

VUOSIKERTOMUS 2017

VUOSIKERTOMUS 2017



SISÄLTÖ

- 04 | Historia
Rakennamme kuin itsellemme tekisimme
- 06 | Arvot ja visio
- 08 | Toimitusjohtajan katsaus
Suomi on päässyt mukaan nousuun
- 10 | Hallitus ja organisaatio
- 12 | Korjausrakentamisen yksikkö
Korjausrakentaminen tehdään kokemuksella
- 14 | Case
Kerava-Tuusulan paloasema
- 16 | Case
Heka Malminkartano Naapuripellontie
- 18 | Case
K-Supermarket Tarmola, Porvoo
- 20 | Työsuojelun tunnustuspalkinto
Hyvä henki hyväksi työturvallisuudelle
- 22 | Vuoden vartelainen
Tuttu työpari tietää hommat
- 24 | Vuoden vartelainen
Rakentaminen on yhteistyötä
- 26 | Asuntomyynti
Asuntomyynti jatkuu vilkkaana
- 28 | Hallituksen toimintakertomus
- 34 | Tuloslaskelma
- 35 | Tase
- 37 | Rahoituslaskelma
- 38 | Yhteystiedot

Rakennamme kuin itsellemme tekisimme

YRITYKSEN 20 VUODEN RAJAPYYKKI ON TAKANA. Paljon on muuttunut siitä kun ensimmäinen Heikki-nimeä kantanut taloyhtiö valmistui Kouvolaan. Toisaalta moni asia on ennallaankin; rakentamisen perusasiat ovat samat kuin parikymmentä vuotta sitten: laadun on oltava hyvää, koska kahteen kertaan tekeminen on kaikkein kalleinta. Työmaata on myös johdettava edelleen ohjaketu tiukalla. Työmaalla tapahtumia ja eri aluorakoitsijoita on joka päivä niin paljon, että työmaan "toimitusjohtajan", vastaavan työnohtajan rooli on jopa entistäkin keskeisempi.

Alueellinen muutos rakentamisessa on ollut taustalla voimakasta. Varte aloitti rakennustuotannon pääkaupunkiseudulla jo vuonna 2003. Yrityksen strategiana oli tuolloin laajentua suuremmille pääkaupunkiseudun markkinoille, mutta tuolloin tuskin kukaan osasi ennustaa, kuinka voimakas muuttoliike nyt 2010-loppupuolelle siirryttäessä on ollutkaan. Toisaalta jo vuonna 2005 noin 40 % Varten liikevaihdosta tuli pääkaupunkiseudulta. Nyt 2017–2018 vuosien taitteessa pääkaupunkiseudun osuus on yli 80 %.

Vuoteen 2007 saakka yritys teki ainoastaan omaperustaisia hankkeita ja neuvottelu-urakointia, jotka keskittyivät Kymenlaaksoon. Vuoden 2008 finanssikriisi laukaisi tuotannon monipuolistamisen Vartessa ja kilpailu-urakointi tuli mukaan. Kymmenen vuoden takaisia asioita pohtiessa väistämättä tulee mieleen nykyinen jo useamman vuoden jatkunut rakentamisen noususuhdanne ja sitä seuraava aika, jota voimme vain arvailla.

Päijät-Hämeen alue tuli mukaan myös vuonna 2007 ja on pysynyt vahvana osana yrityksen toimintaa. Päijät-Hämeen alueelle teemme 2018 lisäsatsauksia, joilla pyrimme vahvistamaan asemaamme kovasti kilpailulla alueella.

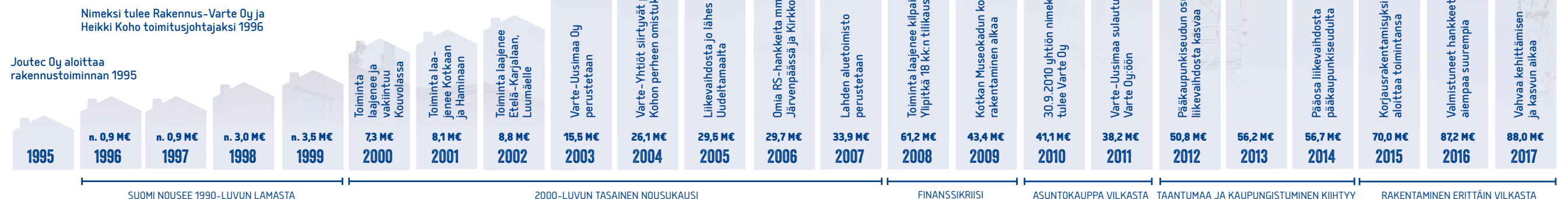
Yrityksen strategian kantavana ajatuksena on ollut tasainen hallittu kasvu ja olemme olleet vahvalla liikevaihdon kasvu-uralla suhdanteiden mukaisesti jo vuodesta 2014 lähtien. Kasvuvuolttakaan ei ole aina välttytty, mutta riskinottamisessa on aina pidetty toiminnan pitkäjännitteisyys mielessä. Tehtyjen ratkaisujen on kannettava tuleville vuosikymmenille.

Ylitimme 100 henkilön rajapyykin vuonna 2010 ja nyt vuonna 2017 150 henkilön määrän. Rakentamisen suhdanteiden mukaisesti myös henkilöstön saatavuus on ollut haaste, mutta olemme siinä omasta mielestämme onnistuneet hyvin. Meillä on talossa paljon sitoutuneita ihmisiä ja kymmenvuoden työsuhteen perusteella jaettavia arvomerkkejä jaetaan joka vuosi useampi. Olemme onnistuneet myös rekrytoinnissa nyt vuonna 2017. Moni kokee perheyriyksen arvomaailman omaa arvomaailmaa läheisempänä kuin pörssiyrityksen - tämä on meidän kilpailukeinomme etsiessämme ammatillaisia taloon.

Kehitys ei saa pysähtyä milloinkaan ja vuoden 2017 aikana uudistimme organisaatiomme keskeisiä toimintoja. Teimme satsauksia henkilöstöön ja keskeisimpänä uudistimme työmaiden raportointikäytäntöjä ja saimme myös uutta verta tuotannonjohtoon. Ensi vuonna jatkamme siitä, mihin tänä vuonna jäimme. Keskeisenä on tuottavuuden parantaminen niin perinteisillä kuin uusillakin keinoilla ja tuotannon monipuolisuuden tukeminen ja kehittäminen, jolla turvaamme toimintamme tulevaisuuteen.

”
Kehitys ei saa pysähtyä milloinkaan – vuoden 2017 aikana uudistimme organisaatiomme keskeisiä toimintoja.

Harri Koho



VISIO 2025

Varte Oy keskittyy kannattavaan asuntotuotantoon KVR-hankkeissa, kilpailu-urakoinnissa ja korjausrakentamisessa. Varten kilpailuetuna on joustavuus, tehokkuus ja laadukas toteutus. Markkina-alueena Vartella on pääkaupunkiseutu, Päijät-Häme, Kanta-Häme ja Pirkanmaa sekä Turku. Liikevaihto kasvaa 150 milj. €, liikutuloksen pysyessä 4,0–5,0 %:ssa.

Omistus

Varte on yksityisessä omistuksessa oleva rakennusliike, jossa päätösvaltaa käyttää Kohon perhe.

Kasvu

Varten liikevaihto vuonna 2025 on vähintään 150 milj. €. Varte Oy liikevaihto kasvaa tasaisesti 5–10 % vuodessa.

Kannattavuus

Liikutuloksemme on tilikausittain 4,0–5,0 %.

Omavaraisuus

Tavoitteena on vähintään 35 %:n omavaraisuusaste vuosittain.

Toiminta-alue

Kasvukeskuspaikkakunnat, joita ovat pääkaupunkiseutu, Päijät-Häme, Kanta-Häme, Pirkanmaa, Turku.

Palvelut

KVR-hankkeet, kilpailu-urakointi, korjausrakentaminen.

Tuotteet

Kannattava asuntotuotanto kasvukeskuspaikkakunnilla.

Kilpailuetu

Keskisuuren yrityksen joustavuus, tehokas ja laadukas toteutus, tuotekehitys, toiminnan jatkuva kehittäminen.

ARVOT

Yhteistyö

Työskentelemme kaikki yhteistyössä kohti samaa päämäärää. Toimimme yhteistyössä yrityksen koko henkilöstön kanssa ja hyödynnämme päivittäisessä työssämme kunkin ihmisen osaamista ja ammattitaitoa työtehtävästä ja asemasta riippumatta.

Luotettavuus ja yhteiskuntavelvoitteiden noudattaminen

Olemme kaikessa toiminnassamme luotettava ja avoin kumppani, johon asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme voivat aina luottaa. Toimintamme lähtökohtana on aina yhteiskuntavelvoitteiden tinkimätön noudattaminen.

Muuntautumiskyky

Erotumme kilpailijoistamme joustavuudella ja muuntautumiskyvyllä markkinoiden ja toimintaympäristön muuttuessa. Pidämme silmämme aina auki ja harkitsemme uusia mahdollisuuksia ja ratkaisuja.

Jatkuvuus

Suoritamme jatkuvaa riskien analysointia ja vältämme ylisuuria riskejä. Korostamme yrityksen toiminnassa pitkäjänteisiä ratkaisuja, jotka turvaavat asemamme markkinoilla ja roolimme vastuullisena työpaikkana. Haluamme tehdä ratkaisuja, jotka turvaavat yrityksen jatkuvan kehittymisen ja toiminnan pitkälle tulevaisuuteen.

Suomi on päässyt mukaan nousuun

NOUSUN SUURUUS YLLÄTTI

Lähes 10 vuotta kestänyt taantuma on vihdoinkin kääntynyt Suomessa reippaaseen nousuun. Vaikka monet ekonomistit vielä vuonna 2016 ennustivat, että Suomen bruttokansantuotteen kasvu ei enää koskaan nouse yli yhden prosenttiyksikön, on se kuitenkin päättävänä vuonna, kaikkien yllätykseksi, noussut jo kolmen prosenttiyksikön tasoon. Heikkoa kasvua perusteltiin työn tuottavuuden kehnolla kehityksellä sekä työvoiman määrän vähenemisellä. Ekonomistien ennusteet osoittautuivat vääriksi. Euroopassa ja kaikilla merkittävillä markkina-alueilla vallitseva nousukausi on saanut myös Suomen nousu-uralle. Perinteiset alat, metsä- ja teknologiateollisuus, vetävät hyvin, tilauskannat ovat hyvällä tasolla ja myös palveluiden vienti on kasvanut. Vuonna 2016 oli rakennusteollisuus ainoa vahvasti kasvava tuotannon ala, mutta nyt kasvu on maassamme laaja-alaista. Elämme siis taloudellisesti hyvää aikaa.

ASUNTORAKENTAMINEN JATKUU TOISTAISEKSI VILKKAANA

Rakennusalaan vaikuttaa yleisen talouskehityksen lisäksi voimakas kaupungistumiskehitys, joka jatkuu vielä vuosia,

jopa vuosikymmeniä. Erityisesti asuntotuotannon volyymit ovat ennätysmisiä. Rakennusteollisuus RT:n jäsenkyselyn mukaan aloitettujen asuntojen vuosisummaksi vuodelle 2017 ennustetaan noin 44 000 asuntoa. Aloitusten määrä oli näin suuri viimeksi ennen 1990-luvun lamaa. Toisaalta asuntojen keskikoon pieneneminen vaikuttaa siihen, että toteutetut asuntojen kappalemäärät eivät ole vertailukelpoisia aiempiin vuosiin. Päättävänä vuonna institutionaalisten sijoittajien ostamien asuntojen määrä on hivenen laskenut, kun taas kuluttajat ovat tehneet asuntokauppoja edellistä vuotta enemmän.

