaihtelevat vuosittain. Intensiteetin avulla voidaan nähdä hiilijalanjäljen kehittyminen suhteutettuna liikevaihtoon, mikä tuo vertailtavuutta laskentaan.

SRV pitää päästöintensiteetin seuraamista kuvaavampana tapana arvioida päästövähennyksiä kuin absoluuttisten päästöjen määrää. Tämä johtuu siitä, että SRV:n päästöjen kokonaismäärään vaikuttavat ensisijaisesti käynnissä olevien hankkeiden määrä, tyyppi ja laajuus, kun taas ilmastolliset poikkeamat, kuten lämpötilan vaihtelut, eivät ole yhtä merkittävä tekijä. Päästöintensiteetti kuvastaa mittarina paremmin yrityksen tehokkuutta päästöjen vähentämisessä suhteessa sen liiketoiminnan volyyymiin. Päästöintensiteettiä mittaamalla voidaan seurata todellista edistymistä ilman, että hankkeiden määrän vaihtelu vääristää tuloksia.

Vaikka ilmastolliset tekijät, kuten poikkeukselliset sääolosuhteet, voivat vaikuttaa energiankulutukseen, SRV on arvioinut, että niiden vaikutus jää vähäisemmäksi kuin liiketoiminnan volyymin muutosten vaikutus päästöihin. Tämän vuoksi perusarvon määrittelyssä ei ole tehty normalisointeja sääolosuhteiden perusteella, vaan painopiste on päästöintensiteetin laskennassa.

SRV:n ilmastotiekartassa on tavoitteet seuraaville teemoille:

- SRV:n työmaat tavoittelevat fossiilittoman polttoaineen käyttöä ja alkuperäta kuin varmennettua energian käyttöä.
- SRV:n hankkeissa pyritään hyödyntämään elinkaaren aikana lämmitysmuotona mahdollisimman vähäpäästöisiä energiaratkaisuja, kuten maa- ja kaukolämpöä saatavuuden mukaan.
- Kiertotaloudessa ja materiaalivalinnoissa SRV edistää vähäpäästöisten materiaalien käyttöä sekä pyrkii edistämään kiertotaloutta rakenneosien ja maa-ainesten uudelleenkäytöllä ja materiaalien kiertotalouden ratkaisuilla.
- Elinkaariviisailla konsepteilla SRV tavoittelee rakennusten elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen pienentämistä erilaisin ratkaisuin, kuten muuntojoustavuuden keinoin.

Päästövähennysten määrä on suoraan riippuvainen käynnissä olevista työmaista ja hanketyypeistä, mikä tarkoittaa, että projektikohtaiset tekijät, kuten asiakasvaatimukset, rakennuksen koko, käytetyt materiaalit ja energiatehokkuusvaatimukset, vaikuttavat merkittävästi päästöjen suuruuteen. Esimerkiksi hankkeet, joissa käytetään suuremman hiilijalanjäljen omaavia materiaaleja, kuten betonia ja terästä, lisäävät päästökuormaa. Energiatehokkaiden ja kestävien ratkaisujen käyttö taas vähentää elinkaaren aikaisia päästöjä. Lisäksi työmaiden sijainti ja logistiset järjestelyt

voivat vaikuttaa päästöihin erityisesti kuljetusten ja energiankäytön osalta.

E1-5 – Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä

SRV seuraa energiankulutusta polttoaineostojen ja energiaseurannan kautta. Tietojen raportoinnista vastaavat palveluntoimittajat.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä	Vuosi 2024
1) Hiilestä ja hiilituotteista peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	0
2) Raakaöljystä ja öljytuotteista peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	5 815
3) Maakaasusta peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	0
4) Muista fossiilisista lähteistä peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	0
5) Ostetun tai hankitun fossiilisista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)	2 148
6) Fossiilisen energian kokonaiskulutus (MWh)	7 962
Fossiilisten energialähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	23,8 %
7) Ydinvoimaan perustuvista lähteistä peräisin olevan energian kulutus (MWh)	10 801
Ydinvoimaan perustuvien lähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	32,3 %
8) Uusiutuvista lähteistä, mukaan lukien biomassassa (sekä biologista alkuperää oleva teollisuus- ja yhdyskuntajäte, biokaasu, uusiutuva vety jne.), peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)	6 651
9) Ostetun tai hankitun uusiutuvista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)	8 002
10) Itse tuotetun, muusta kuin polttoaineesta peräisin olevan uusiutuvan energian kulutus (MWh)	0
11) Uusiutuvan energian kokonaiskulutus (MWh) (laskettuna rivien 8–10 summana)	14 653
Uusiutuvien energialähteiden osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	43,8 %
Energian kokonaiskulutus (MWh) (laskettuna rivien 6, 7 ja 11 summana)	33 416

SRV:n energiantensiteetti on 44,8 MWh/M€.

SRV:n kaikki toiminta on ilmastovaikutuksiltaan merkittävää. SRV:n toimintaan sisältyvät seuraavat ilmastovaikutuksiltaan merkittävät alat:

- Pääluokka F – Rakentaminen
 - Luokka 41 Talonrakentaminen ja siihen liittyvät

- 41.1 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen
 - 41.2 Asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen
 - Pääluokka L – Kiinteistöalan toiminta
 - Luokka 68 Kiinteistöalan toiminta ja siihen liittyvät
 - 68.1 Omien kiinteistöjen kauppa
- Tilinpäätöksessä **ilmastovaikutuksiltaan**

merkittävien alojen toiminnasta saadun liikevaihdon täsmäytys asianomaiseen erään tai asianomaisiin liitetietoihin esitetään tilinpäätöksen tätä käsittelevässä osiossa. SRV:n kaikki liiketoiminta on ilmastovaikutuksiltaan merkittävän liikevaihdon täsmäytys on tehty tilinpäätöksen asiaankuuluviin tietoihin ristiinviittauksella.

E1-6 – Kasvihuonekaasujen scope 1-, scope 2- ja scope 3-bruttopäästöt ja kokonaispäästöt

tCO2e	2023	2024
Scope 1	N/A	1 446
Scope 2	N/A	313
Scope 3	424 721	187 268
Yhteensä	N/A	189 027

SRV:n merkittävimmät scope 3 -päästöt liittyvät materiaalien hankintaan ja rakennusten energiankäyttöön niiden elinkaaren aikana. Näihin kuuluvat erityisesti hankitut tavarat ja palvelut (esimerkiksi rakennusmateriaalit, kuten betoni ja teräs) sekä rakennusten käytönaikainen energiankulutus. Päästöluokat on valittu niiden merkityksellisyyden perusteella arvioiden niiden kasvihuonekaasupäästöjen suuruutta ja vaikuttavuutta yrityksen koko hiilijalanjälkeen. Arvioinnissa on otettu huomioon myös siirtymäriskit ja mahdollisuudet, kuten tiukentuva lainsäädäntö ja vähähiilisyyden edistämistä koskevat sidosryhmien

näkemykset. Tunnistaminen ja arviointi on tehty GHG Protocol -standardin mukaisesti.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

	Energialaji	Takautuva				Välitavoitteet ja tavoitevuodet			
		Perusvuosi 2021 Scope 1 ja 2, tCO ₂ e	Perusvuosi 2023 Scope 3, tCO ₂	2024	% 2024/ perusvuosi	2025	2030	2050	Vuotuinen %- tavoite/base line year
Scope 1 -päästöt	Kasvihuonekaasujen scope 1 -bruttopäästöt (tCO2-ekv.)	6 739	N/A	1 446,0	21 %	N/A	1347,8	N/A	8,9
	Säänneltyjen päästökauppajärjestelmien piiriin kuuluvien scope 1 -kasvihuonekaasupäästöjen prosenttiosuus (%)	0,0	0	0	N/A	N/A	0,0	N/A	N/A
Scope 2 -päästöt	Kasvihuonekaasujen sijaintiperusteiset scope 2 -bruttopäästöt (tCO2-ekv.)	9 997,0	N/A	1 837	18 %	N/A	1999,4	N/A	8,9
	Kasvihuonekaasujen markkinaperusteiset scope 2 -bruttopäästöt (tCO2-ekv.)	N/A	N/A	313,0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Merkittävät scope 3 -päästöt	Kasvihuonekaasujen epäsuorat (scope 3 -) kokonaisbruttopäästöt (tCO2-ekv.)	N/A	424 721	187 268	44 %	N/A	318540,8	N/A	4,2
	1 Ostetut tavarat ja palvelut	N/A	331 987	117 217	35 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	3 Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot (jotka eivät sisälly scope 1- tai scope 2 -päästöihin	N/A	822	356	43 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	4 Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu	N/A	N/A	5 536	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	5 Toiminnassa muodostuva jäte	N/A	352	252	71 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	6 Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen	N/A	690	178	26 %	N/A	N/A	N/A	N/A
	7 Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne	N/A	N/A	669	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	11 Myytyjen tuotteiden käyttö	N/A	90 870	63 061	69 %	N/A	N/A	N/A	N/A
Kokonaiskasvi- huonekaasupäästöt	Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteiset) (tCO2-ekv.)	N/A	N/A	190 550,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (markkinaperusteiset) (tCO2-ekv.)	N/A	N/A	189 027	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Suhdeluku %2024/perusvuosi on laskettu jakamalla vuoden 2024 perusvuoden tuloksella kertomalla prosentilla. Scope 3:n osalta perusvuosi on 2023, joten %2024/perusvuosi on laskettu kaavalla 2024/2023 x 100

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV:n hiilijalanjäljen laskenta perustuu GHG Protocol -standardiin ja sen ohjeistuksiin. Laskenta tehdään konsernitasolla ja se kattaa kaikki SRV:n toiminnot.

Scope 1 -laskenta sisältää kaikki suorat kasvihuonekaasupäästöt, jotka syntyvät yrityksen omista toiminnoista, kuten polttoaineiden ja kaasujen käytöstä.

Scope 2 -laskenta sisältää energiankulutuksen epäsuorat päästöt, kuten SRV:n hankkiman sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän päästöt.

Laskentamenetelmät
Energiankulutustietoja kerätään SRV:n ympäristöraportointijärjestelmään. Vuosisopimuskumppanien tiedot tulevat rajapinnan yli automaattisesti ja muiden toimittajien tiedot kirjataan manuaalisesti järjestelmään kuukausittain.

Kaikki ilmoitetut tiedot muutetaan järjestelmässä megawattitunneiksi seuraavin kertoimin:

Nimi	Muuntokerroin
GJ	0,2777780000
kg	0,0128620000
kWh	0,0010000000
Litra	0,0099848330
m3	9,9848330000
MJ	0,000277780
MWh	1,0000000000

Kaasut ilmoitetaan kiloina, ja muuntokerroin vastaa Polttoaineluokituksen nestekaasulle antamaa tiheyttä ja energiasisältöä.

Polttonesteet ilmoitetaan litroina tai kuutioina, ja muuntokertoimet ovat polttoaineluokituksen perusteella polttonesteille (Bensiini, Diesel, Polttoneste) arvioitu muuntokerroin.

Käyttäjät voivat raportoidessaan kirjata energiatuotteen päästökertoimen ja uusiutuvuusosuuden, mikäli toimittaja ne ilmoittaa. Jos nämä kohdat jättää

tyhjäksi, järjestelmä käyttää päästöjen laskentaan ympäristöpäällikön ylläpitämiä oletuspäästökertoimia ja olettaa uusiutuvan energian osuudeksi 0.

Vuosisopimustoimittaja Nesteen tuotteet on sidottu oletuspäästökertoimiin niin, että jos rajapinnasta ei tule päästötietoja, järjestelmä laskee päästöt energialajin mukaisilla oletuspäästökertoimilla. Vuosisopimustoimittaja Gasumin kautta tulevalle sähkölle päästöt määritellään rajapinnassa.

Oletuspäästökertoimet (käytön aikainen päästö), jos raportoija ei ole kirjannut muuta, toimittajan ilmoittamaa päästökerrointa, on lueteltu alla.

Energialaji	Päästökerroin, kgCO2e/MWh
Sähkö	70
Kaukolämpö	145
Kaukojäähdytys	36
Biopolttoneste	0,0555 (Neste MY non CO2)
Biokaasu	3,06 (Biokaasu non CO2, Y-Hiilari)
Muut uusiutuvat energian lähteet	0
Polttoöljy	248
Moottoribensiini	234
Diesel	222
Nestekaasu	233
Maakaasu	200
Nesteytetty maakaasu (LNG)	199

SRV:llä ei ole hiilestä peräisin olevaa polttoaineen kulutusta.

Sen sijaan raakaöljypohjaisia energialajeja ovat polttoöljy, moottoribensiini ja diesel. Maakaasu ja nesteytetty maakaasu kuuluvat maakaasusta peräisin olevaan polttoaineenkulutuksen riville. Nestekaasua tuotetaan Suomessa öljynjalostuksen sivutuotteena. Sitä saadaan myös kaasuesiintymistä. Nestekaasu on sisällytetty raakaöljypohjaisiin tuotteisiin.

Sähkö ostetaan suurimmaksi osaksi vuosisopimuskumppanin kautta, ja sen osalta

alkuperätkuut ostetaan vastaamaan todellista kulutusta helmikuussa 2025. Vuoden 2024 kulutuksen alkuperätkuista ydinvoimaa oli 80% ja uusiutuvaa energiaa 20% . Mahdollisten muiden sähkösopimusten sisältö on ilmoitettava raportoinnin yhteydessä. Raportointijärjestelmä kysyy päästötietoja ja uusiutuvuusastetta, josta voi jo päätellä onko tuote uusiutuvaa tai ydinsähköä, joiden päästöt ovat 0. Ylijäävä osa raportoidaan riville “Ostetun tai hankitun fossiilisista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)”.

Kaukolämmön- ja jäähdytyksen sekä höyryn kulutusta raportoidessa järjestelmään tulee ilmoittaa uusiutuvan tuotannon osuus. Ylijäävä osuus raportoidaan “Ostetun tai hankitun fossiilisista lähteistä peräisin olevan sähkön, lämmön, höyryn ja jäähdytyksen kulutus (MWh)”-riville. Riville “Uusiutuvista lähteistä, mukaan lukien biomassa (sekä biologista alkuperää oleva teollisuus- ja yhdyskuntajäte, biokaasu, uusiutuva vety jne.), peräisin olevan polttoaineen kulutus (MWh)” kuuluvat biopolttonesteet ja biokaasu.

Sijaintiperusteinen scope 2 on laskettu kertomalla Taulukon 1 oletuspäästökertoimilla sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän kokonaiskulutukset.

Biogeeniset päästöt lasketaan biopolttonesteillä ja tarvittaessa muille orgaanisille lähteille toimittajan ilmoituksen mukaan vuosiraportoinnin yhteydessä. Biogeenisiä päästöjä ei raportoida Scope 2 ja Scope 3 osalta koska hyödynnetään arvoketjua käsittelevää 5 lukua koskevaa siirtymäsäännöstä.

Scope 3 sisältää kaiken välillisesti SRV:n toiminnasta johtuvan päästön, joka ei ole kuitenkaan SRV:n suorassa hallinnassa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyssraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV on hankkinut uusiutuvaa energiaa 14 653 MWh ja lisäksi sähköä ydinvoimatuotannon alkuperätakuilla 10 801 MWh.

SRV:n biogeenisten scope 1 -päästöjen määrä oli 1 653 tCo_{2e}.

SRV on jättänyt scope 3 -laskennan ulkopuolelle seuraavat kategoriat:

- 2 Tuotantohyödykkeet, SRV ei omista tuotantohyödykkeitä kuten rakennuksia, koneita tai laitteita
- 8 Tuotantoketjun alkupään vuokratut omaisuuserät. SRV:llä ei ole sellaisia omaisuuseriä, jotka tuottavat kasvihuonekaasupäästöjä.
- 9 Kuljetukset tuotantoketjun loppupäässä. SRV:llä ei ole tuotantoketjun loppupäähän liittyviä kuljetuksia.
- 10 Myytyjen tuotteiden jalostus. SRV:llä ei ole tähän liittyvää toimintaa.
- 12 Myytyjen tuotteiden käsittely käyttöiän lopussa. SRV:llä ei ole tähän liittyvää toimintaa, koska rakennukset ovat toisen osapuolen omistuksessa käyttöiän lopulla.
- 13 Tuotantoketjun loppupään vuokratut omaisuuserät. SRV:llä ei ole vuokrattavia omaisuuseriä tuotantoketjun loppupäässä.
- 14 Franchising. SRV:llä ei ole franchising-toimintaa
- 15 Investoinnit. SRV:llä ei ole investointeja.

SRV:n scope 3 -laskenta sisältää seuraavat päästöluokat niiden merkittävyyden takia:

- 1 Ostetut tavarat ja palvelut
- 3 Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot, jotka eivät sisälly scope 1:een tai scope 2:een
- 4 Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu
- 5 Toiminnassa muodostuva jäte
- 6 Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen
- 7 Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne

- 11. Myytyjen tuotteiden käyttö

SRV on määritellyt merkittävimmät scope 3 -kasvihuonekaasuluokat analysoimalla toimintansa arvoketjun keskeiset vaiheet ja niiden ympäristövaikutukset. Raportoinnin rajaukset, laskentamenetelmät ja käytetyt laskentavälineet kuvataan seuraavasti:

Ostetut tavarat ja palvelut, alakategoria 1.

Rajaukset ja laskentamenetelmät:

1. Urakoitsijoiden, tilaajien ja muiden yhteistyötahojen työmaille hankkima energia. Urakoitsijat raportoivat SRV Ympäristöön kuukausittain hankkeella käyttämänsä, itse hankkimansa energian (tyypillisesti oman kalustonsa polttoaineet, tilaajan kautta tuleva sähkö), sekä tuotteiden päästötiedot ja uusiutuvuuden osuuden. Mikäli päästötietoa ei ole, käyttää järjestelmä energialajien keskimääräisiä päästökertoimia (katso scope 1 ja 2).
2. Hankkeille toimitettujen materiaalien ja tuotteiden valmistuksen päästöt. Työmaat ja toimittajat raportoivat tuotteet, määrät ja päästötiedot kuukausittain tai erittäin. Jos ympäristöselostetta ei ole, käytetään CO₂data.fi-päästötietokannan konservatiivista päästötietoa. Talotekniikkatuotteiden päästöt. Koska talotekniikkatuotteista on vielä erittäin vähän päästötietoja saatavilla on talotekniikkatuotteiden päästöt on laskettu lisäämällä materiaalipäästöihin 25% .

Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot (jotka eivät sisälly scope 1- tai scope 2- päästöihin, alakategoria 3

- Rajaukset: hankitun energian alkupään päästöt, jotka eivät sisälly scope 1 ja scope 2 kategorioihin.

- Laskentamenetelmät: Laskenta perustuu scope 1 ja scope 2 energiankulutustietoihin, joiden perusteella lasketaan alkupään päästöt käyttämällä joko toimittajan ilmoittamia tietoja tai kirjallisuudesta saatuja keskiarvoja.
- Polttonesteiden koko elinkaaren päästötiedot saadaan vuosisopimustoimittajaltamme. Elinkaaren alun päästöt lasketaan vähentämällä koko elinkaaren päästöistä käytön päästöt, jotka on laskettu yllä olevilla polttoaineiden oletuskertoimilla.

Sähkön ja kaukolämmön osalta alkupään kertoimet Taulukossa 3.

Päästölähde	kgCO _{2e} /kWh
Sähkön tuotanto	0,0233
Sähkön siirto (siirtohäviö)	0,0008
Kaukolämmön tuotanto	0,0260
Kaukolämmön siirto (siirtohäviö)	0,0014
Kaukokylmä	0,0122

Taulukko 3. Sähkön ja kaukolämmön alkupään päästökertoimien lähteenä käytettiin taulukkoa julkaisusta: Opas rakennusliikkeille GHG Protokollan mukaiseen päästötietojen laskentaan, Kainulainen Joona, Karelia -ammattikoulujen julkaisuja B:87, ISBN 978-952-275-387-8, ISSN 1797-383X

Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu, alakategoria 4

- Rajaukset: Rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden kuljetukset toimittajilta SRV:n työmaille.
- Laskentamenetelmät: Kuljetusten kuljetusmatkat, käytetty kuljetusmuoto ja kuljetustietojen päästökertoimet. Kuljetuksen päästöt raportoidaan joko kuljetettujen kilometrien tai ympäristöselosteen A4 arvon perusteella. Kuljetetut kilometri muunnetaan päästökertoimella 1,84 kgCO_{2e}/km päästöiksi. Vuonna 2023 kuljetuksen päästöihin lisättiin vielä 20 %, raportoiduista päästöistä, sillä kuljetuspäästöjen tietojen tarkkuus arvioitiin heikoksi. Samaa

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

varmuuskerrointa käyttää myös valtakunnallinen päästötietokanta.

- Laskentavälineet: Käytetty muun muassa ympäristöselosteiden A4 arvoja, UK BEIS - päästökertoimia (aiemmin DEFRA) ja laskentataulukkomalleja.

Toiminnassa muodostuva jäte, alakategoria 5

- Rajaukset: Työmailla syntyvä rakennusjäte, joka päättyy kaatopaikalle, kierrätykseen tai muuhun käsittelyyn.
- Laskentamenetelmät: Päästöarviot perustuvat jätteiden todellisiin ja arvioituihin painoihin ja käsittelyvaihtoehtojen päästökertoimiin. Vuosisopimuskumppanien laskemat päästöt sisältävät jätteen käsittelyn ja kuljetuksen. Mahdollisia muiden kuljettamia jätekuorma arvioidaan CO2data.fi tietokannan keskiarvojen mukaan.
- Laskentavälineet: Alalla käytössä olevat rakennusjätteen hallintajärjestelmät ja toimijakohtaiset päästökertoimet jätetyypeittäin.

Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen, alakategoria 6

- Rajaukset: Työntekijöiden työmatkojen ja liikematkojen päästöt.
- Laskentamenetelmät: Matkustustavat, matkamäärät ja niihin liittyvät päästökertoimet. Omilla autoilla tehty matkustaminen lasketaan korvattujen kilometrien määrällä keskimääräistä auton päästökerrointa käyttäen. Taksilla kuljettujen matkojen ja julkisella liikenteellä kuljettujen matkojen päästöt arvioidaan euromäärään perustuen.
- Laskentavälineet: Käytössä on matkatoimiston toimittamat tiedot ja arvioimat päästötiedot.

Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne, alakategoria 7

- Rajaukset: Arvio pääkaupunkiseudun työntekijöiden työmatkoista kotoa SRV:n pääkonttorille Espooseen. Arvio perustuu vuonna 2023 tehtyyn selvitykseen.
- Laskentamenetelmä: Työmatkaliikenne lasketaan keskimääräisen työmatkaan pituuden mukaan, lisäksi arviossa käytetään keskimääräisiä toimistopäivien määrää vuodessa.

Myytyjen tuotteiden käyttö, alakategoria 11

- Rajaukset: Rakennusten energian kulutus niiden käyttöiän aikana SRV:n omaperustaisissa ja -kehitteisissä hankkeissa.
- Laskentamenetelmät: Energian käytön päästöt arvioidaan tyyppillisten käyttöprofiilien ja energialähteiden päästökertoimien perusteella perustuen energiatodistuksen laskennalliseen arvioon. Käyttöikänä käytetään 50 vuotta.
- Laskentavälineet: Kansallisesti hyväksytty energiatodistuksen laskentamalli.

Kasvihuonekaasuintensiteetti suhteessa liikevaihtoon	Vertailu- vuosi	2024	% 2024/ vertailu- vuosi
Kasvihuonekaasujen (sijaintiperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2-ekv./ rahayksikkö)	N/A	255,5	N/A
Kasvihuonekaasujen (markkinaperusteiset) kokonaispäästöt suhteessa liikevaihtoon (tCO2-ekv./ rahayksikkö)	N/A	253,5	N/A

Taulukossa liikevaihtona on käytetty 745,8 M€, joka on raportoitu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa numero 3.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyyssraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Ympäristötiedot****EU:n taksonomia**

EU:n taksonomia on kestävä rahoituksen luokittelujärjestelmä toimintakohtaisine kestävyyskriteereineen. Euroopan Unionin taksonomia-asetus 2020/852 astui voimaan vuoden 2020 heinäkuussa. Taksonomia muodostuu kyseisestä asetuksesta, sitä täydentävistä delegoiduista säädöksistä ja näiden perusteella annetusta teknisestä sääntelystä. Luokitusjärjestelmän tavoitteena on ohjata rahaa EU:n määritelmät täyttäviin kestäviin investointeihin ja sijoituksiin siten, että EU kykenee saavuttamaan talousalueelleen asettamat päästövähennys- ja ympäristötavoitteet.

Taksonomiakelpoisuuden osoittamiseksi yrityksen toimintojen on vastattava EU:n taksonomiassa listattuja toimintoja, joiden katsotaan pystyvän edistämään ainakin yhtä kuudesta ympäristötavoitteesta: 1) ilmastomuutoksen hillintä, 2) ilmastomuutokseen sopeutuminen, 3) vesivarat ja merten luonnonvarat, 4) kiertotalous, 5) ympäristön pilaantuminen ja 6) biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit. Ollakseen EU:n määritelmien mukaisesti kestävä sijoituskohde, eli taksonomian mukainen, tulee yrityksen taksonomiakelpoisen toiminnan myös osoittaa täyttävänsä yhden ympäristötavoitteen määritellyt tekniset kestävyyskriteerit, osoittaa olevansa aiheuttamatta merkittävää haittaa muiden ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi, sekä läpäistä ns. sosiaaliset vähimmäissuojaavaatimukset. SRV raportoi konsernitasolla taksonomiakelpoiseksi sekä taksonomian mukaiseksi tunnistamiensa toimintojen liikevaihto-, pääomameno- (CapEx) sekä tietyt taksonomia-asetuksen tarkoittamat toimintameno-osuudet (OpEx) tilikauden tilinpäätöksessä esitetyistä talousluvuista.

1. Taksonomia-asetuksen noudattamisen arviointi

SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan ja rakennusten korjaustoimintaan kattaa yli 90 % liikevaihdostamme. Taksonomiakelpoisiksi pääomamenoiksi lasketaan se osuus tilikauden kokonaispääomamenoista, joka kohdistuu SRV:n taksonomiakelpoista liikevaihtoa tuottaviin toimintoihin, tai on kolmannen osapuolen taksonomiakelpoisen tuotannon hankinnasta syntyvää taseeseen aktivoitua aineellisten tai aineettomien omaisuuserien lisäystä. Toiminnan taksonomiakelpoisuus on todettu vertailemalla SRV:n tilikauden aikana suorittamia toimintoja EU-taksonomiassa listattuihin NACE-koodeihin sekä taksonomiakelpoisten toimintojen laadullisiin kuvauksiin. Taksonomian mukaisuuden osoittamiseksi SRV:n hankkeiden taksonomiakriteerit käydään läpi johtamisjärjestelmän mukaisesti osana suunnittelun ohjausta, hankintoja ja työmaatoimintoja.

SRV:n arvioi toimintojensa taksonomiakelpoisuutta vertaamalla toimintoa taksonomia-asetuksessa annettuihin toimintoihin, joille on annettu teknisiä arviointikriteerejä. Tämän perusteella SRV on todennut, että sen toiminnoista uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen ovat taksonomiakelpoisia toimia.

Tämän jälkeen SRV arvioi projektikohtaisesti edistääkö taloudellinen toiminta merkittävästi ilmastomuutoksen hillintää tai jotain muuta ympäristötavoitetta. SRV on todennut, että sellaiset projektit, joiden rakennukset ovat energiatehokkaita, ja niissä on mahdollisesti käytetty uusiutuvaa energiaa vaikuttavat myönteisesti ilmastotavoitteeseen pienentämällä energiankulutusta ja fossiilisen energian



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

käyttöä. Liikevaihto- ja pääomamenoerien kaksinkertaisen hyväksilaskemisen välttämiseksi SRV katsoo toimintansa edistävän ensisijaisesti ilmastomuutoksen hillintää.

Seuraavassa vaiheessa SRV arvioi projektikohtaisesti täyttääkö projekti toiminnon tekniset kriteerit. Tekniset kriteerit on kuvattu jäljempänä. Viimeisenä vaiheena SRV arvio, onko toiminto täyttänyt sosiaaliset vähimmäissuojatoimet. Mikäli kaikki tekniset kriteerit täyttyvät ja sosiaaliset vähimmäissuojatoimet täytetään, SRV katsoo toiminnon olevan taksonomian mukaista.

SRV:n liikevaihtoa tuottavat tai pääomamenojen kohteena olevat toiminnot, niitä vastaavat olennaisimmat taksonomiassa listatut taksonomiakelpoiset toiminnot, sekä näiden taksonomian mukaisuuden todentaminen on kuvattu alla. Kaikki toiminnot on tunnistettu yhteensopivimmaksi EU:n ilmastomuutoksen hillinnän tavoitteen kanssa, eikä minkään toiminnon katsota edistävän useampaa kuin yhtä ympäristötavoitetta kerrallaan:

Rakennus- ja kiinteistöalan toiminta**7.1. Uusien rakennusten rakentaminen**

Vastaa kokonaisuudessaan SRV:n uudisrakennustoimintaa. Tämän toiminnan sisällä SRV asentaa myös esimerkiksi sähköautojen latausinfraa, uusiutuvan energian teknologioita ja rakennusten energiatehokkuuden mittaus- säätö- ja valvontalaitteita. Ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen kriteerien on arvioitu täyttyvän vertailemalla uudisrakennusten primäärienergian kysyntää kansallisen tason kynnyksarvoon lähes nollaenergiarakennuksen primäärienergian kulutuksen kynnyksarvoon, ja toteamalla sen olevan vähintään 10% pienempi kuin kynnyksarvo. Tämä todetaan verratessa rakennuksen energiatodistuksen arvoa kynnyksarvoon. Lisäksi valmistumisvaiheessa olevan yli 5000 m² rakennusten ilmatiiveyden ja lämmönpitävyyden mittaus tai laadunvarmistusprosessi on

suoritettu. Tämä todetaan projektista riippuen, joko mittauksin tai liitosdetaljikin ja laadunvarmistuksen keinoin. Pinta-alaltaan yli 5000 m² rakennusten rakentamisesta aiheutuva ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali (GWP) on laskettu kunkin elinkaaren vaiheen osalta ja se ilmoitetaan sijoittajille ja asiakkaille pyynnöstä. Tämä todetaan GWP laskentadokumentista.

Merkittävän haitan välttäminen muille ympäristötavoitteille on osoitettu uudisrakennuskohteiden toteuttavan

- Ilmastomuutokseen sopeutuminen: ilmastomuutoksen sopeutumisen komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä A esitetyt vaatimukset. Tämä tehdään erillisenä selvityksenä.
- Vesivarojen ja merten tarjoamien luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojele: Vesilaitteet täyttävät delegoidun asetuksen 2021/2139 asettamat virtaamavaatimukset. Virtaama vaatimukset vahvistetaan valmistajien todentamina.
- Siirtyminen kiertotalouteen: vähintään 70% (painossa mitattuna) rakennustyömaalla tuotetusta vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä valmistellaan uudelleenkäyttöön, kierrätykseen tai muuhun materiaalin talteenottoon. Tätä seurataan ympäristöjärjestelmän kautta kuukausittain, jonka perusteella kalenterivuoden toteuma saadaan. Rakennusten rakennesuunnittelun ja rakennustekniikoiden tulee tukea kiertoa. Rakennuksen rakennussuunnittelun ja rakennustekniikan muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, ja kierrätettävyyttä todetaan erillisellä selvityksellä.
- Ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen: Rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit täyttävät komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä C olevat kriteerit, ja rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit, jotka voivat joutua kosketuksiin asukkaiden kanssa

vapauttavat formaldehydiä ja muita syöpää aiheuttavien luokkien 1A ja 1B haihtuvien orgaanisia yhdisteitä alle asetuksen suosituksen. Nämä todetaan materiaaliiluokituksin, esimerkiksi M1 todistuksella, jossa on esitetty taksonomian vaatimassa yksikössä materiaaliemissio. Jos uusi rakennus sijaitsee mahdollisella saastumisalueella on sille tehty mahdollisia epäpuhtauksia koskeva tutkimus. Tämä todetaan erillisin selvityksin. Lisäksi toteutetaan toimenpiteitä melu-, pöly- ja epäpuhtauspäästöjen vähentämiseksi rakennus- tai kunnossapitotöiden aikana. Tämä todetaan korjausrakennuskohteen melun- pölyn- ja epäpuhtauspäästöjen mukaisessa ympäristösuunnitelmassa.

- Biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojele ja ennallistaminen: Toiminta täyttää komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä D asetetut vaatimukset. Uutta rakennusta ei ole rakennettu viljelymaalle, jonka viljavuus ja maanalainen biologinen monimuotoisuus on kohtalainen tai korkea. Uutta rakennusta ei ole rakennettu rakentamattomalle viheralueelle, joka on biologiselta monimuotoisuudeltaan tunnetusti rikas ja maa-alue, joka on Euroopan uhanalaisten lajien luettelossa. Uutta rakennusta ei ole rakennettu maa-alueelle, joka vastaa kansallisen kasvihuonekaasumäärien laskennassa käytettyä metsän määritelmää. Nämä asiat todetaan rakennusluvassa ja kaavassa.

7.2. Olemassa olevien rakennusten korjaus

Vastaa kokonaisuudessaan SRV:n korjausrakennustoimintaa. Ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen kriteerien on arvioitu täyttyvän kun rakennuksen korjaus noudattaa laajamittaisiin korjauksiin sovellettavia vaatimuksia tai primäärienergian kysynnän vähennyttä vähintään 30 prosentilla.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Merkittävän haitan välttäminen muille ympäristötavoitteille on osoitettu olemassa olevan rakennuksen korjauksen toteuttavan

- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen: ilmaston muutoksen sopeutumisen komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä A esitetyt vaatimukset. Tämä tehdään erillisenä selvityksenä.
- Vesivarojen ja merten tarjoamien luonnonvarojen kestävä käyttö ja suojelu: Vesilaitteet täyttävät delegoidun asetuksen 2021/2139 asettamat virtaamavaatimukset. Virtaama vaatimukset vahvistetaan valmistajien todentamina.
- Siirtyminen kiertotalouteen: vähintään 70% (painossa mitattuna) rakennustyömaalla tuotetusta vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä valmistellaan uudelleenkäyttöön, kierrätykseen tai muuhun materiaalin talteenottoon. Tätä seurataan ympäristöjärjestelmän kautta kuukausittain, jonka perusteella kalenterivuoden toteuma saadaan. Rakennusten rakennesuunnittelu ja rakennustekniikat tulee tukea kiertoa. Rakennuksen rakennussuunnittelun ja rakennustekniikan muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, ja kierrätettävyys todetaan erillisellä selvityksellä.
- Ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen: Rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit täyttävät komission delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 liitteen lisäyksessä C olevat kriteerit, ja rakentamisessa käytetyt rakennusosat ja materiaalit, jotka voivat joutua kosketuksiin asukkaiden kanssa vapauttavat formaldehydiä ja muita syöpää aiheuttavien luokkien 1A ja 1B haihtuvien orgaanisia yhdisteitä alle asetuksen suositusten. Nämä todetaan materiaaliluokituksin, esimerkiksi M1 todistuksella, jossa on esitetty taksonomian vaatimassa yksikössä materiaaliemissio. Lisäksi toteutetaan toimenpiteitä melu-, pöly- ja epäpuhtauspäästöjen vähentämiseksi

rakennus- tai kunnossapitotöiden aikana. Tämä todetaan korjausrakennuskohteen melun- pölyn- ja epäpuhtauspäästöjen mukaisessa ympäristösuunnitelmassa.

- Biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelu ja ennallistaminen: Ei sovellettavissa

SRV:llä on rakennusten elinkaari- ja energialiiketoimintaan, jota SRV ei katso kuuluvat mihinkään taksonomian luokkaan. Tämä liikevaihto on esitetty osana ei-taksonomian mukaista liikevaihtoa.

Taksonomiasuhdelukujen osoittajaerät (yllä listattuihin taksonomiakelpoiisiin ja -mukaisiin toimintoihin kytkeytyvät liikevaihto- ja pääomamenoerät) on johdettu SRV:n kirjanpitojärjestelmän projektitunnisteiden mukaisesti, minkä avulla on vältetty näiden huomioon ottaminen useammin kuin kerran.

SRV:n liiketoiminta täyttää taksonomian sosiaaliset vähimmäistason suojatoimet, jotka kattavat ihmisoikeudet, korruption ja lahjonnan, oikeudenmukaisen kilpailun sekä verotuksen. Tarkastelussa on huomioitu sekä prosessien olemassaolo että rikkomuksiin puuttuminen.

Kestävyysraportin yleisissä raportointiperiaatteissa, Sosiaalisen vastuun osioissa ja Liiketoiminnan harjoittamista koskevassa osiossa on kuvattu SRV:n sitoutuminen YK:n ihmisoikeuksia koskeviin periaatteisiin, ILO:n yleissopimukseen ja kansainväliseen ihmisoikeuslainsäädäntöön. Näissä osioissa on kuvattu myös Eettisen kanavan Toimintaperiaatteet väärinkäytösten ilmoittajille.

Sosiaalisen vähimmäistason suojatoimia on kuvattu tarkemmin Kestävyysraportin kohdissa S – Sosiaalinen vastuu ja G – Hallinnollinen vastuu.

Kestävyysraporttimme sisältää tiedot taksonomian mukaisesta liikevaihdosta, pääomamenoista ja toimintamenoista EU:n ohjeistuksen mukaisesti taulukkomuodossa.

2. Lisätiedot suhdelukujen laskennasta**Liikevaihdon raportointi**

SRV käyttää liikevaihdon laskennassa samoja IFRS-standardien mukaisia laatimisperiaatteita, joita sovelletaan konsernitilinpäätöksessä. Laskennassa käytetty kokonaisliikevaihto vastaa konsernitilinpäätöksessä esitettyä liikevaihtoa, joka koostuu kokonaisuudessaan asiakassopimusten mukaisesta tilikauden tuloutuksesta. SRV konsernin tilikauden kokonaisliikevaihto on jaettu projektiikohtaisiksi liikevaihdoiksi kirjanpidon projektitunnisteittain. Taksonomiakelpoisuutta ja taksonomian mukaisuutta tarkastellaan projektitunnisteittain. Konsernin taksonomiakelpoinen kokonaisliikevaihto koostuu taksonomiakelpoisten projektien projektikohtaisista tilikauden liikevaihdoista. Tilikauden aikana ei syntynyt omaan sisäiseen kulutukseen liittyviä taksonomian mukaisia liikevaihtoeriä. Liikevaihdon taksonomiasuhdeluvun laskentaan tai määrään olennaisesti vaikuttavia seikkoja ei ilmaantunut tilikauden aikana. SRV:llä ei ollut tilikauden aikana erityisten taksonomian mukaisien toimintojen rahoittamiseksi liikkeelle laskettuja joukkovelkakirjoja. Liikevaihdon laatimisperiaatteet on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 3. Konsernin taksonomian mukainen liikevaihto muodostuu Toimitila-, asunto- ja Infrarakentamisesta.

Pääomamenojen raportointi

SRV sisällyttää pääomamenoihin aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuuksien lisäykset konsernin rahavirtalaskelmassa (Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin) sekä liitetiedossa 13 ja 14 esitettyjen tietojen mukaisesti. IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardien mukaiset käyttöomaisuuslisäyksiä ei ole mukana laskennassa. Pääomamenojen taksonomiasuhdeluvun laskentaan tai määrään

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

olennaisesti vaikuttavia seikkoja ei ilmaantunut tilikauden aikana.

SRV:n taksonomian mukaiset pääomamenot muodostuvat pääosin Infra- sekä energialiiketoiminnan aineellisista käyttöomaisuuslisäyksistä 0 milj. €, josta yritysjärjestelyjen ja -hankintojen kautta 0 milj. €.

Aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä ei kohdisteta kirjanpidossa projektitunnisteille, sillä käyttöomaisuuskalustoa hyödynnetään useissa rakennus- ja korjausprojekteissa niiden pitkän käyttöiän vuoksi. Koska käyttöomaisuushyödykkeitä ei seurata projektitunnisteittain, niin SRV ei kohdista pääomamenoja taksonomian mukaiseen toimintaan. SRV:llä ei ole laadittuna ns. CapEx-suunnitelmaa, joka tähtäisi jonkin erityisen taksonomiakelpoiseksi tunnistetun toiminnan muuttamiseksi taksonomian mukaiseksi tietyn ajan kuluessa.

Toimintamenojen raportointi

Toimintamenojen suhdeluvun nimittäjäosuus muodostuu kokonaisuudessaan Infra- sekä energialiiketoimintaan kytkeytyvien aineellisten käyttöomaisuuskaluston taseeseen aktivoimattomista korjaus- ja huoltokustannuksista. SRV katsoo taksonomia-asetuksen tarkoittamien toimintamenojen (OpEx) olevan liiketoimintamallinsa kannalta epäolennaisia, Tilikauden aikana syntyneet taksonomia-asetuksen tarkoittamat taseeseen aktivoimattomat toimintamenot (OpEx) ovat 4,8 milj. EUR. Toimintamenojen taksonomiasuhdeluvun laskentaan tai määrään olennaisesti vaikuttavia seikkoja ei ilmaantunut tilikauden aikana. SRV:llä ei ole laadittuna ns. CapEx-suunnitelmaa, joka sisältäisi suunniteltuja taseeseen aktivoimattomia toimintamenoeria jonkin erityisen taksonomiakelpoiseksi tunnistetun toiminnan muuttamiseksi taksonomian mukaiseksi tietyn ajan kuluessa.

SRV:llä ei ole merkittävää määrää käyttöomaisuuskalustoa, minkä vuoksi pääoma- sekä toimintamenot ovat epäolennaisia.

Rivi	Ydinenergiaan liittyvät toiminnot	
1	Yritys toteuttaa tai rahoittaa sellaisiin innovatiivisiin sähköntuotantolaitoksiin liittyvää tutkimusta, kehittämistä, demonstrointia ja käyttöönottoa, jotka tuottavat energiaa ydinreaktion avulla siten, että polttoainekierrosta aiheutuu mahdollisimman vähän jätettä, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuuta.	Ei
2	Yritys toteuttaa tai rahoittaa sähkön tai prosessilämmön tuottamiseen tarkoitettujen uusien ydinlaitosten rakentamista ja turvallista käyttöä, myös kaukolämpöä tai teollisia prosesseja, kuten vedyn tuotantoa, varten sekä niiden turvallisuuden parantamista, käyttäen parasta käytettävissä olevaa teknologiaa, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuuta.	Ei
3	Yritys toteuttaa tai rahoittaa olemassa olevien sähköä tai prosessilämpöä tuottavien ydinlaitosten turvallista toimintaa, myös kaukolämpöä tai teollisia prosesseja, kuten vedyn tuotantoa ydinenergiasta, varten sekä niiden turvallisuuden parantamista, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuuta	Ei
Fossiiliseen kaasuihin liittyvät toiminnot		
4	Yritys toteuttaa tai rahoittaa fossiilisia kaasumaisia polttoaineita käyttävien sähköntuotantolaitosten rakentamista tai toimintaa, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuuta.	Ei
5	Yritys toteuttaa tai rahoittaa fossiilisia kaasumaisia polttoaineita käyttävien yhdistettyjen lämpöä tai jäähdytystä ja sähköä tuottavien laitosten rakentamista, kunnostamista ja käyttöä, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuuta	Ei
6	Yritys toteuttaa tai rahoittaa fossiilisia kaasumaisia polttoaineita käyttävien lämpöä tai jäähdytystä tuottavien laitosten rakentamista, kunnostamista ja käyttöä, tai sillä on tällaiseen toimintaan liittyviä vastuuta.	Ei

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Liikevaihto	2024		Merkittävän edistämisen kriteerit							"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)									
	Koodit (a) (2)	Liikevaihto (3)	Osuus liikevaihdosta, vuosi 2024 (4)	Ilmastomuutoks en hillintä (5)	Ilmastomuutoks een sopeutuminen (6)	Vesi (7)	Ympäristön pilaantuminen (8)	Kiertotalous (9)	Biologinen monimuotoisuus (10)	Ilmastomuutoks en hillintä (11)	Ilmastomuutoks een sopeutuminen (12)	Vesi (13)	Ympäristön pilaantuminen (14)	Kiertotalous (15)	Biologinen monimuotoisuus (16)	Vähimmäistason suojaustoimet (17)	Taksonomian mukaisten (A.1) tai taksonomiakelpoi sten (A.2) osuus liikevaihdosta, vuosi 2023 (18)	Luokka mahdollistava toiminta (19)	Luokka siirtymätoiminta (20)
		MEUR	%	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K; E; E/ S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T
A. TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNOT																			
A.1. Ympäristön kannalta kestävät (taksonomian mukaiset) toiminnot																			
Uusien rakennusten rakentaminen	CCM 7.1	490,4	65,8	%	K	E	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	62,1%*		
Ympäristön kannalta kestäväistä (taksonomian mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.1)		490,4	65,8	%	100,0	%	%	%	%	%	K	K	K	K	K	K	62,1%*		
Josta mahdollistavat toiminnot		0,0	0,0		%	%	%	%	%	%							—	%	
Josta siirtymätoiminnot		0,0	0,0														—	%	
A.2. Taksonomiakelpoiset mutta ei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin taksonomian mukaiset) toiminnot																			
					KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL	KEL; E/ KEL									
Uusien rakennusten rakentaminen	7.1	174,5	23,4	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									
Olemassa olevien rakennusten korjaus	7.2	0,4	—	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									
Lämpöenergian varastointi	4.11	4,9	0,7	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									
Jäteveden keräys- ja käsittelyjärjestelmien rakentaminen, laajentaminen ja toiminta	5.3	1,5	0,2	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									
Vedenotto-, vedenpuhdistus- ja vedenjakelujärjestelmien rakentaminen, laajentaminen ja käyttö	5.1	2,1	0,3	%	KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL	E/KEL									
Taksonomiakelpoisista muttei ympäristön kannalta kestäväistä (muista kuin taksonomian mukaisista) toiminnoista saatu liikevaihto (A.2)		183,4	24,6	%															
A. Taksonomiakelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto (A.1 + A.2)		673,8	90,3	%													92,1	%	
B. EI-TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNAT																			
Ei-taksonomiakelpoisista toiminnoista saatu liikevaihto		72,0	9,7	%															
YHTEENSÄ		745,8	100	%															
*2023 vertailutieto on oikaistu vastaamaan 2024 esittämistapaa. Tilikauden 2023 taksonomian mukainen liikevaihto sisältää pääosin CCM 7.1 mukaista liikevaihtoa.																			

*2023 vertailutieto on oikaistu vastaamaan 2024 esittämistapaa. Tilikauden 2023 taksonomian mukainen liikevaihto sisältää pääosin CCM 7.1 mukaista liikevaihtoa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Pääomamenot			2024							"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)										
Taloudelliset toiminnot (1)	Koodit (2)	Pääomamenot (3)	Osuus pääomamenoista, vuosi 2024 (4)	Ilmastomuutokseen hillintä (5)	Ilmastomuutokseen sopeutuminen (6)	Vesi (7)	Ympäristön pilaantuminen (8)	Kiertotalous (9)	Biologinen monimuotoisuus (10)	Ilmastomuutokseen hillintä (11)	Ilmastomuutokseen sopeutuminen (12)	Vesi (13)	Ympäristön pilaantuminen (14)	Kiertotalous (15)	Biologinen monimuotoisuus (16)	Vähimmäistason suojatoimet (17)	Taksonomian mukaisten (A.1) tai taksonomiakelpoisten (A.2) osuus pääomamenoista, vuosi 2023 (18)	Luokka mahdollistava toiminta (19)	Luokka siirtymätoiminta (20)	
		MEUR	%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	K/E	%	M	T
A. TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNOT																				
A.1. Ympäristön kannalta kestävät (taksonomian mukaiset) toiminnot																				
Ympäristön kannalta kestävien (taksonomian mukaisten) toimintojen pääomamenot		0,0	— %														55%*			
Josta mahdollistavat toiminnot		0,0	0,0																	
Josta siirtymätoiminnot		0,0	0,0																	
A.2. Taksonomiakelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin taksonomian mukaiset) toiminnot																				
Taksonomiakelpoisten muttei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin taksonomian mukaisten) toimintojen pääomamenot		0,0	— %	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL											
A. Taksonomiakelpoisten toimintojen pääomamenot		0,0	— %																	
B. EI-TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNAT																				
Ei-taksonomiakelpoisten toimintojen pääomamenot		2,6	100 %																	
YHTEENSÄ		2,6	100 %																	
*2023 osa pääomamenoista luokiteltu taksonomian mukaisiksi. Luokittelutapaa muutettu 2024.																				

*2023 osa pääomamenoista luokiteltu taksonomian mukaisiksi. Luokittelutapaa muutettu 2024.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Toimintamenot	2024		Merkittävän edistämisen kriteerit							"Ei merkittävää haittaa" -kriteerit (DNSH: Does Not Significantly Harm)													
	Koodit (2)	Toimintamenot (3)	Osuus toimintamenoista, vuosi 2024 (4)	Ilmastonmuutokseen hillintä (5)	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen (6)	Vesi (7)	Ympäristön pilaantuminen (8)	Kiertotalous (9)	Biologinen monimuotoisuus (10)	Ilmastonmuutokseen hillintä (11)	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen (12)	Vesi (13)	Ympäristön pilaantuminen (14)	Kiertotalous (15)	Biologinen monimuotoisuus (16)	Vähimmäistason suojatoimet (17)	Taksonomian mukaisten (A.1) tai taksonomiakelpoisten (A.2) osuus toimintamenoista, vuosi 2023 (18)	Luokka mahdollistava toiminta (19)	Luokka siirtymätoiminta (20)				
		MEUR																		%	K; E; E/S	K; E; E/S	K; E; E/S
A. TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNOT																							
A.1. Ympäristön kannalta kestävät (taksonomian mukaiset) toiminnot																							
Ympäristön kannalta kestävien (taksonomian mukaisten) toimintojen pääomamenot		0,0	— %														100%*						
Josta mahdollistavat toiminnot		0,0	0,0																				
Josta siirtymätoiminnot		0,0	0,0																				
A.2. Taksonomiakelpoiset muttei ympäristön kannalta kestävät (muut kuin taksonomian mukaiset) toiminnot																							
Taksonomiakelpoisten muttei ympäristön kannalta kestävien (muiden kuin taksonomian mukaisten) toimintojen toimintamenot		0,0	0,0	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL	KEL; E/KEL														
A. Taksonomiakelpoisten toimintojen toimintamenot		0,0	— %																				
B. EI-TAKSONOMIAKELPOISET TOIMINNAT																							
Ei-taksonomiakelpoisten toimintojen toimintamenot		4,8	100 %																	*2023 toimintamenot luokiteltu taksonomian mukaisiksi. Luokittelutapaa muutettu 2024.			
YHTEENSÄ		4,8	100 %																				

*2023 toimintamenot luokiteltu taksonomian mukaisiksi. Luokittelutapaa muutettu 2024.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus

**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**

Tietoa sijoittajille

**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Ympäristötiedot**

E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit

Strategia

E4-1 – Siirtymäsuunnitelma sekä biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien huomioiminen strategiassa ja liiketoimintamallissa

SRV:n liiketoiminta on riippuvaista luonnon monimuotoisuuteen vaikuttavasta materiaalien käytöstä. Rakennusala käyttää runsaasti luonnonvaroja, kuten puuta, hiekkaa, kiveä ja metalleja. SRV on sitoutunut tunnistamaan ja hallitsemaan liiketoiminnastaan aiheutuvia vaikutuksia sekä hyödyntämään ekosysteemipalveluja vastuullisesti. SRV tunnistaa biologiseen monimuotoisuuteen liittyvät riskit, kuten ekosysteemien heikkenemisen aiheuttamat liiketoimintavaikutukset, mukaan lukien maineeseen, sääntelyyn ja operatiiviseen jatkuvuuteen liittyvät riskit.

SRV:n strategia tukee liiketoiminnan kykyä vastata biodiversiteettiin ja ekosysteemeihin liittyviin haasteisiin. Yksi strategian painopiste on rakennetun ympäristön elinkaariviisas rakentaminen. SRV:n riskienhallintajärjestelmän ja olennaisuusanalyysin jatkuvassa kehittämisessä otetaan huomioon biologiseen monimuotoisuuteen liittyvät muutokset, sääntelyn kiristyminen ja sidosryhmien kasvavat odotukset. SRV tukee EU:n biodiversiteettistrategian, luonnon ennallistamisasetuksen ja YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisia päämääriä. SRV:n tavoitteena on edistää elinkaariviisaita vähähiilisiä rakentamisen

ratkaisuja sekä luonnon monimuotoisuuden säilymistä rakennetuissa ympäristöissä.

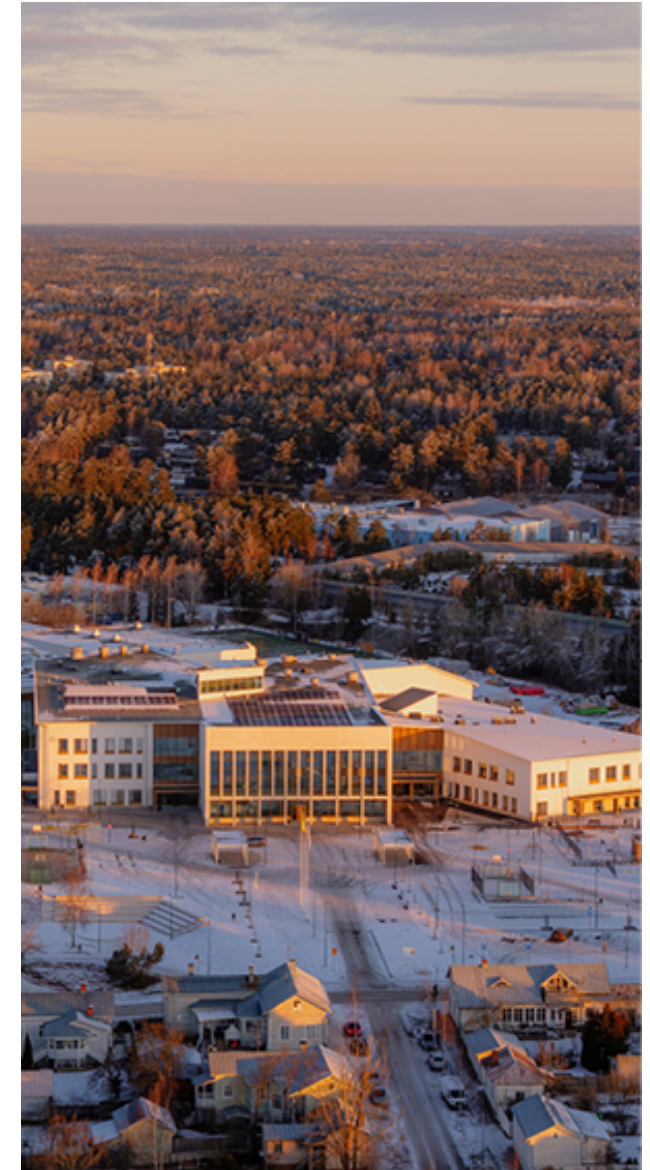
SRV:n liiketoimintamalli ja strategia on arvioitu suhteessa seuraaviin riskeihin:

- **Fyysiset riskit:** Luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ja siihen liittyvä ekosysteemipalvelujen menetys, kuten maaperän hedelmällisyyden tai veden saatavuuden väheneminen.
- **Siirtymäriskit:** Sääntelyn kiristyminen, kuten biodiversiteettiin liittyvät pakolliset ennallistamistoimet tai taloudelliset kannustimet.
- **Järjestelmäriskit:** Laajamittaiset muutokset ekosysteemien toiminnassa, jotka voivat vaikuttaa liiketoiminnan ympäristöolosuhteisiin ja toimitusketjuihin.

SRV:n liiketoimintamallin kestävyyttä voidaan vahvistaa edelleen esimerkiksi parantamalla hankintaketjujen läpinäkyvyyttä ja suojelemalla biologista monimuotoisuutta.

SRV on tehnyt resilienssianalyysin, joka kattaa:

- **SRV:n oman toiminnan:** SRV:n työmaat ja projektialueet, joissa ekosysteemivaikutukset voivat olla merkittäviä.
- **Arvoketjun alkua- ja loppupäätä:** Raaka-aineiden hankinnan (esim. puun ja muiden luonnonmateriaalien vastuullisen alkuperän) sekä rakennusten elinkaaren aikaiset vaikutukset.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Analyysi kattaa keskeiset fyysiset riskit, siirtymä- ja järjestelmäriskit sekä näiden vaikutukset arvoketjuun.

Keskeiset oletukset:

- Luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen jatkuu nykyisellä vauhdilla, jos merkittäviä lisätoimia ei tehdä.
- Lainsäädännölliset ja taloudelliset vaatimukset biodiversiteetin suojelemiseksi kiristyvät lähivuosikymmeninä.
- Sidosryhmät, kuten asiakkaat ja sijoittajat, asettavat kasvavia odotuksia yritysten vastuullisuudelle.

Käytetyt aikahorisontit

- **Lyhyen aikavälin tarkastelut (1 vuosi):** Työmaakohtaisten vaikutusten arviointi ja minimoiminen.
- **Keskipitkän aikavälin tarkastelut (5 vuotta):** Strategiset toimenpiteet toimitusketjun vastuullisuuden ja biodiversiteettivaikutusten parantamiseksi.
- **Pitkän aikavälin tarkastelut (10 vuotta):** Kestävä liiketoimintamalli, joka tukee ekosysteemipalvelujen säilymistä ja ennallistamista.

Resilienssianalyysin tulokset

- **Vahvuudet:** Resilienssiä tukevat nykyiset vastuulliset hankintakäytännöt, hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinnit ja ympäristöohjeet.
- **Haavoittuvuudet:** Toimitusketjun osa-alueilla biodiversiteettivaikutuksia ei vielä seurata kattavasti eikä niistä ole tietoa.
- **Mahdollisuudet:** Uusien liiketoimintamallien kehittäminen, kuten luonnon ennallistamispalvelut ja ekotehokkuutta tukevat ratkaisut. SRV on lähtenyt selvittämään luontojalanjäljen laskentaa kehityshankkeessa, jossa kehitetään ja testataan suoran maankäytön, etenkin rakentamisen sekä epäsuorien hankintojen, kautta aiheutetun luontojalanjäljen laskentaa.

Sidosryhmien osallistaminen

- **Paikallisyhteisöt:** Rakentaminen on säänneltyä toimintaa ja kaupungit ja kunnat osallistavat jo kaavoitusvaiheessa ne, joiden oloihin tai etuihin kaavat ja rakentaminen tulee vaikuttamaan.
- **Alkuperäiskansat:** Jos hankkeet sijoittuvat alueille, joilla alkuperäiskansoilla on erityisiä oikeuksia tai intressejä, heidän osallistamistaan tuetaan aktiivisella vuoropuhelulla ja heidän tarpeensa otetaan huomioon.
- **Kumppanuudet:** SRV tekee yhteistyötä ympäristöjärjestöjen ja asiantuntijoiden kanssa kehittääksemme kestäviä käytäntöjä ja seurantaindikaattoreita. SRV on aloittanut vuonna 2024 luontojalanjälkensä, eli oman toiminnan ja arvoketjujen vaikutuksen luonnon monimuotoisuuteen, selvittämisen. Selvitystyötä tekevät Jyväskylän Yliopiston asiantuntijat. Lisäksi SRV tekee tässä teemassa yhteistyötä Aalto Yliopiston kanssa

ESRS 2 SBM-3:een liittyvä tiedonantovaatimus – Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa

Ilmastomuutoksen hillitseminen on yksi SRV:n strategisista tavoitteista. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden edistämisen sisältävä elinkaariviisas rakentaminen on yksi SRV:n strategisista painopisteistä.

SRV käsittelee tässä tiedonantovaatimuksessa oman toimintansa vaikutuksia biologisen monimuotoisuuden kannalta herkillä alueilla. Alkupään arvoketjun vaikutuksia ja riippuvuuksia on aloitettu selvittämään yhteistyössä yliopiston kanssa, sillä rakennusalalla ei ole vielä metodologiaa luontovaikutusten selvittämiseen. Näistä vaikutuksista saadaan tietoa tulevana raportointikausina.

Biologisen monimuotoisuuden vähenemisen suoria vaikutustekijöitä ovat ilmastomuutos, maankäytön

muutokset sekä makean veden ja merten käytön muutokset

Ilmastomuutos:

Tosiasiallinen kielteinen vaikutus: Vaikutukset ovat samankaltaisia kuin ilmastomuutoksen osalta aiemmin kuvatuissa kohdissa. Rakentaminen tuottaa ilmastoa lämmittäviä kasvihuonekaasupäästöjä. Lisätietoja näistä vaikutuksista on kerrottu kohdassa E1 SBM-3. Ilmastomuutos voi vaikuttaa myös biologisen monimuotoisuuden vähenemiseen ja sitä kautta niin ihmisiin kuin ympäristöön. Vaikutus linkittyy SRV:n liiketoimintaan, joka perustuu materiaalien ja energian käyttöön rakentamisessa ja rakennusten käytössä. Kielteisiä vaikutuksia tapahtuu niin lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä ja SRV voi vaikuttaa niihin oman toimintansa ja arvoketjun alkupään kautta.

Maankäytön muutokset, makean veden ja merten käytön muutokset:

Mahdollinen kielteinen vaikutus: Rakennustyömailla muokataan maaperää, mikä muuttaa maisemaa merkittävästi. Se saattaa johtaa maaperän eroosioon, tiivistymiseen ja maaperän hedelmällisyyden vähenemiseen. Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, erityisesti rakennushankkeisiin, joissa maaperää muokataan merkittävästi. Tämä on tyypillistä rakennusalalle, mutta negatiivisten vaikutusten hallinta tukee strategisia tavoitteita vastuullisesta rakentamisesta ja ympäristöriskien hallinnasta.

Mahdollinen kielteinen vaikutus: Rakentaminen vaatii suuria määriä raaka-aineita, kuten hiekkaa, soraa, kiveä, puuta, betonia ja terästä. Tämä lisää luonnonvarojen louhintaa ja voi johtaa ekosysteemien häiriintymiseen ja elinympäristöjen katoamiseen. Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, sillä rakennusprojekteissa käytettävät raaka-aineet ovat merkittävä osa yhtiön toimitusketjua ja

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kustannusrakennetta. Lyhyellä aikavälillä raaka-aineiden hankinta ja rakentaminen aiheuttavat välittömiä kielteisiä ympäristövaikutuksia, kuten maankäytön muutoksia ja kasvihuonekaasupäästöjä. Pitkällä aikavälillä luonnonvarojen liikkakäyttö voi aiheuttaa peruuttamattomia muutoksia ekosysteemeihin. SRV on osallisena kielteisissä vaikutuksissa sekä oman toimintansa että liikesuhteidensa kautta. SRV käyttää suuria määriä raaka-aineita rakennusprojekteissa, mikä lisää luonnonvarojen kulutusta ja siihen liittyviä kielteisiä vaikutuksia. Luonnonvarojen hankinta yhteistyökumppaneiden ja toimittajien kautta voi pahentaa vaikutuksia, jos hankintaketjun toimijat eivät noudata vastuullisuusperiaatteita. SRV:n vastuullisen hankinnan käytännöt voivat kuitenkin pienentää riskejä.

Suora hyödyntäminen: Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:

Rakennusmateriaalien, kuten puun, hiekan ja mineraalien, suora hyödyntäminen voi johtaa luonnonvarojen liikkakäyttöön ja aiheuttaa ekologisia seurauksia, kuten metsäalueiden vähenemistä ja ekosysteemien köyhtymistä. Luonnonvarojen liikkakäyttö ja siihen liittyvät ympäristömuutokset, kuten metsäalueiden väheneminen, voivat vaikuttaa paikallisyhteisöjen elinolosuhteisiin, esimerkiksi vähentämällä luonnosta saatavien resurssien saatavuutta ja heikentämällä ilman ja veden laatua.

Materiaalien suora hyödyntäminen, kuten puunhankinta ja hiekan louhinta, voi johtaa metsien häviämiseen, maaperän eroosioon, biodiversiteetin köyhtymiseen ja ekosysteemipalveluiden heikkenemiseen, mikä vaikuttaa luonnon tasapainoon pitkällä aikavälillä. Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, joka sisältää suurten materiaalmäärien käyttöä rakennusprojekteissa.

SRV:n strategia painottaa vastuullisia hankintakäytäntöjä. Lisäksi kestävien materiaalien suosiminen voi vähentää suoran hyödyntämisen kielteisiä vaikutuksia. Lyhyellä aikavälillä resurssien suora

hyödyntäminen voi johtaa välittömiin ympäristömuutoksiin, kuten metsäkadon alkamiseen ja maaperän häiriöihin. SRV on osallisena vaikutuksiin sekä oman toimintansa että liikesuhteidensa kautta. SRV hyödyntää rakennusprojekteissa materiaaleja, kuten betonia ja puuta, mikä lisää raaka-aineiden suoraa kulutusta. Luonnonvarojen hankinta toimittajilta voi vaikuttaa kielteisesti, jos hankintaketjun vastuullisuutta ei valvota riittävästi. Tämä korostaa vastuullisen hankinnan ja ympäristövaikutusten arvioinnin merkitystä yhteistyössä toimitusketjun kanssa.

Mahdollisuus: Yritykset, jotka ottavat biologisen monimuotoisuuden osaksi kestäväan rakentamisen strategiaansa, voivat houkutellessa vastuullisen sijoittamisen periaatteita noudattavia sijoittajia. SRV voi tätä kautta olla kiinnostava sijoituskohde.

Vaikutukset ekosysteemipalveluihin ja riippuvuudet niistä:

Tosiasiallinen kielteinen vaikutus: Rakentaminen vie tilaa luonnollisilta elinympäristöiltä, mikä vähentää biodiversiteettiä ja heikentää ekosysteemipalveluiden, kuten pölytyksen ja ravintoketjujen, toimintaa. Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, koska rakennushankkeisiin liittyy aina maankäytön muutoksia ja elinympäristöjen muokkaamista suoraan tai arvoketjussa. Strategiassa asetettavat vastuullisuustavoitteet voivat auttaa näiden kielteisten vaikutusten hallinnassa. Rakennusvaiheessa luonnollisia elinympäristöjä menetetään välittömästi, mikä vaikuttaa biodiversiteettiin heti. SRV:n rakennushankkeet edellyttävät alueiden muokkausta ja maankäytön muutoksia, mikä vaikuttaa suoraan luonnollisiin elinympäristöihin. Toimitusketjun kautta tapahtuva materiaalihankinta voi osaltaan vaikuttaa biodiversiteettiin, esimerkiksi jos käytetyt materiaalit ovat peräisin alueilta, joissa luonnollisia elinympäristöjä on tuhottu. Tämä korostaa toimitusketjun vastuullisuuden merkitystä.

Mahdollinen kielteinen vaikutus: Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, mikä vaikuttaa ilmastomuutokseen. Tämä voi heikentää ekosysteemien kykyä tuottaa palveluja, kuten hiilen sidontaa, ja lisätä äärimmäisten sääilmiöiden, kuten tulvien, kuivuuden ja myrskyjen riskiä. Nämä ilmiöt voivat vaarantaa ihmisten elinolosuhteet, ruokaturvan ja terveyden.

Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, koska rakentaminen ja rakennusmateriaalien käyttö aiheuttavat merkittäviä kasvihuonekaasupäästöjä. SRV:n strategialla on keskeinen rooli kielteisten vaikutusten hallinnassa, esimerkiksi tavoitteet elinkaariarvioiden vähähiilisten ratkaisujen ja energiatehokkuuden edistämiseksi voivat pienentää ilmastovaikutuksia. Pitkällä aikavälillä päästöjen vaikutus kasautuu ja ilmastomuutoksen seuraukset, kuten biodiversiteetin väheneminen ja ekosysteemien toiminnallisuuden heikentyminen, näkyvät yhä selvemmin.

SRV:n omassa toiminnassa rakentaminen ja rakennusvaiheen energian- ja materiaalikulutus tuottavat päästöjä, jotka vaikuttavat suoraan ilmastoon. Rakennusmateriaalien tuotantoketjujen päästöt, kuten teräksen ja betonin valmistuksessa syntyvät päästöt, liittyvät SRV:n toimintaan epäsuorasti. Näiden vähentämiseksi SRV voi tehdä yhteistyötä toimittajien kanssa vastuullisemman materiaalin hankinnan varmistamiseksi ja kielteisen vaikutuksen hallitsemiseksi.

SRV:n rakennushankkeet voivat sijaita lähellä biologisen monimuotoisuuden kannalta herkkiä alueita. Tällöin SRV noudattaa hankkeissa tarkasti luonnonsuojelulainsäädäntöä ja viranomaisten antamia muita aluekohtaisia määräyksiä. SRV:llä on tällä hetkellä toimistot Espoossa, Keravalla, Tampereella, Jyväskylässä, Turussa ja Oulussa. SRV:llä on ollut käynnissä raportointikautena yhteensä 21 rakennustyömaata. Työmaista on tunnistettu neljä työmaata, jotka ovat lähellä biologisen monimuotoisuuden kannalta herkkiä alueita.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV:n hankkeista Laakson yhteissairaalan hanke on lähellä liito-oravan ydinaluetta. Tässä hankkeessa liito-oravan ydinalue on työmaatoimistojen vieressä ja liito-oravien reitit on mietitty yhteistyössä viranomaisten kanssa, vaikka viranomainen ei ole edellyttänyt erityisiä toimia liito-oraviin liittyen.

Lähellä herkkiä vesialueita sijaitsevat Espoon Komentaja, HUS Jorvin uusi osastorakennus sekä Patolan kulman hanke Helsingissä. Näissä hankkeissa tulee huomioida pääkaupunkiseudun työmaavesiohje, joka määrittelee, että työmaavesiä tulee syntyä mahdollisimman vähän ja niiden laatu ympäristöön purettaessa on luonnonvesiä vastaava. Ympäristöön ei saa työmaavesien mukana päätyä ympäristölle haittaa aiheuttavia aineita sekä roskien joutuminen ympäristöön on estettävä.

SRV:llä ei ole fyysisiä tuotantolaitoksia, joista aiheutuisi vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, mutta kulloinkin meneillään olevan hankkeen lähistöllä voi olla uhanalaisia lajeja. SRV:n toiminnassa ei ole tunnistettu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia, jotka liittyisivät aavikoitumiseen, sillä toimintamme keskittyy pääosin alueille, joissa tällaiset riskit ovat matalat. Sen sijaan maaperän sulkeminen ja paikallisen maaympäristön tilan heikkeneminen ovat tunnistettuja riskejä rakennushankkeissa. Nämä riskit kuitenkin huomioidaan kaavoitusvaiheessa kaupungin tai kunnan toimesta, eikä SRV tee niihin liittyviä päätöksiä.

SRV:n hankkeet voivat vaikuttaa uhanalaisiin lajeihin, mikäli ne sijaitsevat herkillä tai suojelluilla alueilla. Tällaiset tapaukset on tunnistettu merkittäviksi vastuullisuuskysymyksiksi, ja niiden hallintaan sovelletaan seuraavia käytäntöjä:

- Yhteistyö viranomaisten kanssa hankekohtaisesti.
- Ekologiset selvitykset: Ennen hankkeen aloitusta suoritetaan ekologiset selvitykset, joissa kartoitetaan

mahdolliset vaikutukset uhanalaisiin lajeihin ja niiden elinympäristöihin.

- Vaikutusten lieventäminen: Mikäli selvityksissä havaitaan uhanalaisiin lajeihin kohdistuvia riskejä, suunnittelussa ja toteutuksessa toteutetaan toimenpiteitä, kuten lajien siirto, elinympäristöjen suojelu tai rakentamisen ajoittaminen niin, että vaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Edellä mainittujen toimien perusteella SRV on arvioinut, että sen työmaat, jotka sijaitsevat herkkien luonnon monimuotoisuuden kannalta herkkien alueiden läheisyydessä, eivät vaikuta luonnon monimuotoisuuden kielteisesti.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

ESRS 2 IRO-1:een liittyvä tiedonantovaatimus – Kuvaus biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

Tunnistamis- ja arviointiprosessi on kuvattu yleisellä tasolla kohdassa ESRS 2 Yleiset tiedot. SRV on arvioinut biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. SRV on tunnistanut vaikutuksia olevan sen omissa toiminnoissa työmailla ja arvoketjussa. Työmaiden sijainnit on tunnistettu ja niiden mahdolliset yhteydet suojeltuihin alueisiin, herkästi haavoittuviin ekosysteemeihin ja biodiversiteetin kannalta merkittäviin kohteisiin. Paikantamisessa on hyödynnetty paikkatietoanalyysijä ja paikallisia ympäristötietokantoja. Analyysien ja viranomaisyhteistyön perusteella SRV huomioi lieventämistoimenpiteet kuten rakentamisen aikaiset suojavyöhykkeet ja viranomaisten antamat toimintaohjeet. Työmaat käsittelevät tunnistettuja riskejä osana toimintajärjestelmän mukaisia seurantakokouksia. Rakennusalalla ei ole vielä täysin yhtenäisiä ja selkeästi määriteltyjä metodeja ja arviointiperusteita arvoketjun osalta. Tämän vuoksi SRV ei tällä hetkellä tiedä arvoketjun eri vaiheiden vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen. SRV on aloittanut raportointijaksona luontojalanjälkensä selvittämisen, mikä on ensimmäinen askel arvoketjun olennaisuuden tarkempaan paikantamiseen. Osana kartoitusta kehitetään menetelmiä ja kerätään tietoa arvoketjun merkittävistä vaiheista, joissa vaikutukset todennäköisesti syntyvät. Tarkempi riskien ja

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

mahdollisuuksien analysointi suoritetaan, kun tiedon kerääminen ja analysointi etenee.

Ne liittyvät sellaisiin hankkeisiin, jotka ovat jo käynnissä, joille on määritetty Toimintaperiaatteet ja joille viranomainen on asettanut luontoarvoja koskevia määräyksiä.

SRV on tunnistanut ja arvioinut biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin kohdistuvia vaikutuksia erityisesti seuraavilla alueilla:

1. Rakennushankkeiden vaikutus luontoon:
 - Hankkeisiin liittyvät maankäytön muutokset, jotka voivat aiheuttaa elinympäristöjen pirstoutumista, maaperän sulkemista tai suojeltujen lajien elinympäristöjen heikentymistä.
 - Vaikutuksia arvioidaan paikallisesti ekosysteemiselvitysten ja ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) perusteella. Nämä tehdään jo arvoketjun alkupäässä viranomaisten toimesta.
2. Arvoketjun vaikutukset:
 - SRV:llä ei ole tällä hetkellä tarkkaa kuvaa arvoketjussa tapahtuvista vaikutuksista, mutta näitä on lähdetty selvittämään osana luontojalanjäljen selvitystä.
 - Rakennusmateriaalien hankintaan liittyvät vaikutukset, erityisesti metsien käytön ja louhinnan osalta, jotka voivat heikentää biodiversiteettiä. Esimerkiksi teräksen ja betonin valmistusprosessit ovat päästöintensiivisiä ja sitä kautta vaikuttavat biodiversiteetin vähenemiseen.
 - Arvioinneissa käytetään kolmansien osapuolten vastuullisuussertifikaatteja (kuten FSC, PEFC). Tulevaisuudessa SRV pyrkii parantamaan materiaalien jäljitettävyyttä ja hyödyntämään riskiperusteisia analyysityökaluja.

Arvoketjuun liittyviä asioita pyritään arvioimaan hankintaan liittyvien periaatteiden mukaan. Lisäksi SRV on

aloittanut luontojalanjälkensä selvittämisen yhdessä Jyväskylän yliopiston kanssa. Yhteistyön tavoitteena on saada kattava käsitys SRV:n liiketoimintaan liittyvistä ja sen aiheuttamista vaikutuksista arvoketjussa. Tämä hanke pyrkii tuomaan käyttöön arviointiperusteita, joilla voidaan arvioida vaikutuksia biodiversiteettiin.

SRV on tunnistanut biologisesta monimuotoisuudesta ja ekosysteemeistä riippuvia kriittisiä palveluja, jotka vaikuttavat sen toimintaan ja arvoketjuun:

- **Arvoketjun riippuvuudet:**
 - SRV:n liiketoiminta on riippuvaista materiaaleista ja energiasta.
 - Materiaalitoimitusten, kuten puun, saatavuus riippuu terveistä ekosysteemeistä.
 - Vaikutusten hallinnassa käytetään vastuullisen hankinnan periaatteita ja toimittajille asetettuja vaatimuksia. Niillä vähennetään ekosysteemipalveluihin liittyviä riskejä ja pyritään varmistamaan materiaalien saatavuus jatkossa.

