

# 2023

VUOSIRAPORTTI

**HARTELA**



# Sisällysluettelo



## **VUOSI 2023**

Hartela lyhyesti .....	3
Toimitusjohtajan katsaus .....	4
Avainluvut .....	6

## **STRATEGIA JA LIIKETOIMINTA**

Hartelan strategia vuosille 2023–2025 .....	8
Hartelan liiketoiminta .....	10
Vuoden 2023 hankkeita.....	11

## **VASTUULLISUUS**

Hartelan vastuullisuuslupaukset 2023–2025 .....	16
Vastuullisuuden johtaminen, periaatteet ja teemat.....	17
Ympäristövastuu.....	18
Hiilietiketta .....	19
Ympäristövastuu lukuina .....	21
Sosiaalinen vastuu .....	22
Sosiaalinen vastuu lukuina.....	25
Taloudellinen vastuu ja hyvä hallinto.....	28

## **TILINPÄÄTÖS**

Toimintakertomus tilikaudelta .....	31
Tilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma .....	33
Konsernin tase .....	34
Konsernin rahoituslaskelma .....	35
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	36
Tuloslaskelman liitetiedot .....	37
Taseen liitetiedot .....	39
Vastuuitoumukset.....	42
Lähipiirivastuut.....	42
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä .....	42
Tilintarkastuskertomus .....	43

## **LIITTEET**

Hallitus .....	45
Johtoryhmä .....	46

# Hartela lyhyesti

"Jos se on tekemisen väärtti, niin kannattaa tehdä kunnolla!", perustajamme Emil Hartela aikanaan totesi. Tämä ajatus on kantanut.

Tarinamme alkoi Turussa vuonna 1942, ja vuosikymmenten saatossa olemme kasvaneet merkittäväksi kotimaiseksi rakennusyhtiöksi. Rakennamme koteja, sijoitusasuntoja, toimisto- ja teollisuusrakennuksia sekä julkisia rakennuksia.

Vuonna 2023 meitä hartelalaisia oli noin 460, ja rakenteilla oli yli 60 kohdetta kuudessa maakunnassa. Toimipisteemme sijaitsevat Helsingissä, Lahdessa, Turussa, Tampereella, Raumalla ja Oulussa.

Kannamme Avainlippu-tunnusta, joka on merkki siitä, että tuotantomme on suomalaista ja että yrityksellämme on Suomessa toimiva johto ja pääkonttori.

Perheyritys Hartelan omistus on siirtynyt vuosien varrella sukupolvelta toiselle. Peruseriaate on kuitenkin aina pysynyt: suunnittelemme toimintaamme pitkällä perspektiivillä emmekä tingi rakentamisen laadusta.



Toimintamme pohjautuu yhteisiin arvoihin. Arvomme kuvaavat sitä, mitä pidämme tärkeänä ja ne ohjaavat meitä päivittäisessä työssämme.

## Ammattiylpeys

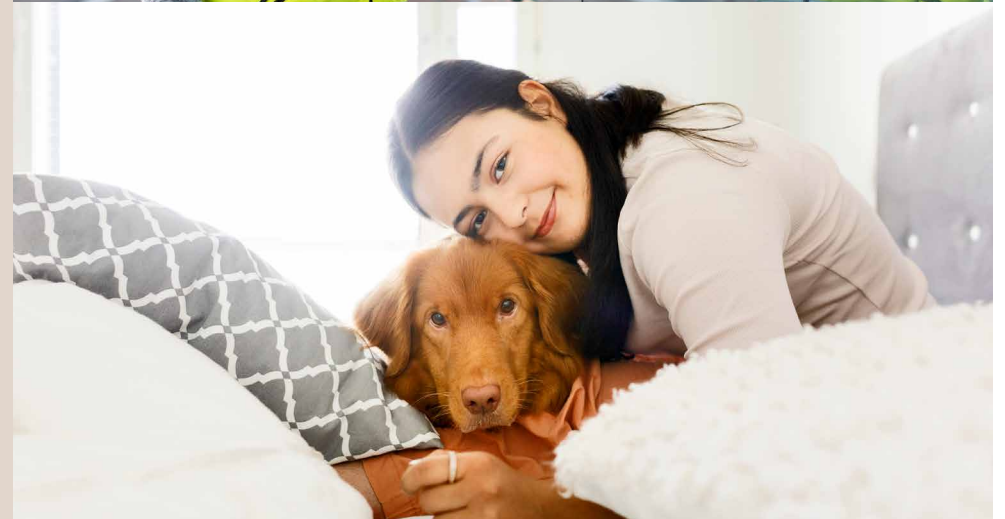
Olemme luottamuksen arvoinen kotimainen perheyritys ja seisomme työmme takana.

## Asiakasläheisyys

Asiakas on meille tärkeä. Kuuntelemme asiakkaita ja haluamme, että yhteistyö kanssamme koetaan arvokkaaksi.

## Aloitteellisuus

Katsomme tulevaan ja tunnistamme aloitteellisuuden merkityksen. Kehitämme aktiivisesti toimintaamme vastataksemme asiakkaiden, kumppaneiden ja henkilöstön odotuksiin.



# Toimitusjohtajan katsaus

Rakennusalan toimintaympäristö oli viime vuonna poikkeuksellisten muutosten kourissa. Vaparahoitteisten asuntojen kuluttaja- ja sijoittajamarkkinat olivat totaalisessa lamassa, joten ARA-tuotanto ja muu julkinen rakentaminen kannattelivat talonrakentamista Suomessa.

Rakennusalan taantuma on heikentänyt merkittävästi alan rahoituskelpoisuutta. Hankkeiden kannattavuushaasteiden lisäksi rahoituksen saatavuudesta on muodostunut myös monille Hartelan asiakkaille pullonkaula, joka on hidastanut tai estänyt hankkeitamme käynnistymästä. Emme ole immuuneja toimintaympäristön vaikutuksille. Siitä huolimatta olemme kyenneet kohtuullisen hyvin ja nopeasti reagoimaan toimintaympäristön muutoksiin muuttamalla portfoliojakaumaamme. Olemme kiinnittäneet erityistä huomiota myös projektiriskien hallintaan ja kieltäytyneet useasta korkean riskin projektista. Vähensimme hyvissä ajoin vapaa-rahotteisen asuntotuotannon määrää, minkä ansiosta valmiiden myymättömien asuntojen määrä on meillä vähäinen.

ARA-tuotanto on ollut tukijalkamme kaikissa suhdanteissa, ja Hartela onkin vuodesta 2001 lähtien ollut suurin ARA-rakentaja Suomessa. Vuonna 2023 käynnistimme ARA-hankkeita eri-

tyisesti Turussa ja Lahdessa. Vuoden vaihteessa rakenteilla olleista 1700 asunnosta 1300 oli ARA-tuotantoa.

ARA-tuotannon lisäksi kumppanuushankkeet ovat olleet tukijalkamme muun rakentamisen hiipuesssa. Kumppanuusrakentamisessa toteutamme monipuolisesti erityyppisiä hankkeita allianssi- ja KVR-malleilla. Merkittäviä viime vuonna käynnistyneitä kumppanuushankkeita olivat mm. Porin oikeustalo, Turun musiikkitalo Fuuga, ASTRA-kampus sekä TOAS Hippoksen uudet vaiheet. Asuntourakoinnissa käynnistimme Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle heidän historiansa suurimman yksittäisen kohteen, HOAS Huipun. Vuoden 2023 merkittävistä hankkeista nostan esiin myös Ilmalan Auran, joka on ensimmäisiä EU-taksonomian mukaisia toimitilanhankkeita Suomessa, ja lisäksi Salon sairaalan, joka valmistuu käyttöön vaiheittain vuosina 2025–27.



Voimme olla vallitsevassa toimintaympäristössä tyytyväisiä liikevaihtoon, joka oli 274,1 miljoonaa euroa. Toiminnan volyymi ja sen myötä myös tilikauden tulos laskivat erityisesti siksi, että asuntorakentamisen projektien aloitamisedellytykset heikkenivät. Tilikauden tulos, 2,9 miljoonaa euroa, oli kohtuullisen hyvä, sillä RS-tuotannon osuus jäi viime vuonna markkinaolosuhteiden vuoksi hyvin vähäiseksi. Nykyisessä taantumassa olemme kiinnittäneet erityistä huomiota taseen ja kassan vaalimiseen. Tämän ansiosta Hartela on edelleen nettovelaton ja omavaraisuusasteemme on korkea.

Mekään emme välttyneet muutosneuvotteluilta, kun sopeutimme kiinteitä kuluja vastaamaan uutta toimintaympäristöä. Säästöistä huolimatta olemme satsanneet henkilöstön osaamisen ja toiminnan kehittämiseen. Monen hartelalaisen tehtävänkuvaan tuli muutoksia muutosneuvotteluiden jälkeen, ja on hienoa nähdä, että hartelalaiset ovat osoittaneet osaamisensa ja joustavuutensa haastavassa markkinassa.

Viime vuonna panostimme myös asiakasymmärryksemme syventämiseen yhdessä asiakkaidemme kanssa. Työstimme kahta erilaista asuntorakentamisen kehityshanketta, joihin kutsuimme asiakkaitamme mukaan. Mittaamme onnistumistamme asiakaskokemuksessa NPS-tutkimusten avulla. Viime vuonna RS-asuntotuotannon NPS oli erinomainen 62,7 ja asuntojen sijoittaja- sekä urakatuotannossa täydet 100.

Viime vuosi oli vuonna 1942 perustetun Hartelan 81. toimintavuosi. Yhtiössä tehtiin vuodenvaihteessa valmistelevia toimenpiteitä omistajuuden siirtämiseksi neljännelle omistajapolvelle. Hartelan omistajilla on selkeä tahtotila siitä, että yritys halutaan jatkossakin



pitää perheyhtiönä. Aikanaan tapahtuvaan sukupolvenvaihdokseen on varauduttu jo muutaman vuoden ajan mm. perehdyttämällä neljättä sukupolvea konsernin toimintaan. Aikaisemmin Hartelan omistajat omistivat emoyhtiön suoraan yksityishenkilöinä, ja nyt samat henkilöt omistavat Hartelan emoyhtiön kukin omistamansa yhtiön kautta. Omistusrakenteen muutosten avulla luotiin rakenteet ja edellytykset yhtiön omistajuuden siirtämiseksi seuraavalle omistajapolvelle.