Kuinka kauan hyvä suhdannetilanne jatkuu? Sitä pohditaan kaikkien alalla toimivien tahojen piirissä. Lähtökohtaisesti nousukautta seuraa aina laskukausi, mutta ilmeisesti vielä vuonna 2018 asuntojen rakentaminen jatkunee lähes yhtä vilkkaana. Ennusteet bruttokansantuotteen noususta vuodelle 2018 liikkuvat 2–3 %:n välillä. Nousukausi tuo kasvua myös kuluttajien ostovoimaan ja ennen muuta vaikuttaa kuluttajien luottamuksen säilymiseen korkealla tasolla. Myymättömien valmiiden asuntojen määrä on tällä hetkellä varsin pieni – talonrakennusteollisuuden jäsenyrityksillä se lienee alle 1000 asuntoa,

kun se esimerkiksi vuonna 2009 oli yli 2500. Toisaalta rakenteilla olevia asuntoja lienee myymättä lähes 5 000, joka vastaa 5–6 kuukauden myyntimäärää. Pieni myynnin hidastuminen voi siis helposti kasvattaa myymättömien asuntojen määrää.

Alhainen korkotaso tukee luonnollisesti asuntomyyntiä. Nykyinen korkotaso jatkunee vielä vuonna 2018, mutta seuraavana vuonna pitää jo ehkä varautua maltilliseen korkotason nousuun. Voidaan siis arvioida, että alkava vuosi 2018 on vilkkaan asuntomyynnin aikaa, mutta seuraavana vuonna on syytä varautua myyntimäärien laskuun. Yhtä kaikki, nyt meidän on seurattava toimintaympäristöstä tulevia signaaleja tarkasti ja tehtävä asuntokohteiden rakentamispäätökset harkiten jo vuonna 2018.

PUUKERROSTALOJEN RAKENTAMISESTA

Kansallisromanttinen innostus puukerrostalojen rakentamiseen näyttää Suomessa jatkuvan. Työskentelin itse taannoin eräessä konsernissa, jonka alueyhtiö toteutti 1990-luvun puolivälissä puukerrostaloja Helsingin Viikkiin. Yli 20 vuotta sitten se oli ensimmäisiä yrityksiä ratkaista puukerrostaloon liittyvät erityiskysymykset. Hanke oli silloin urakoitsijalle taloudellinen katastrofi ja talot näyttävät nykyisin kovin apeilta ja jopa ränsistyneiltä.

Varte Oy on toteuttanut useita kymmeniä kerrostalokohteita rakennerratkaisuilla, joissa ei-kantavat ulkoseinät ovat olleet puurunkoisia. Pitkäaikaiset kokemukset em. rakenteiden toiminnasta ovat olleet hyviä, mutta jostakin syystä tätä rakennetta tunnutaan nykyisin vierastettavan rakennuttajien ja suunnittelijoiden piirissä. Puun merkitystä rakennusmateriaalina ei pidä väheksyä. Se soveltuu erinomaisesti moniin käyttökohteisiin: vesikattorakenteisiin, pientalojen rakenteisiin ja esimerkiksi pintaverhouksiin.

Mutta voidaan kysyä, miksi puuta pitäisi käyttää kerrostalojen kantavissa runkorakenteissa, koska parempiakin materiaaleja siihen on olemassa? Nykyisin suunnitteluun liittyvät yksityiskohdat lienee pääosin ratkaistu puukerrostalojen osalta, mutta käsitykseni mukaan rakenteet ovat erittäin arkoja työvirheille. Rakennuttaminen, suunnittelu-, rakentamis- ja valvontaketju pitää todella toimia ammattitaitoisesti ja kellon tarkkuudella, jotta lopputulos vastaa kaikilta osin asetettuja tavoitteita. Pääosa toteutuneista hankkeista näyttää olevan vuokra-asuntotuotantoa. Rohkeus toteuttaa kuluttaja-asiakaille myytäviä asuntoja on ollut minimaalinen, joka johtuu ymmärrettävästä syystä – perustajaosakkaan pitkästä vastuusta.

Valtiovalan viimeaikaisiin toimenpiteisiin liittyy erikoisia piirteitä. Samaan aikaan kun ympäristöministeriö edistää puurakentamista ympäristöperusteisiin vedoten, se on uusissa energiamääräyksissään antamassa massiivipuusille rakenteille merkittäviä helpotuksia. Uudessa, vielä vahvistamattomassa energiatehokkuusasetuksessa helpotus laajenee koskemaan kaikkia massiivipuurakenteita, siis myös nk. CLT-rakenteita – aikaisemmin helpotus koski vain hirsirakenteita. Todellisuudessa nämä uudet määräykset johtavat siihen, että CLT-puukerrostalojen CO²-päästöt ovat pitkällä aikavälillä betonitaloja suuremmat. Vaikka rakennusvaiheessa puurakenteisen talon hiilijalanjälki onkin pienempi, ovat käytön aikaiset päästöt suurempia.

Vleisesti ottaen lainsäädännön tulisi aina noudattaa materiaalneutraaliteettia, eikä suosia mitään materiaaleja.

VARTESSA OLI MUUTOSTEN VUOSI

Varten työkanala on ollut hyvä ja yrityksen liikevaihto oli edellisen tilikauden tasolla. Rakentamisen alla on ollut mittavia liike- ja julkisen rakentamisen kohteita sekä yli 1300 asuntoa,

joista noin 1100 oli uudisrakennusasuntoa ja noin 200 korjausrakentamisasuntoa. Oma asuntotuotantoa on toteutettu jonkin verran aikaisempaa enemmän, mutta KVR-tuotannon liikevaihto jäi aikaisempaa vuotta pienemmäksi.

Yhtiön organisaatiota uudistettiin tilikauden vaihtuessa merkittävästi. Johtoryhmän kokoonpanoa muutettiin ja useille yhtiön keskeisille toiminnoille nimettiin uudet vastuuhenkilöt. Yhtiö onnistui myös palkkaamaan huomattavan määrän uutta henkilöstöä niin työmaille kuin esikuntaorganisaatioon. On syytä uskoa, että tehdyt järjestelyt ja uudet henkilöstöresurssit selkeyttävät yhtiön toimintaa ja parantavat tuloskehitystä.

Myös alkaneelle tilikaudelle työkanala on hyvä. Monet rakennushankkeemme jatkuvat vuosille 2019 tai 2020. Se mahdollistaa yrityksemme toiminnan vakaan kehittämisen.

KIITOS OMALLE HENKILÖKUNNALLE

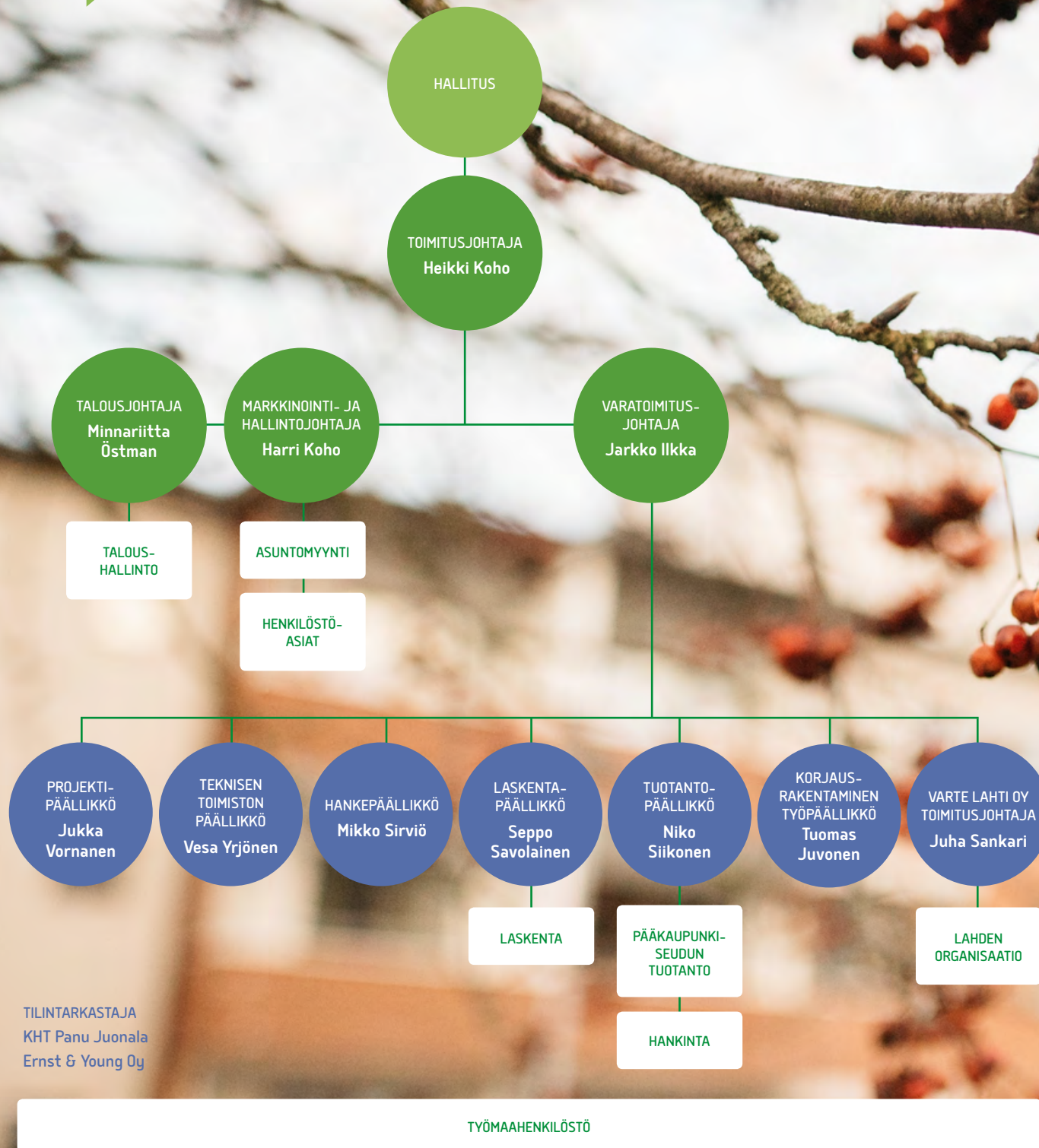
Päättynyt tilikausi on ollut henkilöstöllämme kiireinen ja työn-
täyteinen. Lähes kaikki hankkeet toteutuivat taloudellisesti, laadullisesti ja aikataulullisesti hyvin.

Lausun parhaat kiitokseni yhtiömme koko henkilöstölle päättäneen tilikauden aikana tehdystä hyvästä työstä.