- **Ekosysteemipalvelut, jotka voivat häiriintyä:**

SRV arvioi, mitkä ekosysteemipalvelut ovat herkkiä häiriöille tai voivat todennäköisesti häiriintyä rakennustoiminnan vaikutuksesta. Näitä ovat esimerkiksi:

- Pohjavesien laadun heikentyminen: Rakennustoiminta voi vaikuttaa pohjavesiin, jos ei noudateta riittäviä suojaustoimia.
- Pölyttäjien väheneminen: Kaupunkirakentaminen voi johtaa pölyttäjäystävällisten elinympäristöjen vähenemiseen, mikä voi vaikuttaa lähialueiden kasvillisuuden monimuotoisuuteen ja ruuantuotannon ketjuihin
- Materiaalien hankinnan vaikutukset paikallisiin ekosysteemeihin

Arviointiperusteet:

- Rakennusallalla ei ole vielä täysin yhtenäisiä ja selkeästi määriteltyjä arviointiperusteita, mutta SRV noudattaa lainsäädäntöä ja paikallisia vaatimuksia sekä käy keskustelua paikallisten viranomaisten kanssa. SRV tunnistaa, että arviointimenetelmien ja -perusteiden yhtenäistäminen on tärkeää ja on mukana niiden kehittämisessä yhdessä alan järjestöjen kanssa. Tulevaisuudessa tavoitteena on luoda yhtenäisiä arviointiperusteita ja laajentaa vaikutusten arviointia arvoketjussa sekä julkaista nämä arviointiperusteet ja niihin liittyvät löydökset läpinäkyvyyden lisäämiseksi.
- Paikallisten ja globaalien ekosysteemipalveluiden tilan arviointi yhteistyössä ekologisten asiantuntijoiden kanssa on osa luontojalanjäljen selvittämistä, johon liittyvä hanke on aloitettu vuonna 2024.
- Sertifioitujen materiaalien ja tuotteiden suosiminen, kuten FSC- ja PEFC-sertifikaatit, joilla varmistetaan kestävien ekosysteemipalvelujen hyödyntäminen.
- Ekosysteemipalveluiden kartoitus hankekohtaisesti, erityisesti vesiensuojelun ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.

Ekosysteemipalvelut, jotka ovat häiriintyneet tai voivat häiriintyä:

- Hulevesien hallinta tiivistyvillä kaupunkialueilla, mikä voi heikentää paikallisten ekosysteemien kykyä käsitellä vesikuormia.
 - Metsäalueiden elinympäristöpalvelut, joita materiaalihankinta saattaa heikentää, ellei sitä hallita vastuullisesti.
- SRV on tunnistanut ja arvioinut biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä siirtymäriskejä ja fyysisiä riskejä sekä mahdollisuuksia ottaen huomioon yrityksen toiminnan vaikutukset ja riippuvuudet luonnonvaraisista ekosysteemeistä. Arviointiperusteina on käytetty muun muassa maankäytön

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

muutosten, resurssien käytön ja ilmastomuutoksen aiheuttamien haittojen, kuten sään ääri-ilmiöiden, vaikutuksia paikalliseen biodiversiteettiin ja ekosysteemien toimintaan.

Siirtymäriskejä arvioidaan erityisesti tiukentuvan ympäristösääntelyn ja kestäväan rakentamisen vaatimusten kautta, jotka voivat vaikuttaa toimintatapoihin ja arvoketjun valintoihin. Mahdollisuudet liittyvät esimerkiksi ekologisten ratkaisujen, kuten luonnon monimuotoisuutta tukevien suunnitteluperiaatteiden ja vähähiilisten ratkaisujen, hyödyntämiseen. Fyysisiä riskejä tarkastellaan luonnonvarojen ehtymisen ja ekosysteemien heikkenemisen osalta, jotka voivat vaikuttaa pitkällä aikavälillä rakennushankkeisiin ja materiaalien saatavuuteen.

Järjestelmäriskit syntyvät, kun useat riskitekijät, kuten biodiversiteetin köyhtyminen, luonnonkatastrofit ja sään ääri-ilmiöt, yhdessä luovat laajempia, hallitsemattomia riskejä koko toimialalle ja yhteiskunnalle. Näitä riskejä pyritään kartoittamaan luontojalanjäljen selvittämällä, jotta näihin voidaan jatkossa vaikuttaa ja varautua. Selvityksellä pyritään myös saamaan käsitys vaikutuksen kohteena olevista yhteisöistä ja siitä miten kielteisiä vaikutuksia voidaan välttää.

Tällä hetkellä SRV:llä ei ole käytössään täydellistä tietoa koko arvoketjun ulottuvuudesta ja siihen liittyvistä vaikutuksista biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin. SRV on tällä hetkellä keskittynyt ensisijaisesti oman toimintansa vaikutuksiin biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin. Rakennustoimintaa ja siihen liittyviä ympäristövaikutuksia on arvioitu pääasiassa SRV:n omassa toiminnassa, ja tässä yhteydessä huomioidaan erityisesti viranomaisten arvioinnit ja sidosryhmien kuulemiset rakennusprosessin alkuvaiheessa, erityisesti kaavoitus- ja lupaprosessin osalta.

Mikäli tulevaisuudessa ilmenee mahdollisia kielteisiä vaikutuksia yhteisiin biologisiin resursseihin ja ekosysteemeihin, SRV arvioi, miten eri toimipaikkojen ja raaka-aineiden tuotanto- ja hankintaprosessit voivat vaikuttaa niihin. Mikäli vaikutuksia kohdistuu yhteisöihin, SRV tekee yhteistyötä viranomaisten ja muiden sidosryhmien kanssa arvioidakseen vaikutusten merkittävyyttä ja mahdollisia toimenpiteitä. Osallistaminen ja vuorovaikutus yhteisöjen kanssa ovat tärkeä osa SRV:n tulevaa kehitystyötä. Mikäli vaikutuksia ei voida välttää, SRV tiedottaa suunnitelmistaan minimoida vaikutuksia ja toteuttaa lieventäviä toimenpiteitä, jotka tukevat ekosysteemipalveluiden säilymistä ja toimivuutta.

SRV on sitoutunut osana luontojalanjälkensä selvittämistä seuraaviin toimenpiteisiin:

- Kartoitus: Arvoketjun vaikutusten tunnistamiseksi ja olennaisten toimipaikkojen sekä raaka-aineiden tuotanto- ja hankintaprosessien selvittämiseen.
- Vastuullisuusanalyysi: Tavoitteena on arvioida erityisesti raaka-aineiden tuotannon ja hankinnan vaikutuksia biodiversiteettiin, esimerkiksi betonin, teräksen, puuraaka-aineiden tai kaivannaismateriaalien osalta.

Koska arvoketjun laajuudesta ei vielä ole kattavaa tietoa, vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kuulemisia ei ole toistaiseksi järjestetty. SRV kannustaa yhteistyökumppaneitaan kehittämään sidosryhmävuoropuhelua, joissa kuulemiset tulevat osaksi vaikutusten arviointia. Kehitystyössä kiinnitetään erityistä huomiota yhteisöihin, joihin ekosysteemipalveluiden heikkeneminen kohdistaa merkittäviä vaikutuksia.

- SRV tunnistaa, että osa sen omista rakennushankkeista voi vaikuttaa ekosysteemipalveluihin, joilla on merkitystä paikallisille yhteisöille (esim. hulevesien hallinta, viheralueiden tarjoamat kulttuuripalvelut). Vaikka kaikkia vaikutuksia ei voida vielä täysin estää, SRV pyrkii:

- Välttämään kielteisiä vaikutuksia: Harkitsemalla huolellisesti rakennushankkeiden sijoittumista ja suunnittelua ympäristönäkökohdat huomioiden.
- Lieventämään vaikutuksia: Toteuttamalla toimenpiteitä, kuten viherkattojen tai -seinien rakentaminen, luonnon monimuotoisuuden huomioiminen pihasuunnittelussa, hulevesien hallintajärjestelmien parantaminen sekä paikallisen biodiversiteetin ylläpito ja ennallistaminen.

SRV:llä on muutamia hankkeita, jotka sijaitsevat biologisen monimuotoisuuden kannalta herkillä alueilla tai niiden läheisyydessä, mutta nämä hankkeet eivät vaikuta herkkiin alueisiin tai lajien elinympäristöihin kielteisesti. Tämän vuoksi ei näissä kohteissa todettu tarpeelliseksi toteuttaa biologiseen monimuotoisuuteen liittyviä lieventäviä toimenpiteitä.

E4-2 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV:n biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä periaatteita ovat SRV:n Toimintaperiaatteet ja Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille, SRV:n vastuullisuuspolitiikka ja hankintapolitiikka. SRV:n Toimintaperiaatteet, SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille sekä vastuullisuuspolitiikka soveltamisaloineen ja vastuineen on esitelty tarkemmin raportin kohdassa E1-2.

Ilmastomuutokseen liittyvät periaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteissa (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteissa yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) todetaan, että SRV on sitoutunut hillitsemään ilmastomuutosta ja edistämään siihen sopeutumista. SRV on päättänyt, että sen toiminnassa suositaan ympäristöystävällisiä ja vähemmän päästöjä tuottavia materiaaleja silloin kun se on teknistaloudellisesti mahdollista.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

SRV:n vastuullisuuspolitiikka määrittää, että SRV on sitoutunut luonnon monimuotoisuutta tukeviin tavoitteisiin ja edistämään luontoposiitivista siirtymää, joka osaltaan parantaa resilienssiä myös ilmastomuutosta vastaan. Vastuullisuuspolitiikassa mainitaan erikseen luonnon monimuotoisuuden tukeminen yleisellä tasolla, tarkempaa linjausta ei ole.

SRV:n hankintapolitiikka kuvaa ylätasolla, miten yhtiössä hankitaan palveluja ja tuotteita. Hankintapolitiikalla SRV on sitoutunut edistämään vastuullisuutta kaikessa toiminnassaan. Hankintapolitiikan pääasiallinen soveltamisala on Suomi, mutta se kattaa koko arvoketjun alkupään, jolloin hankintapolitiikka koskee myös mahdollista kansainvälistä hankintaa. Raportointijakautena hankintaa on tehty myös pienissä määrin muualta Euroopasta. Toimittajavalinnassa ympäristökriteerit ovat keskeisessä asemassa. Hankintapolitiikka määrittää, että hankintapäätös tehdään pohjautuen hintaan, laatuun, toimitusvarmuuteen ja ympäristökriteereihin. Hankintapolitiikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja politiikasta vastaa hankinnasta ja laskennasta vastaava johtaja.

**Maankäytön muutoksiin, makean veden ja merten käytön
muutoksiin liittyvät periaatteet**

SRV on vastuullisuuspolitiikassaan sitoutunut luonnon monimuotoisuutta tukeviin tavoitteisiin ja edistämään luontoposiitivista siirtymää, joka osaltaan parantaa resilienssiä myös ilmastomuutosta vastaan. Ympäristölle koituvia haittoja pyritään ensisijaisesti välttämään ja sen jälkeen vähentämään, ennallistamaan tai hoitamaan rakennetussa ympäristössä.

Suoraan hyödyntämiseen liittyvät periaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conductin) määrittävät, että SRV työskentelee aktiivisesti biodiversiteetin lisäämiseksi ja se haluaa

jatkuvasti parantaa toimintaansa haitallisten ympäristövaikutusten vähentämiseksi koko toimitusketjussaan.

Vastuullisuuspolitiikassaan SRV on sitoutunut luonnon monimuotoisuutta tukeviin tavoitteisiin ja edistämään luontoposiitivista siirtymää, joka osaltaan parantaa resilienssiä myös ilmastomuutosta vastaan.

**Toimintaperiaatteet liittyen vaikutuksiin
ekosysteemipalveluihin ja riippuvuuksiin niistä**
SRV:n hankintapolitiikka kuvaa ylätasolla, miten SRV:ssä hankitaan palveluita ja tuotteita. Toimittajavalinnassa ympäristökriteerit ovat keskeisessä asemassa. Hankintapolitiikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja politiikasta vastaa hankinnasta ja laskennasta vastaava johtaja.

SRV pyrkii varmistamaan, että sen työmailla toimitaan toimintajärjestelmän mukaisesti:

- HSEQ aloituskokous hankkeen alkaessa, jossa käydään läpi ympäristön pilaantumisen estäminen ja lähiympäristöhaittojen minimointi.
- Asioita seurataan HSEQ seurantakokouksissa ja hankkeen päättyessä laaditaan loppuraportti.
- Jokaisella työmaalla laaditaan Ympäristösuunnitelma, jossa käsitellään työmaahan liittyvät ympäristötoiminnan näkökohdat ja tavoitteet.
- Työmaalla on projektikohtainen ympäristövastaava, joka koordinoi ja valvoo ympäristötoimintaa työmaalla.

SRV tunnistaa, että sen rakennustoiminnalla voi olla merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemien toimintaan. Rakentaminen voi johtaa esimerkiksi elinympäristöjen pirstoutumiseen, mikä huomioidaan viranomaisten tekemissä hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinneissa ja ennallistamissuunnitelmissa. SRV pyrkii minimoimaan näitä vaikutuksia suunnitteluvaiheesta lähtien, ja se tekee yhteistyötä paikallisten viranomaisten kanssa

varmistaakseen, että toimenpiteet ovat riittäviä biodiversiteetin säilyttämiseksi.

SRV:n toiminta on riippuvainen luonnonvarojen saatavuudesta ja ekosysteemien vakaudesta. Rakennusmateriaalien, kuten puun ja muiden luonnonvarojen, käyttö edellyttää vastuullista hankintaa ja toimitusketjun hallintaa. Hankintaan liittyvät politiikat ja ohjeet asettavat näille vaatimuksia. Ilmastomuutoksen aiheuttamat fyysiset riskit, kuten lisääntyneet sään ääri-ilmiöt, voivat vaikuttaa rakenteisiin ja infrastruktuuriin, minkä vuoksi SRV tarkastelee näiden riskien vähentämiseksi erilaisia innovatiivisia ja elinkaariviisaita ratkaisuja osana suunnittelua ja hankekehitystä. Siirtymäriskit liittyvät tiukentuvaan sääntelyyn, kuten rakennuslupien ehtojen kiristymiseen luonnon monimuotoisuuden suojelemiseksi. Näiden riskien hallitseminen tarjoaa myös mahdollisuuksia kehittää uusia ratkaisuja ja konsepteja.

Rakennusalan menetelmiä raaka-aineiden, tuotteiden ja komponenttien jäljitettävyyteen kehitetään parhaillaan, ja SRV on aktiivisesti mukana kehitystyössä. Tällä hetkellä rakennusosalalla tai SRV:llä ei vielä ole järjestelmällistä näkyvyyttä ja Toimintaperiaatteita sellaisen raaka-aineiden, tuotteiden ja komponenttien jäljitettävyyteen, joilla on tai voi olla arvoketjun eri vaiheissa todellisia tai mahdollisia olennaisia vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin. Tekeillä olevan luontojalanjälkiselvityksen avulla SRV tavoittelee tarkempaa ymmärrystä vaikutuksista sekä jäljitettävyysskäytäntöjen kehittämisen tarpeista. Odotettavissa on, että selvityksen tulokset toimivat keskeisenä työkaluna Toimintaperiaatteiden ja jäljitettävyysskäytäntöjen kehittämisessä, jotta SRV voi varmistaa entistä vastuullisemman toimitusketjun ja minimoida kielteisiä vaikutuksia biologiseen monimuotoisuuteen. Tällä hetkellä tuotteiden, komponenttien ja raaka-aineiden jäljitettävyyttä pyritään

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

varmistamaan arvoketjussa ja SRV tekee yhteistyötä toimittajien kanssa esimerkiksi kartoittamalla materiaalien ympäristötietoja EPD:n avulla. Toimittajia edellytetään raporttoimaan materiaaleihin liittyviä tietoja hankekohtaisesti.

SRV:n Toimintaperiaatteet tuotannon, hankinnan ja kulutuksen osalta sisältävät biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien ylläpitämisen seuraavat näkökohdat:

- SRV suosii hankinnoissaan toimittajia, jotka noudattavat kestävä kehityksen periaatteita,
- SRV pyrkii minimoimaan rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa haitalliset vaikutukset paikallisiin ekosysteemeihin,
- SRV pyrkii ottamaan käyttöön uusia luontopohjaisia ratkaisuja ja toimintatapoja, joiden tavoitteena on parantaa ekosysteemien toimintaa ja tukea monimuotoisuuden lisääntymistä.

Rakennusalalla ei ole yleisesti käytössä erityisiä mittareita ja työkaluja, jotka mahdollistaisivat tuotannon, hankinnan tai kulutuksen vaikutusten säännöllisen seurannan ja raportoinnin biologisen monimuotoisuuden tilasta. SRV tunnistaa tarpeen kehittää toimintatapojaan biologisen monimuotoisuuden edistämiseksi, ja luontojalanjälkiselvityksen tulokset tulevat toimimaan keskeisinä askelina tässä kehitystyössä.

SRV on raportointikautena käynnistänyt luontojalanjälkensä selvitystyön arvoketjussa. Tämän selvityksen odotetaan antavan tarkempaa tietoa arvoketjun vaikutuksista biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin sekä niihin liittyviä sosiaalisia seurauksia. Tämä toimenpide konkretisoi vastuullisuuspolitiikassa asetettua tahtotilaa.

SRV:llä on käytössä Toimintaperiaatteet, jotka ohjaavat toimintaa biologisesti herkillä alueilla. Nämä periaatteet päätetään yleensä jo kuntien ja kaupunkien

toimesta kaavoituksen ja lupakäytäntöjen yhteydessä ja sisältävät vaikutusten arvioinnin, vaikutusten lieventämissuunnitelmat sekä yhteistyön viranomais- ja asiantuntijaorganisaatioiden kanssa. Esimerkiksi hankkeissa huomioidaan lähellä sijaitsevien luontoarvojen säilyttäminen ja turvaaminen rakennusaikana.

SRV edistää kestävä maankäyttöä erityisesti kiinteistökehityshankkeissa, joissa se huomioi maaperän suojelun ja pilaantuneen maan kunnostuksen tarpeet. Toimintaperiaatteet eivät koske suoraan maataloutta, mutta maankäytön kestävyteen liittyvät toimenpiteet tukevat luonnonvarojen pitkäjänteistä hallintaa.

SRV:n toiminta ei suoraan liity merien hyödyntämiseen, mutta se pyrkii varmistamaan arvoketjussamme, että vesistöihin kohdistuvat vaikutukset minimoidaan esimerkiksi kestäviä materiaalihankintoja ja vedenkäytön hallintaa koskevilla periaatteilla.

SRV:n hankintaperiaatteet tukevat metsäkadon ehkäisyä. SRV käyttää ensisijaisesti FSC- ja PEFC-sertifioitua puuraaka-ainetta ja edellyttää kumppaneiltaan alkuperän jäljitettävyyttä.

E4-3 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät toimet ja resurssit

SRV on raportointikautena käynnistänyt hankkeen oman luontojälkensä selvittämiseksi. Hankkeita varten on laadittu ja viety käytäntöön pihasuunnitteluohje, joka huomioi luonnon monimuotoisuuden. Konsernitoiminnoissa kehitystiimi vastaa biologisen monimuotoisuuden edistämisestä konsernitasolla. Se esimerkiksi valmistelee biodiversiteettitiekarttaa tavoitteiden ja toimenpiteiden asettamiseksi.

Työmaatoiminnoissa hankkeiden lähistöllä oleva luonnon monimuotoisuus pyritään turvaamaan hankekohtaisessa ympäristösuunnitelmassa suunnitelluin toimintatavoin. Työmailla on hankekohtainen

ympäristövastaava, joka koordinoi ja valvoo ympäristötoimintaa työmaalla.

Raportointikautena on toteutettu tai SRV on suunnitellut seuraavia keskeisiä toimia:

1. Luontojalanjälkikartoituksen laatiminen:

- **Toteutus:** Luontojalanjälkikartoituksen laatiminen aloitettiin raportointikauden aikana ja sen tavoitteena on tunnistaa SRV:n toimintojen merkittävimmät vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja vähentää näitä vaikutuksia.
- **Odotetut tulokset:** Luontojalanjälkikartoitus toimii taustatietona biodiversiteettitiekartan luomiselle ja toimenpiteiden tarkentamiselle. Laadittava tiekartta ohjaa SRV:tä suunnittelemaan ja priorisoimaan toimenpiteitä, jotka edistävät luonnonvarojen kestävä käyttöä ja monimuotoisuuden säilyttämistä sekä ymmärtämään arvoketjussa esiintyviä vaikutuksia.
- **Yhteys Toimintaperiaatteiden tavoitteisiin:** Tiekartta tukee SRV:n sitoutumista biologisen monimuotoisuuden säilyttämiseen ja kestäviin ratkaisuihin ja on osa SRV:n strategian painopistealuetta Elinkaariviisaus.

2. Biodiversiteettitiekartan laatiminen:

- **Toteutus:** SRV on aloittanut biodiversiteettitiekartan laatimisen jäsentääkseen luonnon monimuotoisuuteen liittyvää työtään.
- **Odotetut tulokset:** Tavoitteena on laatia jäsennelly etenemistapa eri osa-alueiden luonnonmonimuotoisuutta edistäville toimenpiteille ja kommunikoida tavoitetila sekä vuosikohtaiset tavoitteet.
- **Yhteys Toimintaperiaatteiden tavoitteisiin:** Tiekartta vastaa SRV:n Toimintaperiaatteissa ja Vastuullisuuspolitiikassa esitettyyn tahtotilaan sekä se konkretisoi Hankintapolitiikan toimittajille asetettavia vaatimuksia ja mahdollisesti arviointikriteerejä.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****3. Pihasuunnitteluohjeen laatiminen:**

- **Toteutus:** SRV on kehittänyt pihasuunnitteluohjeen, joka huomioi luonnon monimuotoisuuden ja paikalliset kasvilajit SRV:n omaperustaisissa hankkeissa. Ohje tarjoaa suuntaviivoja pihasuunnitteluun, jotta alueet tukevat luonnon ekologista kestävyyttä.
- **Odotetut tulokset:** Ohjeen avulla pihasuunnittelussa voidaan tehdä kestäviä ja paikalliset lajit huomioivia valintoja ja edistää ekosysteemipalveluiden säilymistä rakentamisen jälkeen.
- **Yhteys Toimintaperiaatteiden tavoitteisiin:** Ohje tukee SRV:n tavoitteita luoda elinkaariviisaita ja ekologisesti kestäviä ratkaisuja rakennuskohteissa.

Keskeisten toimien soveltamisala

- **Luontojalanjälkitiekarttoitus:** Soveltuu SRV:n kaikkiin toimintoihin ja arvoketjun vaiheisiin, erityisesti hankintoihin ja rakennuskohteiden suunnitteluun. Karttoitus kattaa SRV:n toimintojen maantieteelliset alueet ja keskittyy luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviin sidosryhmiin, kuten paikallisyhteisöihin ja toimittajiin. Hanke on aloitettu 2024 ja sen kesto on neljä vuotta kokonaisuudessaan.
- **Biodiversiteettitiekartta:** Tiekartta koskee SRV:n omaa toimintaa ja arvoketjua esimerkiksi tavarantoimittajien ja urakoitsijoiden osalta. Biodiversiteettitiekartta tukee luontokadon pysäyttämistä vuoteen 2030 mennessä ja asettaa vuositasen tavoitteita vuodesta 2025 eteenpäin.
- **Pihasuunnitteluohje:** Soveltamisala käsittää SRV:n omat rakennuskohteet Suomessa. Erityistä huomiota kiinnitetään paikallisten kasvilajien valintaan ja ekosysteemien huomioimiseen, mikä vaikuttaa positiivisesti alueiden ekologisteen tasapainoon ja asukkaiden elinympäristöön. Pihasuunnitteluohje on julkaistu raportointikautena ja sen toimeenpanoa tullaan

seuraamaan tulevana vuosina sekä tekemään jatkokehitystä.

Mittarit ja tavoitteet

E4-4 – Biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyvät tavoitteet

SRV on vastuullisuusohjelmassaan asettanut tavoitteeksi edistää rakennetun ympäristön luonnon monimuotoisuutta. Koska rakennuslalla ei ole vielä biologiseen monimuotoisuuteen ja ekosysteemeihin liittyviä tavoitteita, SRV ei ole vielä asettanut mitattavissa olevia tulossuuntautuneita tavoitteita niihin liittyvissä kysymyksissä. SRV on käynnistänyt prosessin tavoitteiden asettamiseksi tulevaisuudessa. Tavoitteiden asettaminen tulee edellyttämään tarkempaa tietoa ja analyysiä, joten aikataulu näiden tavoitteiden asettamiselle määritellään tarkemmin, kun tarvittavat tiedot ovat käytettävissä.

Vaikka tarkkoja tulossuuntautuneita tavoitteita ei ole vielä asetettu, SRV seuraa jatkuvasti Toimintaperiaatteidensa ja toimiensa vaikuttavuutta suhteessa olennaisiin kestävyteen liittyviin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. SRV:n prosessit sisältävät säännöllisiä arviointeja ja seuranta, jotta voidaan varmistaa, että toimenpiteet etenevät oikeaan suuntaan. Vaikutuksia lähiympäristöön seurataan osana hankkeiden seuranta, kuten auditoinneissa ja viikoittaisissa työmaiden työturvallisuuskiertoissa.

SRV:llä ei ole tällä hetkellä määrällisiä eikä laadullisia mittareita biologiseen monimuotoisuuteen tai ekosysteemeihin liittyen. Tarkempien mittareiden asettaminen edellyttää lisäanalyysia ja suunnittelua. Ympäristövaikutusten arviointia tehdään kuitenkin osana arvoketjun alkupäätä kaupunkien ja kuntien kaavoittaessa alueita. SRV toteuttaa ja kehittää hankkeitaan kaavoituksen mukaisesti ja rakennuslupaehtoja noudattaen. Hankkeen toteutusvaiheessa biologisen

monimuotoisuuden muutoksen mittaamiseen ei ole yleisesti vakiintunutta tapaa tai velvoitetta, minkä vuoksi mittarointia ei ole toteutettu osana hankkeita.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Ympäristötiedot**

E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous

Tiedonantovaatimukset

ESRS 2 Yleiset tiedot

SRV:n liiketoiminta vaikuttaa merkittävästi resurssien käyttöön ja kiertotalouteen, mikä tekee näistä keskeisiä teemoja SRV:n strategiassa ja liiketoiminnassa. Rakentaminen edellyttää suuria määriä luonnonvaroja, mutta samalla SRV:llä on mahdollisuus edistää resurssitehokkuutta, ehkäistä luonnonvarojen ehtymistä ja varmistaa uusiutuvien materiaalien kestävä käyttö. Materiaalivalinnoilla ja -käytöllä on pitkäaikaisia vaikutuksia rakennuksen elinkaaren aikana, ja rakentamisen prosessissa syntyy jätettä. Jätteen määrä pyritään minimoimaan ja jätteet lajittelemaan ja kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti. Hyödyntämällä kiertotalouden periaatteita, vastuullisia hankintakäytäntöjä ja innovatiivisia ratkaisuja SRV pyrkii minimoimaan kielteisiä vaikutuksia ja maksimoimaan rakentamisen positiiviset vaikutukset ympäristölle ja yhteiskunnalle.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta SRV:llä on olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia, jotka liittyvät resurssien käyttöön ja kiertotalouteen.

**Resurssien sisäänvirtaukset mukaan lukien resurssien
käyttö:**

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Energiankulutus ja hiilijalanjälki. Materiaalien hankinta, jalostus ja kuljetus kuluttavat energiaa ja voivat aiheuttaa merkittäviä hiilidioksidipäästöjä. Koska SRV:n liiketoimintamalli perustuu materiaalien käyttämiseen rakentamisessa, SRV:n hankintakäytännöt, logistiikkaketjut ja

materiaalivalinnat voivat joko lisätä tai vähentää näitä kielteisiä vaikutuksia. Jos materiaalivalinnoissa ei huomioida ympäristövaikutuksia, päästöt ja energiankulutus voivat kasvaa merkittävästi. Elinkaariviisaat strategiset päätökset, kuten kiertotalouden edistäminen, voivat osaltaan pienentää näitä vaikutuksia. Lyhyellä aikavälillä materiaalien hankintaketjussa syntyviä päästöjä voidaan vähentää valitsemalla toimittajia vastuullisuuskriteerein. SRV:n rooli energiankulutuksen ja päästöjen aiheuttajana on suora hankintojen ja rakennusmateriaalien käytön kautta, sillä nämä liittyvät suoraan yrityksen rakentamistoimintaan. SRV:n materiaalitoimittajat ja arvoketjut vaikuttavat merkittävästi päästöjen suuruuteen. SRV:n kyky valvoa ja ohjata näitä toimijoita ratkaisee pitkälti näiden kielteisten vaikutusten mittakaavan.

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Luonnonvarojen ehtyminen. Rakennusmateriaalien, kuten hiekan, betonin ja puun, kulutus voi johtaa luonnonvarojen ehtymiseen ja haitata ekosysteemejä. SRV:n materiaalivalinnat, kuten hiekan, betonin ja puun käyttö, liittyvät suoraan sen liiketoimintamalliin. Jos materiaalien käyttö ei huomioi kestävyyttä, kielteiset vaikutukset korostuvat. Elinkaariviisaan strategian mukaiset päätökset, kuten siirtyminen kierrätettyihin ja uusiutuviin rakennusmateriaaleihin, voivat vähentää luonnonvarojen kulutuksen kielteisiä vaikutuksia. Hankintaketjuissa voi tapahtua vaikutuksia jo lyhyellä aikavälillä. SRV on suoraan vastuussa rakennusmateriaalien käytöstä omakehitteisissä hankkeissa, sillä materiaalivalinnat ovat kiinteä osa yhtiön rakennushankkeita.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Lisäksi SRV vastaa työmaiden johdosta ja siitä, miten tehokkaasti materiaaleja käytetään ja varastoidaan työmaalla.

SRV:n materiaalitoimittajat ovat keskeisessä roolissa luonnonvarojen käyttöön liittyvissä vaikutuksissa. Esimerkiksi materiaalien tuotantoa harjoittavien alihankkijoiden kestävyys taso vaikuttaa merkittävästi kielteisten vaikutusten suuruuteen. SRV voi vaikuttaa tähän valitsemalla vastuullisia kumppaneita ja asettamalla selkeät vaatimukset.

- **Riski:** Toimitusketjun häiriöt. Kansainväliset toimitusketjut voivat altistua keskeytyksille ja viiveille, mikä vaikuttaa resurssien saantiin ja projektien toteutukseen ja näin aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia.
- **Mahdollisuus:** Pitkäikäiset ja kestävät rakennukset. Keskittyminen laadukkaisiin, pitkäikäisiin ratkaisuihin voi vähentää rakennusten käyttö- ja huoltokustannuksia sekä pienentää ympäristövaikutuksia pitkällä aikavälillä. Samalla se parantaa asiakastytyväisyyttä ja sitoutumista ja tuo uusia yhteistyöhankkeita ja liiketoimintaa.
- **Mahdollisuus:** Kiertotalousratkaisut. Kiertotalousperusteisten liiketoimintamallien, kuten elinkaari palveluiden, kehittäminen voi lisätä SRV:n arvoa ja houkuttelevuutta asiakkaille.

Tuotteisiin ja palveluihin liittyvät resurssien ulosvirtaukset:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Rakennuksen elinkaaren aikaiset päästöt. Rakennusten energiankulutus ja materiaalien päästöt voivat olla suuria, jos vähähiilisyttä ei huomioida suunnittelussa ja hankinnoissa. SRV:n liiketoimintamallin ytimessä ovat omaperustaiset rakennushankkeet, joissa vähähiilisyys sekä materiaali- ja energiatehokkuus ovat kriittinen osa suunnittelua ja hankintaprosesseja ja joissa näitä

ratkaisuja tarjotaan myös asiakkaiden hankkeisiin. Jos näitä toimintatapoja ei priorisoida, vaikutukset kasvavat merkittävästi. Elinkaariviisaan strategian mukainen siirtyminen vähähiilisiin materiaaleihin, energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energialähteiden käyttö voivat merkittävästi vähentää elinkaari päästöjä. Vaikutuksissa korostuu keskipitkä ja pitkä aikajänne, mikä johtuu rakennusten elinkaareen liittyvistä materiaalipäästöistä ja energiankulutuksesta. Hankkeissa, joissa SRV vastaa rakentamisen suunnittelusta, hankinnoista ja toteutuksesta, SRV on suoraan vastuullinen rakennusten elinkaari päästöistä. Materiaalitoimittajien ja rakennusalan yhteistyökumppaneiden päästöintensiteivisyys vaikuttaa merkittävästi kokonaispäästöihin. Esimerkiksi jos käytetään paikallista kaukolämpöä tai -kylmää, rakennuksen käytönaikaisten päästöjen suuruus riippuu siitä, miten kaukolämpö ja -kylmä tuotetaan.

- **Mahdollisuus:** Pitkäikäiset ja kestävät rakennukset. Keskittyminen laadukkaisiin, pitkäikäisiin ratkaisuihin voi vähentää rakennusten käyttö- ja huoltokustannuksia sekä pienentää ympäristövaikutuksia pitkällä aikavälillä. Samalla se parantaa asiakastytyväisyyttä ja sitoutumista ja tuo uusia yhteistyöhankkeita ja liiketoimintaa.

Jäte:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Kierrätysshaasteet. Joidenkin materiaalien kierrättäminen on teknisesti tai taloudellisesti haastavaa, mikä voi johtaa suurempaan ympäristökuormitukseen. SRV:n käyttämät materiaalivalinnat ja rakennushankkeiden suunnitteluratkaisut vaikuttavat suoraan siihen, kuinka kierrätettäviä materiaalit ovat. Työmaan ohjeistaminen ja kierrätysmahdollisuudet vaikuttavat syntyvän jätteen määrään ja sen ohjaamiseen jatkohyödyntämiseen. Jos kiertotalouden periaatteet, kuten materiaalien

uudelleen käytön suunnittelu ja jätehierarkian noudattaminen, eivät ole liiketoimintamallin keskiössä, kierrätysshaasteet korostuvat. Lyhyellä aikajänteellä käynnissä olevat hankkeet voivat tuottaa jätettä, joka on vaikeasti kierrätettävää nykyisillä teknologioilla. SRV vastaa hankkeissaan käytettyjen materiaalien valinnasta ja työmaillaan jätehuollon järjestämisestä, joten se on suoraan osallisena kierrätysshaasteisiin. Rakennusmateriaalien toimittajat ja alihankkijat vaikuttavat merkittävästi materiaalien kierrätettävyyteen. SRV voi vaikuttaa tähän tekemällä yhteistyötä kiertotalouden periaatteisiin sitoutuneiden kumppaneiden kanssa ja edellyttämällä kumppaneiltaan kestävänsä kehityksen mukaisia käytäntöjä.

ESRS 2 IRO-1:een liittyvä tiedonantovaatimus – Kuvaus resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista

Tunnistamis- ja arviointiprosessi on kuvattu yleisellä tasolla kohdassa ESRS 2 Yleiset tiedot. SRV on tunnistanut, että olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia on läpi sen arvoketjun. Arvoketjun alkupäässä asiaan vaikuttavat tavarantoimittajat ja tuotteiden valmistajat. Omassa toiminnassaan SRV pyrkii toimimaan resurssiviisaasti huomioiden kiertotalouden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Arvoketjun loppupäässä voidaan suunnitteluvaiheen valinnoilla mahdollistaa rakennusosien ja materiaalien uusiokäyttö.

Rakennusosalalla käytettävien materiaalien ja toimittajien suuri määrä sekä urakoihin sisältyvien materiaalien monimutkaiset toimitusketjut tekevät resurssien käytön yksityiskohtaisesta seurannasta haastavaa. Tästä huolimatta SRV on tunnistanut merkittävimmät materiaalit ja resurssivirrat, jotka

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

muodostavat suurimman osan ympäristövaikutuksista. Näitä ovat esimerkiksi betonin, teräksen ja puun käyttö suurissa rakennushankkeissa.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa hyödynnettiin esimerkiksi saatavilla olevaa jätedataa, hankkeiden saatavilla olevia tuotteiden ympäristöselostetietoja, riskianalyysejä ja sidosryhmäkonsultaatiota.

SRV ei ole toistaiseksi järjestänyt yhteisökuulemisia vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kanssa.

E5-1 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV:n strategian lähtökohtana on halu rakentaa elinkaariviisaasti tulevat sukupolvet huomioiden. Yleisesti SRV pyrkii optimoimaan hankkeissa käytettävien materiaalien käytön, estämään hukkaa ja vähentämään jätettä. Siksi resurssien käyttö ja kiertotalous on nostettu SRV:n vastuullisuuspolitiikassa yhdeksi prioriteettiteemaksi.

Resurssien sisäänvirtauksia, mukaan lukien resurssien käyttöä, määrittävät periaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät, että SRV työskentelee aktiivisesti työmaillaan päästöjen ja jätteiden vähentämisen, energiatehokkuuden, biodiversiteetin lisäämisen sekä resurssien ja prosessien tehokkuuden parantamiseksi. SRV:n Toimintaperiaatteista kerrotaan tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2. Toimintaperiaatteet vastaavat energiankulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyvään tosiasialliseen kielteiseen vaikutukseen sekä luonnonvarojen ehtymiseen liittyvään mahdolliseen kielteiseen vaikutukseen.

SRV:n vastuullisuuspolitiikassa yhtiö sitoutuu edistämään kiertotaloutta ja kehittämään materiaalien kierrätystä ja materiaalihokkuutta. Vastuullisuuspolitiikkaa on käsitelty tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2. Vastuullisuuspolitiikan kohta vastaa mahdolliseen kielteiseen vaikutukseen, joka liittyy luonnonvarojen ehtymiseen.

Hankintapolitiikka määrittää hankintatoimen jatkuvan kehittämisen periaatteissa, että SRV toimii tuotteen elinkaaren kannalta kestävin periaattein. Toimittajavalinnassa hankintapäätös tehdään hinnan, laadun, toimitusvarmuuden ja ympäristökriteereiden perusteella. SRV:n politiikat ja Toimintaperiaatteet eivät ole määritelleet siirtymistä pois neitseellisten materiaalien käytöstä, mutta kierrätettyjen materiaalien osuutta pyritään kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan. Hankintapolitiikkaa käsitellään tarkemmin tämän kestävyysraportin kohdassa E4-2. Hankintapolitiikan kohdat vastaavat energiankulutukseen ja hiilijalanjälkeen liittyvään tosiasialliseen kielteiseen vaikutukseen, luonnonvarojen ehtymiseen liittyvään mahdolliseen kielteiseen vaikutukseen sekä riskiin, joka liittyy kansainvälisiin toimitusketjuihin.

Lisäksi SRV:n urakkaohjelma toimii ohjeena ja on hankkeiden urakasopimuksen keskeinen osa, johon kirjataan ympäristövaikutusten hallintaan liittyviä asioita, kuten materiaalihukan vähentämiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä kriteerejä. Siten voidaan vastata tosiasialliseen kielteiseen vaikutukseen, joka liittyy energiankulutukseen ja hiilijalanjälkeen.

Tuotteisiin ja palveluihin liittyviä resurssien ulosvirtauksia määrittävät periaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät, että SRV tarjoaa ratkaisuja laadukkaisiin, kestäväan kehityksen mukaisiin ja terveellisiin

rakennuksiin, joiden avulla on mahdollista vähentää ympäristökuormitusta rakennusten koko elinkaaren aikana. SRV:n Toimintaperiaatteita käsitellään tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2. Toimintaperiaatteet vastaavat tosiasialliseen kielteiseen vaikutukseen rakennuksen elinkaaren aikaisissa päästöissä.

Jätteeseen liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät, että SRV työskentelee aktiivisesti työmaillaan päästöjen ja jätteiden vähentämisen, energiatehokkuuden, biodiversiteetin lisäämisen sekä resurssien ja prosessien tehokkuuden parantamiseksi. SRV:n Toimintaperiaatteita käsitellään tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2. Toimintaperiaatteet vastaavat tosiasialliseen kielteiseen vaikutukseen, joka liittyy materiaalien kierrätysaasteisiin ja siihen liittyvään ympäristökuormaan.

Työmaan ympäristösuunnitelma sisältää hankkeelle määriteltävät tavoitteet jätehuollon ja jätteiden synnyn ehkäisemiseksi. Hankkeissa toteutettavat ympäristöluokitukset ja muut tavoitteet voivat asettaa hankkeille tavoitteita resurssien ja kiertotalouden suhteen. Työmailla tehdään myös hankekohtainen jätehuoltosuunnitelma, joka määrittää jätteiden kierrätyksen toimintatavat.

SRV:n hankkeiden ympäristö- ja jäteohjeet huomioivat jätehierarkian periaatteet. Jätteen ennaltaehkäisyä pyritään edistämään suunnittelu- ja hankintavaiheessa esimerkiksi optimoimalla materiaalien käyttöä ja vähentämällä hukkamateriaalin syntymistä. Työmaiden tulee ensisijaisesti pyrkiä siihen, että jätettä syntyisi työmaiden toiminnasta mahdollisimman vähän. Syntyvä jäte kierrätetään tai valmistellaan uudelleenkäyttöön. Viimeisenä keinona jätteet loppukäsitellään tai käytetään esimerkiksi energiana.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV tunnistaa kierrätettyjen materiaalien käytön mahdollisuudet resurssitehokkuuden ja kiertotalouden näkökulmasta. Kierrätettyjä materiaaleja, kuten terästä, lasivillaa ja kipsilevyjä, hyödynnetään kaikissa SRV:n hankkeissa. Rakennusosia on käytetty uudelleen yksittäisissä hankkeissa, mutta systemaattinen tai laajamittainen toimintatapa ei ole vielä vakiintunut, koska uudelleenkäytölle asetetuille kelpoisuusvaatimuksille ei ole vielä selkeitä teollisen mittakaavan kriteerejä. SRV:n tavoitteena on mahdollisuuksien mukaan lisätä rakennusosien uusiokäyttöä jatkossa, mutta siihen liittyy myös haasteita, kuten saatavuus, laatuvaatimukset ja tekniset rajoitteet.

SRV on tunnistanut, että uusiutumattomien materiaalien käyttö on edelleen yleistä rakennusalalla. Yhtiön pyrkimyksenä on tutkia keinoja lisätä uusiutuvien ja vastuullisesti hankittujen materiaalien osuutta hankkeissa. Tämä työ on kuitenkin alkuvaiheessa, eikä konkreettisia tavoitteita tai mittareita ole vielä asetettu.

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct), vastuullisuuspolitiikka ja hankintapolitiikka kattavat yrityksen oman toiminnan ja arvoketjun alkupään osalta olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Niissä korostuvat esimerkiksi:

- suunnitteluvalinnat,
- hankintakäytännöt, joilla varmistetaan toimittajien noudattavan vastuullisia periaatteita, sekä
- yhteistyö toimittajien kanssa.

Sen sijaan arvoketjun loppupäätä Toimintaperiaatteet eivät käsittele kattavasti. Loppupään vaikutukset liittyvät erityisesti rakennushankkeiden elinkaareen, kuten käytönaikaisiin ympäristövaikutuksiin ja purkujätteen hallintaan, joita ei ole sisällytetty Toimintaperiaatteisiin. Syynä ovat rakennushankkeiden pitkä elinkaari ja se, että SRV ei omista rakennuksia.

E5-2 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät toimet ja resurssit

SRV toteuttaa kiertotaloutta edistämällä ja kehittämällä SRV:n työmaihin liittyvää materiaalien kierrätystä ja materiaalitehokkuutta sekä jätehuoltoa yhteistyökumppaneiden kanssa. Kaikki työmaat sijaitsevat Suomessa.

SRV on tammikuussa 2024 sitoutunut vapaaehtoiseen Rakentamisen muovit Green deal -sopimukseen, joka tukee kiertotaloutta rakentamisessa käytettyjen muovien osalta. SRV järjestää kaikissa uusissa hankkeissa erilliskeräyksen rakentamisessa syntyville kalvomuoveille. Toimintatapa on jatkuva ja tähtää materiaalien tehokkaampaan kierrättämiseen.

Työmaatasolla hankekohtaisen ympäristösuunnitelman toteutumista valvotaan TR-mittauksilla ja SRV:n sisäisillä auditoinneilla. TR-mittari mittaa työympäristön turvallisuustasoa ja on talonrakennusalalla Suomessa yleisesti käytössä. Lisäksi ympäristöasiat, mukaan lukien resurssitehokkuus ja jätehuollon optimointi, käydään läpi jokaisella työmaalla HSEQ-asioiden aloituskokouksessa, seurantakokouksissa ja hankkeen päättyessä laadittavassa loppuraportissa. HSEQ käsittää työterveys-, työturvallisuus-, ympäristö- ja laatuasiat. Työmaan ympäristösuunnitelman ylläpito ja seuranta on jatkuva toimintatapa.

Raportointikauden aikana SRV:n jätehuollon tavoitteet liittyivät jätemäärän vähentämiseen ja syntyvän jätteen käsittelyyn. Vuoden 2024 aikana huomiota kiinnitettiin hankekohtaisissa kokouksissa ja johdon raporteissa syntypaikkalajittelun lisäksi erityisesti kierrätysasteeseen. Syntypaikkalajitteluaste on vakiintunut reiluun 80 painoprosenttiin, mikä kertoo työmaatoiminnan tasalaatuistumisesta. Tämä on tulosta säännöllisestä kouluttamisesta ja ylimmän johdon sitoutumisesta

tavoitteiden seurantaan ja johtamiseen. Lajitteluasteen parantuu myös kierrätysaste on noussut.

Jättemäärän vähentymiseen on myötävaikuttanut myös työmaan sisäinen kierrätys. Siinä on hyödynnetty yhteistyötä, jota on kehitetty aiemmin ylijäämäpuun ohjaamiseksi uudelleenkäyttöön markkinoille. Vuonna 2025 SRV pyrkii edelleen parantamaan toiminnan laatua ja etsii jätehuollon yhteistyökumppanien kanssa keinoja materiaalin hyödyntämisen edistämiseksi.

Vuonna 2024 SRV on selvittänyt kehitysvaiheen projektissa rakennusosien ehjänä purkamista ja uudelleenkäyttöä. Konkreettisia tuloksia odotetaan syntyvän tulevina vuosina. Nämä toimintatavat ovat jatkuvia.

Ympäristöluokituksia hakevissa kohteissa SRV edellyttää, että urakoitsijat toimittavat luokituksen edellyttämät dokumentit urakassa käytettävistä rakennusmateriaaleista, kuten materiaalivalmistajien todistukset materiaalien kierrätysmateriaalipitoisuudesta. Tämä toimintatapa on jatkuva.

Konsernitoiminnoissa kiertotalouden toimia edistävät ympäristöpäällikkö, vastuullisuuspäällikkö, elinkaariviisauden kehityspäällikkö ja hankinta. Työmaatoiminnoissa kiertotaloudesta vastaavat hankkeella hankintaan ja jätehuollon järjestämiseen osallistuvat henkilöt.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Mittarit ja tavoitteet

E5-3 – Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät mittarit ja tavoitteet

SRV on asettanut HSEQ-tavoitteissaan työmaatoiminnoille seuraavat kaksi tavoitetta, jotka liittyvät kiertotalouteen, resurssien ulosvirtauksiin, jätteiden synnyn ehkäisemiseen ja jätehuollon optimointiin jätehierarkian mukaisesti:

1. Lajittelu- ja kierrätysasteen tavoite alkavilla hankkeilla vähintään 70 prosenttia vuonna 2024
 - Vuoden 2024 lajitteluasteen toteuma oli 83 prosenttia ja kierrätysasteen 66 prosenttia.
 - Lajitteluaste kuvaa työmaalla eri jätėjakeisiin lajitellun jätemäärän osuutta kokonaisjätemäärästä painoprosentteina.
 - Kierrätysaste kuvaa materiaalina hyötykäytetyn eli kierrätetyn materiaalin osuutta työmaan kokonaisjätemäärästä painoprosentteina.
 - Tavoite tukee SRV:n vastuullisuustavoitteita, koskee kaikkia SRV:n työmaita Suomessa ja sisältää rakennusjätteen. Tavoitteen saavuttamista tarkastellaan kuukausittain.
 - Yleinen tavoite ja perusarvo lajittelu- ja kierrätysasteelle on 70 % ja perusvuosi on 2023, jolloin korjatut tulokset olivat lajitteluasteen osalta 85% ja kierrätysasteen osalta 73% . Jätetiedot kerätään työmailta yhteistyössä jätehuoltopalveluiden kanssa. Kaikkien jätėjakeiden painot ovat tarkkoja, ja ne raportoidaan säännöllisesti.
 - Tavoite on yhdenmukainen kansallisen jätelainsäädännön ja EU:n kiertotaloustavoitteiden kanssa. Se perustuu alan parhaaseen käytäntöön, jätehierarkiaan ja kiertotalouden periaatteisiin.
 - Tavoitetta on käsitelty sisäisesti HSEQ-tiimin vuosisuunnittelussa ja tavoitteiden seurannassa.
 2. Hyötykäyttöasteen tavoite yli 98 prosenttia vuonna 2024
- Vuoden 2024 hyötykäyttöaste oli 99,8 prosenttia.

- Hyötykäyttöaste kuvaa työmaalla syntyneestä kokonaisjätemäärästä hyötykäytettyä osuutta painoprosentteina. Hyötykäyttö tarkoittaa jätteen hyödyntämistä materiaalina tai energiana, jolloin jäte ei päädy loppusijoitukseen kaatopaikalle.
- Tavoite liittyy SRV:n pyrkimykseen minimoida kaatopaikalle menevän jätteen osuus ja edistää resurssitehokkuutta. Se koskee SRV:n kaikkia työmaita Suomessa. Tavoitteen saavuttamista tarkastellaan johtoryhmässä kuukausittain.
- Perusarvo on vuoden 2023 hyötykäyttöaste, joka oli 100 prosenttia.
- Tiedot hyötykäyttöön ohjatusta jätteestä saadaan jätehuollon kumppaneilta.
- Tavoitteessa huomioidaan kaikki jätelajit, jotka päätyvät joko kierrätykseen tai energiana hyödynnettäviksi.
- Tavoite on linjassa EU:n kiertotaloustavoitteiden kanssa. Se perustuu jätehuollon asiantuntijatietoon ja kiertotaloutta tukevien toimintatapojen parhaisiin käytäntöihin.
- Tavoitetta on käsitelty sisäisesti HSEQ-tiimin vuosisuunnittelussa ja tavoitteiden seurannassa.

Tavoitteiden asetannassa on käyty keskusteluja sekä tilaajien, että jätetoimijoiden kanssa valmisteltaessa tavoitteen asetantaa. Jätetoimijoiden kanssa käyty keskustelu on lisännyt ymmärrystä siitä, miten korkealle tavoite on mahdollista asettaa. Tilaajien kanssa keskustelu on kohdistunut tilaajien omiin tavoitteisiin ja niiden tukemiseen. Keskusteluja näiden tahojen kanssa käydään vuosittaisissa tapaamisissa.

Molemmat tavoitteet sijoittuvat jätehierarkian kierrätykseen, muuhun hyödyntämiseen ja loppukäsittelyyn.

Yleisesti rakennus- ja purkujätteelle on järjestettävä Suomessa erilliskeräys siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan valmistella uudelleenkäyttöön tai

muutoin kierrättää tai hyödyntää. Vähintään 70 prosenttia syntyvästä rakennus- ja purkujätteestä tulisi EU:n ja Suomen jätelainsäädännön mukaan valmistella uudelleenkäyttöön, kierrättää tai hyödyntää muutoin materiaalina.

SRV:llä on muita yleisempiä tavoitteita, jotka liittyvät kiinteästi resurssien sisäänvirtauksiin, kuten raaka-aineisiin ja materiaaleihin; ulosvirtauksiin, kuten jätteisiin, niiden hyötykäyttöön ja materiaaleihin; sekä kiertotalouden periaatteiden edistämiseen. Näitä tavoitteita sovelletaan seuraavasti:

- Kiertotalouteen perustuvaa tuotesuunnittelua lisätään. SRV:n tavoitteena on lisätä kiertotalouden periaatteiden mukaista toimintaa suunnitteluvaiheessa keskittyen kestävyyteen ja korjattavuuteen. Tuotteet ja rakennukset suunnitellaan pitkäikäisiksi ja helppohoitaisiksi. Rakennuksissa käytetään materiaaleja ja komponentteja, jotka voidaan korjata tai vaihtaa käyttöiän pidentämiseksi.
- Kierrätysmateriaalien käyttöä lisätään. SRV tavoittelee kierrätysmateriaalien käytön lisäämistä rakentamisessa ja materiaalihankinnassa siellä, missä se on mahdollista. Kierrätettyjen rakennusmateriaalien, kuten betonimurskeen ja teräksen, käyttöä laajennetaan. Uusioraaka-aineiden käyttöä lisätään ja tietoa vaihtoehtoisista materiaaleista kartutetaan.
- Primaariraaka-aineiden käyttö minimoidaan. Vaikka primaariraaka-aineiden käyttö on rakennusalalla usein välttämätöntä, SRV pyrkii vähentämään niiden käyttöä siellä, missä se on mahdollista, ja optimoimaan niiden vastuullista hankintaa. Tämä saavutetaan esimerkiksi suosimalla kierrätettyjä ja uusiomateriaaleja rakennusprojekteissa aina, kun ne täyttävät laatu- ja turvallisuusvaatimukset, edistämällä materiaalitehokkuutta suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa vähentämällä hukkamateriaalin määrää ja hyödyntämällä tarkkaa resurssienhallinta,

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

sekä tutkimalla innovatiivisia ratkaisuja, kuten vähähiilisiä betoniseoksia ja vaihtoehtoisia rakennusmateriaaleja, jotka voivat korvata osan primaariraaka-aineista huomioiden materiaaleille hankkeen tyyppin mukaisesti asetetut lujuus- ja kestävyysvaatimukset.

- Uusiutuvia resursseja hankitaan ja käytetään kestävästi. SRV sitoutuu uusiutuvien resurssien kestävään käyttöön kaskadikäyttöperiaatteen mukaisesti. Tämä sisältää vastuullisesti tuotetun puutavaran, kuten FSC- tai PEFC-sertifioitujen materiaalien, käytön edistämisen.
- SRV pyrkii edistämään muita resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyviä tavoitteita, kuten kestävyysarvointien integrointia suunnitteluun. Siinä materiaaivalintojen ja hankkeiden suunnitteluratkaisujen arviointiin otetaan mukaan resurssitehokkuus ja kiertotalouskriteerit.

E5-4 – Resurssien sisäänvirtaukset

SRV:n materiaalien sisäänvirtausten raportointiin liittyy epätarkkuuksia, sillä tietoa ei tällä hetkellä voida kerätä kattavasti kaikista käytetyistä materiaaleista. Tämä johtuu osittain siitä, että materiaalien hankintatavat vaihtelevat: osa materiaaleista ostetaan suorina määrähankintoina, kun taas osa sisältyy urakoitsijoiden kanssa sovittuihin kokonaishintaisiin sopimuksiin. Lisäksi työmaille saapuvien materiaalien monimuotoisuuden ja niiden toimitusketjujen monimutkaisuuden vuoksi kaikkien materiaaaliveirtojen yksityiskohtainen kartoittaminen ja seuranta on käytännössä haastavaa.

SRV kartoittaa ja seuraa olennaisia resurssien sisäänvirtauksia rakentamisen toimialalla seuraavasti:

- Tuotteet ja materiaalit: Rakentamisessa käytettävät päämateriaalit ovat esimerkiksi betoni, teräs ja puu, joista betoni ja teräs muodostavat merkittävimmän osan kokonaisvolyyymista. Näihin sisältyvät myös kriittiset raaka-aineet, kuten teräksen seosaineet. Harvinaisia

maametalleja ei käytetä rakentamisessa, mutta niitä voi olla esimerkiksi sähkökomponenteissa ja koneiden osissa.

- Pakkaukset: Pakkauksia käytetään pääasiassa rakennusmateriaalien kuljetukseen, ja ne koostuvat pääasiassa puulavoista, pahvista ja muoveista.
- Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Näihin kuuluvat esimerkiksi infrarakennustyömaiden rakennuskoneet ja -laitteet, jotka vuokrataan tai hankitaan pääasiassa pitkäaikaiseen käyttöön.

SRV:n hankkeissa käytetyistä materiaaalmääristä ja niiden painoista ei ole saatavilla kattavaa tietoa raportointikaudelta, koska yhtiö ei ole aiemmin seurannut materiaaleja tällä tarkkuudella. Osa käytetyistä materiaaleista, kuten rakennusprojekteihin liittyvät komponentit ja tarvikkeet, kuuluvat urakkasopimusten piiriin, jolloin näiden materiaalien määrät ja painot eivät ole suoraan SRV:n hallinnassa tai saatavilla. Tulevilla raportointikausilla SRV pyrkii kehittämään menetelmiä ja käytäntöjä, joilla materiaaaliveirtoja voidaan mitata ja seurata tarkemmin sekä raportoida yhteensopivasti ESRS-vaatimusten kanssa.

SRV raportoi seuraavat tiedot tuotteiden ja palveluiden valmistuksessa käytetyistä materiaaleista:

- Käytettyjen materiaalien kokonaispaino. SRV käyttää rakennushankkeissaan suuria määriä materiaaleja. Raportointikaudella käytettyjen materiaalien kokonaispaino raportoidaan tonneina ja jaotellaan teknisiin ja biologisiin materiaaleihin. Tiedot kerätään hankkeilta, ja niiden raportoinnista vastaavat työmaat ja toimittajat, jotka raportoivat tuotteet, määrät ja päästötiedot kuukausittain tai erittäin SRV:n raportointijärjestelmään perustuen todellisiin työmaalle materiaalien toimitettuihin määriin. SRV raportoi materiaalien kokonaispainoa ensimmäistä kertaa tällä raportointikaudella. Arvoketjun työntekijöiden erillisen urakan mukana tulevat materiaalien sisäänvirtaukset on

rajattu siirtymäsäännösten mukaan ulos tästä laskennasta. Koska materiaalit saadaan eri yksiköissä kuten kappaleina, kuutiona, neliönä tai massoina, tässä raportoinnissa keskitytään vain päästömäärältään suurimpiin materiaaleihin. Raportointivuonna kolme päästöiltään suurinta materiaalia olivat betoni, teräs ja keraamiset laatat. Raportointikautena materiaaleja virtasi sisään 484961 tn. Materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella perustuen keskimääriisiin tietoihin.

- Kestävästi hankitut biologiset materiaalit. Käytetystä puusta SRV:n arvion mukaan vähintään 80 prosenttia on peräisin sertifioiduista lähteistä, kuten FSC- tai PEFC-sertifioiduista metsistä. SRV soveltaa kaskadikäyttöperiaatetta erityisesti puumateriaalien käytössä edistäen materiaalin hyödyntämistä mahdollisimman pitkään ennen loppukäyttöä energiana. Arvoketjun työntekijöiden erillisen urakan mukana tulevat materiaalien sisäänvirtaukset on rajattu siirtymäsäännösten mukaan ulos tästä laskennasta. Raportointikautena biologisia materiaaleja virtasi sisään 1 450 tn. Materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella perustuen keskimääriisiin tietoihin.
- Uudelleenkäytettyjen tai kierrätettyjen materiaalien paino ja prosenttiosuus. SRV:n hyödyntämissä materiaaleissa on kierrätettyä materiaalia, ja materiaaleissa voi olla osa kierrätysmateriaalia. SRV raportoi kierrätetyn materiaalin osuutta ensimmäistä kertaa tällä raportointikaudella. SRV:llä on vasta suunnittelussa uudelleen käyttöä rakennusosissa, joten kaksoislaskentaa ei synny. Raportointijaksolla ei ollut rakennusosien uudelleenkäyttöä. Tiedon keräämiseksi kehitetään toimintatapoja tulevilla raportointikausilla. Arvoketjun työntekijöiden erillisen urakan mukana tulevat materiaalien sisäänvirtaukset on rajattu siirtymäsäännösten mukaan ulos tästä laskennasta.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Raportointikautena kierrätettyjä materiaaleja virtasi sisään 35152 tn. Materiaalien paino on laskettu päästökertymän perusteella perustuen keskimääräisiin tietoihin. Kierrätettyjen materiaalien osuus kokonaismäärästä oli 7 %.

SRV:n olennaiset resurssien sisäänvirtaukset raportoidaan pääasiassa toimittajien ilmoittamien ja hankkeiden ympäristöjärjestelmien tuottamien tietojen pohjalta. Esimerkiksi rakennusmateriaalien painotiedot perustuvat tilaus- ja toimitusdokumentaatioon. Tämä toimintamalli pyrkii varmistamaan luotettavan ja ajantasaisen tiedonkeruun sekä vastaa yrityksen kestävän kehityksen tavoitteisiin. Arvoketjun työntekijöiden erillisen urakan mukana tulevat materiaalien sisäänvirtaukset on rajattu siirtymäsäännösten mukaan ulos tästä laskennasta.

E5-5 – Resurssien ulosvirtaukset

- SRV:n liiketoiminta perustuu ulkopuolisille tilaajille toteutettavista urakoista ja elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista. Hankkeissa sovelletaan kiertotalouden periaatteita tilaajan asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kiertotalous SRV:n hankkeissa tarkoittaa esimerkiksi materiaali- ja energiatehokkuutta sekä muuntojoustavuutta. Hankkeiden tavoitteet liittyvät yleisesti pitkäikäisyyteen, muuntojoustavuuteen, korjattavuuteen ja materiaalien kierrättämiseen. Suunnittelun ja hankinnan ohjauksella vaikutetaan materiaalivalintoihin ja teknisiin ratkaisuihin sekä mahdollistetaan onnistunut hankinta. Jätteen muodostumiseen vaikuttaa koko ketju: suunnitteluratkaisut, valitut työmenetelmät ja hankinta, työn suunnittelu, materiaalien kuljetus ja varastointi, huolellinen asennus sekä valmiiden pintojen suojaus ja olosuhteet.
- SRV arvioi hankkeidensa kestävyyttä suhteessa alan lainsäädännön vertailuarvoon hyödyntämällä energiatodistuksia ja ilmastoselvityksiä sekä niiden

vertailuarvoja. Alan keskiarvoja ei ole määritelty, joten niihin ei pystytä vastaamaan. Rakennushankkeissa käytettävät materiaalit ja ratkaisut pyritään valitsemaan kestävyyttä ja pitkäikäisyyttä painottaen, mikä vähentää korjaus- ja uusimistarpeita. Lähes kaikki SRV:n rakentamat rakennukset olivat raportointikautena A-energialuokkaa, eli parasta energialuokkaa. SRV:n tavoitteena on vähentää kokonaisympäristövaikutuksia ja parantaa kiinteistöjen pitkäaikaista arvoa. Rakennuksille suunnitellaan vähintään 50 vuoden käyttöikä ja perustuksille 100 vuotta.

SRV pyrkii mahdollisuuksien mukaan asiakasvaatimukset huomioiden suunnittelussa ja rakentamisessa ratkaisuun, joka mahdollistaa rakennusten ja niiden osien helpon huollettavuuden ja korjattavuuden. Yhteistyötä tehdään myös alihankkijoiden ja materiaalitoimittajien kanssa, jotta korjattavuus ja huolto huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa. Tuotteiden korjattavuudelle ei ole olemassa rakennuslalla mitään vakiintunutta luokittelujärjestelmää.

	Syntyneen jätteen kokonaismäärä		15309,3	tn
	Syntyneen vaarallisen jätteen kokonaismäärä		33,8	tn
	Loppukäsittelystä muualle ohjatun jätteen kokonaismäärä		15271,6	tn
	Vaarallinen jäte	Tavanomainen jäte		
Valmistelu uudelleenkäyttöä varten	0	181,4		
Kierrätys	15,1	9901,6		
Muut hyödyntämistoimet	8,335	5165,1		
Yhteensä	23,459	15248,1		
	Loppukäsittelyyn ohjatun jätteen määrä		37,7	tn
	Vaarallinen jäte	Tavanomainen jäte		
Poltto	6,90	0		
Kaatopaikalle sijoittaminen	0	27,3		
Muu loppukäsittely	3,42	0		
Yhteensä	10,3	27,3	0,0	
34 %	Kierrättämätön jäte		5211,1	tn

SRV:n rakennushankkeissa pyritään hyödyntämään kierrätettäviä rakenneosia ja materiaaleja, joissa voi olla kierrätysosuutta. Rakennuksissa käytettävien ratkaisujen kierrätettävyyys ja kierrätysmateriaalien osuus vaihtelevat kohteittain, sillä valinnat tehdään aina hankekohtaisesti huomioiden asiakkaiden tarpeet, suunnitteluratkaisut ja ympäristövaatimukset. Raportointikautena SRV raportoi ensimmäistä kertaa materiaalien sisäänvirtausta, joka sisältää SRV:n oman hankinnan materiaalivirrat mutta ei alihankittujen urakoiden sisältämää sisään- tai ulosvirtausta. Pakkaukset eivät ole oleellisia SRV:n liiketoiminnan kannalta, sillä rakennuksia ei pakata. Pääasialliset ulosvirtaukset on rajattu tässä jätteisiin, joihin liittyvät mittarit kuvataan seuraavassa taulukossa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Jätteet

Kierrättämätöntä jätettä oli jätteestä 34 prosenttia.
SRV kerää työmaillaan seuraavia tyyppillisesti
rakennustoiminnassa syntyviä jättejakeita:

- vaarallinen jäte,
- energiajäte,
- asfaltti,
- pahvi,
- muovi,
- kipsi,
- metalli,
- betoni,
- puu,
- rakennussekajäte sekä
- muu jäte.

SRV on tuottanut toiminnassaan vaarallista jätettä
33,8 tn. Radioaktiivista jätettä ei syntynyt
raportointikaudella SRV:n toiminnoissa.

SRV:llä on käytössä SRV Ympäristö, joka on
järjestelmä, johon raportoidaan tiedot työmailla
syntyneistä jätteistä. Jätetieto perustuu järjestelmään
raportoituun tietoon. Järjestelmään tieto tulee joko
jätehuollon sopimuskumppaneiden järjestelmistä tai
muiden kuin jätehuollon sopimuskumppaneiden
ilmoitusten perusteella. Varsinaista luokittelua
kiertotalouden periaatteiden mukaan jätteille eikä
rakennusmateriaaleille ei tehdä.

Jättejakeet lajitellaan työmaalla. Jätetoimija hoitaa
niiden jatkokäsittelyn ja raportoi tiedot SRV:lle.
Jättemäärätieto perustuu jätelavojen osalta lavojen
punnitukseen tonnimääräisesti ja jäteastioiden osalta
oletukseen jäteasian vetoisuudesta, joka muunnetaan
jätetoimittajan määrittämällä kertoimella jätelajikohtaisesti
kilogrammoiksi. Punnitukset eivät ole kolmannen
osapuolen varmentamia.

Kierrätettyjen materiaalien määrä

Materiaali	Materiaalin määrä (tn)	Kierrätetyn materiaalin osuus (%)	Kierrätetyn materiaalin määrä (tn)
Betonielementit	66612,7	5 %	3330,6
Valmisbetoni	165610,9	— %	0,0
Teräs	36730,6	86 %	31588,3
Keraamiset laatat	20943,7	— %	0,0

Kestävyysraportti

Yhteiskunnalliset tiedot

115

S1 Oma työvoima

132

S2 Arvoketjun työntekijät

143

S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt

150

S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjä

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Yhteiskunnalliset tiedot**

S1 Oma työvoima

ESRS 2 Yleisesti julkistettavat tiedot

Strategia

**ESRS 2 SBM-3:een liittyvä
julkistamisvaatimus – Olennaiset
vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä
niiden vuorovaikutus strategian ja
liiketoimintamallin kanssa**

SRV:n omaan työvoimaan ja työmailla työskenteleviin arvoketjun työntekijöihin voi kohdistua vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia.

SRV:n työsuhteet ovat pääsääntöisesti vakituisia. Määräaikaisia työsuhteita käytetään perustelluissa tilanteissa huomioiden työn kesto ja luonne. Osa-aikaisten työsuhteiden määrä on vähäinen. Yhtiön omaan työvoimaan kuuluvia, muita kuin työsuhteisia työntekijöitä ovat vuokratyöntekijät, joita käytetään projekteilla erikseen määritellyissä tehtävissä, erilaisissa avustavissa tehtävissä sekä työhuippujen tasaamisessa. Vuokratyövoima on henkilöstövuokrausyrityksen kautta sopimussuhteessa SRV:n kanssa, ja vuokratyöntekijät vertautuvat siten SRV:n työsuopimussuhteisiin henkilöihin erotuksena arvoketjun työntekijöistä.

Pääsääntöisesti SRV:n oma työvoima voidaan jakaa toimistolla työtään tekeviin ja työmailla työskenteleviin henkilöihin. Työmailla työskentelevien henkilöiden on arvioitu kirjattujen työtapaturmien ja työturvallisuushavaintojen perusteella olevan alttiimpia työturvallisuuteen liittyville riskeille. Kielteiset vaikutukset liittyvät useimmiten yksittäistapauksiin työmailla. SRV pyrkii edistämään olennaisia myönteisiä vaikutuksia koko oman työvoimensa keskuudessa, erityisesti varmistamalla

yhdenvertaisuuden ja yhtäläisten mahdollisuuksien toteutumisen henkilöstön kohtelussa, palkkauksessa, koulutuksessa ja rekrytoinnissa. Näiden toimien myötä SRV sitouttaa työntekijöitään tiiviimmin yritykseen, parantaa heidän motivaatiotaan ja edistää heidän taitojaan sekä urakehitystään.

SRV ei ole tunnistanut sellaisia yhtiön omaa työvoimaa koskevia olennaisia vaikutuksia, jotka johtuisivat siirtymäsuunnitelmista ympäristövaikutusten vähentämiseksi ja vihreämpien tai ilmastoneutraalien toimintojen saavuttamiseksi.

SRV ei ole tunnistanut omassa toiminnassaan sellaista yhtiön omaan työvoimaan liittyvää toimintaa, johon liittyisi merkittävä pakkotyön tai lapsityövoiman käytön riski.

**Olennaiset riskit ja mahdollisuudet, jotka liittyvät omaan
työvoimaan kohdistuviin vaikutuksiin ja riippuvuuksiin
omasta työvoimasta.**
Työolot:**Työllisyysturva:**

- **Mahdollisuus:** Positiivinen maine ja työnantajabrändi. SRV voi erottua vastuullisena työnantajana tarjoamalla sosiaalista suojelua ja varmuutta työntekijöilleen. Tämä voi parantaa yrityksen työnantajamielikuvaa ja auttaa houkuttelemaan parhaat osaajat alalla, jolla työvoimapula voi olla haasteena.

Työaika:

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Työoloja edistävillä toimenpiteillä, kuten (liukuvalla) työajalla, on myönteisiä vaikutuksia työntekijöiden työkykyyn ja työhyvinvointiin. Lisäksi terveyttä ja turvallisuutta parantavilla toimenpiteillä on positiivinen vaikutus työntekijöiden fyysiseen ja psyykkiseen työhyvinvointiin.



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

Vaikutukset ovat linjassa yrityksen strategian ja liiketoimintamallin kanssa, joka painottaa työntekijöiden hyvinvointia ja turvallisuutta keskeisinä tekijöinä yrityksen menestykselle. Hyvinvoiva ja motivoitunut henkilöstö tukee yrityksen tavoitteita laadukkaassa ja tehokkaassa rakentamisessa, mikä on keskeistä liiketoimintamallin toimivuudelle. Positiiviset vaikutukset työntekijöiden hyvinvointiin ja työkykyyn ovat havaittavissa lyhyellä aikavälillä, esimerkiksi vähentyneinä sairauspoissaoloina. SRV on osallisena näissä vaikutuksissa oman toimintansa kautta, erityisesti kehittämällä ja toimeenpanemalla toimenpiteitä, jotka edistävät hyvinvointia ja turvallisuutta.

- **Mahdollisuus:** Hyvillä työajoilla, työoloilla ja työturvallisuudella on positiivinen vaikutus SRV:n työnantajamielikuvaan, mikä helpottaa osaajien rekrytointia. Hyvällä työympäristöllä on lisäksi työsuoritusta ja työntekijöiden sitoutuneisuutta parantava vaikutus, jolloin tehokkuus nousee ja henkilöstön vaihtuvuus vähenee. Tämän seurauksena myös yhtiön taloudellinen tulos paranee.

Riittävä palkka:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Riittävä palkka on työntekijöiden keskeinen työelämän perusoikeus, joka varmistaa heidän kykynsä kattaa elämisen kustannukset. Riittävän palkan puuttuminen voi johtaa elämänlaadun heikkenemiseen. Strategian ja liiketoimintamallin kautta riittävän palkan turvaaminen on kuitenkin myös mahdollisuus osoittaa sitoutumista työntekijöiden hyvinvointiin ja vastuulliseen yritystoimintaan. Kielteiset vaikutukset ilmenevät nopeasti työntekijöiden taloudellisessa hyvinvoinnissa ja voivat pitkäaikaisesti vaikuttaa yrityksen maineeseen ja työntekijöiden sitoutumiseen. SRV on osallisena näissä vaikutuksissa ensisijaisesti toimintansa kautta,

esimerkiksi määrittäessään palkkatasot ja työsopimusehdot.

- **Riski:** Mainehaitat. Yritys, joka ei tarjoa työntekijöilleen riittävää palkkaa, voi joutua julkisen kritiikin kohteeksi. Tämä voi vahingoittaa yrityksen brändiä sekä vaikeuttaa uusien osaajien houkuttelemista ja asiakkaiden luottamuksen säilyttämistä.

**Työehtosopimusten kattavuus ja
työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu:**

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:**

Työehtosopimuksilla on merkittävä vaikutus sekä työntekijöiden että työnantajien välisiin suhteisiin ja työmarkkinoiden toimintaan. Työehtosopimukset turvaavat työntekijöille vähimmäisehdot, kuten riittävän palkan, työajan, lomat, työturvallisuuden ja muut työehdot. Tämä vähentää riistoa ja varmistaa oikeudenmukaiset työolosuhteet. Vaikutukset liittyvät SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin siten, että työehtosopimukset ovat osa yrityksen henkilöstöhallintoa ja työehtosopimusten vaikutukset ilmenevät erityisesti strategisissa tavoitteissa, kuten työntekijöiden tyytyväisyyden ja sitoutumisen edistämisessä sekä työvoiman saatavuuden turvaamisessa. SRV on osallisena näissä vaikutuksissa toimintansa kautta, koska työehtosopimukset säätelevät sen omia työntekijöitä ja työolosuhteita. Vaikutukset ulottuvat myös liikesuhteisiin, erityisesti alihankkijoihin, sillä SRV edellyttää työehtosopimusten mukaisten ehtojen noudattamista koko arvoketjussa.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Työehtosopimukset tuovat ennakoitavuutta ja vakautta työmarkkinoille. Niiden avulla sovitaan etukäteen työehdoista, mikä vähentää välittömästi työtaistelujen, kuten lakkojen ja työriitojen, riskiä. Mikäli työehtosopimuksia ei ole, lakot ja riidat voivat aiheuttaa vaikutuksia yrityksen liiketoimintaan ja työoloihin.

Työehtosopimukset ovat keskeinen osa liiketoimintamallia, sillä toiminta on riippuvaista ammattitaitoisen työvoiman saatavuudesta ja sujuvasta työskentelystä. SRV on suoraan osallisena työehtosopimusten vaikutuksissa, koska ne säätelevät yhtiön työntekijöiden työsuhteita ja työehtoja.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Työntekijöiden neuvotteluvoima. Yksittäinen työntekijä voi olla heikommassa neuvotteluasemassa työnantajaan nähden. Työehtosopimukset mahdollistavat työntekijöiden kollektiivisen edunvalvonnan, jolloin he voivat neuvotella paremmat työehdot ammattiliittojen kautta. Tämä tasapainottaa työnantajan ja työntekijän välistä neuvotteluasemaa ja lisää työtyytyväisyyttä sekä sitoutumista. SRV:n strategia perustuu kestävään henkilöstöjohtamiseen, jossa työntekijöiden hyvinvointi ja oikeudenmukaiset työehdot ovat keskiössä. Työehtosopimukset, jotka edistävät kollektiivista neuvottelua, tukevat tätä strategiaa varmistamalla työmarkkinarauhan ja työvoiman saatavuuden. Kollektiivinen edunvalvonta parantaa lyhyellä aikavälillä työntekijöiden työehtoja ja vähentää yksittäisten työntekijöiden altistumista epäreiluille sopimuksille. SRV on suoraan osallisena työehtosopimusten vaikutuksissa, koska se noudattaa kollektiivisesti neuvoteltuja sopimuksia työntekijöidensä osalta.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Tasapuolisuus ja yhdenmukaisuus. Työehtosopimukset edistävät tasapuolisuutta työehdoissa, erityisesti saman toimialan tai ammattiryhmän sisällä. Niillä varmistetaan, että työntekijät saavat samankaltaiset työehdot ja palkkatasot riippumatta siitä, missä he työskentelevät. Tämä tukee SRV:n strategista tavoitetta edistää tasa-arvoista kohtelua henkilöstön keskuudessa ja rakentaa työnantajamielikuvaa reiluna toimijana. Yhdenmukaiset työehdot helpottavat yrityksen henkilöstöhallinnon prosesseja ja vähentävät mahdollisia ristiriitoja

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

työntekijöiden kesken. Työehtosopimusten vaikutukset näkyvät heti yhdenmukaisten työehtojen kautta, mikä parantaa työntekijöiden kokemusta oikeudenmukaisuudesta. SRV noudattaa työehtosopimuksia ja hyödyntää niiden yhdenmukaisuutta edistäviä periaatteita oman henkilöstönsä työehtojen määrittelyssä. SRV on osallisena näissä vaikutuksissa siten, että se noudattaa työehtosopimuksia ja hyödyntää niiden yhdenmukaisuutta edistäviä periaatteita oman henkilöstönsä työehtojen määrittelyssä.