Toteutimme viime syksynä olennaisuusanalyysin vastuullisuusvaikutuksista. Analyysissä löysimme vastuullisuutemme olennaiset aiheet, joiden pohjalta vastuullisuustyötä yhtiössä johdetaan.

Keskeinen ympäristövastuun tavoitteemme on kehittyminen vähähiilisessä rakentamisessa. Loimme viime vuonna hiilitiekartan, joka viitoittaa tiemme kohti hiilineutraalia rakentamista. Olemme sitoutuneet ilmastovaikutusten pienentämiseen, ja laskemme oman toimintam-

me hiilijalanjäljen vuoden 2024 kevään aikana. Olennainen teema Hartelan vastuullisuudelle on myös materiaalitehokkuus. Viime vuoden aikana jätteiden kierrätys työmaillamme kehittyi positiivisesti. Vähähiilinen rakentaminen on merkittävä haaste koko arvoketjulle ja toivomme, että koko ala materiaalitoimittajia myöten tekee osansa vähähiilisyystavoitteiden saavuttamiseksi.

Haluamme luoda hyvää työelämää hartelalaisille ja kumppaneillemme. Työstimme viime vuonna hyvän johtamisen teemoja yhdessä kaikkien hartelalaisten kanssa, ja tänä vuonna jatkamme hyvän esihenkilötyön kehittämistä, jotta voimme varmistaa erinomaisen työntekijäkokemuksen. Palkitsimme viime vuonna Tähtitii-

mejä, jotka olivat työskennelleet esimerkillisesti yhdessä toimintamme kehittämiseksi ja asiakasymmärryksemme syventämiseksi. Mittaamme onnistumistamme työnantajana eNPS:n avulla. Viime vuonna eNPS oli erinomaisella tasolla, 37. Myös työturvallisuuden osalta vuosi oli onnistunut. Viime vuonna hartelalaisille sattui kaksi tapaturmaa, ja tapaturmataajuus omien sekä kumppaneiden osalta pysyi edellisvuoden tasolla.

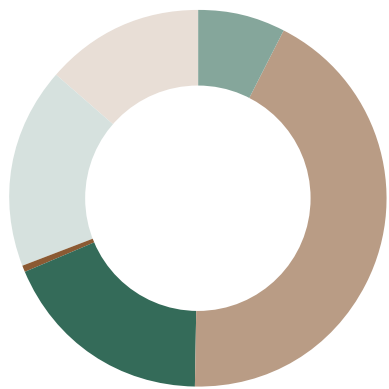
Vielä lopuksi markkinatilanteesta ja Hartelan asemasta siinä. Emme usko nopeaan positiiviseen käänteeseen asuntorakentamisessa tämän vuoden aikana. Lähdimme kuitenkin vuoteen 2024 positiivisella näkymällä: tilauksentamme on ennätysellisen suuri ja merkittävä osa tilauksentammasta kohdistuu myös vuoteen 2025. Hartelan erinomainen taseeseema ja valmiit hankeaihiot mahdollistavat uusien hankkeiden käynnistymisen heti, kun markkina elpyy.

Kiitän lämpimästi kaikkia asiakkaitamme luottamuksesta sekä hartelalaisia ja yhteistyökumppaneitamme pitkäjänteisestä työstä yhteisten tavoitteiden eteen vuonna 2023.

**Juha Korkiamäki**  
toimitusjohtaja

# Avainluvut

LIKEVAIHTO, Liiketoiminta-alue milj. €



	2023	2022
Asunnot kuluttajille	20,9	(76,6)
Asunnot sijoittajille	117,1	(120,4)
Kumppanuushankkeet	50,2	(50,0)
Vuokraus ja muut	1,5	(0,9)
Toimitilat	47,3	(32,3)
Urakka	37,1	(54,7)

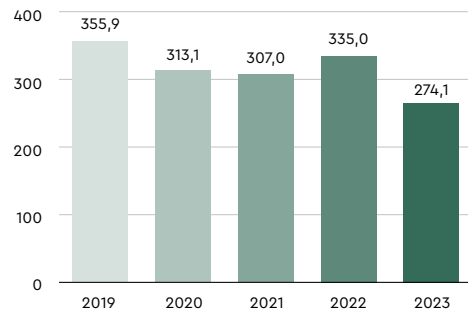
Liikevaihto  
milj. €

**274,1**

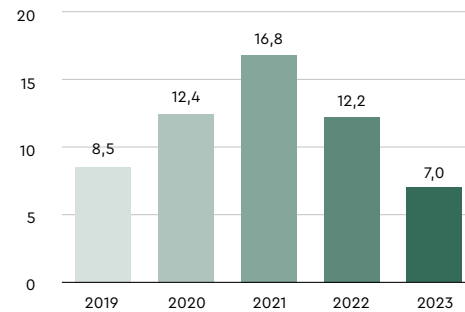
Liikevoitto  
milj. €

**7,0**

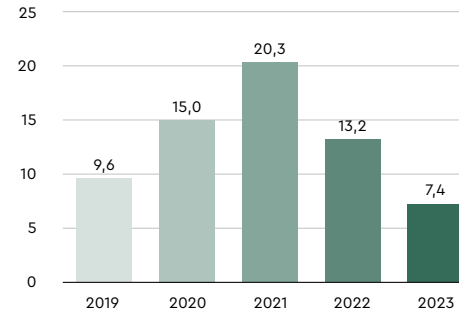
LIKEVAIHTO milj. €



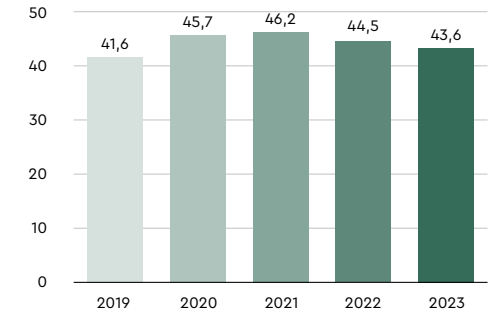
LIKETULOS milj. €



SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO %



OMAVARAISUUSASTE %





# Strategia ja liiketoiminta



# Hartelan strategia vuosille 2023-2025: *arvoa asiakkaalle*

Yhtiön vuosien 2023–2025 strategisena päämääränä on olla "Kestävää huomista rakentava perheyhtiö, jolla on syvälinen asiakasymmärrys".

Visiomme kertoo, mihin olemme matkalla: kohti aidosti asiakasläheistä toimintakulttuuria. Keskiössä on tuottaa arvoa asiakkaalle. Kun ymmärrämme, mikä on asiakkaalle tärkeää, pystymme tuottamaan hänelle arvoa.

Rakennamme kestävästä huomista toimimalla vastuullisesti ja huolehtimalla sosiaalisen, taloudellisen ja ekologisen kestävyuden tasapainoisesta ja toisiaan tukevasta toteutumisesta.

Olemme suomalainen perheyhtiö, jolla on pitkä historia. Perheomisteisena yhtiönä pitkän tähtäimen tavoitteitamme ohjaa omistajastrategia, mikä pitää huolen siitä, että yhtiötä kehitetään pitkäjänteisesti yli suhdanteiden. Hartelan strategia vuosille 2023–2025 sisältää neljä painopistealuetta, jotka ovat arvon luominen asiakkaalle, tuottavuuden parantaminen ja digitalisaatio, henkilöstön ja osaamisen kehittäminen sekä tulevaisuuden kasvuun tarvittavan

riittävän tonttivarannon varmistaminen.

Hartelan päivitetty strategia vastaa toimintaympäristön merkittävimpiin muutosvoimiin: kaupungistuminen, ilmastonmuutos, kiristynvä lainsäädäntö, digitalisaatio ja asiakkaiden kasvavat odotukset sekä monipuolistuvat tarpeet luovat tilanteen, jossa vain asiakasymmärrystä syventämällä, osaamista syventämällä ja tuottavuutta parantamalla luomme kilpailuetua.

Vuonna 2023 Hartelassa panostettiin erityisesti strategiaan teemoihin arvoa asiakkaalle sekä tuottavuus ja digitalisaatio. Yhtiössä luotiin vuonna 2023 pohjaa uudistetulle aikataulujohtamiselle, ja vuodesta 2024 lähtien kaikissa uusissa kohteissa otetaan käyttöön soveltuvin osin tahtituotanto. Kehitimme myös kahta uudenlaista asuntorakentamisen konseptia yhdessä asiakkaidemme kanssa.





# Kestävää huomista rakentava perheyhtiö, jolla on syvälinen asiakasymmärrys.

## Arvoa asiakkaalle

Asiakasymmärrystä syventämällä luomme ylivertaista arvoa asiakkaalle ja erinomaisen asiakaskokemuksen kasvattaen osuuttamme markkinassa.

## Tuottavuus ja digitalisaatio

Parannamme kustannustehokkuuttamme ja prosessiamme niin, että tuotamme asiakasarvoa ja saavutamme kannattavuustavoitteet.

Digitalisaatiossa hyödynnämme alan hyväksi havaittuja ratkaisuja tuottavuuden parantamiseksi ja korkeamman asiakasarvon luomiseksi.

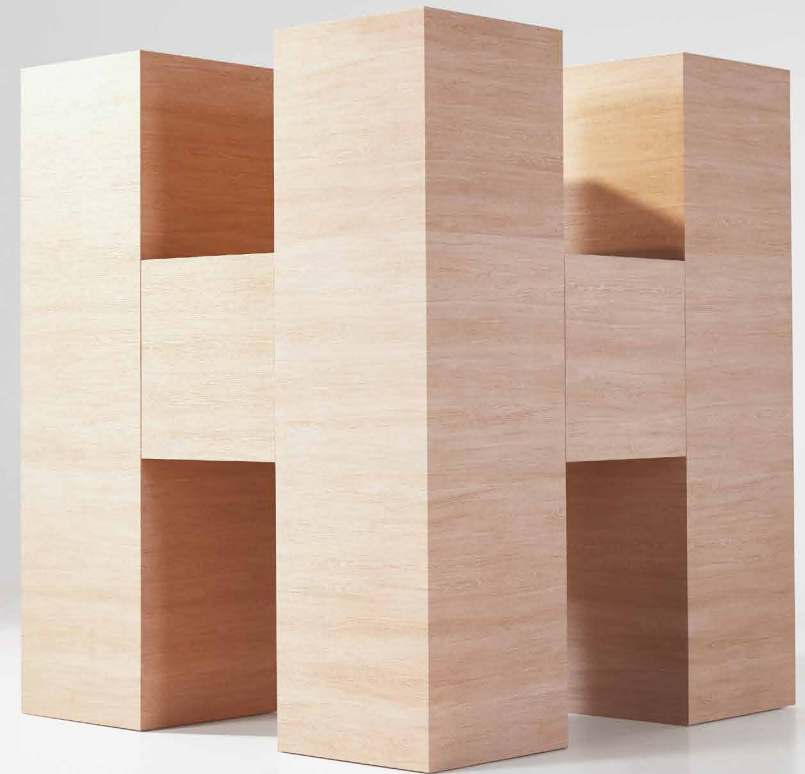
## Henkilöstö ja osaaminen

Päämääränämme on hartelalainen yhdessä tekemisen kulttuuri sekä tiedon ja osaamisen jakaminen. Kehitämme systemaattisesti osaamisia strategikauden aikana. Tavoitteena on, että hartelalaisilla on selkeät polut kehittyä ammatillisesti ja luoda arvoa asiakkaalle.