Kouvolassa
12.12.2017

Heikki Koho
toimitusjohtaja,
rakennusneuvos





HALLITUS JA ORGANISAATIO

Hallitus



HEIKKI KOHO



ILKKA LAINE



HARRI KOHO



KLAUS SAARIKALLIO



PASI SAARINEN

Johtoryhmä



HEIKKI KOHO



JARKKO ILKKA



HARRI KOHO



MINNARIITTA ÖSTMAN

Korjausrakentaminen tehdään kokemuksella

Korjausrakentaminen on kasvava ala. Suomessa korjataan kohteita aina toimistotiloista ja asuintaloista hotelleihin ja palvelulaitoksiin.

Työpäällikkö Tuomas Juvonen on kehittänyt korjausrakentamista Vartella kahden ja puolen vuoden ajan. "Korjausrakentaminen on hyvin monipuolista ja alalla ei kahta samanlaista kohdetta tule vastaan. Vanhimmat talot, joiden kanssa olen ollut tekemisissä, ovat 1800-luvulta ja uusimmat 80-luvulta. Rakennustekniikka on matkan varrella muuttunut paljon ja työssäni on opittava tuntemaan kunkin vuosikymmenen rakenteita. Tätä alaa kukaan ei opi kokonaan – ikinä."

Vartella Juvosen tehtävä on valikoida hyviä ja mielenkiintoisia kohteita, joita haluttaisiin lähteä korjaamaan. "Työni perustuu kokemukseen, sillä tarjolla on paljon riskialttiita kohteita, joihin tulee suhtautua varauksella. Olen tässä hommassa, koska olen toiminut korjausrakentamisen piirissä parikymmentä vuotta.

Toki autan myös hinnoittelussa ja ennakkotarjousten laskennassa. Ja jos kohde voitetaan, toimin työmaan työpäällikkönä vastaavan mestarin esimiehenä."

NUKKUMALÄHIÖT TYÖLLISTÄVÄT KORJAUSRAKENTAJIA

Juvosen mukaan Suomessa varsinkin asuintalojen korjaus tulee kasvamaan, kun talotekniikkaa ja julkisivuja on uusittava. "Paljon puhutaan julkisuudessa, että korjausrakentamisen velka kasvaa, ja on vain resurssi- ja rahakysymys, miten taloyhtiöt päättävät omia talojaan korjata."

Mutta miksi korjata, eikä rakentaa uutta tilalle? "Tilanne arvioidaan aina kohdekohtaisesti, mutta kokonaisuutena on yleensä edullisempaa tehdä vähemmän laaja korjaus, kuin tehdä kokonaan uutta. Lisäksi on olemassa kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja suojelukohteita, joita ei saa purkaa. Ja hyvä näin, että osia kunkin aikakauden rakennusperinnöstä säilyy myös tulevaisuutta ajatellen", Juvonen selvittää.

Varte toimii tällä hetkellä korjausrakentamisen saralla pääkaupunkiseudulla ja hakee tehtäväkseen peruskohteita eli asuntoja ja toimistotiloja. "Korjausrakentamisessa tulee matkan varrella paljon yllätyksiä, mutta tärkeintä on, miten niihin reagoi ja että viestii asiasta tilaajan kanssa aktiivisesti jo urakan aikana. Näin välttyään loppuyllätyksiltä", Juvonen painottaa. "Ammattitaito on kustannustehokasta."

Tuomas Juvonen
työpäällikkö, korjausrakentaminen



CASE: KERAVALA TUUSULAN PALOASEMA

Kuvattu: 12/2017

19 834 m²
tontin pinta-ala

3 007 m²
bruttopinta-ala

2 760 m²
kerrosala

16 725 m³
rakennustilavuus

"Varte käynnisti rivakasti paloaseman rakentamistyöt projektinjohtourakoitsijan roolissa. Hanke eteni suunnitellun, tiukaksi laaditun aikataulun mukaisessa tahdissa, koko projektin ajan.

Varten tiimi kuunteli rakennuttajan ja loppukäyttäjän toiveita sekä pyrki aktiivisesti tekemään kehitysehdotuksia kustannussäästöjen saavuttamiseksi.

Esiin nousseita ongelmia ei lakaistu maton alle, vaan ne ratkaistiin hyvässä yhteistyössä rakennuttajan, projektinjohtajan, suunnittelijoiden sekä Varten tiimin kesken.

Ennakkoon työmaan erityiseksi haasteeksi tunnistettiin vaatimaan talotekniikkaan ja rakennusautomaatioon liittyvien töiden toteutus sekä vaihteisuus. Hyvällä suunnittelulla ja työnjohdolla varmistettiin toteutuksen onnistuminen.

Paloaseman huolto- ja työtilojen suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon työturvallisuus ja pyritty minimoimaan palopaikoilta varusteissa kulkeutuvien haitallisten hiukkasten leviäminen ympäri asemaa. Paloasemalla on asianmukaiset ilmanvaihto- ja pakokaasunpoistojärjestelmät. Alakerran puhtaat ja likaiset tilat ovat erillään, hälytyksen jälkeen tullaan likaisen puolen kautta puhtaaseen tilaan."

Markku Vehmas

Kiinteistö Oy Kerava-Tuusulan Paloasema Oy, Hallituksen puheenjohtaja
Tuusulan kunta, Talousjohtaja



AIKATAULU

Urakkatarjous rakennuttajalle 17.3.2016.

Urakkasopimus allekirjoitettiin 11.5.2016.

Työt aloitettiin työmaalla 1.5.2016.

Rakennusvalvonnan loppukatselmus 1.8.2017.

Pelastuskeskus aloitti toiminnan 16.8.2017.

KERAVALA TUUSULAN PALOASEMA

OSOITE: Palokulmankuja 2, Tuusula

RAKENNUTTAJA: Kiinteistö Oy Kerava-Tuusulan Paloasema Oy

KÄYTTÄJÄT: Keski-Uudenmaan Pelastuskeskus sekä Tuusulan VPK

RAKENNUTTAJAKONSULTTI: ISS Proko Oy

Kohde oli Varte Oy:lle tavoitehintainen projektinjohtourakka, jossa oli alustetut sivu-urakat.

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Jarmo Rosilainen

TYÖMAAMESTARI/TYÖMAAINSINÖÖRI: Atte Hyttinen

HANKINTAINSINÖÖRI: Markku Huusko

HANKE KÄSITTI SEURAAVAT RAKENNUKSET: paloasema, ulkovarasto, ajoneuvokatokset, harjoitustorni, varavoimakoneen suojarakennus

KERAVALA TUUSULAN PALOASEMA

Helmikuussa 2016 käynnistyi Varten Lahden toimistolla Kerava-Tuusulan paloaseman urakkalaskenta. Kohteen urakkamuoto, tavoitehintainen projektinjohtourakka herätti alusta lähtien mielenkiintoa. Aikaisemmin olemme myös tarjonneet paloasemia, joten kustannuslaskennassa huomioitavat erityiset asiat olivat jo etukäteen selvillä.

Kyseessä oli julkinen hankinta ja urakkatarjous jätettiin maaliskuussa 2016. Varte voitti urakkakilpailun, jonka jälkeen viipymättä käynnistettiin kohteen valmistelu.

Heti alusta pitäen rakennustyömaan valmistelun ja hankintojen käynnistämisen yhteydessä projektiorganisaatio huomioi urakkamuodon - tavoitehintainen projektinjohtourakka. Urakan toimintamalli oli selkeästi esitetty urakkaohjelmassa. Tiedot suunnitteluratkaisut oli rakennuttajan taholta etukäteen lyöty lukkoon, kuten rakennuksen betonirunko, julkisivujen ruostepintainen peltikasetti jne. Muihin asioihin Varten projektiorganisaatiolla oli mahdollisuus tehdä muutos- ja kehitysesityksiä.

Varten projektiorganisaatio teki lukuisia muutosesityksiä, jotka koskivat joko työtapoja tai suunnitelmamuutoksia. Urakkamuodosta johtuen sekä rakennuttaja että urakoitsija "istuivat samalla puolella pöytää", yhteinen intressi oli saada laadukas rakennus mahdollisimman edullisesti. Kaikki kustannukset olivat molempien osapuolten tiedossa. Hyvällä rakennuttajan ja Varten yhteistyöllä valittiin aina kulloinkin tarkoituksenmukaisin toteutustapa.

Kerava-Tuusulan paloasema oli vaativa rakennuskohde. Toiminta vaatii laajat piha-alueet. Kun lähes kahden hehtaarin suuruinen rakennuspaikka on pehmeää savikkoa, oli tontilla varsin mittavat maanrakennus- ja pohjanvahvistustyöt. Painumien minimoimiseksi liikennealueiden alle rakennettiin kevenykset vaahtolasilla ja rakennusten perustukset paalutettiin teräsbetonipaaluilla.

Varsinainen paloasema jakautuu käyttötarkoitukseltaan hyvin

erilaisiin tiloihin. Pelastusajoneuvoja ja -kalustoa säilytetään ja huolletaan teollisuustilan luonteisissa halleissa. Pelastuskaluston tilat jakautuvat "liikaiseen" ja puhtaaseen puoleen - hälytystehtävistä tuleva kalusto ajetaan ensin pesuhalliin, josta se puhdistuksen jälkeen siirretään varsinaiseen kalustohalliin. Merkittävä yksityiskohta on kalustohallien taitto-ovet - hälytyksen tullessa ovien on oltava toimintavarmoja ja muutoinkin niiden tulee olla kestäviä ja tiiviitä. Niiden laatuun ja mitoittamiseen oli rakennuttaja jo urakkalaskenta-aineistossa kiinnittänyt erityistä huomiota ja ne toteutettiin huolellisella yhteistyöllä kokeneen oivitoimittajan kanssa.

Paloasema toimii luonnollisesti ympäri vuorokauden, joten henkilökunnalle on oltava oleskelu-, ruokailu- ja majoitustilat. Ne oli suunniteltu huolellisesti ja tilojen viihtyvyys oli kiinnitetty erityistä huomiota. Kolmas rakennuksen käyttötarkoitus on toimintaan liittyvät toimisto- ja koulutustilat.

Nykyaikaisella paloasemalla on merkittävä määrä toimintaan liittyviä sähköisiä järjestelmiä. Niinpä paloasematyömaa asettaa erityisiä vaatimuksia sähköurakoitsijalle, jolla pitää olla erityinen ammattitaito sekä riittävät henkilöstöresurssit järjestelmien kaapelointiin, kytkentään ja koekäyttöön.

Yhteistyö sujui niin kiinteistöyhtiön kuin pelastuskeskuksen edustajien kanssa luottamuksellisesti ja rakentavasti hankkeen alusta loppuun.

Haluamme lausua parhaat kiitoksemme hankkeeseen osallistuneille rakennuttajan, suunnittelijoiden ja ali- ja sivu-urakoitsijoiden henkilöstölle. Erityisesti haluamme kiittää miellyttävästä yhteistyöstä Kiinteistö Oy Kerava-Tuusulan Paloasema Oy:n hallituksen puheenjohtajaa **Markku Vehmasta**, Keski-Uudenmaan Pelastuskeskuksen palvelupäällikkö **Mikko Ilmosta** sekä ISS Proko Oy:n projektinjohtajaa **Markku Toivolaa** ja työmaan valvojana toiminutta **Jarmo Koskivuorta**.