Terveys ja turvallisuus:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Työtapaturmat ja onnettomuudet. Rakennusala on yksi korkeimman tapaturmariskin aloista. Esimerkiksi putoamiset, liikkuvat koneet, raskaiden esineiden käsittely ja työkalujen käyttö aiheuttavat fyysisen vamman riskejä. Näillä voi olla pitkäkestoisia vaikutuksia työntekijöiden elämänlaatuun, toimeentuloon ja työkykyyn. Liiketoimintamalli, jossa ei huomioida riittävästi työterveys- ja turvallisuustoimenpiteitä, voi lisätä tapaturmia ja heikentää työntekijöiden luottamusta yritykseen. Puutteelliset turvallisuuskäytännöt voivat johtaa välittömiin onnettomuuksiin ja työtapaturmiin, jotka voivat aiheuttaa lyhytaikaisia työkyvyttömyyksiä tai projektien viivästyksiä. SRV vastaa suoraan työturvallisuuskäytäntöjen kehittämisestä ja täytäntöönpanosta hankkeissaan. Tämä kattaa esimerkiksi työmaiden riskikartoitukset, turvallisuuskäytännöt ja valvonnan. Jos SRV:n alihankkijat eivät noudata riittäviä turvallisuustoimenpiteitä, riskit kohdistuvat heidän työntekijöihinsä, mikä voi heijastua myös pääyrityksen vastuuseen ja maineeseen.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Työperäiset sairaudet. Esimerkiksi pitkäaikainen altistuminen pölylle,

kemikaaleille, asbestille tai muille haitallisille aineille voi johtaa hengityselinsairauksiin, ihoreaktioihin ja muihin terveysongelmiin. Näillä terveysongelmilla voi olla vakavia ja pysyviä vaikutuksia työntekijöiden elämänlaatuun, työkykyyn ja toimeentuloon. Rakennusosalalla käytetään materiaaleja ja kemikaaleja, jotka voivat sisältää terveydelle haitallisia aineita. Jos liiketoimintamalli ei sisällä turvallisia materiaalivalintoja ja prosesseja, se lisää työntekijöiden terveysriskejä. Altistumisen alkuvaiheessa työntekijät voivat kokea lieviä oireita, kuten ihon ärsytystä tai hengitysteiden ärsytystä, jotka saattavat johtaa sairauspoissaoloihin. Pitkäaikainen altistuminen haitallisille aineille voi aiheuttaa kroonisia sairauksia, jotka kehittyvät vuosien kuluessa ja voivat johtaa pysyvään työkyvyttömyyteen tai jopa kuolemaan. SRV vastaa suoraan työntekijöidensä turvallisista työoloista, mukaan lukien työpaikkojen ilmanlaadun hallinta, kemikaalien turvallinen käsittely ja suojavarusteiden tarjoaminen.

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Fyysinen kuormitus. Esimerkiksi raskaiden materiaalien nostaminen, toistuvat liikkeet ja huono ergonomia voivat johtaa tuki- ja liikuntaelimestön vaivoihin, kuten selkä- ja nivelongelmiin. Liiketoimintamalliin sisältyvä manuaalisen työn osuus ja työntekijöiden osaamisen puute ergonomisista työskentelytavoista ovat keskeisiä syitä fyysisen kuormituksen ongelmiin. Panostamalla töiden suunnitteluun ja koulutukseen SRV voi vähentää kielteisiä vaikutuksia. SRV:n toiminnoissa työtapojen ja ergonomian hallinta vaikuttaa suoraan fyysisen kuormituksen määrään.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Psykososiaaliset vaikutukset. Kireät aikataulut, epävakaa työolosuhteet ja työn henkinen kuormittavuus voivat johtaa työuupumukseen, stressiin ja mielenterveysongelmiin. Liiketoimintamalliin liittyvät aikarajoitukset ja intensiiviset työtahdin vaatimukset voivat altistaa

työntekijät stressille ja uupumukselle. Jos malli ei sisällä riittäviä tukitoimia, kuten joustoja tai tukiverkostoja, psykososiaalisten ongelmien riski kasvaa. Lyhyellä aikavälillä stressi ja henkinen kuormitus voivat ilmetä työntekijöillä nopeasti, esimerkiksi vaikeuksina keskittyä, väsymyksenä tai ahdistuksena, jotka voivat johtaa lyhyisiin sairauspoissaoloihin ja heikentyneeseen työkykyyn. SRV:n organisaatiokulttuuri, työympäristön rakenne ja johtamiskäytännöt vaikuttavat suoraan psykososiaalisiin riskeihin. Liikesuhteiden kautta yhteistyökumppaneiden asettamat vaatimukset voivat myös luoda paineita SRV:n omalle työvoimalle.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Parantunut työturvallisuuskulttuuri. Monet rakennusalan yritykset ovat panostaneet voimakkaasti työturvallisuuteen esimerkiksi kehittämällä turvallisuusohjeita ja koulutuksia, jotka vähentävät riskejä ja lisäävät työntekijöiden turvallisuutta. Vaikka suorat ympäristövaikutukset eivät ole yhtä ilmeisiä, parantunut työturvallisuus voi epäsuorasti vaikuttaa ympäristönsuojeluun. SRV on sitoutunut turvallisuuteen osana sen strategiaa, arvoja ja toimintatapoja, mikä näkyy käytännössä panostuksena työturvallisuuteen. SRV:n liiketoimintastrategia sisältää jatkuvan parantamisen toimintatavan, jossa työturvallisuus on keskeinen osa työntekijöiden hyvinvointia ja tuotannon tehokkuutta. Liiketoimintamallissa turvallisuuden parantaminen on tärkeä kilpailuetu, jota asiakkaat arvostavat. Parantunut työturvallisuuskulttuuri näkyy nopeina parannuksina tapaturmien määrässä ja työntekijöiden turvallisuudentunteessa. SRV on suoraan osallisena parantuneessa työturvallisuuskulttuurissa, koska sen omat toiminnot ja käytännöt ovat vaikuttaneet turvallisuusohjeiden ja koulutusten kehittämiseen. SRV esimerkiksi tarjoaa säännöllisiä turvallisuuskoulutuksia, Turvavartteja, ja varmistaa, että työntekijöillä on tarvittavat suojavarusteet.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Terveiden ja hyvinvoinnin edistäminen. Rakennusallalla voidaan hyödyntää edistyneitä teknologioita ja ergonomisia työvälineitä, jotka vähentävät fyysistä rasitusta ja parantavat työolosuhteita. Lisäksi oikeanlaiset suojavarusteet ja turvallisuusmenettelyt vähentävät merkittävästi riskejä. Terveiden, turvallisuuden ja hyvinvoinnin edistäminen on keskeinen osa SRV:n strategiaa. Turvallisuuskäytäntöjen jatkuva kehittäminen ja käyttöönotto tuo nopeita parannuksia työntekijöiden turvallisuuteen ja terveyteen. SRV on suoraan osallisena terveyden ja hyvinvoinnin edistämisessä, koska se itse toteuttaa toimenpiteet liiketoiminnassaan. Liikesuhteet voivat myös olla osallisina vaikutuksissa, erityisesti jos ne edellyttävät korkeampien turvallisuusstandardien noudattamista hankkeissa.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Yhteisöllisyys ja työn arvostus. Rakentamisen ammattitaito ja konkreettinen työn tulos voivat lisätä työntekijöiden tyytyväisyyttä ja työn merkityksellisyyden tunnetta, mikä vaikuttaa positiivisesti psyykkiseen hyvinvointiin. Vaikka suorat ympäristövaikutukset eivät välttämättä ole ilmeisiä, työntekijöiden tyytyväisyys ja psyykkinen hyvinvointi voivat epäsuorasti vaikuttaa myös ympäristöasioihin. Tyytyväiset ja motivoituneet työntekijät voivat olla sitoutuneempia myös kestäväen rakentamisen ja elinkaariviisaiden käytäntöjen noudattamiseen. Yhteisöllisyyden ja työn arvostuksen edistäminen on olennainen osa SRV:n strategiaa. Tyytyväisyys ja merkityksellisyyden tunne kehitty nopeasti, erityisesti, kun ammattitaitoa tuetaan ja kehitetään aktiivisesti ja työntekijöiden panos tunnustetaan. Tällöin psyykkinen hyvinvointi voi parantua ja tiimihenki vahvistua melko nopeasti. SRV on suoraan osallisena näissä vaikutuksissa, sillä se edistää yhteisöllisyyttä ja työn arvostusta työntekijöidensä

kautta. Yritys voi aktiivisesti tukea työntekijöidensä hyvinvointia ja tyytyväisyyttä esimerkiksi tarjoamalla koulutuksia, tiimityömahdollisuuksia ja palkitsemisjärjestelmiä.

- **Riski:** SRV kohtaa merkittäviä työkykyriskejä, ellei se toimi aktiivisesti työturvallisuuden ja työterveyden edistämiseksi. Työturvallisuusriskit, kuten altistumiset, putoamiset ja kompastumiset, kartoitetaan hankekohtaisesti onnettomuuksien ennaltaehkäisemiseksi. Mikäli työturvallisuus- tai terveystriskit toteutuvat, yrityksen terveydenhuoltokustannukset ja vakuutusmaksut kasvavat.
- **Riski:** Vakavat tapaturmat ja onnettomuudet voivat vaikuttaa projektien edistymiseen, nostaa kustannuksia ja aiheuttaa mainehaittoja.
- **Mahdollisuus:** Ennaltaehkäisevät toimenpiteet tarjoavat SRV:lle mahdollisuuden edistää henkilöstön työkykyä ja työhyvinvointia, mikä alentaa niihin liittyviä kustannuksia, kuten työterveyshuollon ja vakuutusten kuluja.

**Yhdenvertainen kohtelu ja yhtäläiset mahdollisuudet
kaikille:**
**Sukupuolten tasa-arvo ja sama palkka
samanarvoisesta työstä:**

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Yhdenvertaisuudessa epäonnistuminen huonontaa työntekijöiden motivaatiota, suoriutumista sekä sitoutumista yritykseen. Strategian puutteet voivat näkyä esimerkiksi epäselvinä syrjimättömyyslinjauksina, puutteellisinä rekrytointi- tai palkitsemiskäytäntöinä tai johtamisen ongelmina. Yhdenvertaisuuden epäonnistuminen voi näkyä nopeasti työntekijöiden motivaation laskuna ja mahdollisesti työpaikan ilmapiirin heikentymisenä. Syrjintä- tai epätasa-arvotapaukset

voivat myös johtaa lyhyellä aikavälillä oikeudellisiin toimenpiteisiin tai julkiseen kritiikkiin, mikä vahingoittaa yrityksen mainetta. SRV on suoraan vastuussa yhdenvertaisuuden edistämisestä omista toimintaympäristöissään. Epäonnistuminen voi liittyä esimerkiksi rekrytointi- ja palkitsemiskäytäntöihin, työntekijöiden kohteluun arjessa tai johtamisen kulttuuriin.

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Työntekijöiden hyvinvointi ja oikeudenmukaisuuden kokemus. Epätasa-arvoiset palkkarakenteet voivat heikentää tyytyväisyyttä, lisätä vaihtuvuutta ja vähentää motivaatiota erityisesti naisten keskuudessa. Epätasa-arvoiset palkkarakenteet vaikuttavat erityisesti tyytyväisyyteen ja työntekijöiden motivaatioon. Jos työntekijät kokevat palkkauksen epäoikeudenmukaiseksi, se voi lisätä turhautumista ja tyytymättömyyttä, mikä voi johtaa suurempaan vaihtuvuuteen ja heikentää organisaation sisäistä yhtenäisyyttä. Liiketoimintamalliin voi liittyä sisäänrakennettuja ongelmia, kuten erilaiset palkkausperusteet eri työtehtävien välillä, jotka eivät ole objektiivisesti arvioituja. Tämä voi johtaa siihen, että tiettyjä ryhmiä, kuten naisia tai vähemmistöjä, kohdellaan palkkauksen suhteen epäoikeudenmukaisesti, mikä heikentää yhdenvertaisuutta. Epätasa-arvoiset palkkarakenteet voivat nopeasti heikentää tyytyväisyyttä ja vähentää työntekijöiden sitoutumista yritykseen. Tyytymättömyys voi myös johtaa julkiseen kritiikkiin tai oikeudellisiin toimenpiteisiin, jos palkkaerot havaitaan syrjiviksi. SRV on suoraan vastuussa omista palkkarakenteistaan ja käytännöistään. Tämä sisältää palkkojen vertailun ja oikeudenmukaisuuden varmistamisen sukupuolten ja muiden ryhmien välillä. Yrityksen johtamiskulttuuri ja strategia ovat keskeisessä asemassa vaikutusten syntymisessä.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

- **Riski:** Maine- ja sidosryhmäriskit. Sukupuolten välinen palkkaero voi heikentää SRV:n mainetta vastuullisena ja reiluna työnantajana ja vaikuttaa siten negatiivisesti yrityksen brändiin ja asiakassuhteisiin. Palkkaero voi myös vaikuttaa kykyyn houkutella uusia, etenkin nuorempaa sukupolvea edustavia työntekijöitä, jotka arvostavat tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta.
- **Mahdollisuus:** Tasa-arvoisen palkkauksen myötä työntekijöiden työmotivaatio ja kyvyt kasvavat, ja he suoriutuvat paremmin töistään. Mahdollisuus uusien innovaatioiden synnyttämiseen nousee. Tehokkuuden parantumisella on positiivisia taloudellisia vaikutuksia.

Koulutus ja taitojen kehittäminen:

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Rakennusalalla osaajapula on yleinen haaste, ja riittämättömät koulutusohjelmat voivat johtaa siihen, että työntekijät vaihtavat työnantajaa saadakseen parempia kehittymismahdollisuuksia. Riittämättömät koulutusohjelmat voivat rajoittaa työntekijöiden mahdollisuuksia kehittää osaamistaan ja edetä urallaan, mikä voi lisätä tyytymättömyyttä ja johtaa työvoiman vaihtuvuuteen. Tämä voi myös aiheuttaa osaajapulan pahenemista, koska alan työntekijät hakeutuvat muihin yrityksiin tai toimialoille, joilla kehittymismahdollisuudet ovat paremmat. Vaikutukset voivat liittyä yrityksen strategian puutteisiin työntekijöiden koulutuksen ja osaamisen kehittämisessä. Jos liiketoimintamalli ei tue pitkäjänteistä panostusta henkilöstön osaamiseen, vaikutukset voivat ilmetä vähäisenä houkuttelevuutena potentiaalisten työntekijöiden silmissä. Osaajapulan vaikutukset näkyvät jo nyt rakennusalalla, ja riittämättömät koulutusmahdollisuudet voivat lisätä henkilöstön vaihtuvuutta lyhyessä ajassa. SRV on suoraan vastuussa työntekijöidensä koulutusohjelmista ja urakehityksestä. Panostamalla työntekijöiden

osaamisen kehittämiseen yritys voi vähentää vaihtuvuutta ja houkutella alalle uusia osaajia.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Työntekijöiden osaaminen ja tuottavuus. Koulutukseen ja taitojen kehittämiseen panostaminen parantaa työntekijöiden osaamistasoa, mikä lisää heidän tuottavuuttaan ja työtehtävien tehokasta suorittamista. Tämä on erityisen tärkeää rakennusalalla, jossa uudet teknologiat ja rakennusmenetelmät kehittyvät nopeasti. Koulutukseen ja taitojen kehittämiseen panostaminen parantaa työntekijöiden ammattitaitoa ja uramahdollisuuksia, mikä lisää työtyytyväisyyttä ja motivaatiota. Tämä voi myös vähentää työssä tapahtuvia virheitä ja tapaturmia, mikä parantaa työntekijöiden turvallisuutta. Lisäksi jatkuva osaamisen kehittäminen antaa työntekijöille valmiuksia sopeutua alan nopeisiin teknologisiin ja menetelmällisiin muutoksiin. Parantunut osaaminen ja tuottavuus voivat edistää resurssitehokkuutta ja kestäväää rakentamista esimerkiksi vähentämällä materiaalihukkaa. Liiketoimintamalli, joka sisältää työntekijöiden jatkuvan koulutuksen ja taitojen kehittämisen, tukee paitsi yrityksen tehokkuutta myös työntekijöiden pitkäaikaista sitoutumista. Koulutuksen tarjoaminen voi näkyä nopeasti työntekijöiden tuottavuuden paranemisena ja työlaadun kohenemisena. SRV vaikuttaa suoraan työntekijöidensä osaamiseen tarjoamalla koulutusta ja kehitysohjelmia. Näiden ohjelmien kautta yritys voi nostaa työntekijöidensä tuottavuutta ja sitoutuneisuutta sekä vähentää vaihtuvuutta.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Työturvallisuus. Koulutus ja taitojen kehittäminen parantavat työntekijöiden turvallisuutta työmailla. Asianmukaiset turvallisuuskoulutukset auttavat vähentämään tapaturmien riskiä ja edistävät turvallista työympäristöä. Koulutus antaa työntekijöille valmiudet tunnistaa ja välttää vaaratilanteita. SRV:n strategiaan sisältyvä

panostus työturvallisuuteen on keskeinen osa riskienhallintaa ja vastuullista toimintaa. Välittömät hyödyt näkyvät tapaturmien vähentymisenä, paremmin hallittuina työmaaprosesseina ja työntekijöiden turvallisuudentunteen kasvuna. SRV vaikuttaa suoraan työntekijöidensä turvallisuuteen tarjoamalla kattavia turvallisuuskoulutuksia, ohjeistuksia ja valvomalla työmaan turvallisuuskäytäntöjen noudattamista.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Työntekijöiden sitoutuminen ja motivaatio. Koulutusmahdollisuudet lisäävät työntekijöiden sitoutumista ja motivaatiota. He kokevat yrityksen investoivan heidän ammattitaitoonsa, mikä parantaa työnantajakuva ja lisää työntekijöiden tyytyväisyyttä. Välillisesti lisääntynyt sitoutuminen voi johtaa tehokkaampiin ja vastuullisempiin työskentelytapoihin, mikä voi pienentää työprosessien ympäristövaikutuksia esimerkiksi vähentämällä materiaalihukkaa tai parantamalla energiatehokkuutta. Strateginen päätös panostaa työntekijöiden koulutukseen ja osaamisen kehittämiseen viestii pitkäjänteistä sitoutumista työntekijöiden hyvinvointiin ja ammatilliseen kasvuun. Se edistää yrityksen tavoitteita rakentaa positiivista työnantajakuva ja ylläpitää motivoitunutta henkilöstöä. SRV vaikuttaa suoraan työntekijöidensä sitoutumiseen ja motivaatioon järjestämällä laadukkaita koulutuksia ja tarjoamalla kehittymismahdollisuuksia. Näin toimiminen osoittaa työntekijöille, että heidän panostaan arvostetaan ja heidän kehitykseensä halutaan investoida.
- **Mahdollisuus:** Kilpailukykyyn parantaminen. Investoimalla työntekijöiden koulutukseen ja taitojen kehittämiseen SRV voi parantaa kilpailukykyään. Hyvin koulutettujen ja osaavien työntekijöiden avulla projektit toteutuvat tehokkaammin, mikä tuo säästöjä, vahvistaa SRV:n mainetta laadukkaana toimijana ja vaikuttaa siten positiivisesti yhtiön liiketoimintaan. Panostukset työntekijöiden kehittämiseen ja osaamisen

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kartuttamiseen voivat lisätä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien luottamusta yritykseen.

Toimenpiteet työpaikalla esiintyvän väkivallan ja häirinnän torjumiseksi:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Häirinnän ja väkivallan torjuntaan liittyvien koulutusten, prosessien ja valituskanavien luominen voi aiheuttaa organisaatiolle lisäkustannuksia, erityisesti alkuvaiheessa, kun uusia käytäntöjä otetaan käyttöön. Häirinnän ja väkivallan torjunta liittyy yrityksen strategiaan edistää vastuullista työympäristöä ja työntekijöiden hyvinvointia. SRV on suoraan vastuussa häirinnän ja väkivallan torjuntaan liittyvien koulutusten ja prosessien kehittämisestä omassa organisaatiossaan.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Organisaatio, joka aktiivisesti puuttuu häirintään ja väkivaltaan, voi saada mainetta vastuullisena ja välittävänä työnantajana. Vastuullisen työnantajamielikuvan rakentaminen on keskeinen osa SRV:n strategiaa. Häirinnän ja väkivallan ehkäisytöimet tukevat tätä strategista tavoitetta tarjoamalla konkreettisia näyttöjä työnantajan välittämisestä. Vastuullisuustoimien vaikutus työnantajamielikuvaan voi näkyä nopeasti esimerkiksi hakijamäärän kasvuna rekrytointitilanteissa tai positiivisena palautteena henkilöstökyselyissä. SRV vaikuttaa suoraan maineeseensa toimillaan työympäristön turvallisuuden ja häirinnän ehkäisyn suhteen. Aktiiviset toimet ja viestintä häirinnän torjumiseksi ovat selkeitä osoituksia yrityksen vastuullisuudesta ja työntekijöistä välittämisestä.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Väkivallan ja häirinnän torjuminen luo turvallisemman ja oikeudenmukaisemman työpaikan, mikä parantaa työntekijöiden moraalia ja hyvinvointia. Tämä voi myös vähentää sairauspoissaoloja ja parantaa työyhteisön ilmapiiriä. Työympäristön turvallisuus ja

oikeudenmukaisuus ovat keskeisiä osia strategiassa, joka tähtää työntekijöiden hyvinvointiin ja pitkäaikaiseen sitoutumiseen. Hyvinvoiva ja motivoitunut henkilöstö on tehokkaampi ja tuottavampi, mikä tukee yrityksen liiketoiminnan kestävyyttä ja vähentää vaihtuvuudesta aiheutuvia kustannuksia. SRV vaikuttaa suoraan työntekijöidensä hyvinvointiin varmistamalla väkivallan ja häirinnän nollatoleranssin. Toimilla luodaan turvallinen työpaikka, jossa työntekijät voivat keskittyä työhönsä ilman pelkoa tai huolta.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Toimenpiteet väkivallan ja häirinnän torjumiseksi auttavat yritystä täyttämään lainsäädännölliset vaatimukset ja osoittamaan sitoutumista työntekijöiden oikeuksien suojeluun. Näillä toimenpiteillä vähennetään mahdollisia työoikeudellisia ristiriitoja ja edistetään oikeudenmukaisia työolosuhteita. SRV:n strategia, joka painottaa lakien noudattamista ja työntekijöiden oikeuksien kunnioittamista, vahvistaa työntekijöiden luottamusta ja vähentää työpaikkariitojen riskiä. Toimenpiteet tuottavat välittömiä hyötyjä lainsäädännöllisten riskien vähentyessä ja työympäristön turvallisuuden ja oikeudenmukaisuuden parantuessa. SRV on suoraan osallisena varmistamalla, että sen sisäiset käytännöt ja toimintatavat noudattavat lainsäädäntöä sekä tukevat työntekijöiden oikeuksia.
- **Riski:** Oikeudelliset riskit. Jos SRV ei puutu tehokkaasti työpaikalla esiintyvään väkivaltaan ja häirintään, se voi joutua oikeustoimien kohteeksi, mikä voi aiheuttaa taloudellisia seuraamuksia ja vahingoittaa yhtiön mainetta.
- **Mahdollisuus:** Parempi työilmapiiri ja työntekijöiden sitoutuminen. Väkivallan ja häirinnän tehokkaalla torjunnalla on työilmapiiriä parantava vaikutus. Turvallinen ja positiivinen työilmapiiri edistää työntekijöiden hyvinvointia ja sitoutumista, vähentää poissaoloja ja nostaa tuottavuutta.

- **Mahdollisuus:** Riskienhallinnan ja työturvallisuuden vahvistuminen. Toimiva väkivallan ja häirinnän torjunta osana riskienhallintaa voi vähentää työturvallisuusriskejä ja parantaa työntekijöiden turvallisuutta, mikä vähentää tapaturmia ja niihin liittyviä kustannuksia.

Moninaisuus:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Väärinkäsitykset ja jännitteet. Monimuotoisuuden edistäminen voi aluksi aiheuttaa väärinkäsityksiä, konflikteja tai vastarintaa, etenkin jos työntekijät eivät ole tottuneet esimerkiksi monikulttuuriseen työympäristöön tai myönteisiin toimiin liittyviin käytäntöihin. Liiketoimintamalli, joka sisältää monimuotoisuuden ja osallisuuden periaatteet, edellyttää investointeja koulutukseen ja johtamiseen, mikä auttaa vähentämään kielteisiä vaikutuksia. Alkuvaiheessa lyhyellä aikajänteellä väärinkäsitykset ja jännitteet voivat lisääntyä, kun työntekijät sopeutuvat uusiin käytäntöihin tai monikulttuuriseen työympäristöön. SRV on suoraan osallisena toteuttaessaan monimuotoisuutta tukevia ohjelmia ja käytäntöjä, jotka voivat aiheuttaa lyhytaikaisia väärinkäsityksiä.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Alkuinvestointien ja koulutuksen tarve. Myönteisten toimien ja osallisuutta edistävien ohjelmien käyttöönotto vaatii resursseja, kuten koulutuksia, jotka voivat kasvattaa organisaation kuluja ainakin lyhyellä aikavälillä. Strategian mukainen panostus työntekijöiden hyvinvointiin ja yhdenvertaisuuteen vaatii resursseja, mutta nämä investoinnit ovat keskeisiä organisaation arvojen ja pitkän aikavälin tavoitteiden kannalta. SRV on suoraan vastuussa ohjelmien suunnittelusta, toteutuksesta ja koulutusten järjestämisestä. Vastuu kattaa investoinnit ja resurssien kohdentamisen sekä koulutusten käytännön.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Innovatiivisuus ja luovuus. Monimuotoiset työyhteisöt tuovat yhteen eri taustoista tulevia näkökulmia, mikä edistää luovuutta ja innovointia organisaatiossa. Eri kokemustaustoilla varustetut työntekijät voivat löytää uusia ratkaisuja ja toimintamalleja. Henkilöstön tyytyväisyys lisääntyy, kun heidän ainutlaatuinen osaamisensa ja näkemyksensä huomioidaan ja sitä arvostetaan. Liiketoimintamallin, jossa hyödynnetään työntekijöiden erilaisia näkökulmia ja osaamista, voidaan nähdä tukevan organisaation kilpailukykyä ja kykyä kehittää uusia tuotteita, palveluita ja toimintamalleja. Monimuotoisuuden tuomat innovaatiot voivat myös avata uusia markkinamahdollisuuksia. Monimuotoisuuden hyödyntäminen edellyttää aikaa ja resursseja, kuten koulutuksia, jotka tukevat inklusiivista työyhteisöä. Positiiviset vaikutukset voivat olla havaittavissa heti, kun työyhteisön dynamiikka muuttuu ja uusia ideoita syntyy. SRV on suoraan osallisena näiden vaikutusten synnyssä strategiansa, rekrytointiprosessiansa ja työyhteisön kulttuurinsa kautta. Monimuotoisuuden edistäminen ja inklusiivisuuden vahvistaminen ovat yhtiön sisäisiä toimenpiteitä. SRV:n alihankkijat ja asiakkaat voivat osaltaan vahvistaa monimuotoisuuden vaikutuksia tuomalla mukaan omia näkökulmiaan ja innovatiivisia toimintatapojaan. Yhteistyö erilaisten toimijoiden kanssa tukee myös organisaation kykyä hyödyntää monimuotoisuutta ja vastata asiakastarpeisiin.
- **Mahdollinen myönteinen vaikutus:** Parempi työnantajamielikuva. Organisaatio, joka panostaa monimuotoisuuteen ja osallisuuteen, nähdään vastuullisena ja edistyksellisenä työnantajana, mikä voi houkutella osaavampia ja monipuolisempia työntekijöitä. Lisäksi työntekijät kokevat ylpeyttä työskennellessään organisaatiossa, joka panostaa vastuullisuuteen ja yhdenvertaisuuteen. SRV:n liiketoimintamalli, joka nojaa houkuttelevan ja

monimuotoisen työyhteisön rakentamiseen, vahvistaa sen kilpailukykyä. Mahdollisuus rekrytoida osaavampia ja monipuolisempia työntekijöitä tuo mukanaan kykyä vastata asiakkaiden tarpeisiin entistä tehokkaammin. Parempi työnantajamielikuva voi houkutella lisää lahjakkaita hakijoita jo heti monimuotoisuuteen panostamisen ja siihen liittyvän viestinnän alkamisen jälkeen. SRV voi vahvistaa mainettaan vastuullisena ja edistyksellisenä työnantajana, mikä tukee sen pitkän aikavälin kykyä houkutella ja sitouttaa työntekijöitä sekä parantaa asiakaskokemusta monimuotoisuuden edistäessä organisaation suoriutuskykyä. SRV on suoraan osallisena näiden vaikutusten synnyssä strategiansa ja henkilöstöhallintokäytäntöjensä kautta. Sen omat valinnat ja toimenpiteet, kuten rekrytointikäytännöt, viestintä ja osallisuuden vahvistaminen, rakentavat työnantajamielikuvaa.

- **Mahdollisuus:** Monimuotoisuuden tukeminen voi avata uusia markkinoita ja liiketoimintamahdollisuuksia, kun yrityksellä on laaja osaamis pohja ja kyky mukautua eri asiakassegmenttien tarpeisiin.

Muut työhön liittyvät oikeudet:**Pakkotyö:**

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Ihmis- ja työoikeuksien rikkominen aiheuttaa työntekijöille eriarvoisuutta, pahoinvointia ja kärsimystä. Esimerkiksi liiketoimintamalliin liittyvät kustannussäästötavoitteet, kilpailuetu ja nopean tuottavuuden vaatimukset voivat johtaa siihen, ettei SRV valvo riittävästi työelämästandardeja. Työntekijöiden pahoinvointi ja kärsimys voivat ilmetä nopeasti epäoikeudenmukaisissa tai vaarallisissa työympäristöissä. Lisäksi ihmisoikeuksien ja työoikeuksien rikkomukset voivat aiheuttaa nopeita mainehaittoja ja oikeudellisia seuraamuksia. SRV on osallisena näissä vaikutuksissa,

jos sillä on puutteita omissa työoikeuskäytännöissään, kuten tasa-arvoprosesseissa, palkkausjärjestelmissä tai työpaikan syrjintää ehkäisevissä toiminnoissa.

SRV:llä on kattavasti tietoa työmaille työskentelevien henkilöiden suuremmasta riskistä joutua kärsimään vahinkoa liittyen siihen, että he työskentelevät työntekopaikalla, johon kohdistuu korkea tapaturmariski.

SRV:n arvion mukaan yhtiön omaan työvoimaan liittyvät vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet jakautuvat tasaisesti eri ihmisryhmien kesken, eikä yksittäisiä ryhmiä ole tunnistettu erityisesti alttiiksi olennaisille riskeille tai mahdollisuuksille verrattuna muihin.

**S1-1 – Omaan työvoimaan liittyvät
Toimintaperiaatteet**

SRV:n omaan työvoimaan liittyviä Toimintaperiaatteita määrittävät yhtiön strategia, Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) sekä vastuullisuuspolitiikka. SRV:n Toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) ja vastuullisuuspolitiikkaan liittyviä tarkempia tietoja käsitellään tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastomuutos.

Työoloihin liittyvät Toimintaperiaatteet**Työaika ja riittävä palkka:**

- SRV on määritellyt Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct), että sen toiminnan pohjana on pohjana ovat kansallinen työläinsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä Kansainvälisen työjärjestön ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet.
- SRV:n vastuullisuuspolitiikan määritelmän mukaan ihmisarvoinen työ tarkoittaa sitä, että työntekijöiden oikeudet ja työehdot noudattavat kansallista lainsäädäntöä sekä ILO:n keskeisiä periaatteita, jotka

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kattavat lapsityövoiman, pakkotyön ja syrjinnän poistamisen.

Työehtosopimusten kattavuus ja**työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu:**

- SRV on määritellyt Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct), että yhtiön työntekijöillä on oikeus perustaa ammattiliittoja, liittyä niiden jäseneksi sekä käydä niihin liittyviä neuvotteluita.
- Vastuullisuuspolitiikassaan SRV sitoutuu siihen, että sen työmailla tulee noudattaa työehtosopimuksia ja –oikeuksia.
- SRV kuuluu työnantajana Rakennusteollisuus RT:hen, joka neuvottelee voimassa olevat työehtosopimukset.

Terveysteen ja turvallisuuteen liittyvät periaatteet:

- Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct) SRV asettaa tavoitteekseen O tapaturmaa sekä henkilöstön terveyden ja turvallisuuden priorisoinnin kaikessa toiminnassaan (sisältäen myös psyykkisen hyvinvoinnin).
- Vastuullisuuspolitiikassaan SRV on sitoutunut terveellisen ja turvallisen työn, työympäristön ja työyhteisön terveysvaarojen ja -haittojen ennaltaehkäisyyn sekä terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitämiseen, edistämiseen ja seurantaan.

Yhdenvertaiseen kohteluun ja yhtäläisiin**mahdollisuuksiin liittyvät Toimintaperiaatteet:**

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) linjaavat, ettei SRV hyväksy minkäänlaista syrjintää, häirintää, kiusaamista tai muuta epäasiallista käyttäytymistä. SRV pyrkii edistämään oikeudenmukaisuutta, yhdenvertaisuutta, tasa-arvoa ja yhteenkuuluvuuden tunnetta työyhteisössään.

- SRV:n Toimintaperiaatteissa (Code of Conduct) on määritelty, että SRV tukee koko henkilöstönsä ammatillista kehittymistä ja menestystä.

Muut työhön liittyviin oikeuksiin liittyvät**Toimintaperiaatteet:**

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) määrittelevät, että yhtiön toiminnan pohjana ovat kansallinen työainsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet. SRV ei hyväksy omassa toiminnassaan tai toimitusketjuissaan mitään modernin orjuuden muotoja, kuten lapsityövoimaa, pakkotyötä tai ihmiskauppaa.

SRV on sitoutunut kunnioittamaan ja edistämään kansainvälisesti tunnustettuja vapauksia ja ihmisoikeuksia YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden (Sustainable Development Goals (SDG)) ja ILO:n kansainvälisen ihmisoikeuksien julistuksen mukaisesti. Näiden periaatteiden mukaisesti SRV:n ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset keskittyvät erityisesti seuraaviin osa-alueisiin:

- Työvoiman ihmisoikeuksien kunnioittaminen: SRV pyrkii varmistamaan, että yhtiön omaan työvoimaan kuuluvien henkilöiden ihmisoikeuksia kunnioitetaan kaikissa tilanteissa. Tämä pitää sisällään työntekijöiden yhdenvertaisen kohtelun, reilut työolosuhteet, turvallisen työympäristön ja syrjimättömyyden edistämisen sekä oikeuden kohtuulliseen palkkaukseen ja työehtoihin.
- Yhteydenpito työvoimaan: SRV käy henkilöstönsä kanssa jatkuvaa vuoropuhelua, johon sisältyy työntekijöiden kuuleminen, heidän huoliensa käsitteleminen ja avoin keskustelu työelämän perusperiaatteista. SRV:n käytännöissä painotetaan työvoiman osallistamista päätöksentekoprosesseihin sekä oikeudenmukaisia menettelyitä henkilöstöasioiden

hoidossa. Yhtiöllä on käytössä useita sisäisiä palautekanavia, kuten henkilöstökyselyjä, anonyymi whistleblowing-järjestelmä ja työntekijöitä edustavat luottamushenkilöt.

- Toimenpiteet ihmisoikeusvaikutusten korjaamiseksi: SRV ryhtyy viipymättä korjaustoimenpiteisiin havaitessaan ihmisoikeusloukkauksia tai epäkohtia omassa toiminnassaan. Yhtiö on kehittänyt mekanismeja, joilla ihmisoikeusvaikutuksiin voidaan puuttua tehokkaasti ja työntekijöille voidaan tarjota mahdollisuus hakea tilanteen korjausta tai hyvitystä tilanteissa, joissa heidän oikeuksiaan on loukattu. SRV:n työntekijät voivat raportoida havaitsemistaan epäkohdista omille esihenkilöilleen tai saada asiansa käsittelyyn SRV:n eettisen kanavan kautta.

SRV:n omaa työvoimaa koskevat Toimintaperiaatteet vastaavat kansainvälisesti tunnustettuja ohjeistuksia, kuten YK:n ohjaavia periaatteita yritysten ihmisoikeusvastuusta sekä ILO:n työelämän perusperiaatteita ja -oikeuksia. SRV sitoutuu kunnioittamaan näitä periaatteita kaikessa toiminnassaan, ja niiden toteutumista seurataan säännöllisesti osana yhtiön compliance-toimintoa ja henkilöstöhallinnon ja riskienhallinnan prosesseja.

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ottaa kantaa siihen, että SRV ei hyväksy omassa toiminnassaan tai toimitusketjussaan mitään modernin orjuuden muotoja kuten lapsityövoimaa, pakkotyötä tai ihmiskauppaa.

SRV:n työturvallisuustyö ja tapaturmien ehkäisy perustuu ISO 45001-standardin mukaiseen työterveys- ja työturvallisuusjohtamisjärjestelmään.

SRV on sitoutunut kaikessa toiminnassaan noudattamaan yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolakia sekä aktiivisesti edistämään yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon toteutumista työpaikalla. SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja vastuullisuuspolitiikka kieltävät kaikenlaisen syrjinnän, häirinnän, kiusaamisen ja muun epäasiallisen

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

käyttäytymisen. Tämä sisältää rotuun ja etniseen alkuperään, ihonväriin, sukupuoleen, sukupuoliseen suuntautumiseen, sukupuoli-identiteettiin, vammaisuuteen, ikään, uskontoon, poliittisiin mielipiteisiin, kansalliseen tai yhteiskunnalliseen alkuperään sekä muuhun Unionin sääntelyn ja kansallisen lainsäädännön soveltamisalaan kuuluvat syrjinnän muodot. SRV pyrkii edistämään oikeudenmukaisuutta, yhdenvertaisuutta, tasa-arvoa ja yhteenkuuluvuuden tunnetta työyhteisössään. Yhdenvertaisuussuunnitelman mukaisesti yrityksessä on otettu käyttöön seuraavat toimenpiteet yhdenvertaisuuden edistämiseksi:

- suomen kieltä taitamattomien ulkomaisten työntekijöiden erityisen tuen tarve
- sukupuolten välisen tasa-arvon edistäminen työtehtävissä ja palkkauksessa
- ikääntyvien työntekijöiden työolojen tarkastelu.

SRV:llä ei ole erityisiä Toimintaperiaatteisiin liittyviä sitoumuksia, jotka koskevat inklusiota tai positiivista toimintaa sellaisten henkilöiden hyväksi, jotka kuuluvat yhtiön omassa työvoimassa erityisen haavoittumiselle alttiisiin ryhmiin.

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) määrittävät menettelyitä syrjinnän ehkäisemiseksi ja siihen puuttumiseksi. Syrjinnän tai epäasiallisen kohtelun raportointiin käytössä on luottamuksellinen eettinen kanava, jonka kautta tulleet ilmoitukset käsitellään riippumattomasti ja nopeasti SRV:n ohjeiden mukaisesti. Korjaavat toimenpiteet toteutetaan tarvittaessa. Lisäksi asioita viedään käytäntöön tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman avulla.

S1-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista omien työntekijöiden ja heidän edustajiensa kanssa

SRV ottaa työntekijöidensä näkökannat huomioon päätöksenteossa ja toimissa, joilla hallitaan henkilöstöön kohdistuvia tosiasiallisia ja mahdollisia vaikutuksia.

Yhteyttä pidetään suoraan työntekijöiden sekä heidän valitsemiensa edustajien (työsuojeluvaltuutetut ja luottamushenkilöt) kanssa. Vuoropuhelu kattaa laaja-alaisia työoloihin, turvallisuuteen ja hyvinvointiin liittyviä kysymyksiä, joita kartoitetaan henkilöstö- ja pulssikyselyillä sekä yhteistyöfoorumien kautta. Lisäksi työntekijöiden kanssa käydään vuosi- ja tuloskeskusteluja. SRV:n toiminnan, työolosuhteiden, työterveyden ja turvallisuuden kehittämiseksi sekä työnantajan ja henkilöstön välisen sekä henkilöstön keskinäisen yhteistoiminnan tehostamiseksi SRV:ssä toimii kaksi eri yhteistyöfoorumia:

1. Työsuojelun keskustoimikunta (TSK), joka edistää työsuojelua ja työterveys- ja turvallisuustoimintaa. TSK:ssa ovat edustettuna SRV-konsernin kaikki Suomen toiminnat. Toimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa.
2. Konserniyhteistyötoimikunta, jonka kokoontumisen säännöllisinä aiheina ovat taloudellisen selvityksen antaminen, tiedot konsernin tuotannon, työllisyyden, kannattavuuden ja kustannusrakenteen kehitysnäkymistä sekä arvio odotettavissa olevista henkilöstön määrän ja laadun muutoksista. Henkilöstön edustajina ovat toimikunnassa luottamushenkilöt ja -valtuutetut. Työnantajaa edustavat toimitusjohtaja ja henkilöstöjohtaja. Toimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa.

Omaa työvoimaa osallistetaan päätöksentekoon mahdollisuuksien mukaan kyselyillä, työpajoilla ja keskusteluilla.

Palautteet ja tulokset kerätään yhteen vastuuhenkilön toimesta. Vastuuhenkilö raportoi niistä henkilöstöjohtajalle tai muulle kulloinkin käsittelyssä olevan asian vastuuhenkilölle, joka raportoi niistä eteenpäin johtoryhmälle.

Korkein vastuuhenkilö, joka varmistaa yhteydenpidon toteutumisen ja sen huomioimisen päätöksenteossa, on henkilöstöjohtaja. Hän raportoi tulokset johtoryhmälle ja hallitukselle ja vastaa siitä, että henkilöstön näkemykset integroidaan yrityksen toimintatapoihin. Henkilöstölle viestitään säännöllisesti, esimerkiksi kuukausitiedotteissa, henkilöstökokouksissa ja intranetin kautta, miten heidän palautteensa on vaikuttanut päätöksiin. Tiedotuksessa nostetaan esiin konkreettisia muutoksia, joita palautteen perusteella on tehty, kuten uusia käytäntöjä tai prosesseja.

SRV:n toiminnan pohjana ovat kansallinen työlaainsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus, ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet, rakennusalan ja toimihenkilöiden ja työntekijöiden työehtosopimus sekä infra-alan työehtosopimus.

SRV toteuttaa useita toimenpiteitä saadakseen käsitöksen omaan työvoimaansa kuuluvien erityisen alttiiden tai syrjäytymisvaarassa olevien ryhmien, kuten naisten ja suomen kieltä taitamattomien henkilöiden, näkökannoista. Näihin toimenpiteisiin kuuluvat:

- Henkilöstökyselyt ja palautekanavat: SRV järjestää säännöllisesti anonyymejä henkilöstökyselyjä, joissa erityisryhmät voivat tuoda esiin työoloihinsa ja tasa-arvokysymyksiin liittyviä näkemyksiä. Lisäksi yhtiöllä on jatkuvasti käytössä palautekanava, jonka kautta henkilöstön kaikki jäsenet voivat raportoida huolista tai epäkohdista.
- Työyhteisön kehittämissuunnitelma, joka sisältää tasa-arvosuunnitelman ja yhdenvertaisuussuunnitelman: SRV laatii ja päivittää näitä suunnitelmia, joissa huomioidaan

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

erityisen alttiiden ryhmien tilanne. Suunnitelmien avulla pyritään varmistamaan, että syrjäytymisen riskit minimoidaan ja kaikkien työntekijöiden hyvinvointi varmistetaan.

S1-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat omille työntekijöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:n henkilöstöä kannustetaan antamaan palautetta ja tekemään ehdotuksia muun muassa keskustelemalla esihenkilön kanssa, intranetin keskustelukanavan, työturvallisuushavaintojen muodossa sekä tiimipalaverien kautta. Käytössä on myös anonyymit kanavat kehitysehdotusten antamiseen tai epäkohtiin puuttumiseen. Anonyymiä palautetta voi antaa laajassa henkilöstökyselyssä tai SRV:n oman eettisen kanavan (whistleblowing) kautta. SRV:llä on selkeät toimintatavat ja prosessit epäkohtien tunnistamiseksi ja korjaamiseksi, jos yhtiö havaitsee olevansa osallisena omaan työvoimaansa kohdistuvissa olennaisissa kielteisissä vaikutuksissa. Näihin prosesseihin sisältyy ongelmien kartoittaminen sekä korjaavien toimenpiteiden suunnittelu ja täytäntöönpano. Lisäksi SRV arvioi säännöllisesti toteuttamiensa korjaustoimien tehokkuutta, ja tarvittaessa päivittää prosesseja palautteen ja saavutettujen tulosten perusteella. Näillä keinoilla SRV pyrkii varmistamaan, että valitukset ja huolenaiheet käsitellään ripeästi, oikeudenmukaisesti ja läpinäkyvästi henkilöstön oikeuksia kunnioittaen.

SRV tiedottaa henkilöstölleen säännöllisesti ilmoituskanavista ja toimintatavoista, ja varmistaa, että ne ovat helposti kaikkien työntekijöiden saavutettavissa. SRV edistää kanavien näkyvyyttä ja saatavuutta muun muassa intranetin, henkilöstötiedotteiden ja koulutusten avulla.

SRV seuraa aktiivisesti kanavissa esiin tuotuja huolenaiheita ja niiden käsittelyä. Tämä tapahtuu

säännöllisen raportoinnin ja arvioinnin kautta, jotta varmistetaan kanavien toimivuus ja tehokkuus. Kaikki ilmoituskanavien kautta tulleet ilmoitukset kirjataan ja analysoidaan. Kysymyksiin ja huolenaiheisiin liittyvät tiedot (esimerkiksi aihepiiri, käsittelyaika ja toteutetut toimenpiteet) kootaan ja raportoidaan säännöllisesti johdolle. Tämä mahdollistaa kehityssuuntien, toistuvien ongelmien ja parannustarpeiden tunnistamisen. Kanavien suunnitelluille käyttäjille, kuten henkilöstölle ja alihankkijoille tarjotaan mahdollisuus antaa palautetta niiden toimivuudesta. Palautteen perusteella tehdään tarvittavia parannuksia. Tarvittaessa sidosryhmiä osallistetaan myös uusien toimintatapojen suunnitteluun ja käyttöönottoon.

SRV arvioi jatkuvasti, kuinka hyvin sen omaan työvoimaan kuuluvat henkilöt ovat tietoisia yhtiön tarjoamista rakenteista ja prosesseista, joiden avulla he voivat tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan. Tämä arviointi tapahtuu seuraavin tavoin:

1. Säännölliset henkilöstökyselyt ja palauteprosessit: SRV kerää työntekijöiltään jatkuvasti palautetta säännöllisten henkilöstökyselyjen kautta. Kyselyjen avulla pyritään selvittämään, ovatko työntekijät tietoisia olemassa olevista kanavista ja prosesseista, joilla he voivat ilmaista huolensa, ja kuinka paljon he luottavat näihin järjestelmiin.
2. Turvallisuushavainnot: SRV Turva –sovellus tarjoaa tavan ilmoittaa työmaita koskevista työturvallisuuteen liittyvistä havainnoista.
3. Tiedottaminen ja koulutus: SRV tiedottaa henkilöstölleen säännöllisesti prosesseista ja kanavista, joiden kautta he voivat ilmoittaa huolenaiheistaan. Tiedotus tapahtuu intranetin, henkilöstötiedotteiden ja perehdytyskoulutusten kautta, jotta kaikki työntekijät ovat tietoisia mekanismien olemassaolosta ja toiminnasta.

4. Perehdytys: Työntekijät perehdytetään SRV:n käytäntöihin sekä yhtiön tarjoamiin mahdollisuuksiin, joilla huolenaiheita ja tarpeita voi tuoda esiin.

Lisäksi SRV:llä on selkeät työntekijöiden suojeluun liittyvät Toimintaperiaatteet, jotka koskevat rakenteita tai prosesseja käyttäviä henkilöitä. Nämä periaatteet sisältävät seuraavaa:

- Suoja vastatoimilta: SRV on sitoutunut varmistamaan, ettei ilmoituskanavia käytäviin työntekijöihin kohdistu vastatoimia, kuten syrjintää, kosta tai epäoikeudenmukaista kohtelua. Työntekijöiden edustajilla on samat suoja-oikeudet.
- Luottamuksellisuus: Kaikki työntekijöiden tekemät ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti, ja prosessien osapuolet ovat suojassa kostotoimilta.
- Selkeät ohjeistukset: Yritys on laatinut ohjeistukset, jotka varmistavat työntekijöiden oikeudet tehdä valituksia ja ilmoituksia turvallisesti ja ilman pelkoa kielteisistä seurauksista.

Näillä Toimintaperiaatteilla SRV varmistaa, että työntekijöillä on turvalliset ja luotettavat väylät tuoda esiin huolenaiheitaan, ja he voivat tehdä sen ilman pelkoa kielteisistä seurauksista.

S1-4 – Toimien toteuttaminen omaan työvoimaan kohdistuvien olennaisten vaikutusten suhteen ja toimintatavat omaan työvoimaan liittyvien olennaisten riskien vähentämiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien vaikuttavuus

SRV on sitoutunut ehkäisemään ja lieventämään omaan työvoimaansa kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia, toteuttamaan niitä korjaavia toimia sekä edistämään koko SRV:n toiminnan kattavia positiivisia vaikutuksia.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV on toteuttanut useita toimenpiteitä yhtiön omaan työvoimaan kohdistuvien kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi. Ne kattavat SRV:n koko henkilöstön SRV:n maantieteellisellä toimialueella eli Suomessa. Toimenpiteet ovat jatkuvia ja niitä on tehty raportointikautena ja niitä tullaan tekemään myös seuraavien vuosien aikana. Toimenpiteet noudattavat SRV:n vuosittain päivitettävää HSEQ-toimintasuunnitelmaa. Toimintasuunnitelman tekee HSEQ-päällikkö ja sen toteuttaminen on resursoitu työmaakohtaisesti Toimenpiteet eivät edellytä merkittäviä toimintamenoja tai pääomamenoja. Näitä toimenpiteitä ovat:

- Työterveys ja turvallisuus: SRV:llä on käytössä tiukat työterveys- ja turvallisuusperiaatteet sekä toimintatavat, jotka kattavat työturvallisuuskoulutuksen, riskienhallinnan ja turvallisuutta edistävät toimet ja suunnitelmat kaikilla työmailla. Raportointikautena suoritettu toimet: Töiden suunnittelu, perehdytykset ja koulutukset. Nämä toimet ovat jatkuvia ja edistävät turvallisuuskulttuuria. Niiden tavoite on pienentää työtapaturmia ja näin edistää tavoitteeseen pääsemistä
- Työhyvinvointiohjelmat: SRV on panostanut hyvinvointiohjelmiin, kuten stressinhallintaan ja ergonomisiin parannuksiin, joilla pyritään ennaltaehkäisemään työperäisiä sairauksia ja muita työoloista johtuvia kielteisiä vaikutuksia. Raportointikautena tehtiin työergonomiaa parantavia toimia, sekä koulutettiin sisäisesti hallitsemaan työoloja, ettei niistä tule stressaavia. Näiden jatkuvien toimien tavoitteena on terveellinen ja turvallinen työ, työympäristö ja työyhteisö, työhön liittyvien terveysvaarojen ja -haittojen ehkäisy sekä työntekijän terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitäminen, edistäminen ja seuranta työuran eri vaiheissa. Tähän kuuluu aktiivinen toiminnan laadun ja vaikuttavuuden arviointi sekä seuranta. Asetettuja terveydellisiä

tavoitteita ja toteutettujen toimenpiteiden vaikutusta seurataan. Työntekijöiden altistumista, työtapaturmia ja ammattitauteja, terveydentilaa, työkykyä ja poissaoloa työstä sairauden vuoksi seurataan systemaattisesti. Vaikuttavuuden seurantaa toteutetaan yhteistyötapaamisissa työterveyshuollon kanssa ja tarvittaessa tilanteen niin vaatiessa myös erillisillä raporteilla.

- Syrjinnän vastaiset toimet: SRV on sitoutunut noudattamaan tasa-arvo- ja syrjimättömyysperiaatteita. Raportointikaudella SRV muun muassa koulutti työntekijöitään puuttumaan tilanteisiin, joissa häirintää, syrjintää tai loukkaavaa käytöstä ilmenee. Tämä toiminta on jatkuvaa. Tämän toimen tavoitteena on ehkäistä häirintää, syrjintää ja loukkaavaa käytöstä sekä opettaa huomiomaan tilanteita ennakolta ja ennaltaehkäisemään niitä. Nämä toimet tukevat tasa-arvoisen ja syrjimättömän työyhteisön rakentamista.
- Varhainen välittäminen: Varhaisella tuella tarkoitetaan työkyvyn säilymisen kannalta riittävän aikaista työkyvyn alenemisen ja siihen vaikuttavien tekijöiden havaitsemista, puheeksi ottamista sekä tarvittavien toimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta. Työkyvyn hallintaa, seurantaa ja varhaista tukea toteutetaan työpaikan ja työterveyshuollon yhteisenä toimintana. Raportointikaudella SRV on pyrkinyt tunnistamaan varhaisen tuen avulla työkykyyn vaikuttavia ongelmia ennen kuin ne ovat johtaneet sairaspöissaoloihin, työkyvyttömyyteen tai työntekijän ennenaikaisen työuran päättymiseen. SRV on myös kouluttanut esihenkilöitä varhaiseen välittämiseen. Toimintatapa on jatkuva. Varhainen tuki auttaa ratkomaan ongelmat avoimesti ja rakentavasti. Varhaisen tuen tavoitteena on auttaa ylläpitämään hyvää ilmapiiriä ja toimivaa työyhteisöä.

Kun kielteisiä vaikutuksia tunnistetaan, SRV ryhtyy tarvittaviin toimiin niiden käsittelemiseksi ja tilanteen korjaamiseksi. Nämä toimenpiteet voivat pitää sisällään vahingonkorjauksen, työolojen parantamisen tai toimintatapojen muutoksen. Raportointikaudella SRV on tehnyt seuraavia korjaavia toimenpiteitä: Toimintatapaa on kehitetty liukkauden torjunnassa lisäämällä entistä tarkemmin sääolosuhteiden seurantaa ja hiekoittamista. Työolojen korjaavia toimenpiteitä on ollut työmaiden valaistuksen parantaminen muun muassa LED valaisimin sekä lievien tapaturmien sattuesssa työn tekijälle on tarjottu korvaavaa työtä, joka ei ole ollut fyysisesti rasittavaa.

SRV pyrkii jatkuvasti parantamaan työvoimansa hyvinvointia ja luomaan positiivisia vaikutuksia työntekijöille seuraavilla tavoilla, jotka ovat tarjolla kaikille SRV:n työntekijöille:

- Koulutus ja kehitysmahdollisuudet: SRV tarjoaa työntekijöilleen mahdollisuuksia kehittää ammattitaitoaan ja edetä urallaan. Näihin sisältyy henkilöstön jatkuva koulutus, työssä oppiminen ja yhtiön tarjoamat koulutusohjelmat. Koulutus ja kehittyminen on jatkuvaa ja koulutuksien teemat perustuvat henkilöstöltä saatuun palautteeseen ja havaittuihin tarpeisiin. Tavoitteena on varmistaa työntekijöiden osaamistaso ja erityisesti jatkuvan koulutuksen kautta parantaa työturvallisuuden tasoa.
- Työelämän tasapaino: SRV on ottanut käyttöön joustavia työaikajärjestelyjä ja muita työn ja vapaa-ajan tasapainoa tukevia toimia, kuten etätyömahdollisuuksia ja perheystävällisiä toimintatapoja. Toimet ja tämän teeman kehittäminen on jatkuvaa. Työkykyjohtaminen on osa SRV:n strategista johtamista, jolla varmistetaan liiketoiminnan tuloksellisuus ja henkilöstön hyvinvointi. Vuositasolla arvioidaan tarvittavia toimenpiteitä ja niille asetettavia mahdollisia tavoitteita. Tavoitteena on parantunut työtyytyväisyys ja vähentyneet sairaspöissaolot.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

- Palkitseminen ja tunnustaminen: SRV on luonut käytäntöjä, joilla tunnustetaan ja palkitaan työntekijöiden saavutuksia ja pitkäaikaista sitoutumista yritykseen. Toimintatapa on jatkuva. Tunnustamalla ja palkitsemalla työntekijöiden saavutuksia SRV pyrkii lisäämään työntekijöiden motivaatiota ja innostusta työskennellä tavoitteellisesti. Palkitsemalla pitkäaikaista sitoutumista SRV pyrkii vahvistamaan työntekijöiden halua pysyä organisaation palveluksessa, jolloin vaihtuvuus pienenee ja arvokas osaaminen säilyy. Lisäksi selkeästi määritellyt palkitsemiskäytännöt voivat ohjata työntekijöitä kohti yrityksen strategisia tavoitteita ja parantaa suoritusta.

SRV seuraa ja arvioi työntekijöihin kohdistuvien toimien ja aloitteiden vaikuttavuutta monin eri tavoin varmistaakseen, että ne tuottavat positiivisia tuloksia. Tähän kuuluu systemaattinen lähestymistapa, joka kattaa seuraavat elementit:

- Säännölliset työntekijäkyselyt ja palautekanavat: SRV kerää jatkuvasti palautetta työntekijöiltään muun muassa työntekijäkyselyiden kautta, joilla kartoitetaan työntekijöiden tyytyväisyyttä eri osa-alueilla. Kyselyjen tuloksia analysoidaan ja niiden perusteella tehdään tarvittavia muutoksia.
- Seurantamittarit ja suorituskykyindikaattorit: SRV:llä on käytössä selkeät suorituskykymittarit, joilla arvioidaan toimenpiteiden vaikuttavuutta. Näihin kuuluvat esimerkiksi:

- Työtapaturmien määrä ja niiden kehitys
- Sairauspoissaolojen seuranta työhyvinvoinnin mittarina
- Henkilöstön vaihtuvuus ja sen analysointi
- Henkilöstön edustajien ja luottamusmiesten palaute:

- SRV tekee tiivistä yhteistyötä henkilöstön edustajien kanssa, ja saatu palaute otetaan huomioon

toimenpiteiden vaikuttavuuden arvioinnissa. Tämä mahdollistaa suoran tiedonkeruun siitä, miten työntekijät kokevat yhtiön toimet ja niiden tulokset.

- Tulos- ja vuosikeskustelut: Työntekijöiden kanssa käytävät henkilökohtaiset tulos- ja vuosikeskustelut antavat mahdollisuuden keskustella, miten toimet ja aloitteet tukevat yksilöllistä hyvinvointia ja ammatillista kehittymistä.

SRV on ottanut käyttöön systemaattisia prosesseja, joiden avulla se yksilöi tarvittavat ja asianmukaiset toimet yrityksen omaan työvoimaan kohdistuvien tosiasiallisten tai mahdollisten kielteisten vaikutusten käsittelemiseksi. Nämä prosessit perustuvat seuraaviin käytäntöihin:

- Riskien ja vaikutusten arviointi: SRV suorittaa säännöllisiä riskien ja vaikutusten arviointeja, joiden avulla tunnistetaan potentiaalisia omaan työvoimaan kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Arvioinneissa otetaan huomioon esimerkiksi työterveys- ja turvallisuusriskit, työhyvinvointiin liittyvät tekijät, mahdollinen syrjintä, ja muut työoloihin vaikuttavat seikat.
- Työntekijöiden osallistaminen: SRV hyödyntää aktiivisesti työntekijöiltä ja heidän edustajiltaan saatua palautetta, jota kerätään sekä suoraan että kyselyiden ja keskustelujen kautta. Tämä auttaa tunnistamaan ongelmia ja kehitysalueita työntekijöiden näkökulmasta, ja mahdollistaa kohdennettujen toimien suunnittelun.
- Korjaavien toimien suunnittelu ja priorisointi: Kun tosiasiallisia tai mahdollisia kielteisiä vaikutuksia havaitaan, SRV suunnittelee ja priorisoi tarvittavat korjaavat toimet. Tähän sisältyy konkreettisten toimenpiteiden määrittely sekä aikataulutuksen ja resurssien kohdentaminen, jotta vaikutukset voidaan minimoida tai poistaa.
- Seuranta ja arviointi: Tunnistettujen toimien tehokkuutta seurataan ja arvioidaan säännöllisesti osana SRV:n jatkuvan parantamisen mallia. Seuranta tehdään

henkilöstön Pulssikyselyjen avulla, joiden tulosten perustella arvioidaan toimien tehokkuutta. Kyselyt tehdään 4 kertaa vuodessa. Näin varmistetaan, että toteutetut toimenpiteet ovat tarkoituksenmukaisia ja vastaavat työvoimaan kohdistuviin todellisiin tarpeisiin.

SRV tunnistaa riskianalyysissään yhtiön omaan työvoimaan kohdistuvia riskejä ja mahdollisuuksia, ja tekee niihin liittyvän toimintasuunnitelman sekä strategian sen toteutumisen seuraamiseksi. SRV on sitoutunut varmistamaan, ettei yhtiön käytännöistä aiheudu omaan työvoimaan kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Tämä toteutetaan riskien arvioinnilla, eettisillä toimintatavoilla, sidosryhmien kuulemisella sekä säännöllisellä arvioinnilla, jotka yhdessä edistävät turvallista ja positiivista työympäristöä.

SRV laati loppuvuodesta 2024 palkkatasa-arvoa koskevaa selvityksen yhdenmukaisesta palkkauksesta ja henkilöstön tasapuolisesta kohtelusta. Selvityksen painopiste oli naisten ja miesten tehtävien luokituksesta, palkoista ja palkkaeroista. Palkkakartoituksen tarkoituksena on selvittää, ettei saman työnantajan palveluksessa olevien samaa tai samanarvoista työtä tekevien naisten ja miesten välillä ole perusteettomia palkkaeroja. Kartoitus kattoi koko SRV:n henkilöstön. Kartoituksen analyysia jatketaan vuonna 2025, jolloin syvennetään tietoa tehtäväluokituksen mukaisesti.

Työturvallisuuteen liittyen on järjestetty Turvavartteja, jotka käsittelevät ajankohtaisia asioita, esimerkiksi työturvallisuutta valokaapelitoissa tai harmaan talouden torjuntaa. Niiden tavoitteena on ehkäistä työtapaturmia ja tuoda tietoisuutta eri teemoista SRV:n omalle henkilöstölle..

SRV pyrkii varmistamaan, että sen omat käytännöt eivät aiheuta sen omaan työvoimaan kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia ja että kielteisten vaikutusten ja liiketoimintapaineiden välillä ei synny

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

jännitettä. Tällaisia jänniteitä voisi syntyä esimerkiksi hankkeen tiukan aikataulun ja työntekijöiden jaksamisen välillä. SRV on raportointikaudella ratkonut näitä tilanteita ennakoivalla työsuunnitelulla sekä varahenkilöjärjestelyillä esimerkiksi sairastumisissa.

Toimia arvioivat SRV:n henkilöstöhallinnosta, riskienhallinnasta ja työturvallisuudesta vastaavat henkilöt.

Mittarit ja tavoitteet

S1-5 – Tavoitteet, jotka liittyvät olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen sekä olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan

SRV on asettanut aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita, työturvallisuuden sekä puuttumisen ja välittämisen kulttuurin edistämiseen ja työntekijöiden työviihtyvyyteen.

SRV ei ole asettanut seuraaviin tunnistettuihin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita, mutta SRV seuraa Toimintaperiaatteidensa ja toimiensa vaikuttavuutta suhteessa näihin:

- Työaikaan, työkykyyn ja työhyvinvointiin liittyvien toimenpiteiden vaikuttavuutta seurataan epäsuorasti analysoimalla työntekijöiden hyvinvoinnin ja työkyvyn kehittymistä.
- Riittävä palkka pyritään varmistamaan osana työehtosopimusten noudattamista.
- Työehtosopimuksen noudattamista seurataan osana henkilöstöpolitiikkaa, jolla pyritään varmistumaan, että työntekijöiden vähimmäisoikeudet, kuten riittävä palkka, työaika ja turvalliset työolosuhteet, toteutuvat
- Yhdenvertaisuuden ja sukupuolten tasa-arvon edistämisen vaikuttavuutta seurataan säännöllisillä henkilöstökyselyillä, jotka mittaavat työntekijöiden

kokemaa oikeudenmukaisuutta, työtyytyväisyyttä ja sitoutumista

- Koulutus- ja taitojen kehittämisohjelmien vaikuttavuutta seurataan koulutusten palaute- ja arviointituloksilla sekä henkilöstökyselyjen avulla, joissa mitataan työntekijöiden tyytyväisyyttä kehitysmahdollisuuksiin
- Häirintään ja väkivaltaan liittyvien tapauksia SRV seuraa henkilöstökyselyiden avulla, joissa kartoitetaan työntekijöiden kokemuksia työpaikan turvallisuudesta, oikeudenmukaisuudesta ja hyvinvoinnista. Lisäksi seurataan häirintä- ja väkivaltailmoitusten määrää, ilmoitusten käsittelyaikoja sekä tehtyjen toimenpiteiden tehokkuutta
- Monimuotoisuuden ja osallisuuden edistämiseen liittyvien toimien vaikuttavuutta seurataan keräämällä säännöllisesti palautetta työntekijöiltä esimerkiksi työvire-kyselyiden avulla. Myös organisaation ilmapiirin muutoksia ja työntekijöiden tyytyväisyyttä seurataan. Vaikka monimuotoisuuden edistämiseen ei ole asetettu aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita, yritys on asettanut suuntaa antavia periaatteita, kuten naisten osuuden kasvattaminen työtekijöissä.
- SRV on sitoutunut noudattamaan tiukkoja eettisiä periaatteita, joissa pakkotyö on täysin kielletty. SRV seuraa jatkuvasti toteuttamiensa toimenpiteiden vaikuttavuutta pakkotyön ehkäisemiseksi. SRV seuraa oman toiminnan vaikuttavuutta Suomessa säännöllisesti varmistaakseen, että Suomen työoikeudet, mukaan lukien pakkotyön kielto, toteutuvat. Seuranta tapahtuu muun muassa työpaikkakyselyiden ja sisäisten auditointien avulla.

Edellä mainituille vaikutuksille, riskeille ja mahdollisuuksille ei ole asetettu aikasidonnaisia eikä tulossuuntautuneita tavoitteita seurataan vuosittain ja niiden edistymistä verrataan edelliseen vuoteen sekä

edellisten vuosien trendiin. Seuranta on jatkuvatoimista, jonka vuoksi perusjaksoa ei ole asetettu.

Aikasidonnaiset ja tulossuuntautuneet tavoitteet työturvallisuuteen sekä puuttumisen ja välittämisen kulttuurin edistämiseen ja työntekijöiden työviihtyvyyteen. Nämä tavoitteet koskevat SRV kaikkia maantieteellisiä toiminta-alueita. Kaikkia näitä tavoitteita mitataan jatkuvatoimisesti ja niiden toteumaa verrataan edellisen vuoden toteumaan. Tavoitteet on asetettu SRV:n sisäisesti, mutta sidosryhmien näkemystä on kuunneltu samalla kun on keskusteltu koko SRV:n vastuullisuudesta ja sen tavoitteista.

1. Yrityskulttuurissa onnistumista mitataan anonymien Pulssi-kyselyjen yhteydessä tehtävällä työntekijöiden nettosuosittelemalukkuudella eNPS kvartaaleittain. Yrityskulttuurin onnistumisen mittaaminen näillä mittareilla tukee SRV:n tavoitetta luoda ja ylläpitää positiivista työympäristöä, joka houkuttelee ja sitouttaa työntekijöitä ja jota halutaan suositella työyhteisönä. Tämä on linjassa yrityksen Toimintaperiaatteiden kanssa, jotka painottavat työntekijöiden hyvinvointia ja osallistamista. Mittarit kattaa kaikki SRV:n työntekijät kaikilla liiketoiminta-alueilla. eNPS-mittaustavoite määritellään asteikolla -100–+100. Positiivinen eNPS-luku (yli 0) nähdään onnistumisena, ja SRV oli asettanut vuoden 2024 eNPS tavoitteeksi 22. Raportointikautena SRV:n eNPS-luku oli 29, eli tavoite ja edellisen vuoden toteuma ylitettiin selvästi. Vuoden 2023 tulos oli 20.
2. Nolla tapaturmaa -vision mukainen tavoite alentaa poissaoloihin johtaneiden tapaturmien työtapaturmataajuutta. -raportointivuodelle tapaturmataajuuden tavoite oli 10 (LWIF)):

- SRV on asettanut työturvallisuustavoitteekseen pitkällä tähtäimellä nolla tapaturmaa, joka koskee työmaiden toimintaa ja sisältää oman henkilöstön, SRV:n vuokratyövoiman sekä työmailla työskentelevät

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

arvoketjun työntekijät. SRV:n Nolla tapaturmaa -visio tukee yhtiön vastuullisuusstrategiaa, joka asettaa etusijalle työntekijöiden ja sidosryhmien turvallisuuden ja hyvinvoinnin. Tavoite heijastaa SRV:n sitoutumista kestävään ja turvalliseen toimintaan osana yhtiön arvopohjaa sekä sen pitkäaikaista tavoitetta vähentää kaikkia yhteisöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Tavoite on yhdenmukainen SRV:n

Toimintaperiaatteiden kanssa, jossa keskeinen osa on hyvät ja turvalliset työolosuhteet. Tavoitteen päämääränä on turvallinen työympäristö.

- Pitkätähtäimen tavoitetaso on absoluuttinen - nolla tapaturmaa, mikä tarkoittaa poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuuden (Lost Workday Injury Frequency (LWIF)) saavuttamista tasolle 0. Mittarina käytetään poissaoloon johtaneiden työtapaturmien määrää miljoonaa työtuntia kohden. Edistymistä seurataan vuosittain, verraten edellisen vuoden tulokseen.
- Raportointikautena tapaturmataajuuden tavoite oli 10. Tavoitetaso sisältää sekä oman henkilöstön SRV:n vuokratyövoimat, että työmaalla toimivien arvoketjun työntekijöiden tapaturmat ja työtunnit. Raportointikautena SRV saavutti tapaturmataajuuden 10,97. Oman henkilöstön tapaturmataajuus oli raportointikautena 4,35 ja arvoketjun työntekijöiden 12,80. Vuoden 2023 tapaturmataajuus on 10, ja oman henkilöstön tapaturmataajuus 1,45 ja arvoketjun työntekijöiden 13,9 eli tapaturmataajuus on hieman kasvanut, mikä ei ole toivottava kehitys. Ennen raportointi vuotta SRV:n tapaturmataajuus on ollut laskeva. Tavoitteiden asettaminen perustuu kansainvälisiin turvallisuusjohtamisstandardeihin (ISO 45001), alan työturvallisuuden mittaustapaan, historiatietoihin sekä läheltä piti -tilanteiden ja tapaturmien analysointiin. Tavoitteet perustuvat tieteellisesti todistettuihin menetelmiin, kuten

tapaturmien juurisyiden analysointiin, ennakoivan turvallisuuskulttuurin edistämiseen ja tutkimuksiin turvallisten työympäristöjen vaikutuksista työn tuottavuuteen.

3. Puuttumisen ja välittämisen kulttuurin edistäminen
Puuttumisen ja välittämisen kulttuurin edistämisen päämäärä on turvallinen ja hyvä työyhteisö. Tavoitteena on edistää havainnointia ja jokaisen osallisuutta sekä työntekijöiden, että johdon tasolla. Tavoitetta mitataan kahdella eri mittarilla: 1) havaintotaajuudella ja 2) johdon turvallisuuskatselmuksen määrällä. Tavoite on osa SRV:n vastuullisuustavoitteita ja strategiaa ja se on yhdenmukainen SRV:n Toimintaperiaatteiden kanssa, jossa keskeinen osa on hyvät ja turvalliset työolosuhteet. Sopimuksilla johtaminen ja puuttumiskäytäntöjen yhdenmukainen käyttäminen työmailla tilanteissa, joissa havaitaan puutteita työturvallisuuskäytäntöjen noudattamisessa, on SRV:ssä tärkeä osa puuttumisen kulttuurin edistämistä. Puuttumiskäytännöissä arvioidaan ensin tilanne, jonka pohjalta annetaan yksilölle tai ryhmälle mahdollisuus oppia tai implementoidaan asteittain kiristyvän asteikon mukaisesti sopimus pohjaisia sanktioita kivasti – kovasti – hyvästi periaatteella.

Laaja-alainen turvallisuushavaintojen tekeminen, niiden käsittely ja oppien jakaminen edistävät osaltaan merkittävällä panoksella SRV:llä implementoitua puuttumisen ja välittämisen kulttuuria. Raportointikaudella SRV oli asettanut kulttuurin edistämiseksi tavoitteeksi 14000 turvallisuushavaintoa ja havaintotaajuudeksi 2200. Tavoitetaso lasketaan suhteutettuna käytettyihin työtunteihin ja mittarina käytetään havaintotaajuutta, joka lasketaan turvallisuushavaintojen määrä suhteutettuna miljoonaa työtuntiin. Edistymistä seurataan vuosittain ja sitä verrataan edellisvuoden tulokseen. Vuoden 2024

toteuma oli 25041 havaintoa, joista 3600 oli positiivisia. Havaintotaajuus nousi 3992:een, eli selvästi yli tavoitteen. Havaintotaajuus on kasvanut, sillä vuonna 2023 havaintotaajuus oli 2620. Raportointikaudella SRV asetti yhtiön työmaatoimintojen lisäksi johtoportaalille tavoitteet turvallisuuskatselmusten määrästä. Työmaatoimintoihin sekä liiketoiminta- ja yksikönjohtajille asetettiin tavoitteeksi 12 katselmusta, toimitusjohtajalle 10 katselmusta ja muille johtajille 4 katselmusta. Mittayksikkönä käytettiin SRV:n Gurufield-järjestelmään kirjattujen katselmusten määrää. Tavoitetaso on absoluuttinen, johdon tekemien turvallisuuskatselmusten määrä. Edistymistä seurataan vuosittain ja sitä verrataan edellisvuoden tulokseen. Vuodelle 2024 asetettu kokonaistavoite kattoi 46 SRV:n johtajaa ja yhteensä 302 katselmusta. Välitavoitteita ei määritelty, mutta edistymistä arvioitiin kvartaaleittain. Tavoite asetettiin huomioiden aiempien vuosien katselmukset ja sillä haluttiin osoittaa johdon sitoutumista turvallisuustyöhön sekä puuttumisen ja välittämisen kulttuurin edistämiseen. Tavoite tukee SRV:n Nolla tapaturmaa -visiota, joka perustuu alan käytäntöihin sekä näyttöön siitä, että katselmuksilla ja havainnoilla voidaan parantaa työturvallisuutta. Tavoite asetettiin yhteistyössä SRV:n HSEQ-tiimin kanssa, joka antoi palautetta sen toteutettavuudesta ja vaikutuksista. Vuonna 2024 toteutettiin yhteensä 304 katselmusta, mikä on hyvin lähellä asetettua kokonaistavoitetta. Vuonna 2023 johdon turvallisuuskatselmuksia oli 180.

SRV on sitoutunut kaikessa toiminnassaan noudattamaan jatkuvan vuoropuhelun mallia.

Henkilöstölle annetaan säännöllisesti tietoa yrityksen liiketoiminnallisesta tilanteesta ja kaikista henkilöstön työhön vaikuttavista asioista. SRV noudattaa asiakaslupauksen mukaista ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” –periaatetta myös kaikessa henkilöstötyössä.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV kuuntelee henkilöstön toiveita, ehdotuksia ja ajatuksia sekä tekee muutoksia tarvittaessa.

SRV konsernin yhteistyöryhmä kokoontuu neljä kertaa vuodessa tulosjulkistusten jälkeen. Työnantajaa ryhmässä edustavat toimitusjohtaja ja henkilöstöjohtaja. Työntekijöitä edustavat luottamushenkilöt ja luottamusvaltuutetut.