Haluamme olla haluttu työnantaja rakennusalalla sekä alan kärkeä oleva työyhteisö, jolla on menestystä tukeva vuorovaikutuskulttuuri.

## Tonttistrategia

Vakaan perustan arvonluonnille antaa Hartelan tonttistrategia, joka ohjaa tonttivalintojamme asiakkaan tarpeet ja kestävän kehityksen tavoitteet huomioiden ja varmistaa riittävän tonttivarannon myös tulevaisuudessa.



# Hartelan liiketoiminta

Kaiken toimintamme taustalla on Hartelan strategia, joka määrittää yhtiön suuntaa. Strategian keskiössä on arvon luominen asiakkaille syventämällä asiakasymmärrystä ja tarjoamalla erinomaista asiakaskokemusta markkinaosuutemme kasvattamiseksi.

Hartelan liiketoiminta-alueita ovat asunto-tuotanto kuluttajille, asuntotuotanto sijoittajille, toimitilat, kumppanuushankkeet ja urakatutuotanto. Vuonna 2023 yhtiö onnistui kuluttajakäynnän laskiessa lisätä kumppanuus- ja urakkarakentamisen määrää.

Rakentamisen liiketoiminta tapahtui neljässä tytäryhtiössä, joista Hartela Etelä-Suomi Oy toimii pääkaupunkiseudulla ja Lahden alueella, Hartela Länsi-Suomi Oy Varsinais-Suomessa, Satakunnassa, Länsi-Uudellamaalla, Hartela Pirkanmaa Oy Pirkanmaalla sekä Hartela Pohjois-Suomi Oy Oulun seudulla.

Asuntotuotanto kuluttajille sisältää kaiken Hartelan hallitsemalle (esimerkiksi omistama tai vuokraama) tontille rakennettavan omaperustaisen RS-asuntotuotannon.

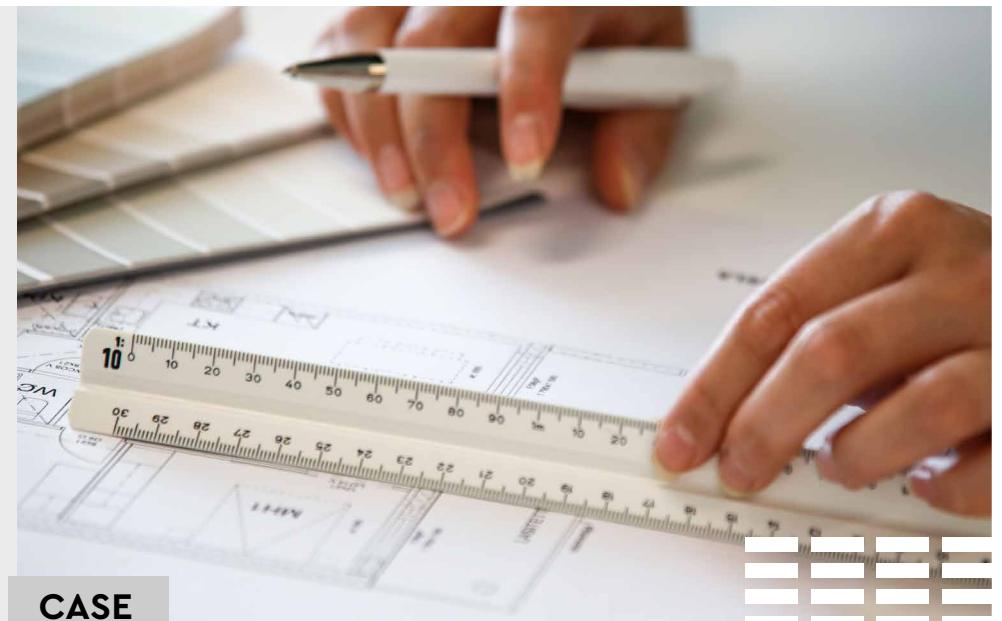
Asuntotuotanto sijoittajille sisältää kaiken Hartelan hallitsemalle tontille (esimerkiksi omistama tai vuokraama) rakennettavan asuntotuotannon, joka on suunnattu sijoittajille sekä yleishyödyllisille yhteisöille. Kohteen koko osakekanta myydään näissä kohteissa yksittäiselle

sijoittajalle.

Vuonna 2023 Hartelan liiketoiminnassa painottui erityisesti urakatutuotanto ja kumppanuusrakentaminen. Kumppanuusrakentamisessa toteutamme monipuolisesti erityyppisiä hankkeita allianssi- ja KVR-malleilla. Toimitilahankkeet pitävät sisällään omakehitteiset toimitilahankkeet. Urakatutuotanto pitää sisällään kaiken puhtaana urakatutuotantona tilaajan tontille tuotetun rakennustoiminnan (sekä asuntotuotanto että toimitilat).

Konsernissa valmistui asuntoja kaikkiaan 1 136 kpl (1393), joista 96 kpl (472) oli perustajaurakointikohteissa ja 807 kpl (594) neuvotte-lu-urakointikohteissa. Kilpailu-urakointikohteissa valmistui tilikaudella 233 asuntoa (221) ja kumppanuushankkeissa 0 asuntoa (106). Asuntoja myytiin RS-kohteissa 61 kpl (160) ja sijoittajille kokonaisuutena myydyissä kohteissa 173 kpl (863). Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päättyessä 41 kpl (75).

Viime vuonna Hartelan tuotantojakaumasta 43 prosenttia muodostui asuntokohteista sijoittajille ja yleishyödyllisille yhteisöille, 8 prosenttia RS-asuntotuotannosta ja 13 prosenttia kilpailu-urakoinnista. Kumppanuushankkeet muodosti 18 prosenttia. Lisäksi tuotannosta oli 17 prosenttia toimitilojen perustajaurakointia ja yksi prosenttia muita kohteita.



## CASE

### Asiakkaiden tarpeet ovat kehitystyön ydin

Otamme kuluttaja-asiakkaita vahvasti mukaan kehitystyöhön. Kehitämme esimerkiksi uudenlaista kerrostalokonseptia, jota varten selvitimme viime vuonna, mitkä ominaisuudet asunnossa ja taloyhtiössä ovat asiakkaille tärkeimpiä. Kyselytutkimuksen avulla saimme työmme tueksi näkemyksiä 258 ihmiseltä eri puolilta Suomea.

"Tutkimus tarjosi meille uutta tietoa ja toisaalta vahvasti tiettyjä oletuksiamme. Emme aio tässä suhdanteessa jäädä passiivisesti odottelemaan parempia aikoja, vaan aiomme kehittyä ja panostamme tulevaisuuteen. Haluamme suunnitella ihmisille entistä parempia koteja", Hartelan maanhankinnan ja asuntokehityksen johtaja Johanna Palosaari toteaa.

Vuonna 2023 kehitimme myös kaupunkiympäristöön sopivaa pientalokonseptia. Kyselytutkimuksiin ja haastatteluihin osallistui 385 pientaloasumisesta kiinnostunutta ihmistä, erityisesti suurista kaupungeista.

# Fuuga

**Kutsuvasti soivasta musiikkitalosta tulee avoin ja aktiivinen paikka turkulaisille ja Turussa vieraileville.**

Turun musiikkitalo Fuuga tulee tarjoamaan maailmanluokan akustiset olosuhteet orkesterimusiikin esittämiseen ja tapahtumien järjestämiseen. Musiikkitalo sijoittuu Aurajoen rantaan, Kaupunginteatterin ja Wäinö Aaltonen museon väliselle Itsenäisyydenaukiolle.

Fuugaan tulee kaksi salia, konserttisalinä toimiva 1300-paikkainen pääsali ja 300-paikkainen monitoimisali. Pääsali soveltuu orkesterimusiikin lisäksi myös muihin käyttötarkoituksiin, kuten sähköisesti vahvistettavan musiikin esittämiseen, kokous- ja kongressikäyttöön sekä pienimuotoisiin esityksiin. Rakennukseen toteutetaan myös tapahtumien ulkopuolella avoinna oleva ravintola sekä kattoterassi ravintoloineen ja puitarhoineen.

Musiikkitalo toteutetaan yhteisvastuullisella allianssimallilla. Turun kaupungin kumppanina toimivan allianssiryhmittymään kuuluvat Hartela Länsi-Suomi Oy, PES-Arkkitiedit Oy ja WSP Finland Oy sekä alihankkijana Laidun-design Oy.

Hartela aloitti Fuugan rakennustyöt lokakuussa 2023, ja musiikkitalon on määrä valmistua koekäyttöä, henkilökunnan perehdytystä ja kalustamista varten keväällä 2026.

Asiakas: **Turun kaupunki**  
Hankemuoto: **Allianssi**  
Bruttoneliöt: **15 265 m<sup>2</sup>**  
Sertifikaattitavoite: **RTS-luokitus, 3 tähteä**



# Oulun oikeus- talokortteli

## Monen toimijan oikeustalokortteli tähtää pitkälle tulevaisuuteen.

Oulun uusi oikeustalokortteli tarjoaa käyttäjilleen nykyaikaiset, turvalliset ja ympäristöystävälliset toimitilat. Maaliskuussa 2023 valmis hankkeessa toteutimme kortteliin uudisrakennuksen sekä laajan peruskorjauksen. Tiloissa toimivat muun muassa Oulun käräjäoikeus, Ulosottolaitos, Rovaniemen hovioikeus ja Maahanmuuttovirasto. Oikeustalokorttelissa työskentelee noin 400 henkilöä.