CASE: HEKA MALMINKARTANO NAAPURIPELLONTIE

Kuvattu: 12/2017

8 474,5 m²
bruttopinta-ala

6 328,5 m²
asuntopinta-ala

25 365 m³
rakennustilavuus



Vastaava työnjohtaja Hannu Laaksonen



HEKA MALMINKARTANO NAAPURIPELLONTIE

OSOITE: Toiskantie 2 ja Jälsitie 2, 00140 Helsinki

TILAAJA: Helsingin Kaupunki asuntotuotanto

Kohde on kokonaisurakka.

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Hannu Laaksonen

TYÖMAAMESTARIT: Ari Juppi, Jukka Salu ja Heikki Johansson

Hanke käsitti asuntoja yhteensä 96 kpl sekä seuraavat erilliset rakennukset: päiväkotia, kerhotila, pesula ja sauna.

AIKATAULU

Urakkasopimus allekirjoitettiin 5.4.2016.

Työt aloitettiin työmaalla 4.4.2016.

Töiden toteutus kahdessa vaiheessa. Vaihe 1: 52 asuntoa 4/2016–2/2017. Vaihe 2: 44 asuntoa ja erilliset rakennukset 2/2017–1/2018.

Urakka valmistui 30.1.2018.

HEKA MALMINKARTANO NAAPURIPELLONTIE

Varte allekirjoitti Helsingin kaupungin asuntotuotannon kanssa keväällä 2016 kokonaisurakkasopimuksen koskien Heka Malminkartano Naapuripellontien kohdetta. Kyseessä oli Malminkartanossa kokonaisuus, joka on arkkitehti **Marja Pekkala-Seppäsen** suunnittelema ja valmistunut vuonna 1985. Naapuripellontien työmaa oli ensimmäinen työmaa uudessa korjausrakentamisen yksikössä. Korjausrakentamisyksikkö perustettiin nyky muodossaan elokuussa 2015, jolloin Varte alkoi hakea korjausrakentamiskohteita isommassa mittaluokassa kuin aiemmin. Naapuripellontien urakka on peruskorjauskohteena laaja, mikä ei ole kiinteistön ikäiselle kohteelle kovinkaan tyyppistä. Asuntoja kohteessa on yhteensä 96 kpl ja lisäksi urakkaan kuului erilliset rakennukset: päiväkotia, kerhotila, pesula ja sauna.

Naapuripellontien urakan nopea aikataulu antoi haasteita hankintaorganisaatiolle, mutta urakkasopimuksien solmimisessa selviydttiin varsin hienosti. Onnistuneet urakoitsijavalinnat ovatkin kilpailu-urakoissa keskeisessä roolissa. Työt alkoivat suunnitellusti huhtikuun alussa turvallisuuspalaverilla ja heti sen perään pidetyllä purkutöiden aloituspalaverilla. Jo edellisellä viikolla hoidettiin asukkaiden ulosmuutto, joka kuului myös Varten urakkaan.

Työt toteutettiin kahdessa vaiheessa. Naapuripellontien työmaan korjausurakka koko laajuudessaan piti sisällään rakennustekniset-, maalaus-, piha-, istutus-, LVIA- ja sähkötyöt. Kohteen ulkopuolelta voitiin jo todeta vaurioitumista, esim. parvekkeet, joiden kaiteet olivat ajan myötä vaurioituneet, kun vedenpoisto on ohjautunut kaiteita myöten. Urakan mukaisesti

käytännössä kaikkiin rakennusosiin on tehty merkittävästi töitä. Kohteeseen tuli urakan myötä uusia hissejä viisi kappaletta, IV-konehuoneita rakennettiin vesikatolle kahdeksan kappaletta ja LVIS-saneeraus toteutettiin käytännössä kokonaan. Asuntojen kaikki lattia-, seinä- ja kattopinnat uusittiin täysin, mukaan lukien kylpyhuoneet ja keittiöt kalusteineen ja laitteineen. Aikataulullisesti urakan suorittamiseen tontilla meni lähes kaksi vuotta.

Työmaan onnistumisen edellytyksenä on ollut moninaisten työvaiheiden onnistunut yhteensovittaminen aikataulun suunnittelussa ja työmaan toteutuksessa. Naapuripellontien työmaalla on ollut heti alusta lähtien harjaantunut työnjohto, joka on mahdollistanut työmaan onnistumisen aikataulullisesti sekä taloudellisesti. Vastaavana mestarina toimi **Hannu Laaksonen** apunaan sisäimestari **Ari Juppi**, ulkopuolen töistä vastannut **Jukka Salu** ja erilliset rakennuksista vastannut **Heikki Johansson**.

Kaikki korjausrakennushankkeet ovat aina ainutkertaisia. Korjaustarpeet ja -tavat ovat erilaisia kohteesta ja tilaajan tavoitteista riippuen. Päämääränä on korjata vanhasta parempi, huomioiden suunnittelussa pitkäikäisyys eri ratkaisuihin ja materiaaleihin, jotta myös tulevaisuudessa korjaustarpeet vähentyvät. Korjausrakentamisella kiinteistön arvo säilyy, elinkaarta voidaan pidentää ja samalla voidaan parantaa energiatehokkuutta.

Kiitämme kohteen asukkaita hyvästä yhteistyöstä sekä kiitämme myös toimivasta yhteistyöstä työn tilaajan Helsingin Kaupungin asuntotuotannon henkilöstöä.

CASE: K-SUPERMARKET TARMOLA, PORVOO

Kuvattu: 8/2017

5 176 m²
bruttopinta-ala

35 757 m³
rakennustilavuus

300 kpl
pysäköintipaikkoja

9 kk
1. vaiheen rakennusaika



"Olemme olleet tyytyväisiä uuteen kiinteistöömme. Rakennusaikataulu oli haastava, kun samaan aikaan rakennettiin uutta ja vanha kiinteistö oli vielä toiminnassa. Rakentamisen aikana ei niin suuria ongelmia tullut vastaan, ettei niihin olisi nopeasti löytynyt ratkaisua.

Kauppakiinteistö on odotustemme mukainen niin teknisesti kuin visuaalisestikin. Itse koen vielä onnistuneeni kaupan rakentamisessa sisäpuolelta, joten tulos on erinomainen.

Olemme tällä hetkellä Suomen viidenneksi suurin K-Supermarket myynniltämme ja myynninkehitys on vasta toukuusta (2017) alkaen alkanut kunnolla. Koen, että meillä on tällä hetkellä sellainen "työkalu", jonka varaan on hyvä rakentaa toimintaa vuosiksi eteenpäin."

Jani Heinänen
kauppias, K-Supermarket Tarmola



K-SUPERMARKET TARMOLA, PORVOO

OSOITE: Asentajantie 1, 06150 Porvoo

Kohde on urakkakilpailukohde.

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA: Timo Partanen

TYÖMAAMESTARIT: Merja Tihula ja Tapio Niskanen

Kohteessa rakennettiin uusi päivittäistavara-kauppa Porvooseen kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe aloitettiin noin puolta vuotta ennen toista vaihetta ja vanha kauppakiinteistö purettiin vasta ensimmäisen vaiheen käyttöönoton jälkeen.

AIKATAULU

Rakentaminen aloitettiin 19.1.2016.

Ensimmäinen rakennusvaihe luovutettiin 31.10.2016.

Kauppakiinteistön ensimmäinen vaihe otettiin käyttöön 24.11.2016.

Vanhan kauppakiinteistön purku alkoi 28.11.2016.

Toinen rakennusvaihe luovutettiin 14.3.2017.

Koko kauppakiinteistön käyttöönotto pysäköintialueineen 18.5.2017.

K-SUPERMARKET TARMOLA, PORVOO

Varte osallistui vuoden 2015 lopulla Keskon järjestämään urakkakilpailuun koskien K-Supermarketin rakentamista Porvoon Tarmolan kaupunginosaan. Kesko rakennuttajana on Vartelle tuttu Kotkan, Kouvolan ja Lappeenrannan K-Supermarket -hankkeista ja hyvä yhteistyö rakennuttajan kanssa ja kokemus vastaavista hankkeista ratkaisivat kilpailuun osallistumisen.

Varte voitti kokonaisurakkakilpailun ja kooltaan noin 75 M€ suuruinen hanke käynnistyi vauhdikkaasti tammikuussa 2016. Hankkeen ominaispiirteinä olivat tilaajan asettama aikataulu, jossa kaupan ensimmäinen vaihe luovutettaisiin jo lokakuussa 2016 ja toinen vaihe keväällä 2017. Taustalla oli Keskon suunnitelma, jossa K-ryhmän kaupan palvelut eivät katkeaisi lainkaan ja samalla tontilla sijainnut vanha kauppakiinteistö purettaisiin vasta uuden kiinteistön valmistuttua.

Työmaan vastaavana työnjohtajana toimi pitkän linjan vartelainen Timo Partanen, jolla on kokemusta jo Kotkan ja Kouvolan hankkeista. Timo veti monipuolisen hankkeen lävitse vahvalla osaamisellaan, vaikka vapaiden työnjohtajien resurssien saatavuus oli välillä haastavaa yrityksen sisällä.

Kaupan tekniikka on edistyskäs: kaikki kaupan kylmäkalusteet toimivat hiilidioksidijäähdytyksellä ja kaupan valaistuksessa on käytetty ainoastaan LED-tekniikkaa. Uuden kauppakiinteistön koko on 5176 m². Kiinteistössä toimii K-Supermarketin lisäksi myös mm. Alko. Lisäksi pihalle rakennettiin noin 300 auton pysäköintikenttää.

Uusi kauppa avautui vuoden 2016 joulumyyntiin ensimmäisessä vaiheessa 24.11.2016 ja toinen vaihe luovutettiin toukokuussa 2017. Ensimmäisessä vaiheessa työmaaorganisaatiolle prioriteetti oli töiden jatkuva eteneminen. Lyhyestä rakennusajasta johtuen kaikki neuvottelut lisätöistä ja muutoksista oli käytännössä tehtävä samaan aikaan itse muutoksen toteutuksen kanssa, mikä ei olisi ollut mahdollista ilman avointa dialogia tilaajan kanssa. Toisessa vaiheessa haasteena oli käyttöönotettu uusi kauppakiinteistö, jossa asiakkaat tekevät ruokaostoksiaan ja samaan aikaan käynnistynyt vanhan kiinteistön purku. Työmaalla työskentelevien ja kaupan asiakkaiden turvallisuus oli taattava samanaikaisesti, kun toisen osan työt olivat käynnissä.

Kari Selin

vastaava työnjohtaja

43 vuotta

Pukkila

Hyvä henki hyväksi työturvallisuudelle

Vuoden 2017 työsuojelun tunnustuspalkinnon saaja Kari Selin on työskennellyt yrityksessä lähes kolmen vuoden ajan. Selinin ammatissa korostuu etenkin työturvallisuuden ylläpitäminen.

Vastaavan työnjohtajan tehtävä on vastata kohteesta koko urakan ajan. "Aikani jakautuu puoliksi työmaan ja toimiston välillä. Esimerkiksi viimeisimmässä projektissani työskenteli parhaimmillaan kuusi toimihenkilöä ja työmaalla noin 50 henkilöä. Aikataulu antaa työhön omat haasteensa, sillä jos aikataulussa ei pysyt, se aiheuttaa monia murheita työn edetessä", Selin avaa. "Parhaassa tapauksessa yhteistyö tilaajan kanssa on päivittäinen osa työtä. Tilaajan kanssa käydään läpi suunnitelmia, materiaaleja ja urakoitsijoita. Työmaa taas pidetään hallinnassa järjestelmällisellä suunnittelulla ja tekemisellä. Kokemuksesta on hyötyä, mutta hyvällä perehtymisellä ja mielenkiinnolla pääsee jo pitkälle!"