Konserniyhteistyöryhmän tarkoituksena on toteuttaa avointa vuoropuhelua työnantajan ja työntekijöiden välillä. Työnantajan edustajat välittävät ajankohtaiset tiedot henkilöstön edustajille ja henkilöstön edustajat voivat ehdottaa käsiteltäviä asioita.

S1-6 – Yrityksen työsuhteisten
työntekijöiden ominaisuudet

Raportointikauden lopussa SRV:llä oli yhteensä 817 työsuhteista työntekijää Suomessa ja Virossa. Oheisessa taulukossa on yhteenvedo SRV:n vuoden 2024 työntekijöihin liittyvistä työsuhteista jaoteltuna sukupuolittain. Tiedot on koottu virallisista työ sopimuksista ja työsuhtetiedoista henkilöstöhallinnan järjestelmästä, jotka sisältävät työntekijöiden sopimustyytit (kokoaikainen, osa-aikainen, määräaikainen) sekä sukupuolijakauman. Ulkopuolinen palvelun tarjoaja ei ole varmentanut tietoja.

Sukupuoli	Henkilömäärä
Miehet	648
Naiset	169
Muut	
Ei ilmoitettu	
Työsuhteiset työntekijät yhteensä	817

Työsuhteiset työntekijät sopimustyypeittäin eriteltynä sukupuolen mukaan (henkilömäärä).

	Naiset	Miehet	Yhteensä
Työsuhteisten työntekijöiden määrä	169	648	817
Vakinaisten työsuhteisten työntekijöiden määrä	153	606	759
Määräaikaisten työsuhteisten työntekijöiden määrä	16	42	58
Vaihtelevalla työajalla työskentelevien työsuhteisten työntekijöiden määrä	12	29	41

Raportointikauden aikana SRV:ltä siirtyi pois 90 työntekijää ja työsuhteisten työntekijöiden vaihtuvuus oli 11%. Työsuhteisten työntekijöiden vaihtuvuus on laskettu jakamalla työntekijöiden poistumat keskimääräisellä työntekijämäärällä. Esitetyt luvut perustuvat viralliseen kokonaishenkilömäärään raportointikauden lopussa 31.12.2024.

Työsuhteisiin liittyvät tiedot perustuvat henkilöstöhallinnon järjestelmästä saatavaan dataan ja seurantaan.

SRV raportoi henkilöstömäärän, joka täsmää S1-6 osalta raportoituun määrään konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

S1-7 – Yrityksen omaan työvoimaan
kuuluvien muiden kuin työsuhteisten
työntekijöiden ominaisuudet

SRV:lle työskenteli vuoden 2024 aikana vuokratyövoiman kautta 15 henkilöä. Vuokratyövoiman määrätiedot on kerätty yhtiön omasta järjestelmästä, jossa on tiedot yhtiön ulkopuolisista käyttäjistä kokonaishenkilömäärinä. Tiedot on kerätty raportointikauden lopussa 31.12.2024. Tiedot yhtiön järjestelmään saadaan palveluntarjoajilta.

S1-8 – Työehtosopimusneuvottelujen
kattavuus ja työmarkkinaosapuolten
vuoropuhelu

SRV:n työsuhteisista työntekijöistä työehtosopimusten (TES) piiriin kuului vuoden 2024 aikana 75,8 %. SRV:ssä noudatettavia työehtosopimuksia ovat rakennusalan toimihenkilöiden ja työntekijöiden TES sekä infra-alan työntekijöiden TES. Rakennusalan ylemmät toimihenkilöt eivät ole työehtosopimusten piirissä, ja heihin sovelletaan Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) (nykyisin Elinkeinoelämän keskusliitto EK) ja Ylempien Toimihenkilöiden Neuvottelujärjestön (YTN) välistä perussopimusta. Esitetyt luvut perustuvat henkilöstöhallinnon järjestelmästä saatavaan dataan.

Noudatettava TES	Työehtosopimuksen piirissä
Rakennusalan toimihenkilöiden ja työntekijöiden TES	70,20 %
Infra-alan työntekijöiden TES	5,60 %
Työehtosopimusten ulkopuolella	24,20 %

Työehtosopimusneuvottelujen kattavuus ja työmarkkinaosapuolten välinen vuoropuhelu

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Työehtosopimusneuvottelujen kattavuus		Työmarkkina-osapuolten vuoropuhelu
	Työsuhteiset työntekijät – ETA-alue (maat, joissa on yli 50 työsuhteista työntekijää, joiden osuus on yli 10 % työsuhteisten työntekijöiden kokonaismäärästä)	Työsuhteiset työntekijät – muu kuin ETA-alue (estimaatti alueista, joissa on yli 50 työsuhteista työntekijää, joiden osuus on yli 10 % työsuhteisten työntekijöiden kokonaismäärästä)
		Edustus työpaikalla (vain ETA-alue)
		(maat, joissa on yli 50 työsuhteista työntekijää, joiden osuus on yli 10 % työsuhteisten työntekijöiden kokonaismäärästä)
Kattavuus-aste		
0-19%		
20-39%		
40-59%		
60-79%	Suomi	
80-100%		

S1-9 – Monimuotoisuuden mittarit

Ylimmän johdon sukupuolijakauma

	Naisia lkm	Naisia %	Miehiä lkm	Miehiä %
Hallitus	1	20 %	4	80 %
Johtoryhmä	3	30 %	7	70 %

Kaikkien työsuhteisten työntekijöiden ikäjakauma

	lkm	%-osuus
Alle 30-vuotiaat	112	13,7
30-50-vuotiaat	488	59,7
yli 50-vuotiaat	217	26,6

SRV on määritellyt ylimmäksi johdoksi yhtiön hallituksen ja johtoryhmän. Esitetyt luvut perustuvat henkilöstöhallinnon järjestelmästä saatavaan dataan raportointikauden lopussa 31.12.2024, lukuun ottamatta ylimmän johdon

sukupuolijakaumaa (hallituksen jäsenet eivät ole järjestelmän tiedoissa ja luvut on laskettu vuoden keskiarvona).

S1-10 – Riittävä palkka

SRV:n kaikille työsuhteisille työntekijöille maksetaan riittävä palkka sovellettavien vertailuarvojen mukaisesti. Riittävän palkan minimitaso määräytyy työehtosopimusten mukaan. Virossa asuvien työsuhteisten työntekijöiden palkka lasketaan samoin kuten kaikkien työsuhteessa olevien henkilöiden palkka.

S1-11 – Sosiaalinen suojelu

SRV:n kaikki työsuhteiset työntekijät kuuluvat sosiaalisen suojelun piiriin julkisten ohjelmien tai yhtiön tarjoamien etuuksien kautta. Tämä koskee myös Virossa asuvia työsuhteisia työntekijöitä.

S1-13 – Koulutusta ja taitojen kehittämistä koskevat mittarit

SRV tarjoaa työsuhteisille työntekijöille säännöllisesti mahdollisuuksia kouluttautua ja kehittää taitojaan. Koulutustarjonta sisältää verkkokursseja, joista saadaan tarkat tiedot oppimisjärjestelmästä, sekä läsnäoloon perustuvia koulutuksia, joiden osallistujat kirjataan paperisille osallistujalistoilte. Läsnäololistoista tietoa ei kerätä tilastoitavaksi.

SRV:n koulutuksien tavoitteena on edistää työntekijöiden ammatillista kehittymistä ja parantaa heidän jatkuvaa työllistyvyyttään muuttuvassa työympäristössä. Näihin toimiin sisältyy niin teknisiä taitoja kehittäviä koulutuksia kuin myös johtamis-, työturvallisuus ja vastuullisuustaitoja kehittäviä kursseja.

SRV ei tällä hetkellä pidä erillistä tilastoa säännöllisiin tulos- ja urakehitysarviointeihin osallistuneista työsuhteisista työntekijöistä. Toimintatapojen mukaisesti arviointikeskustelut kuitenkin järjestetään kaikille

työntekijöille vuosittain, ja oletuksena on, että kaikki työsuhteiset työntekijät osallistuvat niihin. Sukupuolierittelyn osalta oletetaan, että osallistumisaste on yhtenäinen kaikille työntekijöille riippumatta sukupuolesta, koska arvioinnit ovat osa yrityksen yhdenvertaisia käytäntöjä ja prosesseja.

SRV tarjosi työsuhteisille työntekijöille koulutusta ja kehittymistä seuraavan taulukon mukaisesti:

	Naiset lkm	Naiset %	Miehet lkm	Miehet %	Lkm yhteen sä	Prosentti- osuus
Säännöllisiin tulos- ja urakehitysarviointeihin osallistuneet työsuhteiset työntekijät	137,0	81,0 %	556,0	86,0 %	693,0	85,0 %
Työsuhteisten työntekijöiden keskimääräiset koulutustunnit per työntekijä	5,5 h / hlö/v	19,6 %	5,9 h / hlö/v	80,4 %	5,8 h / hlö/v	

Tulos- ja urakehityskeskustelujen tiedot tulevat SRV:n henkilöstöjärjestelmästä.

Verkkokurssitiedot kerättiin suoraan oppimisjärjestelmästä, ja niiden osalta tiedot ovat kattavia. Paperisiin osallistujalistoihin perustuvat koulutustunnit eivät sisälly laskelmiin.

S1-14 – Terveyttä ja turvallisuutta koskevat mittarit

SRV:lla on käytössä ISO45001 -standardin mukainen työterveyden- ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä, joka kattaa koko konsernin toiminnan ja täten sen henkilöstön 100-prosenttisesti.

Raportointikauden aikana ei kirjattu työperäisistä vammoista tai työperäisistä terveysongelmista johtuvia

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kuolemantapauksia koskien SRV:n omaa työvoimaa, tai SRV:n käyttämää vuokratyövoimaa.

Työturvallisuuden mittarina käytetään poissaoloon johtaneiden työtapaturmien määrää miljoonaa työtuntia kohden. Raportointikauden aikana on sattunut yhteensä 6 poissaoloon johtanutta työtapaturmaa SRV:n omille työntekijöille ja poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuus on ollut 4,35. Arvoketjun työntekijöille on raportointikauden aikana sattunut yhteensä 64 poissaoloon johtanutta työtapaturmaan ja poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuus oli 12,80. SRV seuraa yhteenlaskettua tapaturmataajuutta, joka oli 10,97 raportointikautena.

Työperäisten terveysongelmien takia raportointikaudella menetettiin 0 päivää. Työtapaturmien vuoksi raportointikaudella menetettiin 172 päivää ja työmatkatapaturmien vuoksi 2 päivää.

Esitetyt luvut kattavat SRV:n oman työvoiman ja aliurakoitsijoiden tiedot. Tiedot perustuvat SRV:n raportointijärjestelmässä oleviin lukuihin.

S1-16 – Ansiotuloa koskevat mittarit (palkkaero ja kokonaisansiot)

SRV:n työsuhteisten työntekijöiden sukupuolten välinen raakapalkkaero raportointikaudella oli 4,7%. Raaka-palkkaerolla tarkoitetaan nais- ja miessukupuolien väliseen vakioimattomaan palkkaeroon eli palkkaeroon, jossa ei huomioida mitään palkkaan vaikuttavia ominaisuuksia, kuten esimerkiksi koulutusta tai työn vaativuutta. Työsuhteisiin työntekijöihin ei ole laskettu mukaan johtajasopimuksella työskenteleviä, harjoittelijoita, provisiopalkkaisia eikä vaihtelevalla työajalla työskenteleviä. Palkkaero laskettiin Suomen toimihenkilöiden kokonaispalkoista, jotka sisälsivät edut ilman lisiä muunnettuna tuntipalkaksi Raakapalkkaero on laskettu miesten ja naisten keskiarvopalkan eron

suhteesta miesten keskiarvopalkkaan. Osa-aikaisten palkat on vakioitu 100% työaikaan.

SRV on teettänyt konsultilla tarkemman selvityksen palkkaeroista, selvityksen analyysi oli raportointijaksolla kesken. Tarkemmissa analyyseissä palkkaero saattaa nousta

SRV:n vuotuisen kokonaisansion suhdeluku on 9,68. Tämä on vuotuista kokonaisansiota kuvaava suhdeluku, joka on yrityksestä korkeinta ansiota saavan henkilön ja kaikille työsuhteisille työntekijöille (pois lukien korkeinta ansiota saava henkilö) yrityksen maksamien vuotuisten kokonaisansioiden mediaanin välinen suhde. Vuosiansioissa ei ole huomioitu henkilötyövuosi muunnosta.

Tiedot perustuvat henkilöstöjärjestelmästä saataviin tietoihin

S1-17 – Tapaukset, valitukset ja vakavat ihmisoikeusvaikutukset

SRV:n toiminnassa havaittiin alla olevan taulukon mukainen määrä syrjintätapauksia ja yhtiön eettisiin ilmoituskanaviin tehtiin yhteensä 17 ilmoitusta. Luvut perustuvat ulkopuolisen palveluntarjoajan raportoimaan tietoon, mikä perustuu ilmoitusjärjestelmään raportoituihin tapauksiin. Palveluntarjoaja käsittelee ja raportoi ilmoitukset luottamuksellisesti järjestelmään tallennettujen tietojen perusteella.

Syrjintätapausten kokonaislukumäärä		
SRV:n eettisen kanavan kautta tehtyjen ilmoitusten lukumäärä	17	kpl
Kansallisten ilmoituskanavien kautta tehtyjen ilmoitusten lukumäärä	0	kpl
Ilmoitettujen tapausten ja valitusten perusteella maksettujen sakkojen, seuraamusten ja vahingonkorvausten kokonaismäärä	0	€

Raportointikaudella ei ole havaittu vakavia ihmisoikeustapauksia eikä SRV ei ole maksanut

raportointikauden aikana tapauksista johtuvia, seuraamusmaksuja tai vahingonkorvauksia.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus

**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**

Tietoa sijoittajille

**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Yhteiskunnalliset tiedot**

S2 Arvoketjun työntekijät

Strategia

**ESRS 2 SBM-3:een liittyvä
tiedonantovaatimus – Olennaiset
vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä
niiden vuorovaikutus strategian ja
liiketoimintamallin kanssa**

Arvoketjun työntekijöihin kohdistuu seuraavat tosiasialliset
tai mahdolliset vaikutukset:

Työolot**Työaika:**

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Liialliset työajat ja ylitöiden väärinkäyttö. Alihankintaketjussa voi esiintyä pitkien työaikojen ja pakotettujen ylitöiden väärinkäyttöä, mikä johtaa työntekijöiden uupumukseen, lisää tapaturmien riskiä ja voi rikkoa työaikalainsäädäntöä. Tämä voi myös lisätä työvoiman vaihtuvuutta ja aiheuttaa henkilöstöpulaa kriittisillä osa-alueilla. Lisäksi työaikalainsäädännön rikkomukset voivat johtaa mainehaittoihin ja oikeudellisiin seuraamuksiin. SRV:n liiketoimintamalliin sisältyy alihankintaketjujen ja ulkoistetun työvoiman käyttö, ja yhtiö on siten osallisena näissä vaikutuksissa. Alihankkijoiden valinta- ja seurantaprosessit ovat keskeisiä vaikutusten hallinnassa. Keskipitkällä aikavälillä voivat jatkuvat työaikojen väärinkäytökset heikentää alihankintaketjun kestävyttä, lisätä työvoiman vaihtuvuutta ja vähentää saatavilla olevan työvoiman laatua ja määrää. SRV on vastuussa alihankintaketjunsä valvonnasta ja varmistaa, että eettisiä työelämästandardeja noudatetaan. Heikko

valvonta tai sopimuksellisten ehtojen puuttuminen voi ylläpitää epäkohtia. SRV on osallisena näissä mahdollisissa vaikutuksissa alihankintaketjunsä kautta. Pitkät työajat ja ylitöiden väärinkäyttö voivat johtua alihankkijoiden resurssipaineista tai valvonnan puutteesta yrityksen taholta.

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Työaikojen valvonnan puute. Työnantajan heikompi valvonta alihankintaketjussa voi johtaa siihen, että työajat eivät noudata kansallisia säädöksiä tai alan suosituksia. Työaikojen ylittäminen ilman riittävää lepoa voi heikentää työntekijöiden fyysistä ja henkistä terveyttä sekä vähentää heidän työkykyään. Pitkällä aikavälillä tämä voi johtaa työuupumukseen ja onnettomuusriskeihin, erityisesti rakennusalalla, jossa turvallisuus on kriittistä. Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, joka perustuu alihankintaketjujen tehokkaaseen hallintaan. Rakennusprojekteissa käytetään useita yhteistyökumppaneita ja heillä voi olla omia toimijoita, mikä tekee työolojen ja työaikojen valvonnasta haastavaa. Jos valvonta on riittämätöntä, se voi aiheuttaa kielteisiä vaikutuksia työntekijöille ja yrityksen vastuullisuusmaineelle. SRV:n strategiaan kuuluu kuitenkin vastuullisuuden ja työolojen valvonnan vahvistaminen, ja tätä tukevat läpinäkyvät Toimintaperiaatteet ja auditointikäytännöt. Kielteiset vaikutukset voivat ilmetä lyhyellä aikavälillä esimerkiksi työntekijöiden tyytymättömyytenä tai työturvallisuuteen liittyvinä ongelmina. SRV on osallisena näissä mahdollisissa vaikutuksissa erityisesti liikesuhteidensa kautta, sillä alihankintaketjun toimijat ovat vastuussa päivittäisestä työaikojen hallinnasta. SRV:n rooli on



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

asettaa selkeät odotukset, kehittää valvontakäytäntöjä ja tehdä säännöllisiä tarkastuksia varmistaakseen työaikalakien ja alan suositusten noudattamisen.

Riittävä palkka:

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Palkkaväärinkäytösten valvonnan haasteet. Palkkojen läpinäkyvyys voi olla heikkoa alihankintaketjun alemmissa kerroksissa, mikä tekee valvonnasta vaikeaa ja voi johtaa työehtojen väärinkäyttöihin. Vaikutukset liittyvät SRV:n liiketoimintamalliin, joka perustuu alihankintaketjujen käyttöön rakennusprojekteissa. Alihankintaketjun alemmat portaat ovat erityisen haastavia valvoa, ja palkkaväärinkäytösten riski kasvaa, jos läpinäkyvyyttä ja valvontaprosesseja ei ole riittävästi. SRV:n strategia korostaa vastuullisuutta, ja sen tavoitteena on edistää reiluja työoloja sekä vahvistaa valvontamekanismeja alihankintaketjuissa. Palkkaväärinkäytösten riskit voivat realisoitua nopeasti, mikäli valvontajärjestelmät eivät ole riittäviä. SRV on osallisena näissä mahdollisissa kielteisissä vaikutuksissa ensisijaisesti liikesuhteidensa vuoksi.
- **Riski:** Työvoiman hyväksikäytön riski. Alihankkijoiden maksamattomat tai liian alhaiset palkat voivat johtaa työehtosopimusten ja lakien rikkomiseen. Tämä voi aiheuttaa SRV:lle taloudellisia ja oikeudellisia seuraamuksia sekä mainehaittoja, jotka vaikuttavat uusien hankkeiden saamiseen ja sitä kautta yhtiön liikevaihtoon.

Työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Avoin vuoropuhelu. Avoin ja selkeä viestintä alihankkijoiden kanssa auttaa ehkäisemään työriitoja ja varmistamaan, että työntekijöiden oikeudet otetaan huomioon kaikilla tasoilla. Tämä luo oikeudenmukaisemman ja

turvallisemman työympäristön kaikilla arvoketjun tasoilla. Tämä myönteinen vaikutus liittyy suoraan SRV:n vastuullisuusstrategiaan, joka painottaa läpinäkyvää ja oikeudenmukaista toimintatapaa. Liiketoimintamalli, jossa käytetään alihankintaketjuja, edellyttää tehokasta viestintää alihankkijoiden kanssa. Avoin vuoropuhelu voi parantaa projektien sujuvuutta ja vähentää työriitoja jo käynnissä olevissa rakennushankkeissa. SRV on osallisena tässä myönteisessä vaikutuksessa toimintansa kautta, koska avoin vuoropuhelu toteutetaan SRV:n ja sen alihankkijoiden välisissä suhteissa.

Terveys ja turvallisuus:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Työtapaturmat ja onnettomuudet. Rakennusala on yksi korkeimman tapaturmariskin aloista. Esimerkiksi putoamiset, liikkuvat koneet, raskaiden esineiden käsittely ja työkalujen käyttö aiheuttavat fyysisen vamman riskejä. Kielteinen vaikutus liittyy SRV:n liiketoimintamalliin, joka sisältää merkittävän määrän työvoimavaltaisia rakennusprojekteja. Vaikutus ei ole suoraan seurausta yhtiön strategiasta, mutta se voidaan yhdistää toimialaan liittyviin riskeihin. SRV pyrkii kuitenkin strategiansa mukaisesti minimoimaan tapaturmariskejä panostamalla työturvallisuuteen ja koulutukseen. Työtapaturmia voi esiintyä nykyisissä projekteissa lyhyellä aikavälillä, jos turvallisuuskäytäntöjä ei noudateta. SRV on osallisena tässä kielteisessä vaikutuksessa toimintansa kautta, koska se vastaa työmaista ja niiden turvallisuuskäytännöistä. Lisäksi vaikutus liittyy liikesuhteisiin alihankkijoiden kanssa, jos näiden työntekijöiden turvallisuuskoulutus ja -valvonta ovat puutteellisia.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Työperäiset sairaudet. Esimerkiksi pitkäaikainen altistuminen pölylle, kemikaaleille, asbestille tai muille haitallisille aineille voi

johtaa hengityselinsairauksiin, ihoreaktioihin ja muihin terveysongelmiin. Näillä terveysongelmilla voi olla vakavia ja pysyviä vaikutuksia työntekijöiden elämänlaatuun, työkykyyn ja toimeentuloon. Rakennuslalla käytetään materiaaleja ja kemikaaleja, jotka voivat sisältää terveydelle haitallisia aineita. Jos liiketoimintamalli ei sisällä turvallisia materiaalivalintoja ja prosesseja, se lisää työntekijöiden terveysriskejä. Altistumisen alkuvaiheessa työntekijät voivat kokea lieviä oireita, kuten ihon ärsytystä tai hengitysteiden ärsytystä, jotka saattavat johtaa sairauspoissaoloihin. Pitkäaikainen altistuminen haitallisille aineille voi aiheuttaa kroonisia sairauksia, jotka kehittyvät vuosien kuluessa ja voivat johtaa pysyvään työkyvyttömyyteen tai jopa kuolemaan. SRV vastaa arvoketjun työntekijöiden turvallisista työoloista, mukaan lukien työpaikkojen ilmanlaadun hallinta, kemikaalien turvallinen käsittely ja suojavarusteiden tarjoaminen.

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Fyysinen kuormitus. Esimerkiksi raskaiden materiaalien nostaminen, toistuvat liikkeet ja huono ergonomia voivat johtaa tuki- ja liikuntaelimistön vaivoihin, kuten selkä- ja nivelongelmiin.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Psykososiaaliset vaikutukset. Kireät aikataulut, epävakaa työolosuhteet ja työn henkinen kuormittavuus voivat johtaa työuupumukseen, stressiin ja mielenterveysongelmiin.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Turvallisuusosaamisen puute. Alihankintaketjussa voi olla puutteita turvallisuuskoulutuksessa, erityisesti jos työntekijöillä ei ole yhtenäisiä standardeja, asianmukaista perehdytystä turvallisuusasioihin tai riittävää kielitaitoa.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Parantunut työturvallisuuskulttuuri. Monet rakennusalan yritykset ovat panostaneet voimakkaasti työturvallisuuteen, esimerkiksi kehittämällä turvallisuusohjeita ja

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

koulutuksia, jotka vähentävät riskejä ja lisäävät
työntekijöiden turvallisuutta.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Koulutuksen ja ohjeistuksen yhtenäistäminen. Standardien yhtenäistäminen ja koulutuksen tarjoaminen alihankkijoille voi parantaa turvallisuuskulttuuria ja vähentää riskejä koko arvoketjussa.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Kestävän toiminnan varmistaminen. Vastuulliset työturvallisuuskäytännöt alihankintaketjussa voivat vahvistaa yrityksen mainetta vastuullisena toimijana ja tuoda kilpailuetua markkinoilla.
- **Riski:** Oikeudelliset seuraamukset. Alihankkijoiden puutteelliset turvallisuuskäytännöt voivat altistaa SRV:n oikeudellisille seuraamuksille ja vahingoittaa yrityksen mainetta sekä aiheuttaa aikataulujen myöhästymisiä ja sitä kautta taloudellisia kustannuksia.
- **Mahdollisuus:** Tapaturmien ja poissaolojen vähentäminen. Investoimalla alihankintaketjun toimijoiden turvallisuuskoulutukseen ja yhtenäisiin standardeihin voidaan vähentää tapaturmien ja sairauspoissaolojen määrää, mikä parantaa projektien tehokkuutta ja kustannustehokkuutta.

**Yhdenvertainen kohtelu ja yhtäläiset mahdollisuudet
kaikille**

Toimenpiteet työpaikalla esiintyvän väkivallan ja häirinnän torjumiseksi:

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Organisaatio, joka aktiivisesti puuttuu häirintään ja väkivaltaan, voi saada mainetta vastuullisena ja välittävänä työnantajana.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Väkivallan ja häirinnän torjuminen luo turvallisemman ja oikeudenmukaisemman työpaikan, mikä parantaa työntekijöiden moraalia ja hyvinvointia.
- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Toimenpiteet auttavat yritystä täyttämään lainsäädännölliset

vaatimukset ja osoittamaan sitoutumista työntekijöiden oikeuksien suojeluun.

- **Riski:** Oikeudelliset riskit. Jos SRV ei puutu tehokkaasti työpaikalla esiintyvään väkivaltaan ja häirintään, se voi joutua oikeustoimien kohteeksi, mikä voi aiheuttaa taloudellisia seuraamuksia ja vahingoittaa yhtiön mainetta.
- **Mahdollisuus:** Parempi työilmapiiri ja työntekijöiden sitoutuminen. Väkivallan ja häirinnän tehokkaalla torjunnalla voidaan luoda turvallinen ja positiivinen työilmapiiri, mikä edistää työntekijöiden sitoutumista ja hyvinvointia, vähentää poissaoloja ja parantaa tuottavuutta.
- **Mahdollisuus:** Riskienhallinnan ja työturvallisuuden vahvistuminen. Toimiva väkivallan ja häirinnän torjunta osana riskienhallintaa voi vähentää työturvallisuusriskejä ja parantaa työntekijöiden turvallisuutta, mikä vähentää tapaturmia ja niihin liittyviä kustannuksia.

Moninaisuus:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Kielimuurit ja kulttuurierot. Moninaisuus voi aiheuttaa haasteita kommunikoinnissa, erityisesti jos työntekijöillä on eri äidinkielet tai kulttuuriset tavat. Tämä voi johtaa väärinymmärryksiin, jotka vaikeuttavat tehokasta yhteistyötä ja voivat aiheuttaa virheitä tai työturvallisuushaasteita.
- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Työprosessien yhdenmukaisuuden haasteet. Eri taustoista tulevien työntekijöiden osaamistaso ja kokemuspohja voivat vaihdella huomattavasti, mikä voi vaikeuttaa yhteisten standardien ja laadun ylläpitämistä.
- **Riski:** Työturvallisuusriskit. Jos alihankkijoilla on moninainen työvoima, kieli- ja kulttuurierot voivat aiheuttaa väärinkäsityksiä turvallisuusohjeista ja -käytännöistä. Tämä voi johtaa työtapaturmiin tai

vaaratilanteisiin, joista voi aiheutua taloudellisia sanktioita.

- **Mahdollisuus:** Laajemmat markkinamahdollisuudet. Moninaisuuden arvostaminen voi avata uusia markkinoita ja liiketoimintamahdollisuuksia, kun SRV osoittaa kykynsä toimia monimuotoisissa ja globaaleissa hankkeissa tai työyhteensiitymissä.

**Muut työhön liittyvät oikeudet
Pakkotyö:**

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Ihmisoikeuksien ja työoikeuksien rikkominen aiheuttaa työntekijöille eriarvoisuutta, pahoinvointia ja kärsimystä.
 - **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Pakkotyöhön liittyy usein työntekijöiden perusoikeuksia ja -vapauksia koskevia loukkauksia, esimerkiksi työehdoista sopimiseen, palkkaan tai työpaikan vaihtamiseen liittyen. Tämä lisää sosiaalista epäoikeudenmukaisuutta.
 - **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Yrityksen sitoutuminen pakkotyön ehkäisyyn voi luoda pitkäaikaisia ja luottamuksellisia suhteita asiakkaisiin ja yhteistyökumppaneihin, jotka arvostavat vastuullista ja reilua liiketoimintaa.
 - **Riski:** Jos pakkotyötä ilmenee alihankintaketjussa, se voi aiheuttaa merkittävän mainehaitan SRV:lle ja sen kumppaneille. Tämä voi vähentää asiakkaiden ja sijoittajien luottamusta sekä vaikuttaa yrityksen kykyyn saada uusia projekteja ja liiketoimintamahdollisuuksia. SRV:n arvoketjussa työskenteleviin työntekijöihin voi kohdistua erilaisia vaikutuksia, jotka liittyvät yhtiön toimintaan, palveluihin tai liikesuhteisiin. Näitä työntekijöitä ovat:
- SRV:n alihankkijoiden työntekijät, eli työmailla työskentelevät, omaan työvoimaan kuulumattomat ulkopuoliset työntekijät**, jotka ovat osa SRV:n operatiivista ympäristöä ja työskentelevät esimerkiksi alihankkijoiden kautta.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Arvoketjun alkupään työntekijät, jotka työskentelevät SRV:n raaka-aine- ja materiaalihankintaan liittyvissä yhteisöissä, kuten metalli- ja mineraalituotannossa, rakennusmateriaalien hankinnassa ja jalostuksessa. Nämä työntekijät voivat työskennellä eri maantieteellisillä alueilla, ja heidän työolonsa voivat vaihdella merkittävästi riippuen paikallisista olosuhteista ja teollisuuden käytännöistä. Tällä hetkellä SRV:llä on näkyvyys vain suoriin sopimuskumppaneihinsa ja sopimuskumppaneiden arvoketjua hallinnoidaan sopimusten kautta. Tässä raportissa ei tästä johtuen käsitellä Tier 1:n jälkeen olevia arvoketjun toimijoita.

Niille yhteisyrityksille tai erillisyyhtiöille työskentelevät työntekijät, joissa SRV:llä on osuus. Näihin voivat kuulua työntekijät, jotka osallistuvat erityisiin hankkeisiin tai projekteihin yhteisyritysten puitteissa. Näiden työntekijöiden olosuhteet voivat vaihdella riippuen yhtiön hallintomalleista.

Toimialalla yleisesti haavoittuvassa asemassa oleviksi tunnistetut työntekijät, joihin voi kuulua esimerkiksi ammattiliittoon kuulumattomat työntekijät, vierastyöläiset, naiset tai nuoret työntekijät. Nämä ryhmät voivat olla erityisen alttiita kielteisille vaikutuksille heidän asemansa tai luontaisten ominaisuuksiensa vuoksi. Esimerkiksi vierastyöläiset voivat kohdata oikeuksiinsa liittyviä haasteita, ja naiset tai nuoret työntekijät voivat olla erityisen haavoittuvia työmarkkinoiden epätasa-arvolle.

SRV tiedostaa, että lapsityövoiman ja pakkotyön riski voi olla suurempi tiettyjen maantieteellisten alueiden toimitusketjuissa ja erityisesti maissa, joissa työelämän sääntely ja valvonta voivat olla heikompia. SRV:llä ei vielä tällä hetkellä ole täydellistä näkyvyyttä kaikkien hankintojensa arvoketjuihin, eikä sellaisia maantieteellisiä alueita tai hyödykkeitä, joihin liittyy merkittävä riski lapsityövoiman tai pakkotyön käytöstä, ole tunnistettu

kattavasti. SRV:n arvoketjun hallinnassa pyritään tunnistamaan ja vähentämään lapsityövoiman ja pakkotyön käyttöön liittyviä riskejä. Näitä riskejä pyritään hallitsemaan SRV:n Toimintaperiaatteilla yhteistyökumppaneille, joissa SRV linjaa, ettei hyväksy toiminnassaan tai toimitusketjussaan modernin orjuuden muotoja.

SRV:n näkyvyys hankintojen arvoketjuihin on tällä hetkellä rajallinen. Yhtiö ei ole vielä tunnistanut yksityiskohtaisesti, ovatko mahdolliset kielteiset vaikutukset (esimerkiksi lapsityövoiman tai pakkotyön käyttö) systeemisistä tai liittyvistä ne yksittäisiin tapauksiin. Näkyvyyden puute koskee erityisesti arvoketjun alkuvaiheita ja niitä maantieteellisiä alueita, joilta arvoketjun toimijat tekevät hankintoja. SRV edellyttää tulevaisuudessa alihankkijoiltaan entistä tarkempaa tietoa hankintojen alkuperästä ja vastuullisuusperiaatteiden noudattamisesta. Siirtyminen kohti vähäpäästöisempiä toimintatapoja voi aiheuttaa vaikutuksia alihankkijoiden työntekijöille erityisesti sellaisilla toimialoilla, jotka vaativat merkittäviä innovaatioita tai uudelleenjärjestelyjä. SRV seuraa alan kehitystä ja pyrkii arvioimaan mahdollisia vaikutuksia esimerkiksi materiaalien käytön ja resurssien hankinnan osalta.

SRV pyrkii jatkuvasti edistämään myönteisiä vaikutuksia arvoketjussaan kehittämällä toimintamallejaan ja sitouttamalla yhteistyökumppaneitaan vastuullisuuteen. Vaikka nykyiset toimet ovat vielä kehitysvaiheessa, SRV on jo saavuttanut seuraavia tuloksia:

- **Toimitusketjun työntekijöiden valmiuksien kehittäminen:** SRV on aloittanut alihankkijoille suunnattuja koulutusohjelmia vastuullisista käytännöistä, erityisesti turvallisuuteen ja ympäristökäytäntöihin liittyen.
- **Päivitetty hankintakäytännöt:** SRV on kehittänyt hankintaprosessejaan siten, että se edellyttää toimittajiaan noudattamaan SRV:n Toimintaperiaatteita

yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) ja sitoutumaan sen ihmisoikeuksia, reiluja työoloja ja ympäristövastuuta koskeviin ohjeistuksiin. Tämä on mahdollistanut paremman yhteistyön vastuullisten toimittajien kanssa ja vähentänyt arvoketjussa esiintyviä riskejä.

- **Alueellinen vaikuttavuus:** Suurin osa myönteisistä vaikutuksista on tähän mennessä kohdistunut Euroopan alueelle. SRV pyrkii laajentamaan vastuullisuustoimenpiteitään myös muiden maantieteellisten alueiden hankintaketjuihin.

Arvoketjun työntekijöihin liittyvät olennaiset riskit ja mahdollisuudet**Riskit**

1. **Työolojen ja ihmisoikeuksien noudattamisen valvonta:** SRV:n arvoketjussa voi esiintyä riskejä, kuten riittämätöntä työolosuhteiden valvontaa, erityisesti niissä maissa tai niillä toimialoilla, joilla sääntelyn ja valvonnan taso on matalampi. Tämä voi johtaa maine- ja liiketoimintariskeihin, jos toimittajat eivät noudata kansainvälisiä ihmisoikeusstandardeja, kuten ILO:n työelämää koskevia perusperiaatteita ja -oikeuksia.
2. **Työntekijöiden hyvinvointi ja turvallisuus:** Rakennusalan toimitusketjujen työntekijät voivat kohdata työterveyteen tai työturvallisuuteen liittyviä riskejä, kuten tapaturmia tai pitkäaikaisia terveydellisiä haittoja. Tästä voi aiheutua liiketoiminnallisia kustannuksia ja viivästyksiä, jos riskien hallinta on puutteellista.
3. **Pakkotyö ja lapsityövoiman riski:** Vaikka SRV:n hankintaketjujen läpinäkyvyys on rajallista, globaaleilla markkinoilla esiintyvä lapsityövoiman ja pakkotyön riski tietyillä maantieteellisillä alueilla tai hyödykkeiden tuotannossa voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön maineeseen ja vastuullisuustavoitteisiin.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Mahdollisuudet

1. **Kestävien työpaikkojen luominen ja osaamisen kehittäminen:** SRV:llä on mahdollisuus vaikuttaa arvoketjun työntekijöiden hyvinvointiin ja tuottavuuteen tukemalla osaamisen kehittämistä. Tämä voi parantaa koko arvoketjun tehokkuutta ja edistää vastuullisuutta.
2. **Toimittajasuhteiden vahvistaminen:** Kehittämällä yhteistyötä vastuullisten toimittajien kanssa SRV voi rakentaa kilpailuetua ja vähentää arvoketjuun liittyviä riskejä. Toimittajien sitouttaminen vastuullisiin toimintatapoihin voi myös vähentää pitkän aikavälin kustannuksia ja parantaa projektien laatua.
3. **Osallistuminen oikeudenmukaiseen siirtymään:** Vihreään ja ilmastoneutraaliin talouteen siirtyminen tarjoaa mahdollisuuden tukea arvoketjun työntekijöitä uusien taitojen ja teknologioiden omaksumisessa. Tämä edistää sekä yrityksen että sen arvoketjun sidosryhmien menestystä pitkällä aikavälillä.
SRV:n arvoketjun seurannassa ei tällä hetkellä ole riittävää näkyvyyttä tunnistaa yksityiskohtaisesti sellaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia, jotka kohdistuvat tiettyihin arvoketjun työntekijäryhmiin (esimerkiksi tiettyihin ikäryhmiin ja sukupuoliin tai tietyillä maantieteellisillä alueilla työskenteleviin henkilöihin). Tämä johtuu etupäässä arvoketjun laajuudesta ja monimutkaisuudesta. SRV pyrkii jatkossa keräämään ja raporttoimaan tietoa, joka mahdollistaa tehokkaamman, tiettyihin arvoketjun työntekijäryhmiin kohdistuvien vaikutusten ja riskien tunnistamisen ja hallinnan.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

S2-1 – Arvoketjun työntekijöihin liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV näkee vastuullisuuden mahdollisuutena parantaa arvoketjun työntekijöiden olosuhteita ja luoda positiivisia vaikutuksia. SRV on ottanut käyttöön Toimintaperiaatteita arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallitsemiseen. Nämä periaatteet varmistavat vastuullisuuden ja eettisten standardien noudattamisen koko arvoketjussa ja kattavat keskeiset työvoimaan liittyvät riskit. SRV:n vastuullisuuspolitiikkaan, Toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteisiin yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) liittyviä tarkempia tietoja käsitellään tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastomuutos.

SRV:n Eettiset toimintaohjeet edellyttävät, että SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa Suomessa ja ulkomailla. Tunne yhteistyökumppanisi (KYC)-politiikan tarkoituksena on varmistaa, että kaikki SRV:läiset toimivat samojen, hyväksytyjen Toimintaperiaatteiden mukaisesti varmistaen asiakkaan ja yhteistyökumppanin taustat riittävällä tavalla ennen kuin SRV ryhtyy sopimussuhteeseen kyseisen liikekumppanin kanssa. Jokaisen SRV:läisen on tunnettava KYC ja noudatettava sitä. Poliitikka on SRV:n lakiasiaintohtajan omistama ja johtoryhmän hyväksymä.

SRV:n urakkaohjelma toimii ohjeena ja on hankkeiden urakasopimuksen keskeinen osa, johon kirjataan arvoketjun työntekijöihin liittyviä asioita kuten työehtosopimusten noudattamiseen, palkanmaksuun ja ulkomaisen työvoiman käyttöön liittyviä toimintatapoja.

Keskeisiä olennaisiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin liittyviä periaatteita ovat:

Työoloihin liittyvät Toimintaperiaatteet:

Työaika ja riittävä palkka:

- SRV on määritellyt Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteissaan yhteistyökumppaneille (Supplier code of Conduct), että sen toiminnan pohjana on pohjana ovat kansallinen työlaainsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä Kansainvälisen työjärjestön ILO:n työelämää koskevat perusperiaatteet ja -oikeudet. KYC politiikka täydentää Toimintaperiaatetta yhteistyökumppaneille
- SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille edellyttää, että yhteistyökumppanin työntekijöiden työolot, työajat ja palkat ovat kansallisten lakien mukaisia ja työsuhte perustuu vapaaehtoisuuteen.
- SRV:n vastuullisuuspolitiikan määritelmän mukaan ihmisarvoinen työ tarkoittaa sitä, että työntekijöiden oikeudet ja työehdot noudattavat kansallista lainsäädäntöä sekä ILO:n keskeisiä periaatteita, jotka kattavat lapsityövoiman, pakkotyön ja syrjinnän poistamisen.
- Urakkaohjelmassa sopimuskumppani sitoutuu vaadittaessa esittämään luotettavan selvityksen työntekijöidensä työmaalla ansaitsemista palkoista ja niiden maksamisesta kokonaisuudessaan.

Työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu:

- Vastuullisuuspolitiikassaan SRV sitoutuu siihen, että sen työmailla tulee noudattaa työehtosopimuksia ja –oikeuksia. Tämä koskee myös alihankkijoita.
- Lisäksi Urakkaohjelma tarkentaa tätä siten, että sopimuskumppani sitoutuu soveltamaan kohteessa työskentelevien työntekijöidensä osalta alansa työehtosopimusta työhön kuuluvine lisineen sekä

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kulloinkin voimassa olevia työ- ja sosiaalilainsäädännön määräyksiä. Ellei alalla ole työehtosopimusta, tulee urakoitsijan noudattaa rakennusalan työehtosopimusta.

Terveys ja turvallisuus:

- Toimintaperiaatteissaan (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteissaan Yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) SRV asettaa tavoitteekseen O tapaturmaa sekä henkilöstön terveyden ja turvallisuuden priorisoinnin kaikessa toiminnassaan sisältäen myös arvoketjun työntekijät.
- Vastuullisuuspolitiikassaan SRV on sitoutunut terveellisen ja turvallisen työn, työympäristön ja työyhteisön terveysvaarojen ja -haittojen ennaltaehkäisyyn sekä terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitämiseen, edistämiseen ja seurantaan.

Yhdenvertaiseen kohteluun ja yhtäläisiin mahdollisuuksiin liittyvät periaatteet:

Toimenperiaatteet työpaikalla esiintyvän väkivallan ja häirinnän torjumiseksi ja moninaisuuden edistämiseksi:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteet Yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) linjaavat, ettei SRV hyväksy minkäänlaista syrjintää, häirintää, kiusaamista tai muuta epäasiallista käyttäytymistä. SRV pyrkii edistämään oikeudenmukaisuutta, yhdenvertaisuutta, tasa-arvoa ja yhteenkuuluvuuden tunnetta työyhteisössään.

Muut työhön liittyviin oikeuksiin liittyvät

Toimintaperiaatteet:

Pakkotyö:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja Toimintaperiaatteet Yhteistyökumppaneille (Supplier

Code of Conduct) määrittelevät, että yhtiön toiminnan pohjana ovat kansallinen työläinsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä ILO:n työelämää koskevat peruseriaatteet ja -oikeudet. SRV ei hyväksy omassa toiminnassaan tai toimitusketjuissaan mitään modernin orjuuden muotoja, kuten lapsityövoimaa, pakkotyötä tai ihmiskauppaa. KYC politiikka täydentää Toimintaperiaatetta yhteistyökumppaneille

- SRV pyrkii jatkuvasti parantamaan ja kehittämään toimintaansa haitallisten ihmisoikeusvaikutusten vähentämiseksi koko toimitusketjunsä osalta. SRV:n Toimintaperiaatteiden pohjana ovat kansallinen työläinsäädäntö ja kansainvälisesti tunnistetut ihmisoikeudet, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus sekä Kansainvälisen työjärjestön (ILO) työelämää koskevat peruseriaatteet ja -oikeudet.

SRV ylläpitää avointa vuoropuhelua arvoketjun eri työntekijätahojen kanssa varmistaakseen, että heidän oikeutensa ja olosuhteensa tulevat asianmukaisesti huomioituiksi. Tämä vuorovaikutus tapahtuu useimmiten alihankkijoiden tai työmaiden työsuojeluvaltuutettujen kautta. Lisäksi SRV varmistaa, että myös itse työntekijät ovat tietoisia oikeuksistaan ja voivat tuoda esiin mahdollisia ihmisoikeusongelmiin liittyviä epäkohtia. SRV pyrkii toiminta-alueillaan kehittämään paikallisten työmarkkinaosapuolten kanssa tapahtuvaa yhteistyötä, ja osallistuu aktiivisesti alansa ihmisoikeuksien edistämistä tukevien järjestöjen toimintaan ja aloitteisiin. SRV asettaa yhteistyökumppaneilleen selkeät ihmisoikeuksia koskevat vaatimukset ja valvoo toimittajaketjuaan, jotta mahdolliset ihmisoikeusloukkaukset voidaan tunnistaa ja niihin voidaan puuttua ajoissa. Mikäli arvoketjun työntekijöihin kohdistuu kielteisiä ihmisoikeusvaikutuksia, SRV toimii nopeasti

tilanteen korjaamiseksi. Tähän voi sisältyä välitöntä vuoropuhelua osapuolten kanssa, toimintatapojen muutoksia ja korjaavien toimenpiteiden toteuttamista.

SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) käsittelevät arvoketjun työntekijöihin liittyvää ihmisoikeuksien kunnioittamista. Periaatteet edellyttävät SRV:n yhteistyökumppaneilta sitoutumista ihmisoikeuksien kunnioittamiseen ja kieltävät ihmiskaupan sekä lapsityövoiman ja pakkotyön käytön. Lisäksi yhteistyökumppaneiden tulee vastata siitä, että arvoketjun työntekijöiden työolot, työajat, ja palkat ovat kansallisten lakien mukaisia ja että työsuhteet perustuvat vapaaehtoisuuteen. Näitä asioita edellytetään myös yhteistyökumppanien alihankkijoilta. SRV:n Toimintaperiaatteissa yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) ei erikseen mainita ihmismalakujetuksesta, mutta SRV ei hyväksy missään muodossa arvoketjunsä työntekijöiden hyväksikäyttöä tai oikeuksien loukkaamista.

SRV edellyttää yhteistyökumppaneiltaan näiden kansainvälisten normien mukaista toimintaa ja seuraa niiden toteutumista sopimusehtojen sekä tarvittaessa auditointien avulla. Yhtiön Toimintaperiaatteet liittyen arvoketjun työntekijöihin ovat linjassa kansainvälisten ohjeiden kuten UNGP on Business and Human Rights kanssa.

SRV on raportointikautena opastanut alihankkijoita työturvallisuudesta, työluvista, riittävästä palkasta ja työoloista. Näitä toimia on raportointikaudella tehty työmailla erityisesti työmaaperehdytyksissä sekä turvavarteissa. Näitä toimia on tehty yhdessä SRV arvoketjun kanssa ja SRV:n kaikilla työmailla. Näitä toimenpiteitä tehdään jatkuvatoimisesti. Poikkeamista työoloissa seurataan vuosittain ja sen arvo verrataan edellisen vuoden arvoon taajuuden osalta. Tälle mittarille ei ole asetettu numeerista tavoitetta. Toiminta on jatkuvaa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

SRV seurasi raportointikautena epäselvyyksiä arvoketjun työntekijöiden työoloista.

Vuonna 2024 SRV:n arvoketjun alku- ja loppupäässä raportoitin yhteensä **74 tapausta**. Tapaukset liittyivät ensisijaisesti palkanmaksun epäselvyyksiin esimerkiksi viiveinä maksuaikatauluissa tai työlupiin liittyviin epäselvyyksiin. .

SRV on toteuttanut raportointikautena tapauksien hallintaa ja korjaamista edistäviä toimia, jotka on listattu alla. Näitä toimia SRV toteuttaa jatkuvatoimisesti ja seuraa toimintansa edistymistä. Näille toimille ei ole asetettu tavoitteita, eikä niiden toteuttaminen edellytä merkittäviä toimintamenoja tai pääomamenoja.

Tapauksien hallinta ja korjaavat toimet:

- **Palkanmaksun viiveet:** Tapaukset ratkaistiin maksuaikataulujen selkiyttämällä yhteistyössä alihankkijoiden kanssa, ja SRV valvoi, että viivästyneet maksut suoritettiin.
- **Työlupiin liittyvät epäselvyydet:** SRV varmist, että alihankkijat korjasivat puutteet ja jatkossa vahvisti valvontaprosesseja erityisesti työlupakäytäntöihin liittyen.

Jatkotoimenpiteet

- SRV pyrkii parantamaan seurantaa ja auditointikäytäntöjään ja pyrkii varmistamaan, että arvoketjun työntekijöiden oikeudet toteutuvat kaikissa sopimussuhteissa. Tämä toimi on osa SRV:n jatkuvan parantamisen toimintaa,

S2-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista arvoketjun työntekijöiden kanssa

SRV ottaa arvoketjunsä työntekijöiden näkemykset huomioon osana sellaista yhtiön päätöksentekoa ja toimintaa, jonka tavoitteena on hallita työntekijöihin

kohdistuvia tosiasiallisia tai mahdollisia vaikutuksia. SRV:llä on vakiintuneita käytäntöjä vuorovaikutuksen toteuttamiseksi ja työntekijöiden näkemysten huomioon ottamiseksi. Yhteydenpito arvoketjun työntekijöihin tapahtuu ensisijaisesti suoraan ja yhteydenpidon tiheys vaihtelee tilanteen mukaan. Yhteydenpito voi tapahtua kokouksissa, työmaakäyntien yhteydessä tai esimerkiksi auditointien aikana. Arvoketjun työntekijät ovat yleensä työmailla työskenteleviä henkilöitä ja operatiivisesti yhteydenpidosta heihin vastaa pääluottamusmies tai työturvallisuuspäällikkö, joka raportoi havainnoistaan SRV:n henkilöstöjohtajalle, kehitysjohtajalle ja tarvittaessa lakiasiainjohtajalle. He yhdessä vastaavat siitä, että havaittuihin asioihin puututaan ja tarvittaessa sisällytetään SRV:n toimintatapoihin ja päätöksentekoon. Lisäksi yhtiön hallitus ja johtoryhmä ovat sitoutuneet seuraamaan säännöllisesti yhteydenpidon tuloksia ja niiden vaikutusta yrityksen toimintaan.

SRV:llä ei ole tällä hetkellä ammattiliittojen keskusliittojen kanssa sellaista suoraa puitesopimusta tai muuta virallista sopimusta, joka kattaisi arvoketjun työntekijöiden ihmisoikeuksien, mukaan lukien kollektiivisen neuvotteluoikeuden, kunnioittamisen. SRV kuitenkin edellyttää, että sen arvoketjun toimijat noudattavat kansainvälisesti tunnustettuja periaatteita, kuten YK:n ohjaavia periaatteita yritysten ihmisoikeusvastuusta ja ILO:n ydinsopimuksia, jotka turvaavat kollektiivisen neuvotteluoikeuden.

Nykytilassa SRV:n suora yhteydenpito arvoketjun työntekijöihin on rajoitettua, sillä pääpaino on ollut suorassa alihankkijoiden kanssa käytävässä yhteistyössä. Vaikuttavuuden arviointi perustuu tällä hetkellä toimittajille asetettuihin vaatimuksiin ja auditointeihin, joiden avulla SRV seuraa, miten alihankkijat varmistavat työntekijöidensä oikeuksien toteutumisen.

SRV tunnistaa, että sen näkyvyys arvoketjun työntekijöihin on tällä hetkellä rajallinen, ja yhtiö pyrkii

aktiivisesti parantamaan ymmärrystään erityisesti hyväksikäytölle alttiiden ja syrjäytyneiden työntekijöiden näkemyksistä. Tämä on osa SRV:n jatkuvaa vastuullisuustyötä, ja yhtiön tavoitteena on ottaa käyttöön systemaattisempi lähestymistapa arvoketjun hallintaan ja sitä koskeviin vaikutuksiin. SRV jatkaa prosessiensa kehittämistä ja tietojen keräämistä arvoketjun eri vaiheista voidakseen varmistaa, että työntekijöiden näkemykset ja oikeudet huomioidaan entistä paremmin.

S2-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat arvoketjun työntekijöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:llä on selkeät prosessit ja toimintatavat epäkohtien korjaamiseksi, jos se on toiminnallaan aiheuttanut arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia merkittäviä kielteisiä vaikutuksia tai myötävaikuttanut niiden syntymiseen. Näihin prosesseihin sisältyy ongelmien kartoittaminen, korjaavien toimenpiteiden suunnittelu ja niiden täytäntöönpano. SRV on sitoutunut noudattamaan kansainvälisiä ihmisoikeusstandardeja ja toimimaan vastuullisesti kaikissa arvoketjunsä vaiheissa. Jos kielteisiä vaikutuksia havaitaan, SRV ryhtyy viipymättä toimiin niiden korjaamiseksi. Näihin sisältyy välittömät korjaavat toimenpiteet, joiden tehokkuutta arvioidaan säännöllisesti. Lisäksi korjaavia toimenpiteitä seurataan jatkuvasti, jotta varmistetaan niiden pitkäkestoinen vaikuttavuus. Korjaavien toimenpiteiden etenemistä seurataan ennalta määritellyn aikataulun mukaisesti (esimerkiksi kuukausittain tai kvartaaleittain) ja tilanteen vakavuuden perusteella määrättyjen tarkastusten tai keskustelujen avulla.

Arvoketjun työntekijöillä on useita kanavia ilmaista huolenaiheitaan tai tarpeitaan SRV:lle. Ilmoituskanavina toimivat SRV:n oma eettinen kanava, työmaan johto tai esimerkiksi pääluottamusmies. Näiden kanavien avulla

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

työntekijät voivat turvallisesti ja luottamuksellisesti ilmoittaa mahdollisista epäoikeudenmukaisuuksista tai työoloja koskevista huolenaiheistaan, ja he voivat luottaa siihen, että SRV käsittelee heidän ilmoituksensa asianmukaisesti ja ripeästi.

SRV tukee arvoketjun työntekijöiden mahdollisuuksia käyttää ilmoituskanavia tarjoamalla niihin liittyvää koulutusta ja tiedotusta. SRV edellyttää, että arvoketjun kaikilla tasoilla työskentelevät työntekijät ovat tietoisia oikeudestaan tuoda esiin huolenaiheitaan ilman pelkoa kostotoimista.

SRV seuraa kanavissaan ilmoitettuja kysymyksiä ja niiden käsittelyprosesseja. SRV:n eettinen kanava ja muut käytössä olevat järjestelmät mahdollistavat raportoitujen tapausten dokumentoinnin ja seurannan aina niiden ratkaisemiseen saakka. SRV varmistaa ilmoituskanaviensa tehokkuuden keskustelemalla arvoketjun työntekijöiden kanssa ja varmistamalla, että he ovat tietoisia niistä. Työntekijöiltä kerätään myös palautetta kanavien toiminnasta. Tarvittaessa ilmoituskanavia kehitetään saadun palautteen perusteella, jotta ne palvelevat työntekijöitä mahdollisimman hyvin. SRV:n eettiseen kanavaan liittyvää henkilöiden suojelua vastatoimilta käsitellään tarkemmin tämän kestävyysraportin Yleiset raportointiperiaatteet -osion kohdassa G1.

S2-4 – Arvoketjun työntekijöihin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus

SRV on sitoutunut ehkäisemään ja lieventämään työvoimaansa kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia, toteuttamaan korjaavia toimia sekä edistämään positiivisia vaikutuksia. SRV soveltaa näitä toimia koko arvoketjuunsa. SRV:n toimet ovat jatkuvatoimisia ja perustuvat jatkuvaan parantamiseen.

Arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi SRV on raportointikautena toteuttanut seuraavia toimia:

- **Alihankkijoiden valvonta:** SRV:llä on rajattu näkymä alihankkijoiden toimintaan erityisesti rakennustyömailla. Raportointikautena SRV pyrki valvomaan alihankkijoidensa työolosuhteita ja työturvallisuuskäytäntöjä aktiivisesti. Samoin SRV pyrki myös jatkuvasti parantamaan auditointikäytäntöjään. Näitä toimia tehtiin raportointijaksolla kaikilla SRV:n työmailla. Toimet ovat jatkuvatoimisia ja perustuvat jatkuvaan parantamiseen.
- **Hankintaketjun haasteet:** Hankintaketjussa, esimerkiksi materiaalitoimittajien osalta, SRV:n näkymä arvoketjun työntekijöiden tilanteeseen on rajallisempi. SRV on raportointikautena kehittänyt prosessejaan ja tehnyt toimittajien kanssa yhteistyötä lisätäkseen läpinäkyvyyttä ja tunnistaakseen mahdolliset kielteiset vaikutukset. Näitä toimia tehdään yhteistyössä kaikkien hankintaketjun toimijoiden kanssa. Toimet ovat jatkuvatoimisia ja perustuvat jatkuvaan parantamiseen.
- SRV panostaa edellä mainittuihin toimiin kartoittamalla asiaa alihankkijoille kohdistetuilla vastuullisuuskyselyillä.

Jos arvoketjussa havaitaan todellisia kielteisiä vaikutuksia, SRV on sitoutunut tarjoamaan tai mahdollistamaan seuraavia korjaavia toimia:

- Ilmoituskanavat: Käytössä olevien ilmoituskanavien (esimerkiksi SRV:n eettisen kanavan) kautta työntekijät ja muut sidosryhmät voivat raportoida havaitsemistaan epäkohdista. Näitä kanavia hyödynnetään erityisesti aliurakoinnin osalta, jossa SRV:llä on suora vaikutusmahdollisuus.
- Korjaavat toimenpiteet: Jos työmailla havaitaan kielteisiä vaikutuksia, SRV ryhtyy viipymättä toimiin alihankkijan kanssa parantaakseen työolosuhteita ja puuttuakseen havaitsemiinsa epäkohtiin. Hankintaketjun osalta SRV on kuitenkin vasta kehittämässä työkaluja ja mekanismeja kielteisten vaikutusten selvittämiseksi ja korjaamiseksi.

Raportointikautena SRV tiedotti alihankkijoilleen ilmoituskanavista, ja kertoi sen toimintamallista.

SRV pyrkii aktiivisesti edistämään myönteisiä vaikutuksia erityisesti alihankkijoidensa työntekijöille:

- Työntekijöiden valmiuksien kehittäminen: SRV tarjoaa työmaillaan työturvallisuuskoulutuksia ja tukea työntekijöiden taitojen kehittämiseksi.
- Toimeentulon tukeminen: SRV suosii alihankkijoita, jotka noudattavat reiluja työehtoja ja tarjoavat työntekijöilleen asianmukaiset työolosuhteet. Hankintaketjussa läpinäkyvyyden puute rajoittaa suoraa vaikuttamista, mutta SRV:n tavoitteena on edistää vastuullisuutta lisäämällä läpinäkyvyyttä yhteistyön kautta.

SRV seuraa ja arvioi toimiensa ja aloitteidensa vaikuttavuutta seuraavilla tavoilla:

- **Valvonta:** Työmailla toteutetaan säännöllisiä tarkastuksia ja keskusteluja, joilla seurataan työolosuhteita ja työturvallisuutta. Alihankkijoiden

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

työntekijöiden mahdolliset yhteydenotot kirjataan ja käsitellään, ja sovittujen toimenpiteiden toteutumista seurataan.

- **Hankintaketjun arviointimekanismit:** SRV kehittää parhaillaan menetelmiä arvioidakseen hankintaketjunsä vastuullisuutta ja selvittääkseen työntekijöihin kohdistuvia vaikutuksia.
- **Sidosryhmien palaute:** Alihankkijoiden ja heidän työntekijöidensä näkemyksiä kerätään esimerkiksi keskustelujen avulla.
- **Jatkuva kehitys:** Arviointitulosten perusteella SRV päivittää toimintaansa ja pyrkii parantamaan läpinäkyvyyttä yhtiön hankintaketjussa.

Raportointikautena SRV järjesti työmaillaan työturvallisuuskoulutuksia ja opastusta työhön. Lisäksi SRV seurasi alihankkijoidensa työtekijöiden työolosuhteita niiltä osin, kun se oli mahdollista. SRV toteutti raportointikautena säännöllisiä työmaa-auditointeja, jossa tarkastetaan ja seurataan työoloja ja työturvallisuutta. Hankintaketjun toimijoita SRV auditoi raportointikautena 111 kpl. Toimet kattoivat kaikki SRV maantieteelliset toimipaikat ja toimien toteutus ei edellyttänyt merkittäviä toimintamenoja eikä pääomamenoja.

Oletettavat tulokset keskeistä toimista ovat:

- Työolosuhteiden ja työturvallisuuden ylläpito ja paraneminen
- Hankintaketjun vastuullisuuden ymmärryksen paraneminen sekä vastuullisuuden paraneminen
- Alihankkijoiden ja sidosryhmien palautteen perusteella työolosuhteiden ja vastuullisuuden ylläpito ja nousu pitkällä tähtäimellä
- Hankintaketjun läpinäkyvyyden paraneminen pitkällä tähtäimellä

SRV hyödyntää seuraavia prosesseja yksilöidäkseen toimenpiteet, joita on tarpeen toteuttaa arvoketjun työntekijöihin kohdistuvan tosiasiallisen tai mahdollisen kielteisen vaikutuksen vuoksi:

- **Valvonta ja auditoinnit:** SRV seuraa työmaiden alihankkijoiden toimintaa ja toteuttaa säännöllisiä tarkastuksia, joissa arvioidaan työolosuhteita, työturvallisuutta ja työntekijöiden oikeuksien toteutumista.
- **Hankintaketjun riskien kartoitus:** Hankintaketjun osalta SRV on luomassa uusia käytäntöjä ja prosesseja ihmisoikeuksiin ja työturvallisuuteen liittyvien riskien tunnistamiseen.
- **Ilmoituskanavat:** SRV:llä on käytössä anonyymejä kanavia työntekijöiltä ja muilta sidosryhmiltä tulevien epäkohtien tunnistamiseen. Kanavissa esiin tuotujen ilmoitusten perusteella arvioidaan ja käynnistetään tarvittavat toimenpiteet.

SRV:n toimintatavat kielteisten vaikutusten käsittelyssä sisältävät:

- **Hankintakäytäntöjen kehittämisen:** SRV ottaa käyttöön hankintasopimuksiin liittyviä vastuullisuusvaatimuksia, jotka voivat koskea esimerkiksi työehtojen noudattamista, ihmisoikeuksia ja alihankintaketjujen läpinäkyvyyttä sekä SRV:n Eettisten Toimintaperiaatteiden noudattamista.
- **Yhteistyö:** SRV tekee tarvittaessa yhteistyötä kansalaisjärjestöjen, työoikeusasiantuntijoiden ja muiden alan toimijoiden kanssa lisätäkseen ymmärrystä ja resursseja, joita tarvitaan kielteisten vaikutusten ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi.
- **Toimitusketjujen vuorovaikutus:** Hankintaketjussaan SRV pyrkii aktiivisesti lisäämään vuorovaikutusta toimittajien kanssa, mutta tunnustaa, että läpinäkyvyys on tällä hetkellä rajallista erityisesti arvoketjun etäisemmissä osissa.

SRV varmistaa seuraavin keinoin, että tilanteiden korjaamiseen on käytettävissä tehokkaat prosessit:

- **Korjaavat toimenpiteet työmailla:** Jos alihankkijoiden työntekijöiden osalta havaitaan kielteisiä vaikutuksia, SRV ryhtyy välittömiin korjaaviin toimenpiteisiin, kuten työolosuhteiden parantamiseen, turvallisuusprosessien vahvistamiseen tai sopimusten tarkistamiseen.
- **Prosessien seuranta ja arviointi:** SRV seuraa ja arvioi korjaavien toimenpiteiden tehokkuutta säännöllisten raportointien ja auditointien avulla varmistaakseen, että ongelmat eivät uusiudu.
- **Oikeussuojan mahdollistaminen:** SRV tarjoaa työntekijöilleen ja muille sidosryhmilleen mekanismeja, kuten ilmoituskanavia, joiden avulla he voivat raportoida havaitsemistaan ongelmista ja saada tarvittaessa oikeussuojan.
- **Kehityksen jatkuva arviointi:** SRV sitoutuu parantamaan prosessejaan ja mekanismejaan perustuen toteutuneiden kielteisten vaikutusten analysointiin ja sidosryhmiltä saatuun palautteeseen.

SRV on tunnistanut arvoketjunsä työntekijöihin kohdistuvista vaikutuksista ja riippuvuuksista johtuvia olennaisia riskejä, kuten:

- **Työolosuhteisiin liittyvät riskit:** Esimerkiksi työvoiman hyväksikäyttö, riittämätön työturvallisuus tai epävarmat työehdot sekä häirintä ja väkivalta työpaikalla.
- **Ihmisoikeusrikkomukset:** Esimerkiksi pakkotyö arvoketjun etäisemmissä osissa, joissa läpinäkyvyys on rajallista.

Näiden riskien lieventämiseksi SRV toteuttaa seuraavia toimenpiteitä:

- **Auditoinnit ja tarkastukset:** Työmailla toteutetaan säännöllisiä auditointeja, joissa arvioidaan työolosuhteita ja työehtoja sekä moninaisuuteen, kuten kielitaitoon, liittyviä kysymyksiä.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

- **Läpinäkyvyyden lisääminen hankintaketjussa:** SRV pyrkii kartoittamaan riskialttiita toimittajia ja syventämään vuorovaikutusta arvoketjun keskeisillä tasoilla.

Vaikuttavuuden seuraamiseksi SRV:llä on käytössä:

- **Säännöllinen seuranta:** Auditointien ja tarkastusten tulokset analysoidaan ja niiden perusteella määritellään toteutettavat toimenpiteet.
- **Raportointikanavat:** Työntekijöillä ja muilla sidosryhmillä on käytettävissään ilmoituskanavia havaitsemistaan ongelmista raportointiin.
- **Mittarit:** Korjaavien toimenpiteiden vaikuttavuuden arviointi perustuu esimerkiksi työtapaturmien määrään, auditointiraporttien tuloksiin ja sidosryhmiltä saatujen palautteeseen.

SRV näkee merkittäviä mahdollisuuksia vahvistaa vastuullisuutta arvoketjussaan ja hyödyntää sitä kilpailuetuna. Tähän liittyviä toimenpiteitä ovat:

- **Työturvallisuuden parantaminen,** mikä johtaa tapaturmien ja poissaolojen vähentymiseen. Työntekijöiden turvallisuutta ja hyvinvointia tukevat käytännöt parantavat työn tuottavuutta ja laatua, joka hyödyttää sekä SRV:tä että sen alihankkijoita.
- **Väkivallan ja häirinnän torjuminen** luo parempaa työilmapiiriä, mikä edistää työntekijöiden sitoutumista ja hyvinvointia sekä vähentää työturvallisuusriskejä.
- **Moninaisuuden arvostaminen ja sen hyödyntäminen** voi avata uusia liiketoimintamahdollisuuksia, kun SRV osoittaa kykynsä toimia monimuotoisissa ja globaaleissa hankkeissa.

SRV pyrkii estämään ja lieventämään arvoketjunsä työntekijöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia seuraavilla käytännöillä:

- **Vastuulliset hankintakäytännöt:** SRV sisällyttää hankintasopimuksiinsa selkeitä vastuullisuusvaatimuksia, kuten työehtojen ja ihmisoikeuksien noudattamisen.
- **Sisäiset käytännöt ja ohjeistukset:** Hankinta-, myynti- ja projektitiimeille tarjotaan koulutusta ja ohjeistusta vastuullisuuteen liittyvistä velvoitteista.
- **Ilmoitusmekanismit:** Työntekijöille ja muille arvoketjun osapuolille tarjotaan kanavia raportoida vastuullisuuteen liittyvistä ongelmista.

Toiminta jännitteiden hallitsemiseksi

Jos liiketoimintapaineiden ja vastuullisuusvaatimusten välillä syntyy jännitteitä, SRV soveltaa seuraavia toimintatapoja:

- **Priorisointi riskien perusteella:** Korkeat riskit, kuten vakavat ihmisoikeusrikkomukset, saavat etusijan.
- **Sidosryhmien kuuleminen:** Päätöksenteossa huomioidaan sidosryhmien näkemykset ja asiantuntijoiden suositukset.
- **Tasapainotusratkaisut:** SRV pyrkii löytämään ratkaisuja, jotka minimoivat kielteiset vaikutukset ilman, että liiketoiminnan jatkuvuus vaarantuu.

SRV ei ole saanut ilmoituksia vakavista ihmisoikeusongelmista tai sellaisista ihmisoikeuksien loukkauksiin liittyvistä tapauksista, jotka koskisivat sen arvoketjun alkua- tai loppupäätä. Vaikka tapauksia ei ole raportoitu, SRV pyrkii arvioimaan säännöllisesti ihmisoikeusriskejä arvoketjussaan ja varmistamaan, että yhtiön soveltamat toimenpiteet ovat riittäviä ehkäisemään mahdollisia ongelmia tulevaisuudessa.

SRV on varannut tarvittavat resurssit hallitakseen yhtiön toiminnan laajuuteen perustuvia olennaisia vaikutuksia sekä sen arvoketjuun kohdistuvia mahdollisia vaikutuksia. Ylimmän johdon tuki ja sitoutuminen ovat

keskeisiä SRV:n vaikutusten hallinnan osia. SRV on nimennyt HSEQ-tiimistään ja hankintaosastostaan vastuuhenkilöitä, joiden tehtävänä on arvoketjun työntekijöitä koskevien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointi ja hallinta sekä niistä raportointi. SRV on kehittänyt käytäntöjä ja prosesseja, jotka tukevat tehokasta vaikutusten hallintaa. Näihin sisältyvät esimerkiksi säännölliset auditoinnit, keskustelut ja raportointi. Toimenpiteiden tehokkuutta seurataan jatkuvasti. SRV:n osoittamat vastuuhenkilöt arvioivat toimenpiteiden vaikuttavuutta ja tekevät tarvittavat muutokset ja parannukset havaittuihin asioihin.

Seuraavat kehitysaskeleet

- **Arvoketjun näkyvyyden edelleen parantaminen:** SRV kartoittaa mahdollisuuksia lisätä tietoa arvoketjunsä työntekijöiden olosuhteista ja heihin kohdistuvista vaikutuksista, esimerkiksi kolmannen osapuolen auditointien tai toimittajayhteistyön kautta. Kehittämisen fokus on erityisesti alihankkijoissa, joihin SRV:llä on suora sopimussuhde. Osaltaan myös oletetaan, että luontojalanjaljen selvittäminen tuo lisätietoa materiaalin hankintaketjuihin liittyviin riskeihin.
- **Tavoitteiden määrittely:** Kerätyn tiedon perusteella SRV arvioi mahdollisuuksia määritellä ja asettaa uusia, aikasidonnaisia ja tulossuuntautuneita tavoitteita, jotka tukisivat sekä kielteisten vaikutusten vähentämistä että myönteisten vaikutusten edistämistä arvoketjussa.
- **Mittariston kehittäminen:** SRV arvioi kerätyn tiedon perustella mahdollisuutta kehittää mittaristoa tavoitteiden seurannalle ja arvioi tarvittavia resursseja tavoitteiden saavuttamiseksi.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

Mittarit ja tavoitteet

**S2-5 – Olennaisten kielteisten vaikutusten
hallintaan, myönteisten vaikutusten
edistämiseen ja olennaisten riskien ja
mahdollisuuksien hallintaan liittyvät
tavoitteet**

SRV:n työn terveellisyys- ja turvallisuuteen liittyvä Nolla tapaturmaa –visio kattaa myös työmailla toimivat arvoketjun työntekijät. Se tukee yhtiön vastuullisuusstrategiaa, joka asettaa etusijalle työntekijöiden ja sidosryhmien turvallisuuden ja hyvinvoinnin. SRV on asettanut pitkän tähtäimen työturvallisuustavoitteekseen nolla tapaturmaa, joka koskee työmaiden toimintaa ja sisältää oman työvoiman lisäksi sekä työmailla työskentelevät vuokratyöntekijät ja työmaalla työskentelevät arvoketjun työntekijät. Tavoite heijastaa SRV:n sitoutumista kestävään ja turvalliseen toimintaan osana yhtiön arvopohjaa sekä sen pitkäaikaista tavoitetta vähentää kaikkia yhteisöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Tavoite on yhdenmukainen SRV:n Toimintaperiaatteiden kanssa, jossa keskeinen osa on hyvät ja turvalliset työolosuhteet. Tavoitteen päämääränä on turvallinen työympäristö.

Pitkätähtäimen tavoitetaso on absoluuttinen - nolla tapaturmaa, mikä tarkoittaa poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuuden (Lost Workday Injury Frequency (LWIF)) saavuttamista tasolle 0. Mittarina käytetään poissaoloon johtaneiden työtapaturmien määrää miljoonaa työtuntia kohden. Edistymistä seurataan vuosittain, verraten edellisen vuoden tulokseen. SRV ei ole asettanut erikseen tapaturmataajuuden tavoitetta pelkästään arvoketjun työntekijöille.

Nolla tapaturmaa -vision mukainen välitavoite on alentaa poissaoloihin johtaneiden tapaturmien työtapaturmataajuutta -10 % vuosittain. Tavoitteiden asettaminen perustuu kansainvälisiin

turvallisuusjohtamisstandardeihin (ISO 45001), alan työturvallisuuden mittaustapaan, historiatietoihin sekä läheltä piti -tilanteiden ja tapaturmien analysointiin. Tavoitteet perustuvat tieteellisesti todistettuihin menetelmiin, kuten tapaturmien juurisyiden analysointiin, ennakoivan turvallisuuskulttuurin edistämiseen ja tutkimuksiin turvallisten työympäristöjen vaikutuksista työn tuottavuuteen.

Raportointikauden aikana arvoketjun työntekijöille on sattunut yhteensä 64 poissaoloon johtanutta työtapaturmaa ja poissaoloon johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuus on ollut 12,80. SRV:n omille työntekijöille poissaoloon johtavia tapaturmia oli 6 ja tapaturmataajuus oli 4,35. SRV:n seuraama tapaturmataajuus, jolle asetetaan vuosittainen tavoite ja joka sisältää sekä omat työntekijät ja arvoketjun työntekijät, oli raportointikautena 10,97. Tiedot perustuvat SRV:n raportointijärjestelmässä oleviin lukuihin.

Kuten aiemmin on todettu, SRV ei aseta erillistä työturvallisuustavoitetta arvoketjun työntekijöille, vaan arvoketjun työntekijöiden työturvallisuuden mittarin, tapaturmataajuuden, tavoite asetetaan samaksi kuin oman työvoiman tavoite. Tavoitetta seurataan kuten oman työvoiman tavoitetta.

Työturvallisuuden lisäksi SRV tunnistaa tarpeen kehittää yhtiön toimintamalleja ja tavoitteenasetantaa myös arvoketjun työntekijöihin liittyvissä asioissa. SRV pyrkii selkeyttämään näkymäänsä arvoketjun alkua ja loppupäähän ymmärtääkseen paremmin työntekijöihinsä kohdistuvia vaikutuksia sekä arvioidakseen mahdollisia tavoitteiden asettamistarpeita tulevaisuudessa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus

**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**

Tietoa sijoittajille

**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Yhteiskunnalliset tiedot**

S3 Vaikutuksen kohteena olevat yhteisöt

Strategia

**ESRS 2 SBM-3:een liittyvä
julkistamisvaatimus – Olennaiset
vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä
niiden vuorovaikutus strategian ja
liiketoimintamallin kanssa**

**Yhteisöjen taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset
oikeudet**

Turvallisuuteen liittyvät vaikutukset:

- **Tosiasiallinen kielteinen vaikutus:** Rakennustyömailla tapahtuvat onnettomuudet voivat aiheuttaa vakavia fyysisiä vammoja työntekijöille ja sivullisille. Esimerkiksi putoamiset, kaatumiset tai rakennusmateriaalien pudotukset voivat johtaa vakaviin loukkaantumisiin. Lisäksi melu, pöly ja liikenteen lisääntyminen voivat heikentää ympäröivän yhteisön elämänlaatua ja turvallisuudentunnetta. Jos onnettomuuksia tapahtuu toistuvasti, se voi heikentää yhteisön luottamusta SRV:n vastuullisuuteen. Liiketoimintamalli, joka ei painota yhteisön turvallisuutta tai panosta viestintään lähialueen asukkaiden kanssa, voi pahentaa riskejä. Ympäröivää yhteisöä koskevat vaikutukset voivat ilmetä välittömästi, jos esimerkiksi rakennusmateriaalit putoavat tai rakennusalueella liikkuvat raskaat ajoneuvot aiheuttavat vaaratilanteita. SRV on suoraan osallisena, jos rakennustyömaiden turvatoimet, kuten selkeä raja- ja varoituskyltit, eivät ole riittävällä tasolla suojaamaan sivullisia vaaratilanteilta. Myös melu- ja pölyhaittojen hallinnan laiminlyönti voi kohdistua yhteisöön suoraan yhtiön toiminnan takia. SRV voi olla

näihin vaikutuksiin epäsuorasti osallisena alihankkijoidensa toiminnan kautta, esimerkiksi jos yhteistyökumppanit eivät noudata turvallisuusstandardeja, eivätkä näin suojaa sivullisia asianmukaisesti työmaan läheisyydessä.