Rakennushanke toteutettiin kärkihankeallianssina, jonka Senaatti on kehittänyt erityisesti suurten ja vaativien rakennushankkeiden toteuttamiseen. Oulun oikeustalokorttelille asetettiin pitkälle tulevaisuuteen tähtäävät ympäristö-, sisäolosuhte- ja energiatehokkuustavoitteet, jotka on huomioitu sekä suunnittelun ohjauksessa ja rakentamisessa että tulevaisuudessa tilojen käytön aikana.

Esimerkiksi energiankulutuksen pienentämiseksi kohteeseen on toteutettu energiankierätyjärjestelmä, jossa laitetilojen lämpökuorma hyödynnetään tuloilman esilämmityksessä. Rakennuksen katolle toteutettiin aurinkovoimala. Oikeustalo oli Senaatti-kiinteistöjen hiilijalanjäljen laskennan pilotointikohte.

Asiakas: **Senaatti-kiinteistöt**  
Hankemuoto: **Kärkihankeallianssi**  
Bruttoneliöt: **18 800 m<sup>2</sup>**  
Sertifikaattitavoite: **RTS-luokitus, 4 tähteä**



# Hoas Huippu

**Hoasin historian suurin hanke tarjoaa kodin 400 opiskelijalle ja runsaasti tiloja kohtaamisille.**

Syyskuussa 2023 aloimme rakentaa Helsingin Keski-Pasilaan modernia asuinkorttelia, joka vastaa nykypäivän opiskelijoiden monipuolisiin tarpeisiin. Kortteliin nousee kolme 14–17-kerroksista tornitaloa ja kolme seitsemänkerroksista lamellitaloa, jotka tarjoavat valmistuessaan kodin lähes 400 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on yksiöitä, ja ensimmäisten asukkaiden on määrä asettua taloksi vuonna 2026.

Yksin asumisen ja lisääntyneen etäopiskelun vastapainoksi asukkaille luodaan matalan kynnyksen mahdollisuudet kohdata toisiaan monipuolisissa yhteistiloissa, kuten lukusalissa ja erilaisissa oleskelutiloissa.

Asukkaat pääsevät hyödyntämään myös saunoja, monitoimitilaa, kuntosalia, kattopihoja ja pyöräparkkia. Osa tiloista on Huipun asukkaiden lisäksi myös muiden Hoasin asiakkaiden käytössä. Kortteliin rakennetaan myös Hoasin uusi pääkonttori, pysäköintitilaa, ravintola sekä vuokrattava liikehuoneisto. Rakennushanke on Hoasin historian suurin.

Asiakas: **Hoas**  
Hankemuoto: **Kokonaisurakka**  
Bruttoneliöt: **23 005 m<sup>2</sup>**





**TOAS HIPPOS**

Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

Rakennamme Tampereen Kalevaan urbaania opiskelijakorttelia, joka tulee tarjoamaan opiskelijoille monipuolisia asumisen vaihtoehtoja, palveluja ja yhteisöllisyyttä. Puisista CLT-tilaelementeistä rakennetut talot ovat energialuokaltaan A-tasoa. Hanke valmistuu vuonna 2025.

Asiakas: Toas  
Bruttoneliöt: 25 429 m<sup>2</sup>



**SALON SAIRAALA**

Rakennamme toimivat, nykyaikaisia lääketieteellisiä prosesseja tukevat sairaalatilat Saloon. Uudisrakennuksen lisäksi hankkeeseen kuuluu vanhojen tilojen saneerausta ja vanhan rakennuskannan purkua. Rakennustyöt käynnistyivät 2023, ja hanke valmistuu vaiheittain vuosina 2025–2027.

Asiakas: Varsinais-Suomen Hyvinvointialue  
Bruttoneliöt: 15 042 m<sup>2</sup>



**RAPUKUJA 2**

Rakensimme Liedon keskustaan koko Varsinais-Suomen ensimmäisen asuinkerrostalon, jolle on myönnetty Joutsenmerkki. Joutsenmerkin painopisteitä ovat energiatehokkuus, materiaalivalinnat, kemikaalit ja kiertotalous. Joutsenmerkittyjä kohteita on Suomessa muutamia kymmeniä

Asiakas: TA-Yhtiöt  
Bruttoneliöt: 2 833 m<sup>2</sup>



**HYGGE**

Rakennamme Turun Pukkilaan kahta asuinkerrostaloa, jotka tarjoavat kestävän kehityksen mukaista vuokra-asumista. Asunto Oy Turun Hygge on Hartelan ensimmäinen EU-taksonomian mukainen asuintalohanke, ja sille tavoitellaan LEED Gold -sertifikaattia. Ensimmäinen rakennuksista valmistui tammikuussa 2024.

Asiakas: Capman Real Estate  
Bruttoneliöt: 7 359 m<sup>2</sup>



**ILMALAN AURA**

HARTELA

Rakennamme Helsingin Ilmalan viisikerroksista toimistotaloa, jonka muuntojoustavuus ja monipuoliset palvelut on suunniteltu vastaamaan tulevaisuuden työelämän tarpeisiin. Tavoitteemme on saada rakennukselle LEED Gold -ympäristösertifikaatti.

Asiakas: Union Investment  
Bruttoneliöt: 17 384 m<sup>2</sup>



**OULUN HELIKOPTERITUKIKOHTA**

Kuva: FinnHEMS

Rakennamme Oulun lentokentän yhteyteen helikopteritukikohtaa, ensihoitolääkäritiimin käyttöön. Hanke sisältää helikopterijonon, huoltohallin, sitä tukevat huolto- ja palvelutilat sekä toimisto-, majoitus-, opetus-, kuntoilu- ja sosiaalityöt. Tukikohta valmistuu vuonna 2024.

Asiakas: FinnHEMS  
Bruttoneliöt: 1395 m<sup>2</sup>

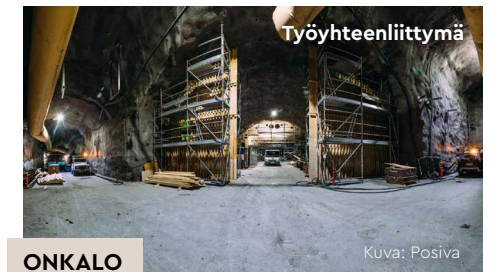


**ASTRA**

Kuva: Sigge Arkkitiedit

Rakennamme Åbo Akademin kampukselle rakennuksen palvelemaan tulevaisuuden koulutustarpeita. Astraan tulee mm. tuki- ja kirjastopalveluita, ravintola, kahvila sekä tiloja opetusta, ryhmätyöskentelyä ja itsenäistä opiskelua varten. Hankkeen tavoitteena on neljän tähden RTS-ympäristöluokitus ja se valmistuu vuonna 2025.

Asiakas: Åbo Akademi  
Bruttoneliöt: 13 382 m<sup>2</sup>

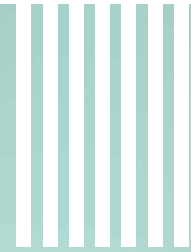


**ONKALO**

Kuva: Posiva

Hartelan vetämä työyhteisliittymä toteutti ydinpolttoaineen loppusijoituslaitoksen kaikki maanalaiset rakennus- ja talotekniset työt peruskallioon louhittuun luolastoon. Ainutlaatuinen erikoisrakentamisen hanke valmistui vuonna 2023.

Asiakas: Posiva Oy



# Vastuullisuus



# Hartelan vastuullisuushupaukset 2023-2025



## Ympäristövastuu = E

## Sosiaalinen vastuu = S

## Taloudellinen vastuu = G

### Vähemmän on enemmän

Ilmastonmuutoksen hillintä  
 Energian kulutus  
 Materiaalihävikin ehkäisy  
 Materiaalien kierrätys  
 Jätteen määrän vähentäminen

### Pienennämme jalanjälkiä, suurennamme kädenjälkiä

Ilmastonmuutoksen hillintä  
 Rakennuksen elinkaaren mittaisen energian kulutuksen vähentäminen  
 Vähähiilinen rakentaminen  
 Luonnon monimuotoisuus

### Meille jokainen on arvokas

Turvallinen työympäristö  
 Moninaisuuden edistäminen  
 Tasa-arvo  
 Osaamisen kehittäminen  
 Työn ja vapaa-ajan tasapaino

### Olemme yhtä suurta perhettä

Yhteisöllinen työympäristö  
 Yhteiset toimintaperiaatteet  
 Asiakkaiden vastuullisuusodotukset

### Teemme hallitusti hyvää

Kannattava liiketoiminta  
 Hyvä hallintotapa  
 Arvoketjun vastuullisuus  
 Veloitteiden mukainen vastuullisuusraportointi



# Vastuullisuuden johtaminen, periaatteet ja teemat

Vastuullisuustyötämme ohjaavat strategiamme, arvomme, eettiset toimintaperiaatteemme sekä vastuullisuuslupauksiin pohjautuva vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2025. Hartelan johtoryhmä vastaa vastuullisuustyöstä toimitusjohtajan johdolla, ja operatiivisella tasolla työtä johtaa yhtiön vastuullisuusjohtaja.

## Eettiset toimintaperiaatteet luovat perustan

Hartelan Eettiset toimintaperiaatteet määrittelevät ne käytännöt, joiden mukaan Hartelassa tehdään päätöksiä ja toimitaan kaikissa tilanteissa. Edellytämme myös, että kolmannet osapuolet, kuten alihankkijat ja muut yhteistyökumppanimme, sitoutuvat eettisiin toimintaohjeisiimme.

Eettisten toimintaperiaatteiden lisäksi vastuullisuustyötä ohjaavat Hartelan tonttistrategia, Hartelan ympäristöohjeet (jäteohje, hankekehityksen ohjeistukset), häirinnän ja

syrynnän vastainen ohjeistus sekä riskienhallintapolitiikka.

## Vastuullisuusteemat tuotiin osallistamalla esiin

Tässä vuosiraportissa avaamme Hartelan olennaisimmat vastuullisuusohjelman mukaiset aiheet vuodelta 2023. Huomioimme raportissa Hartelan toiminnan yhteiskunnalliset vaikutukset sekä ne odotukset ja toiveet, jotka kohdistuvat meihin sidosryhmiltämme.

Hartelan olennaiset vastuullisuusteemat on määritetty henkilöstölle järjestettyjen työpajojen ja sidosryhmäkeskustelujen pohjalta. Olennaisuusanalyysi toteutettiin organisaation läpileikkaavalla workshop-työskentelyllä, johon osallistui eri toimintojen edustajia läpi koko yhtiön.