Selin pitää työturvallisuutta tärkeänä osana omaa työnkuvaansa. "Työturvallisuutta pitää alkaa miettimään ja suunnittelemaan jo ennen kuin kuokka on ensimmäisen kerran painettu maahan. Kun asiaa painotetaan asiallisessa hengessä jo ensimmäisestä palaverista lähtien on portti avattu keskustelulle koko työsuorituksen ajaksi. Portti pidetään sen jälkeen auki molempuoliselle keskustelulle koko urakan ajan", Selin kertoo. "Kun suhtautuu itse vakavasti ja suunnittelee töitä niin, että työturvallisuus on riittävästi esillä, pärjää sillä todella hyvin. On myös hyvä muistaa, että erityisissä tilanteissa apua saa myös viranomaisilta, kun vain muistaa kysyä."

mäisestä palaverista lähtien on portti avattu keskustelulle koko työsuorituksen ajaksi. Portti pidetään sen jälkeen auki molempuoliselle keskustelulle koko urakan ajan", Selin kertoo. "Kun suhtautuu itse vakavasti ja suunnittelee töitä niin, että työturvallisuus on riittävästi esillä, pärjää sillä todella hyvin. On myös hyvä muistaa, että erityisissä tilanteissa apua saa myös viranomaisilta, kun vain muistaa kysyä."

KESKUSTELEMALLA, EI KÄSKEMÄLLÄ

Työturvallisuuden epäkohtiin on puututtava heti. "Joskus törmää yksittäiseen henkilökohtaiseen riskin ottajaan, joka ajattelee, että eihän tässä mitenkään käy, jos nopeasti tekee. Tässäkin tapauksessa asiallinen keskustelu on paras ratkaisu ja joskus on jopa huomattu, ettei tekijä ole tiedostanut tekevänsä mitään vaarallista. Yleensä käydyn keskustelun jälkeen voin olla varma, ettei riski tule toistumaan." Selin kannattaa työturvallisuusasioiden käsittelyä hyvässä hengessä. "Paasaamalla ja määräämällä syntyy helposti vastustusta, mutta avoimella keskustelulla saadaan synnytettyä työturvallisuudesta yhteinen asia ja hyvä fiilis tekemiselle."

Selin mainitsee luotettavuuden ja avoimuuden olevan Varten perusarvoja, myös työturvallisuutta koskien. "Työmaapalaverissa käsitellään avoimesti kaikkien työntekijöiden havaintoja työmaalta, niin hyviä kuin huonojakin. Tarkoitus ei ole kerätä rikemaksuja tai jakaa palkintoja, vaan päästä terveenä kotiin. Jos on olemassa oikeat syyt, sääntöjä on helpompi noudattaa."

Koko työuransa rakennusosalalla tehnyt Selin pitää työssään itsenäisyydestä ja työn monipuolisuudesta. "Erityisesti pidän työskentelystä työmaalla: kurasta, kylmästä, kuumasta ja loskasateesta. Parhaita asioita ovat myös ihmiset: työkaverit ja muut ihmiset, joihin kohteen valmistuessa törmää."

Mikko Tanninen

kirvesmies
38 vuotta
Helsinki

Timo Mäki

kirvesmies
49 vuotta
Järvenpää

Tuttu työpari tietää hommat

Kirvesmiehet osallistuvat rakentamisen kaikkiin vaiheisiin työtehtävät jakavina pareina. Mikko Tanninen ja Timo Mäki ovat olleet työpari jo useamman vuoden ajan.

Vuoden vartelainen -tunnustuksen saaneet kirvesmiehet Mikko Tanninen ja Timo Mäki ovat työskennelleet yrityksessä vuodesta 2003 saakka. "Olimme työpari ensimmäisen kerran kuusi-seitsemän vuotta sitten ja nyt olemme työskennelleet yhdessä muutaman vuoden ajan. Jos minulta kysytään, niin ei siitä haittaakaan ole, että työparit pysyvät samoina. Silloin kumpikin tietää hommansa", Tanninen kertoo. "Tuntuu, että viime vuosina työparit ovatkin vaikiintuneet. Aiemmin ei niin ollutkaan", Mäki lisää.

Tyypillinen kirvesmiehen työpäivä alkaa seitsemältä ja loppuu puoli neljältä. "Joka päivä työt etenevät, toisena

enemmän ja toisena hiukka vähemmän, riippuen siitä, millainen keli sattuu olemaan. Tässä ammatissa säällä on suuri merkitys siihen, mitä saadaan tehtyä – kurja keli tekee yksinkertaisestakin työstä hankalamman. Ja kun vettä kovasti tulee, on tiettyjä työvaiheita, joita ei vain pysty tekemään", miehet avaavat. "Mutta ei näitä hommia sateiden mukaan pysty suunnittelemaan: kun rakennuslupapäätös tulee, aloitetaan urakka, oli vuodenaika mikä tahansa."

Molemmat ovat työskennelleet rakennusalalla koko työuransa. "Kirvesmiehenä työskentelemisessä iso plussa on se, että työpisteet vaihtuvat. Vuotta kauempaa ei tule samassa paikassa oltua", Tanninen mainitsee. "Tähän on niin tottunut!", Mäki naurahtaa. Myös ala on ehtinyt kehittyä vuosien varrella. "Työkalujen puolesta akkukoneet ja naulaimet ovat tulleet uutena juttuna. Työturvallisuus ja sen valvonta on lisääntynyt paljon. Myös ulkopuolista mittausta käytetään enemmän", molemmat pohtivat.

Tanninen ja Mäki ovat samaa mieltä rakentamisen laadusta. "Suunnitelmia emme toki pysty muokkaamaan, mutta jokainen pystyy vaikuttamaan henkilökohtaisella panoksellaan rakentamisen laatuun: teetkö työsi huolella vai oikaisetko asioita. Kyllä työhön on opettanut eniten se, kun nuorena miehenä pääsi ammattimiesten kanssa työskentelemään oikeisiin hommiin. Siinä oppi paljon", Tanninen ja Mäki muistelevat.

Jarkko Meriläinen
vastaava työnjohtaja
35 vuotta
Lahti

Rakentaminen on yhteistyötä

Vuoden vartelainen
-tunnustuksen saanut
Jarkko Meriläinen on viihtynyt
Vartella jo yhdeksän vuotta.
Parasta työssä on vaihtelevuus
– niin hyvässä kuin pahassa.

TYÖN SUOLA

Kaikki päivät ovat erilaisia eikä ikinä aamulla tiedä, mitä päivä tuo tullessaan. Meriläisen tyypillinen työpäivä koostuu osin työnjohtajien muiden työntekijöiden kanssa, palaverien pitämisestä, töiden suunnittelusta ja yhteen sovittamisesta, aikatauluasioista, osin hankinnoista. "Varsinkin tämänhetkessä kohteessa, joka on itselle ensimmäinen saneerauskohte, on uusien asioiden selvittämistä", kertoo Meriläinen.

Vaihtelua tuo myös työmaiden vaihtuminen, sillä työmaat kestävät pääsääntöisesti noin vuoden. Meriläisen mielestä se on sopiva aika samassa paikassa. Nykyisellä työmaalla hänellä vierähtää vielä toinen vuosi, mikä on aika harvinaista.

YHTEEN HIILEN PUHALTAMISTA

Työmaat pidetään hallinnassa yhteistyöllä. Jokaisella työmaalla on sama päämäärä, saada työ valmiiksi, ja sen eteen tehdään yhdessä töitä. Työnjohtajan, työporukan ja aliurakoitsijoiden täytyy puhalttaa yhteen hiileen.

"Olen tehnyt töitä omien kirvesmiesten ja rakennusmiesten kanssa koko Vartella oloajan ja mielestäni tutulla hyväksi todetulla omalla porukalla tehdyt työt ovat lopputuloksellisesti ja laadullisesti parhaita", toteaa Meriläinen. Hänestä työn tekeminen ja johtaminen on myös helpompaa, kun tiedetään jo etukäteen, kenelle annetaan mikäkin tehtävä. "Omassa timpuriporukassa myös joustetaan, jos ja kun on tiukkoja paikkoja aikataulun tai jonkun muun asian suhteen", hän jatkaa.

Hankkeet ja siinä toimivat ihmiset vaihtuvat ja toisten kanssa asiat sujuvat helpommin kuin toisten. Meriläinen toteaa, että yleensä keskustelemalla avoimesti niin hyvät kuin huonotkin asiat, päästään parhaimpaan lopputulokseen. "Aiemmat hankkeet ovat menneet hyvässä yhteistyössä eri rakennuttajien kanssa."

Meriläisen ensimmäinen kohde oli vastaavana työnjohtajana Rakennus-Vartella Hyvinkäällä. Hän oli yksin uudella ja oudolla paikkakunnalla, ja työryhmä oli uusi. "Rakennusvalvonnan kanssa oli haasteita, päivissä ei meinannut tunnint riittää ja yöllä tuli tehtyä vielä toinen työvuoro unissaan", Meriläinen summaa. Hän sai todeta, että jos tänään oli vaikeaa, niin huomenna voi olla vielä vaikeampaa. "Mutta haasteista selviää aina, kun on oikeat ihmiset ympärillä."



Asuntokauppa jatkuu vilkkaana

TALOUSKASVU SIIVITTÄÄ ASUNTORAKENTAMISTA SUOMESSA.

Tilastokeskus kertoo vuoden 2017 heinäkuussa aloitettujen asuntojen luvuksi tilastohistorian korkeimman lukeman: 43 000 asuntoa. Toki osaltaan määrään vaikuttaa myös asuntojen keskikoon pienentyminen, mutta asuntorakentamisen volyymi on nyt suuri. Kun tuotanto on huipussaan, myös kilpailu on kovaa. Asiakas etsii itselleen parasta omaa kotia ja sijoittaja parasta tuottoa ja tarjontaa pitäisi nyt olla. RT:n lokakuun 2017 asuntotuotantokyselyn mukaan asuntotuottajat panostavat nyt omaperusteiseen tuotantoon. Sama tilanne oli myös vuotta aikaisemmin lokakuun 2016 kyselyssä. Alhainen korkotaso ja usko vahvistuvaan talouteen edesauttavat uuden asunnon ostopäätöstä etenkin kotitalouksilla, mutta onko suuren tarjonnan myötä muutosta tapahtumassa sijoittajien mielissä?

Tonttipula ja -kustannukset haittaavat tuotantoa etenkin pääkaupunkiseudulla, mikä vaikuttaa kohteen hintaan ja syö kohteen kannattavuutta. Tontin omistumuodolla on merkitystä. Ennen asunnon ostajalle riitti esittelyssä tieto, oliko tontti oma vai vuokra. Nyt tärkeää tietoa ostajalle on se, saako vuokratontin lunastaa. Tämä kertoo tonttien kallistumisesta, mikä puolestaan vaikuttaa vuokratonteilla tuntuvasti kiinteistökuluihin. Pelko kasvaa asunnon ostajalla – vaikuttaako vuokratontti, jota ei voi lunastaa tulevaisuudessa asunnon myyntiin. Kannattaako tonttiosuutta edes lunastaa vai pitäisikö se jättää seuraavan ostajan päätettäväksi? Sijoittaja varmasti osaa tämän laskea, mutta itselleen kotia ostavalle tässä on pieni pähkinä purtavaksi.