- **Riski:** Onnettomuudet tai ympäristön saastuminen, jotka liittyvät SRV:n projekteihin, voivat aiheuttaa lähiympäristölle ja sen asukkaille vaaratilanteita ja vaikuttaa negatiivisesti yhtiön maineeseen. Tämä voi johtaa luottamuksen heikkenemiseen asiakkaiden, sidosryhmien ja yhteisöjen keskuudessa ja vaikuttaa siten kielteisesti SRV:n liiketoimintaan.

SRV:n liiketoimintamallin ja strategian ytimessä ovat rakentaminen, kaupunkikehitys ja vastuullisten ratkaisujen tuottaminen. Näiden toimintojen kautta yhtiö vaikuttaa merkittävästi lähiyhteisöihin, erityisesti rakennustyömaiden välittömässä läheisyydessä. Rakennustyömaiden fyysisen toiminnan seurauksena voi syntyä tilapäisiä riskejä ja kielteisiä vaikutuksia, kuten melua, pölyä, lisääntynyttä liikennettä ja potentiaalisia vaaratilanteita. Nämä tekijät voivat vaikuttaa yhteisöjen elämänlaatuun ja turvallisuudentunteeseen. SRV:n valinnat (mukaan lukien työskentelytavat, yhteistyökumppanit ja toimintaympäristön olosuhteet) ovat keskeisiä yhteisöihin kohdistuvien vaikutusten tunnistamisessa, hallinnassa ja minimoimisessa, ja ne tukevat yhtiön sitoutumista vastuullisuuteen ja turvallisuuteen kaikessa toiminnassaan.

Yhteisöihin kohdistuvat vaikutukset ovat suoraan liitoksissa SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin, jotka keskittyvät rakentamiseen, kaupunkikehitykseen ja



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

vastuullisten ratkaisujen tuottamiseen. Tilapäiset rakennusprojekteihin liittyvät mahdolliset riskit ja kielteiset vaikutukset (esimerkiksi melu-, pöly- ja liikenteen lisääntyminen sekä potentiaaliset vaaratilanteet) juontuvat rakennustyömaiden fyysisestä toiminnasta, mikä on keskeinen osa SRV:n liiketoimintamallia. Nämä vaikutukset voivat heijastua yhteisöjen elämänlaatuun ja turvallisuudentunteeseen, erityisesti SRV:n työmaiden läheisyydessä. Lisäksi strategiset päätökset, kuten valitut työskentelytavat, yhteistyökumppanit ja olosuhteet, voivat vaikuttaa siihen, miten yhteisöihin kohdistuvia riskejä hallitaan.

SRV ottaa yhteisöihin kohdistuvat vaikutukset huomioon strategiassaan ja liiketoimintamallissaan asettamalla vastuullisuusperiaatteet keskeiseksi osaksi toimintaansa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi:

- Yhteisöjen turvallisuuden ja hyvinvoinnin varmistamista:** SRV toteuttaa toimenpiteitä, kuten rakennustyömaiden rajaamista, varoituskyttiltien asentamista ja melu- ja pölyhaittojen hallintaa, joiden avulla se pyrkii minimoimaan negatiiviset vaikutukset ja varmistamaan yhteisöjen turvallisuuden.
- Sidosryhmävuorovaikutuksen vahvistamista:** Toimintatapoihin sisältyy säännöllinen viestintä sekä lähialueen asukkaiden kuuleminen, jotta yhteisöjen huolenaiheet voidaan huomioida projektien suunnittelussa ja toteutuksessa.
- Vastuullisuuden integrointi alihankintaketjuun:** SRV asettaa alihankkijoilleen turvallisuus- ja vastuullisuusvaatimuksia ja seuraa niiden noudattamista osana arvoketjun hallintaa.
- Mukauttamistoimenpiteet:** SRV arvioi jatkuvasti yhteisöihin kohdistuvia vaikutuksia ja mukauttaa toimintatapojaan kerätyn palautteen ja arviointitulosten perusteella.

SRV:n liiketoimintamalli on mukautettu huomioimaan vaikutusten ja riskien suhde sekä integroimaan yhteisöjen turvallisuus ja elämänlaatu osaksi yhtiön strategista päätöksentekoa. Tämä tapahtuu esimerkiksi seuraavin tavoin:

- Ennakoivilla toimenpiteillä:** Rakennustyömailla on käytössä turvallisuusprotokollat, kuten työmaa-alueiden selkeä rajausta ja varoitusmerkit sivustallisten suojaamiseksi.
- Haittojen hallinnalla:** Melun ja pölyn vähentämiseksi käytetään kehittyneitä teknologioita ja toimintamalleja sekä noudatetaan asetettuja työaikoja ja lupakäytäntöjä.
- Osallistava viestintä:** SRV kuulee aktiivisesti yhteisöjä ja tiedottaa avoimesti projektiansa etenemisestä, mahdollisista häiriöistä ja niiden hallintakeinoista.

SRV tunnistaa toimintansa vaikutukset ja riippuvuudet vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin sekä näistä johtuvat olennaiset riskit ja mahdollisuudet. SRV:n toiminnan ja arvoketjun vaikutusten kohteena olevat yhteisöt ovat:

- Yhteisöt SRV:n fyysisten toimintojen ympärillä
 - SRV:n rakennustyömaiden ja muiden toimintapaikkojen läheisyydessä asuvat tai työskentelevät yhteisöt, joita voivat koskea esimerkiksi meluun, pölyyn ja liikenteen lisääntymiseen liittyvät haittavaikutukset tai turvallisuusriskit. Näihin kuuluvat esimerkiksi rakennusmateriaalien putoamisen tai työmaan läheisyydessä tapahtuvien vaaratilanteiden aiheuttamat vaikutukset.
- Yhteisöt arvoketjun varrella
 - Yhteisöt, joihin vaikuttavat alihankkijoiden, toimittajien tai logistiikka- ja jakelupalveluntarjoajien toiminnot. Esimerkiksi työmaan läheisyydessä olevien yhteisöjen turvallisuuteen voi kohdistua vaikutuksia, jos alihankkijat eivät noudata turvallisuusstandardeja. Näitä vaikutuksia SRV hallitsee sopimusten kautta.

iii. Arvoketjun alku- ja loppupäässä olevat yhteisöt

- Rakennusmateriaalien ja hyödykkeiden hankintapaikoilla, kuten louhintapaikoilla tai raaka-aineiden tuotannossa, olevat yhteisöt. Esimerkiksi mineraalien louhinta voi aiheuttaa yhteisövaikutuksia, jotka liittyvät siirtymiseen kohti kestävämpää rakentamista. Näitä vaikutuksia SRV hallitsee sopimusten kautta.
- iv. Alkuperäiskansojen yhteisöt
- SRV:n omalla toiminnalla ei tällä hetkellä ole suoraa yhteyttä alkuperäiskansoihin, mutta tätä arvioidaan osana jatkuvaa riskien- ja vaikutustenhallintaa. Kaksinkertaisen olennaisuusanalyysin tulosten perusteella alkuperäiskansoja koskevat tiedonantovaatimukset eivät ole olennaisia SRV:lle eikä SRV raportoi niistä.

Tässä kestävyysraportissa keskitytään vaikutuksiin SRV:n fyysisten toimintojen ympärillä.

i. Laajamittaiset ja systemaattiset vaikutukset

- Rakennustyömaiden aiheuttamat haitat, kuten melu, pöly ja liikenteen lisääntyminen, voivat vaikuttaa ympäröivien yhteisöjen elämänlaatuun erityisesti kaupunkialueilla, joissa väestötiheys on korkea.

ii. Yksittäiset tapaukset

- Myrkyllisten aineiden päästöjen tai onnettomuuksien vaikutukset, kuten mahdollinen ohikulkijan ohjautuminen työmaalle, ovat esimerkkejä yksittäisistä tapauksista, joihin SRV pyrkii vastaamaan ennakoivilla turvatoimilla.

Vaikutuksista ja riippuvuuksista johtuvat riskit ja mahdollisuudet

- Riskit:
 - Yhteisöjen luottamuksen menettäminen kielteisten vaikutusten, kuten meluhaittojen, takia voi

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

vaikuttaa SRV:n maineeseen ja liiketoiminnan jatkuvuuteen.

- Turvallisuusriskit ja mahdolliset

ympäristövahingot voivat johtaa oikeudellisiin ja taloudellisiin seuraamuksiin.

- Mahdollisuudet:

- Panostukset yhteisöjen hyvinvointiin, kuten

turvallisuuteen ja meluhaittojen hallintaan, voivat vahvistaa SRV:n mainetta vastuullisena toimijana ja helpottaa uusien hankkeiden hyväksyntää.

- Innovatiiviset, vähäpäästöiset ratkaisut voivat

tukea yhteisöjen kestäväää kehitystä ja luoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

SRV:n liiketoimintamallissa nämä riskit ja mahdollisuudet huomioidaan strategian kehittämisessä ja yhtiön operatiivisessa päätöksenteossa.

SRV on muodostanut käsityksen siitä, miten sellaiset vaikutusten kohteena olevat yhteisöt, joilla on tiettyjä erityisiä ominaisuuksia, voivat olla suuremmassa vahingon vaarassa. Tämä käsitys perustuu seuraaviin toimenpiteisiin:

1. **Toimialakohtainen tieto:** Rakennusprojekteihin liittyvissä vaikutusarvioinneissa on tunnistettu erityisen haavoittuvia yhteisöryhmiä, kuten rakennustyömaiden lähellä liikkuvat ohikulkijat, jotka ovat alttiita mahdollisille turvallisuusriskeille.
2. **Sidosryhmäkuulemiset:** Yhteisöjä on kuultu hankkeiden suunnitteluvaiheessa, mikä on auttanut tunnistamaan erityisiä riskejä. Esimerkiksi koululaisten reitit rakennustyömaiden läheisyydessä on kartoitettu ja heille on pyritty varmistamaan turvallinen liikkuminen.
3. **Työmaakohtaiset arvioinnit:** SRV suorittaa jokaisessa projektissaan arvioinnin siitä, miten hankkeen erityispiirteet voivat vaikuttaa lähialueen yhteisöihin. Esimerkiksi rakennustyömaan sijainti tiheästi asutulla alueella lisää alttiutta riskeille.

SRV on tunnistanut, että vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin liittyvät olennaiset riskit ja mahdollisuudet vaihtelevat riippuen yhteisöjen erityispiirteistä.

Riskeihin liittyvät yhteisöt

Näihin kuuluvat yhteisöt SRV:n fyysisten toimintojen lähellä, esimerkiksi:

- Rakennustyömaiden välittömässä läheisyydessä asuvat tai työskentelevät yhteisöt: Nämä ryhmät altistuvat suoraan melulle, pölylle, liikenteen lisääntymiselle ja mahdollisille turvallisuusriskeille.
- Liikennereittien varrella olevat yhteisöt: Raskaiden ajoneuvojen liikenne voi aiheuttaa turvallisuusriskejä ja ilmanlaadun heikkenemistä erityisesti niille, jotka asuvat vilkkaasti liikennöidyillä reiteillä.

Näihin yhteisöihin kohdistuvien vaikutusten huomioiminen on tärkeää paitsi riskien hallinnan, myös yhteisöjen hyvinvoinnin edistämisen näkökulmasta. Tämä varmistetaan systemaattisen arvioinnin ja toimenpiteiden avulla läpi hankkeiden elinkaaren.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

S3-1 – Vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV on tunnistanut vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin liittyen olennaisena vaikutuksena rakennustyömaiden läheisyydessä olevien yhteisöjen turvallisuuden. Lisäksi SRV on tunnistanut riskinä vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen luottamuksen heikkenemisen, mikäli SRV:n projekteissa aiheutuu onnettomuuksia tai ympäristön saastumista. Näitä koskevat seuraavat Toimintaperiaatteet:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct), jotka määrittävät yhtiön omaa toimintaa ja joissa SRV asettaa henkilöstönsä ja alihankkijoidensa terveyden ja turvallisuuden etusijalle kaikessa toiminnassaan. SRV:n Toimintaperiaatteista kerrotaan tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastomuutos.
- SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct), määrittävät yhteistyökumppaneiden toiminnalle asetetut edellytykset sekä varmistavat, että myös yhteistyökumppaneiden omat alihankkijat ja tavarantoimittajat noudattavat niitä. Toimintaperiaatteissa yhteistyökumppani sitoutuu siihen, että turvallisuus on varmistettavista asioista tärkeimmällä sijalla. SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille on esitelty tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastomuutos.
- Vastuullisuuspolitiikka, joka ohjaa kaikkea SRV:n toimintaa. SRV kehittää työturvallisuuskulttuuriaan jatkuvan kehittämisen periaatteella ja työt voidaan aloittaa poikkeuksetta vasta silloin, kun hankkeen turvalliset aloitusedellytykset on varmistettu.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitalinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Vastuullisuuspolitiikkaa käsitellään tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastonmuutos.

Lisäksi hankkeita varten on prosesseja ja toimintaohjeita, jotka määrittävät niitä toimintatapoja, jotka perustuvat ajantasaiseen lainsäädäntöön ja sen noudattamiseen, kuten Valtioneuvoston asetukseen rakennustyön turvallisuudesta.

SRV toteuttaa säännöllisesti riskinarviointoja, kuten TR-mittauksia, joissa analysoidaan rakennustyömaiden vaikutuksia lähialueen yhteisöihin. Näissä arvioinneissa keskitytään erityisesti turvallisuuteen, liikennejärjestelyihin sekä melu- ja pölyhaittoihin, jotka voivat vaikuttaa yhteisöjen elämänlaatuun ja turvallisuuteen. Näiden mittausten perusteella korjataan havaitut huomiot.

SRV:llä on käytössä työmaita koskevia ohjeita ja toimintatapoja, jotka keskittyvät esimerkiksi seuraaviin osa-alueisiin:

- **Turvallisuusjärjestelyt:** Työmaa-alueiden turvallinen rajausta, jotta alueilla liikkuvat henkilöt ja läheiset yhteisöt eivät päädy työmaa-alueille. Esimerkiksi työmaa-aitoja ja varoitusmerkkejä käytetään systemaattisesti ja kulkua työmailla hallitaan kulunvalvonnan kautta.
- **Liikenne- ja kulkureittijärjestelyt:** Erityistä huomiota kiinnitetään liikennejärjestelyihin ja jalankulkijoiden turvallisuuteen silloin, kun työmaat sijaitsevat vilkkaiden kulkureittien tai asuinalueiden lähellä.
- **Melu- ja pölynhallinta:** Työaikojen rajoittaminen ja pölyntorjuntatoimenpiteet, kuten veden käyttö pölyn sitomiseen, vähentävät yhteisöihin kohdistuvia haittoja.

SRV seuraa Toimintaperiaatteidensa tehokkuutta säännöllisillä katselmuksilla ja valvontakäynneillä työmailla. Lisäksi yhteisöjen antamaa palautetta kerätään ja hyödynnetään riskien arvioinnissa ja toimintatapojen kehittämisessä. Toimintaperiaatteet koskevat kaikkia rakennustyömaiden läheisyydessä olevia yhteisöjä ja

kattavat kaikki alueet, joissa työmaiden toiminnot voivat vaikuttaa turvallisuuteen tai elinympäristöön.

SRV on sitoutunut noudattamaan YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita sekä ILO:n julistusta työelämän peruseriaateista ja -oikeuksista. SRV:n työyhteisöihin liittyvät Toimintaperiaatteet ovat linjassa kansainvälisesti tunnustettujen normien kanssa, mukaan lukien:

- 1 YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevat ohjaavat periaatteet (UNGP):

- SRV noudattaa UNGP-periaatteiden mukaisesti huolellisuusvelvoitetta tunnistaakseen, ehkäistäkseen ja lievittääkseen sellaisia haitallisia vaikutuksia, joita sen toiminta voi aiheuttaa yhteisöille.

- 2 OECD:n toimintaohjeet monikansallisille yrityksille:

- SRV toimii OECD:n antamien ohjeistusten mukaisesti ja pyrkii varmistamaan, että sen toiminta ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia yhteisöille, ja että mahdolliset yhtiön toiminnasta aiheutuvat haitat käsitellään oikeudenmukaisesti ja avoimesti.

SRV sisällyttää edellä mainitut periaatteet osaksi Toimintaperiaatteitaan ja sitoutuu arvioimaan sekä vähentämään yhteisöihin kohdistuvia ihmisoikeusriskejä. SRV:n vastuullisuuspolitiikassa linjataan vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kannalta merkitykselliset ihmisoikeuspoliittiset sitoumukset. SRV käy aktiivista vuoropuhelua työmaiden lähellä olevien yhteisöjen kanssa. Tällä varmistetaan, että yhteisöjen näkökulmat ja huolet otetaan huomioon hankkeiden eri vaiheissa. Vuoropuheluun kuuluu säännöllinen tiedottaminen sekä palautekanavat, joiden kautta yhteisöt voivat antaa palautetta ja tuoda esiin huolenaiheitaan. Mikäli yhteisöön

kohdistuvista ihmisoikeusvaikutuksista aiheutuu haittoja, SRV on sitoutunut toteuttamaan toimenpiteitä niiden korjaamiseksi ja lieventämiseksi. Toimenpiteisiin voi sisältyä esimerkiksi muutoksia työmaajärjestelyihin tai prosesseja, joilla vähennetään melua ja muita kielteisiä vaikutuksia.

SRV seuraa säännöllisesti Toimintaperiaatteidensa toteutumista sekä arvioi niiden vaikutuksia työmaiden läheisyydessä oleviin yhteisöihin. SRV ei ole havainnut omassa toiminnassaan sellaisia tapauksia, joissa YK:n ohjaavia periaatteita tai ILO:n julistusta olisi rikottu. Arvoketjun alku- ja loppupään osalta SRV toteuttaa riskiperusteista seuranta ja pyrkii varmistamaan, että toimittajat ja yhteistyökumppanit noudattavat näitä samoja periaatteita. Mahdolliset poikkeamat pyritään havaitsemaan ajoissa, ja SRV on valmis tekemään yhteistyötä toimitusketjun eri kumppaneiden kanssa ja pyrkimyksenään varmistaa kansainvälisten ihmisoikeusnormien toteutumisen koko arvoketjussa. SRV aikoo jatkossakin kehittää ihmisoikeusvaikutusten seurantaan liittyvää raportointia sekä edistää toimittajien ja urakoitsijoiden sitoutumista kansainvälisten normien noudattamiseen.

S3-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista vaikutusten kohteena olevien yhteisöjen kanssa

SRV pyrkii varmistamaan, että työmaiden ympärillä olevien yhteisöjen näkemykset otetaan huomioon toimenpiteissä, joilla pyritään hallitsemaan yhteisöön kohdistuvia vaikutuksia etenkin turvallisuusnäkökohtien osalta. SRV:n toimintatavat painottavat aktiivista vuorovaikutusta yhteisöjen kanssa, ja yhtiö on sitoutunut avoimeen ja jatkuvaan vuoropuheluun. SRV ylläpitää suoraa yhteydenpitoa vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin tai heidän laillisiin edustajiinsa. Yhteydenpitoa yhteisöihin tapahtuu erityisesti hankkeen alkuvaiheessa sekä

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

säännöllisin väliajoin koko sen elinkaaren ajan.

Yhteydenpitoon sisältyy tiedottaminen sekä palautekanava, jonka avulla kuullaan yhteisön näkemyksiä liittyen turvallisuuteen ja hyvinvointiin. Näin varmistetaan, että yhteisöllä on hankkeen aikana mahdollisuus tuoda jatkuvasti esiin huolenaiheitaan.

SRV:n vastuuhenkilöt hankkeiden johtotasolla vastaavat siitä, että yhteydenpito toteutuu suunnitellusti ja että yhteisöiltä saatu palaute otetaan huomioon käytännön toimissa. Lisäksi ylimmällä johdolla on kokonaisvastuu siitä, että yhteisön näkemykset integroidaan yhtiön toimintatapoihin. SRV arvioi säännöllisesti yhteisöjen kanssa toteutetun yhteydenpidon vaikuttavuutta keräämällä palautetta sekä yhteisöiltä että omalta projektihenkilöstöltään. Tavoitteena on saavuttaa yhteinen ymmärrys yhteisöjen turvallisuus- ja ympäristövaikutuksista sekä toteuttaa toimenpiteitä yhteisön turvallisuuden varmistamiseksi.

S3-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat vaikutusten kohteena oleville yhteisöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:n toimintatapoihin kuuluu selkeät prosessit yhteisöihin kohdistuvien kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja estämiseksi. Jos SRV tunnistaa yhteisöihin kohdistuvia olennaisia kielteisiä vaikutuksia, sen ensisijaisena tavoitteena on korjata tilanne nopeasti. Korjaavat toimenpiteet voivat sisältää esimerkiksi töiden keskeyttämisen, haittavaikutuksen syyn poistamisen, yhteistyön lisäämisen yhteisön kanssa tai turvallisuustoimenpiteiden tehostamisen. SRV arvioi toimenpiteidensä vaikuttavuutta tarkastelemalla, poistavatko ne vaikutuksen tai vähentävätkö ne merkittävästi kielteisiä vaikutuksia, ja tekee tarvittaessa parannuksia.

SRV on perustanut erityisiä palautekanavia, joiden avulla työmaiden ympärillä olevat yhteisöt voivat suoraan tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan. Näihin kanaviin kuuluu sekä SRV:n ylläpitämiä, että kolmansien osapuolten kanssa yhteistyössä rakennettuja mekanismeja, jotka mahdollistavat viestinnän ja varmistavat luotettavan ja turvallisen yhteydenpidon. Yhteisöt voivat kääntyä SRV:n puoleen helposti ja luottamuksellisesti, ja esimerkiksi SRV:n eettisen kanavan tiedot sekä työmaan yhteyshenkilön yhteystiedot ovat esillä työmaiden porteilla. SRV pyrkii varmistamaan, että liikesuhteiden puitteissa toteutettavat projektit sisältävät selkeitä ohjeistuksia palautekanavien käytöstä. SRV kannustaa myös alihankkijoitaan tarjoamaan yhteisöille mahdollisuuden tuoda esiin huolenaiheitaan, mikä tukee paikallisyhteisöjen oikeuksia ja lisää avoimuutta työmaiden ympärillä. SRV seuraa säännöllisesti sidosryhmiensä palautekanavien kautta esiin tuomia kysymyksiä ja niiden käsittelyä ja pyrkii varmistamaan, että yhteisöjen tarpeisiin vastataan asianmukaisesti. Näin SRV pystyy tekemään tarvittavat parannukset kanavien toimivuuteen ja mukauttamaan niitä yhteisöiltä saadun palautteen perusteella. SRV käyttää kanavien tehokkuudesta kerättyjä tietoja tunnistakseen kehityskohteita ja parantaakseen prosessejaan. SRV on määrittänyt toimintatavat, jotka suojelevat yhteisöjä ja yksittäisiä henkilöitä mahdollisilta vastatoimilta silloin, kun he käyttävät näitä rakenteita tai prosesseja tuodakseen esiin huolenaiheitaan. SRV ei ole arvioinut, miten vaikutusten kohteena olevat yhteisöt ovat tietoisia edellä mainituista toimintatavoista tai luottavat niihin keinona tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan.

S3-4 – Vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus

SRV käsittelee rakennustyömaiden läheisyydessä asuviin yhteisöihin kohdistuvia olennaisia vaikutuksia useiden ennaltaehkäisevien ja lieventävien toimien kautta. Esimerkiksi turvallisuus- ja meluhaittoja hallitaan työmaakohtaisilla suunnitelmilla, joissa otetaan huomioon asukkaiden turvallisuus ja viihtyvyys. SRV pyrkii varmistamaan, että työmaat suunnitellaan ja toteutetaan niin, että lähiyhteisöjen arkeen kohdistuvat vaikutukset minimoidaan.

SRV:n hallintakeinoihin kuuluu kattava riskienhallintajärjestelmä, joka keskittyy arvioimaan ja minimoimaan työmaiden ympäristöön ja yhteisöihin kohdistuvia riskejä. Tähän järjestelmään sisältyy:

- Säännöllisesti toteutettavat sisäiset auditoinnit, joilla varmistetaan johtamisjärjestelmän ja toiminnan vaatimustenmukaisuus sekä pyritään löytämään turvallisuutta tukevia parannus- ja kehityskohteita.
- Ulkoiset auditoinnit ja tarkastukset
- Päivittäiset työturvallisuushavainnot

SRV pyrkii varmistamaan, että henkilöstö on koulutettu tunnistamaan ja käsittelemään yhteisöihin kohdistuvia riskejä ja vaikutuksia. Tähän sisältyy koulutuksia työturvallisuus- ja ympäristöriskien arvioinnista ja hallinnasta.

SRV on toteuttanut toimenpiteitä, kuten riskien hallintasuunnitelmia ja työmaiden ympäristötoimia, joiden avulla pyritään ehkäisemään ja lieventämään työmaiden ympärillä oleviin yhteisöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Esimerkiksi melua, pölyä ja muita häiriöitä

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

sekä niiden toteutumista seurataan säännöllisesti. Toimenpiteitä toteutetaan jatkuvasti työmaakohtaisesti. Mikäli ilmenee kielteisiä vaikutuksia, kuten turvallisuuden vaarantumista, ympäristövahinkoja tai yhteisöjen elinolojen heikkenemistä, SRV ottaa käyttöön korjaavia toimenpiteitä. Näihin kuuluu esimerkiksi ympäristön palauttaminen alkuperäiseen tilaansa tai ennakoiden toimien kehittäminen. SRV arvioi toimenpiteidensä tehokkuutta säännöllisillä arvioinneilla ja sidosryhmäkeskusteluilla sekä hankkeille asetettujen mittareiden perusteella.

Raportointikaudella on tapahtunut vaaratilanne vaikutusten kohteena oleville yhteisöille. SRV on ollut mukana hankkeessa, jonka vakuutuksesta on maksettu korvauksia vaikutusten kohteena oleville tahoille aineellisten vahinkojen korvaamiseksi.

SRV käyttää riskianalyysijä ja sidosryhmäkeskusteluja tunnistaakseen olennaiset vaikutukset ja määrittääkseen tarvittavat toimenpiteet. Näitä voivat olla esimerkiksi yhteisöjen kuuleminen ja mahdollisten haittavaikutusten lieventäminen. SRV noudattaa eettisiä käytäntöjä maanhankinnan, suunnittelun ja rakennusprosessien osalta. Tämä sisältää sidosryhmien, erityisesti paikallisten yhteisöjen, kuulemisen ja osallisuuden varmistamisen kaikissa hankkeen vaiheissa vähintään lain edellyttämällä tasolla. Tarvittaessa SRV tekee yhteistyötä muiden osapuolten, kuten viranomaisten ja kansalaisjärjestöjen kanssa. SRV pyrkii varmistamaan, että korjaavat toimenpiteet toteutetaan tehokkaasti osana seuranta- ja arviointiprosesseja, joiden avulla voidaan mitata toimenpiteiden vaikuttavuutta ja pyrkii varmistamaan, että ne tuottavat toivottuja tuloksia. Seuranta- ja arviointiprosessit koostuvat esimerkiksi viikoittaisista työturvallisuuskierroksista ja työmailla järjestettävistä kokouksista.

SRV tunnistaa, että työmailla tapahtuvat onnettomuudet tai työmaista johtuva ympäristön saastuminen voivat aiheuttaa merkittäviä riskejä lähiyhteisöille sekä vaikuttaa kielteisesti yhtiön maineeseen ja liiketoimintaan. SRV arvioi jatkuvasti yhteisöihin kohdistuvia riskejä ja toteuttaa toimenpiteitä niiden lieventämiseksi. Toimenpiteitä toteutetaan hankekohtaisesti huomioiden hankkeiden eri työvaiheet ja niihin liittyvät riskit koskien lähiympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Toimenpiteet ovat osa rakentamisen toimintaa ja työvaiheiden suunnittelua ja toteutusta. Toimenpiteitä tehdään jatkuvasti ja niiden tavoitteena on lieventää ja minimoida vaikutukset lähiyhteisöihin. Näiden riskien lieventämiseksi SRV on ottanut käyttöön seuraavat toimenpiteet:

- Työturvallisuuden jatkuva parantaminen, kuten työmaa-alueiden rajaaminen, materiaalien käsittelyn turvallisuus ja liikennejärjestelyjen selkeys.
- Ympäristöriskien hallinta, kuten melun ja pölyn aktiivinen hallinta sekä jätteiden ja haitallisten aineiden asianmukainen käsittely ja säilytys.
- Viestintä lähiyhteisöjen kanssa, esimerkiksi säännöllisin tiedottein, jotka sisältävät tietoa tulevista lähiyhteisöihin vaikuttavista työvaiheista sekä käytössä olevista palautekanavista.

Keskeisiä toimenpiteitä ovat esimerkiksi työntekijöiden ja yhteisöjen turvallisuus, ympäristöriskien minimointi ja hankkeiden lähiyhteisöjen kuuleminen. SRV seuraa toimiansa vaikuttavuutta säännöllisillä arvioinneilla ja mittareilla.

SRV pyrkii tunnistamaan ja hyödyntämään mahdollisuuksia, kuten yhteisöjen osallistamista, hankkeidensa turvallisuuden huomioimisessa ja toteuttamisessa.

SRV tunnistaa, että rakennustyömailla tapahtuvat onnettomuudet ja niistä mahdollisesti aiheutuvat

vaikutukset työntekijöille ja sivullisille ovat vakava riski. Lisäksi melu, pöly ja liikenteen lisääntyminen voivat vaikuttaa kielteisesti lähiyhteisöjen elämänlaatuun. Näiden vaikutusten ehkäisemiseksi ja hallitsemiseksi SRV on toteuttanut raportointijakson aikana useita toimia, joita tullaan toteuttamaan myös jatkossa. Näihin toimiin sisältyy:

1. Rakennustyömaiden turvallisuuden varmistaminen
 - Turvatoimenpiteiden suunnittelu ja toteutus:
 - Kaikki rakennustyömaat rajataan selkeästi turvallisuusaitojen avulla ja varoituskylttejä asetetaan näkyville kriittisiin kohtiin.
 - Työmaan sisäiset liikkumisjärjestelyt suunnitellaan siten, että riskialueille pääsy on estetty sivullisilta.

2. Ympäristöhaittojen hallinta

- Melu- ja pölyhaittojen minimointi:
 - Melua vähennetään rajoittamalla erityisen äänekkäiden työvaiheiden suorittamista päiväsaikaan.
 - Pölyn leviämistä estetään esimerkiksi kastelujärjestelmillä ja pölynsuodattimilla.

3. Vaikutusten ja toimien tehokkuuden seuranta

- Läheltä piti -tilanteiden, tapaturmien ja onnettomuustilastojen analysointi:
 - Kaikkien työmailla tapahtuneiden onnettomuuksien syyt tutkitaan ja tuloksista otetaan oppia ennaltaehkäisevien toimien kehittämiseksi.

- Säännölliset auditoinnit:
 - Turvallisuus- ja ympäristöhallintatoimien tehokkuutta arvioidaan säännöllisesti sisäisillä ja ulkoisilla tarkastuksilla.

4. Jännitteiden hallinta liiketoimintapaineiden ja vastuullisuuden välillä

- SRV painottaa, että turvallisuus ja yhteisön luottamus ovat kriittisiä liiketoiminnan kestävyyskannalta.
- Lyhyen aikavälin kustannusten kasvua, esimerkiksi turvallisuus- ja ympäristötoimenpiteiden toteuttamisessa, pidetään perusteltuna investointina

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

turvallisuuteen, lähiyhteisöjen hyvinvointiin, yrityksen maineeseen ja sidosryhmäsuhteisiin.

SRV:n toiminta-alue on Suomi, jossa edellä mainittuja toimia toteutetaan. Toimia tehdään yhdessä aliurakoitsijoiden kanssa ja ne ovat jatkuvia. Keskeisinä oletettuina tuloksina toimenpiteille ovat ympäristö- ja työturvallisuusriskien parantunut ennaltaehkäisy ja hallinta. Toimilla mahdollistetaan merkittävien ympäristövahinkojen välttäminen sekä tapaturmataajuuden pienentyminen ja Nolla tapaturmaa -tavoitteen toteutuminen pitkällä aikavälillä.

Toimintasuunnitelman toteutus ei edellytä merkittäviä toimintamenoja (OpEx) eikä pääomamenoja (CapEx).

SRV raportoi mahdollisista vakavista ihmisoikeusloukkauksista ja seuraa kaikkia tapauksia tarkasti. Vakavia ihmisoikeusongelmia ja loukkauksia ei ole havaittu raportointikaudella.

SRV varaa resursseja pyrkiessään varmistamaan, että olennaisia vaikutuksia vaikutusten kohteena oleviin yhteisöihin hallitaan tehokkaasti. Näihin resursseihin lukeutuvat seuraavat henkilöt ja vastuut:

- Turvallisuuspäällikön vastuulla on turvallisuuden käytäntöihin ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien toimenpiteiden kehitys ja jalkauttaminen koko yritysryhmässä. Turvallisuuspäällikkö ja henkilöstöjohtaja vastaavat työterveys- ja työturvallisuusjohtamisen toiminnan kehittämisestä ja ajantasaisuudesta omien vastuualueidensa mukaisesti.
- Ympäristöpäällikön vastuulla on ympäristöjärjestelmän ja ympäristötoimintojen ylläpito, kehittäminen, koordinointi, tukeminen, ohjeistus ja raportoinnin järjestäminen koko yritysryhmässä. Vastuuseen sisältyy myös ympäristölainsäädännön ja muiden viranomaismääräysten seuranta sekä vaikutuksen arviointi toimintaan ennakoivasti.

- HSEQ-asiantuntijat vastaavat ja tukevat työterveys ja -turvallisuus, ympäristö- ja laatuasioissa.
- HSEQ-insinöörit vastaavat toiminnan laadun mittaamisesta sisäisten auditointien avulla sekä sisäisten auditointien raportoinnista.
- Työmailla nimitään aina työsuojeluorganisaatio ja työmaakohtainen työsuojelupäällikkö, ja kaikki työmaalla työskentelevät ja vierailevat henkilöt ovat velvoitettuja raporttoimaan havaitsemistaan poikkeamista. Havainnoista ilmoitetaan SRV:n Turva-järjestelmän kautta.
- Työmaita johtavat ja niiden kokonaisuudesta vastaavat työmaiden vastaavat työnjohtajat (työmaapäälliköt), joiden vastuualueena on työmaan toteutuksen suunnittelu ja ohjaaminen taloudellisten ja aikataulullisten tekijöiden sekä laatu-, ympäristö-, ja työturvallisuusasioiden osalta.

Mittarit ja tavoitteet

S3-5 – Olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen ja olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan liittyvät tavoitteet

SRV ei ole asettanut aikasidonnaista ja tulossuuntautunutta tavoitetta koskien vaikutusten kohteena olevia yhteisöjä, sillä SRV keskittyy työturvallisuudessa omien työntekijöiden ja aliurakoitsijoiden toimintaan työmaa-alueilla, jotka ovat SRV:n hallinnassa. Näiden mittareiden ja tavoitteiden seuranta on esitetty osiossa S1.

SRV seuraa Toimintaperiaatteidensa ja toimiensa vaikuttavuutta suhteessa olennaisiin kestävyyyteen liittyviin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin. SRV seuraa turvallisuus- ja ympäristöprosessiensa mukaan vaikutuksia ympäristöön. Tavoitetasot on määritetty ainoastaan SRV:n

työmaille, ei vaikutusten kohteena oleville yhteisöille.

Työmaille asetetut tavoitteet on esitetty kohdissa S1 ja E4.

SRV vastaanottaa jatkuvasti työmaakohtaista palautetta vaikutusten kohteena olevilta lähiyhteisöiltä. Saatu palaute toimii tärkeänä osana toiminnan arviointia, mahdollisten epäkohtien korjaamista ja toimintamallien kehittämistä edelleen.

SRV pyrkii varmistamaan, että yhteisöjen palautekanavat ovat selkeitä ja helposti saavutettavia, ja että yhteisöjen näkemykset huomioidaan toiminnan jatkuvassa parantamisessa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**

Tilintarkastuskertomus

**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**

Tietoa sijoittajille

**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**

Palkitsemisraportti**Yhteiskunnalliset tiedot**

S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät

**ESRS 2 SBM-3:een liittyvä
tiedonantovaatimus – Olennaiset
vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä
niiden vuorovaikutus strategian ja
liiketoimintamallin kanssa**

**Kuluttajien ja/tai loppukäyttäjien henkilökohtainen
turvallisuus**

Terveys ja turvallisuus:

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Kemikaalialtistus. Rakennusmateriaalien, kuten liimojen ja maalien, sisältämät haitalliset kemikaalit voivat vaikuttaa huonontavasti sisäilman laatuun. Tämä voi altistaa rakennusten käyttäjät terveysriskeille, kuten hengitysteiden ärsytykselle, allergisille reaktioille tai pitkäaikaisessa altistuksessa jopa vakavammille terveysongelmille. Ympäristön kannalta haitalliset kemikaalit voivat myös kulkeutua vesistöihin jätteiden käsittelyn tai valumavesien kautta ja siten vahingoittaa ekosysteemejä. Vaikutukset ovat suoraan liitoksissa SRV:n hankinta- ja materiaalivalintoihin, jotka ovat keskeinen osa yhtiön liiketoimintamallia ja strategiaa. Rakennusmateriaalien valinta on ratkaiseva tekijä kemikaalialtistukseen liittyvien kielteisten vaikutusten hallinnassa. SRV:n strategiaan kuuluu vastuullisuus ja kestävä kehityksen periaatteiden huomioiminen yhtiön kaikessa toiminnassa. Jatkuva kehittäminen on kuitenkin tarpeen, jotta hankintaketjuja voidaan hallita tehokkaasti ja varmistaa haitallisten kemikaalien käytön minimointi. Kemikaalien aiheuttamat terveysvaikutukset voivat ilmetä lyhyellä aikavälillä, esimerkiksi käyttäjien kokemana sisäilman laadun heikkenemisenä heti rakennusten käyttöönoton jälkeen. SRV on osallisena

näissä vaikutuksissa ensisijaisesti toimintansa kautta, sillä rakennusprojekteissa käytettävät materiaalit ja niiden valinta ovat yrityksen vastuulla. Lisäksi SRV:n liikesuhteilla, erityisesti hankintaketjussa, on merkittävä vaikutus. Hankintaketjun valvonta, toimittajien ympäristövastuullisuuden arviointi ja yhteistyö haitallisten kemikaalien käytön vähentämiseksi ovat keskeisiä keinoja, joilla SRV voi hallita näitä vaikutuksia ja varmistaa vastuullisten valintojen tekemisen.

- **Mahdollinen kielteinen vaikutus:** Ympäristön saastuminen. Rakennusprojektit voivat aiheuttaa maaperän ja vesistön saastumista, mikä voi vaikuttaa kielteisesti paikallisiin ekosysteemeihin ja asukkaiden terveyteen. SRV vähentää saastumisen riskiä kehittämällä rakennusvaiheen prosesseja ja valvomalla tarkasti ympäristövaatimusten noudattamista. Näillä toimenpiteillä suojellaan paikallisia ekosysteemejä ja turvataan ympäristön pilaantumattomuus. Vaikutukset liittyvät suoraan SRV:n liiketoimintamalliin, jossa rakennusprojektit muodostavat yhtiön toiminnan ytimen. Rakennusprosessit, kuten rakentaminen, materiaalien käsittely ja jätteiden hallinta, voivat aiheuttaa riskejä saastumiselle, mutta näihin on mahdollista vaikuttaa strategisilla valinnoilla. Saastumisen kielteiset vaikutukset voivat näkyä nopeasti, esimerkiksi maaperän ja vesistöjen välittömänä pilaantumisenä rakennusvaiheen aikana. Pidemmällä aikavälillä vaikutukset voivat ilmetä ekosysteemien heikentyneenä toimintakykynä tai kertyneinä ympäristöhaittoina. SRV on osallisena ensisijaisesti toimintansa kautta, sillä rakennusprojektien toteuttaminen, materiaalien



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

käsittely ja hulevesien hallinta kuuluvat yrityksen vastuulle.

Lisäksi SRV:n liikesuhteet, kuten alihankkijoiden ja materiaalityöntekijöiden toiminta, voivat vaikuttaa ympäristön saastumisen riskiin. Yhteistyö vastuullisten toimittajien ja kumppaneiden kanssa on keskeistä näiden riskien hallinnassa.

- **Tosiasiallinen myönteinen vaikutus:** Luonnon monimuotoisuutta tukeva suunnittelu. Vihreät tilat, puistot ja yhteisötilat voivat edistää asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia tarjoamalla mahdollisuuden ulkoiluun ja virkistytymiseen. Vaikutukset liittyvät suoraan SRV:n strategiassa korostettuun elinkaariyhteistyön rakentamisen tavoitteeseen. Luonnon monimuotoisuutta edistävä suunnittelu on osa SRV:n liiketoimintamallia, joka painottaa vastuullisia ja asukaslähtöisiä ratkaisuja. Myönteiset vaikutukset voivat näkyä välittömästi rakentamisen valmistuttua, kun asukkaat pääsevät hyödyntämään vihreitä tiloja. Pitkän aikavälin vaikutukset ulottuvat kuitenkin vuosikymmenten päähän, sillä monimuotoisuutta tukevat ratkaisut voivat ylläpitää ja parantaa ekosysteemipalveluita sekä luoda kestäviä elinympäristöjä kaupunkiympäristöissä. SRV on osallisena näissä myönteisissä vaikutuksissa ensisijaisesti oman toimintansa kautta silloin, kun se vastaa suunnittelusta ja toteutuksesta vihreiden tilojen ja yhteisöllisten alueiden rakentamisessa. Vaikutuksia vahvistetaan myös yhteistyössä arkkitehtien, kaavoittajien ja maisemasuunnittelijoiden kanssa. Lisäksi SRV voi edistää monimuotoisuutta suosittelemalla ratkaisuja hankkeiden tilaajille.
- **Riski:** Huonot kokemukset asiakkaiden ja loppukäyttäjien taholta voivat johtaa negatiiviseen mediahuomioon, mikä vahingoittaa SRV:n brändiä ja vaikuttaa siten yhtiön liiketoimintaan.
- **Riski:** Terveysten ja turvallisuuden liittyvien sääntöjen ja määräysten muuttuminen voi vaikuttaa SRV:n

toimintaan, mikä vaatii sopeutumista ja aiheuttaa potentiaalisia lisäkustannuksia.

- **Mahdollisuus:** Kehittämällä ja käyttämällä innovatiivisia ja kestäviä rakennusmateriaaleja ja -menetelmiä SRV voi parantaa rakennusten laatua ja turvallisuutta, mikä voi johtaa kustannussäästöihin, tehokkuuteen ja asiakastytytyvyyden parantumiseen.
- **Mahdollisuus:** Asiakkaiden ja loppukäyttäjien palautteen hyödyntäminen voi auttaa SRV:tä parantamaan tuotteitaan ja palvelujaan, mikä johtaa asiakastytytyvyyden lisääntymiseen.

SRV:n liiketoimintamallin ja strategian ytimessä ovat rakentaminen, kaupunkikehitys ja vastuullisten ratkaisujen tuottaminen. Näiden toimintojen kautta yhtiö vaikuttaa merkittävästi niihin kuluttajiin ja loppukäyttäjiiin, jotka käyttävät SRV:n rakentamia rakennuksia. Rakennusmateriaalit voivat aiheuttaa mahdollisen sisäilman laatuun kohdistuvan heikennyksen esimerkiksi kemikaalein, tai rakennusprojekti voi aiheuttaa ympäristön saastumista. Nämä tekijät voivat vaikuttaa kuluttajien elämänlaatuun. SRV:n valinnat (mukaan lukien työskentelytavat, alihankkijat ja toimintaympäristön olosuhteet) ovat keskeisiä kuluttajiin kohdistuvien vaikutusten tunnistamisessa, hallinnassa ja minimoimisessa, ja ne tukevat yhtiön sitoutumista vastuullisuuteen ja turvallisuuteen ja terveellisyteen kaikessa toiminnassaan.

Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset liittyvät suoraan SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin, mitkä keskittyvät rakentamiseen, kaupunkikehitykseen ja vastuullisten ratkaisujen tuottamiseen. Mahdolliset haitalliset vaikutukset kuten kemikaaleille altistuminen, mutta myös tosiasialliset positiiviset vaikutukset ovat osa rakentamisen lopputulosta, mikä on keskeinen osa SRV:n liiketoimintamallia. Nämä vaikutukset voivat heijastua kuluttajien elämänlaatuun, jos kuluttajat asuvat SRV:n

rakentamassa rakennuksessa. Lisäksi strategiset päätökset, kuten valitut materiaalit, työskentelytavat, alihankkijat ja olosuhteet, voivat vaikuttaa siihen, miten kuluttajiin kohdistuvia riskejä hallitaan.

SRV ottaa kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset huomioon strategiassaan ja liiketoimintamallissaan asettamalla vastuullisuusperiaatteet keskeiseksi osaksi toimintaansa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi:

1. Kuluttajien turvallisuus ja hyvinvointi: SRV toteuttaa toimenpiteitä, kuten vähäpäästöisten M1-luokiteltujen materiaalien käyttö, riittävä rakennuksen ilmanvaihto ja ympäristöjärjestelmän noudattaminen rakennusaikana, joiden avulla SRV pyrkii minimoimaan mahdolliset negatiiviset vaikutukset ja varmistamaan kuluttajien turvallisuuden ja hyvinvoinnin.
2. Kuluttaja-asiakkaiden vuorovaikutuksen vahvistamista: Toimintatapoihin sisältyy säännöllinen viestintä asiakkaiden kanssa, sekä takuuaikainen yhteydenpito, jotta kuluttajien huolenaiheet voidaan huomioida.
3. Vastuullisuuden integrointi alihankintaketjuun: SRV asettaa alihankkijoilleen turvallisuus- ja vastuullisuusvaatimuksia ja seuraa niiden noudattamista osana arvoketjun hallintaa.
4. Mukauttamistoimenpiteet: SRV arvioi jatkuvasti kuluttajiin kohdistuvia vaikutuksia ja mukauttaa toimintatapojaan kerätyn palautteen ja arviointitulosten perusteella.

SRV:n liiketoimintamalli on mukautettu huomioimaan vaikutusten ja riskien suhde sekä integroimaan kuluttajien turvallisuus ja elämänlaatu osaksi yhtiön strategista päätöksentekoa. Tämä tapahtuu esimerkiksi seuraavin tavoin:

- Ennakoivilla toimenpiteillä: Rakennustyömailla on käytössä menettelytavat terveellisten materiaalien hankintaan ja asentamiseen sekä ympäristöjärjestelmä, jota noudatetaan rakennustyön aikana.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

- Haittojen hallinnalla: Melun, pölyn ja kosteudenvähentämiseksi käytetään kehittyneitä teknologioita ja toimintamalleja sekä noudatetaan asetettuja lupakäytäntöjä
- Osallistava viestintä: SRV kuuntelee kuluttaja-asiakkaita ja tiedottaa avoimesti projektiansa etenemisestä, mahdollisista häiriöistä ja niiden hallintakeinoista.

SRV tunnistaa toimintansa vaikutukset ja riippuvuudet vaikutusten kuluttajiin ja loppukäyttäjiin sekä näistä johtuvat olennaiset riskit ja mahdollisuudet. SRV:n toiminnan ja arvoketjun vaikutusten kohteena ovat kuluttajat ja loppukäyttäjät ovat:

i. Kuluttajat ja loppukäyttäjät SRV:n rakentamien rakennusten käyttäjinä

- SRV:n rakentamisessa rakennuksissa voi mahdollisesti olla rakennusmateriaaleista tai niiden vaurioitumisesta johtuvaa kemikaalialtistusta. Näitä vaikutuksia SRV hallitsee käyttämällä materiaaliemissioiltaan pienipäästöisiä materiaaleja kuten M1 luokiteltuja materiaaleja sekä suunnitteleamalla ja rakentamalla rakennukseen riittävän ilmanvaihdon.

ii. Palveluiden kuluttajat ja loppukäyttäjät, joilla voi olla vaikutusta yksityisyyden suojaan, henkilötietojen suojaan, ilmaisuvapauteen tai syrjimättömyyteen

- SRV:llä ei ole palveluja, joilla olisi vaikutusta kuluttajien tai loppukäyttäjien yksityisyyden suojaan, henkilötietojen suojaan, ilmaisuvapauteen tai syrjimättömyyteen.

iii. Kuluttajat ja loppukäyttäjät, jotka ovat riippuvaisia tarjoista ja helposti saatavilla olevista tuote- tai palvelutiedoista

- SRV:n omaperusteisten asuntojen ostajille SRV tekee asukkaan kansion, joka sisältää asunnon laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet. Ne ovat jokaiselle asunnon omistajalle helposti saatavilla. Loppukäyttäjille SRV tarjoaa ohjeistuksen rakennuksen omistajan kautta.

iv. Erityisen haavoittuvassa asemassa olevat kuluttajat kuten lapset

- SRV ei kohdista markkinointiaan lapsille tai taloudellisesti haavoittuvassa asemassa oleville henkilöille

Olennaiset mahdolliset kielteiset vaikutukset eivät ole laajamittaisia tai systemaattisia vaan voivat liittyä yksittäiseen tapaukseen kuten esimerkiksi tietyn rakennusmateriaalin viallisuuteen tai mahdolliseen paikalliseen ympäristön kontaminoitumiseen.

Tosiasiallinen myönteinen vaikutus on luonnon monimuotoisuutta tukeva suunnittelu ja elinympäristön viihtyisyys kuten vihreät tilat, puistot ja yhteisötilat, jotka voivat edistää asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia tarjoamalla mahdollisuuden ulkoiluun ja virkistytymiseen. SRV:n tekemät toimet, jotka johtavat myönteisiin vaikutuksiin ovat elinkaariyhteistyössä rakentamisessa noudatettava pihasuunnittelu, joka otetaan huomioon sekä suunnittelussa että toteutuksessa. Myönteiset vaikutukset kohdistuvat SRV:n rakentamiin kohteisiin, eli Suomeen ja kuluttajaryhmiin, jotka asuvat kerrostaloissa.

SRV:n liiketoiminnalle kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuvista vaikutuksista ja riippuvuuksista muodostuvat olennaiset riskit ja mahdollisuudet ovat:

- Mahdolliset riskit: Kuluttajien ja loppukäyttäjien huonot kokemukset voivat johtaa negatiiviseen mediahuomioon, joka voi vahingoittaa SRV:n brändiä ja vaikuttaa siten yhtiön liiketoimintaan.
- Terveysteen ja turvallisuuteen liittyvien sääntöjen ja määräysten muuttuminen voi vaikuttaa SRV:n toimintaan, mikäli niihin ei varauduta riittävän ajoissa.

Mahdollisuudet:

- Kuluttajien ja loppukäyttäjien antama palaute auttaa SRV:tä kehittämään uusia rakennuksia ja konsepteja, joka voi parantaa SRV:n kilpailukykyä markkinoilla.

SRV:n liiketoimintamallissa nämä riskit ja mahdollisuudet huomioidaan strategian kehittämisessä ja yhtiön operatiivisessa päätöksenteossa.

SRV muodostaman käsityksen mukaan olennaiset kielteiset vaikutukset eivät kohdistu suuremmalla vahingon vaaralla sellaisille kuluttajille tai loppukäyttäjille, joilla on tiettyjä erityisiä ominaisuuksia tai jotka käyttävät SRV:n tiettyjä rakennuksia. SRV rakentaa rakennuksiaan terveelliseksi ja turvallisiksi kaikille kuluttajille ja loppukäyttäjille, eikä ole mukana rakennusten käytönaikaisessa toiminnassa. SRV on myös tunnistanut, ettei sen kuluttajiin ja loppukäyttäjiin liittyvät olennaiset riskit ja mahdollisuudet liity tiettyihin kuluttaja- tai loppukäyttäjärhyihin kaikkien kuluttajien sijaan.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinta

S4-1 – Kuluttajiin ja loppukäyttajiin liittyvät Toimintaperiaatteet

SRV:n Toimintaperiaatteet kuluttajiin ja loppukäyttajiin kohdistuvien vaikutusten hallitsemiseksi perustuvat lainsäädännön ja viranomaismääräysten noudattamiseen sekä vapaaehtoiisiin, laadun ja vastuullisuuden varmistaviin käytäntöihin. Rakentamisessa noudatetaan tarkkoja määräyksiä, jotka kattavat esimerkiksi turvallisuuden, terveellisyden ja energiatehokkuuden vaatimukset.

SRV:n asiakastyötä määrittää sen asiakaslupaus ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” sekä seuraavat kuluttajien ja loppukäyttäjien henkilökohtaiseen turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyvät Toimintaperiaatteet:

- Vastuullisuuspolitiikka siten, että SRV kiinnittää huomiota rakennusten terveellisyteen ja turvallisuuteen sekä pyrkii rakentamaan hyvinvointia tukevia elinympäristöjä. Vastuullisuuspolitiikkansa mukaisesti SRV pyrkii myös edistämään luonnon monimuotoisuuden huomioivaa viherrakentamista, mikä voi edistää asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia. Lisäksi vastuullisuuspolitiikkansa mukaisesti SRV:n ensisijaisena pyrkimyksenä on aina välttää ympäristölle koituvia haittoja. Vastuullisuuspolitiikkaan liitetyn elinkaariviisaan strategian ja laatutyön mukaisesti SRV pyrkii rakentamaan asiakkaalle laatua, jolloin haitallista kemikaalialtistusta ei tapahdu. Elinkaariviisaan strategian mukaisesti SRV kartoittaa jatkuvatoimisesti uusia innovatiivisia ja kestäviä materiaaleja ja -menetelmiä. Vastuullisuuspolitiikan soveltamisalaa ja vastuita on käsitelty tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa E1-2 Ilmastomuutos.

SRV on kuvannut asiakaspolut, määrittänyt asiakaslupauksen mukaisen toiminnan vahvistamisen tavat sekä asiakaskokemuksen kehittämisen hankkeissa. Asiakaslupauksen mukainen toiminta on myös keskeinen tapa jatkuvasti kehittää kuluttajien ja loppukäyttäjien etuja. Tästä ovat esimerkkeinä muun muassa parempien sisäolosuhteiden ja muuntojoustavien tilakonseptien kehittäminen sekä energiankulutukselta ja hoitokuluiltaan tehokkaiden elinkaariviisaiden konseptien kehittäminen.

SRV on sitoutunut vastuullisuuspolitiikassaan kunnioittamaan ihmisoikeuksia kaikessa toiminnassaan myös kuluttajien ja loppukäyttäjien näkökulmasta. Yrityksellä on selkeät periaatteet ja toimintamallit, jotka perustuvat YK:n ihmisoikeuksia koskeviin ohjaaviin periaatteisiin ja ILO:n työelämää koskeviin peruseriaatteisiin ja -oikeuksiin. Sitoumukset ohjaavat SRV:n toimintaa sekä tuotteiden ja palveluiden kehityksessä että vuorovaikutuksessa asiakkaiden ja loppukäyttäjien kanssa.

Kuluttajien ja loppukäyttäjien ihmisoikeuksien

kunnioittaminen: SRV tunnistaa rakennusalaan liittyvät merkittävät ihmisoikeusriskit, kuten turvallisen ja terveellisen elinympäristön tarjoamisen loppukäyttäjille. SRV pitää huolen, että suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan sellaisia asetuksia, standardeja ja luokituksia, jotka varmistavat loppukäyttäjien turvallisuuden ja hyvinvoinnin.

Vuorovaikutus kuluttajien ja loppukäyttäjien kanssa:

SRV:llä on asiakaslähtöinen toimintamalli, jossa korostetaan avointa vuoropuhelua kuluttajien ja loppukäyttäjien kanssa. SRV kerää palautetta varmistaakseen, että rakennukset, tilat ja palvelut vastaavat käyttäjien tarpeita ja odotuksia. Tämä vuorovaikutus auttaa tunnistamaan mahdollisia

ihmisoikeus- ja turvallisuuskäsitteitä, jotta niihin voidaan reagoida nopeasti ja asianmukaisesti.

Ihmisoikeusvaikutusten korjaaminen ja korjaamisen

mahdollistaminen: SRV on sitoutunut korjaamaan ja ehkäisemään havaitsemiaan ihmisoikeusvaikutuksia. SRV:llä on mekanismeja, joiden avulla loppukäyttäjät ja muut sidosryhmät voivat tuoda esiin mahdollisia ongelmia ja saada apua tarvittavien korjaustoimien toteuttamiseksi. Näillä mekanismeilla SRV voi vastata suoraan esille tuleviin kysymyksiin ja tarvittaessa toteuttaa korjaavia toimenpiteitä, mikä tukee vastuullista ja läpinäkyvää toimintaa myös kuluttajien ja loppukäyttäjien näkökulmasta.

SRV:n Toimintaperiaatteet ja vastuullisuuspolitiikka ovat linjassa kuluttajia ja loppukäyttäjiä koskevien kansainvälisesti tunnustettujen ihmisoikeusnormien kanssa, mukaan lukien YK:n yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevat ohjaavat periaatteet ja ILO:n työelämän peruseriaatteet ja -oikeudet. Toimintaperiaatteet ja vastuullisuuspolitiikka on esitetty tarkemmin osiossa E1-2 ja G1-1. Tämä tarkoittaa, että SRV ottaa huomioon kansainvälisesti tunnustetut ihmisoikeusperiaatteet suunnitellessaan ja toteuttaessaan rakennus- ja kehityshankkeitaan sekä varmistaakseen kuluttajien ja loppukäyttäjien hyvinvoinnin, turvallisuuden ja oikeuksien toteutumisen. Edellä mainitut Toimintaperiaatteet toteutuvat esimerkiksi SRV:n rakentamisessa, sisäolosuhteiltaan terveellisissä, turvallisissa ja esteettömissä tiloissa.

SRV ei ole havainnut sellaisia kuluttajiin ja loppukäyttajiin liittyviä tapauksia, joissa ei olisi noudatettu aiemmin mainittuja periaatteita. SRV seuraa ja valvoo säännöllisesti Toimintaperiaatteidensa noudattamista, ja jos puutteita havaitaan, korjaavat toimenpiteet toteutetaan nopeasti.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****S4-2 – Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa kuluttajien ja loppukäyttäjien kanssa**

SRV:llä on käytössä useita prosesseja ja käytäntöjä, joiden avulla se ylläpitää vuorovaikutusta kuluttajien ja loppukäyttäjien sekä heidän edustajiensa kanssa, erityisesti rakennusten käyttäjien turvallisuuteen ja terveyteen liittyvissä asioissa.

Asiakas- ja sidosryhmäymmärrystä kerrytetään ja kehitetään, ja vuoropuhelua käydään seuraavin keinoin:

- Asiakaskyselyillä: SRV tunnistaa asiakaskyselyistä saadun palautteen perusteella mahdollisia turvallisuuden ja terveyteen liittyviä huolenaiheita ja tarvittaessa ryhtyy viipymättä toimenpiteisiin tilanteen parantamiseksi.
- Suunnannäyttäjät -ryhmän kautta sekä nuorisopaneelin avulla: SRV järjestää sidosryhmätilaisuuksia ja konsultointimahdollisuuksia, joissa potentiaaliset loppukäyttäjät ja muut asiasta kiinnostuneet voivat esittää näkemyksiään ja huolenaiheitaan. Nämä tilaisuudet mahdollistavat varhaisen vuoropuhelun sidosryhmien näkemyksistä ja tarpeista ja antavat SRV:lle arvokasta tietoa hankkeiden suunnittelua varten.
- Tiedottamalla ja ohjeistuksia antamalla hankkeissa: SRV pyrkii varmistamaan, että rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen liittyvä tieto saavuttaa kaikki olennaiset osapuolet. SRV jakaa turvallisuusohjeita ja -tiedotteita loppukäyttäjille ja heidän edustajilleen, koskien esimerkiksi rakennusten käyttöön liittyviä turvallisuus-, terveys- ja käyttöohjeita. Lisäksi rakennustöistä tiedotetaan lähialueiden asukkaille.

Asiakaskyselyjen palautteen perusteella kehitetään SRV:n uusia elinkaariviisaita konsepteja. Esimerkkinä tällaisen konseptin kehittämisestä on SRV:n pihasuunnitteluohjeet, jotka on kehitetty osittain

asiakaspalautteen perusteella. Elinkaariviisaan rakentamisen konseptissa kehitetään vähähiilisiä rakennevaihtoehtoja, kuten kestävästi tuotetun puun käyttö tai vähähiilinen betoni.

Yhteydenpito kuluttajiin ja loppukäyttäjiin tapahtuu pääosin suoraan. SRV kerää suoraa palautetta loppukäyttäjiltään sekä sähköisten että muiden viestintäkanavien kautta. Asiakasvuoropuheluun on kohdennettu asiakasvuorovaikutuksesta kokonaisuudessaan keskitetysti vastaava henkilö sekä projektikohtainen yhteyshenkilö.

Yhteydenpitoa tapahtuu rakennushankkeen eri vaiheissa. Yritysassiakkaiden osalta palautetta kerätään seuraavasti:

- Vuokrausvaiheessa vuokralaisille vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.
- Myyntivaiheessa tilaajalle sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.
- Suunnitteluvaiheen lopulla, kun hankkeessa ollaan suunnittelussa mukana.
- Rakentamisen aikana palautetta kerätään:
 - Rakennusvaiheen 1. kyselyllä, kun noin ⅓ rakentamisen ajasta on kulunut.
 - Rakennusvaiheen 2. kyselyllä (yli vuoden pituisissa projekteissa), kun noin ⅔ rakentamisen ajasta on kulunut. Pitkissä projekteissa rakennusvaiheen kysely voidaan lähettää useamman kerran.
- Projektin luovutuksen jälkeen, kun kohteen luovutus on toteutettu.
- Käyttöönoton jälkeen toisen ja pidemmissä hankkeissa myös viidennen takuuvuoden lopuksi.
- Infrahankkeissa palautetta kerätään vain luovutuksen jälkeen.
- Kuluttaja-asiakkailta palautetta kerätään seuraavasti:
- Asunnon ostaneille suunnatulla kyselyllä, joka lähetetään ostokokemuksen jälkeen. Asunnon ostaneiden tiedot kerätään kuukausittain PDX-

järjestelmästä ja toimitetaan kumppanille palautteen keräämiseksi.

- Muuttovaiheen kyselyllä, joka lähetetään asunnon ostaneille muuttopäivän jälkeen. Muuttovaiheen kysely laitetaan liikkeelle, kun projektilta saadaan ilmoitus muuttovalmiudesta.
- Takuuvaiheen kyselyllä, joka lähetetään osakkeenomistajille isännöitsijän toimittaman osakeluettelon perusteella. Takuuvaiheen kysely on ajankohtainen, kun projektilta saadaan tieto vuosikorjauksen päättymisestä.

Yhteydenpidon toteutumisen asiakkaan kanssa varmistavat liiketoiminta-alueiden ja projektien nimetyt henkilöt. Asiakaskokemuksesta vastaava henkilö raportoi säännöllisesti operatiiviselle johdolle ja vastaa sidosryhmien kanssa käytävästä vuoropuhelusta. Ylimmän johdon edustajana SRV:n markkinointi- ja viestintäjohtaja valvoo, että palautetta hyödynnetään yhtiön päätöksenteossa ja toimintakäytännöissä ja siten varmistaa, että kuluttajien ja loppukäyttäjien näkemykset tulevat huomioiduiksi.

SRV arvioi säännöllisesti yhteydenpitonsa vaikuttavuutta analysoimalla kerättyä palautetta sekä mittaamalla, kuinka hyvin asiakkaiden odotukset ja tarpeet on otettu huomioon toteutetuissa toimissa. Arvioinnin tulokset raportoidaan johdolle ja tarvittaessa toimenpiteitä kehitetään palautteen perusteella.

S4-3 – Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat kuluttajille ja loppukäyttäjille huolenaiheiden esiin tuomiseksi

SRV:llä on käytössä useita prosesseja ja toimintamalleja, joilla varmistetaan asumisen turvallisuuden liittyvien mahdollisten kielteisten vaikutusten korjaaminen ja loppukäyttäjien tukeminen. SRV pyrkii ennakoimaan ja ehkäisemään kielteisiä vaikutuksia jo rakennusten

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

suunnittelu- ja toteutusvaiheessa turvallisuus- ja laatuvaatimusten mukaisesti. Jos ongelmia kuitenkin ilmenee, SRV:llä on käytössä nopea reagointiprosessi, joka käynnistyy heti, kun asumisen turvallisuuteen liittyvä ongelma havaitaan rakennuksen takuuaikana. Tätä prosessia määrittää takuukorjausten prosessikuvaus. Kun kuluttaja tai loppukäyttäjä esittää huolenaiheen tai raportoi turvallisuuteen liittyvästä ongelmasta, SRV käsittelee palautteen mahdollisimman nopeasti siitä tiedon saatuaan. Prosessi alkaa ilmoituksen vastaanottamisesta, jonka jälkeen SRV tekee tarpeellisen arvioinnin ja lähettää asiantuntijat selvittämään tilanteen paikan päällä. SRV tiedottaa asukkaille prosessin kulusta ja mahdollisista korjaustoimenpiteistä selkeästi ja ajantasaisesti. SRV arvioi korjaavien toimenpiteiden tehokkuutta muun muassa palautteen kautta ja varmistaa, että toteutetut toimenpiteet parantavat asukkaiden kokemaa turvallisuutta ja hyvinvointia.

Kanavat huolenaiheiden esiin tuomiseksi

Asukkailla on käytössään useita kanavia huolenaiheiden esittämiseksi ja niiden käsittelemiseksi. Näitä kanavia ovat muun muassa:

- **SRV Kotikanava -palvelu**, jonka avulla asukkaat voivat ottaa yhteyttä ja raportoida turvallisuutta tai muuta asumisen laatua koskevista huolistaan.
- **Talo- ja kiinteistöyhtiöiden yhteyshenkilöt**, jotka toimivat tiedonvälittäjinä asukkaiden ja SRV:n välillä. SRV tarjoaa ohjeita ja tukee yhteyshenkilöitä niin, että he voivat auttaa asukkaita ongelmatilanteissa.
- **Asiakaskyselyt ja palautekanavat**, joiden kautta kerätään tietoa asumisen turvallisuudesta, mukavuudesta ja mahdollisista parannustarpeista.

SRV tekee yhteistyötä taloyhtiöiden ja kiinteistönhuollon palveluntarjoajien kanssa

varmistaa, että asukkailla on helppo pääsy palautekanaviin ja että tieto palautteesta saavuttaa SRV:n.

SRV seuraa esiin tuotuja huolenaiheita ja niiden osalta toteutettuja toimenpiteitä. Tämä mahdollistaa jatkuvan analyysin kanavien toimivuudesta ja siitä, missä määrin ne täyttävät kuluttajien ja loppukäyttäjien odotukset. SRV arvioi palautekanaviensa tehokkuutta säännöllisesti muun muassa analysoimalla asukaskyselyjen vastauksia.

Näiden prosessien ja kanavien avulla SRV varmistaa, että asukkaiden turvallisuushuomiot käsitellään tehokkaasti ja että mahdolliset asumisen turvallisuuteen liittyvät kielteiset vaikutukset korjataan viipymättä yhteistyössä kaikkien osapuolten kanssa. Mikäli palautetta halutaan antaa anonymisti ja siten varmistaa suojelu vastatoimilta, voidaan palaute antaa myös SRV:n eettisen kanavan kautta. Eettistä kanavaa koskevia tietoja on käsitelty tarkemmin tämän kestävyysraportin osiossa G1-1. SRV ei ole arvioinut kuluttajien ja loppukäyttäjien tietoisuutta näistä prosesseista ja kanavista eikä heidän luottamustaan niihin keinona tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan. Kanavien käyttö kuitenkin osoittaa, että ainakin osa kuluttajista ja loppukäyttäjistä on tietoisia mahdollisuuksistaan tuoda esiin huolenaiheitaan tai tarpeitaan niin, että ne tulevat käsitellyiksi.

S4-4 – Kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus

SRV pitää asumisturvallisuutta ja tilojen turvallista käyttöä toimintansa kriittisinä osa-alueina. SRV pyrkii varmistamaan rakennusvaiheessa, että kaikki terveellisyys- ja turvallisuuteen liittyvät määräykset ja

standardit täyttyvät ja että rakennukset suunnitellaan ja toteutetaan käyttäjien turvallisuutta ja hyvinvointia ajatellen. SRV on hallinnoinut ja mitigoinut turvallisuuteen liittyviä olennaisia riskejä jatkuvasti muun muassa seuraavin jatkuvien tavoin ja toimin:

- Hyvä suunnittelu ja turvallisten tuotteiden ja työmetodien valinta: Hankkeissa noudatetaan rakentamisen standardeja ja esimerkiksi hankkeille asetettuja puhtausluokkaan liittyviä määräyksiä. Sisätiloissa käytettäville rakennusmateriaaleille asetetaan suunnitteluvaiheessa materiaaliemissioiden vaatimuksia (esimerkiksi materiaaliluokka M1), jolloin vaarallisia kemikaalialtistuksia ei pääse syntymään. Lisäksi suunnittelu- ja toteutusvaiheessa huolehditaan rakennuksen ilmanvaihdon riittävyyydestä rakennukselle tavoitteeksi asetetun sisäilmaluokan tai -asetusten mukaisesti. Hyvä ilmanvaihto poistaa epäpuhtauksia, kuten kemikaaleja, sisäilmasta. Ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi SRV:llä on toimintajärjestelmässään ohjeet kemikaalien käyttämiselle ja säilyttämiselle, vedenkäytölle sekä pölyn hallinnalle, jotta ympäristövahinkoja ei tapahdu. Työmaat suunnitellaan näiden ohjeiden mukaisesti ja niiden toimintaa seurataan jatkuvatoimisesti, esimerkiksi sisäisten auditointien avulla.
- Laatu- ja turvallisuusauditoinnit: Rakennusten laatua ja turvallisuutta valvotaan tarkastuksilla ja auditoinneilla, jotka varmistavat, että tilat täyttävät niille asetetut tavoitteet sekä asetusten vaatimukset. Jo suunnitteluvaiheessa SRV:n suunnittelunohjaus valvoo, että rakennukselle asetetut tavoitteet toteutuvat suunnitteluratkaisussa. Asetettuja tavoitteita ovat mm. hyvä sisäilma, jota arvioidaan materiaalivalinnan ja ilmanvaihdon toiminnan mukaisesti, sekä toimivat rakenteet, jota arvioidaan rakennusfysikaalisen suunnitelman ja toteutuksen avulla. Erityisesti raportointikautena materiaaleista on ryhdytty

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

vaatimaan myös ympäristöseloste (EPD) tai vastaavat todistukset jonka avulla saadaan sen ympäristövaikutuksen selville.

- Kuluttajien ja loppukäyttäjien ohjeistus: SRV tarjoaa kuluttajille ja loppukäyttäjille ohjeita tilojen ja asuntojen terveelliseen ja turvalliseen käyttöön.

Edellä mainitut toimet ovat jatkuvatoimisia. Toimenpiteitä sovelletaan kaikissa SRV:n rakennuskohteissa ja täten niiden maantieteellinen soveltamisala on Suomi. Toimet kattavat arvoketjussa hankinnat ja alihankinnat sekä suunnittelun. Lisäksi toimet kattavat SRV:n oman toiminnan ja sen vaikutuksien kohteena olevat kuluttajat ja loppukäyttäjät. SRV ei suunnittele uusia kehityshankkeita tältä osin, vaan keskittyy nykyisen toimintamallinsa toteuttamiseen. Jos SRV havaitsee terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä vaikutuksia, se toteuttaa ripeästi korjaavia toimenpiteitä:

- Nopea reagointi ja tiedotus: Mahdollisista turvallisuus- ja terveellisyysriskeistä ilmoitetaan välittömästi käyttäjille, ja tarvittavat korjaukset toteutetaan nopeasti.
- Asiakaspalautekanavat: SRV ylläpitää tehokkaita palautekanavia, joiden avulla käyttäjät voivat raportoida huolistaan. Nämä kanavat auttavat tunnistamaan korjaustarpeet ja varmistavat, että ongelmat käsitellään tehokkaasti. SRV ottaa kanavien kautta saadun palautteen huomioon myös tuotteidensa ja palveluidensa kehittämisessä.

SRV panostaa minimivaatimukset ylittäviin terveellisyys- ja turvallisuustoimenpiteisiin ja pyrkii tarjoamaan tilojen loppukäyttäjille parhaan mahdollisen turvallisuuskokemuksen:

- Vastuulliset ja vähäpäästöiset rakennusmateriaalit: SRV käyttää laadukkaita ja vastuullisesti tuotettuja rakennusmateriaaleja, jotka edistävät terveellistä ja turvallista sisäympäristöä.

- Yhteistyö asiantuntijoiden kanssa: SRV tekee tarvittaessa yhteistyötä ulkoisten asiantuntijatahojen kanssa kehittääkseen ja toteuttaakseen parhaat mahdolliset turvallisuus- ja terveellisyyskäytännöt hankkeissaan.

SRV arvioi turvallisuustoimien ja -aloitteiden tehokkuutta jatkuvasti seuraavin tavoin:

- Seuranta ja analyysi: SRV analysoi käyttäjäpalautetta ja mahdollisia turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä ilmoituksia tunnistaaakseen parannuskohteita.
- Vaikuttavuuden arviointi: Prosessien vaikuttavuutta mitataan esimerkiksi tarkastelemalla ilmoituksien määrää ja laatua sekä analysoimalla korjaavien toimenpiteiden onnistumista.
- Säännöllinen raportointi: Turvallisuus- ja laatuauditoinnit tarkastetaan säännöllisesti ja muutokset toimenpiteissä tehdään näiden arvioiden perusteella.

Korjaavien toimenpiteiden onnistumista analysoidaan esimerkiksi tarkastelemalla toistuvatko samat käyttäjäpalautteet tai ilmoitukset toimien toteuttamisesta huolimatta. Lisäksi seurataan käyttäjäpalautteen määrän muutoksia sekä sitä, onko korjaavaa toimenpidettä vaativa käyttäjäpalaute vähentynyt, kun toimenpiteet on toteutettu. Myös positiivisen käyttäjäpalautteen kasvua seurataan.

SRV on sitoutunut ennaltaehkäisemään ja lieventämään mahdollisia kielteisiä vaikutuksia kuluttajille ja loppukäyttäjille kaikissa liiketoimintakäytännöissään, erityisesti markkinoinnissa, myynnissä ja datankäytössä. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi SRV toteuttaa useita toimenpiteitä ja käytäntöjä:

- SRV:n markkinointi- ja myyntiprosessit noudattavat eettisiä sääntöjä ja säännöksiä, jotka estävät kuluttajien ja loppukäyttäjien harhaanjohtamisen. SRV varmistaa,

että sen markkinointimateriaalit, kampanjat ja myyjien toimet ovat totuudenmukaisia, selkeitä ja ymmärrettäviä, jotta kuluttajat ja loppukäyttäjät voivat tehdä tietoon perustuvia valintoja. SRV käyttää kuluttajille ja loppukäyttäjille suunnatuissa materiaaivalinnoissaan kriteerinä esimerkiksi rakennusmateriaaliemissioiden M-luokitusta, joka on kolmannen osapuolen varmistama. M-luokitus keskittyy rakennusmateriaaleista ja kalusteista huoneilmaan kulkeutuviin päästöihin eli emissioihin, ja asettaa raja-arvot haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (Volatile Organic Compounds (VOC)), formaldehydin ja ammoniakkin, päästöille sekä hajuhaittojen hyväksyttävyydelle. Lisäksi sisäilman laatua ylläpitävä ilmanvaihdon taso määritetään sisäilmastoluokituksen S-luokkien mukaan. Luokitus huomioi sisäilman laadun, hajuhaitat, lämpöolot ja lämpöolojen säädeltävyyden. Näin taataan kuluttajille ja loppukäyttäjille selkeät kriteerit kemikaalialistuksen välttämiseksi ja hyvien sisäolosuhteiden takaamiseksi. Nämä luokitukset ovat helposti todennettavissa.

SRV noudattaa toiminnassaan tietosuojakäytäntöjä ja pyrkii varmistamaan, että asiakas- ja käyttäjätietoja käsitellään vastuullisesti ja turvallisesti. SRV käyttää asiakastietoja vain lainmukaisiin ja eettisiin tarkoituksiin, kuten asiakaspalvelun parantamiseen ja rakennusten turvallisuuden ja laadun kehittämiseen, sekä pyrkii varmistamaan, ettei tietoja käytetä haitallisesti tai kuluttajia ja loppukäyttäjiä vastaan. SRV:n tietosuojakäytännöt perustuvat EU:n yleiseen tietosuoja-asetukseen (GDPR) ja muihin sovellettaviin säädöksiin, ja asiakkaille taataan oikeus hallita omia tietojaan.