Kartoitimme Hartelan arvoketjun outside-in ja inside-out -lähtökohdista. Arvoketjun alkupään sidosryhmät ovat palveluiden toimittajat,

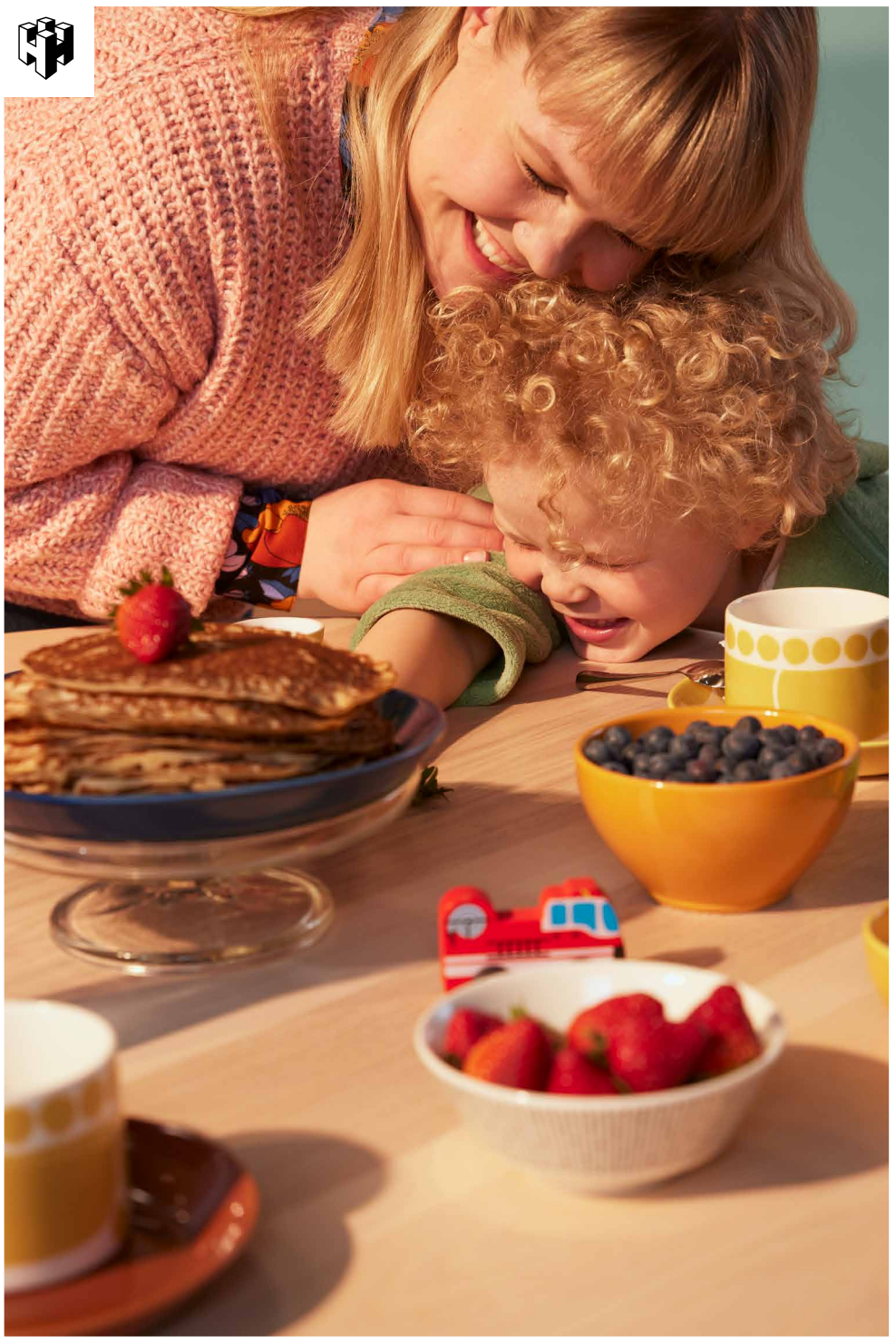
aliurakoitsijat sekä asiakkaat, kaupungit ja kunnat, viranomaiset ja lainsäätäjät sekä sijoittajat ja rahoittajat. Arvoketjun loppupäässä ovat asiakkaat, sisältäen kaupungit, kunnat ja niiden asukkaat, yksityiset yritykset sekä omistajat ja kestävyysraportin käyttäjät.

Olennaisuusanalyysissä Hartelan tärkeimmiksi vaikutuksiksi tunnistettiin ympäristövaikutusten osalta ilmastonmuutos ja luonnon monimuotoisuus sekä ekosysteemit. Sosiaalisen vastuun osalta tärkeimmiksi nousivat omaan työvoimaan, arvoketjun työntekijöihin, kuluttajiin ja loppukäyttajiin liittyvät vaikutukset sekä hyvän hallintotavan mukainen liiketoiminnan harjoittaminen.

Hartelan olennaiset sosiaalisen vastuun teemat ovat turvallinen työympäristö, moninaisuuden edistäminen, tasa-arvo, osaamisen kehittäminen, työn ja vapaa-ajan tasapaino, yhteisöllinen työympäristö, yhteiset toimintaperiaatteet, arvoketjun vastuullisuus ja asiakkaiden vastuullisuusodotuksiin vastaaminen.

## Vastuullisuus on palkitsemisperusteena koko henkilöstölle

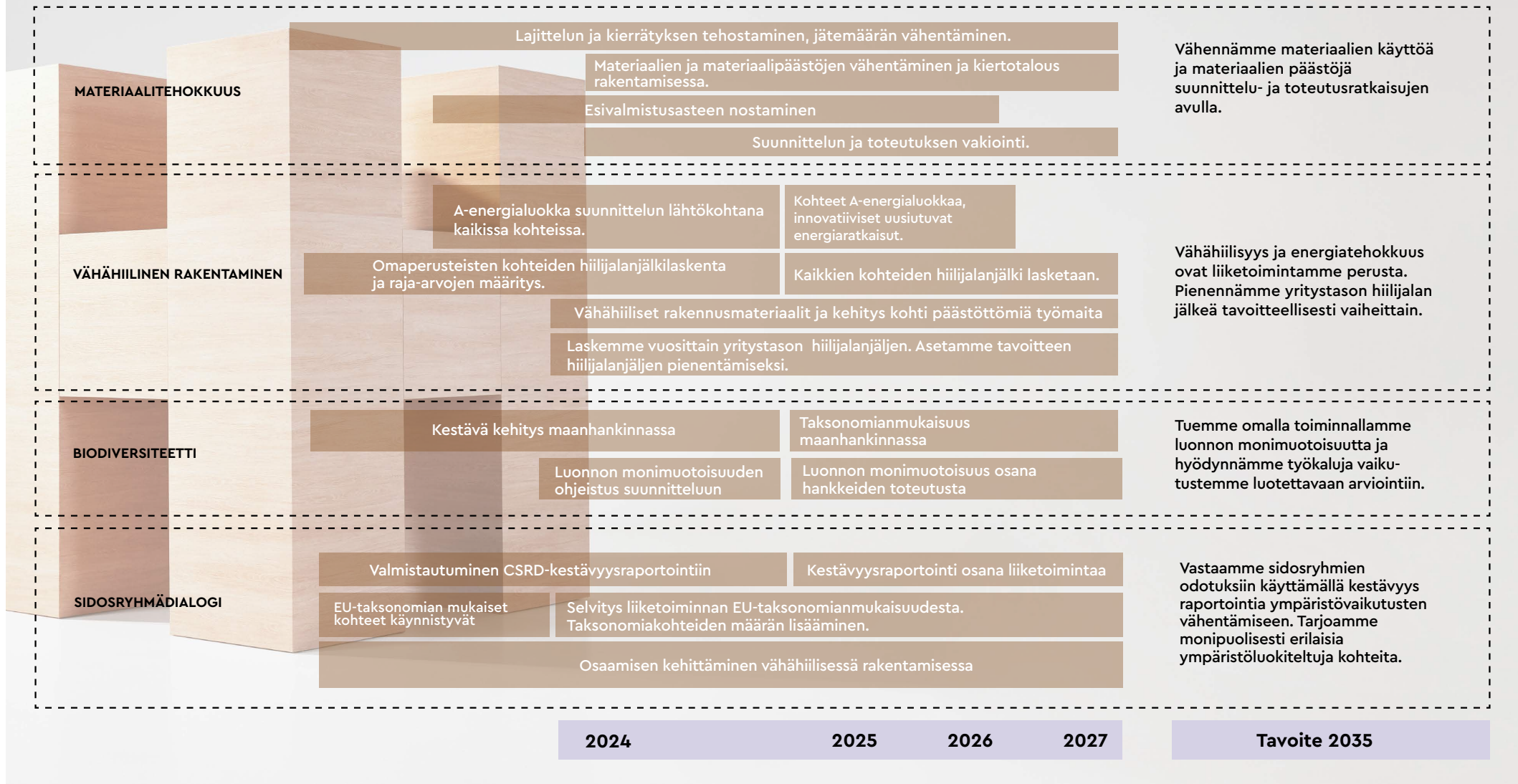
Seuraamme vastuullisuustavoitteidemme saavuttamista systemaattisesti, ja vastuullisuutta mitataan viiden päämittarin avulla. Jokaiselle mittarille on asetettu tavoitteet, joita seurataan ja joiden perusteella yhteisistä onnistumisista myös palkitaan strategiakaudella 2023–2025. Vuonna 2023 kaikki henkilöstöryhmämme olivat vastuullisuuden palkitsemisperiaatteiden piirissä. Lisäksi seuraamme myös muita toimintamme kannalta keskeisiä ympäristö-, sosiaalisen ja taloudellisen vastuun mittareita.



## Ympäristövastuu

Hartelan olennaiset vastuullisuusteemat ympäristövastuun osalta ovat ilmastonmuutoksen hillintä, energian kulutus, materiaalitehokkuus, rakennuksen koko elinkaaren aikaisen energiankulutuksen vähentäminen, vähähiilinen rakentaminen ja luonnon monimuotoisuus. Hartelan olennaisia tunnistettuja ympäristövaikutuksia ovat ilmastonmuutoksen hillintä, kestävän liiketoiminnan luominen, neitseellisten raaka-aineiden käytön vähentäminen, kestävän rakennetun ympäristön tuottaminen sekä luonnon monimuotoisuuden tukeminen.