PÄÄTTYNEELLÄ TILIKAUDELLE RAKENNETTIIN Vantaan Kaivok-selaan omaa asuntotuotantoa Asunto Oy Vantaan Aapramin-heikki, jota alettiin rakentamaan loppuvuodesta 2016. Kohteen ennakkomarkkinointi ei vetänyt täysin odotetusti, vaikka kohde sijaitsi pääkaupunkiseudulla, vihreän pellon laidalla ja yhte-

yskien äärellä. Kohteeseen rakennettiin kysynnän mukaan 23 kompaktia asuntoa, jotka olivat pääsääntöisesti kahden ja kolmen huoneen asuntoja. Ensimmäisiä kauppia päästiin kohteesta tekemään maaliskuussa 2017. Aapraminheikki valmistui ajallaan 30.10.2017, jolloin kauppia kohteesta oltiin tehty vasta piirun päälle puolet. Kuitenkin kuukausi valmistumisen jälkeen jäljellä oli enää viisi asuntoa, joista kahteen oli sovittu jo kauppapäivä ja yhdessä vahva varaus. Kohde saatiin siis hieman tahmeasta alusta huolimatta myytyä lähes kokonaan valmistumisen aikoihin. Tilinpäätöksemme kertoo, että teimme kaupat oman asuntotuotannon 70 asunnosta päättyneen tilikauden aikana. Myyntitavoite alkaneelle tilikaudelle on noin 100 asuntoa. Hyvinkäällä Ratsuheikin rakentaminen ja Espoossa Kummelivuorenhiekin ennakkomarkkinointi alkoi syksyllä 2017. Lahden Mallasheikin tontilta purettiin syksyllä vanha mallastamo ja pääsemme rakentamaan Mallasheikkiä heti vuoden 2018 alussa. Vantaan Koivuhaan korttelihanke etenee suunnitelmien mukaisesti ja ennakkomarkkinointiin saatetaan kevään 2018 aikana vielä Linnaheikki.

MITÄ TILASTOHISTORIAN KORKEIN LUKU aloitetuista asunnoista tuokaan tulevaisuudessa eteemme – muutos on varma. Usko uusiin kohteisiin elää tällä hetkellä vahvasti asuntomyyjässä, sillä Vartella uusien kohteiden suunnittelu- ja kehitystyössä toimii alusta asti mukana asuntomyynti. Oli asiakkaana sitten oman kodin ostaja tai sijoitusmielessä asuntoa etsivä, on markkinoista huolimatta asiakaskohtaamisissa tärkeintä kuunnella, olla rehellinen ja palvella asiakasta parhaansa mukaan.

Helsinki 30.11.2017

Katja Raninen
asuntomyyjä

”

Usko uusiin kohteisiin elää tällä hetkellä vahvasti asuntomyyjässä, sillä Vartella uusien kohteiden suunnittelu- ja kehitystyössä toimii alusta asti mukana asuntomyynti.

Katja Raninen



Varte Oy on suomalainen talonrakennusyritys, jonka pääomistajana on Kohon perhe ja muina omistajina toimivaa johtoa. Yhtiö rakentaa yhteistoiminta- ja kilpailu-urakoita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Yhtiön kotipaikka on Kouvola ja toimialueena on Uusimaa, Päijät-Häme ja Kaakkois-Suomi.

TILIKAUSI 1.10.2016–30.9.2017

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA

Yleistä

Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995. Tämä kertomusvuosi oli yhtiön kahdeskymmenesneljäs (24.). Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Päättäneellä tilikaudella Varte Oy:n toiminnan painopiste on ollut edellisten tilikausien tapaan pääkaupunkiseudulla. Merkittäviä hankkeita on ollut myös Lahden talousalueella.

Yhtiön liikevaihto ylsi edellisen tilikauden ennätyskelle tasolle. Yhtiön tilikauden tuloutetusta liikevaihdosta huomattava osuus muodostui urakkatuotannosta, erityisesti korjausrakentamisen osuus kasvoi merkittävästi. Oman asuntotuotannon ja KVR-tuotannon osuudet pienenevät. Yhtiön kannattavuus ei yltänyt budjetoidulle tasolle. Oma-varaisuusaste ja maksuvalmius ovat hyvällä tasolla.

Liikevaihto ja liikevoitto

Varte Oy:n liikevaihto oli tilikauden aikana 87 999 889 euroa ja liikevoitto 844 795 euroa.

Tuloutettu tuotanto

Tilinpäätöksessä tuloutettiin valmiusasteen mukaisin tuloutusprosenttein seuraavasti: uudisrakennusurakkatuotantoa yhteensä 44 975 647 euroa (51 % liikevaihdosta); KVR-tuotantoa 15 616 406 euroa (18 % liikevaihdosta); omaa asuntotuotantoa yhteensä 14 970 077 euroa (17 % liikevaihdosta) sekä korjausrakennusurakoita yhteensä 12 431 628 euroa (14 % liikevaihdosta).

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Tilikauden aikana tehtiin valmistelutoimenpiteitä Lahden alueen toiminnan yhtiöittämisestä itsenäiseksi osakeyhtiöksi. Varte Lahti Oy:n käynnistäminen toteutetaan liiketoimintasiirtona 1.1.2018 alkaen. Järjestelyille on haettu Verohallinnon ennakkopäätös. Varte Lahti Oy:n osakekannasta omistaa vähintään noin 80 % Varte Oy ja muut omistajat ovat konsernin avainhenkilöitä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Kertomuksen antamishetkellä kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut jo noin 90 %, mitä on pidettävä erittäin hyvänä.

Tilikauden vaihteessa keskeneräisten urakka-, asunto- ja KVR-urakkakohteiden tulouttamaton osuus oli noin 81 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen on varmistunut yksi uudisrakennus- ja yksi korjausrakennusurakkakohde, joiden arvo on yli 23 miljoonaa euroa. Laskuttamatonta tilauskantaa on näin ollen yhteensä noin 104 miljoonaa euroa.

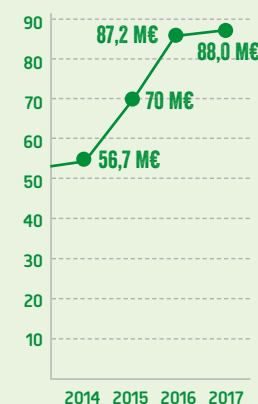
4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Suomen bruttokansantuotteen kasvu on noussut hyvälle tasolle ja kasvun ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2018. Kaupungistumisen aiheuttama väestön maassamuutto on jatkunut edellisten vuosien tapaan vilkkaana. Asuntojen kysyntä

73%

TULOUTETUSTA
LIIKEVAIHDOSTA TULI
PÄÄKAUPUNKISEUDULTA

LIIKEVAIHTO



VARTELLA ON
OMAA HENKILÖSTÖÄ

148

JA SEN LISÄKSI
TYÖLLISTI SATOJA
ALIURAKOITSIJOIDEN
PALVELUKSESSA OLEVIA



TOIMIHENKILÖITÄ & TYÖNTEKIJÖITÄ

85%

TULOUTETUSTA
LIIKEVAIHDOSTA OLI
ASUNTORAKENTAMISTA

päämarkkina-alueellamme pääkaupunkiseudulla on ollut hyvä. Rakennusteollisuus RT arvioi, että vuonna 2017 talonrakennusliikkeiden tilauskannasta noin 46 % oli asuntorakentamista ja kokonaistilauskannasta noin 60 % tuli pääkaupunkiseudulta. Asuntorakentamisen ennustetaan jatkuvan vilkkaana myös lähivuosina.

Tilikauden aikana yhtiö toteutti, aikaisemmin solmitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella järjestelyt, joilla sen omistamat asuntoyhtiöt saivat hallintaansa yli 15 000 krs-m² asuntorakennusoikeutta Vantaan Koivuhaan kaupunginosassa. Alueelle on tulossa yhteensä yhdeksän eri asunto-osakeyhtiötä, joista kolmen ensimmäisen rakentaminen käynnistettiin tilikauden aikana. Alkaneella tilikaudella käynnistetään lisäksi ainakin kahden hankkeen rakentaminen. Koko alueen arvioidaan valmistuvan vuoden 2020 aikana ja sinne rakennetaan yhteensä yli 300 asuntoa.

Yhtiöllä on vireillä useampia asemakaavankehittämishankkeita, jotka luovat tuotantomahdollisuuksia tuleville vuosille sitä mukaa, kun asemakaavat saadaan lainvoimaisiksi. Tällainen asemakaava on Helsingin Pukinmäessä, josta yhtiö osti tilikauden aikana toimistotalokiinteistön. Lisäksi yhtiöllä on Espoossa kaksi asemakaavan muuttamishanketta, jotka perustuvat maanomistajien kanssa tehtyihin esisopimuksiin. Näiden hankkeiden rakennuspaikkoja arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi alkaen vuodesta 2019. Arviomme on, että edellä mainitut kaavoitushankkeet tuottavat rakennusoikeutta yhteensä noin 20 000 krs-m².

Vuoden 2017 aikana asuntojen myynti on jatkunut vilkkaana. Kysytyimpiä ovat olleet pienet kerrastaloasunnot. Yhtiö on rakentanut asuntoja jonkin verran edellisiä tilikausia enemmän. Kuluttajille suunnattuja RS-asuntoja rakennettiin kuitenkin hyvin maltillisesti; yhtiön strategian mukaisesti. Tilikauden aikana on käynnistetty kolme RS-asuntokohdetta ja neljänneen kohteen aloittamisesta on tehty päätös. Tilikauden aikana myytiin sijoittaja-asiakkaille 135 asuntoa. RS-asiakkaille myytiin yhteensä 70 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä yhtiöllä on myynnissä valmiita RS-asuntoja yhteensä ainoastaan 7 kpl. Rakenteilla olevissa kohteissa myymättömiä asuntoja yhtiön vastuulla on tällä hetkellä yhteensä 59 kappaletta. Ennakkomarkkinoinnissa on kertomuksen antamishetkellä kaksi RS-kohdetta.

Pääkaupunkiseudulla toimiva korjausrakentamisyksikkö on saanut uutta tilauskantaa ja kuluvan tilikauden aikana korjausrakentamisen osuuden uskotaan säilyvän päättyneen tilikauden suuruisena.

Hyvästä tilauskannasta johtuen yhtiön liikevaihdon ennustetaan kasvavan kuluvalle tilikaudella.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Edellisen tilikauden aikana yhtiössä tehtiin perusteellinen strategiatarkastelu, jossa huomioitiin toimintaympäristön ennustettavissa olevat muutokset. Strategian tavoitteiden saavuttamiseksi käynnistettyjen toimenpiteiden vaikuttavuutta on tilikauden aikana säännöllisesti seurattu. Lisäksi yhtiön hallitus on säännöllisesti analysoinut markkinatilanteesta havaittuja muutoksia ja ennusteita.