SRV tiedostaa, että liiketoimintapaineiden ja eettisten periaatteiden välillä voi syntyä jännitteitä. Tällöin yhtiö painottaa SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) noudattamista, vaikka se saattaakin kohdata liiketoiminnan kannalta haastavia tilanteita. SRV:llä on

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

käytössä selkeät päätöksentekoprosessit, jotka auttavat hallitsemaan mahdollisia jännitteitä. Yhtiön käytännöissä otetaan huomioon kuluttajien ja loppukäyttäjien oikeudet, turvallisuus ja hyvinvointi, sekä pyritään poikkeuksetta suosimaan sellaisia Toimintaperiaatteita, joilla luodaan pitkäaikaista arvoa kaikille osapuolille.

SRV on on elinkaariviisaan rakennuksen konseptissaan määrittänyt hyvän sisäilman tavoitteen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että SRV on sitoutunut käyttämään rakennuksissaan materiaaleja, joista ei haihdu terveydelle haitallisia määriä kemikaaleja. Lisäksi rakennusten tilojen ilmanvaihto mitoitetaan niin, että se poistaa sisäilman epäpuhtauksia. Uusissa valmistuvissa rakennuksissa ilmanvaihtoa voidaan hetkellisesti tehostaa, jotta esimerkiksi asukkaiden uusista kalusteista aiheutuvat päästöt eivät huononna sisäilman laatua ja rakennukset säilyvät siten käyttäjilleen terveellisinä.

Rakentamisvaiheessa ympäristön pilaantumista estetään SRV:n ympäristöohjeita ja kemikaalien varastointia koskevia ohjeistuksia noudattamalla. Näiden ohjeiden noudattamista seurataan jatkuvatoimisesti ja niiden toteutumista auditoidaan.

Raportointikaudella SRV:n tietoon ei ole tullut kuluttajiin tai loppukäyttäjiin liittyviä vakavia ihmisoikeusongelmia tai ihmisoikeuksien loukkauksia.

Mittarit ja tavoitteet

S4-5 – Olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen ja olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan liittyvät tavoitteet

SRV:llä ei ole tällä hetkellä erityisiä mittaamiseen perustuvia tulossuuntautuneita ja aikasidonnaisia tavoitteita kuluttajien ja loppukäyttäjien terveyteen ja turvallisuuteen liittyen, sillä SRV ei ole mukana rakennusten käytönaikaisessa toiminnassa. Tavoitteiden tarpeellisuutta (viranomaisten asettamien vaatimusten lisäksi) tullaan arvioimaan osana SRV:n liiketoiminnan kehittämistä ja tällöin tullaan tarvittaessa määrittämään tarkat mittarit sekä aikarajat edistymisen seuraamiselle.

Vaikka SRV ei ole vielä asettanut mittaavia tulossuuntautuneita tavoitteita, se seuraa jatkuvasti Toimintaperiaatteidensa ja toimiansa vaikuttavuutta suhteessa olennaisiin kestävyysliittymiin vaikutuksiin, riskeihin ja mahdollisuuksiin osana rakennushankkeidensa suunnittelua ja toteutusta. Seuranta on jatkuvatoimista, eikä perusvuotta ole asetettu.

Vaikuttavuuden seurantaa toteutetaan seuraavilla prosesseilla:

- Riskienhallintaprosessit, jotka arvioivat ja seuraavat kuluttajiin ja loppukäyttäjiin liittyviä ympäristö- ja turvallisuusriskejä.
- Asiakaspalautteiden ja loppukäyttäjäkokemusten kerääminen ja analysointi sekä sidosryhmien kuuleminen.

Vaikuttavuuden arviointiin käytetään seuraavia laadullisia ja määrällisiä indikaattoreita:

- Laadulliset indikaattorit: Asiakastyytyväisyyden kehittyminen, jota seurataan vuositason ja rakennusten käyttäjien terveyteen ja turvallisuuteen

liittyvien valitusten määrä. Valitusten määrää verrataan edellisvuoden määrään.

- Määrälliset indikaattorit: Rakennusprojektien turvallisuus- ja laatu poikkeamien määrä, jota verrataan edellisvuoteen, sekä rakennusten sisäilman laatuindikaattorit, joiden tulee täyttää määritetty sisäilmaluokka esimerkiksi S2 (hyvä sisäilmasto).

Kestävyysraportti

Hallintotapatiedot

159

G1 Liiketoiminnan harjoittaminen

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyysraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti**Hallintotapatiedot**

G1 Liiketoiminnan harjoittaminen

ESRS 2 Yleiset tiedot

Vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet:**Yrityskulttuuri:**

Mahdollinen kielteinen vaikutus: Rakennusallalla riskitietoisuuden puute tai riskien aliarviointi voi johtaa vaarallisiin tilanteisiin, sillä työmailla edellytetään tarkkaa turvallisuusohjeiden noudattamista. Riskien ottaminen voi johtaa tapaturmiin tai/ ja ympäristövahinkoihin. Kielteinen vaikutus voi tapahtua lyhyellä aikajänteellä ja se liittyy SRV:n liiketoimintamalliin, toimialaan ja liikesuhteisiin. Vaikutukset voivat liittyä siihen, ettei omalle työvoimalle tai kumppaneille anneta riittävästi koulutusta tai tukea turvallisuusohjeiden ymmärtämiseen ja noudattamiseen. Tämä voi johtaa tapaturmien tai vaaratilanteiden lisääntymiseen.

Tosiasiallinen myönteinen vaikutus: SRV voi vaikuttaa omalla yrityskulttuurillaan suorasti ja epäsuorasti rakennusalaan ja koko arvoketjun tapoihin toimia, mikä voi johtaa myönteisiin vaikutuksiin. Hyvän yrityskulttuurin ansiosta SRV:tä voidaan pitää luotettavana ja vastuullisena yhteistyökumppanina ja työnantajana. Tämä linkittyy SRV:n strategiaan, jossa painopistealueena on yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen. Vaikutukset tapahtuvat lyhyellä aikavälillä ja SRV edistää asiaa omissa toiminnoissaan sekä arvoketjussaan asettamalla esimerkiksi vastuullisuustavoitteita hankinnalle ja hankkeille.

Riski: Toimitusketjujen mahdollinen epäeettinen toiminta, josta SRV ei ole tietoinen, voi aiheuttaa merkittäviä riskejä. Tämä voi heikentää yhtiön mainetta, vaarantaa liiketoimintamahdollisuuksia sekä yhteistyösuhteita.

Mahdollisuus: SRV voi parantaa mainettaan vastuullisena toimijana ja luotettavana yhteistyökumppanina erilaisilla toimenpiteillä ja valvonnalla. Taloudelliset vaikutukset liittyvät kilpailukykyyn (riski ja mahdollisuus) ja siihen, onko SRV haluttu yhteistyökumppani.

Mahdollisuus: Avoin ja osallistava kulttuuri voi parantaa työntekijöiden aktiivisuutta, sitoutumista yritykseen ja työhyvinvointia. Tämä voi parantaa tuottavuutta ja tuoda uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Väärinkäytösten paljastajien suojele

Tosiasiallinen kielteinen vaikutus: Jos väärinkäytösten ilmoittajia ei suojella asianmukaisesti, he voivat joutua vastatoimien kohteeksi, mikä vähentää halukkuutta raportoida havaituista epäkohdista. Tämä voi heikentää rakennusalan kulttuuria ja estää avoimuuteen ja luottamukseen perustuvan toimintaympäristön kehittymisen. Kielteiset vaikutukset voivat koskea sekä ihmisiä että ympäristöä. Myös SRV:n strategiset tavoitteet (avoimuus, luottamus ja vastuullisuus) edellyttävät asianmukaista suojelua. Kielteinen vaikutus voi tapahtua SRV:n omassa toiminnassa tai arvoketjussa.

Tosiasiallinen myönteinen vaikutus: Väärinkäytösten ilmoittajien suojele on olennaista, jotta ilmoittajat voivat luottavaisesti ja turvallisesti raportoida havaitsemistaan epäkohdista. Tämä edistää SRV:n strategisia tavoitteita, eli parantaa avoimuutta, luottamusta ja vastuullisuutta



Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

rakennusalan ja organisaatioiden toiminnassa. SRV:n strateginen painopiste on toimia vastuullisena ja luotettavana kumppanina kaikissa liiketoimintasuhteissa. Väärinkäytösten ilmoittajien suojeleminen on olennainen osa eettisten toimintatapojen ja luottamuksellisen työympäristön varmistamista. Vaikutukset tapahtuvat SRV:n omassa toiminnassa ja arvoketjussa.

Riski: Jos ilmoittajien anonymiteettia ei suojella, saattavat he altistua asiattomille toimenpiteille, kuten äärimmäisissä tapauksissa uhkauksille. Tämä estää työntekijöitä raporttoimasta huolenaiheista ja epäkohdista, jolloin ongelmat jäävät huomaamatta. Lainvastaisesta toiminnasta seuraa taloudellisia sanktioita, yrityksen maine heikkenee ja organisaatiokulttuuri vääristyy.

Suhteet tavarán- ja palveluntoimittajiin mukaan lukien maksukäytännöt

Tosiasiallinen kielteinen vaikutus: Toimien ja valvonnan puuttuminen lisää epäeettisen toiminnan riskiä. Tällaista toimintaa ovat alihankkijoiden epäasiallinen kohtelu, viivästykset maksukäytännöissä tai työehtojen laiminlyönti. Suhteet tavarán- ja palveluntoimittajiin ovat keskeinen osa SRV:n liiketoimintamallia ja strategiaa, erityisesti vastuullisuuden ja kestäväen kehityksen näkökulmista. Jos asetetut vastuullisuusvaatimukset eivät toteudu tai niitä ei valvota, niin vaikutukset voivat vahingoittaa ihmisten hyvinvointia ja turvallisuutta sekä epäsuorasti vaikuttaa ympäristöön. Vaikutukset tapahtuvat todennäköisesti lyhyellä aikavälillä ja arvoketjun alkupäässä, koska arvoketju on laaja ja yhteistyökumppaneita on paljon.

Tosiasiallinen kielteinen vaikutus: Maksukäytännöillä ja -ehdoilla on vaikutuksia yritysten kannattavuuteen ja niiden pituudella yritysten maksuvalmiuteen ja sitoutuneen pääoman määrään. Maksukäytännöillä ja -ehdoilla on suora yhteys SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin,

erityisesti kannattavuuden ja toimitusketjun hallinnan näkökulmasta. Epäasianmukaisen pitkät maksuehdot tai maksukäytännöt voivat heikentää toimittajien maksuvalmiutta ja kasvattaa riskiä liiketoiminnan häiriöille, mikä voi vaarantaa projektien aikataulut ja laadun. Maksukäytännöillä ja ehdoilla on vaikutuksia jo lyhyellä aikajänteellä ja vaikutus yhdistyy SRV:n liikesuhteisiin ja niiden hallintaan.

Tosiasiallinen myönteinen vaikutus: Rakennusala voidaan kehittää vastuullisemmaksi yhteistyökumppanien välisellä yhteistyöllä. Toimiva yhteistyö myös kasvattaa sidosryhmien luottamusta. Vaikutukset liittyvät suoraan SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin. Toimiminen monipuolisen ja vastuullisuuden periaatteita tukevan kumppaniverkoston kanssa tarjoaa mahdollisuuden kehittää rakennusalan toimintatapoja kestävämmäksi ja edistää alan yhteisiä vastuullisuustavoitteita. Tämä yhteistyö lisää luottamusta alaan, vahvistaa SRV:n mainetta vastuullisena toimijana ja tukee strategiaa tavoitteita, kuten toimitusketjun läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Lisäksi verkoston avulla voidaan jakaa parhaita käytäntöjä, edistää innovaatioita ja parantaa projektien kokonaislaatua, mikä hyödyttää sekä liiketoimintaa että koko toimialaa pitkällä aikavälillä. Vaikutukset voivat kohdistua niin ihmisiin kuin ympäristöön ja niitä tapahtuu lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. SRV voi vaikuttaa yhteistyökumppaneihinsa, ja sitä kautta myös arvoketjun alkupäässä tapahtuviin vaikutuksiin Toimintaperiaatteidensa avulla.

Tosiasiallinen myönteinen vaikutus: Maksukäytännöillä ja -ehdoilla on vaikutuksia yritysten kannattavuuteen ja niiden pituudella yritysten maksuvalmiuteen ja sitoutuneen pääoman määrään. SRV:n reilut ja oikea-aikaiset maksukäytännöt ja -ehdot tukevat yhteistyökumppaneiden ja toimittajien taloudellista

vakautta ja siten vahvistavat SRV:n liiketoimintamallia ja strategiaa sekä rakennusalan toimintakulttuuria. Ne voivat myös parantaa toimittajien maksuvalmiutta, lisätä luottamusta ja edistää pitkäaikaisia kumppanuuksia. Tämä tehostaa toimitusketjuja, vähentää liiketoiminnan häiriöriskejä ja parantaa projektien aikataulussa pysymistä. Hyvin hallitut maksukäytännöt voivat myös optimoida yrityksen kassavirran ja vähentää sidotun pääoman määrää, mikä parantaa taloudellista kestävyyttä. Vaikutus voi tapahtua lyhyellä aikavälillä ja liittyy SRV:n liiketoimintasuhteisiin ja SRV:n omaan toimintaan.

Riski: Toimitusketjussa mahdollisesti ilmenevä epäeettinen toiminta, josta SRV ei tiedä, muodostaa merkittäviä riskejä. Tämä voi vaarantaa yhtiön maineen ja yhteistyösuhteet. Se aiheuttaa myös taloudellisia menetyksiä.

Mahdollisuus: SRV:n toimenpiteillä on positiivinen vaikutus toimitusketjun vastuullisuuteen ja yhteistyöhön kumppaneiden kanssa. Toimenpiteet ja valvonta ovat mahdollisuuksia parantaa SRV:n mainetta vastuullisena toimijana ja luotettavana yhteistyökumppanina. Taloudelliset vaikutukset liittyvät kilpailukykyyn (riski ja mahdollisuus) ja siihen, onko SRV haluttu yhteistyökumppani.

Korruptio- ja lahjontatapaukset

Mahdollinen kielteinen vaikutus: Korruptio heikentää kilpailua ja kilpailuneutraaliteettia. Lain rikkominen voi esimerkiksi johtaa yrityksen sulkemiseen ulos julkisista hankinnoista. Tällä on suora yhteys SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin. Rakennusalan erityispiirteet, kuten suurten taloudellisten intressien hallinta ja läheinen yhteys julkisiin hankintoihin ja päätöksentekoon, tekevät korruption torjumisesta kriittisen osan vastuullista toimintaa. Korruptio heikentää luottamusta yrityksiin,

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

viranomaisiin ja poliittiseen järjestelmään, mikä voi johtaa yleiseen tyytymättömyyteen ja yhteiskunnallisiin jännitteisiin. Resurssien väärinkäyttö ja esimerkiksi vähähiilisten ratkaisujen hylkääminen taloudellisen hyödyn tavoittelun vuoksi voivat lisätä rakennusalan hiilijalanjälkeä ja kiihdyttää luonnonvarojen ehtymistä. On mahdollista, että vaikutuksia tapahtuu lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikajänteellä SRV:n arvoketjussa.

Riski: Mikäli korruptiota ja lahjontaa ehkäiseviä toimia ei tehdä, SRV:n maine luotettavana ja vastuullisena toimijana heikkenee. Toimet ovat entistä useammin myös edellytyksenä julkisiin kilpailutuksiin osallistumiselle, joten niiden puuttuminen heikentää tulevaisuudessa yrityksen kilpailukykyä. Korruptiolla voi olla myös rikosoikeudellisia seuraamuksia. Lisäksi tulevaisuudessa huolimattomasta toiminnasta tulee yrityksille taloudellisia sanktioita (CS3D).

Mahdollisuus: Hyvä maine parantaa yrityksen kilpailukykyä ja sitä kautta taloudellisia mahdollisuuksia.

Korruptio ja lahjonta, ehkäiseminen ja havaitseminen mukaan lukien koulutus

Mahdollinen kielteinen vaikutus: Ilman koulutusta työntekijät eivät välttämättä tiedä, miten tunnistaa tai reagoida korruptiotilanteisiin. Tämä voi johtaa siihen, että väärinkäytöksiä tapahtuu useammin ja niitä on vaikeampi havaita. Vaikutus liittyy SRV:n strategiaan ja liiketoimintamalliin erityisesti riskienhallinnan, vastuullisuuden ja eettisten toimintatapojen näkökulmasta. Tietämättömyys voi myös lisätä stressiä ja heikentää työhyvinvointia. Korruptionon liittyvät käytännöt voivat pahentaa luonnonvarojen kestäväntöntä hyödyntämistä ja ympäristötuhoja, kun hankkeet toteutetaan ilman riittävää valvontaa tai eettistä arviointia. Vaikutuksia voi tapahtua lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä SRV:n omassa toiminnassa tai arvoketjun alkupäässä.

Tosiasiallinen myönteinen vaikutus: Rohkea puuttuminen epäkohtien korjaamiseen ja henkilöstön kouluttaminen parantaa rakennusalan vastuullisuutta ja tukee SRV:n strategisia tavoitteita ja liiketoimintamallia. Selkeät periaatteet ja koulutus antavat työntekijöille valmiuksia toimia oikein epäkohtien ilmetessä. Tämä parantaa työhyvinvointia ja luo luottamusta organisaation eettisyyteen.

Yhteiset vastuullisuusperiaatteet helpottavat yhteistyötä toimitusketjussa ja luovat perustan kestäväälle kumppanuudelle. Periaatteet, jotka tukevat vastuullisuutta ja puuttumista epäkohtiin, edistävät ympäristösäädösten noudattamista ja kestävien ratkaisujen käyttöä. Tämä tukee SRV:n elinkaariviisasta strategiaa. Vaikutus tapahtuu lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikajänteellä SRV:n omassa toiminnassa ja sen myötä arvoketjun alkupäässä.

Riski: Ilman Eettisten Toimintaperiaatteiden koulutusta on riskinä, että henkilöstö ei tunne periaatteita, ei osaa tunnistaa niiden vastaista toimintaa tai ei tiedä, miten toimia kohdatessaan eettisesti haastavia tilanteita. Tämä kasvattaa myös sanktioiden riskiä.

Mahdollisuus: Osaamisen kehittäminen on merkittävä mahdollisuus parantaa SRV:n mainetta ja työnantajamielikuvaa vastuullisena toimijana. Se voi myös parantaa työntekijöiden luottamusta yritystä kohtaan. Yhteistyökumppaneiden tietoisuuden kasvattaminen hyödyttää koko rakennusala. Taloudelliset vaikutukset liittyvät yrityksen kilpailukykyyn (riski ja mahdollisuus) ja myöhemmin myös huolellisuusperiaatteiden puuttumisen vuoksi taloudellisiin seuraamuksiin (CS3D).

G1-1 – Yrityskulttuuri ja liiketoiminnan harjoittamista koskevat Toimintaperiaatteet ja yrityskulttuuri

SRV:n eettisyyteen, korruption ja lahjonnan ehkäisyyn ja yrityskulttuuriin liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen on olennainen osa yhtiön riskienhallintaa ja vastuullista liiketoimintaa. Prosessi perustuu yhtiön Toimintaperiaatteisiin (Code of Conduct) ja noudattaa kansallisia määräyksiä ja parhaita käytäntöjä.

SRV:n yrityskulttuuria ja liiketoiminnan harjoittamista ohjaavat seuraavat periaatteet ja niitä täydentävät ohjeet:

Yleiset Toimintaperiaatteet SRV:lle ja yhteistyökumppaneille

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) kokoavat yhteen keskeiset SRV:n eettiset sitoumukset. Toimintaperiaatteet on tarkemmin esitelty kestävyys selvityksen osiossa E1 Ilmastomuutos. Kaikki SRV:n työntekijät sitoutuvat noudattamaan näitä periaatteita.

Toimintaperiaatteet sisältävät määrittelyjä yrityskulttuurista seuraavilla osa-alueilla: elinkaariviisas rakentaminen, turvallinen ja innostava työpaikka, vastuullinen ja yhteiskunnallinen toimija, vastuullinen ja luotettava kumppaniverkosto sekä huolenaiheista ilmoittaminen.

SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) määrittävät SRV:n toimintatavat sekä sen, mitä SRV edellyttää yhteistyökumppaneiltaan. Periaatteet koskevat kaikkia SRV:n kanssa sopimussuhteessa toimivia yrityksiä ja heidän työntekijöitään. Toimijoiden tulee varmistaa, että heidän omat alihankkijansa ja tavarantoimittajansa toimivat Toimintaperiaatteiden mukaisesti.

Toimintaperiaatteet kattavat työturvallisuuden, ympäristön, monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

syrijmättömyyden, ihmisoikeuksien kunnioittamisen, korruption, rahanpesun, harmaan talouden torjunnan ja pakotteet, luottamuksellisuuden, tietoturvan ja henkilötietojen suojan, reilun kilpailun, eturistiriidat ja huolenaiheista ilmoittamisen. SRV:n johtoryhmä hyväksyy periaatteet ja niistä vastaa lakiasianjohtaja. SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille ovat julkisesti saatavilla SRV:n verkkosivuilla ja ne liitetään SRV:n ja yhteistyökumppanien välisten sopimuksien liitteeksi.

SRV:n vastuullisuuspolitiikka on esitelty tarkemmin kestävyys selvityksen kohdassa E1-2. Vastuullisuuspolitiikka linjaa hyvää hallintotapaa ja toiminnan läpinäkyvyyttä, korruption ja harmaan talouden torjuntaa ja raportointikäytäntöjä.

Väärinkäytösten paljastajien suojeluun liittyvät Toimintaperiaatteet

Väärinkäytösten paljastajien suojelua ohjaa SRV:n Whistleblowing- politiikka. Poliittikkaa on esitelty kestävyys selvityksen osiossa S1-1. Poliittikan mukaisesti SRV varmistaa omalta osaltaan, ettei ilmoittajaan, joka on raportoinut epäilyksestään hyvin aikein ja omiin tietoihinsa perustuen, kohdisteta kosto- tai syrjintätoimenpiteitä.

Toimintaperiaatteet liittyen suhteisiin tavar- ja palveluntoimittajiin, mukaan lukien maksukäytännöt

Suhteita tavar- ja palveluntoimittajiin määrittää SRV:n Hankintapolitiikka. Siinä myös kuvataan yleisellä tasolla SRV:n hankintatoimen periaatteet. Poliittikan tavoitteena on tehostaa hankintatoimea, parantaa hankintojen laatua, kehittää suunnitelmallisuutta sekä edistää vastuullisuutta kaikessa toiminnassa. Lisäksi sen tehtävänä on toimia ohjaavana asiakirjana hankintaa tekeville henkilöille ja varmistaa, että kaikkia urakoitsijoita ja toimittajia kohdellaan tasapuolisesti. Hankintapolitiikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja siitä vastaa hankinnasta ja laskennasta vastaava johtaja. Hankintapolitiikka on SRV:n sisäinen ohje, joka on jaossa SRV:n työntekijöille intranet-

sivuilla. Se käydään hankintojen parissa työskentelevien henkilöiden kanssa läpi perehdytyksessä.

Tunne yhteistyökumppanisi- poliittikka (KYC, “Know Your Customer”) kuvaa SRV:n yhteistyökumppaneilleen asettamat vaatimukset. Poliittikan mukaisesti SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa Suomessa ja ulkomailla. Poliittikka määrittää yhteistyökumppaneiden taustojen ja liiketoiminnan selvittämistä erityisesti rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ehkäisemiseksi. Esimerkiksi SRV:n Toimittajarekisteriin hakeutuvan yrityksen tulee täyttää vaadittavat tiedot esimerkiksi yrityksen omistajista, pakotelistauksista sekä vastuullisesta toiminnasta. Poliittikan hyväksyy SRV:n johtoryhmä ja siitä vastaa lakiasianjohtaja. Poliittikka on SRV:n sisäinen ohje, joka on luettavissa SRV:n intranet-sivuilla ja se käydään läpi hankintoja tekevien henkilöiden perehdytyksessä.

Korruptio- ja lahjontatapausten ehkäisemiseen, havaitsemiseen ja koulutukseen liittyvät Toimintaperiaatteet

Korruptio- ja lahjontatapausten käsittelyä määrittää aiemmin tässä osiossa mainittu Whistleblowing- poliittikka. Lisäksi SRV:n Toimintaperiaatteissa kuvataan, miten tapauksia havaitaan ja ehkäistään. Toimintaperiaatteet noudattavat korruption vastaista YK:n yleissopimusta. Lisäksi SRV:llä on käytössä yksityiskohtaisempia ohjeistuksia ja se järjestää työntekijöilleen koulutusta korruption havaitsemisesta ja ehkäisemisestä.

SRV:n sisäinen ohje liikelahjoista kuvaa, mitä pidetään kohtuullisena ja tavanomaisena vieraanvaraisuutena lahjan antamisessa ja vastaanottamisessa. Ohje kuvaa myös korruptionvastaaisuuden lahjoihin liittyen SRV:n toiminnassa. SRV:n johtoryhmä hyväksyy ohjeen ja sen omistaa lakiasianjohtaja.

SRV:n sisäinen ohje yhteistyökumppaneiden järjestämiin tilaisuuksiin osallistumisesta kuvaa, millä edellytyksin SRV:n työntekijät voivat osallistua

yhteistyökumppaneiden tilaisuuksiin. SRV:n johtoryhmä hyväksyy ohjeen ja sen omistaa lakiasianjohtaja.

SRV:n sisäinen ohje sivutoimista ja eturistiriitatilanteista määrittää, millä edellytyksillä SRV:n työntekijät voivat toimia sivutoimissa sekä miten toimitaan mahdollisissa eturistiriitatilanteissa. SRV:n johtoryhmä hyväksyy ohjeen ja sen omistaa lakiasianjohtaja.

Yrityskulttuuri on yksi SRV:n strategian painopistealueista. SRV:n kulttuuri rakentuu yhteisistä arvoista, strategiasta, asiakaslupauksesta ja toimintatavasta. SRV:n arvot ovat vastuullisuus, innostus tekemiseen, rohkeus kehittää, tuloksellisuus ja avoin yhteistyö. Henkilöstö- ja nimitysvaliokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa yrityskulttuuria ja työkykyjohtamista.

SRV:n työntekijöitä ja sidosryhmiä kannustetaan ilmoittamaan SRV:n toiminnassa havaitsemistaan tapauksista, joissa on mahdollisesti toimittu lain, viranomaismääräysten, SRV:n arvojen tai SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) vastaisesti. Eettisen kanavan linkki ohjaa ilmoittajan SRV:n puolesta ilmoituskanavasta huolehtivan ulkoisen palveluntarjoajan hallinnoimaan palveluun. Ilmoitus otetaan käsittelyyn seitsemän (7) päivän kuluessa sen saapumisesta. Riippumaton ulkopuolinen taho vastaa ilmoitusten esikäsittelystä ja raportoi niistä SRV:n nimetyille vastuuhenkilöille. Ilmoitusten tutkinnasta vastaavat SRV:llä SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja, konsernin toimitusjohtaja ja lakiasianjohtaja. Henkilöstöhallintoon liittyvien ilmoitusten tutkintaan osallistuu lisäksi henkilöstöjohtaja. Vastuuhenkilöt päättävät ilmoitukseen liittyvistä jatkotoimenpiteistä. SRV kertoo ilmoittajalle ensisijaisesti Eettisen kanavan kautta mihin toimenpiteisin on ryhdytty ilmoituksen takia kolmen (3) kuukauden kuluessa ilmoituksen vastaanottokuitauksesta.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Laki kieltää vastatoimet ilmoittajaa kohtaan ja ilmoituksen tekemisen estämisen. SRV varmistaa omalta osaltaan, että ilmoittajaan, joka on raportoinut epäilyksestään hyvin aikein ja omiin tietoihinsa perustuen, ei kohdisteta kosto- tai syrjintätoimenpiteitä. Vastatoimia kokeneen ilmoittajan tulee viipymättä raportoida kokemistaan vastatoimista Eettisen kanavan kautta.

Koko SRV:n henkilöstön tulee suorittaa SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct) verkkokurssi vuosittain. Korruptiolle ja lahjonnalle alttiimpia toimintoja ovat hankinta, maanhankinta, kiinteistökehitys ja tarjouskilpailuihin osallistuvat toiminnot.

G1-2 – Suhteet toimittajiin

SRV:n hankintapolitiikka määrittää yhtiön toimintatavat suhteessa toimittajiin ja alihankkijoihin. Poliitiikka korostaa pitkäjänteistä yhteistyötä, läpinäkyvyyttä ja vastuullisia käytäntöjä toimitusketjun kaikissa vaiheissa. Hankintapolitiikan noudattaminen tukee toimitusketjun luotettavuutta ja vastuullisuutta. SRV hoitaa hankintaprosessiaan noudattamalla SRV:n Toimintaperiaatteita yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) ja hankintapolitiikan periaatteita. Toimittajille asetetaan selkeät vaatimukset ja edellytetään yhdenvertaista kohtelua. Näin varmistetaan molemminpuolinen luottamus ja eettinen toiminta toimitusketjussa.

SRV noudattaa maksuehtoja, joiden tavoitteena on varmistaa maksujen oikea-aikainen suorittaminen kaikille yhteistyökumppaneille, mukaan lukien pk-yritykset. SRV:n maksuehdot on standardisoitu siten, että maksut suoritetaan keskimäärin 30 päivän sisällä laskun vastaanottamisesta. Urakkasopimuksissa maksuehto on 30 päivää, vuosisopimuksissa 45 päivää ja tietyissä urakkakohteissa 14 päivää asiakkaan vaatimuksesta. Maksuperuste sovitaan aina urakkakohtaisesti urakkasopimuksessa.

Pk-yrityksille suoritettavien maksujen viivästymistä estetään erityisesti seuraavilla toimintatavoilla:

1. Maksuerätaulukkojen ja yksikköhintaluetteloiden käyttö mahdollistaa maksujen suorituksen työvaiheiden edistymisen mukaisesti.
2. Sopimuskohtaisesti sovitut maksuehdot huomioivat pk-yritysten kassavirtaan liittyvät tarpeet, ja tietyissä tapauksissa SRV käyttää lyhyempiä maksuaikoja (esim. 14 päivää).
3. Sisäinen valvontajärjestelmä varmistaa, että laskujen käsittely on sujuvaa ja oikea-aikaista, jolloin viivästyksiä ei pääse syntymään.

SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) sisältävät keskeiset toimintatavat, joiden noudattamista edellytetään koko toimintaketjussa. Toimintaperiaatteiden tavoitteena on kuvata SRV:n toimintatapaa sekä selventää, mitä yhtiö käytännössä edellyttää kumppaneiltaan yhteistyön aikana.

SRV:n yhteistyökumppanien tulee noudattaa omassa toiminnassaan näitä Toimintaperiaatteita tai niitä vastaavia käytäntöjä ja varmistaa, että myös niiden omat alihankkijat sekä tavarantoimittajat toimivat näin. Näin huolehditaan siitä, että kaikilla toimintaketjussa on SRV:n kanssa yhtenevä näkemys arvoista ja eettisesti oikeista toimintatavoista.

SRV:n hankintapolitiikassa todetaan, että SRV toimii vain hyvämaineisten ja luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa Suomessa ja ulkomailla. SRV hyväksyy toimittajiksi vain yritykset, jotka ovat vastanneet SRV:n vastuullisuuskyselyyn (KYC) ja saaneet vastuullisuusarvosanan. Toimittajavalinnassa korostuu lisäksi ympäristökriteerit. SRV selvittää urakoitsijoilta ja toimittajilta tuotteiden ja materiaalien CO₂-päästövaikutukset sekä vaihtoehtoisen vihreän tuotteen kustannusvaikutukset. Kun päästöt voidaan todeta, ne huomioidaan yhtenä päätöksenteon kriteerinä

tarjousvertailussa. Hankintapäätös tehdään pohjautuen hintaan, laatuun, toimitusvarmuuteen ja ympäristökriteereihin.

Tunne yhteistyökumppanisi -politiikka (KYC) määrittää, että alihankkijoiden ja muiden yhteistyökumppaneiden taustat ja heidän liiketoimintansa tulee selvittää luotettavalla tavalla ennen yhteistyön aloittamista ja sen aikana. Tällä toimenpiteellä SRV pyrkii ehkäisemään rahanpesun ja terrorismin rahoittamista. Yhteistyökumppanin tunteminen on lisäksi tärkeää sen varmistamiseksi, ettei SRV:n päätöksenteossa synny eturistiriitatilanteita.

SRV käyttää urakoihin liittyvissä hankinnoissa hankintajärjestelmää. SRV:n Toimittajarekisteriin hakeutuvan yrityksen tulee täyttää vaadittavat tunnistautumistiedot, jotka sisältävät mm. tiedot yrityksen omistajista, pakotelistauksista sekä vastuullisesta toiminnasta. Mikäli ilmenee, ettei yhteistyökumppani täytä SRV:n asettamia velvoitteita, SRV irtautuu kumppanuudesta.

G1-3 – Korruption ja lahjonnan ehkäiseminen ja havaitseminen

SRV:n johto ja koko henkilöstö koulutetaan vuosittain havaitsemaan ja ehkäisemään korruptiota ja lahjontaa. Koulutus kattaa SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja tarvittaessa järjestetään lisäkoulutusta. Koulutuksessa huomioidaan kaikki korruptiolle ja lahjonnalle alttiit ryhmät. Koulutusten suorittaminen voidaan tarkistaa verkkokurssialustalta, josta voidaan identifoida koulutuksen suorittaneet henkilöt. Saavuttaakseen Toimintaperiaatteiden päämäärät, SRV seuraa tavoitteenaan koulutuksen suorittamisen kattavuutta. Tavoitteena on, että koko SRV:n henkilöstö suorittaa SRV:n Toimintaperiaatteiden koulutuksen vuosittain. Tämä tukee Toimintaperiaatteiden päämääriä

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

vahvistaa yhteisiä arvoja ja eettisiä toimintatapoja organisaatiossa. Tavoitetaso on 100% suoritustaso vuosittain ja tavoite on jatkuva. Mittayksikkönä käytetään henkilöstön prosenttiosuutta, joka on suorittanut koulutuksen kalenterivuoden aikana. Raportointikauden suoritustason toteuma oli 97%. Tietolähteenä suoritustason laskemiseen käytetään koulutuslaskelman seuranta-tietoja. Tuloksia seurataan vuosittain henkilöstön koulutustietojen perusteella ja edistymisen raportoidaan johtoryhmälle.

SRV:llä on käytössä politiikkojen, ohjeiden ja sääntöjen kokonaisuus, joka on suunniteltu estämään lahjontaa ja korruptiota. Tämä sisältää:

- SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct), joissa korostetaan nollatoleranssia lahjonnalle ja korruptiolle.
- Whistleblowing politiikka. SRV:llä on anonyymi ilmoituskanava (whistleblowing-järjestelmä), jonka kautta työntekijät ja muut sidosryhmät voivat raportoida epäilyistä väärinkäytöksistä ilman pelkoa seuraamuksista.
- Ohje Liikelahjoista määrittää liikelahjojen antamiseen ja vastaanottamiseen liittyvistä seikoista.

Ilmoituskanavaan tehdyt ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti. Ilmoitusten käsittelijöitä sitoo lakisääteinen salassapitovelvollisuus. Ilmoituksen tutkimiseen ei saa osallistua henkilö, jota ilmoitus koskee tai jonka muuten arvioidaan olevan esteellinen. Mikäli ilmoitus koskee jotain Whistleblowing-tiimin jäsentä, hänet jäävätään kyseisen ilmoituksen selvityksestä. SRV:läisillä, jotka ovat jollakin tavoin osallisena epäilyssä rikkomuksessa tai väärinkäytöksessä, ei ole oikeutta vaikuttaa ilmoituksen johdosta tehtäviin linjauksiin tai päätöksiin.

Mikäli ilmoituksen sisältö koskee muuta sisäistä käsittelijää kuin hallituksen tarkastusvaliokunnan

puheenjohtajaa, käsittelee toinen sisäinen käsittelijä ilmoituksen ulkoisen käsittelijän ja hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan kanssa. Mikäli asia koskee kaikkia sisäisiä käsittelijöitä, ulkoinen käsittelijä keskustelee ilmoituksen käsittelystä SRV Yhtiöt Oy:n hallituksen puheenjohtajan kanssa.

Suoritetuista selvityksistä ja tutkinnoista raportoidaan tarvittaessa SRV-konsernin johtoryhmälle. Johtoryhmä vastaa ja päättää mahdollisista tulosten perusteella tehtävistä toimenpiteistä. Jos ilmoituksen kohteena on toimitusjohtaja tai johtoryhmän jäsen, toimitetaan tulokset hallituksen puheenjohtajalle. Tällöin hallitus vastaa ja päättää mahdollisista tulosten perusteella tehtävistä korjaavista toimenpiteistä. Sisäinen käsittelijä (lakiasiaintojohtaja) raportoi säännöllisesti (vähintään kerran vuodessa sekä tarvittaessa) johtoryhmälle ja hallitukselle. Raportointi voi sisältää tilastot edelliseltä raportointikaudelta ja ylätasoisesti ilmoitusten teemoihin ja tutkimustuloksiin liittyviä asioita. Vain suljetut tapaukset raportoidaan. Meneillään olevista ilmoitusten tutkinnoista ei raportoida tutkintaryhmän ulkopuolelle, kuin erityisestä syystä.

Toimintaperiaatteet käydään läpi perehdytysprosessin aikana ja henkilöstö sitoutuu noudattamaan niitä. Samoin yhteistyökumppaneita koskevat periaatteet käydään läpi sopimuksen teon yhteydessä ja yhteistyökumppanit sitoutuvat noudattamaan SRV:n Toimintaperiaatteita tehdessään sopimuksen.

Korruption ja lahjonnan ehkäisemiseksi on tarjottu koulutusta raportointikauden aikana alla olevan taulukon mukaisesti.

SRV:n Toimintaperiaatteiden (Code of Conduct)-koulutus, joka sisältää tietoa korruption ja lahjonnan ehkäisystä			
	Hallinto, johto ja valvontaelimet	Riskitoiminnot	Muu henkilöstö
Koulutuksen kattavuus			
Henkilöt yhteensä kpl	15	46	761
Koulutetut yhteensä kpl	15	44	735
Koulutusmenetelmä ja kesto			
Verkkokoulutus	20 min	20 min	20 min
Toistuvuus			
Kuinka usein on koulutauduttava	Vuosittain	Vuosittain	Vuosittain
Käsitellyt aiheet			
Korruption tunnistaminen	x	x	x
Yhteistyökumppaneihin liittyvät toimintatavat	x	x	x
Huolenaiheista ilmoittaminen	x	x	x

Oheiset luvut perustuvat verkkokurssin suorittaneista saatuuihin tietoihin ja muuten kerättyyn tietoon hallinto- ja valvontaelimistä. Riskitoimintointoihin kuuluvat hankintoja tekevät henkilöt.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Mittarit ja tavoitteet

G1–4 – Vahvistetut korruptio- tai lahjontatapaukset

SRV ei ole saanut tuomioita tai sakkoja raportointijakson aikana korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevien lakien rikkomisesta.

G1–6 – Maksukäytännöt

SRV:n keskimääräinen laskujen maksuaika on 30 päivää. Tämä on laskettu tarkastamalla laskujärjestelmässä olevat laskut ja laskemalla laskun päiväyksen ja maksupäivän välinen keskimääräinen aika. Laskentaa ei ole varmennettu ulkopuolisen elimen toimesta. Urakkasopimuksissa maksuehto on 30 päivää, vuosisopimuksissa 45 päivää ja tietyissä urakkakohteissa 14 päivää asiakkaiden vaatimuksesta.

SRV on suorittanut laskujen maksamisen näiden mainittujen käytäntöjen puitteissa 100 prosenttisesti.

SRV:llä ei ole maksuviivästysten vuoksi vireillä oikeudenkäyntejä.

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

		2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto milj. euroa	milj. euroa	745,8	610,0	770,1	932,6	975,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	milj. euroa	10,3	1,1	18,9	5,3	5,8
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,4	0,2	2,5	0,6	0,6
Liikevoitto milj. euroa	milj. euroa	12,0	-6,8	-76,4	-1,7	1,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta %	%	1,6	-1,1	-9,9	-0,2	0,2
Tulos ennen veroja	milj. euroa	5,7	-15,7	-79,1	-20,3	-28,0
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,8	-2,6	-10,3	-2,2	-2,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	5,3	-15,1	-85,7	-19,9	-22,8
Oman pääoman tuotto, %	%	3,7	-10,6	-55,0	-11,5	-14,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	5,5	-2,6	-10,1	-0,6	-0,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ¹⁾	%	6,1	-6,2	-14,9	-2,1	-2,0
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	283,6	277,7	271,9	403,0	566,8
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	189,5	179,6	186,4	319,4	436,0
Omavaraisuusaste, %	%	35,1	34,4	36,3	27,4	22,6
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ¹⁾	%	48,2	48,0	48,2	32,8	27,8
Korollinen nettovelka	milj. euroa	96,2	99,4	80,5	170,0	289,1
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	milj. euroa	-9,2	-6,3	-11,5	81,0	152,9
Nettovelkaantumisaste, %	%	65,5	71,7	55,1	103,0	159,7
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ¹⁾	%	-6,0	-4,3	-7,5	47,5	82,1
Tilaukanta ²⁾	milj. euroa	1 052,8	1 048,6	838,8	872,3	1 153,4
Uudet sopimukset	milj. euroa	691,2	781,4	624,6	588,6	707,1
Henkilöstö keskimäärin		799	778	948	959	991

¹⁾ Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. SRV raportoi tilinpäätöksessä operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut. SRV raportoi tilinpäätöksessä tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina

tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen.

²⁾ Kauden lopussa.

³⁾ Yhtiö on toteuttanut 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisten tunnuslukujen aiempien tilikausien vertailutietoja on oikaistu vastaavasti. Osakemäärien oikaisukerroin on 1,4339. Osakkeen kurssikehityksen tunnuslukuja ei ole oikaistu.

⁴⁾ Osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna. Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tulos jaetaan laimennetulla osakemäärällä. Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden

maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Vertailukausien osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulokset ovat olleet tappiollisia.

⁵⁾ Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Vertailukausien osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulokset ovat olleet tappiollisia.

		2024	2023	2022	2021	2020
Osakekohtainen tulos ³⁾⁴⁾	euroa	0,18	-1,02	-6,62	-2,30	-4,26
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ^{3) 4)}	euroa	0,16	-1,02	-6,62	-2,30	-4,26
Osakekohtainen oma pääoma ³⁾	euroa	8,7	8,2	8,6	17,6	19,7
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ³⁾	euroa	6,7	6,2	6,7	15,9	18,0
Osakekohtainen osinko ³⁾	euroa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinko tuloksesta, %	%	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Efektiivinen osinkotuotto, % ³⁾	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ³⁾		neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,66	4,08	3,80	0,53	0,59
Keskikurssi euroa	euroa	5,11	3,90	9,17	0,61	0,60
Alin kurssi euroa	euroa	3,59	3,15	3,19	0,45	0,45
Ylin kurssi euroa	euroa	6,80	4,69	16,12	0,81	1,10
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	78,9	69,1	64,4	138,9	154,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	1 837	1 893	25 033	45 701	45 524
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	11,2	11,2	189,2	17,4	26,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana ³⁾	1 000	16 938	16 938	13 231	9 398	6 234
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu) ^{3) 5)}	1 000	32 058	16 938	13 231	9 398	6 235
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa ³⁾	1 000	16 938	16 938	16 938	9 398	9 398
Valuuttamuutosten nettovaikutus	milj. euroa	0,0	-2,6	7,3	1,5	-4,4

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	Katsastuskauden tulos Oma pääoma yhteensä, keskimäärin
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 X	Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu) Sijoitettu pääoma keskimäärin
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositkaudet annualisoitu) Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	Oma pääoma yhteensä Taseen loppusumma - saadut ennakot
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16 Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	Korolliset nettovelat Oma pääoma yhteensä
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos} - \text{määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos} - \text{määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=		Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Tilinpäätös



IFRS konsernitilinpäätös

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2024	2023
Liikevaihto	3	745 813	610 030
Liiketoiminnan muut tuotot	4	1 135	288
Valmiiden/keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		5 083	2 338
Aineiden ja palveluiden käyttö		-652 524	-527 967
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	7	-71 482	-66 214
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	16	3 116	1 197
Poistot ja arvonalentumiset	6	-8 647	-5 742
Sijoitusten arvomuutokset	6	1 817	-8 879
Liiketoiminnan muut kulut	5	-12 334	-11 843
Liikevoitto		11 976	-6 793
Rahoitustuotot	9	3 374	2 290
Rahoituskulut	9	-9 686	-11 231
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6 312	-8 941
Tulos ennen veroja		5 665	-15 734
Tuloverot	10	-404	620
Tilikauden tulos		5 260	-15 114
Jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		5 260	-15 114
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa	11	0,18	-1,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	11	0,16	-1,02

Laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2024	2023
Tilikauden tulos		5 260	-15 114
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		0	10 094
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	16	4 947	-93
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		4 947	10 001
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä		4 947	10 001
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä		0	0
Tilikauden laaja tulos yhteensä		10 207	-5 113
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus		10 207	-5 113
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta		0	0

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernitase

1,000 euroa	Liite	2024	2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	13	6 778	5 453
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	13	3 015	7 640
Liikearvo	14	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	14	498	672
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	16	3 056	3 780
Muut rahoitusvarat	15, 17	7 111	7 802
Saamiset	15, 18	1 485	7 050
Laskennalliset verosaamiset	19	36 880	36 751
Pitkäaikaiset varat yhteensä		60 557	70 883
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	167 124	157 370
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	20	88 265	88 488
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 22	94 278	81 984
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	15, 21	0	274
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1	0
Rahavarat	23	40 543	39 595
Lyhytaikaiset varat yhteensä		390 211	367 711
VARAT YHTEENSÄ		450 767	438 594

1,000 euroa	Liite	2024	2023
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	25	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25	303 559	303 559
Muuntoerot	25	0	-4 947
Kertyneet voittovarot		-193 323	-196 529
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		113 298	105 146
Oman pääoman ehtoinen laina	25	33 529	33 529
Määräysvallattomien omistajien osuus		0	0
Oma pääoma yhteensä		146 827	138 675
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	227	236
Varaukset	26	10 005	10 352
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	31 170	31 386
Korolliset vuokravelat	27	102 758	103 118
Muut velat	15, 28	3 098	3 098
Pitkäaikaiset velat yhteensä		147 257	148 191
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	15, 28	146 335	138 415
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9	9
Varaukset	26	7 540	8 800
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	15, 27	138	1 902
Korolliset vuokravelat	27	2 661	2 604
Lyhytaikaiset velat yhteensä		156 683	151 729
Velat yhteensä		303 940	299 919
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		450 767	438 594

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	3 063	303 559	-14 948	-179 019	112 655	33 529	0	146 184
Tilikauden tulos	0	0	0	-15 114	-15 114	0	0	-15 114
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	10 094	0	10 094	0	0	10 094
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	-93	0	-93	0	0	-93
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	10 001	0	10 001	0	0	10 001
Tilikauden laaja tulos	0	0	10 001	-15 114	-5 113	0	0	-5 113
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-96	-96	0	0	-96
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	-73	-73	0	0	-73
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0	0	0	-2 227	-2 227	0	0	-2 227
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	-2 396	-2 396	0	0	-2 396
Oma pääoma 31.12.2023	3 063	303 559	-4 947	-196 529	105 146	33 529	0	138 675

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
1 000 euroa	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	3 063	303 559	-4 947	-196 529	105 146	33 529	0	138 675
Tilikauden tulos	0	0	0	5 260	5 260	0	0	5 260
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0	0	0	0	0	0	0	0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0	0	4 947	0	4 947	0	0	4 947
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0	0	0	0	0	0	0	0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0	0	4 947	0	4 947	0	0	4 947
Tilikauden laaja tulos	0	0	4 947	5 260	10 207	0	0	10 207
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-91	-91	0	0	-91
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	266	266	0	0	266
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0	0	0	-2 227	-2 227	0	0	-2 227
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	0	0	-2 054	-2 054	0	0	-2 054
Oma pääoma 31.12.2024	3 063	303 559	0	-193 323	113 298	33 529	0	146 827

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR 1,000	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	731 905	615 812
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 135	288
Maksut liiketoiminnan kuluista	-728 407	-606 557
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 634	9 543
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	3 478	992
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-7 747	-8 740
Maksetut ja saadut välittömät verot	0	-146
Liiketoiminnan rahavirta	365	1 649
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 586	-2 923
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	427	253
Investoinnit sijoituksiin	-2 072	-1 831
Sijoitusten luovutustulot	2 281	1 108
Myödyt tytäryhtiöosakkeet	10 126	1 819
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0	-80
Myönnetyt lainat muille	0	-274
Lainojen takaisinmaksut muilta	0	242
Investointien rahavirta	8 176	-1 686
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	8 541	-37

1 000 euroa	2024	2023
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	586	0
Lainojen takaisinmaksut	-1 845	-10 000
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2 784	-2 784
Yhtiölainojen muutos	-720	9 784
Ostetut omat osakkeet	-91	-96
Lainojen maksut vuokravelat	-2 737	-2 581
Rahoituksen rahavirta	-7 593	-5 677
Rahavarojen muutos	948	-5 714
Rahavarat tilikauden alussa	39 595	45 309
Rahavarojen valuuttakurssiero	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	40 543	39 595

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Liiketoiminnan kuvaus

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa. Liiketoiminnan pääyhtiö on SRV Rakennus Oy. SRV:n liiketoimintaan kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa.

SRV ei ole luokitellut tilinpäätöksessä omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi. SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle. Myynti on viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 3.3.2025.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2024 voimassa olevien IFRS-tilinpäätösstandardien (IFRS Accounting Standards) mukaan. IFRS-tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole kerrottu. Konsernitilinpäätös on laadittu

alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaisopimuksia sekä käteisvaroina suoritettavia osakeperusteisia liiketoimia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2024 alkaneella tilikaudella:

Muutokset IAS 7 ja IFRS 7 -standardeihin: Tavarantoimittajia tai palveluntuottajia koskevat rahoitusjärjestelyt

Muutokset lisäsivät IFRS-tilinpäätösstandardeihin liitetietovaatimuksia tavarantoimittajia ja palveluntuottajia koskevista rahoitusjärjestelyistä (“toimittajarahojusjärjestelyt”). Uusien liitetietojen tavoitteena on antaa sellaista tietoa yhteisön toimittajarahojusjärjestelyistä, jonka perusteella sijoittajat voivat arvioida järjestelyiden vaikutuksia yhteisön velvoitteisiin, rahavirtoihin ja maksuvalmiusriskiin. Uudet liitetiedot sisältävät seuraavat tiedot:

- a) Toimittajarahojusjärjestelyiden ehdot.
- b) Toimittajarahojuksen osana olevien rahoitusvelkojen kirjanpitoarvot ja ne tase-erät, joihin nämä velat sisältyvät.
- c) Niiden kohdassa b) esitettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo ja niihin liittyvät tase-erät, joista toimittajat ovat jo saaneet maksun toimittajarahojusjärjestelyn rahoittajilta.
- d) Eräpäivien vaihteluväli sekä toimittajarahojusjärjestelyn piirissä että sen ulkopuolella olevista vastaavista ostovelvoista
- e) Kohdan b) mukaan esitettyjen rahoitusvelkojen kirjanpitoarvojen ei-rahavirtavaikutteiset muutokset ja

niiden vaikutukset.

f) Yhteisön käytettävissä olevat toimittajarahojusjärjestelyt ja käytetyistä toimittajarahojuttajista johtuvat maksuvalmiusriskikeskittymät. Siirtymäsäännösten perusteella vertailutietoja tai määrättyjä alkusaldoja ei vaadita ensimmäisenä soveltamisvuotena.

Muutokset IAS 1 -standardiin: Velkojen luokittelu lyhyt- tai pitkäaikaisiksi ja pitkäaikaiset velat, joihin liittyy kovenantti

IAS 1:n mukaan, jotta yhteisö voi luokitella velan pitkäaikaiseksi, sillä on oltava oikeus lykätä velan suorittamista vähintään kahdentoista kuukauden päähän raportointikauden päättymisestä. Muutokset selventävät, että:

- lainajärjestelyjen kovenantit, jotka yhteisön on täytettävä raportointikauden päättymisen jälkeen, eivät vaikuta velan luokitteluun raportointipäivänä lyhyt- tai pitkäaikaiseksi. Kuitenkin ne kovenantit, jotka yhteisön on täytettävä raportointipäivänä tai sitä ennen, tulee huomioida velan luokittelussa lyhyt- tai pitkäaikaisiksi, vaikka kovenantin täyttymistä arvioitaisiin vasta raportointipäivän jälkeen
- se, että johto odottaa suorittavansa tai aikoo suorittaa lainan kahdentoista kuukauden sisällä raportointikauden päättymisestä tai että laina on suoritettu raportointipäivän ja taloudellisen raportin julkistamisen välisenä aikana, eivät vaikuta velan luokitteluun lyhyt- tai pitkäaikaiseksi raportointipäivänä, jos velka muutoin täyttää pitkäaikaiseksi luokiteltavan kriteerit

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

- suoritus tarkoittaa sellaista siirtoa vastapuolelle, joka johtaa velan kuolettamiseen. Siirto voi olla käteisvaroja, muita vastikkeita tai yhteisön omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja
 - velan ehdot, jotka voisivat vastapuolella olevan option mukaan johtaa velan suorittamiseen siirtämällä yhteisön omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja, eivät vaikuta velan luokitteluun lyhyt- tai pitkäaikaiseksi, jos yhteisö luokittelee option oman pääoman ehtoiseksi instrumentiksi kirjaamalla sen erillään velasta yhdistelmäinstrumentin oman pääoman komponentiksi.
- Muutokset tuovat myös lisää liitetietovaatimuksia sellaisia lainoja koskien, joihin liittyy kovenanteja, mukaan lukien seuraavat tiedot:
- a) velkojen kirjanpitoarvo
 - b) tiedot kovenanteista
 - c) tieto mahdollisista tosiseikoista ja olosuhteista, jotka viittaavat siihen, että yhteisön voi olla vaikeaa täyttää kovenantit.
- Muutoksia on sovellettava takautuvasti IAS 8:n Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet vaatimusten mukaisesti.

Muutokset IFRS 16 -standardiin: Vuokrasopimusvelka myynti ja takaisinvuokraus transaktiossa

IASB on julkaissut pieniä muutoksia IFRS 16 -standardin myynti- ja takaisinvuokrausta koskeviin vaatimuksiin. Muutoksissa tarkennetaan, kuinka yhteisö käsittelee myynnin ja takaisinvuokrauksen toteutumispäivän jälkeen. Muutokset täsmentävät, että arvostaessaan myynti- ja takaisinvuokrauksen seurauksena syntyvää vuokravelkaa, myyjä-vuokralleottaja määrittelee vuokramaksut ja muutetut vuokramaksut siten, että myyjä-vuokralleottaja ei kirjaa lainkaan voittoa tai tappiota liittyen siihen käyttöoikeuteen, joka sille jää. Muutos voi erityisesti vaikuttaa myynti- ja takaisinvuokraustapahtumiin, joissa

osa tai kaikki vuokranmaksut ovat muuttuvia vuokranmaksuja, jotka eivät riipu indeksistä tai korosta.

Johdon harkinta ja arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, asiakashankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvarauksien laskennassa, osakkuus- ja yhteisyrityssijoitusten arvostuksessa, kauden verotettavaan tuloon perustuvien verosaamisten ja –velkojen kirjauksissa sekä myytävänä oleviksi luokiteltujen omaisuuserien arvostamisessa

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden osalta omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Joihinkin omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esimerkiksi viivästymissanktioista ja vuokravastuista. SRV:n saamaan vastikkeeseen vaikuttaa vuokrauksen onnistuminen eli toteutuneen vuokrausasteen ja vuokraushinnan määrä. Näissä sopimuksissa rajoitetaan muuttuvan vastikkeen

tuloutusta eikä tulouteta sellaista muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johto arvio erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrän projektikohtaisesti ja mahdolliset epävarmuustekijät otetaan huomioon projektin tuloutuksessa.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvauksia ja 10-vuotisvastuuvauksia kirjataan, kun varauksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio mahdollisen vastuun täyttämiseksi vaadittavasta kustannuksesta. Arvio toteutuvien kustannusten todennäköisyydestä edellyttää konsernin johdon harkintaa, joka perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemusperäiseen tietoon.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan. Vaihto-omaisuuden arvonalennustarpeen arviointi saattaa edellyttää johdolta mm. arviota kehittämisestä ja rakentamisesta tulevaisuudessa aiheutuvista kustannuksista, arviota kohteen tulevaisuudessa kerryttämistä tuotoista ja kuluista, arviota markkinoiden tuottovaatimuksesta realisointihetkellä sekä arviota kohteen myyntiarvosta.

Konserni arvioi sijoituskohteiden arvoa tilinpäätösten yhteydessä sekä silloin, kun on olemassa viitteitä arvonalentumisesta. Valmiita kiinteistöjä omistavien osakkuus- ja yhteisyritysten arvon arvioinnin perustana on

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

kiinteistöstä laadittu arvostuslaskelma. Merkittävien sijoitusten osalta konserni hankkii tarvittaessa ulkopuoliset kiinteistöarviot. Sijoitusten nykyarvon määrittämiseen liittyy arvionvaraisuutta, sillä nykyarvolaskelmat sisältävät mm. tuleviin vuokratuottoihin, annettuihin vuokranalennuksiin, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin, vuokrausteeseen, kiinteistön juokseviin kustannuksiin sekä tuottovaatimukseen liittyviä olettamia.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti konserniyrityksillä on kerrytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan käyttämättömät verotukselliset tappiot tai käyttämättömät verotukseen liittyvät hyvitykset voidaan hyödyntää.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan on nostettu sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Tilaa- jien ja vakuutusyhtiöiden vireille laittamien kanteiden yhteenlaskettu summa on noin 8 miljoonaa euroa. Ulkopuolisten oikeudellisten arvioiden perusteella kanteiden hylkäämiselle on olemassa vahvat perusteet.

Konsernitilinpäätös**Tytäryhtiöt**

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n kaikki sellaiset yritykset, joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta yrityksessä, jos se olemalla osallisena siinä altistuu sen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yritystä koskevaa valtaansa. Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa. Omaperusteisten

rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmällä. Hankintamenoa määritettäessä otetaan huomioon käypiin arvoihin arvostetut vastikkeeksi annetut varat ja vastuulle otetut velat sekä hankinnasta välittömästi johtuneet menot. Hankitut, yksilöitävissä olevat varat ja velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin, riippumatta mahdollisen määräysvallattomien omistajien osuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvästä arvosta, kirjataan liikearvoksi. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat sekä konsernin sisäisistä liiketapahtumista syntyneet realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta.

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina. Kun konsernin määräysvalta lakkaa, jäljelle jäävä omistusosuus arvostetaan määräysvallan menettämispäivän käypään arvoon ja kirjanpitoarvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä käypä arvo toimii alkuperäisenä kirjanpitoarvona, kun jäljelle jäävää osuutta myöhemmin käsitellään osakkuusyrityksenä, yhteisyrityksenä tai rahoitusvaroina. Lisäksi asianomaisesta yrityksestä aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjattuja määriä käsitellään ikään kuin konserni olisi suoraan luovuttanut niihin liittyvät varat ja velat. Tämä voi

tarkoittaa, että aiemmin muihin laajan tuloksen eriin kirjatut määrät siirretään tulosvaikutteisiksi.

Osakkuus- ja yhteisyritykset

Osakkuusyrityksiä ovat kaikki yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Yleensä tämä perustuu osakeomistukseen, joka tuottaa 20-50% äänivallasta.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä. Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Konserni soveltaa kaikkiin yhteisjärjestelyihin IFRS 11 -standardia, jonka mukaan yhteisjärjestelyt luokitellaan yhteisiksi toiminnoiksi tai yhteisyrityksiksi sen mukaan, mitkä ovat sijoittajien sopimusperusteiset oikeudet ja velvoitteet. Konserni on arvioinut yhteisjärjestelyjensä luonteen ja todennut niiden olevan yhteisyrityksiä.

Osakkuus- ja yhteisyritykset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Jos konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tappioista ylittää sijoituksen kirjanpitoarvon, sijoitus merkitään taseeseen nolla-arvoon eikä kirjanpitoarvonylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuus- ja yhteisyritysten velvoitteiden täyttämiseen. Osakkuus- ja yhteisyrityssijoitus sisältää sen hankinnasta syntyneen liikearvon. Realisoitumattomat voitot ja tappiot konsernin ja osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida, jos

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

liiketapahtuma antaa viitteitä luovutetun omaisuuserän arvon alentumisesta. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tilikauden tuloksista esitetään ennen liikevoittoa. Konsernin osuus osakkuus- ja yhteisyritysten laajan tulokseneristä esitetään kuitenkin konsernin laajassa tuloksessa. Näitä syntyy erityisesti konsernin osuudesta ulkomaan valuutassa toimivien osakkuus- ja yhteisyritysten muuntoeroista.

Osakkuus- ja yhteisyritysten noudattamat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on tarvittaessa muutettu vastaamaan konsernin noudattamia periaatteita.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen**Toimintavaluutta ja esittämisvaluutta**

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyhtiöiden toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on konsernin esittämisvaluutta.

Konserniyhtiöt

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi kuukausien keskipursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssseja. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niitä osin kuin konserniyhtiöiden väliset lainat katsotaan osaksi nettosijoitusta ulkomaiseen tytäryritykseen, kirjataan myös niistä syntyvät kurssierot muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Tapahtumat ja tase-erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kurssseja. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset monetaariset erät arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituserien kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin tai kuluihin.

Tuottojen määrittäminen**Myyntituotot asiakassopimuksista**

Konsernin myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaran tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn. Konsernin myyntituotot koostuvat eri tyyppisistä asunto- ja toimitilahankkeista sekä muusta myynnistä. Myyntituottojen tuloutuskäytäntöä on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 3.

Osakkuus- ja yhteisyrityksille tehtävästä rakentamisen katteesta eliminoidaan konsernin omistusosuuden verran. Eliminointi kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja taseessa saatuihin ennakoihin. Kate realisoituu, kun omistettu osuus myydään konsernin ulkopuolelle.

Tilauskanta

Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa. Tilauskanta sisältää omaperusteisissa hankkeissa rakentamisen lisäksi tontin. Myös omakehitteisissä hankkeissa tilauskanta voi sisältää tontin ja sitä tuloutetaan osana hanketta. Tilauskantana on

esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa. Tilauskannassa on mukana myös valmistuneet ja myymättömät asunto- sekä toimitilakohteet. Tilauskannan arvo on hankkeista odotettu tuloutuva liikevaihdon määrä.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista aktivoidaan rakennusaikana (kohdassa Vaihto-omaisuus tarkemmin kuvatulla tavalla) ja tuloutetaan, kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella. Omaperusteisissa toimitilahankkeissa käytetään johdon arviointia korkokulujen aktivoinnissa, koska hankkeilla ei ole aina myyntihintaa etukäteen tiedossa.

Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernilla ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehitysmenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadintaperiaatteiden vaihto-omaisuus - kohdassa.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Standardin mukaisesti kaikki vuokrasopimukset, paitsi standardin mahdollistamien erityisten helpotusten piiriin kuuluvat vuokrasopimukset, on kirjattu taseeseen. Kaikista vuokrasopimuksista on kirjattu taseen varoihin käyttöoikeusomaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja velkoihin vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka. Tuloslaskelmassa vuokratulu on jaettu poistoihin ja rahoituskuluihin. Rahoituslaskelmassa vuokranmaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erässä 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

rahoituksen rahavirran erässä 'lainojen maksut vuokravelat'.

Konsernin vuokraustoiminta ja sen kirjanpitokäsittely

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyypillisesti perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kiinteistöyhtiö myydään ja sen hallinto siirretään ostajalle, siirtyy vuokrasopimus siihen liittyvine velvoitteineen kiinteistön ostajalle. Maanvuokrasopimusten lisäksi muita merkittäviä vuokrasopimuksia ovat esimerkiksi yhtiön kiinteitä toimipisteitä koskevat vuokrasopimukset sekä työmaakalustoa ja autoja koskevat vuokrasopimukset. Toimistoja koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä alkuvaiheen osalta määräaikaisiksi. Määräaikaisuuden kesto on yleensä 5 vuodesta 10 vuoteen, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6-12 kuukauden irtisanomisajalla. Työmaakalustoa koskevat vuokrasopimukset tehdään yleensä toistaiseksi voimassaoleviksi ilman erityistä irtisanomisaikaa. Kalusto on vuokralla tyypillisesti 1 kuukaudesta 12 kuukauteen. Autoja koskevat sopimukset laaditaan määräaikaisiksi ja niiden kesto on yleensä 24 kuukautta.

Yhtiö huomioi raportoinnissaan standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta sekä toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, joiden molemminpuolinen irtisanomisaika on korkeintaan 12 kuukautta. Merkittävimmät lyhytaikaisiksi katsottavat vuokrasopimukset koostuvat lähinnä työmaakalustosta. Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin sisältyy lähinnä IT-

laitteita ja pieniä toimistokalusteita. Lisäksi joitakin vähäisiä vuokrasopimuksia kuten leasingautoja ja IT-laitteita käsitellään ryhmänä ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi vuokrasopimuksiin, joissa on vuokrasopimuksen jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määritettäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään. Vuokrasopimuksen katkaisemiseen voi myös liittyä rangaistusmaksuja. Tällaiset rangaistusmaksut huomioidaan vuokrasopimusvelan määrässä, mikäli vuokra-ajassa on huomioitu, että konserni käyttää tämän option. Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralleottajan lisäluoton korkoa. IFRS 16 standardin mukaan vuokralleottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralleottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Maanvuokrasopimukset muodostavat valtaosan SRV konsernin käyttöoikeusomaisuuseristä ja niiden diskonttokorkona käytetään sopimuksen sisäistä korkoa. Muiden sopimusten osalta käytetään ensisijaisesti sopimuksen sisäistä korkokantaa ja toissijaisesti lisäluoton korkoa. Lisäluoton korko on arvio siitä, mitä yhtiö joutuisi

maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta.

Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamnomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokrakauden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenossa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

Konserni on altistunut indeksiin tai hintaan perustuvien muuttuvien vuokrien mahdollisille korotuksille, joita ei oteta huomioon vuokrasopimusvelassa ennen kuin ne toteutuvat. Kun indeksiin tai hintaan perustuvat vuokrien muutokset toteutuvat, vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen ja sitä oikaistaan käyttöoikeusomaisuuserää vastaan. Maksettavat vuokrat kohdistetaan pääomaan ja rahoitusmenoon. Rahoitusmeno kirjataan tulosvaikutteisesti vuokra-aikana siten, että jäljellä olevan velan korkoprosentti on jokaisella kaudella sama.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Laatimisperiaate tontinvuokrasopimusten osalta**

Maanvuokrasopimukset muodostavat merkittävimmän osuuden SRV konsernin taseen käyttöoikeusomaisuuseristä. Maanvuokrasopimukset ovat yleensä pitkäaikaisia ja laaditaan tyypillisesti perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Kun kiinteistöyhtiö myydään ja sen hallinto siirretään ostajalle, siirtyy vuokrasopimus siihen liittyvine velvoitteineen kiinteistön ostajalle. Vuokratontit arvostetaan IFRS 16 -standardin mukaisesti. SRV konserni esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska myös itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Taseen velkapuolella esitettävän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenoa. Kun konserni tekee omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena. Hankkeen valmistumishetkellä vuokrasopimusvelkaa oikaistaan myytyihin huoneistoihin kohdistuvalla vuokrasopimusvelkamäärällä. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseen vuokrasopimusveloissa.

Laatimisperiaate toimitilavuokrasopimusten osalta

SRV konserni esittää toimitiloihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän taseen pitkäaikaisissa varoissa ja vuokranmaksuvelvoitetta koskevan rahoitusvelan veloissa.

Laatimisperiaate työmaakaluston vuokrasopimusten osalta

Työmaakohteiden kalustonvuokrasopimukset tehdään lähes poikkeuksetta toistaiseksi voimassa oleviksi vuokrasopimuksiksi, jotka oikeuttavat yhtiön päättämään kutakin vuokrattua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakalusto vuokrataan työmaalle yleensä jotakin erityistä työvaihetta varten, jolloin vuokrakausi jää tyypillisesti alle 12 kuukauden mittaiseksi. Lyhyiden vuokrakausien ja joustavan irtisanomisehdon vuoksi, työmaakohteiden kalustovuokrasopimukseen sovelletaan pääsääntöisesti IFRS 16 standardin mukaista lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta. Mikäli vuokrakalustoa koskeva vuokrasopimus laaditaan kuitenkin määräaikaiseksi, eikä sopimus ole arvoltaan vähäinen, sovelletaan vuokrasopimukseen vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta.

Laatimisperiaate toimistokaluston vuokrasopimusten osalta

IT-kalustoa koskevat vuokrasopimukset koskevat tyypillisesti toimiston IT-laitteita kuten printtereitä, monitoimilaitteita sekä tietokoneita. Tällaisiin omaisuuseriin sovelletaan arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvää poikkeusta. IT-kalustoa koskeviin vuokrasopimuksiin sisältyy myös sopimuksia, joita ei voida pitää arvoltaan vähäisinä ja lyhytaikaisena. Tällaisia sopimuksia ovat esimerkiksi IT-palvelimia koskevat vuokrasopimukset. Tällaisiin sopimuksiin sovelletaan vastaavaa laadintaperiaatetta kuin edellä on kuvattu toimitilavuokrasopimusten osalta kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. IT-kaluston sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden tai 48 kuukauden mittaisiksi.

Laatimisperiaate leasingautojen osalta

Leasing-autoja koskevat vuokrasopimukset kirjataan IFRS16 säännösten mukaisesti kuitenkin siten, että omaisuuserää käsitellään yhtenä kokonaisuutena ns. niputtamisperiaatteen mukaisesti. Leasing-autojen sopimukset tehdään tyypillisesti 24 kuukauden mittaisiksi.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määritellä. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- Rakennukset 40–60 vuotta
- Tuotantokoneet ja -laitteet 3–10 vuotta
- Konttorikalusteet 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta
- Autot ja liikkuva kalusto 5-8 vuotta
- Muut aineelliset 5–10 vuotta

Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja oikaistaan tarvittaessa arvonalentumisilla. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan, liiketoiminnan muihin tuottoihin tai liiketoiminnan muihin kuluihin.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta). Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoan vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikuluilla vähennettynä tai käyttöarvo.

Rahoitusvarat ja -velat

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenoan tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Konsernissa rahoitusvarat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja

koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään arvoon tuloksen kautta.

Konserniyhteisön on merkittävä rahoitusvaroihin kuuluva erä tai rahoitusvelka taseeseensa silloin ja vain silloin, kun konsernin yhteisöstä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Kun yhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän ensimmäisen kerran, sen on luokiteltava rahoitusvarat ja rahoitusvelat yllä mainittuihin luokkaryhmiin. Konserniyhteisö kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erän pois taseesta silloin, kun sopimukseen perustuvat oikeudet rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän toiselle osapuolelle ja olennainen osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja eduista on siirretty toiselle osapuolelle.

Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Rahoitusvarat ovat pitkäaikaisia, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Muut rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, jos niiden maturiteetti on alle 12 kuukautta tai jos konsernilla ei ole ehdotonta oikeutta suorittaa niitä vähintään 12 kuukautta raportointikauden päättymisen jälkeen. Muuten ne luokitellaan pitkäaikaisiksi.

Johdannaisinstrumentit

Sopimuksentekohetkellä johdannaissopimukset luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojauksiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojauksiksi. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ja velat ovat pieniä. Johdannaissopimusten vastapuolten kanssa tehdyt

sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Tilikausien 2024 ja 2023 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IFRS standardien mukaista suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään, ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo alkuperäisellä kirjaamishetkellä on yleensä nolla. Koronvaihtosopimuksien käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja –kuluihin ja taseeseen rahoitusvaroihin tai –velkoihin. Valuuttaoptioiden preemioiden katsotaan olevan hankintahetken käypä arvo. Valuuttatermiinien ja –optioiden käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin, koska valuuttatermiineillä ja -optioilla suojataan ensisijaisesti liiketoimintaan sisältyviä valuuttakurssivoittoja ja –tappioita, jotka sisältyvät osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta.

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, ja ne arvostetaan

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Sijoituksen käypä arvo määritetään sijoituksen ostokurssin perusteella. Mikäli muissa rahoitusvaroissa oleville rahoitusvaroilta ei ole noteerattuja kursseja, konserni soveltaa niiden arvostukseen erilaisia arvostusmenetelmiä. Näitä ovat esimerkiksi viimeaikaiset riippumattomien tahojen väliset kaupat, diskontatut rahavirrat tai muiden samankaltaisten instrumenttien arvostukset.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat ovat myyntisaamisia, muita saamisia sekä lainasaamisia osakkuusyhtiöiltä. Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat kirjataan alun perin käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne kirjataan jaksotettuun hankintamenuon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Arvon alentumiset

Rahoitusvarojen arvonalentuminen on arvioitu odotettuihin luottotappioihin perustuen. Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. SRV:n hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä.

Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvyystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kauppa- ja luottorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilanhankkeiden osalta tehdään tarkempia taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Edellä mainitusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita, eikä olennaisia

luottotappioita odoteta myöskään syntyvän tilinpäätöshetkellä taseessa olevien erien osalta.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

1. Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä.
2. Mikäli arvostusraporttien perusteella havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi tai kolme, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimuserusteisiin rahavirtoihin. Tilinpäätöshetkellä taseessa ei ollut vaiheeseen 2 sisältyneitä lainasaamisia.
3. Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, lyhytaikaisista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Pankeista saadut tililuotot sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee

kertymään pääasiassa niiden myynnistä ja myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköinen. Ne arvostetaan kirjanpitoarvoon tai käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

Arvon alentumistappiota kirjataan, jos omaisuuserän kirjanpitoarvo alun perin tai myöhemmin alennetaan myynnistä aiheutuvilla menoilla vähennettyä käypää arvoa vastaavaksi. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, kirjataan voittoa, mutta kirjattava voitto ei saa ylittää kertyneitä arvonalentumistappioita. Voitto tai tappio, jota ei ole kirjattu pitkäaikaisen omaisuuserän myyntipäivään mennessä, kirjataan taseesta pois kirjaamisen yhteydessä.

Pitkäaikaisista omaisuuseristä ei tehdä poistoja, kun ne on luokiteltu myytävänä oleviksi. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvistä veloista johtuvien korkojen ja muiden kulujen kirjaamista jatketaan.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät esitetään taseessa erillään muista varoista. Myytävänä olevaksi luokiteltuihin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat esitetään taseessa erillään muista veloista.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Sen etusija-asema on muita omaan pääomaan luettavia eriä parempi. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei kuitenkaan ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Asiakashankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottamien ulkopuolisten rahalaitoslainojen eli yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna SRV:n konsernitaseessa aina lainan eräpäivään saakka.

Vaihto-omaisuus

Erä ”Keskeneräiset työt” sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintamenoon sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot, hankinnan ja valmistuksen välilliset menot sekä joissakin tapauksissa hankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot. Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan IAS 23 standardin mukaisesti ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin keskikorkoa korkomenojen aktivoinnissa.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenoon aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohottavan maa-alueen tai tontin arvoa.

Erä ”Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet” koostuu myymättömistä valmistuneista kohteista.

Erä ”Ennakkomaksut” sisältää vaihto-omaisuudesta ennakkoon maksetut erät.

Erä ”Muu vaihto-omaisuus” koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepääomista sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu ennakoituun käyttötarkoitukseen. Hanketoiminnassa käytettäväksi ennakoidun maa-alueen tai tonttiyhtiön nettorealisointiarvoa arvioidaan osana koko hankkeen nettorealisointiarvoa. Arvonlennus kohdistetaan maa-alueeseen tai tonttiyhtiöön vain, jos hankkeen ennakoidaan olevan kokonaisuutena tappiollinen. Jos maa-alue tai tonttiyhtiö ennakoidaan realisoitavan myymällä, perustuu nettorealisointiarvo arvioituun markkinahintaan.

Keskeneräisten töiden ja valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden nettorealisointiarvo perustuu kohteen myyntiarvoon ennakoidulla myyntihetkellä.

Ulkopuoliselle suoritettut vuokrauskulut voidaan aktivoida vuokralle annettavaan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, kuten esimerkiksi vuokranvälittäjien palkkiot. Myynti- ja markkinointikulut eivät ole aktivoitavia kuluja.

Omaisuuserän valmistuessa aktivoidut vuokrauskulut tulee kirjata kuluksi vuokraussopimusten keskimääräisellä kestoajalla. Osakkuus- ja yhteisyrityksille myydyn vuokrauspalvelun kate eliminoidaan omistusosuudensuhteessa.