## Hiilitiekarttamme - matka kohti vähähiilistä rakentamista



Julkaisimme syyskuussa 2023 Hartelan hiilitiekartan, joka viitoittaa matkaamme kohti vähähiilistä rakentamista. Kehityspolku kohti vähähiilisyttä kulkee neljän osa-alueen kautta, joista jokaisessa on määritelty toimenpiteitä pitkän aikavälin tavoitteen lisäksi myös tuleville vuosille. Hiilitiekartan tavoitteet ohjaavat yrityksemme ympäristöryhmän toimintaa.

## Hiilijalanjälki lasketaan sekä yritystasolla että kohteista

Hartela toteuttaa kestävyysraportoinnin vaatimukset täyttävän yritystason hiilijalanjäljen laskennan standardoidulla menetelmällä. Tavoitteena on määritellä Hartelan hiilijalanjälki käyttäen vuoden 2023 tietoja ja tunnistaa oleelliset päästölähteet. Hiilijalanjäljen laskenta tukee Hartelan pitkäjänteistä ilmastotyötä.

Laskentatyö toteutetaan ensimmäistä kertaa keväällä 2024 ja se suoritetaan organisaatioiden päästölaskentaan soveltuvan GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standardin mukaisesti. Laskenta suoritetaan ensisijaisesti suoriteperusteisesti. Laskemme jatkossa hiilijalanjäljen vuosittain ja asetamme tavoitteita hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

Olemme valmistautuneet tulevaan rakentamislakiin ja mahdollisiin hiilijalanjäljen raja-arvoihin asettamalla omat tavoitteemme rakentamiemme omaperusteisten hankkeiden hiilijalanjäljelle. Olemme laskeneet kerrostalojen hiilijalanjäljen vuodesta 2020 alkaen, minkä myötä olemme oppineet yhä paremmin tunnistamaan konkreettisia keinoja hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

Vuonna 2023 aloitetuista omaperusteisista hankkeista 38 % (kerrostalohankkeista 54 %) oli A-energialuokkaa. Tulevaisuudessa rakennamme ainoastaan A-energialuokan kerrostalo-

hankkeita. Energiatohokkuudella on merkittävä vaikutus rakennuksen hiilijalanjälkeen: energiankulutus muodostaa noin puolet rakennuksen hiilijalanjäljestä.

Työmaamme käyttivät viime vuonna vain päästötöntä tai uusiutuvista energialähteistä saatavaa energiaa.

## Työmaajätteen kierrätyksessä merkittävä parannus

Rakentamisen materiaalihävöityksellä tarkoitetaan materiaalihävöityksen ehkäisyä, jätteen määrän vähentämistä ja materiaalien kierrätystä. Materiaalihökös rakentaminen säästää luonnonvaroja ja kustannuksia. Tavoittelemme materiaalihökösä yhdenmukaisella tuotannonohjauksella, huomioimalla materiaalihökösä suunnittelussa ja hankinnoissa sekä kierrättämällä ylijäämämateriaalia.

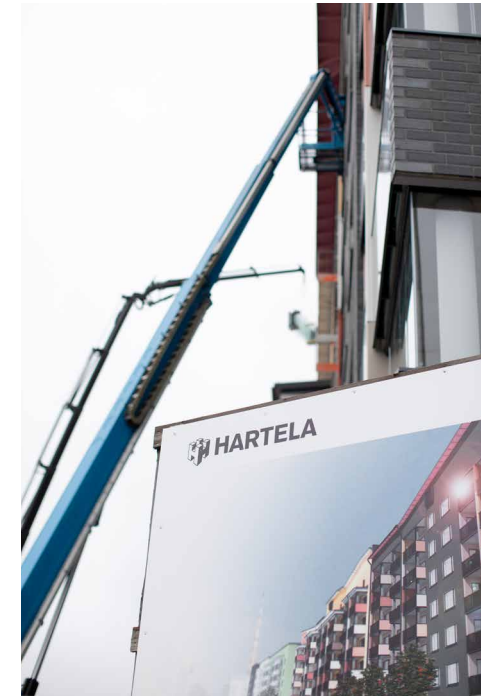
Tavoitteemme on vähentää jätteen kokonaisuutta työmailla. Erityisesti pyrimme vähentämään lajittelemattoman rakennus- ja sekajätteen määrää. Vuonna 2023 jätekumppanimme Lassila & Tikanojan kautta palautetun jätteen lajitteluaste oli 82 % ja kierrätysaste 62 %. Lajitteluaste kuvaa, kuinka suuri osuus jätteestä lajitellaan. Kierrätysaste puolestaan kuvaa sitä, kuinka suuri osuus jätteestä päätyy hyödynnettäväksi materiaalina. Kierrätysasteeseen ei lasketa työmaan sisällä kierrätettäviä

materiaaleja kuten esimerkiksi muottilautoja.

Luvuissa on otettu huomioon vain työmaiden korvamerkitty jätedata eli kierrätys on perustunut syntypaikkalajitteluun. Jäte tulisi pystyä lajittelemaan jo siellä, missä se syntyy. Tällä tavalla pidetään jo valmiiksi arvokkaiden kierrätysmateriaalien laatu hyvänä ja säästetään kustannuksissa.

Viime vuonna onnistuimme pienentämään erityisesti lajittelemattoman rakennus- ja sekajätteen määrää: vuonna 2023 päättyneillä hankkeilla jätemäärä oli 9.3 kg/brm<sup>2</sup>, kun se vuonna 2022 oli 14.4 kg/brm<sup>2</sup>. Onnistumisen taustalla on koko organisaation panostus ja kiinnostus kierrätystä kohtaan. Työmailla on tehty paljon töitä syntypaikkalajittelun eteen. Rakennusjätteen määrän vähentäminen oli vuonna 2023 myös osa yrityksen kaikkia työntekijöitä koskevaa tulospalkkiojärjestelmää.

Vuonna 2023 tarkensimme työmaiden jätteiden lajittelu- ja kierrätysohjeistusta sekä järjestimme yleisen koulutuksen aiheesta. Työmaat laativat yhteistyössä jätekumppanimme kanssa työmaakohtaisen lajittelusuunnitelman, ja jätekumppanimme työmaakäyntien avulla varmistettiin, että lajittelussa on käytössä aina parhaimmat käytännöt. Jättemääriä valvottiin Lassila & Tikanojan Ympäristönetsä ja Hartelan omassa raportointiympäristössä.



## Ympäristötavoitteet ovat osa työmaiden arkea

Vuoden 2023 alusta ympäristöasiat ovat sisältyneet henkilöstömme työturvallisuuskorttikoulutukseen. Ympäristöturvallisuusosiossa on pysähdytty miettimään, miten ympäristöön kohdistuvia ja sen aiheuttamia riskejä rajataan ja korjataan. Ympäristöturvallisuuden osiossa käydään läpi toimintaa ohjaavaa lainsäädäntöä, tarvittavia lupia ja ilmoituksia, jätteen käsittelyä ja kierrättämistä, työmaan energiatehokkuutta sekä paikallisia ympäristöolosuhteita työmailla.

Hartelan työmailla tehtävät ympäristöhavainnot ovat yksi konkreettinen työkalu, jolla voidaan parantaa työmaiden ympäristöystävällisyyttä ja nostaa esiin ympäristöön liittyvät vaikutukset. Ympäristöhavainnot tehdään osana turvallisuushavainnoja. Hartelan työmailla tehtiin viime vuonna 207 ympäristöhavainnoa.

## Luonnon monimuotoisuus huomioidaan tontin hankinnasta lähtien

Luonnon monimuotoisuus otetaan huomioon jo maanhankinnassa. Tontin hankintavaiheessa arvioimme kehittämämme tonttikriteeristötyökulun avulla, miten rakentaminen vaikuttaa ympäristöön. Arviointikriteereissä on huomioitu julkiset liikenneyhteydet ja palvelut alueella, mahdollinen vanhojen rakennusten purkaminen ja purkujätteen kierrätys, erilaisten energiaratkaisujen käyttömahdollisuudet sekä hankkeen vaikutukset alueen viherympäristöön ja monimuotoisuuteen.

Vuoden 2024 aikana luomme ohjeistuksen luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi suunnittelussa. Tämä tarkoittaa mm. biodiversiteetin huomioimista piha-alueiden suunnittelussa, ympäristön kannalta kestäviä hulevesiratkaisuja ja monimuotoisuutta tukevia kasvivalintoja.

YMPÄRISTÖVASTUU	yks.	2021	2022	2023
Rakennuksen keskimääräinen hiilijalanjälki <sup>1)</sup>	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	13.7/17.1	15.1	16.8
Lajitteluaste <sup>2)</sup>	%	66	68	82
Kierrätysaste <sup>2)</sup>	%	36	39	62
Projektien rakennusjättemäärä keskimäärin <sup>3)</sup>	kg/brm <sup>2</sup>	-	14.4	9.3
A-energialuokkakohteiden osuus tuotannosta <sup>4)</sup>	%	8	49	38
Ympäristöhavaintojen lukumäärä <sup>5)</sup>	kpl	-	138	207

### Ympäristösertifikaattikohteet (valmistuneet)

- As Oy Rapukuja 2 Lieto, Joutsenmerkki
- Oulun oikeustalo, RTS

### Ympäristösertifikaattikohteet (käynnissä olevat)

- Ilmalan Aura, LEED Gold v4 BD+C ja EU-taksonomia
- As Oy Turun Hygge, LEED Gold v4 ja EU-taksonomia
- TOAS Hippos, RTS
- Porin oikeustalo, RTS
- Turun musiikkitalo Fuuga, RTS

Lisäksi käynnissä on useita kohteita, joihin haetaan Breeam in use -sertifikaattia

<sup>1.</sup> Raportointivuonna alkaneet kerrostalokohteet. Hiilijälkilaskentatavan muutosten takia eri vuosien luvut eivät ole vertailukelpoisia. Vuosi 2021 sisältää liiketoiminta-alueen 'Asunnot kuluttajille' kohteet; ensimmäinen luku on ennen rakentamisen päästötietokannan ja jälkimmäinen sen jälkeen laskettujen kohteiden keskiarvo. Vuosi 2022 ja sen jälkeen sisältää liiketoiminta-alueet 'Asunnot kuluttajille' ja 'Asunnot sijoittajille' (pl. 3 kohdetta, joista ei ole hiilijalanjälkilaskelmaa). <sup>2.</sup> Sisältää L&T:n kautta kierrätetyt jätteet (lisäksi mm. betoni-toimittajien kautta palautetaan betonijätettä), myös toimistojen ja varastojen jätteet. Ei sisällä tonteilla olleita pilaantuneita maita. Ei lasketa projektikohtaisesti eli ei ota huomioon projektivaiheiden ajoitusta (runkovaiheessa lajitteluaste on huomattavasti korkeampi kuin sisävalmistusvaiheessa → aiheuttaa vaihtelua vuosien välille). Tilanne 16.1.24. <sup>3.</sup> Raportointivuonna päättyneet kohteet, joista rakennusjäte on palautettu kokonaisuudessa L&T:n kautta. Tilanne 16.1.24. <sup>4.</sup> Raportointivuonna alkaneet liiketoiminta-alueiden 'Asunnot kuluttajille', 'Asunnot sijoittajille' ja 'Toimitilat' kohteet. <sup>5.</sup> Otettu käyttöön 05/22.