Kannattavuuden parantamiseksi yhtiön organisaatiota uudistettiin tilikauden vaihtuessa. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat nyt toimitusjohtaja Heikki Kohon lisäksi varatoimitusjohtaja Jarkko Ilkka, markkinointi- ja hallintojohtaja Harri Koho sekä

talousjohtaja Minnariitta Östman. Uudenmaan uudisrakennus-tuotannonjohtoon on nimitetty tuotantopäällikkö Niko Siikonen.

Myös omaperustaisten hankkeiden hankekehitys- ja suunnittelunohjaustoimintoja on uudistettu. Lisäksi uudistamiseen ovat kuuluneet uusien vastuuhenkilöiden nimeäminen eräisiin yhtiön keskeisiin toimintoihin. Taloushallinnon resursseja on myös vahvistettu, millä tähdätään Varte Lahti Oy:n myötä syntyvän konsernirakenteen toimintojen hallittuun käynnistämiseen.

Työmaat raportoivat yritysjohdolle työmaiden taloudesta kuukausittain. Edellisellä tilikaudella käynnistetty raportointiuudistus on saatettu loppuun ja otettu käyttöön kaikilla työmailla. Työmaahenkilöstön tukea ja koulutusta kustannussuunniteluun ja -raportointiin on lisätty entisestään.

Tuotannon työjohtohenkilöstölle on käynnistetty lähes vuoden kestävä valmennusohjelma, joka tähtää tehtäväsuunnittelun ja aikataulun nykyistä parempaan hallintaan.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Yhtiön strategian mukaisesti tuotannon painopiste on pääkaupunkiseudulla, joka on rakennusalan kannalta Suomen vilkkaoin alue. Monipuolinen tuotantorakenne helpottaa suhdannevaihtelujen hallintaa. Yhtiön liikevaihto koostui edellisen tilikauden tapaan neljästä eri tuotantomuodosta; KVR-tuotannosta, uudisrakennus- ja korjausrakentamisurakoista sekä omasta asuntotuotannosta.

Huolimatta varsin vilkkaasta asuntomyyynnistä omaa perustajaurakointia on yhtiössä pidetty melko alhaisella tasolla, koska omistusasuntojen kysyntään saattaa etenkin lähitulevaisuudessa liittyä myös epävarmuustekijöitä. Tästä syystä myymättömien asuntojen määrää seurataan kriittisesti.

Merkittävä osa riskienhallintaa on jatkuva markkinoiden seuranta ja analysointi. Vuonna 2017 aloitettiin Suomessa ennätyksellinen määrä vapaarahoitteisia asuntoja, yli 17 000, joista noin 12 000 asuntoa oli suunnattu kuluttaja-asiakkaille. Myymättömien rakenteilla olevien asuntojen määrä Suomessa on vuoden aikana noussut merkittävästi, joskin myymättömien valmiiden asuntojen määrä on toistaiseksi kohtuullinen – alle 1000 asuntoa. Uusien omaperustaisten hankkeiden rakentamispäätöksiä tehdään yhtiössä varovaisuusperiaatteella.

Yli 10 vuotta yhtiössä käytössä ollut matemaattinen riskienarviointijärjestelmä sekä rahoitus- ja maksuvalmiuden seurantajärjestelmät ovat osa normaalia johtamisjärjestelmää.

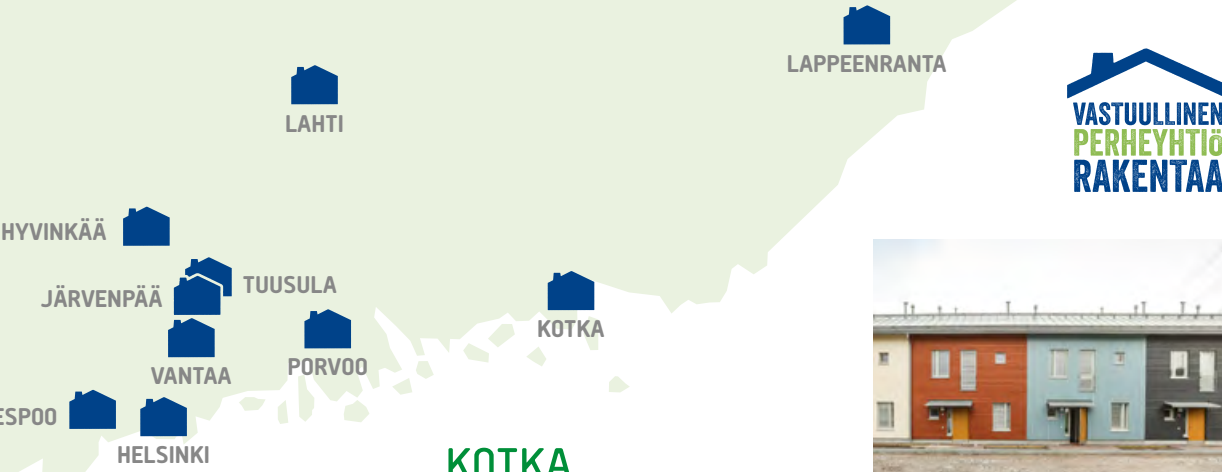
7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön liikevaihto ylsi edellisen tilikauden tasolle. Yhtiön maksuvalmius oli hyvä koko tilikauden ajan, mutta tulos jäi edellisen vuoden tasosta. Tämä aiheutui pääasiassa kahden projektin kustannusylityksistä.

Alla on esitetty yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2017	2016	2015
Liikevaihto 1 000 €	88 000	87 204	70 002
Liikevoitto 1 000 €	845	2 492	1 586
Liikevoitto %	1,0 %	2,9 %	2,3 %
Quick ratio	0,8	0,9	0,8
Omavaraisuusaste	38,1 %	40,6 %	32,1 %
Oman pääoman tuotto	5,9 %	19,9 %	13,5 %

RAKENNUSKOHTEET TOIMINTA-ALUEELLA



- Tilikauden aikana valmistuneet
- Osittain tuloutetut rakenteilla olevat
- Rakenteilla oleva ja varmistunut tulouttamaton tilauskanta

ESPOO

- Y-säätiö/M2-kodit: Keelkorvenkuja 3

HELSINKI

- Lähitapiola: As Oy Helsingin Radiokatu 17
- As Oy Helsingin Pasilanheikki
- Helsingin kaupunki asunto-tuotanto: Suopursunpuisto/Tammiontie
- Helsingin kaupunki asunto-tuotanto: Pukinmäki-Isopellontie
- Helsingin kaupunki asunto-tuotanto: Virtarannankatu 3-5
- Helsingin kaupunki asunto-tuotanto: Naapuripellontie
- Helsingin kaupunki asunto-tuotanto: Liusketie 9
- Helsingin kaupunki asunto-tuotanto: Metsäpurontie 12 ja 13

HYVINKÄÄ

- Hyvinkään Asunnot Oy: Astreankatu
- As Oy Hyvinkään Ratsuheikki

JÄRVENPÄÄ

- Järvenpään Mestariasunnot Oy: Pajalankurki
- Järvenpään Mestariasunnot Oy: Lepolan Timantti

KOTKA

- ES-Laatuasunnot Oy: Korkeavuorenkatu

LAHTI

- Lahden vanhusasunnot: Korkeavuorenkatu 2
- Lahden tilakeskus: Länsiharjun koulu
- As Oy Lahden Mallasheikki

LAPPEENRANTA

- Rakuunakortteli

PORVOO

- Ruokakesko Oy: K-Supermarket Tarmola

TUUSULA

- Kerava-Tuusulan paloasema

VANTAA:

- Lähitapiola: As Oy Vantaan Hiekkaharjunheikki
- As Oy Vantaan Aapraminheikki
- Etera: As Oy Vantaan Osmanheikki
- Y-säätiö/M2-kodit: Martinlaakso
- Veritas Eläkevakuutus: As Oy Vantaan Kuunilja
- Sato Oyj: Orvokkikuja 1
- LTU-Urakointi Oy toimitilat
- As Oy Vantaan Koivuheikki
- As Oy Vantaan Mesiheikki
- Lähitapiola: As Oy Vantaan Peltolantie 36
- As Oy Vantaan Apilaheikki 6



HELSINKI: Virtarannankatu 3-5



JÄRVENPÄÄ: Pajalankurki



LAHTI: Länsiharjun koulu



LAHTI: As Oy Lahden Mallasheikki



VANTAA: As Oy Vantaan Koivuheikki

8. HENKILÖSTÖ

Varte on merkittävä työllistäjä. Yhtiön työmailla ja toimistoilla työskenteli päivittäin tilikauden aikana keskimäärin yhteensä noin 350 henkilöä, joista lähes puolet oli omaa henkilöstöä ja loput ali- tai sivu-urakoitsijoiden henkilöstöä.

Kertomuksen antamishetkellä yhtiön palveluksessa oli vakituisessa työsuhteessa 148 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 86 ja työntekijöitä 62.

Tuottavuuden ja laadunhallinnan parantamiseksi yhtiön tavoitteena on ollut omien työntekijöiden, kirvesmiesten ja rakennusammattimiesten lisääminen ja vastaavasti aliurakoinnin vähentäminen. Tavoitteessa on onnistuttu hyvin ja yhtiön palvelukseen, pysyvään työsuhteeseen, on onnistuttu palkkaamaan lisää yhteensä 17 rakennusammattimiestä. Siitä huolimatta, että rakennusalan teknisistä toimihenkilöistä on yleisesti ottaen niukkuutta, on yhtiön palveluksessa olevien toimihenkilöiden määrä lisääntynyt tilikauden aikana 15 toimihenkilöllä. Yhtiön henkilöstön keski-ikä on noin 42 vuotta.

Henkilöstön kouluttamiseen ja urakehitykseen kiinnitetään koko ajan huomiota. Yhtiön palveluksessa on useita muuntokoulutusohjelmassa olevia rakennusammattimiehiä, jotka koulutautuvat työnjohtotehtäviin. Nuoria toimihenkilöitä kannustetaan osallistumaan erilaisiin koulutusohjelmiin ja yrityksen toimintajärjestelmän mukaisesti yhtiössä pidetään toimihenkilöstön osalta vuosittaiset kehityskeskustelut.

Loppuvuodesta 2017 suoritettiin yhtiön henkilöstön keskuudessa vuosittainen henkilöstökysely, jolla seurataan työhyvinvointia ja kehitetään yrityksen toimintaa.

Yhtiössä käynnistettiin työturvallisuuden parantamiseen tähtäävä ohjelma keväällä 2014. Työmaiden turvallisuusriskien kartoittamiseksi on käytössä TR 2010 -mittausmenetelmä. TR-mittauksien tavoitetasona oli kuluvalle tilikaudella 95 %, aiemman 93 %:n sijaan. Yhtiö on solminut palvelusopimuksen työmaiden TR-mittauksien kuukausittaisesta suorittamisesta. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittain suoritettavia mittauksia sekä yhdenmukaistetaan mittaustapoja yrityksen eri työmailla. TR-mittaus tuloksien taso on kehittynyt vuonna 2017 erittäin myönteisesti ja korotettu tavoitetaso miltei saavutettiin, kaikkien työmaiden keskiarvon ollessa ulkopuolisten mittaustulosten perusteella 94,1 %. Edellisenä vuonna tulos oli 91,8 %. Hyvästä yleisestä kehityksestä huolimatta tilikauden aikana työtapaturmia yhtiön henkilöstölle tapahtui 7 kappaletta, joista 6 oli lieviä.