SRV:n pääosin hallinnoimien ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen katsotaan olevan

aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Näitä menoja voidaan aktivoida jo ennen rakentamisen käynnistämispäätöstä.

Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Verot kirjataan tuloslaskelmaan muutoin kuin ne, jotka liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattaviin eriin. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Laskennallinen verosaaminen tai -velka kirjataan omaisuuserien ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden konsernitilinpäätöksen mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan käyttämättömistä tappiosta ja kaikista väliaikaisista eroista.

Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Mikäli konserniyhtiö on lähimenneisyysdessä tehnyt tappiota, kirjataan verotuksellisista tappioista laskennallinen verosaaminen vain siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Työsuhde-etuudet****Eläkevelvoitteet**

Konserniyhtiöillä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla. Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän osakeosuus arvostetaan käypään arvoon myöntöhetken kurssia käyttäen ja rahaosuus arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöshetkellä. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksoitettuna. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitettävänä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun yhtiöllä on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan ja maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen, sekä sen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

SRV ja sen konserniyhtiöt ovat osapuolina useissa tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvissa oikeudenkäynneissä tai muissa menettelyissä. Näiden oikeudenkäyntien ja menettelyiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Riita-asioista kirjataan varaus tilinpäätökseen edellä mainittujen laatimisperiaatteiden mukaisesti, kun on olemassa oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Osingot

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottama osingonjako kirjataan tilinpäätökseen, kun yhtiön osakkeenomistajat ovat hyväksyneet sen yhtiökokouksessa.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

1 Segmenttitiedot

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatorakennetta noudattaen.

Liiketoimintasegmentit

SRV Yhtiöt raportoi liiketoimintansa yhtenä segmenttinä. SRV:n segmenttirakennetta muutettiin 1.1.2023 alkaen sisäisen organisaatorakenteen muutoksen johdosta. SRV:n entinen Sijoittamisen segmentti koostui pääosin Venäjän omistuksiin liittyvistä toiminnoista, jotka SRV alaskirjasi lähes kokonaan keväällä 2022 ja myi elokuussa 2023 sekä joulukuussa 2024. IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. SRV:n liiketoimintaa tarkastellaan päätöksenteossa yhtenä toimintasegmenttinä, joka muodostaa samalla myös raportoitavan segmentin.

Liiketoiminta-alueellinen informaatio

Segmentti-informaatio raportoidaan ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM, Chief Operating Decision Maker IFRS 8:n mukaan) toimitettavan sisäisen raportoinnin kanssa yhdenmukaisella tavalla. Ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä toimii SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Johdon sisäinen raportointi on yhteneväinen segmenttiraportoinnin kanssa.

Tilikaudella 2024 konsernilla oli kolme IFRS 8:n määritelmän mukaisia merkittävää asiakasta. Suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdosta oli noin 25 %. Tilikaudella 2023 konsernilla oli kaksi IFRS 8:n määritelmän mukaista merkittävää asiakasta.

2 Hankitut ja myydyt liiketoiminnot

SRV myi 20.12.2024 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä International RE Oy:n osakekannan CP Invest Limited:lle. Kaupan kohteena oli SRV:n viimeinen omaisuuserä Venäjällä, 50 prosentin omistusosuus pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta. Myynti on viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Pearl Plaza -kauppakeskuksen toinen omistaja oli kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd. Tehdyssä kaupassa kauppakeskuksen koko osakekanta siirtyi CP Invest Limited:lle. SRV:n omistusosuuden myyntihinta kauppakeskuksesta oli 10 837 tuhatta euroa. Myynnistä kirjattiin myyntivoittoa 5 104 tuhatta euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4 947 tuhatta euroa. Myynnin vaikutusta konsernin varoihin ja velkoihin sekä rahavirtaan on kuvattu alla olevissa taulukoissa.

Tilikaudella 2023 SRV Yhtiöt Oyj myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan. Kaupan kohteeseen kuuluivat SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöosuus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily-kauppakeskuksesta. Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV alaskirjasi tilikaudella 2022 lähes kaikki Venäjän omistuksensa, joten kauppa kirjattiin konsernin tuloslaskelmalla arvonalentumisen palautukseksi. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Tuloutuneiden muuntoerojen vuoksi kaupasta kirjattiin noin -9,5 milj. euron myyntitappio. SRV myi joulukuussa 2023 Virossa sijaitsevan yhtiön Mare KV Invest Ou:n osakekannan. Myynnistä kirjattiin -0,3 milj. euron myyntitappio.

Myyntien vaikutuksia on kuvattu myös liitetiedossa 6.

Myyntien vaikutus konsernin varoihin ja velkoihin

1 000 euroa	2024	2023
Varat yhteensä	73	6 045
Velat yhteensä	0	1 437
Myydyt nettovarot	73	4 608
Myyntihinnat	10 837	4 397
Tuloutuneet muuntoerot	-4 947	-9 258
Myyntien kustannukset	-714	-242
Myyntivoitto / -tappio	5 104	-9 711

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Myyntien rahavirtavaikutus

1 000 euroa	2024	2023
Myyntihinnat	10 837	4 397
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	2	-2 336
Myyntien kustannukset	-714	-242
Myyntien rahavirtavaikutus	10 126	1 819

Tilikausilla 2024 ja 2023 ei hankittu uusia liiketoimintoja.

3 Myyntituotot asiakassopimuksista

1 000 euroa	2024	2023
Liikevaihto	745 813	610 030
Toimitilarakentamisen osuus	688 189	508 918
Asuntorakentamisen osuus	57 624	101 112
Jakautuminen:		
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	1 627	8 315
Ajan kuluessa tuloutettavat	744 186	601 714
Yhteensä	745 813	610 030

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan tietyinä ajankohtana:

Omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke

Seuraavien SRV:n projektityyppien mukaiset myyntituotot tuloutetaan ajan kuluessa:

Kiinteähintainen urakka, projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke ja elinkaariurakka.

1 000 euroa	2024	2023
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja velat:		
Konsernin myyntisaamiset ja ostovelat ovat pääosin asiakassopimuksiin perustuvia. Konsernin taseessa on asiakassopimuksiin liittyvää siirtosaamista ja muuta lyhytaikaista ennakkomaksua		
.		
Asiakassopimuksiin perustuvat siirtosaamiset	22 831	14 784
Asiakassopimuksiin liittyvät ennakkomaksut	32 311	35 568

Muutokset siirtosaamisissa ja ennakkomaksuissa johtuvat projektikohtaisesta kausivaihtelusta ja maksujen ajoittumisesta suhteessa projektien täyttämisasiin. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä pienempi kuin täyttämisasiin perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen perustuvana saamisena. Jos sopimuksen laskutus on raportointihetkellä suurempi kuin sopimuksen täyttämisasiin perusteella kirjatut myyntituotot, esitetään erotus asiakassopimukseen liittyvänä ennakkomaksuna.

1 000 euroa	2024	2023
Asiakassopimuksiin perustuviin velkoihin liittyen kirjatut myyntituotot		
Kirjatut myyntituotot, jotka sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin kauden alussa	35 568	46 223
Aiemmillä kausilla täytetyistä suoritevelvoitteista kirjatut myyntituotot	14 784	10 929

Asiakassopimusten suoritevelvoitteet ja merkittävät harkintaan perustuvat ratkaisut

Konsernin yleisimmät projektityypit ovat seuraavat: projektinjohtourakka, KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen), allianssiurakka, kiinteähintainen urakka, elinkaariurakka, omakehitteinen asuntohanke, omakehitteinen toimitilahanke, omaperusteinen asuntohanke ja toimitilahanke.

SRV:n urakkasopimuksissa ja omakehitteisissä hankkeissa asiakkaan kanssa on tyypillisesti sovittu asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennus- tai saneerausprojektinjohtourakan johtamistehtävistä ja rakennusteknisistä töistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä. Nämä muodostavat kuitenkin pääsääntöisesti yhden integroidun kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä suoritevelvoitteena. Myyntituoton tuloutus tapahtuu kunkin suoritevelvoitteen osalta

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

erikseen. Sopimusten transaktiohinnat voivat sisältää muuttuvia elementtejä kuten suoritukseen liittyviä palkkioita ja sakkoja. Yhtiö täyttää suoritevelvoitteensa sopimukseen perustuvan projektin valmistuttua sen vastaanoton jälkeen. Tilaaaja suorittaa maksut yleensä projektikohtaisen maksuerätaulukon mukaisesti vaiheittain projektin edetessä. Maksuajankohdat ajoittuvat pääsääntöisesti suoritevelvoitteiden täyttymisen mukaisesti.

Omaperusteisissa kohteissa voidaan tarjota asunnon ostajalle autopaikka, vastike-etuuksia tai muuttopalvelu. Tällöin autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti nämä luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto. Mahdollisesti tarjottavat vastikevapaat rinnastetaan alennuksiin ja nämä huomioidaan myyntihinnan oikaisuna.

Konsernin urakkahankkeet sisältävät muuttuvia vastikkeita, jotka johtuvat esimerkiksi sanktioista tai tavoitehinnan alituksesta tai ylityksestä. Konsernin johto seuraa ja arvioi muuttuvia vastikkeita jokaisen raportointikauden lopussa. Tuloutuksessa käytettävä transaktiohintaa on perustunut todennäköisimpään arvioon. Muuttuvan vastikkeen arvioidusta määrästä sisällytetään transaktiohintaan vain se osa ja tuottoja kirjataan vain siihen määrään asti kuin on erittäin todennäköistä, ettei kertyneiden kirjattujen myyntituottojen määrään jouduta tekemään merkittävää peruutusta.

Myös joihinkin omakehitteisiin ja -perusteisiin hankkeisiin liittyy muuttuvia vastikkeita, jotka voivat johtua esimerkiksi viivästymissanktioista ja vuokravastuista. SRV:n saamaan vastikkeeseen vaikuttaa vuokrauksen onnistuminen eli toteutuneen vuokrausasteen ja vuokraushinnan määrä. Näissä sopimuksissa rajoitetaan muuttuvan vastikkeen tuloutusta eikä tulouteta sellaista muuttuvan vastikkeen osuutta, jonka toteutuminen ei ole erittäin todennäköistä. Johto arvio erittäin todennäköiseksi arvioidun muuttuvan vastikkeen määrän projektikohtaisesti ja mahdolliset epävarmuustekijät otetaan huomioon projektin tuloutuksessa.

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden osalta omaisuuserä on asiakkaan määräysvallassa ja näiden asiakashankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioidusta kokonaismenosta. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä. Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos asiakashankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus taseen erässä "ostovelat ja muut velat". Asiakaslaskutuksessa käytetään maksuerätaulukoita ja on sovittu alalle tyypilliset urakoiden maksuehdot.

Tietyinä ajankohtana tuloutettavat asiakashankkeet tuloutetaan omaisuuserän määräysvallan siirryttyä ja aikaisintaan hankkeen valmistuttua. Hankkeista tuloutuu valmistumishetken myyntiastetta vastaava osuus tuloista ja menoista.

Omakehitteisiin ja omaperusteisiin kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Merkittävä rahoituskomponentti voi syntyä saatavarahoitteisissa hankkeissa, joissa saatavarahoituskustannuksia ei laskuteta tilaajalta. Keskimäärin konsernin saatavarahoitus- sekä omaperusteisissa urakointikohteissa rakennusaika on alle kaksi vuotta, jolloin keskimääräinen rahoitusaika on alle vuoden. Näissä konserni soveltaa IFRS 15.63 -standardin mukaista alle vuoden käytännön helpotusta. Konsernilla voi olla myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja erä kirjataan liikevaihdon vähennykseksi ja rahoituserien korkotuottojen oikaisuksi.

Asiakashankkeiden takuuvaukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuuaikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutusvuonna ja sen suuruus perustuu aikaisempina tilikausina toteutuneeseen takuumenotasoon. Takuuvaukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvauksen suuruus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

Omakehitteisen hankkeiden tontti tuloutetaan pääsääntöisesti ajan kuluessa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

1 000 euroa					
Asiakassopimusten jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohinta		1 vuoden kuluessa	2 vuoden kuluessa	3 vuoden kuluessa	4 vuoden kuluessa
		51 %	26 %	13 %	5 %
Osaksi tai kokonaan täyttämättä oleville pitkäaikaisille asiakashankkeiden sopimuksille kohdistetun transaktiohinnan kokonaismäärä	1 052 806	541 094	295 894	140 871	74 948
Taulukko kuvastaa myydyn tilauskannan määrää ja sen tuloutumista tulevina vuosina					

Omaisuserät asiakassopimusten saamisesta tai täyttämisestä

Ajan kuluessa tuloutettaviin hankkeisiin voi liittyä myyntipalkkioita. Nämä sopimuksen aikaansaamisesta aiheutuvat kulut aktivoidaan projektikustannuksiin ja jaksotetaan kuluksi sopimuskaudella.

Konsernilla ei raportointikaudella eikä vertailukaudella ollut näihin liittyviä omaisuseriä.

4 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2024	2023
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	250	186
Vuokratuotot	90	102
Muut tuotot	795	0
Yhteensä	1 135	288

5 Liiketoiminnan muut kulut

1 000 euroa	2024	2023
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot	954	286
Vuokrat	696	371
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 388	1 245
Auto- ja matkustuskulut	759	728
Edustus- ja markkinointikulut	1 080	1 010
Viestintä- ja IT-kulut	3 522	3 408
Ulkopuoliset palvelut	1 330	1 333
Muut kiinteät kulut	2 605	3 462
Yhteensä	12 334	11 843

Tilintarkastajan palkkiot

1 000 euroa	2024	2023
Tilintarkastus, PricewaterhouseCoopers Oy	266	253
Tilintarkastus, muut tilintarkastusyhteisöt	29	29
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroneuvonta	0	12
Muut palvelut	106	0
Yhteensä	401	293

PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittamat muut kuin tilintarkastuspalvelut SRV Yhtiöt konserniin kuuluville yhtiöille tilikaudella 2024 olivat yhteensä 106 tuhatta euroa (12). Muut palvelut sisältävät myös PricewaterhouseCoopers Oy:n suorittaman kestävyysvarmennuksen kulun.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

6 Poistot ja arvonalentumiset

1 000 euroa	2024	2023
Poistot, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	191	216
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	12	10
Koneet ja kalusto	978	1 342
Muut aineelliset hyödykkeet	18	26
	1 200	1 594
Poistot, käyttöoikeusomaisuuserät		
Maa-alueet	2 044	2 091
Rakennukset ja rakennelmat	1 385	1 355
Koneet ja kalusto	604	703
	4 033	4 149
Arvonalentumiset	3 415	0
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	8 647	5 742
Sijoitusten arvomuutokset	1 817	-8 879

Tilikaudella 2024 kirjattiin -3 415 tuhannen euron arvonalentuminen SRV:n nykyisen pääkonttorin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserästä. SRV siirtää pääkonttorinsa Horisonttiin sen valmistuessa 2025.

Sijoitusten arvomuutokset

1 000 euroa	2024	2023
Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvonalentumiset ja osakkuusyhtiötulosten alaskirjaus	-3 116	-1 197
Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen arvonalentuminen ja sen palautuminen	-36	976
SRV Russia Oy:n osakekannan myynti		-9 477
2022 alaskirjatun lainasaamisen palautuminen		920
Pearl Plaza -ostoskeskuksen myynti	5 104	
Muut arvonalentumiset	-135	-100
Yhteensä	1 817	-8 879

SRV myi 20.12.2024 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä International RE Oy:n osakekannan CP Invest Limited:lle. Kaupan kohteena oli SRV:n viimeinen omaisuuserä Venäjällä, 50 prosentin omistusosuus pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta. Myynti on viimeinen osa SRV:n toimenpiteistä, joilla se on aktiivisesti pyrkinyt irrottautumaan Venäjän liiketoiminnoista vuodesta 2022 alkaen. Pearl Plaza -kauppakeskuksen toinen omistaja oli kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd. Tehdyssä kaupassa kauppakeskuksen koko osakekanta siirtyi CP Invest Limited:lle. SRV:n omistusosuuden myyntihinta kauppakeskuksesta oli 10 837 tuhatta euroa. Myynnistä kirjattiin myyntivoittoa 5 104 tuhatta euroa, josta muuntoerojen osuus oli -4 947 tuhatta euroa.

Elokuussa 2023 SRV myi tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan kyproslaiselle Geomare Investments Limited -kiinteistösijoitusyhtiölle. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. SRV Russia Oy:n myyntihinta oli noin 4 milj. euroa, joka vastasi Venäjän liiketoimintojen jäljellä ollutta tasearvoa. Kaupan yhteydessä tuloutui muuntoeroja -9,3 milj. euroa. 2022 tehdyn alaskirjauksen johdosta myyntitappio kirjattiin arvonalentumisen palautumisena.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

7 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

1 000 euroa	2024	2023
Palkat ja palkkiot 1)	58 892	55 704
Eläkekulut - maksupohjainen eläkejärjestely 2)	10 406	8 806
Osakeperusteiset kannustepalkkiot*	572	-401
Muut henkilösivukulut	1 612	2 104
Yhteensä	71 482	66 214

¹Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat.

²SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyjä.

*2023 vanhat osakepalkkio-ohjelmat on lopetettu ja uudet kannustinjärjestelmät on otettu käyttöön.

Henkilökunta keskimäärin	2024	2023
Yhteensä	799	778

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2019	2021	2021	2022	2023	2023	2024	Yhteensä
Ansaintaperuste	Työsuhde	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	Asetetut mittarit	
Alkuperäinen merkintähinta	1,62				3,7	3,5	4,2	
Osinko -ja osakeantioikaistu merkintähinta 31.12.2022	0,55							
Merkintäaika/toteutusaika	2021-2026	2021-2023	2021-2022	2022-2024	2023-2024	2023-2025	2024-2026	
Kokonaismäärä	25 000	110 000	110 000	110 000	133 500	260 000	450 000	
Osakepalkkiot 1.1.2023	25 000	103 125	72 187	110 000	0	0	0	310 312
Lisäykset	0	0	0	0	133 500	260 000	0	393 500
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	-24 063	0	0	0	0	-24 063
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	-25 000	-103 125	-48 124	-110 000	0	0	0	-286 249
Osakepalkkiot 31.12.2023	0	0	0	0	133 500	260 000	0	393 500
Osakepalkkiot 1.1.2024	0	0	0	0	133 500	260 000	0	393 500
Lisäykset	0	0	0	0	0	0	410 000	410 000
Käytetyt osakepalkkiot	0	0	0	0	0	0	0	0
Palautuneet tai päättyneet osakepalkkiot	0	0	0	0	-15 000	-24 000	-20 000	-59 000
Osakepalkkiot 31.12.2024	0	0	0	0	118 500	236 000	390 000	744 500
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2023, 1000 euroa*	71	310	18	302	-60	-73	0	569
Konsernin tuloslaskelmaan kirjattu kustannus 2024, 1000 euroa*	0	0	0	0	-86	-32	-174	-292
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepalkkioiden perusteella annetut osakkeet, v. 2024	0	0	0	0	0	0	0	0

Päättyneet kannustinohjelmat

1. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 25.6.2019 toimitusjohtajan osakeperusteisesta kannustinohjelmasta vuosille 2019–2026. Järjestelmän perusteella Saku Sipolalle on annettu 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita hintaan 1,62 euroa osakkeelta. Järjestelmän puitteissa voidaan antaa uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan hankittuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden hankkimisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää kolmessa kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.3.2021 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.9.2022 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Kunkin käyttöjakson aikana on oikeus käyttää 200 000 hankintaoikeutta. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2019–2026 kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,3 miljoonaa euroa. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintätetuioikeussannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Muutosten johdosta Sipolalla on

- käytettävissään 1 000 000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyymipainotettua keskimurssia Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.-30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta.
2. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti maaliskuussa 2021 uudesta osakepohjaisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä. Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on kolme vuosien 2021–2023 aikana vuosittain alkavaa kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2021–2023, 2022–2024 ja 2023–2025. Yhtiön hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle mukaan otettavat avainhenkilöt ja järjestelmän ansaintakriteerit ansaintajaksojen alussa. Järjestelmän ensimmäisen ansaintajakson 2021–2023 kohderyhmään kuului noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johtoa. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021–2023 perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) suhteessa erikseen valittuun verrokkiryhmään, yhtiön velkaantuneisuuden tasoon ja osakkeen hinnan nousuun. Ansaintajakson 2021–2023 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4 400 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

- vähennetään ennakonpidätyksinä suoritettava osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2024 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti maaliskuussa 2021 uudesta kertaluonteisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä. Samalla SRV:n hallitus päätti kaksivuotisesta kertaluonteisesta ohjelmasta mahdollistaakseen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajakson pidentämisen kolmeen vuoteen. Kertaluonteisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä on yksi kahden vuoden ansaintajakso, kalenterivuodet 2021-2022. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 30 henkilöä, mukaan lukien toimitusjohtaja Saku Sipola ja yhtiön johtoa. Järjestelmän mahdollinen palkkio ansaintajaksolta 2021-2022 perustuu konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Ansaintajakson 2021-2022 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4 400 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään rahaosuutena suoritettava osuus). Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2023 yhtiön osakkeina (nettomäärä) ja yhtiö tilittää ennakonpidätyksen verottajalle avainhenkilöiden puolesta. Toimitusjohtajan mahdolliseen osakepalkkioon liittyy luovutusrajoitus, jonka mukaan hänen on omistettava palkkiona saadut osakkeet kahden vuoden ajan palkkion vastaanottamisesta.
 - SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus vahvisti 1.2.2023 yhtiön kertaluonteiseen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmään 2021-2022 kuuluneille henkilöille järjestelmän ansaintajaksolta 2021-2022 maksettavat palkkiot. Palkkiot perustuivat konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä yhtiön osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Palkkioiden määrää laskettaessa on kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti huomioitu SRV:n 4.7.2022 toteuttamasta osakkeiden yhdistämisestä aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Hallitus lisäksi päätti kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti, että palkkiot maksetaan järjestelmään kuuluneille henkilöille kokonaan rahana. Maksettavien palkkioiden yhteismäärä oli 155 547 euroa.
 - SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 1.2.2023 lakkauttaa toimitusjohtajan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän 2019-2026 ja yhtiön pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025. Hallitus katsoi, ettei kannustinjärjestelmien jatkaminen ollut enää perusteltua yhtiön vuonna 2022 taseen vahvistamiseksi toteuttamien rahoitusjärjestelyjen ja niistä muun muassa yhtiön osakkeiden määrään aiheutuneiden muutosten seurauksena. Lakkautusten seurauksena toimitusjohtajan osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään 2019-2026 perustuneet osakkeiden hankinta oikeudet mitätöitiin, eikä pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2025 jo alkaneilta ansaintakausilta 2021-2023 ja 2022-2024 tulla maksamaan palkkioita järjestelmään kuuluneille noin 30 avainhenkilölle, mukaan lukien yhtiön toimitusjohtaja

Käynnissä olevat kannustinohjelmat

- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 28.3.2023 perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän. Suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2023 on neljä ansaintajaksoa, jotka kattavat tilikaudet 2023–2024, 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027. Hallitus päättää vuosittain ansaintajaksojen alkamisesta ja niiden yksityiskohdista. Järjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita ansaintajaksoille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osittain SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeina ja osittain rahana ansaintajakson päättymisen jälkeen. Palkkion rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Ansaintajakson 2023–2024 palkkiot perustuvat tilauskannan arvoon ja tilauskannan rakenteeseen huomioiden operatiiviseen liikevoittoon perustuva kynnysehto. Ansaintajakson 2023–2025 palkkiot perustuvat operatiiviseen liikevoittoon, hybridilainan takaisinmaksuun ja elinkaariviisaan rakentamisen osuuteen omaperustaisten, omakehitteisten ja elinkaarihankkeiden kokonaistilauskannasta. Johtoryhmän jäsenen on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia hänen bruttovuosipalkkansa arvosta. Vastaavasti yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin henkilön jäsenyys johtoryhmässä tai asema toimitusjohtajana jatkuu. Vuonna 2023 alkavilta ansaintajaksoilta maksettavat bruttopalkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 450 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus. Ansaintajaksojen kohderyhmiin kuuluu noin 25 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Palkkiota maksettaessa osakkeen arvona huomioidaan enintään 20 euroa.
- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 28.3.2023 perustaa uuden konsernin avainhenkilöiden rahaperäisen palkkiojärjestelmän. Rahaperusteisessa palkkiojärjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita euromääräinen rahapalkkio, jonka lopullinen arvo määräytyy henkilön euromääräisen allokaation sekä 12–36 kuukauden mittaisten ansaintajaksojen aikana mitattavan yhtiön osakkeen prosentuaalisen arvonmuutoksen perusteella. Ansaintajaksot voivat alkaa tilikausien 2023–2024 aikana. Osallistujille allokoitavien lähtöpalkkioiden enimmäismäärä on 275 000 euroa. Palkkiota määritettäessä osakkeen kurssikehityksessä huomioidaan enintään 100 %:n suuruinen arvonnousu. Ansaitusta bruttopalkkiosta voidaan maksaa enintään 50 % osuus osakkeina

erillisen päätöksen perusteella. Jos osallistujan työ- tai johtajasopimus päättyy ennen palkkion maksamista, järjestelmien perusteella ei pääsääntöisesti makseta palkkiota.

- SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 28.3.2024 uudesta ansaintajaksosta konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä. Kannustinjärjestelmän perustamisesta ja sen ehtoista tiedotettiin porssitiedotteella 28.3.2023. Suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä 2023 on neljä ansaintajaksoa, jotka kattavat tilikaudet 2023–2024, 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027. Hallitus päättää vuosittain ansaintajaksojen alkamisesta ja niiden yksityiskohdista. Järjestelmässä kohderyhmällä on mahdollisuus ansaita SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita ansaintajaksoille asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Järjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan osittain SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeina ja osittain rahana ansaintajakson päättymisen jälkeen. Palkkion rahaosuudella on tarkoitus kattaa palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut. Ansaintajakson 2024–2026 palkkiot perustuvat kumulatiiviseen operatiiviseen liikevoittoon vuosilta 2024-2026, hybridilainan takaisinmaksuun, tilauskannan määrään ja rakenteeseen ansaintakauden lopussa sekä elinkaariviisaan rakentamisen osuuteen omaperustaisten, omakehitteisten ja elinkaarihankkeiden kokonaistilauskannasta. Johtoryhmän jäsenen on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia hänen bruttovuosipalkkansa arvosta. Vastaavasti yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin henkilön jäsenyys johtoryhmässä tai asema toimitusjohtajana jatkuu. Vuonna 2024 alkaneelta ansaintajaksolta maksettavat bruttopalkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 450 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa, mukaan lukien rahana maksettava osuus. Ansaintajakson kohderyhmään kuuluu noin 25 henkilöä mukaan lukien toimitusjohtaja ja muut konsernin johtoryhmän jäsenet. Palkkiota maksettaessa osakkeen arvona huomioidaan enintään 20 euroa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

8 Tutkimus- ja kehittämismenot

SRV-konsernilla ei ole varsinaisia tutkimus- ja kehittämismenoja. Konsernilla on liiketoimintaan liittyviä hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden käsittelytapaa on selostettu laadintaperiaatteiden kohdassa vaihto-omaisuus.

9 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2024	2023
Rahoitustuotot		
Korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0
Korkotuotot muista saamisista	3 374	2 276
Valuuttakurssivoitot	0	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	0	0
Muut rahoitustuotot	0	13
Yhteensä	3 374	2 289
Rahoituskulut, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä		
Kulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatui sta veloista	-1 050	-379
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista ja veloista	-1 909	-563
Valuuttakurssitappiot	0	-2 641
Muut rahoituskulut	-1 243	-2 045
Rahoituskulut, käyttöoikeusomaisuuserät		
Korkokulut	-5 484	-5 603
Yhteensä	-9 686	-11 231
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-6 312	-8 942

10 Tuloverot

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2024	2023
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1	-141
Edellisten tilikausien verot	0	0
Muut tilikauden verot	0	-62
Laskennalliset verot käyttöoikeusomaisuuserät	920	321
Laskennalliset verot	-1 324	502
Yhteensä	-404	620
Efekttiivinen veroaste -%	-7,1 %	-3,9 %

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (20 prosenttia vuonna 2024 ja 2023) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2024	2023
Voitto / tappio ennen veroja	5 665	-15 734
Verot laskettuna Suomen verokannalla	-1 133	3 147
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	0	5
Verovapaat tulot	88	152
Vähennyskelvottomat kulut	716	-2 320
Tuloveroihin kirjaamattomat tai palautetut tilikauden tappiot	-19	-363
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0	0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0
Muut erät	-56	0
Verot tuloslaskelmassa	-404	620

Muihin laajan tuloksen eriin ei liittynyt olennaista verovaikutusta.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Suoraan omaan pääomaan kirjatut verot

1 000 euroa	2024	2023
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vero-oikaisu	557	567
Yhteensä	557	567

OECD julkaisi 14.12.2021 maailmanlaajuiset veropohjan rapautumisen estämistä koskevat Pillar 2 -mallisäännöt. SRV Konserni on käynnistänyt 31.12.2023 jälkeen alkavilla tilikausilla käyttöön otettavan OECD:n Pillar 2 -sääntelyn vaikutusten arvioinnin. Arvioinnin perusteella SRV ei odota, että Pillar 2 -täydennysveron osalta aiheutuisi merkittäviä verokustannuksia, sillä SRV ei harjoita liiketoimintaa matalien veroasteiden maissa. Ilmoitus 2024 tilikauden veroista annetaan kesäkuun 2026 loppuun mennessä.

11 Osakekohtainen tulos

1 000 euroa	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	5 260	-15 114
Oman pääoman ehtoisen lainan korko ja kulut	-2 227	-2 227
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos osakekohtaisen tuloksen laskemiseksi	3 033	-17 341

Kpl	2024	2023
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	16 938	16 938
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	32 058	16 938
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,18	-1,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa/osake	0,16	-1,02

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa tilikauden tuloksesta vähennetään hybridilainan korot vero-oikaistuna.

Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa tilikauden tulos jaetaan laimennetulla osakemäärällä. Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärä vastaavat osakemäärät. Tilikauden 2023 osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tilikauden tulos oli tappiollinen.

12 Osakekohtainen osinko

Vuosina 2024 ja 2023 ei ole maksettu osinkoa.

13 Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä 2024

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 327	24 263	823	35 454
Lisäykset	0	0	2 533	0	2 533
Vähennykset	-41	-151	0	-8	-200
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	10 176	26 796	815	37 787

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 125	-19 111	-764	-30 001
Poistot	0	-12	-978	-18	-1 008
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 137	-20 089	-782	-31 009
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	39	6 707	33	6 778

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät
2024

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	12 840	5 200	0	18 040
Lisäykset	0	1 017	341	0	1 358
Vähennykset	0	-344	-235	0	-579
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	13 513	5 306	0	18 819

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-6 776	-3 624	0	-10 400
Poistot	0	-1 385	-604	0	-1 989
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Arvonalentumiset	0	-3 415	0	0	-3 415
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-11 576	-4 228	0	-15 804
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	1 937	1 078	0	3 015

Aineelliset hyödykkeet, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä
2023

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	10 273	21 536	890	32 740
Lisäykset	0	54	2 727	27	2 808
Vähennykset	0	0	0	-94	-94
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	41	10 327	24 263	823	35 454

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-10 115	-17 771	-738	-28 624
Poistot	0	-10	-1 342	-26	-1 378
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	1	0	1
Alaskirjaukset	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-10 125	-19 111	-764	-30 001
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	202	5 152	59	5 454

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät
2023

1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0	12 535	4 648	0	17 183
Lisäykset	0	305	739	0	1 044
Vähennykset	0	0	-187	0	-187
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	12 840	5 200	0	18 040

1000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-5 420	-2 921	0	-8 341
Poistot	0	-1 356	-703	0	-2 059
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Arvonalentumiset	0	0	0	0	0
Siirto erien välillä	0	0	0	0	0
Valuuttakurssierot yhteensä	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-6 776	-3 624	0	-10 400
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	6 064	1 576	0	7 640

14 Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet
2024

1000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 396	7 038
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	17	0	0	17
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	924	1 734	4 396	7 055
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-658	0	-3 974	-4 633
Poistot	0	0	-191	-191
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-658	0	-4 165	-4 823
Kirjanpitoarvo 31.12.	267	1 734	231	2 232

2023

1000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	907	1 734	4 206	6 848
Kurssierot	0	0	0	0
Lisäykset	0	0	190	190
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	907	1 734	4 396	7 038
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-658	0	-3 759	-4 416
Poistot	0	0	-215	-215
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-658	0	-3 974	-4 633
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	422	2 406

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Arvonalentumistestaus**

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat perusvuoteen ja yksikön viiden vuoden strategiakauden mukaisesti kasvaviin rahavirtoihin.

Joulukuussa 2024 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia, eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonalennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttauskorko. Diskonttauskorkona tulevia rahavirtoja diskontattaessa on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 9,4 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi liikearvoa sisältävässä kassavirtaa tuottavassa yksikössä. Arvonalentumistestausten perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyysanalyysi

Tehtyjen herkkyyssanalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonalentumisiin rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvosta.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

15 Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin
2024

1000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	1 485	1 485	1 485	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0	17,18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Muut rahoitusvarat	7 111	0	7 111	7 111	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	62 217	62 217	62 217	22,29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	891	891	891	22
Johdannaissopimukset	1 603	0	1 603	1 603	31
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Rahavarat	0	40 543	40 543	40 543	23
Yhteensä	8 714	105 136	113 850	113 850	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	31 170	31 170	31 170	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	28
Muut pitkäaikaiset velat	0	3 098	3 098	3 098	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	138	138	138	27
Ostovelat	0	53 755	53 755	53 755	28
Yhteensä	0	88 161	88 161	88 161	

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

2023

1 000 euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	7 050	7 050	7 050	18
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0	17, 18
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0	0	21
Johdannaissopimukset	3 512	0	3 512	3 512	31
Muut rahoitusvarat	7 802	0	7 802	7 802	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Myyntisaamiset	0	51 675	51 675	51 675	22, 29
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	6	6	6	22
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	274	274	274	21
Rahavarat	0	39 595	39 595	39 595	23
Yhteensä	11 314	98 599	109 913	109 913	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	31 386	31 386	31 386	27
Johdannaissopimukset	0	0	0	0	28
Muut pitkäaikaiset velat	0	3 098	3 098	3 098	28
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Korolliset velat	0	1 902	1 902	1 902	27
Ostovelat	0	38 524	38 524	38 524	28
Yhteensä	0	74 910	74 910	74 910	

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja.

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

16 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2024	2023
Osuudet osakkuusyrityksissä	1 348	1 857
Osuudet yhteisyrityksissä	1 708	1 923
Yhteensä	3 056	3 780

Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksiin ovat sijoituksia rakennushankkeisiin yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 3 056 (3 780) tuhatta euroa sisältää omistuksia Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinnissä (Espoo) 33 % omistusosuudella ja Keskustakorttelin Asunnot Ky:ssä (Vantaa) 50 % omistusosuudella.

Tilikausilla 2024 tai 2023 konsernilla ei ole ollut olennaisia osakkuus- tai yhteisyrityksiä. SRV myi tilikaudella 2024 viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza –kauppakeskuksesta. Myynnin tuloutuksen yhteydessä tuloutettiin omaisuuserään liittyvä muuntoero -4 947 tuhatta euroa, joka on esitetty muissa laajan tuloksen erissä. Pearl Plazan tulo-osuus on kirjattu myyntihetkeen 20.12.2024 saakka ja se on alaskirjattu konsernin tuloslaskelmassa ja taseessa.

SRV myi tilikaudella 2023 SRV Russia Oy:n osakekannan. Kaupan kohteeseen kuului välillisesti myös hollantilainen osakkuusyhtiö Promenad Invest B.V. sekä venäläinen osakkuusyhtiö OOO MMSG.

Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista

1 000 euroa	2024	2023
Osakkuusyritykset	0	25
Yhteisyritykset	3 116	1 081
Yhteensä	3 116	1 106

Muut laajan tuloksen erät

1 000 euroa	2024	2023
Osakkuusyritykset	4 947	-93
Yhteisyritykset	0	0
Yhteensä	4 947	-93

17 Muut rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

Muut rahoitusvarat voivat sisältää sekä noteerattuja tai noteeraamattomia osakkeita sekä pitkäaikaisia saamisia. Käypään arvoon arvostettavien rahoitusvarojen arvostusmenetelmät ja arvostushierarkian mukainen jaottelu on esitetty tarkemmin liitteessä 29.

1 000 euroa	2024	2023
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7 802	7 751
Lisäykset	2	33
Käyvän arvon muutokset	-36	18
Vähennykset	-657	0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 31.12.	7 111	7 802
Pitkäaikaiset	7 111	7 802
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	7 111	7 802
Pitkäaikaiset saamiset	0	0

18 Pitkäaikaiset saamiset

1 000 euroa	2024	2023
Pitkäaikaiset saamiset		
Pitkäaikainen saaminen	0	2 650
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	1 485	4 400
Yhteensä	1 485	7 050

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

19 Laskennalliset verosaamiset ja -velat
2024

1000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pääomaan	Ostetut ja myydyt liiketoiminnot	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tuloksista	33 593	-796					32 797
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	0						0
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	0						0
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 137	-124					1 013
Muut väliaikaiset erot Saaminen	97	156					253
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen verosaaminen	1 927	890					2 817
Yhteensä	36 754	126	0	0	0	0	36 880
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	227	-9					218
Kertyneet poistoerot	9	-1					8
Muut väliaikaiset erot	0						0
Yhteensä	236	-9	0	0	0	0	227
Laskennalliset verot, netto	36 518	135	0	0	0	0	36 653

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

2023

1000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu suoraan omaan pääomaan	Ostetut ja myydyt liiketoiminnot	Kurssiero	31.12.
Laskennalliset verosaamiset							
Liiketoiminnan tuloksista	34 733	141			-1 281		33 593
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostaminen käypään arvoon	151	-151					0
Omaperusteisen urakoinnin jaksotusero	-136	136					0
Verotuksessa vähentämättömät suunnitelman mukaiset poistot	1 105	32					1 137
Muut väliaikaiset erot Saaminen	—	97					97
Käyttöoikeusomaisuuserien laskennallinen vero	1 606	321					1 927
Yhteensä	37 458	577	0	0	-1 281	0	36 754
Laskennalliset verovelat							
Vieraan pääoman menot	947	86			-807		227
Kertyneet poistoerot	-33	42					9
Muut väliaikaiset erot	225				-225		0
Yhteensä	1 139	128	0	0	-1 032	0	236
Laskennalliset verot, netto	36 319	449	0	0	-249	0	36 518

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernilla oli 31.12.2024 tappioita 95 tuhatta euroa (589 tuhatta), joista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia, koska tältä osin verohyödyn realisoitumisen ei katsota olevan todennäköistä.

Käyttöoikeusomaisuuserien vuokrasopimusveloista on kirjattu laskennallista verosaamista 2 817 tuhatta euroa (1 927 tuhatta euroa).

Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätäntävallassa ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 31.12.2024 on 36 880 tuhatta euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista syistä, joiden ei odoteta toistuvan. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään hyödyntämään tappioiden vanhenemisajankohtaan mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. Mallinnukset tulevasta verotettavan tulon määrästä perustuvat konsernin tavoitteisiin pitkällä aikavälillä. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyudessa, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen 31.12.2024 kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

Näin ollen mainittuihin arvioihin ja oletuksiin liittyy riskiä sekä epävarmuutta, ja on mahdollista, että muutokset olosuhteissa muuttavat odotuksia, jotka voivat vaikuttaa taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten ja -velkojen sekä vielä verotappioista kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten sekä väliaikaisten erojen määrään.

Vahvistetut tappiot vanhenevat yleisesti ottaen kymmenessä vuodessa niiden syntyhetkestä laskien. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista vanhenee vuosina 2028–2029. Jos verotettavan tulon määrä on alhaisempi kuin odotettu, eikä kaikkia laskennallisia verosaamisia ole mahdollista hyödyntää, laskennallisten verosaamisten arvoa yhtiön taseessa tulee alentaa, jolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoiminnan tulokseen sekä taloudelliseen tilaan.

20 Vaihto-omaisuus

1 000 euroa	2024	2023
Vaihto-omaisuus, ilman käyttöoikeusomaisuuseriä	167 124	157 370
Keskeneräiset työt	56 741	55 414
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	79 984	71 857
Valmiiden asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeet	26 952	27 217
Ennakkomaksut	1 462	896
Muu vaihto-omaisuus	1 985	1 985
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	88 265	88 488
Vaihto-omaisuus yhteensä	255 389	245 858

Omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin kesikorkoa korkomenojen aktivoinnissa. Tilikaudella on aktivoitu keskeneräisen työn arvoon korkoja 0 tuhannella eurolla (675 tuhatta euroa). Tilikaudella 2024 ei ollut käynnissä omaperusteisia asuntoprojekteja.

SRV:llä on vuonna 2024 valmista vaihto-omaisuutta velkojen vakuutena. Annetut kiinteistökiinnitykset on esitetty liitetiedossa 30.

Tilikaudella 2024 ei tehty arvonalentumisia vaihto-omaisuuden valmiisiin asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeisiin tai maa-alueisiin.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista

kehitystä kuvaavat tunnusluvut

ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja

toimintakertomuksen

allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin

varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja

ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät

1 000 euroa	2024	2023
Kirjanpitoarvo 1.1.	88 488	75 119
Lisäykset, sisältäen indeksimuutosten vaikutukset	3 810	16 608
Vähennykset	-1 989	-1 149
Poistot	-2 044	-2 091
Kirjanpitoarvo 31.12.	88 265	88 488

21 Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksissä

1 000 euroa	2024	2023
Lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuusyrityksiltä 1.1.	274	0
Lisäykset	0	274
Vähennykset	-274	0
Yhteensä	0	274

2023 saaminen osakkuusyrityiltä koostui lyhytaikaisesta saamisesta Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinniltä.

22 Myyntisaamiset ja muut saamiset

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
1 000 euroa	2024	2023
Myyntisaamiset	62 217	51 675
Lainasaamiset	891	6
Siirtosaamiset asiakashankkeista asiakkailta	22 831	14 784
Muut siirtosaamiset	6 719	13 999
Muut saamiset	1 619	1 520
Yhteensä	94 278	81 984
Korolliset saamiset	891	6
Korottomat saamiset	93 387	81 978
Yhteensä	94 278	81 984

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan. Vuonna 2024 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 57 miljoonaa euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja ne ovat yleensä noin 21 päivän pituisia. Luottoriskeistä tarkemmin liitteessä 29, kohdassa luottoriski.

23 Rahavarat

1 000 euroa	2024	2023
Rahat ja pankkisaamiset	40 543	39 595
Yhteensä	40 543	39 595

24 Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät

SRV-konsernilla ei ollut myytäväksi luokiteltuja omaisuuseriä vuonna 2024 tai 2023.

25 Oma pääoma

Kpl	Osakkeiden lukumäärä
1.1.2023	16 937 810
Omien osakkeiden hankinta	-23 182
Omien osakkeiden luovutus	23 182
31.12.2023	16 937 810
1.1.2024	16 937 810
Omien osakkeiden hankinta	-18 472
Omien osakkeiden luovutus	18 472
31.12.2024	16 937 810

Osakkeet ja osakepääoma

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 16 937 810 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2024. Osakkeella ei ole nimellisarvoa, ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä 44 533 kappaletta yhtiön omia osakkeita.

Merkintäoikeusanti

SRV järjesti tilikaudella 2022 merkintäoikeusannin, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Yhtiö toteutti 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeanneissa saadut varat vähennettynä osakeantiin liittyvillä transaktiokustannuksilla sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden tilinpäätösten muuntamisessa emoyhtiön toimintavaluutaksi syntyneet muuntoerot. SRV:llä on tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 vain euromääräisiä tytär- ja osakkuusyhtiöitä eikä sillä ole omaan pääomaan kirjattua muuntoeroa.

Oman pääoman ehtoinen laina

Kesäkuussa 2022 toteutetussa rahoitusjärjestelyssä yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2024 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2024 on 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026.

Oman pääomaehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisella lainalla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 31.12.2024 33,5 milj. euroa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

26 Varaukset
2024

1000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	11 027	8 128	0	0	19 154
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	2 571	490	0	0	3 061
Käytetyt varaukset	-4 430	-126		0	-4 556
Käyttämättömien varausten peruutukset	-116	0	0	0	-116
31.12.	9 053	8 492	0	0	17 544
Pitkäaikaiset	4 060	5 945	0	0	10 005
Lyhytaikaiset	4 992	2 548	0	0	7 540
Yhteensä	9 052	8 492	0	0	17 544

2023

1000 euroa	Takuuvaraukset	10-vuotis- vastuuvaraus	Muut pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	11 034	9 074	20	0	20 128
Kurssierot	0	0	0	0	0
Varausten lisäykset	3 648	76	0	0	3 724
Käytetyt varaukset	-3 655	-1 022	-20	0	-4 697
Käyttämättömien varausten peruutukset	0	0	0	0	0
31.12.	11 027	8 128	0	0	19 155
Pitkäaikaiset	4 666	5 689	0	0	10 355
Lyhytaikaiset	6 361	2 438	0	0	8 800
Yhteensä	11 027	8 128	0	0	19 154

Muut asiakashankkeiden varaukset sisältävät varaukset riita-asioihin ja muut asiakashankkeisiin liittyvät varaukset. 10-vuotisvastuuvaraus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon tai tiettyjen yksittäisten projektien arvioituun kokonaiskustannukseen.

SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan on nostettu sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä

kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Tilaajien ja vakuutusyhtiöiden vireille laittamien kanteiden yhteenlaskettu summa on noin 8 miljoonaa euroa. Kanteesta ei ole kirjattu varausta, koska ulkopuolisten oikeudellisten arvioiden perusteella kanteiden hylkäämiselle on olemassa vahvat perusteet.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

27 Korolliset velat

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
1 000 euroa	2024	2024	2023	2023
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	586	586	0	0
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0
Yhtiölainat	16 326	16 326	17 128	17 128
Muut korolliset velat	14 259	14 259	14 259	14 259
Yhteensä	31 170	31 170	31 386	31 386
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	0	0	1 845	1 845
Yritystodistukset	0	0	0	0
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0
Yhtiölainat	138	138	56	56
Yhteensä	138	138	1 902	1 902

Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan.

Korolliset velat, vuokravelat
2024

		Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
1 000 euroa	Maa-alueet				
Pitkäaikainen	97 700	4 700	358	0	102 758
Lyhytaikainen	639	1 326	696	0	2 661
Yhteensä	98 339	6 026	1 054	0	105 419

Korolliset velat, vuokravelat
2023

		Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja laitteet	Muut	Yhteensä
1 000 euroa	Maa-alueet				
Pitkäaikainen	96 655	5 523	940	0	103 118
Lyhytaikainen	639	1 260	705	0	2 604
Yhteensä	97 294	6 783	1 645	0	105 722

Konserni on edellä esitettyjen vuokravelkojen lisäksi sitoutunut tekemään vuokrasopimuksen Keilaniemen kahden tontin osalta, kun Espoon kaupunki luovuttaa tonttien hallinnon uusille ostajille ja tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Hallinnon luovutus on tapahtunut sopimuksen mukaan ensimmäisen tontin osalta 31.12.2022 ja toisen tontin osalta se tapahtuu aikaisintaan 4.12.2025. Ennen hallinnon luovutusta, yhtiö maksaa korvausta pääoman käytöstä tonttirahastolle. Tonttien kauppahinnan maksaminen on porrastettu ja se maksetaan 2025–2026. Lisätietoja korollisten velkojen muutoksiin tilikaudella 2024 liitetiedossa 29 rahoitusriskien hallinta.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

28 Muut velat

1000 euroa	Kirjanpitoarvo 2024	Kirjanpitoarvo 2023
Pitkäaikaiset		
Muut velat	3 098	3 098
Yhteensä	3 098	3 098
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	53 755	38 524
Asiakashankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	32 311	35 568
Muut ennakkomaksut	3	0
Muut lyhytaikaiset velat	35 566	34 413
Siirtovelat	24 700	29 910
Yhteensä	146 335	138 415
Siirtovelat		
Palkka - ja sosiaalikulovelat	14 851	11 458
Korko -ja muut rahoitusvelat	181	175
Projektien kustannusjaksotukset	8 864	17 862
Muut siirtovelat	804	415
Yhteensä	24 700	29 910

29 Rahoitusriskien hallinta

SRV-konserni altistuu liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Merkittävimmät rahoitusriskit ovat korko-, likviditeetti- ja luottoriski. Konsernin rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Rahoitusriskien hallinta toteutetaan hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan mukaisesti. Rahoituspolitiikka tarkastetaan vuosittain ja päivitetään aina tarvittaessa vastaamaan muuttunutta markkinatilannetta. Konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoite on pienentää epävarmuutta, jota rahoitusmarkkinoilla tapahtuvat muutokset aiheuttavat konsernin tulokselle ja taloudelliselle asemalle.

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Korkoriski muodostuu pääasiassa liiketoiminnan rahoittamiseen

liittyvistä lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista. Konsernin rahoitus jakautuu yleisrahoitukseen ja kohdekohtaiseen rahoitukseen. Kohdekohtainen rahoitus on rakennusaikaista rahoitusta, joka tyypillisesti joko jälleenrahoitetaan, maksetaan pois, tai siirtyy ostajalle kohteen luovutushetkellä. Konserni voi ottaa pitkäaikaista velkaa sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisena. Koko lainasalkun korkojen painotettu keskiarvo oli tilinpäätöshetkellä 4,6 prosenttia (2023: 6,6 %) ja sisältäen korkojohdannaisten vaikutus -1,8 % (2023: -8,2 %). Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorko on pääsääntöisesti Euribor.

Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä. Korkoriskiä hallitaan muuttamalla muuttuvakorkoisten ja kiinteäkorkoisten velkojen suhdetta lainasalkussa. Konsernilla ei ollut kiinteäkorkoisia lainoja tilinpäätöshetkellä (2023: ei kiinteäkorkoisia). Korkoriskiä hallitaan myös korkojakson valinnalla ja johdannaisilla. SRV Yhtiöt Oyj on solminut heinäkuussa 2015 kaksi kappaletta koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihto alkoi heinäkuussa 2016, ja sopimukset erääntyvät vuonna 2025. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksyttyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Korkojohdannaisten arvostusten tulosvaikutus olisi ollut 0,2 miljoonaa euroa (2023 1,2 miljoonaa euroa) korkojen noustessa yhden prosenttiyksikön. Korkojen laskiessa yhden prosenttiyksikön olisi tulosvaikutus ollut -0,2 miljoonaa euroa (2023 -1,2 miljoonaa euroa). Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin

Oheinen IFRS 7 -standardin mukainen herkkyysanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat- ja saamiset, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kuukauden aikana. Herkkyysanalyysi sisältää myös koronvaihtosopimukset.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

2024							2023		
1 000 euroa	Korkopositio	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys1 Korkokulut ja tuotot			Korkopositio	Korkoherkkyys euroa	
				-1%	+1%			-1%	+1%
Vaihtuvakorkoiset velat	-17 049	4,60 %	4,5	72	-72		-19 029	90	-90
Johdannaiset	100 000	3,40 %	0,5	-249	249		100 000	-729	729
Johdannaisten käyvän arvon muutos	100 000			-244	242		100 000	-1 202	1 175
Yhteensä				-421	419		-1 841		1 814

1 Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön vaikutus konsernin korkokuluihin tai -tuottoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Valuuttariski**

Tilinpäätöshetkellä 2024 SRV:llä on ainoastaan euromääräisiä tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä, joten konsernilla ei ole valuuttariskiä. SRV myi viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza – kauppakeskuksesta tilikaudella 2024. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut voimassa valuuttariskiä suojaavia johdannaissopimuksia (2023: ei voimassa olevia suojauksia).

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille ja ruplamääräinen valuuttakurssipositio

SRV on myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä tilikaudella 2024. Tilikauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -4,9 (-10,0) milj. euroa johtuen pääosin Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin yhteydessä tuloutuneista muuntoeroista. Konsernin rahoituseriin kirjatut ruplan muutoksesta johtuvat ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappiot olivat 0,0 (-2,6) milj. euroa.

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen, kassavirtaan ja yhtiön omaperusteisten hankkeiden toteuttamiseen, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konsernin johto seuraa rahoituksen riittävyttä säännöllisellä lyhyen- ja pitkäntähtäimen likviditeettisuunnittelulla ja -seurannalla. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja suunnittelulla.

Konsernin pääasialliset rahoituksen lähteet ovat projektikohtaiset lainat ja sitova maksuvalmiusluotto. Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Konserni aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yksittäisten saatavien myyntiä voidaan myös käyttää tarvittaessa likviditeetin hallintaan siihen saatujen limiittien puitteessa. Saatavat siirretään riskeineen ja etuineen, eikä niihin liity takaisinostovelvoitteita, jolloin ne on kirjattu kokonaan pois taseesta. Järjestelyyn liittyy factoring- rahoitukselle ominainen riski siitä, että järjestelyn vastapuoli voi lopettaa saamisjärjestelyn yksipuolisesti, jolloin saamia ei voida enää myydä.

Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja minimikäyttökate- kovenantin korvaamisesta nettovelka-/käyttökate-kovenantilla. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

Maksuvalmiuslimiitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (L TIF). Vastuullisuustavoitteiden tunnusluvut on kerrottu vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, nettovelka-/käyttökate ja minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Minimilikviditeetti käsittää konsernin syndikaattipankeissa olevat rahavarat ja talletukset, joista on vähennetty yli 10 päivää myöhässä olevat ostovelat, sekä käyttämättömän osuuden maksuvalmiuslimiitistä, tililimiitistä ja projektirahoituksesta. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen mukaisesti sopimuksissa määritettyjen laskentaperiaatteiden perusteella. Sopimuksissa on ristiineräännyttämisehtoja.

Kovenanteista tilikaudella raportoitiiin kvartaaleittain ja puolivuositain omavaraisuusaste, velkaantumisaste ja nettovelka-/käyttökate. Minimilikviditeetti raportoidaan jokaisen kuukauden viimeisen päivän tilanteen mukaan. Säännöllisesti raportoitavien kovenanttien rikkoutuessa velkojalla on oikeus vaatia velkojen välitöntä takaisinmaksua. Kovenantit sekä niiden tasot tilinpäätöshetkellä on esitetty pääoman hallinta -osiossa myöhemmin tässä liitteessä.

Alla olevassa maturiteettijakaumassa on esitetty konsernin rahoitusvelkojen sopimusperusteiset maksut tilinpäätöshetkellä. Maksut sisältävät koron maksut, pääoman takaisinmaksut sekä muut sopimukseen perustuvat maksut. Maturiteettitaulukossa ei näy omassa pääomassa esitetyn, oman pääoman ehtoisien hybridilainojen tulevia arvioituja maksuja. Lisätietoa hybridilainoista annetaan liitteessä 25 Oma pääoma ja tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 79,6 miljoonaa euroa (2023: 78,6 miljoonaa euroa) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,0 miljoonaa euroa (2023: 0,0 miljoonaa euroa), nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

miljoonaa euroa (2023: 29,0 miljoonaa euroa), käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10,0 miljoonaa euroa (2023: 10,0 miljoonaa euroa) rahavaroista 39,6 miljoonaa euroa (2023: 29,6 miljoonaa euroa).

SRV:llä ei ole 2024 tai 2023 tilinpäätöshetkellä ollut käynnissä olevia omaperusteisia asunto- tai toimitilakohteita, joten SRV:llä ei ole omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin liittyviä kauppahintasaatavia tai nostamatonta kohderahoitusta.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2024	Maturiteetti					
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu 1)	2025	2026	2027	2028 myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0	0	0
Rahalaitoslainat	586	1 880	772	257	0	851
Yhtiölainat2)	16 464	26 690	1 096	1 029	1 465	21 988
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 259	14 259	0	0	0	14 259
Muut korottomat velat	9 062	9 920	6 450	3 470	0	0
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	53 755	53 755	53 755	0	0	0
Yhteensä	94 125	106 504	62 073	4 756	1 465	1 112 37 098

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2024	Maturiteetti					
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2025	2026	2027	2028 myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105 419	252 458	7 983	7 218	6 999	7 006 223 252

1 Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut
2 Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2023			Maturiteetti				
1000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu 1)	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0	0	0	0	0	0	0
Rahalaitoslainat	1 845	3 037	2 777	260	0	0	0
Yhtiölainat2)	17 184	30 486	833	1 388	1 371	1 657	25 237
Yritystodistukset	0	0	0	0	0	0	0
Muut velat	14 259	14 259	0	0	0	0	14 259
Muut korottomat velat	9 062	9 062	5 963	3 098	0	0	0
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	38 524	38 524	38 524	0	0	0	0
Yhteensä	80 874	95 368	48 097	4 746	1 371	1 657	39 496

Rahoitusvelkojen maturiteettijaukauma, vuokrasopimusvelat

2023			Maturiteetti				
1000 euroa	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105 722	256 993	7 910	7 558	6 954	6 917	227 665

1 Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut
2 Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka SRV:n taseessa. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Rahoitusreservit

1 000 euroa	31.12.2024	31.12.2023
Sitova maksuvalmiusluotto	29 011	29 011
Sitova tililimiitti	10 000	10 000
Nostamattomat projektilainat	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	40 543	39 595
Yhteensä	79 554	78 606

Luottoriski

Myyntisaamisiin, siirtosaamisiin pitkäaikaishankkeista asiakkailta sekä osakkuusyhtiö- ja yhteisyrityslainasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy luottoriski. Luottoriskiä hallinnoidaan konsernin rahoituspolitiikan osana olevan luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Hankkeiden asiakkaina on pääosin suuria, tunnettuja ja vakavaraisia yrityksiä. Mikäli ei ole tietoa asiakkaan maksukyvystä, tarkistetaan tiedot yleisistä kaupp- ja luottotietorekistereistä ja pyydetään tarvittaessa vakuus. Kansainvälisten toimitilahankkeiden osalta tehdään tarkempia asiakkaiden taustaselvityksiä, mikäli asiakasta ei ennestään tunneta. Asunnonostajilta ei tarkisteta maksukykytietoja, mutta omistusoikeus asuntoon siirretään asiakkaalle vasta kun kauppasumma on kokonaisuudessaan maksettu. Keskeneräisistä asunnoista tehdyissä kaupoissa ostajalla on asuntokauppalain mukainen mahdollisuus purkaa kauppa ennen asunnon luovutusta, mutta peruuttamisesta joutuu maksamaan vahingonkorvausta. Vastaavasti rakennusliike saa purkaa kaupan, jos ostaja jättää sovitut maksusuoritukset tekemättä.

Talletukset ja johdannaiset

Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Johdannaiset tehdään suojaamistarkoituksessa, ja niiden perusteella taseessa olevat saamiset ovat pieniä. Johdannaissopimusten vastapuolten kanssa tehdyt sopimukset perustuvat ISDA-yleissopimukseen. Järjestelyjen ehtojen mukaan yksittäisen vastapuolen samassa valuutassa oleva nettomääräinen saamis- tai velkapositio katsotaan tiettyjen tapahtumien (kuten maksujen laiminlyönnin) toteutuessa velaksi ja kaikki siihen liittyvät järjestelyt päättyvät. Koska SRV:llä ei tilinpäätöshetkellä ole laillisesti toimeenpantavissa olevaa kuittausoikeutta, kyseisiä rahamääriä ei ole vähennetty toisistaan taseessa. Sekä talletuksiin että johdannaisiin liittyvän luottoriskin katsotaan olevan vähäinen.

Myyntisaamiset ja asiakashankkeisiin perustuvat siirtosaamiset

Liiketoimintayksiköt hallinnoivat asiakashankkeisiin perustuvia siirtosaamisia ja myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyhtiöitä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyhtiöitä. Asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Asuntokaupassa asiakas saa määräysvallan asuntoon, kun kaikki kauppahintaerät on maksettu. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa.

Konserni soveltaa odotettavissa olevien luottotappioiden kirjaamiseen menettelyä, jonka mukaan kaikkia myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvista omaisuuseriä tarkastellaan kutakin erikseen ja kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevat luottotappiot. Edellisessä kappaleessa kerrotusta liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana pääsääntöisesti syntynyt olennaisia luottotappioita. Eräaseen toimitilaurakkaan kuitenkin liittyy merkittävä luottotappioriski: SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikueuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. SRV:llä oli urakkaan liittyen joulukuun lopussa noin 16,0 milj. euroa saamisia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoinniseksi.

Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrätyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. Riitatapauksen tuomioistuinkäsittelyn vaatimaa aikaa ei myöskään pystytäkään tarkasti arvioimaan. Ajan kuluessa tuloutettavien urakoiden lisä- ja muutostöistä kirjataan vain todennäköisesti laskutettava osuus IFRS 15 mukaisissa tuloutuskirjauksissa. Urakan laskutuksen kokonaisennusteeseen ei huomioida eriä, joihin liittyy merkittävä riski arvonalentumisesta ja joita yhtiö ei odota saavansa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2024	2023
Erääntymättömät myyntisaamiset	62 109	48 380
1-30 päivää erääntyneet	1 658	2 692
31-60 päivää erääntyneet	-1 878	0
61-90 päivää erääntyneet	29	0
91-180 päivää erääntyneet	0	124
181-360 päivää erääntyneet	148	104
Yli 361 päivää erääntyneet	149	376
Myyntisaamiset yhteensä	62 217	51 676

Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä. Liiketoimintamallista ja asiakasprofiilista johtuen konsernille ei ole viimeisten vuosien aikana syntynyt olennaisia luottotappioita. Myyntisaamisia ja sopimukseen perustuvia omaisuuseriä on tarkasteltu kutakin erikseen ja koska olennaisia luottotappioita ei oleteta syntyvän, ei luottotappiovarausta ole kirjattu.

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä arvioidaan arvonalentumisen varalta käyttäen kolmivaiheista mallia.

- Konsernin johto tarkastelee osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten odotettavissa olevia rahavirtoja ensin kokonaisuutena osakkuusyhtiösijoitusten kanssa ja arvioi säännöllisesti, onko saamisten luottoriski kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos saamisen luottoriskin katsotaan olevan alhainen, tai sen luottoriski ei ole kohonnut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, sisältyy saaminen vaiheeseen 1, ja arvonalentuminen lasketaan perustuen arvioon 12 kuukauden aikana tapahtuvien luottotappioiden todennäköisyydestä.
- Mikäli havaitaan, että lainasaamisen luottoriski on kohonnut merkittävästi, siirtyvät lainasaamiset vaiheeseen kaksi, jolloin niihin liittyvää tappion todennäköisyyttä arvioidaan koko eliniältä. Tällöin luottotappio kirjataan lainasaamisen koko eliniältä ja lasketaan vertaamalla koko eliniältä arvioituja tulevia rahavirtoja sopimusperusteisiin rahavirtoihin.
- Jos lainasaamiset todetaan luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiksi, ne siirretään vaiheeseen kolme.

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 ei ole lainasaamisia osakkuus- tai yhteisyrityksiltä.

Pitkä- ja lyhytaikaiset lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä

1 000 euroa	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 3	Yhteensä
31.12.2024				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
31.12.2023				
Pitkäaikaiset lainasaamiset	0	0	0	0
Lyhytaikaiset lainasaamiset	274	0	0	274

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat
SRV:llä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia koronvaihtosopimuksia 31.12.2024.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2024				
Johdannaissaamiset	0	1 603	0	1 603
Johdannaisvelat	0	0	0	0
31.12.2023				
Johdannaissaamiset	0	3 512	0	3 512
Johdannaisvelat	0	0	0	0

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

1 000 euroa	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	39	7 072	7 111
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0
31.12.2023				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0	691	7 111	7 802
Pitkäaikaiset saamiset	0	0	0	0

Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, jolloin käyvät arvot perustuvat suoraan markkinahintaan.

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintamenoon, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista, jotka on myyty tilikaudella 2024 (taso 2) ja kiinteistösisijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen 7,0 milj. euroa (2023: 7,0 milj. euroa), ja lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösisijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin. Tasoille 2 ja 3 kuuluvien varojen ja pitkäaikaisten saamisten muutokset on esitetty liitetiedossa 17.

Pääoman hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittelaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttööän pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella ja nettovelkaantumisasteella, jotka ovat myös pääasiallisten lainojen raportoitavia taloudellisia kovenantteja. Oma pääoma yhteensä sisältää emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille kuuluvan pääoman sekä oman pääoman ehtoisen lainan.

Konsernin lainoihin sisältyy kovenantteja, jotka on kuvattu yllä kohdassa "Likviditeetti- ja jälleenrahoitusriskien hallinta". Kovenantit lasketaan kunkin lainasopimuksen ehtojen mukaisesti, ja ne perustuvat joko FAS- tai IFRS-lukuihin. Alla olevassa taulukossa on kuvattu konsernin tilikauden päättyessä käytössä olleen pääasialliset raportoitavat kovenantit tilikaudella 2024 sekä niiden tasot 31.12.2024 ja 31.12.2023. Kaikkien lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.12.2024.

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo	31.12.2024	31.12.2023
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>30%	48 %	48 %
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤70%	(6) %	(4) %
Minimilikviditeetti	>25 meur kauden lopussa	77	74.1
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>3-15 meur riippuen testausajankohdasta	-	9.2
Nettovelka- / käyttökate	< 3,5	-0.53	

30 Muut ehdolliset velat ja vastuut

1 000 euroa	2024	2023
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	16 464	19 029
Muut vastuusitoumukset		
Annetut investointisitoumukset	19 586	19 586
Tonttisitoumukset	20 392	10 161

Konsernin emoyhtiö on antanut tytäryhtiöidensä sitoumusten vakuudeksi takauksia. Näiden takausten yhteismäärä oli 182,4 miljoonaa euroa (210,4 milj. euroa). Konsernin emoyhtiöllä on tilinpäätöshetkellä alkamaton IFRS 16 standardin mukainen vuokrasopimus, johon on se sitoutunut. Sopimuksen vuokravastuun määrä sen vuokra-aikana alkaen 2025 on 15,2 milj. euroa.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Vuokrasopimusvelkoihin lukeutumattomien vuokrasopimusten
vuokratulot

1 000 euroa	2024	2023
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-21 309	-20 193
Arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-29	-23
Sellaisiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, joita ei sisällytetä määritettäviin vuokrasopimusvelkoihin	-1 157	-730
Yhteensä	-22 495	-20 946

Käyttöoikeusomaisuuseriin lukeutumattomien vuokrasopimusten vuokratulot koostuvat pääosin työmaakalustoa koskevista vuokratuluista (lyhytaikaiset vuokrasopimukset).

Vuokrasopimusvelkoihin luettavien sopimusten lähtevä rahavirta

1 000 euroa	2024	2023
Yhteensä	-8 224	-8 151

Vuokrasovelkoihin luettavien vuokrasopimusten rahavirta esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokrasovelkoista'.

31 Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot ja
nimellisarvot

1 000 euroa	2024		2023	
Johdannaisinstrumenttien käyvät arvot1	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	1 603	0	3 512	0
Yhteensä	1 603	0	3 512	0

1 000 euroa		
Johdannaisinstrumenttien nimellisarvot	2024	2023
Valuuttatermiinit ja -optiot	0	0
Koronvaihtosopimukset	100 000	100 000
Yhteensä	100 000	100 000

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolen hintanoteerauksia

32 Velkojen täsmäytys rahoituksen rahavirtaan

1 000 euroa	Pitkäaikaiset		Lyhytaikaiset	
	Korolliset velat	Oman pääoman ehtoinen laina	Korolliset velat	Yhteensä
Velat 1.1.2023	113 373	33 529	12 442	159 344
Lainojen nostot	0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut	0	0	-10 000	-10 000
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin	-1 845	0	1 845	0
Uudet vuokrasopimukset ja velkojen uudelleen määrittäminen	17 512	0	106	17 618
Myytyihin omaperusteisiin asuntokohteisiin liittyvä velka	-259	0	0	-259
Vuokrasopimusvelkojen vähennykset	-1 076	0	0	-1 076
Vuokrasopimusvelan lyhennykset rahavirroissa	-2 581	0	0	-2 581
Yhtiölainojen muutos	9 728	0	56	9 784
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	-347	0	0	-347
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	0	0	0	0
Velat 31.12.2023	134 505	33 529	4 449	172 483
Lainojen nostot	586	0	0	586
Lainojen takaisinmaksut			-1 845	-1 845
Siirto lyhyt/pitkäaikaisiin			55	55
Uudet vuokrasopimukset ja velkojen uudelleen määrittäminen	4 917	0	58	4 975
Myytyihin omaperusteisiin asuntokohteisiin liittyvä velka	-63	0	0	-63
Vuokrasopimusvelkojen vähennykset	-2 478	0	0	-2 478
Vuokrasopimusvelan lyhennykset rahavirroissa	-2 737	0	0	-2 737
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0	0	0	0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0	0	0	0
Yhtiölainojen muutos	-802	0	82	-720
Lyhytaikaisten velkojen muutos	0	0	0	0
Muut korolliset velat	0	0	0	0
Muutos veloissa, joihin ei liity rahavirtaa:				
Efektiivinen korko	0	0	0	0
Muut ei-rahavirtamuutokset	0	0	0	0
Velat 31.12.2024	133 927	33 529	2 799	170 255

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyyssraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

33 Tytäryritykset

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta (%)	Konsernin osuus äänivallasta (%)
Tytäryhtiöiden osakkeet			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Ream Oy	Helsinki	100 %	100 %
SRV Asumisen Palvelut Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Joensuu Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Infra Oy	Kerava	100 %	100 %
SRV Voima Oy	Espoo	100 %	100 %
SRV Ehituse AS	Tallinna	100 %	100 %

Lista ei sisällä vaihto-omaisuusyhtiöitä.

SRV Russia Oy:n osakekanta on myyty elokuussa 2023. Tytäryhtiö on yhdistelty
konserniin heinäkuuhun 2023 saakka.

International RE Oy:n osakekanta on myyty joulukuussa 2024. Tytäryhtiö on yhdistelty
konserniin joulukuuhun 2024 saakka.

34 Lähipiiritapahtumat

2024

1000 euroa	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2 769	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	0	0	0	0	0	0
Osakkuusyhtiöt	0	0	0	0	0	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	2 769	0	0	0	0	0

2023

1000 euroa	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3 313	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	0	0	0	0	0	0
Osakkuusyhtiöt	0	613	0	0	274	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	3 313	613	0	0	274	0

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin
luetaan myös hallituksen ja konsernin johtoryhmän jäsenet.

Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen
yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien yhtiöiden kanssa tehdyistä
liiketoimista. Tavaroita ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin. Lähipiiriin kuuluvat
tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 33 Tytäryritykset. Tytäryritysten luvut on
konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 34 Lähipiiritapahtumat.

Johdon palkkojen ja työsuhte-etuuksien erittely

1000 euroa	2024	2023
Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet*	1 893	2 525
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, lakisääteinen eläkemaksu	590	770
Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, vapaaehtoinen lisäeläkemaksu	0	0
Irtisanomisen yhteydessä suoritettut etuudet	0	107
Yhteensä	2 482	3 402

*Ilman toimitusjohtajan palkkaa ja palkkiota

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Yhtiön työntekijöiden lakisääteiset työeläkevakuutukset ovat Ilmarisessa. Ne maksetaan lakisääteisen eläkemaksuprosentin 23,85 (23,85 %) mukaisesti.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1000 euroa	2024	2023
Sipola Saku, toimitusjohtaja	580	596
Hallituksen jäsenet		
Lehtoranta Ari, hallituksen puheenjohtaja, alkaen 25.3.2024	80	
Iisakka Heli	61	65
Leinonen Hannu	53	58
Ahokas Matti	49	44
Kokkila Tuomas, alkaen 25.3.2024	44	
Yli-Kyynty Tomi, 25.3.2024 saakka	6	88
Kokkila Timo, 25.3.2024 saakka	4	63
Hallituksen jäsenet yhteensä	297	318

Tilikaudella 2024 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina. Yllä olevassa taulukossa on esitetty osakkeina ja rahana maksettujen palkkioiden euromääräinen kokonaissumma.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta. Toimitusjohtajan lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2024 noin 138 tuhatta euroa (142 tuhatta euroa).

35 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 31.1.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi henkilöstöjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Minna Korander, ETM, 54. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 1.5.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtaja ja johtoryhmän jäsen Kristiina Sotka jättää yhtiön tammikuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.

SRV tiedotti 27.2.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt uudesta ansaintajaksosta konsernin avainhenkilöille suunnatussa pitkän aikavälin suoriteperusteisessa osakepalkkiojärjestelmässä.

SRV tiedotti 28.2.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n laskennasta ja hankinnasta vastaava johtaja ja johtoryhmän jäsen Kimmo Kurki jää eläkkeelle toukokuun loppuun mennessä. Yhtiö on nimittänyt uudeksi laskennasta ja hankinnasta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi SRV:n hankintajohtaja Teemu Linnan, joka aloittaa tehtävässään 1.3.2025.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

1000 euroa	Liite	2024	2023
LIKEVAIHTO	1	9 619	8 572
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1	1
Ostot tilikauden aikana		0	0
Henkilöstökulut	3		
Palkat ja palkkiot	3	-6 915	-6 499
Henkilösivukulut	3		
Eläkekulut		-1 173	-1 031
Muut henkilösivukulut		-159	-208
Poistot ja arvonalentumiset	4	-334	-267
Liiketoiminnan muut kulut	5	-6 923	-7 058
LIIKETULOS		-5 883	-6 489
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-7 820	7 875
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista ja niiden palautumiset	6	-1 260	3 947
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-14 963	5 333
Tilinpäätössiirrot	7	0	3 000
Tuloverot	8	2 274	1 733
TILIKAUDEN TULOS		-12 689	10 065

Emoyhtiön tase

1000 euroa	Liite	2024	2023
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	9	498	672
Aineelliset hyödykkeet	9	417	584
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	200 556	201 793
Muut osakkeet ja osuudet	10	544	1 003
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		202 014	204 052
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus		3	3
Pitkäaikaiset saamiset	12	20 429	19 355
Lyhytaikaiset saamiset	12	2 879	20 402
Rahat ja pankkisaamiset		39 709	38 522
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		63 021	78 281
VASTAAVAA YHTEENSÄ		265 035	282 333
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	14	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14	-221 080	-231 054
Tilikauden voitto/tappio	14	-12 689	10 065
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		79 513	92 293
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	57 924	57 339
Lyhtyaikainen vieras pääoma	18	127 597	132 701
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		185 522	190 040
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		265 035	282 333

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1000 euroa	2024	2023
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	9 346	8 497
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1 352	4 047
Maksut liiketoiminnan kuluista	-13 826	-14 721
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3 128	-2 177
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	3 764	1 090
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4 486	-4 781
Maksetut välittömät verot	0	-62
Liiketoiminnan rahavirta	-3 850	-5 930
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-319	-435
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	304	0
Investoinnit sijoituksiin	-25	-521
Sijoitusten luovutustulot	335	0
Myödyt tytäryhtiöosakkeet	10 124	3 947
Myönnetyt lainat muille	0	-15 558
Lainojen takaisinmaksut tytäryhtiöiltä	63	22 994
Saadut osingot investoinneista	350	500
Investointien rahavirta	10 831	10 927

1000 euroa	2024	2023
Rahoituksen rahavirta:		
Lainojen nostot	586	50
Lainojen takaisinmaksut	0	-10 000
Saadut konserniavustukset	3 000	12 000
Hybridilainan korot	-2 784	-2 784
Omien osakkeiden ostot	-91	-96
Konsernitilien muutos	-6 501	-6 132
Rahoituksen rahavirta	-5 791	-6 963
Rahavarojen muutos	1 190	-1 966
Rahavarat tilikauden alussa	38 520	40 488
Rahavarojen valuuttakurssiero	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	39 709	38 522

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Perustiedot

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8) on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö kotipaikka Espoo, osoite Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo.

Emoyhtiön tilinpäätös ja vertailutiedot

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön periaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu 12 kuukauden ajalta 1.1.–31.12.2024.

Laadintaperiaatteet

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Pysyvät vastaavat on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta. Hyödykkeistä tehdään tasapoistot arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Poistot kirjataan kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavanlaisesti:

- Muut aineettomat oikeudet 3–5 vuotta
- Rakennukset ja rakennelmat 40–60 vuotta
- Koneet ja kalusto 3–10 vuotta
- IT-laitteet 3–5 vuotta

Sijoitukset on arvostettu hankintamenoon tai alempaan arvonalentumisella oikaistuun arvoon, jos sijoitusten todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pysyvästi hankintamenoa pienempi. Maa-alueista ja aineettomista oikeuksista ei tehdä poistoja. Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna.

Valuuttamääräisten erien arvostus

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu Suomen rahan määräiseksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

Eläkejärjestelyt

Emoyhtiön henkilöstön lakisääteinen ja vapaaehtoinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä.

Verot

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu tilikauden tulosta vastaava vero ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut.

Laskennalliset verosaamiset

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Laskennalliset verosaamiset on kirjattu taseeseen ja eritelty liitetiedossa 12.