## Sosiaalinen vastuu

Hartelassa sosiaalinen vastuu tarkoittaa, että me välitämme ihmisistä läpi koko arvoketjun. Tämä merkitsee, että me sitoudumme vastuullisuuden edistämiseen arvoketjussa, työntekijöiden hyvinvoinnin ja turvallisuuden takaamiseen, optimaalisten työolojen tarjoamiseen ja työntekijöiden osaamisen kehittämiseen. Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti ja tasa-arvoisesti.

Toimintatapamme on koottu yhteen Hartelan toimintaperiaatteisiin. Toimintaperiaatteet ovat sitovia ohjeita ja periaatteita, jotka koskevat kaikkia hartelalaisia ja Hartelan kanssa sopimussuhteessa olevia yhteistyökumppaneita. Lisäksi otamme huomioon asiakkaidemme ja muiden sidosryhmien meihin kohdistuvat vastuullisuusodotukset.

Hartelan olennaiset sosiaalisen vastuun teemat ovat turvallinen ja hyvinvoiva työympäristö, moninaisuuden edistäminen ja tasa-arvo, osaamisen kehittäminen, työn ja vapaa-ajan tasapaino, yhteisöllinen työympäristö, yhteiset toimintaperiaatteet, arvoketjun vastuullisuus sekä asiakkaiden vastuullisuusodotuksiin vastaaminen.



## Ihmiset ja osaaminen ovat menestyksen perusta

Hartelan menestymisen edellytys on hyvinvoiva työyhteisö, jossa jokainen kokee olevansa merkityksellinen osa yhteisöä. Olemme sitoutuneet luomaan turvallisen ja hyvinvoivan työympäristön kaikille.

Sitoutunut ja osaava henkilöstö luo pohjan menestyksellemme. Hartela panostaa pitkäjänteisesti hyvään johtamiseen ja esihenkilötyöhön. Jokainen työmailla ja toimistoilla työskentelevä henkilö on oikeutettu mielekkääseen ja tavoitteelliseen työhön, laadukkaaseen johtamiseen sekä hyvään perehdytykseen.

Kevään 2023 henkilöstötutkimuksen tulosten mukaan PeoplePower-luokituksemme säilyi AA-tasolla, joka on hieman Suomen yleisnormia korkeampi. Olemmekin saaneet kolmena tutkimusvuonna peräjälkeen Suomen innosta-

vimmat työpaikat -tunnustuksen. Kyseessä on suomalaisen työelämän tunnustus, joka myönnetään vuosittain parhaalle Eezy Flown PeoplePower -tutkimukseen osallistuneille organisaatioille.

Henkilöstötutkimuksen tulosten mukaan henkilöstön suositelluluku (eNPS) oli 35 laskien viime vuodesta (47 vuonna 2022). ENPS mitataan skaalalla -100 100, ja yli 30 olevat tulokset ovat erinomaisia.

Uusi yhteistoimintalaki astui voimaan 1.1.2022. Lain mukaan jokaiseen yritykseen tulee laatia työyhteisön kehittämissuunnitelma, joka toimii pohjana työnantajan ja työntekijän välisessä jatkuvassa vuoropuhelussa. Hartelassa työyhteisön kehittämissuunnitelma on konsernitasoinen dokumentti, joka sisältää myös yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelman.

## CASE

## Tähtitiimit säteilivät hyvää yhteishenkeä ympärilleen

Vuonna 2023 palkitsimme Hartelassa tähtitiimejä, jotka säteilivät ympärilleen erityisen hyvää yhteishenkeä ja yhteistyön kulttuuria. Valitsemisen kriteerinä oli myös muun muassa se, että tiimi on onnistunut työllään syventämään organisaatiomme asiakasymmärrystä. Kaikilla hartelalaisilla oli mahdollisuus ehdottaa palkittavaa tiimiä, ja valinnan teki johdon sekä henkilöstöosaston edustajista koostunut Tähtitiimi-raati.



Hartelan ensimmäiseksi Tähtitiimiksi valittiin TP HACA -ryhmä, johon kuuluvat kaikki Hartelan työpäälliköt, rakennuspäälliköt ja tuotantojohtajat. Ryhmän toiminnassa nähtiin erityistä avoimuutta, osallistumista ja halua koko Hartelan kehittämiseen.

## Tapaturmataajuus pysyi edellisvuoden tasolla

Jokaisella työmaallamme ja toimistollamme työskentelevällä on oikeus lähteä työpäivän jälkeen terveenä kotiin. Olemme sitoutuneet nolla tapaturmaa -ajatteluun eli näemme, että jokainen työtaturma on vältettävissä.

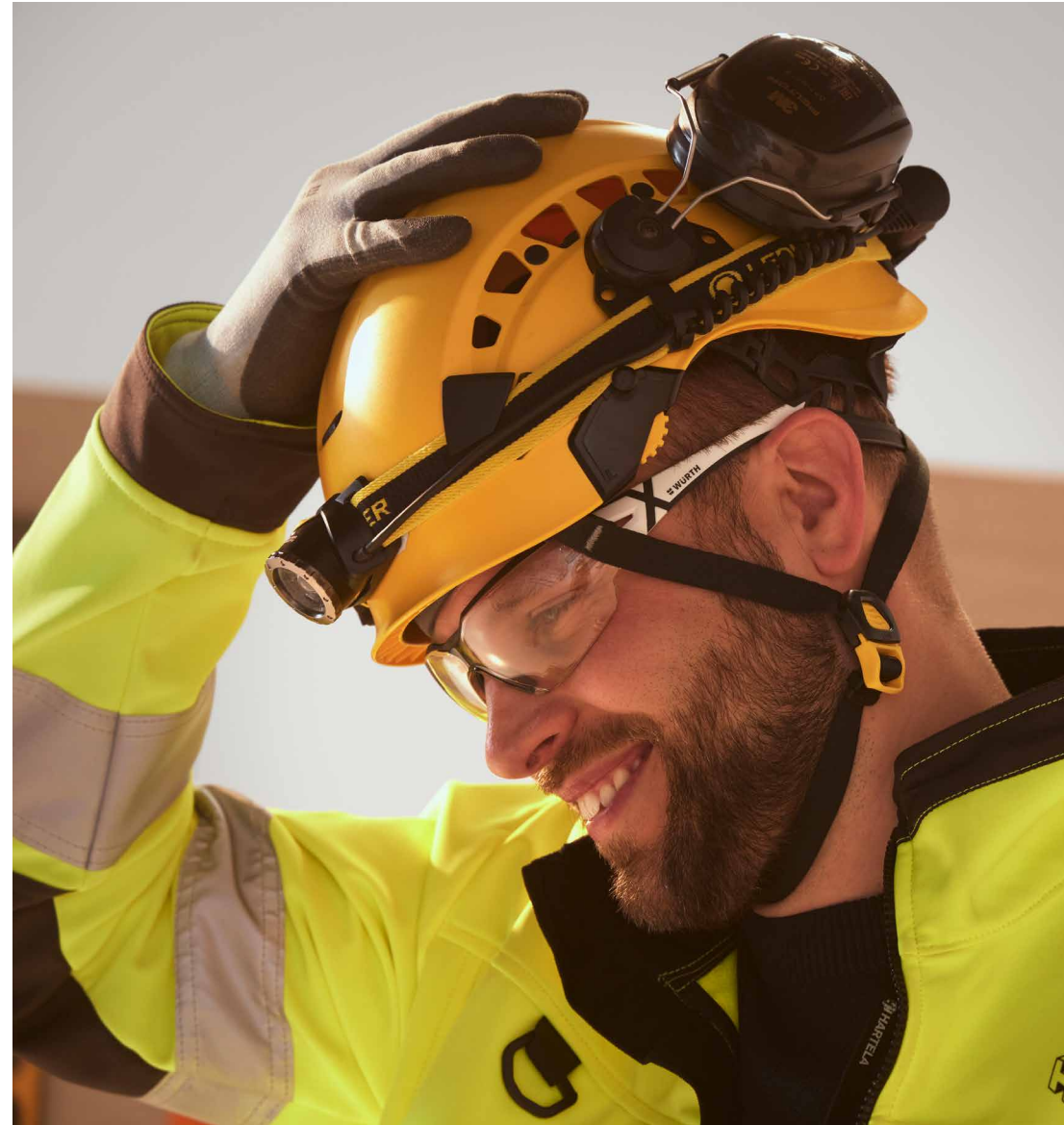
Hartelassa poissaoloon johtaneiden työtaturmien taajuus pysyi vuonna 2023 lähes samalla tasolla edellisvuoteen nähden, ollen 11,6 (11,2). Taajuus sisältää sekä oman henkilöstön että kumppanit. Vakavia, yli yhdeksän päivän poissaoloon johtaneita työtaturmia sattui vuoden aikana yhdeksän ja niiden taajuusluku oli 5. Kolmessa tytäryhtiössä hartelalaiset ovat työskennelleet kaksi vuotta ilman ainuttakaan poissaoloon johtanutta tapaturmaa.

Ennakoivia turvallisuushavaintoja tehtiin vuoden aikana yhteensä 11 345 kpl.

## Turvallisuussuunnitelma jokaisesta projektista

Turvallisuusjärjestelmä on osa toimintajärjestelmäämme ja kehitämme sitä jatkuvasti. Turvallisuusjärjestelmä rakentuu työsuojelun toimintaohjelmasta tarkentuen turvallisuusjärjestelmän ohjeisiin ja lomakkeisiin. Jokaisesta käynnistyvästä rakennusprojektista laaditaan työmaan turvallisuussuunnitelma, joka on rakennuttajan turvallisuusasiakirjan saumaton jatke. Tehtäväkohtaisilla turvallisuusohjeilla varmistamme, että tuotanto sujuu turvallisesti ja häiriöttä.