Yhtiön koko toiminnassa korostetaan työsuojelutyön merkitystä ja avointa raportointia ja keskustelua työturvallisuushavainnoista.

Yhtiön hallitus myönsi työsuojelun vuoden 2017 tunnustuspalkinnon vastaava työnjohtaja Kari Selinille. Hänen johtamansa Helsingin Virtarannankatu 3 ja 5 -työmaan ulkopuolisen tahon suorittamien kalibrointi TR-mittauksien keskiarvo oli 97,3 %. Tulosta on pidettävä erinomaisena huomioiden, että kyseessä oli 76 asuntoa käsittänyt pientalokohde, jonka bruttopinta-ala oli 8451 m² ja rakennustilavuus lähes 30 000 m³.

Yrityksen perinteiden mukaisesti yhtiön hallitus on myöntänyt

Vuoden vartelainen 2017 -tunnustuspalkinnot. Ansiokkaasta työskentelystä tunnustuspalkinnon saivat vastaava työnjohtaja Jarkko Meriläinen sekä kirvesmiehet Timo Mäki ja Mikko Tanninen.

Keskuskauppakamarin ansiomerkkejä luovutettiin lisäksi pitkäaikaisesta, 10 vuoden palveluksesta kolmelle henkilölle, jotka kaikki ovat kirvesmiehiä.

9. YMPÄRISTÖ

Rakennusten energiakäyttö tehostuu koko ajan, ja yhtiön rakentamissa kohteissa maalämpö- ja aurinkoenergiaa hyödynävät ratkaisut ovat yleistyneet uudisrakennustuotannossa. Osassa Vantaan Koivuhaan hankkeita rakennusten käyttämästä energiasta tuotetaan osa maa- tai aurinkoenergialla. Yhtiön toimintajärjestelmän mukaisesti asuntokohteiden suunnittelunohjauksessa otetaan huomioon materiaalien ja rakenteiden käyttöikä sekä elinkaari. Perustajaurakoinnin suunnittelu- ja korostamme energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja. Kaikki nykyisin suunniteltavat rakennukset ovat erittäin vähän energiaa kuluttavia. Uusissa hankkeissa suosimme energiatehokkuussyistä esimerkiksi lattialämmityksen käyttöä ja vuosihyötysuhteeltaan hyviä ilmanvaihtolaitteita.

Keskeistä tuotannossa on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakoon kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan.

Lisäksi kaikilla yhtiön työmailla tehtävällä töiden ennakosuunnittelulla pyritään minimoimaan materiaalihukkaa. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla yhtiön työmailla laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

10. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 9 959 552,92 euroa, josta tilikauden voitto on 598 230,93 euroa.

Johtuen yhtiön tuloksesta, hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle vastuullista ratkaisua siten, että osinkoa ei jaettaisi ja että yhtiön omaan pääomaan jätettäisiin 10 028 930,44 euroa.

11. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Yhtiöllä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Inspecta Sertifiointi Oy on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001: 2008 -standardin. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

12. HALLINTO

Yhtiön hallitukseen kuuluivat puheenjohtajana Heikki Koho ja varapuheenjohtajana Ilkka Laine. Muina varsinaisina jäseninä ovat kuuluneet Klaus Saarikallio, Pasi Saarinen ja Harri Koho.

Hallitus on toiminut ennakoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana yhteensä 11 varsinaista kokousta sekä kolme (3) ylimääräistä kokousta.

Toimitusjohtajana toimii rakennusneuvos Heikki Koho.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi vara-

toimitusjohtaja Jarkko Ilkka, markkinointi- ja hallintojohtaja Harri Koho sekä talousjohtaja Minnariitta Östman.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tarkastajana KHT-tilintarkastaja Panu Juonala.

13. YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

A-osakkeet (10 ääntä/osake)	1900 kpl
B-osakkeet (1 ääni/osake)	8644 kpl
Yhteensä	10544 kpl

Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Syksyn 2017 aikana on Kohon perhe lunastanut yhden pienen osakkaan omistamat osakkeet. Kertomuksen antamishetkellä Kohon perheen osakkeenomistus yhtiöstä on noin 90 % ja äänivalta 96 %.

14. OSAKKUUSYHTIÖT

Varte Oy omistaa 48 % ES-Laatuasunnot Oy:stä, jonka toiminta-ajatuksena on rakennuttaa ja omistaa vuokra-, asumisoikeus- ja osuomistusasuntoja. ES-Laatuasunnot Oy on yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö, joka tytäryhtiönsä kautta myy myös isännöinti- ja rakennuttajapalveluita ulkopuolisille tilaajille. ES-Laatuasunnot Oy:n ja sen tytäryhtiöiden omistuksessa on yhteensä yli 500 asuntoa Kymenlaakson kunnissa.

Varte Oy omistaa myös ES-Laatuasunnot Oy -nimisen yhtiön osakkeista 40 %. Yhtiön päätoimialana on rakennuttaa ja omistaa Varte Oy:n rakentamaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

HALLITUS



TULOSLASKELMA

	1.10.2016–30.9.2017		1.10.2015–30.9.2016	
LIIKEVAIHTO	87 999 889,25		87 204 187,33	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	-2 794 749,78		-4 128 819,97	
Valmistus omaan käyttöön	198 408,35		712 388,83	
Liiketoiminnan muut tuotot	53 390,88		39 434,37	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	20 820 037,59		26 943 764,63	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-1 617 350,68		-653 214,50	
Ulkopuoliset palvelut	52 915 837,06	-72 118 523,97	43 088 093,40	-69 378 643,53
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	6 983 388,65		6 570 233,93	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	1 332 676,13		1 246 272,87	
Muut henkilösivukulut	350 215,03	-8 666 279,81	432 484,46	-8 248 991,26
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-558 379,99		-440 418,18	
Liiketoiminnan muut kulut	-3 268 960,37		-3 267 367,00	
LIIKEVOITTO	844 794,56		2 491 770,59	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	31,20		85,94	
Muut korko- ja rahoituskulut	-93 306,26	-93 275,06	-143 442,58	-143 356,64
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	751 519,50		2 348 413,95	
Tuloverot	-153 288,57		-472 767,43	
TILIKAUDEN VOITTO	598 230,93		1 875 646,52	

TASE

	30.9.2017		30.9.2016	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	26 753,17		26 153,22	
Muut pitkävaikutteiset menot	301 115,05	327 868,22	213 488,31	239 641,53
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	326 912,83		175 411,04	
Koneet ja kalusto	989 975,69	1 316 888,52	795 677,09	971 088,13
Sijoitukset				
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	640 637,56		640 637,56	
Muu osakkeet ja osuudet	1 796 328,75	2 436 966,31	2 019 591,24	2 660 228,80
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 081 723,05		3 870 958,46	
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	6 162 175,66		7 558 541,86	
Valmiit tuotteet/Tavarat	302 284,01		1 615 707,59	
Muu vaihto-omaisuus	5 018 922,44	11 483 382,11	3 401 571,76	12 575 821,21
Saamiset				
Pitkäaikainen				
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	0,00	0,00	18 741,00	18 741,00
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	6 296 933,90		8 444 182,46	
Muut saamiset	2 479 562,17		2 450 320,07	
Siirtosaamiset	4 002 358,69	12 778 854,76	1 739 019,38	12 633 521,91
Rahat ja pankkisaamiset	575 588,61		478 356,69	
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	24 837 825,48		25 706 440,81	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	28 919 548,53		29 577 399,27	

TASE

	30.9.2017	30.9.2016
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	19 190,00	19 190,00
Ylikurssirahasto	50 187,52	50 187,52
Muut rahastot	687 996,00	687 996,00
Ed.tilikauden voitto/tappio	8 673 325,99	7 483 039,47
Tilikauden voitto/tappio	598 230,93	1 875 646,52
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	10 028 930,44	10 116 059,51
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	249 864,10	319 941,40
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 704 100,00	4 184 830,29
Saadut ennakkomaksut	2 621 603,00	4 657 166,60
Ostovelat	4 800 834,85	5 173 399,39
Muut velat	810 043,17	2 453 750,05
Siirtovelat	6 704 172,97	18 640 753,99
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	18 640 753,99	19 141 398,36
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	28 919 548,53	29 577 399,27

RAHOITUSLASKELMA

	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	751 520	2 348 414
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	558 380	440 418
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-70 077	-61 879
Rahoitustuotot ja -kulut	93 275	143 357
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 333 097	2 870 310
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-119 621	1 993 645
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	1 092 439	2 963 600
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	64 784	-1 364 044
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	2 370 699	6 463 510
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-108 387	-138 968
Saadut korot liiketoiminnasta	31	86
Maksetut välittömät verot	-248 617	-510 259
Liiketoiminnan rahavirta (A)	2 013 726	5 814 369
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-992 407	-418 466
Lainasaamisten takaisinmaksut	18 741	89 731
Luovutustulot muista sijoituksista	223 262	105 072
Investointien rahavirta (B)	-750 404	-223 663
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen maksut	-2 280 730	-5 357 200
Lyhytaikaisten lainojen nostot	1 800 000	710 000
Osingonjako	-685 360	-527 200
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 166 090	-5 174 400
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	97 232	416 306
Rahavarat tilikauden alussa	478 357	62 051
Rahavarat tilikauden lopussa	575 589	478 357
	97 232	416 306

Yhteystiedot

PROJEKTIMYYNTI, TONTTIHANKINNAT:

Jarkko Ilkka

varatoimitusjohtaja

p. 040 519 0174

KORJAUSRAKENTAMINEN:

Tuomas Juvonen

työpäällikkö

p. 040 170 2743

UUDISRAKENNUSTUOTANTO:

Niko Siikonen

tuotantopäällikkö

p. 040 526 8035

KAAVAKEHITYSHANKKEET, TOIMITILAHANKKEET:

Mikko Sirviö

hankepäällikkö

p. 040 723 1885

TARJOUSLASKENTA:

Seppo Savolainen

laskentapäällikkö

p. 044 094 4729

HANKINNAT:

Tommi Kainulainen

hankintapäällikkö

p.040 589 7914

SUUNNITTELUNOHJAUS ASUNTOHANKKEET:

Vesa Yrjönen

teknisen toimiston päällikkö

p. 0400 905 015

TALOUSHALLINTO:

Minnariitta Östman

talousjohtaja

p. 0400 454 671

ASUNTOJEN MYYNTI:

Katja Raninen

asuntomyyjä

p. 040 838 6393

KOUVOLA

Varte Oy

Torikatu 6

45100 Kouvola

HELSINKI

Varte Oy

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

LAHTI

Varte Lahti Oy

Harjukatu 22 A

15110 Lahti

www.varte.fi

varte@varte.fi

p. 029 080 4000

Sähköpostit muotoa

etunimi.sukunimi@varte.fi

Graafinen suunnittelu: Nitroid

Valokuvat: Juha-Matti Mölsä ja Nitroid/Marko Laukkarinen

VUOSIKERTOMUS 2017

KOUVOLA
Varte Oy
Torikatu 6
45100 Kouvola

HELSINKI
Varte Oy
Malmin kauppatie 8 A
00700 Helsinki

LAHTI
Varte Lahti Oy
Harjukatu 22 A
15110 Lahti

www.varte.fi
varte@varte.fi
p. 029 080 4000