Emoyhtiön taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 31.12.2024 on 17 729 tuhatta euroa. Suurin osa laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään hyödyntämään tappioiden vanhenemisajankohtaan mennessä. Konsernin varsinainen rakentamisliiketoiminta tapahtuu emoyhtiön omistamissa tytäryhtiöissä. SRV Yhtiöt Oyj:n tulokellisuus ja taloudellinen asema on riippuvainen rakentamisesta vastaavien tytäryhtiöiden toiminnan kehityksestä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. Mallinnukset tulevasta verotettavan tulon määrästä perustuvat konsernin tavoitteisiin pitkällä aikavälillä. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Taseeseen 31.12.2024 kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista. Näin ollen mainittuihin arvioihin ja oletuksiin liittyy riskiä sekä epävarmuutta, ja on mahdollista, että muutokset olosuhteissa muuttavat odotuksia, jotka voivat vaikuttaa taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten ja -velkojen määrään. Vahvistetut tappiot vanhenevat yleisesti ottaen kymmenessä vuodessa niiden syntyhetkestä laskien. Jos verotettavan tulon määrä on alhaisempi kuin odotettu, eikä kaikkia laskennallisia verosaamisia ole mahdollista hyödyntää, laskennallisten verosaamisten arvoa yhtiön taseessa tulee alentaa, jolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoiminnan tulokseen sekä taloudelliseen tilaan.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Rahoitusvälineiden arvostaminen**

Rahoitusvälineet on arvostettu 1.1.2015 alkaen käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2 § a -kohdan mukaisesti. Johdannaisten käypä arvo arvioidaan tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Koronvaihtosopimuksiin liittyvät käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelman rahoitustuottoihin ja -kuluihin, sekä kertyneet arvonmuutokset taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttatermiinien ja -optioiden arvonmuutokset on kirjattu tuloslaskelmassa rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja vastaavasti taseessa siirtosaamisiin ja -velkoihin. Valuuttajohdannaisten preemiot kirjataan kuluksi tuloslaskelman rahoituskuluihin maksuhetkellään.

Vastuusitoumukset

Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Tuloslaskelman liitetiedot

1 Liikevaihto

1000 euroa	2024	2023
Konsernin hallintopalvelut	9 556	8 485
Vuokratuotot	19	46
Muut	44	41
Yhteensä	9 619	8 572

2 Muut tuotot

1000 euroa	2024	2023
Muut tuotot	1	1

3 Henkilöstöä koskevat erittelyt

	2024	2023
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä		
Toimihenkilöt	68	69

Tiedot johdolle maksetuista palkoista ja työsuhde-etuuksista on kerrottu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 34.

4 Poistot ja arvonalentumiset

1000 euroa	2024	2023
Poistot ja arvonalentumiset		
Muista pitkävaikutteisista menoista	191	216
Rakennuksista	6	10
Koneista ja kalustosta	136	41
Yhteensä	334	267

5 Liiketoiminnan muut kulut

1000 euroa	2024	2023
Vuokrat	1 313	1 294
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	482	526
Auto- ja matkustuskulut	255	213
Edustus- ja markkinointikulut	805	755
Viestintä- ja IT-kulut	1 749	1 837
Ulkopuoliset palvelut	900	1 073
Käyttöomaisuuden myyntitappio	144	0
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	119	214
Muut kiinteät kulut	1 157	1 146
Yhteensä	6 923	7 058

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastuspalkkiot

1000 euroa	2024	2023
Tilintarkastus	172	156
Todistukset ja lausunnot	0	0
Veroneuvonta	0	0
Muut palvelut	106	0
Yhteensä	278	156

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

6 Rahoitustuotot ja -kulut

1 000 euroa	2024	2023
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	350	500
Yhteensä	350	500
Korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	433	329
Muilta	3 260	1 753
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	0	0
Yhteensä	3 693	2 082
Korkokulut		
Saman konsernin yrityksille	-3 416	-2 982
Muille	-2 813	-3 003
Yhteensä	-6 229	-5 985
Muut rahoituskulut		
Muille		
Koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutokset	-1 909	-563
Arvonalennukset ja palautukset pysyvien vastaavien sijoituksista ja niiden palautumiset	-1 260	3 947
Luottotappion palautuminen	0	13 352
Muut rahoituskulut	-1 059	-1 511
Yhteensä	-4 228	15 225
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 080	11 822

7 Tilinpäätössiirrot

1 000 euroa	2024	2023
Tilinpäätössiirrot		
Saadut konserniavustukset	0	3 000
Yhteensä	0	3 000

8 Tuloverot

1 000 euroa	2024	2023
Tuloverot		
Laskennallisen veron muutos	2 274	1 795
Yhteensä	2 274	1 733

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Taseen liitetiedot

9 Pysyvien vastaavien muutokset

Aineettomat hyödykkeet:
2024

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 714	3 430
Lisäykset	17	0	17
Hankintameno 31.12.	732	2 714	3 447
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-2 292	-2 757
Poistot	0	-191	-191
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-465	-2 483	-2 948
Kirjanpitoarvo 31.12.	267	231	498

2023

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	715	2 525	3 241
Lisäykset	0	189	189
Hankintameno 31.12.	715	2 714	3 430
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-465	-2 076	-2 541
Poistot	0	-216	-216
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	-465	-2 292	-2 757
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	422	672

Aineelliset hyödykkeet
2024

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 275	2 754
Lisäykset	0	0	301	301
Vähennykset	-41	-285	0	-326
Hankintameno 31.12.	0	152	2 576	2 728
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-146	-2 023	-2 169
Poistot	0	-6	-136	-142
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	0	-152	-2 159	-2 311
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	417	417

2023

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	41	437	2 029	2 507
Lisäykset	0	0	246	246
Hankintameno 31.12.	41	437	2 275	2 754
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-136	-1 983	-2 119
Poistot	0	-10	-40	-50
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	0	-146	-2 023	-2 169
Kirjanpitoarvo 31.12.	41	291	252	584

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****10 Sijoitukset****2024**

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	201 793	1 003	202 796
Lisäykset	12 820	0	12 820
Vähennykset	-12 798	-459	-13 257
Arvonalentumiset	-1 260	0	-1 260
Kirjanpitoarvo 31.12	200 555	544	201 099

SRV yhtiöt Oyj teki tilikaudella 2024 12 795 tuhannen euron sijoituksen sen tytäryhtiöön International RE Oy. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö International RE Oy myytiin tilikaudella 2024. Myynnistä kirjattiin SRV Yhtiöt Oyj:ssä -2 674 tuhannen euron myyntitappio. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiön SRV Ehituse AS:n osakkeista kirjattiin -1 260 tuhannen euron arvonalennus tilikaudella 2024.

SRV Yhtiöt Oyj on myynyt tilikaudella 2024 muista osakkeista ja osuuksista henkilöstön vapaa-ajan käyttöön tarkoitetut osakkeet.

2023

1 000 euroa	Tytäryhtiö- osakkeet	Muut osakkeet ja osuudet	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.	201 286	1 907	203 193
Lisäykset	507	17	524
Vähennykset	0	-920	-920
Arvonalentumiset	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12	201 793	1 003	202 796

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiö SRV Russia Oy myytiin tilikaudella 2023. Myynnistä kirjattiin SRV Yhtiöt Oyj:ssä 3 947 tuhannen euron myyntivoitto 2022 tehdyn arvonalentumiskirjauksen vuoksi.

Muut osakkeet ja osuudet sisältävät muita noteeraamattomien yhtiöiden osakkeita. Tilikauden 2023 vähennys -920 tuhatta euroa koostuu pääomallainan palautuksesta.

11 Tytäryritykset

	Kotipaikka	2024	2023
SRV Rakennus Oy	Espoo	100	100
SRV Infra Oy	Kerava	100	100
SRV Voima Oy	Espoo	100	100
SRV Ehituse AS	Tallinna	100	100
SRV Joensuu Oy	Espoo	100	100
SRV Ream Oy	Helsinki	100	100
International RE Oy	Espoo	0	100

International RE Oy:n osakekanta on myyty tilikaudella 2024.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

12 Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset saamiset

1 000 euroa	2024	2023
Pitkäaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset	2 700	2 700
Muilta		
Muut saamiset	0	1 200
Laskennallinen verosaaminen	17 729	15 455
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	20 429	16 655
Lyhytaikaiset saamiset		
Konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	58	44
Lainasaamiset	0	12 858
Muut saamiset	0	0
Siirtosaamiset	198	3 003
Yhteensä	256	15 906
Muilta		
Myyntisaamiset	7	6
Muut saamiset	0	0
Siirtosaamiset	2 616	4 490
Yhteensä	2 624	4 496
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 879	20 402

13 Siirtosaamisten olennaiset erät

1 000 euroa	2024	2023
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Tilinpäätössiirrot	0	3 000
Johdannaisten arvostussaaminen	1 603	3 512
Muut	1 212	978
Yhteensä	2 815	7 490

14 Oma pääoma

1 000 euroa	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	3 063	3 063
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	310 219	310 219
Osakeanti	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto (tappio) 1.1.	-220 988	-230 958
Siirto erien välillä	0	0
Omien osakkeiden hankinta ja luovutus	-91	-96
Edellisten tilikausien voitto (tappio) 31.12.	-221 080	-231 054
Tilikauden tulos	-12 689	10 065
Vapaa oma pääoma yhteensä	76 451	89 231
Oma pääoma 31.12.	79 513	92 293

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

15 Laskelma jakokelpoisista varoista

1 000 euroa	2024	2023
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	310 219	310 219
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-221 080	-231 054
Tilikauden tulos	-12 689	10 065
Yhteensä	76 451	89 231

16 Pakolliset varaukset

Yhtiöllä ei ollut pakollisia varauksia tilikaudella eikä vertailukaudella.

17 Pitkäaikaiset velat

1 000 euroa	2024	2023
Muille		
Hybridilaina	57 109	57 109
Muut velat	586	0
Yhteensä	57 694	57 109
Konserniyhtiöille		
Muut velat	230	230
Pitkäaikaiset velat yhteensä	57 924	57 339

Kesäkuussa 2022 toteutetussa rahoitusjärjestelyssä yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2024 on 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma 31.12.2024 on 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026.

Konsernissa lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa

pääomassa oli 31.12.2024 33,5 milj. euroa. Yhtiössä lainat on kirjattu pitkäaikaiseksi velaksi 57,7 milj. euron nimellisarvollaan.

Hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisella lainalla ei ole eräpäivää, jolloin lainan haltija voi vaatia lainan takaisinmaksua. Oman pääoman ehtoinen laina on vakuudeton ja muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia.

Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä olisi 14 277 165 osaketta, mikä vastaa 44,5 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä. SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenelle, hänen lähipiiriinsä kuuluvalla henkilöllä tai yritykselle kuuluisi 881 125 konversio-oikeuttavaa osaketta, mikä vastaa 2,7 % kaikista osakkeista ja äänimäärästä.

18 Lyhytaikaiset velat

1 000 euroa	2024	2023
Konserniyhtiöille		
Ostovelat	0	0
Siirtovelat	7	0
Muut velat	122 210	128 714
Yhteensä	122 217	128 714
Muille		
Rahalaitoslainat	0	0
Ostovelat	765	420
Siirtovelat	4 035	3 137
Muut velat	579	431
Yhteensä	5 380	3 988
Lyhytaikaiset velat yhteensä	127 597	132 701

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

19 Siirtovelkojen olennaiset erät

1 000 euroa	2024	2023
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	2 406	1 621
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 514	1 516
Verot	0	0
Muut	391	38
Yhteensä	4 309	3 175

20 Johdannaissopimukset

Tilikauden päättyessä voimassa olleilla koronvaihtosopimuksilla on suojattu konsernin vaihtuvakorkoisia rahoituslainoja. Koronvaihtosopimukset on käsitelty kirjanpidossa suojaavina ja ne erääntyvät 1.1.2025 alkavan tilikauden aikana.

Johdannaissopimukset:

1 000 euroa	2024	2023
Johdannaissopimukset:		
Koronvaihtosopimukset		
-Käypä arvo positiivinen	1 603	3 512
-Käypä arvo negatiivinen	0	0
Kohde-etuuden nimellisarvo	100 000	100 000

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia:

Johdannaissopimusten käyvän arvon hierarkia on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 29 Rahoitusriskien hallinta.

Johdannaisten tuloslaskelmaan kirjatut arvonmuutokset on esitetty liitetiedossa 6 Tarkemmat tiedot johdannaisista, niiden arvostuksesta ja käytöstä on annettu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 29.

21 Riskienhallinta

Konsernilla on systemaattinen lähestymistapa riskienhallintaan koskien liiketoimintoja ja prosesseja. Emoyhtiöllä ei erikseen ole riskienhallintaan liittyviä toimintatapoja.

Riskienhallintaa on kuvattu konsernin toimintakertomuksessa ja riskienhallintastrategian yhteydessä (konsernin liite 29).

22 Leasing- ja vuokrasopimukset

1 000 euroa	2024	2023
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	105	118
Myöhemmin maksettavat	52	135
Yhteensä	157	254
Vuokravastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 143	1 259
Myöhemmin maksettavat	18 869	21 193
Yhteensä	21 011	22 452

23 Muut vastuut

1 000 euroa	2024	2023
Vastuusitoumukset		
Annetut takaukset konserniyhtiöiden puolesta	182 431	210 372
Sijoitussitoumukset	19 586	19 586
Yrityskortit, käytössä oleva määrä	14	6

Muut vastuusitoumukset

Yhtiöllä on tytäryhtiönsä SRV Voima Oy:n kautta omistus Hanhikivi 1-ydinvoimalaprojektin hanketta valmistelleen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:ssa. SRV on myös antanut ydinvoimalaitoksen rakentamista koskevan sijoitussitoumuksen Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Fennovoima on toukokuussa 2022 tiedottanut päättäneensä Rosatomin kanssa solmitun Hanhikivi-1 -ydinvoimalan laitostoimitussopimuksen ja peruneensa voimalaprojektin rakentamislupahakemuksen. Kasvaneesta projektiriskistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistus alaskirjattiin tilikaudella 2022. Alaskirjauksen jälkeen sijoitussitoumusta Voimaosakeyhtiö SF:lle on jäljellä enintään 18,7 milj. euroa. Sijoitussitoumuksen toteutuminen on kuitenkin epätodennäköistä Hanhikivi 1 -projektin tilanteesta johtuen.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Maksuvalmiusliimit

Yhtiö sopi huhtikuussa 2024 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiusliimitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja minimikäyttökate- kovenantin korvaamisesta nettovelka-/käyttökate-kovenantilla. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiusliimitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

Maksuvalmiusliimitin korkomarginaali on sidottu kolmeen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: hiilidioksidipäästöt omassa ja kumppaniverkoston toiminnassa sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Vastuullisuustavoitteiden tunnusluvut on tarkemmin kuvattu vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiusliimitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

24 Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa ei ollut liiketoimia, joita ei olisi toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin tai joiden ilmoittaminen olisi tarpeellinen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

SRV Yhtiöt Oyj on myöntänyt tytäryhtiölleen SRV Infra Oy:lle 2,7 milj. euron lainan, joka erääntyy 31.12.2026. Lainan pääomalle maksetaan vuotuista korkoa.

1 000 euroa	2024	2023
Johdon työsuhde-etuudet:		
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1 893	2 632
Yhteensä	1 893	2 632
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot:		
Toimitusjohtaja, Saku Sipola	580	596
Hallituksen jäsenten palkkiot:		
Palkkiot	297	325

Tilikaudella 2024 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen vuosipalkkiot maksetaan SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden ja rahaosuuden yhdistelmänä siten, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hallituksen jäsenten lukuun hankittavina yhtiön osakkeina ja 60 prosenttia maksetaan rahana. Yllä

olevassa taulukossa on esitetty osakkeina ja rahana maksettujen palkkioiden euromääräinen yhteissumma.

Toimitusjohtajan lakisääteisiä eläkemaksuja maksettiin vuonna 2024 noin 138 (142) tuhatta euroa.

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää :

- Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt)
- Rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja)

konsernin avainhenkilöille.

Tarkempi kuvaus kannustinjärjestelmistä löytyy konsernitilinpäätöksen liitetiedosta 7.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2024 ovat 76 450 504,85 euroa, joista tilikauden tulos on -12 689 036,68 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2024 jaeta.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

- 1) Sovellettavia tilinpäätössäännöksiä noudattaen laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritystenkokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta.
- 2) Toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yhtäältä yrityksen ja toisaalta sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittämisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.
- 3) Toimintakertomukseen sisältyvä kestävyysraportti on laadittu noudattaen kirjanpitolain 7 luvussa tarkoitettuja raportointistandardeja sekä taksonomia-asetuksen 8 artiklaa.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa maaliskuun 3. päivänä 2025

Ari Lehtoranta
puheenjohtaja

Matti Ahokas

Heli Iisakka

Hannu Leinonen

Tuomas Kokkila

Saku Sipola
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2025

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli
KHT

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyyssraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat**
Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset**
Tilintarkastuskertomus
**Kestävyyssraportin
varmennuskertomus**
Tietoa sijoittajille
**Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä**
Palkitsemisraportti

Tilintarkastuskertomus

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, konsernitaseen, laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin rahavirtalaskelman ja liitetiedot, jotka sisältävät olennaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan informaation ja muuta selittävää informaatiota
- emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme

tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 5.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: € 5 200 000, joka on noin 0,7 % konsernin liikevaihdosta.

- Olemme suorittaneet tilintarkastuksen SRV Yhtiöt-konsernin emoyhtiössä ja sen tytäryhtiöissä, jotka taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella ovat merkittävimmät.

- Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus
- Laskennallisten verosaamisten arvostus

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus

€ 5 200 000 (edellinen vuosi € 4 500 000)

Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde

Noin 0,7 % konsernin liikevaihdosta

Perustelut vertailukohteen valinnalle

Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi liikevaihdon, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan konsernin suoriutumista. Lisäksi liikevaihto on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi noin 0,7 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksyttyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon SRV-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

SRV-konserni harjoittaa rakennustoimintaa ensisijaisesti Suomessa. Koska merkittävä osa toiminnasta on Suomessa, tarkastuksen kohteena on ensisijaisesti ollut emoyhtiö sekä taloudellisen aseman ja tuloksen perusteella merkittävimmät suomalaiset tytäryhtiöt.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena

kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tuloutus

Asiaa koskevia tietoja on esitetty konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedossa 3

Ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritellään laskemalla kunkin hankkeen kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista.

Johdon arvioilla koskien ajan kuluessa tuloutettavien hankkeiden kokonaismenojen määrää on merkittävä vaikutus tilikauden liikevaihdolle ja tulokselle, mistä johtuen kyseisten hankkeiden tuloutusta on käsitelty konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana.

Laskennallisten verosaamisten arvostus

Asiaa koskevia tietoja on esitetty konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedossa 19

Laskennalliset verosaamiset konsernin taseessa ovat yhteensä noin 36,9 miljoonaa euroa. Laskennalliset verosaamiset koostuvat pääosin vahvistetuista verotuksellisista tappioista.

Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä.

- Päivitimme käsityksemme hankkeiden tuloutukseen ja kokonaismenojen ennusteisiin liittyvistä prosesseista ja testasimme valittujen keskeisten kontrollien toimivuutta.
- Toteutimme valittujen hankkeiden osalta aineistotarkastustoimenpiteitä, joista keskeisimmät on kuvattu alla:
- Luimme hankkeiden urakkasopimuksia ja arvioimme niiden tuloutuksessa sovellettujen laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta
- Vertasimme hankkeiden ennustettua liikevaihtoa urakkasopimuksiin.
- Seurasimme hankkeiden etenemistä ja muutoksia niiden kokonaismenojen ennusteissa, lukemalla hankkeen pöytäkirjoja ja keskustelemalla johdon ja vastuuhenkilöiden kanssa.
- Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla edellisen tilikauden tilinpäätökseen sisältyneiden keskeneräisten hankkeiden kokonaismenojen ennusteita niiden toteumiin tilikaudella.
- Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla on määritelty hankkeiden valmistusasteet sekä valmistusasteen perusteella tilikaudella tuloutettavan liikevaihdon ja kulujen määrä.

Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä.

- Päivitimme käsityksemme laskennallisten verosaamisten kirjaamisen prosesseista.
- Arvioimme konsernin laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyviä laskentaperiaatteita IFRS-tilinpäätösstandardeihin nähden.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että ne voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Laskennallisten verosaamisten arvostus edellyttää johdon arvioita muun muassa toiminnan tulevaisuuden tuloksentekokyvyn osalta.

Olemme käsitelleet laskennallisten verosaamisten arvostusta tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana arvostukseen liittyvän arvionvaraisuuden vuoksi.

Emoyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Laskennallisten verosaamisten arvostus

Asiaa koskevia tietoja on esitetty emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä liitetiedossa 12

Laskennalliset verosaamiset emoyhtiön taseessa ovat yhteensä noin 17,7 miljoonaa euroa. Laskennalliset verosaamiset koostuvat pääosin vahvistetuista verotuksellisista tappioista.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että ne voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan. Laskennallisten verosaamisten arvostus edellyttää johdon arvioita muun muassa toiminnan tulevaisuuden tuloksentekokyvyn osalta.

Olemme käsitelleet laskennallisten verosaamisten arvostusta tilintarkastuksen kannalta keskeisenä seikkana arvostukseen liittyvän arvionvaraisuuden vuoksi.

Konsernitilinpäätöksen tai emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettuja merkittäviä olennaisen virheellisyyden riskejä.

- Arvioimme johdon laatimia ennusteita vahvistettujen tappioiden hyödynnettävyydestä, esimerkiksi liiketoiminnan ennustettua kannattavuutta.
- Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla johdon aikaisempina tilikausina tekemiä ennusteita toteumiin.
- Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä on mallinnettu.
- Arvioimme konsernin laskennallisiin verosaamisiin liittyvien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tarkastustoimenpiteemme sisälsivät muiden joukossa seuraavia toimenpiteitä.

- Päivitimme käsityksemme laskennallisten verosaamisten kirjaamisen prosesseista.
- Arvioimme laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen liittyviä laskentaperiaatteita.
- Arvioimme johdon laatimia ennusteita vahvistettujen tappioiden hyödynnettävyydestä, esimerkiksi liiketoiminnan ennustettua kannattavuutta.
- Arvioimme johdon laatimien ennusteiden tarkkuutta vertaamalla johdon aikaisempina tilikausina tekemiä ennusteita toteumiin.
- Testasimme niiden laskentataulukoiden matemaattista oikeellisuutta, joilla laskennallisten verosaamisten hyödynnettävyyttä on mallinnettu.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista

esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin. Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.
- Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoinne niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet**Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 26.3.2014 alkaen yhtäjaksoisesti 11 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä lukuun ottamatta niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä. Lausuntomme eivät kata niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 3.3.2025

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli

KHT

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena on SRV Yhtiöt Oyj:n (y-tunnus 1707186-8) toimintakertomukseen sisältyvä kirjanpitolain 7 luvun mukainen konsernikestävyysraportti raportointikaudelta 1.1.–31.12.2024.

Lausunto

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkaa, joka antaisi meille syyn uskoa, että konsernikestävyysraportissa ei ole kaikilta olennaisilta osiltaan noudatettu

1. kirjanpitolain 7 luvussa säädettyjä vaatimuksia ja kestävyysraportointistandardeja (ESRS);
2. kestävää sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2020/852 artikkelissa 8 säädettyjä vaatimuksia (EU-taksonomia).

Edellä kohta 1 käsittää myös prosessin, jolla SRV Yhtiöt Oyj on yksilöinyt tiedot kestävyysraportointistandardien mukaista raportoimista varten (kaksinkertainen olennaisuusanalyysi).

Lausuntomme ei kata tietojen merkitsemistä kirjanpitolain 7 luvun 22 §:ssä tarkoitettulla tavalla, koska kestävyysraportointiyritysten ei ole ollut mahdollista noudattaa kyseistä vaatimusta ESEF-asetuksen tai muun Euroopan unionin lainsäädännön puuttumisen vuoksi.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet konsernikestävyysraportin varmentamisen rajoitetun varmuuden antavana toimeksiannota noudattaen Suomessa noudatettavaa hyvää varmennustapaa ja kansainvälistä varmennustoimeksiannotstandardia ISAE 3000 (uudistettu) ”Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus”.

Tämän standardin mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Konsernikestävyystarkastajan velvollisuudet.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Konsernikestävyystarkastajan riippumattomuus ja laadunhallinta

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa, ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Konsernikestävyystarkastaja soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan kestävyystarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat:

- konsernikestävyysraportista sekä sen laatimisesta ja esittämisestä kirjanpitolain 7 luvussa säädetyn mukaisesti, mukaan lukien kestävyysraportointistandardeissa määritelty prosessi, jolla on yksilöity tiedot kestävyysraportointistandardien mukaista raportointia varten
- siitä, että konsernikestävyysraportissa on noudatettu kestävää sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2020/852 artikkelissa 8 säädettyjä vaatimuksia
- sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia konsernikestävyysraportin, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Luontaiset rajoitteet kestävyysraportin laatimisessa

Raportoitaessa tulevaisuuteen suuntautuvia tietoja ESRS:n mukaisesti, yhtiön johto on velvollinen laatimaan tulevaisuuteen suuntautuvat tiedot raportissa kuvattujen oletusten perusteella tapahtumista, jotka saattavat tapahtua tulevaisuudessa, sekä mahdollisista

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

konsernin tulevista toimista. Todelliset lopputulokset todennäköisesti poikkeavat ennakkoiduista, koska odotetut tapahtumat eivät usein toteudu suunnitellusti.

Konsernikestävyystarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutemme on suorittaa varmennustoimeksianto saadaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko konsernikestävyysraportissa väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa rajoitetun varmuuden antava varmennuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan päätöksiin, joita käyttäjät tekevät konsernikestävyysraportin perusteella.

Kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3000 (uudistettu) noudattamiseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko toimeksiannon ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat konsernikestävyysraportin olennaisen virheellisyyden riskit, ja muodostamme käsityksen toimeksiannon kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset varmennustoimenpiteet, mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia varmennustoimenpiteitä hankkiaksemme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavan toimeksiannon

toimenpiteistä, ja ovat niitä suppeampia. Valittavien varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisen virheellisyyden riskistä. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka saataisiin suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimenpiteemme sisälsivät mm. seuraavaa:

- Haastattelimme yhtiön johtoa ja konsernikestävyysraportin sisältämien tietojen keräämisestä ja raportoinnista vastaavia henkilöitä konsernitasolla, sekä organisaation eri tasoilla hankkiaksemme käsityksen kestävyysraportointiprosessista ja siihen liittyvistä sisäisistä kontroleista sekä tietojärjestelmistä.
- Perehdyimme yhtiön laatimaan taustadokumentaatioon ja asiakirjoihin soveltuvin osin, ja arvioimme, tukevatko ne konsernikestävyysraportin sisältämiä tietoja.
- Vierailimme yhtiön pääkonttorissa Suomessa ja Laakson sairaalan rakennustyömaalla.
- Arvioimme yhtiön toteuttamaa kaksinkertaisen olennaisuuden arviointiprosessia suhteessa ESRS-standardien vaatimuksiin sekä sitä, ovatko arviointiprosessista annetut tiedot ESRS-standardien mukaisia.
- Arvioimme, ovatko konsernikestävyysraportin sisältämät kestävyystiedot ESRS-standardien mukaisia.
- EU-taksonomiatietojen osalta hankimme käsityksen prosessista, jolla yhtiö on määritellyt konsernin taksonomiakelpoiset ja taksonomian mukaiset taloudelliset toiminnot, sekä arvioimme näistä annettujen tietojen säännöstenmukaisuutta.

Helsingissä 3.3.2025

PricewaterhouseCoopers Oy

Kestävyystarkastusyhteisö

Jukka Torkkeli

KRT

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Konsernin kehitys

Konsernin avainluvut (milj. euroa)	2024	2023
Liikevaihto	745,8	610,0
Operatiivinen liikevoitto	10,3	1,1
Operatiivinen liikevoitto %	1,4	0,2
Liikevoitto	12,0	-6,8
Liikevoitto %	1,6	-1,1
Tulos ennen veroja	5,7	-15,7

Tilauuskanta (milj. euroa)	2024	2023
Toimitilarakentamisen osuus	923,1	936,6
Asuntorakentamisen osuus	129,7	111,9
Konserni yhteensä	1052,8	1048,6
josta myyty osuus	976,2	971,1
josta myymätön osuus	76,6	77,5

Tilauuskanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	2024	2023
Urakat ja neuvottelu-urakat	53,1	34,5
Rakenteilla, myyty tuotanto	0,0	0,0
Rakenteilla, myymätön tuotanto	46,3	46,3
Valmis, myymätön tuotanto	30,3	31,1
Yhteensä	129,7	111,9

Asuntotuotanto (kpl)	2024	2023
Asuntomyynti yhteensä	4	145
Omaperusteinen tuotanto	4	7
Sijoittajamyynti	0	138
Omaperusteinen tuotanto		
asuntoaloitukset	0	0
valmistuneet	0	85
tuloutuneet asunnot	4	7
valmiit myymättömät	95	99
Rakenteilla yhteensä	520	239
urakat ja neuvottelu-urakat	520	101
sijoittajamyyty tuotanto	0	138
omaperusteinen tuotanto	0	0
josta myydyt	— %	— %
josta myymättömät	— %	— %

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Tietoa sijoittajille

SRV:n vuoden 2024 raportointikokonaisuuteen kuuluvat vuosikatsaus, hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2024. SRV raportoi vuoden 2024 vuosikertomuksessa vastuullisuudestaan CSRD-direktiivin ja ESRS-standardien mukaisesti. Kaikki julkaisut ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2025 on suunniteltu pidettäväksi torstaina 27.3.2025 klo 16.00 alkaen. Lisätietoja löytyy yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Sijoittajasuhdetoiminnan keskeiset tehtävät

SRV:n sijoittajaviestinnän keskeiset periaatteet ovat tiedon oikeellisuus, avoimuus, johdonmukaisuus, oikea-aikaisuus sekä tasapuolisuus eri osapuolia kohtaan. SRV:n sijoittajaviestinnän tehtävänä on varmistaa SRV:n osakkeen tai muun rahoitusvälineen oikea hinnanmuodostus välittämällä oikeaa, täsmällistä ja riittävää tietoa SRV:stä ja sen liiketoiminnasta. Tavoitteena on vahvistaa sijoittajien luottamusta yhtiöön sekä kotimaassa että ulkomailla. Sijoittajaviestinnän kohderyhmiä ovat osakkeenomistajat, institutionaaliset sijoittajat, analyytikot, salkunhoitajat, sijoituspankkiirit ja talousmedia.

Tulostiedotus vuonna 2025

SRV julkaisee vuonna 2025 neljä osavuositiedotusta:

- vuoden 2024 tilinpäätöstiedote julkaistiin 6.2.2025 klo 8.30
- tammi-maaliskuun osavuositiedote julkaistaan 30.4.2025 klo 8.30
- tammi-kesäkuun puolivuositiedote julkaistaan 8.8.2025 klo 8.30
- tammi-syyskuun osavuositiedote julkaistaan 23.10.2025 klo 8.30

Osavuositiedotukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi ja ne ovat luettavissa SRV:n verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. SRV noudattaa 30 kalenteripäivän hiljaista jaksoa ennen tulosten julkistamista.

Perustietoa SRV:n osakkeesta

Listaus: Nasdaq Helsinki

Listautumispäivä: 12.6.2007

Osakkeiden lukumäärä: 16 982 343

Kaupankäyntivaluutta: euro

Kaupankäyntitunnus: SRV1V

ISIN-koodi: FI0009015309

SRV:tä seuraavat analyytikot

Olli Koponen, Inderes

Atte Jortikka, Evli

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja

Jarkko Rantala p. 040 674 1949

jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Miia Eloranta

p. 050 441 4221

miia.eloranta@srv.fi

Kehitysjohtaja (elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)

Miimu Airaksinen

p. 040 770 4832

miimu.airaksinen@srv.fi

investor.relations@srv.fi

Derby Business Park

Tarvonsalmenkatu 15

02600 Espoo, Suomi

p. 020 145 5200

www.srv.fi



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2024

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2024

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

SRV Yhtiöt Oyj (**SRV** tai **yhtiö**) noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hyväksymää Hallinnointikoodia 2025 (**CG-koodi**) ja kaikkia sen suosituksia. CG-koodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n [internetsivuilla](#).



Johdanto

SRV:n selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) tilikaudelta 2024 on laadittu CG-koodin hallinnointia koskevan raportointijakson mukaisesti. SRV esittää CG-selvityksen hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä raporttina. CG-selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilla Sijoittajalle-osion kohdassa Hallinnointi (www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/). CG-selvitys sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2024 vuosikertomukseen.

Hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt CG-selvityksen kokouksessaan 4.2.2025 ja yhtiön tilintarkastaja PricewaterhouseCoopers Oy on tarkastanut, että CG-selvitys on annettu ja että sen taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen yhtiön tilinpäätöksen kanssa.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Hallintorakenne ja -ympäristö

SRV on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä. SRV:n päätöksentekoa, hallintoa ja toimintaa ohjaavat SRV:n arvot ja Toimintaperiaatteet (Code of Conduct). CG-koodin lisäksi yhtiössä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, SRV:n yhtiöjärjestystä, SRV:n hallituksen ja sen valiokuntien työjärjestyksiä, yhtiön politiikkoja ja ohjeita sekä suomalaisten pörssiyhtiöiden toimintaa sääntelevien ja valvovien yhteisöjen sääntöjä ja ohjeita.

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

Yhtiökokous

SRV:n ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun se lain mukaan on pidettävä.

SRV:n vuoden 2024 varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2024 Espoossa. Varsinaiseen yhtiökokoukseen osallistui, joko ennakoon äänestäneinä tai kokouspaikalla, 38 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 64,42% yhtiön osakkeista ja äänistä. Kaikki

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Hallitus****Hallituksen valinta ja kokoonpano**

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän ehdotuksen yhtiön hallituksen kokoonpanosta. Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen puheenjohtajan ja muut hallituksen jäsenet toimikaudeksi, joka alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä hallituksen jäsenten erityisestä asettamisjärjestyksestä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan.

Valmistellessaan hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotustaan nimitystoimikunta huomioi CG-koodin mukaiset riippumattomuusvaatimukset, vuosittaiset hallituksen toiminnan arvioinnin tulokset, hallituksen monimuotoisuusperiaatteet sekä muut soveltuvat määräykset ja sääntelyn. Hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan 5–8 jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausien määrää ei ole rajoitettu eikä jäsenille ole asetettu enimmäisikää.

SRV:n varsinainen yhtiökokous 2024 valitsi hallitukseen viisi (5) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen jäseniksi Matti Ahokas, Heli Iisakka ja Hannu Leinonen. Ari Lehtoranta ja Tuomas Kokkila valittiin hallituksen uusiksi jäseniksi. Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny olivat ilmoittaneet etteivät he olisi käytettävissä uudelleenvalintaan. Yhtiökokous valitsi Ari Lehtorannan hallituksen puheenjohtajaksi ja hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Heli Iisakan. Hallituksen jäsenten henkilötiedot, päätoimi ja osakeomistukset yhtiössä 31.12.2024 on esitelty taulukossa.

Hallituksen jäsen	Jäsen alkaen	Suku-puoli	Synt.	Koulutus	Päätoimi	SRV:n osakkeita ¹
Ari Lehtoranta puheenjohtaja	2024	mies	1963	Diplomi-insinööri	hallitusammattilainen	5 951
Heli Iisakka varapuheenjohtaja	2021	nainen	1968	KTM	Colliers International Finland Oyj:n talousjohtaja	34 770
Matti Ahokas	2023	mies	1972	KTM	Mandatum-konsernin talousjohtaja	6 393
Tuomas Kokkila (sis. määräysvaltayhteisö Tungelin Investments Oyj:n omistus)	2024	mies	1993	Tieteiden maisteri, kiinteistö- kehitys	Slättö AB:n sijoitusjohtaja	786 732
Hannu Leinonen	2020	mies	1962	Diplomi-insinööri		48 752
Yhteensä ²						882 598

¹ Osakeomistuksissa on huomioitu hallituksen jäsenten ja heidän määräysvaltayhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Hallituksen jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

² Tomi Yli-Kyynyn ja Timo Kokkilan jäsenyys hallituksessa päättyi vuoden 2024 varsinaiseen yhtiökokoukseen heidän ilmoitettuaan, etteivät he ole enää käytettävissä uudelleenvalintaan.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus

Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden vuosittain CG-koodin suositusten ja kokonaisarvioinnissa huomioon otettavien muiden seikkojen ja olosuhteiden pohjalta. Arvion tekemiseksi kukin hallituksen jäsen antaa riippumattomuutensa arvioimiseksi riittävät tiedot sekä esittää oman arvionsa riippumattomuudestaan. Tämän jälkeen hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus arvioi järjestäytymiskokouksessaan 25.3.2024, että hallituksen jäsenistä Matti Ahokas, Heli Iisakka, Ari Lehtoranta ja Hannu Leinonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Tuomas Kokkila ei ole riippumaton yhtiöstä, koska hän on ollut työsuhteessa SRV Yhtiöt Oyj:hin 31.7.2023 asti, eikä riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista, koska hän on hallituksen jäsen Pontos Oy:ssä, jolla on määräysvalta yhtiön merkittävään osakkeenomistajaan AS Pontos Balticiin.

Hallituksen monimuotoisuus

Hallitus on määritellyt yhtiön hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet. Hallituksen monimuotoisuuden tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintaa ja sen kehittämistä, vahvistaa hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa sekä lisätä avointa keskustelua. Monimuotoisuusarvioinnissa huomioidaan yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset. Hallituksen riittävän

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

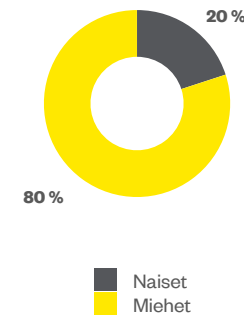
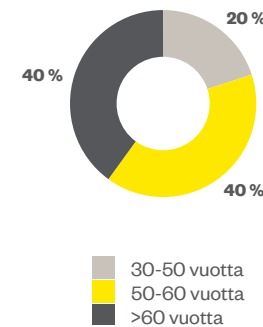
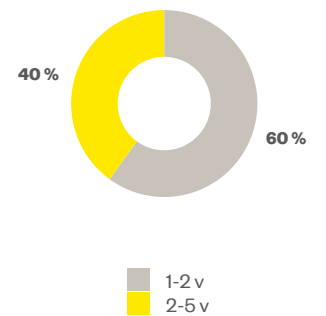
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

monimuotoisuuden arvioinnissa huomioidaan muun muassa hallituksen jäsenten kokemus, yhtiön eri liiketoimintojen tuntemus, koulutus sekä ikä- ja sukupuolijakauma.

Hallituksen monimuotoisuustavoitteiden mukaan hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat yhtiön kulloistenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toimialaosaamisen lisäksi tällaisia osaamisalueita ovat muun muassa talous ja rahoitus, digitaalisuus, liiketoiminnan johtaminen, strategioiden kehittäminen ja johtaminen sekä kansainvälinen liiketoiminta. Hallituksen jäsenillä tulee olla riittävä koulutus, joka tukee yhtiön toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista.

Hallituksen monimuotoisuutta koskevat tavoitteet ovat täyttyneet hyvin. Hallituksen kokoonpano sisältää yhtiön monimuotoisuusperiaatteissa määritettyjä kompetensseja hyvässä tasapainossa. Kaikilla hallituksen jäsenillä on korkeakoulututkinto joko tekniikan tai talouden alalta sekä kokemusta liiketoiminnan johtamisesta ja strategioiden kehittämisestä ja johtamisesta. Hallituksen jäsenet toimivat tai ovat toimineet sekä listattujen että listaamattomien yhtiöiden johto- ja hallitustehtävissä yhtiön kannalta merkittävillä toimialoilla. Hallituksessa on edustettuna rakentamisen, sijoittamisen, talouden ja rahoituksen sekä kansainvälisen liiketoiminnan asiantuntemusta. Hallituksen jäsenten ikä on 31 - 62 vuotta . Myös molempien sukupuolten edustus toteutuu hallituksessa. Tulevaisuudessa yhtiö pyrkii edistämään nykyistä tasapainoisempaa hallituksen jäsenten sukupuolijakaumaa huomioiden muun muassa pörssiyhtiöiden hallintoelinten jäsenten sukupuolikiintiöitä koskevan direktiivin voimaansaattamisesta seuraavat vaatimukset lainsäädännössä ja CG-koodissa. Tavoite huomioidaan hallituksen jäseniltä edellytettävien kompetenssien ohella hallituksen jäseniä koskevan ehdotuksen valmistelussa.

Hallituksen monimuotoisuus, sukupuoli, %**Hallituksen monimuotoisuus, ikä, %****Hallituksen monimuotoisuus, toimikausi, %****Hallituksen tehtävät ja toiminta**

Hallituksen tehtävänä on organisoida, johtaa ja valvoa Yhtiön hallintoa ja sen asianmukaista toimintaa osakeyhtiölain, Yhtiön yhtiöjärjestyksen ja muun sovellettavan lainsäädännön ja viranomaismääräysten mukaisesti. Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen ja sen puheenjohtajan keskeiset tehtävät ja Toimintaperiaatteet. Hallituksen työjärjestys on saatavissa kokonaisuudessaan yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousaikataulun mukaisesti ja sen lisäksi tarvittaessa. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja asioiden esittelijänä ja lakiasiaintohtaja hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet voivat osallistua hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella. Vuonna 2024 arviointi toteutettiin itsearviointina.

Osallistuminen kokouksiin

Vuonna 2024 SRV:n hallitus kokoontui 14 kertaa. Kokouksia pidettiin yhtiön pääkonttorissa Espoossa, videoyhteydellä ja kaksi (2) kertaa kokoontumatta. Hallituksen kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 99.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Hallituksen jäsenet olivat läsnä hallituksen kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Hallituksen jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Ari Lehtoranta puheenjohtaja 25.3.2024 alkaen	10/10	100
Heli lisakka varapuheenjohtaja	14/14	100
Matti Ahokas	14/14	100
Tuomas Kokkila 25.3.2024 alkaen	10/10	100
Hannu Leinonen	14/14	100
Tomi Yli-Kyyny puheenjohtaja 25.3.2024 asti	4/4	100
Timo Kokkila varapuheenjohtaja 25.3.2024 asti	3/4	75

Hallituksen valiokunnat

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

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta sen tehtäviin kuuluvien taloudellisten raportointi- ja valvontatehtävien sekä tilintarkastusta koskevien asioiden valmistelussa. Tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön taloudellista raportointia ja kestävyysraportointia sekä valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, talousraportointiin, sisäiseen tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita.

Tehtävänsä täyttämiseksi tarkastusvaliokunta seuraa yhtiön taloudellista ja rahoituksellista asemaa, kuulee tilintarkastajia, käsittelee tilinpäätös- ja osa- ja puolivuosisikatsausluonnokset sekä seuraa ja arvioi sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä lähipiiriliiketoimien periaatteita ja prosesseja. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajan valintaa ja palkkiota koskevan ehdotuksen sekä seuraa ja arvioi tilintarkastajan riippumattomuutta ja tilintarkastajan harjoittamaa muiden kuin tilintarkastuspalveluiden tarjoamista.

Tarkastusvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat/.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Tarkastusvaliokunnan kokoonpano oli ajalla 1.1.-31.12.2024 Heli lisakka (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Matti Ahokas.

Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2024 aikana viisi (5) kertaa. Tarkastusvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Tarkastusvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Heli lisakka puheenjohtaja	5/5	100
Matti Ahokas jäsen	5/5	100
Hannu Leinonen jäsen	5/5	100

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle esitettävän palkitsemispolitiikan ja -raportin, toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen ja muun johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmiä koskevia asioita. Valiokunta arvioi ylimmän johdon toimintaa ja seuraajasuunnittelua, suunnittelee johdon ja henkilöstön kehittämistä sekä seuraa yrityskulttuuria ja työkykyjohtamista. Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan työjärjestys on saatavissa yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/hallitus/hallituksen-valiokunnat/.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemista kolmesta jäsenestä. Valiokunnan jäsenistä enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia. Ajalla 1.1.-25.3.2024 Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan kokoonpano oli Tomi Yli-Kyyny (puheenjohtaja), Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. Ajalla 25.3.-31.12.2024 kokoonpano oli Ari Lehtoranta (puheenjohtaja), Tuomas Kokkila ja Hannu Leinonen.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet olivat läsnä valiokunnan kokouksissa alla olevan taulukon mukaisesti:

Valiokunnan jäsen	Osallistuminen/kokousten lkm	Osallistumis-%
Ari Lehtoranta puheenjohtaja 25.3.2024 alkaen	3/3	100
Hannu Leinonen jäsen	5/5	100
Tuomas Kokkila jäsen 25.3.2024 alkaen	3/3	100
Tomi Yli-Kyynty puheenjohtaja 25.3.2024 asti	2/2	100
Timo Kokkila jäsen 25.3.2024 asti	2/2	100

Vuonna 2024 henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui viisi (5) kertaa.

henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan kokousten keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa ja kehittää SRV:n liiketoimintaa sekä hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Hän vastaa asioiden valmistelemisesta hallituksen käsiteltäväksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta sekä hallituksen asettamien tavoitteiden saavuttamisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtaja on myös konsernin johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

Yhtiön toimitusjohtajana on 1.9.2019 alkaen toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968). Toimitusjohtajan omistustiedot on kuvattu jäljempänä konsernin johtoryhmän omistustietojen yhteydessä.

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä valmistelee myös yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan kehittämiseen ja valvontaan liittyviä asioita. Konsernin johtoryhmän tehtävät perustuvat yhtiön johtamisjärjestelmään, eikä konsernin johtoryhmällä ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana toimitusjohtaja sekä hallituksen nimittämät johtoryhmän jäsenet. Jokaisella konsernin johtoryhmän jäsenellä on oma vastuualueensa.

Konsernin johtoryhmän kokoonpano ja vastuualueet 31.12.2024¹:

Nimi	Suku-puoli	Synt.	Koulutus	Vastuualue	SRV:n osakkeita ²
Saku Sipola	mies	1968	Diplomi-insinööri	Toimitusjohtaja	141 434
Miimu Airaksinen	nainen	1972	Tekniikan tohtori	Kehitysjohtaja (elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)	12 500
Miia Eloranta	nainen	1973	Valtiotieteiden maisteri	Viestintä- ja markkinointijohtaja	25 000
Jouni Forsman	mies	1969	Diplomi-insinööri	Johtaja, Toimitilat PKS ja infra	13 200
Tero Karislahi	mies	1983	Diplomi-insinööri	Johtaja, Alueet ja talotekniikka	—
Kimmo Kurki	mies	1960	Rakennusinsinööri	Johtaja, Laskenta ja hankinta	13 306
Hannu Lokka	mies	1963	Talorakennusinsinööri	Johtaja, Strateginen hankekehitys, (oto 31.12.2024 asti) Alueet ja talotekniikka	3 000
Jarkko Rantala	mies	1986	Kauppatieteiden maisteri	Talous- ja rahoitusjohtaja	12 967
Jorma Seppä	mies	1981	Insinööri (AMK)	Johtaja, Asunnot PKS	12 551
Kristiina Sotka	nainen	1968	Kauppatieteiden maisteri, MSc. Politics	Henkilöstöjohtaja	1 000
Yhteensä:					234 958

¹Konsernin johtoryhmän muutokset: Lakiasiaintohtajana toiminut Anu Tuomola jätti yhtiön 27.11.2024. Yhtiö tiedotti 1.10.2024 nimittäneensä Oikeustieteen maisteri Liisa Krogeruksen lakiasiaintohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Liisa Krogerus aloitti tehtävässään 1.1.2025.

²Osakeomistuksissa on huomioitu konsernin johtoryhmän jäsenten ja heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamat yhtiön osakkeet ja osakeperusteiset oikeudet. Konsernin johtoryhmän jäsenet eivät omista osakkeita missään muussa SRV:n kanssa samaan konserniin kuuluvassa yhtiössä.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä****Riskienhallintajärjestelmä**

Riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen sekä edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. Kun strategiset ja operatiiviset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan kannattavuutta ja vakautta. Riskienhallinta tukee yrityksen arvoja, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

SRV:llä on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin. Riskienhallinta on osa yhtiön johtamisjärjestelmää. SRV:n riskienhallinnan periaatteet ja viitekehys on kuvattu yhtiön Riskienhallintapolitiikassa. Poliitiikkaa täydentävät eri osa-alueita koskevat tarkemmat ohjeet ja toimintatavat.

SRV:n strategiaprosessiin kytketty konsernitason riskienhallintaprosessi kattaa yrityksen toimintaan liittyvien oleellisten riskien määrittämisen, niiden merkittävyyden arvioinnin sekä riskien eliminoimiseen tai niiden vaikutusten vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden suunnittelun ja riskien hallinnoinnin vastuuhenkilöiden nimeämisen. Eri toimintojen, kehityshankkeiden, rakennusprojektien ja sijoituskohteiden jatkuvaa riskienhallintaa suunnitellaan ja toteutetaan toiminto- ja kohdekohtaisesti. Rakennushankkeissa noudatettavat keskeiset riskienhallintatoimenpiteet on viety SRV:n toimintajärjestelmän prosessikaavioihin ja apuvälineisiin. Yrityksellä on käytössä myös sertifioitunut ISO-standardin mukaiset laatu-, ympäristö- sekä työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Hallitus huolehtii siitä, että riskienhallinta huomioidaan yhtiön strategisella ja operatiivisella tasolla sekä raportoidaan säännösten edellyttämällä tavalla. Hallituksen riskienhallintatyötä tukee hallituksen tarkastusvaliokunta, joka käsittelee SRV:n toiminnan riskejä ja epävarmuustekijöitä säännöllisesti sekä raportoi niistä edelleen hallitukselle.

Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä liiketoiminnan ja projektien riskienhallinnan toteutuksesta, johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista ja kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

Sisäisen valvonnan yleiskuvaus

SRV valvoo jatkuvasti toimintojaan varmistaakseen liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön

toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että soveltuvia lakeja ja säännöksiä noudatetaan.

SRV:n liiketoimintaa ohjaavat yhtiön arvot, konsernin laajuisesti noudatettavat SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja hallituksen hyväksymät konsernin sisäiset päätöksentekovaltuudet sekä sisäiset politiikat, ohjeet ja menettelytavat. Sisäinen valvonta rakentuu myös terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista, eri toimintojen ja tehtäväroolien vastuualueiden ja toimintavaltuuksien selkeydestä sekä määritellyistä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

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

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

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitason raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

Tärkeä osa rakennusprojektien ennustamisprosessia on controller-organisaation koordinoima projektikohtaisten riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen, arvottaminen ja raportointi toimenpidesuunnitelmiseen. Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määritelty keskeiset valvontamittarit, joiden tarkoitus on mitata ja tukea liiketoiminnan tehokkuutta ja yhdenmukaistamista sekä valvoa annettujen tavoitteiden saavuttamista.

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Taloudellisen raportoinnin luotettavuus**

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

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitiilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti****Muuta tietoa****Sisäinen tarkastus**

Sisäinen tarkastus on osa SRV:n sisäisen valvonnan viitekehystä. SRV:n Sisäisen tarkastuksen toimintaohje määrittelee yhtiön sisäisen tarkastuksen tarkoituksen, aseman ja valtuudet yhtiössä sekä sen keskeisimmät tehtävät. Sisäinen tarkastus on riippumatonta ja objektiivista arviointi-, varmistus- ja konsultointityötä, jonka tehtävänä on tuottaa lisäarvoa organisaatiolle ja tukea yhtiön toiminnan kehittämistä.

Sisäinen tarkastus tukee SRV:n tavoitteiden saavuttamista toteuttamalla tarkastustoimeksiantoja strategia- ja riskiperusteisesti, ja edistää toiminnallaan hyvän hallintotavan, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämistä. Sisäinen tarkastus suorittaa itsenäisiä tarkastuksia liiketoimintoihin, konserniyhtiöihin, prosesseihin ja erityisesti valittuihin kohteisiin varmistaakseen sisäisen valvonnan toimivuuden.

Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan valvonnan alaisena ja raportoi havaintonsa tarkastusvaliokunnalle. Tarkastusvaliokunta raportoi edelleen hallitukselle. Vuosittain laaditaan sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelma, jonka tarkastusvaliokunta vahvistaa ja hyväksyy.

Sisäisiä tarkastuksia suoritettiin vuonna 2024 sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukaisesti.

Lähipiiritoimet

SRV:n hallitus on määritellyt konsernissa noudatettavat lähipiiritoimien seurannan ja arvioinnin periaatteet, jotka on kirjattu SRV:n lähipiiriohjeistukseen. Ohjeissa määritellään SRV:n lähipiiri sekä periaatteet ja prosessit lähipiirin kanssa tehtävien liiketoimien tunnistamiseen ja päätöksentekoon. SRV ylläpitää luetteloa lähipiiriinsä kuuluvista tahoista ja on tunnistanut tavanomaiseen liiketoimintaansa kuuluvia tilanteita, joissa lähipiiriliiketoimia saattaa esiintyä.

Liiketoimet lähipiirin kanssa on aina valmisteltava korostuneen huolellisesti ja läpinäkyvästi siten, että liiketoimen markkinaehtoisuus ja yhtiön edun mukaisuus ovat arvioitavissa. Markkinaehtoisuuden ja kaupallisten ehtojen tavanomaisuuden arvioinnissa huomioidaan alalla yleisesti noudatettavat sopimus- ja markkinakäytännöt sekä yhtiön asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa vastaavissa sopimuksissa sovellettavat kaupalliset ehdot. Lähipiiriliiketoimet, jotka ovat luonteeltaan tavanomaisia ja markkinaehtoisia, toteutetaan ja hyväksytään yhtiön sisäisten ohjeiden mukaisesti. Mikäli liiketoimi ei ole tavanomainen tai markkinaehtoinen, liiketoimi joko jätetään tekemättä tai viedään SRV:n hallituksen hyväksyttäväksi. Päätöksenteossa noudatetaan osakeyhtiölain esteellisyyssäännöksiä.

Lähipiiritoimet ja niiden arviointiperusteet raportoidaan hallituksen tarkastusvaliokunnalle. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi lähipiiritoimiin liittyvien periaatteiden ja menettelytapojen noudattamista konsernissa. SRV raportoi lähipiiritoimista säännöllisesti osana taloudellista raportointia ja julkistaa lähipiiritoimet säännösten edellyttämällä tavalla.

Vuonna 2024 yhtiöllä ei ole ollut yhtiön tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia tai muutoin tavanomaisista markkinaehdoista poikkeavia lähipiiriliiketoimia.

Sisäpiirihallinto

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

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisiksi johtohenkilöiksi yhtiö on määritellyt SRV:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtajan ja talous- ja rahoitusjohtajan. Johtohenkilöiden ja heidän lähipiiriinsä on ilmoitettava yhtiölle ja Finanssivalvonnalle jokaisesta heidän lukuunsa tehdystä yhtiön rahoitusvälineisiin liittyvästä liiketoimesta. Yhtiö julkistaa kyseiset tiedot pörssitiedotteella.

Johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa (omaan tai kolmannen henkilön lukuun) suoraan tai välillisesti yhtiön rahoitusvälineillä 30 kalenteripäivän pituisen suljetun ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai jokaisen osavuosikatsauksen julkistamista, eivätkä yhtiön tilinpäätöstiedotteen tai osavuosikatsauksen julkistamispäivänä ("suljettu ikkuna").

Yhtiö ylläpitää ja päivittää lisäksi listaa henkilöistä, joilla on asemansa tai oikeuksiensa perusteella säännöllinen pääsy julkistamattomaan taloustietoon ("taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvat henkilöt"). Suljettu ikkuna sekä siihen liittyvät velvollisuudet soveltuvat myös näihin henkilöihin.

Yhtiö perustaa hanke- tai tapahtumakohtaisia sisäpiirilueteloita hankekohtaisen sisäpiiritiedon tehokasta johtamista varten. Luettelot sisältävät tiedot hankkeisiin osallistuvista henkilöistä. He eivät saa käydä kauppaa yhtiöön liittyvillä rahoitusvälineillä sisäpiirihankkeen aikana.

Yhtiö suosittelee, että johtohenkilöiden ja taloudellisten katsausten valmisteluun osallistuvien henkilöiden kaupankäynti rajoitetaan tilanteisiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto yhtiön rahoitusvälineiden arvoon vaikuttavista tekijöistä, eli tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamisen jälkeiseen jaksoon. Edellä mainituilta henkilöiltä on sisäpiiriohjeen mukaan kielletty lyhyen aikavälin kaupankäynti ja spekulatiiviset liiketoimet yhtiön (tai yhtiöön liittyvillä) rahoitusvälineillä. Yhtiössä on

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat**Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset**Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

sisäpiirihallinnon organisaatio, johon kuuluvat lakiasiaainjohtaja, sisäpiirivastaava sekä sisäpiirirekisterin hoitaja. Sisäpiirihallinto vastaa MAR:n ja sisäpiirisääntöjen noudattamisen päivittäisestä hallinnoinnista ja valvonnasta. Sisäpiirihallinto toimii yhteistyössä yhtiön viestinnän kanssa, joka huolehtii johtohenkilöiden liiketoimien julkistamisesta.

Tilintarkastus

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 25.3.2024 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö

PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jukka Torkkeli.

Vuonna 2024 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 266,4 tuhatta euroa.

Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 106,0 tuhatta euroa sisältäen myös kestävyysvarmennuksen palkkiot (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Hallitus

**Ari Lehtoranta**

s. 1963
Diplomi-insinööri
Hallitusammattilainen
Hallituksen puheenjohtaja (2024–)
Henkilöstö- ja
palkitsemisvaliokunnan
puheenjohtaja (2024–)

**Hannu Leinonen**

s. 1962
Diplomi-insinööri
Hallituksen jäsen (2020–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2020–)
Henkilöstö- ja
palkitsemisvaliokunnan jäsen
(2021–)

**Heli Iisakka**

s. 1968
KTM
Talousjohtaja, Colliers Finland Oy
Hallituksen varapuheenjohtaja
(2024–)
Hallituksen jäsen (2021–)
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja (2021–)

**Tuomas Kokkila**

s. 1993
Tieteiden maisteri,
kiinteistökehitys
Sijoitusjohtaja, Slättö AB
Hallituksen jäsen (2024–)
Henkilöstö- ja
palkitsemisvaliokunnan jäsen
(2024–)

**Matti Ahokas**

s. 1972
KTM
Talousjohtaja, Mandatum-konserni
Hallituksen jäsen (2023–)
Tarkastusvaliokunnan jäsen
(2023–)

Katsaus vuoteen 2024**Hallituksen toimintakertomus**

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

**Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat****Tilinpäätös**

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

**Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset****Tilintarkastuskertomus****Kestävyysraportin
varmennuskertomus****Tietoa sijoittajille****Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä****Palkitsemisraportti**

Johtoryhmä

**Saku Sipola**

s. 1968
Diplomi-insinööri
Toimitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta
2019

**Jouni Forsman**

s. 1969
Diplomi-insinööri
Johtaja, Toimitilat pk-seutu- ja
infra
Konsernin palveluksessa vuodesta
2021

**Jarkko Rantala**

s. 1986
KTM
Talous- ja rahoitusjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta
2012

**Kimmo Kurki**

s. 1960
Rakennusinsinööri
Johtaja, Hankinta ja laskenta
Konsernin palveluksessa vuodesta
1998

**Miimu Airaksinen**

s. 1972
TkT
Kehitysjohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta
2021

**Jorma Seppä**

s. 1981
AMK-insinööri
Johtaja, Asunnot, pk-seutu
Konsernin palveluksessa vuodesta
2021

**Miia Eloranta**

s. 1973
VTM
Viestintä- ja markkinointijohtaja
Konsernin palveluksessa vuodesta
2021

**Hannu Lokka**

s. 1963
Talonrakennusinsinööri
Johtaja, Strateginen hankekehitys,
(oto 31.1.2024 asti) Alueet ja
talotekniikka
Konsernin palveluksessa vuodesta
2023

**Tero Karislahti**

s. 1983
Diplomi-insinööri
Johtaja, Alueet ja talotekniikka
Konsernin palveluksessa vuodesta
2024

**Liisa Krogerus**

s. 1977
OTM
Lakiasiaintohtaja
Konsernin palveluksessa 1.1.2025
lähtien

SRV

MATINKYLÄN LUKIO

Palkitsemisraportti

Palkitsemisraportti 2024

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Palkitseminen 2024 lyhyesti

1. Hallituksen jäsenten vuosipalkkiot pysyivät samoina verrattuna vuoteen 2023.
2. Vuonna 2024 toimitusjohtajan palkitseminen koostui kiinteistä osista, kuten peruspalkasta ja luontoiseduista, muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista.
3. Lyhyen aikavälin kannustinohjelmassa (tulospalkkio) toimitusjohtajan fokuksena olivat konsernin liiketoiminnallis-taloudelliset ja työturvallisuuteen liittyvät tavoitteet, vuodelle 2024 ei asetettu henkilökohtaisia tavoitteita. Toimitusjohtajan tulospalkkion toteutuneeksi ansainnaksi vuodelta 2024 vahvistettiin 56 % tulospalkkion enimmäismäärästä.
4. Vuoden 2024 aikana käynnistettiin yksi uusi pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän ansaintajakso, jonka suorituskriteeristöön sisällytettiin liiketoiminnallis-taloudellisia ja vastuullisuustavoitteita.

Johdanto

Tässä palkitsemisraportissa annetaan tietoja SRV Yhtiöt Oyj:n (SRV tai yhtiö) hallituksen ja toimitusjohtajan palkitsemisesta tilikaudella 2024. Palkitsemisraportti on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2025 suositusten sekä voimassa olevan lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

Palkitsemisraportin on valmistellut hallituksen Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta ja hallitus on hyväksynyt raportin esitettäväksi ja vahvistettavaksi vuoden 2025 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Palkitsemisraporttia koskeva yhtiökokouksen päätös on neuvoa-antava.

SRV:n palkitsemisraportti julkaistaan vuosittain yhdessä yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinto- ja ohjausjärjestelmäselvityksen kanssa, ja se on saatavilla SRV:n internetsivuilla osoitteessa <https://www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/palkitseminen/> 10 vuoden ajan julkaisusta. Palkitsemisraportti sisältyy lisäksi omana osionaan yhtiön vuoden 2024 vuosikertomukseen. Yhtiön tilintarkastaja on tarkastanut, että tämä raportti on annettu.

Toimielinten palkitseminen SRV:ssä perustuu varsinaisen yhtiökokouksen 25.3.2024 vahvistamaan palkitsemispolitiikkaan. Palkitsemispolitiikka on voimassa vuoden 2028 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Palkitsemispolitiikan mukaan SRV:ssa sovellettavan toimielinten palkitsemisen tarkoituksena on yhdistää SRV:n osakkeenomistajien sekä toimielinten jäsenten tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi ja liiketuloksen kasvattamiseksi sekä vahvistaa toimitusjohtajan sitoutumista yhtiöön. Toimitusjohtajaan sovellettavat palkitsemisen periaatteet pohjautuvat pitkälti samoihin periaatteisiin kuin muun henkilöstön palkitsemisessa ja työsuhteiden ehtoissa noudatettavat periaatteet. Muuhun henkilöstöön verrattuna toimitusjohtajan palkitsemista koskevissa periaatteissa kuitenkin korostuu pitkäjänteistä sitouttamista koskeva elementti sekä suuremmat taloudelliset ansaintamahdollisuudet omistaja-arvon kasvaessa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkitseminen tilikaudella 2024 toteutettiin yhtiön vahvistetun palkitsemispolitiikan mukaisesti. Palkkioita ei tilikaudella peritty takaisin tai oikaistu.

Tilikaudella 2024 hallituksen jäsenten palkitseminen koostui yhtiökokouksen hyväksymistä vuosipalkkiosta ja läsnäolon perusteella maksettavista kokouspalkkioista. Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti vuosipalkkiot maksettiin SRV:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksettiin osakkeina.

Toimitusjohtajan palkkio koostui tilikaudella 2024 kiinteästä peruspalkasta ja luontoiseduista sekä muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista.

Palkitsemisen ja yhtiön tuloksen kehitys viiden edellisen tilikauden aikana

SRV:n viime vuosien kehitykseen ovat vaikuttaneet toimintaympäristön muutosten lisäksi yhtiön suoritustason ja rahoitusaseman vahvistamiseksi sekä kannattavuuden parantamiseksi tehdyt mittavat toimenpiteet. Vuonna 2024 yhtiön liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto kasvoivat verrattuna vuoteen 2023, samanaikaisesti yhtiön tilauskanta kasvoi ja operatiivinen hallinta-aste parani. Aiemmin tehtyjen toimenpiteiden johdosta yhtiön tase on vahva ja rahoitus kunnossa .

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

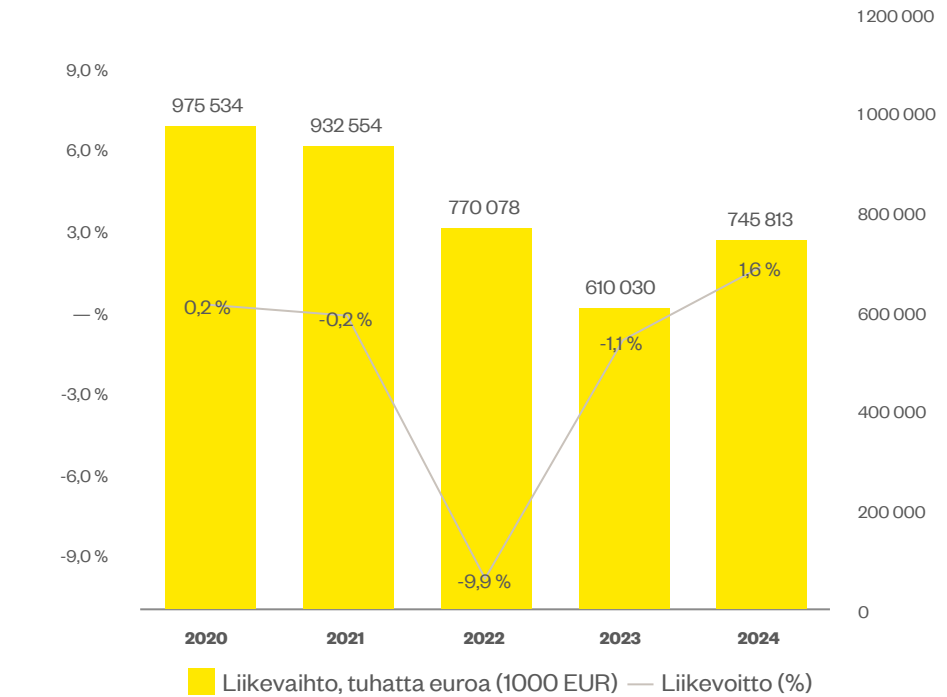
Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Liiketoiminnan kehitys



Maksetut palkkiot (EUR 1000)

	2020	2021	2022	2023	2024
Hallituksen puheenjohtaja	86	84	115	88	85
Hallituksen varapuheenjohtaja	77	77	86	63	61
Muut hallituksen jäsenet keskimäärin	67	55	78	58	50
Toimitusjohtaja ¹	645	605	631	596	580
Toimitusjohtajan sijainen ²	200	231	224	0	0
SRV:n työntekijöille keskimäärin maksetut palkat ja palkkiot ³	59	60	64	72	72

¹ Taulukossa on huomioitu toimitusjohtajan kiinteä ja muuttuva palkitseminen (lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkiot) kunakin tilikautena. Vuoden 2020 osalta ei ole huomioitu edellisen toimitusjohtajan irtisanomisajan palkkaa eikä erokorvausta.
² Yhtiöllä on ollut toimitusjohtajan sijainen joulukuuhun 2022 asti.
³ Keskimääräinen työntekijän palkkakehitys perustuu tilinpäätöksen henkilöstökuluihin ilman henkilöstön sivukuluja ja toimitusjohtajalle ja hallitukselle maksettuja palkkioita jaettuna keskimääräisellä henkilöstömäärällä vuoden aikana. Yhtiön Venäjän liiketoiminnan henkilöstökulut on huomioitu 1.8.2023 tapahtuneeseen SRV Russia Oy:n myyntiin asti.

Hallituksen palkitseminen tilikaudella 2024

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista.

Hallituksen palkkiot yhtiökokouksen 2024 päätöksen mukaisesti:

Vuosipalkkio (EUR)	Vuosipalkkion maksutapa	Kokouspalkkio
Puheenjohtaja	72 000	Noin 40 % yhtiön osakkeina, EUR 700 / hallituksen tai
Varapuheenjohtaja	48 000	loppuosa rahana. Yhtiö vastaa valiokunnan kokous
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja (mikäli ei toimi myös hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana)	48 000	osakkeiden hankinnasta aiheutuvista kustannuksista ja varainsiirtoverosta. Osakkeisiin ei liity sitouttamisjaksoa tai muita luovutusrajoitteita.
Hallituksen jäsen	36 000	Maksu rahana.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus

Hallituksen toimintakertomus

Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut ja laskentakaavat

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Tilikaudella 2024 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:

Hallituksen jäsen	Vuospalkkio (EUR) josta		Kokous-palkkiot ²	Kokonais-palkkio	Vuospalkkion osana ostettujen osakkeiden määrä
	osakkeina	rahana ¹			
Ari Lehtoranta (25.3.2024 alkaen)	72 000		7 700	79 700	5 834
	28 802	43 198			
Heli Iisakka	48 000		13 300	61 300	3 890
	19 205	28 795			
Matti Ahokas	36 000		13 300	49 300	2 916
	14 396	21 604			
Tuomas Kokkila (25.3.2024 alkaen)	36 000		7 700	43 700	2 916
	14 396	21 604			
Hannu Leinonen	36 000		16 800	52 800	2 916
	14 396	21 604			
Timo Kokkila (25.3.2024 asti)	–		4 200	4200	–
	–	–			
Tomi Yli-Kyyny (25.3.2024 asti)	–		5 600	5600	–
	–	–			
	228 000				
Yhteensä	91 196	136 804	68 600	296 600	18 472

¹ Vuospalkkion rahaosuudet sisältävät huhtikuussa 2024 maksetut yhtiökokouksen 2024 päätöksen mukaisten vuosipalkkioiden rahaosuudet ajalta huhtikuu 2024- maaliskuu 2025.

² Kokouspalkkioihin sisältyy 7000 euroa tammikuussa 2024 maksettuja vuoden 2023 kokouspalkkioita. Vuoden 2024 kokouspalkkioista 7 700 euroa on maksettu tammikuussa 2025, eivätkä nämä sisälly taulukon lukuihin.

Hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut on korvattu yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen jäsenet eivät ole työ- tai toimisuhteessa yhtiöön tai sen tytäryhtiöihin tai toimi yhtiön neuvonantajana, eivätkä kuulu työ- tai toimisuhdeperusteisten palkkiojärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät myöskään kuulu SRV:n kannustinjärjestelmien piiriin. Hallituksen jäsenet eivät ole saaneet tässä raportissa mainittujen palkkioiden lisäksi taloudellisia tai muita etuuksia yhtiöltä.

Toimitusjohtajan palkitseminen tilikaudella 2024

Toimitusjohtajan palkitsemisesta päättää SRV:n hallitus.

Toimitusjohtajan palkitseminen koostuu kiinteistä osista, kuten peruspalkasta ja luontoiseduista, muuttuvista osista, kuten lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinpalkkioista, ja muista taloudellisista etuuksista. Muut taloudelliset etuudet voivat olla esimerkiksi lisävakuutuksia tai myös kertamaksuja, kuten aloitusbonus toimisuhteen alussa, irtisanomiskorvaus toimisuhteen päättyessä tai hallituksen päättämä erillispalkkio yhtiön etujen varmistamisesta erikoistilanteissa. Kertamaksujen osuus on enintään ½ kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Tilikaudella 2024 toimitusjohtajalle maksetut palkkiot:

Toimitusjohtaja (EUR)	
Kiinteä peruspalkka	467 635
Luontoisedut	14 313
Lyhyen aikavälin kannustinpalkkio ¹	97 766
Pitkän aikavälin kannustinpalkkio	0
Muut taloudelliset etuudet	0
Kokonaispalkkio	579 714
Kiinteiden ja muuttuvien osatekijöiden suhteellinen osuus	80 % / 20 %

¹ Lyhyen aikavälin kannustinpalkkiot on kirjattu taulukkoon maksuperusteisesti. Kokonaispalkkiosumma sisältää vuoden 2023 lyhyen aikavälin kannustinohjelman perusteella huhtikuussa 2024 maksetun tulospalkkion.

Yhtiö ei ole maksanut toimitusjohtajalle lisäeläke- tai vakuutusmaksuja vuonna 2024.

Katsaus vuoteen 2024

Hallituksen toimintakertomus
Hallituksen toimintakertomus
Kestävyysraportti

Konsernin taloudellista
kehitystä kuvaavat tunnusluvut
ja laskentakaavat

Tilinpäätös
Konsernitilinpäätös
Emoyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen ja
toimintakertomuksen
allekirjoitukset

Tilintarkastuskertomus

Kestävyysraportin
varmennuskertomus

Tietoa sijoittajille

Selvitys hallinto- ja
ohjausjärjestelmästä

Palkitsemisraportti

Toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustimet

Hallitus päättää vuosittain toimitusjohtajan lyhyen aikavälin kannustinohjelman (tulospalkkio) kriteereistä. Pääpaino on taloudellisilla tavoitteilla, mutta osa tavoitteista voi olla myös ei-taloudellisia. Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa asetettuihin kannustinkriteereihin tarkastelujakson päätyttyä. Tarkastelujakso on tilikausi. Yhtiön palkitsemispolitiikan mukaan lyhyen aikavälin kannustinten osuus on enintään ⅔ toimitusjohtajan kiinteän vuosipalkitsemisen määrästä.

Tilikaudella 2024 yhtiön hallituksen määrittämät toimitusjohtajan tulospalkkion kannustinkriteerit ja niiden keskinäinen painotus muodostuivat yhtiön operatiivisen liikevoiton (50 %), tilauskannan (30 %) ja tapaturmataajuuden kehittymisestä (20 %). Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuus vuoden 2024 tulospalkkio-ohjelmassa oli kahdeksan kuukauden kiinteää peruspalkkaa vastaava määrä.

Hallitus arvioi toimitusjohtajan suoriutumista suhteessa tulospalkkiolle asetettuihin kriteereihin helmikuussa 2025. Tulospalkkion toteutuneeksi ansainnaksi vuodelta 2024 vahvistettiin 56 % tulospalkkion enimmäismäärästä.

Toimitusjohtajan vuoden 2024 tulospalkkio maksetaan rahana, mikä on linjassa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin 2025 ja markkinakäytännön kanssa. Tulospalkkion maksuajankohta on huhtikuu 2025.

Toimitusjohtajan pitkän aikavälin kannustimet

Toimitusjohtaja oli tilikaudella 2024 mukana yhdessä yhtiön pitkän aikavälin kannustinohjelmassa, jonka alla yksi uusi ansaintajakso käynnistyi tammikuussa 2024. Toimitusjohtajan ansaintamahdollisuudet osakeohjelmassa 31.12.2024 tilanteen

mukaisena on kuvattu alla:

Pitkän aikavälin kannustin-ohjelma 2023 ¹	Ansainta-mahdollisuus	Hankintahinta/suorituskriteeri	Käyttö/maksuvuosi	Toteuma
Ansaintajakso 2023-2024	25 000 osaketta (brutto)	Tilauskannan arvo ja rakenne	2025	
Ansaintajakso 2023-2025	45 000 osaketta (brutto)	Operatiivinen liikevoitto, hybridilainan takaisinmaksu ja elinkaariviisaan rakentamisen osuus	2026	
Ansaintajakso 2024-2026	65 000 osaketta (netto)	Kumulatiivinen operatiivinen liikevoitto, hybridilainan takaisinmaksu, tilauskannan määrä ja rakenne sekä elinkaariviisaan rakentamisen osuus	2027	

¹ Osakeohjelman ehtojen mukaan yhtiön toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia hänelle maksetuista netto-osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa yhtiössä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin asema toimitusjohtajana jatkuu.

Toimitusjohtajan sijainen

Hallitus ei ole valinnut toimitusjohtajan sijaista.



LISÄTIETOJA

Yhteystiedot

Talous- ja rahoitusjohtaja

Jarkko Rantala

p. 040 674 1949

jarkko.rantala@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Miia Eloranta

p. 050 441 4221

miia.eloranta@srv.fi

Kehitysjohtaja

(Elinkaariviisaus, vastuullisuus ja kehitys)

Miimu Airaksinen

p. 040 770 4832

miimu.airaksinen@srv.fi

viestinta@srv.fi

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

Puhelin: 020 145 5200

Internet: www.srv.fi