Jokaisessa tytäryhtiössä työturvallisuutta johdetaan linjaorganisaation kautta. Kaikkia organisaatioita ohjaavat samat tavoitteet ja mittarit, jotka Hartelan johtoryhmä vuosittain vahvistaa. Työtaturman tai läheltä piti -tilanteen sattuessa linjaorganisaatio vastaa asian tutkinnasta.





## Asiantuntijat luovat mahdollisuuden onnistua

Hartela-konsernille, tytäryhtiöille ja projekteille on nimetty työsuojelupäälliköt ja työsuojeluvaltuutetut, jotka suorittavat heille määrättyjä työsuojeluyhteistyöhön ja -valvontaan liittyviä tehtäviä. Konsernitasolla toimii myös työturvallisuuden kokonaisuutta johtava työturvallisuuspäällikkö. Edellä mainittujen asiantuntijoiden tehtävä on luoda esihenkilöille ja koko henkilöstölle mahdollisuus onnistua turvallisuustyössä.

Työsuojelun keskustoimikunnat toimivat henkilöstöryhmien yhteistyöelimenä konsernitasolla ja tytäryhtiöissä. Konsernin työturvallisuusryhmä toimii konsernitasolla, kehittäen ja koordinoien työturvallisuuteen liittyviä koko konsernia koskevia asioita.

## Jatkuva vuorovaikutus vahvistaa turvallisuusosaamista

Työturvallisuustietoutta pidetään yllä koulutusten ja viestinnän avulla. Järjestimme henkilöstöllemme vuoden aikana useita turvallisuuskoulutuksia Espoon turvapuistossa. Vuoden alussa valmistunut rakennusalan kvartsipölyhanke

tuotti alalle toimintaohjeita, joita koulutimme tuotanto-organisaatiollemme läpi vuoden.

Kuukausittain pidettävissä yhteisissä turvavarteissa käsiteltiin ajankohtaisia teemoja, ja jokaisella työmaalla pidettävissä viikkopalaverissa käsiteltiin työturvallisuusasioita vuorovai- kutteisesti. Keväällä järjestimme kumppaneillemme työturvallisuuswebinaarin, jossa myös palkitsimme työturvallisuuden osalta ansioituneen urakoitsijan. Haluamme olla edelläkävijä alan turvallisuusasioissa ja viedä osaltamme myös koko toimialaa eteenpäin. Vuoden aikana työmaillamme kuvattiin useita elementtiasennusvideoita yhteistyössä alan yhdistysten kanssa. Videot tulevat opetuskäyttöön alan opiskelijoille ja toimijoille.

Vuonna 2023 Nolla tapaturmaa -foorumi myönsi Hartelalle uuden työturvallisuuden ta- soluokituksen ja nousimme tasolle II Kohti maailman kärkeä. Seuraavina vuosina keskitymme entistä enemmän kumppaneidemme sitouttamiseen sekä siihen, että lisäämme ymmärrystä niistä tekijöistä, jotka vaikuttavat ihmisen toiminnan taustalla.

## SOSIAALINEN VASTUU

Työturvallisuus	yks.	2021	2022	2023
Tapaturmataajuus (kaikki)	LT11	22,6	11,2	11,6
Tapaturmataajuus (omat)	LT11	23,6	4,8	2,8
Vakavien tapaturmien lkm (omat) <sup>1)</sup>	kpl	6 (2)	2 (1)	9 (3) <sup>3)</sup>
TR-mittausten keskiarvo	%	95,7	96,2	96,4
Turvallisuushavaintojen lukumäärä	kpl	13406	14625	11747
Turvallisuusauditointien määrä <sup>2)</sup>	kpl	162	218	156

Henkilöstö	yks.	2021	2022	2023
eNPS henkilöstön suosittelemiseksi	-	-	47,1	37
Työntekijöiden määrä 31.12.	hlö	224	193	178
Toimihenkilöiden määrä 31.12	hlö	336	309	282
Keski-ikä 31.12.	v	43	43	44
Naisten osuus koko henkilöstöstä 31.12.	%	23	25	25
Naisten osuus johtajista sekä ylemmistä toimihenkilöistä	%	37	40	37
Henkilöstön palvelusaika keskimäärin työntekijöillä	v	10	10,5	12
Henkilöstön palvelusaika keskimäärin toimihenkilöillä	v	8	8	9
Määräaikaisten osuus työntekijöistä	%	10	4	7
Määräaikaisten osuus toimihenkilöistä	%	6	4	4
Naisten osuus vakituisissa työsuhteissa	%	24	25	25
Naisten osuus määräaikaisissa työsuhteissa	%	22	37	28
Osa-aikaisten osuus työsuhteista	%	3	2	2
Vuoden aikana ollut vanhempainvapaalla	hlö	32	22	23
Vuoden aikana ollut opintovapaalla	hlö	4	5	5

Asiakastyytyväisyys	yks.	2021	2022	2023
NPS – kuluttajamyynä	-	50	58,9	62,7
NPS – sijoittajamyynä	-	100	100	100
NPS – urakointi	-	75	92,3	100

<sup>1.</sup> Hartelassa vakaviksi tapaturmiksi määritellään kaikki yli 9 työpäivää sairauspoissaoloa aiheuttaneet työtapaturmat, suluissa oleva luku yli 30 työpäivää sairauspoissaoloa aiheuttaneet. <sup>2.</sup> Sisältää työturvallisuusauditoinnit sekä ulkoiset tr-mittaukset. <sup>3.</sup> Seuranta on muuttunut 2023 siten, että luvussa on mukana kaikki työntekijät.

## Eettiset toimintaperiaatteet sitovat henkilöstöä ja kumppaneita

Hartelan tapa toimia on jo vuosikymmenien ajan pohjannut arvoihimme: asiakasläheisyyteen, aloitteellisuuteen ja ammattitilpeuteen. Hartelan eettiset toimintaperiaatteet kokoavat toimintatapamme yhteen, sitoviksi ohjeisiksi ja periaatteiksi. Nämä ohjeet ja periaatteet sitovat kaikkia hartelalaisia sekä Hartelan kanssa sopimussuhteessa olevia yhteistyökumppaneita ja heidän työntekijöitään, kun he työskentelevät Hartelan kanssa. Toimintaperiaatteidemme lisäksi noudatamme kaikessa toiminnassamme aina asiaan kuuluvia lakeja ja asetuksia.

Olemme tarjonneet vuoden 2023 aikana koko henkilöstölle koulutuksia eettisistä ohjeista ja periaatteista. Hartelan eettiset toimintaperiaatteet on käännetty englanniksi ja viroksi.

## Yhdenvertaisuutta edistetään aktiivisesti

Haluamme pitää huolen, että toimintamme on eettisesti kestävä. Rakennamme yhteistä tulevaisuutta toisiimme kunnioittaen. Haluamme vaalia yhteisössämme kulttuuria, joka perustuu yhteisiin arvoihin. Eettisten toimintaperiaatteidemme mukaisesti kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti ja kunnioittavasti. Kaikki omat työntekijämme sekä yhteistyökumppanimme työntekijät ovat meille arvokkaita, ja haluamme edistää yhdenvertaisuutta tietoisesti ja aktiivisesti kaikessa tekemisessämme.

Kohtelemme kaikkia tasa-arvoisesti, tarjoamme kaikille yhtäläiset työmahdollisuudet emmekä suvaitse minkäänlaista häirintää tai syrjintää. Olemme luoneet syrjintää-, häirintää ja kiusaamistilanteita koskevan linjauksen sekä ohjeen mahdollisten tilanteiden selvittämiseksi ja hoitamiseksi.



## Sidosryhmäsuhteet ja asiakkaiden odotuksiin vastaaminen

Onnistuneen asiakaskokemuksen lähtökohtana on asiakkaan toiveiden ja tarpeiden ymmärrys.

Työ asiakasymmärryksen syventämiseksi on Hartelassa jatkuvaa. Kehitämme toimintaamme pitkäjänteisesti yhdessä kumppaneidemme kanssa, saamiemme palautteiden perusteella. Keräämme palautetta myös toimittaja-auditoinneilla, joiden avulla pyrimme syventämään yhteistyötämme ja vuorovaikutustamme entisestään.

Kuuntelemme asiakkaidemme toiveita asuntokohtaisiin suunnitteluratkaisuihin, taloyhtiön yhteistiloihin ja kestäväk kehityksen kysymyksiin liittyen. Vuonna 2023 toteutimme kuluttaja-asiakkaillemme asiakaskyselyitä, joiden pohjalta saimme vahvistettua käsitystämme asiakkaidemme toiveista ja tarpeista.

Mittaamme onnistumista sidosryhmäyhteistyössä T-median Luottamus ja maine-tutkimuksen\* avulla. Tutkituista kymmenestä rakennusliikkeestä olimme maineen osalta

neljännellä sijalla. Hartelan maine-indeksi oli kehittynyt maltillisen positiivisesti 3,33 (3,32 vuonna 2021). Parhaan arvosanan Hartela sai taloudesta (3.46) ja työnantajuudesta (3.38).

Mittaamme kaikissa hankkeissa asiakastytyväisyyttä suosittelemisindeksillä (NPS). Vuonna 2023 Hartelan NPS oli erinomaisella tasolla.

EPSI Rating Uudisasuntorakentaminen -tutkimuksessa selvitetään vuosittain uudisasunnon ostaneiden henkilöiden tyytyväisyyttä rakennusliikkeisiin. Maaliskuussa 2023 julkaistun EPSI-tutkimuksen mukaan Hartelan asiakastytyväisyys oli 76,7\*\*, eli rakennusalan toiseksi korkein. Tuotelaatumme (80,6) koettiin uudisrakentamisen toimialan korkeimmaksi.

Hartela on Rakennusteollisuus RT Ry:n, Green Building Council Finlandin ry:n ja Työterveyslaitoksen 0-tapaturmaa-foorumin jäsen.

\*Tutkimuksen tiedonkeruu toteutettiin sähköisellä kyselylomakkeella huhti-toukokuussa 2023. Tutkimukseen osallistui 3 569 suomalaista.

\*\* EPSI Rating -indeksi mitataan asteikolla 0-100, jossa 0-60 on tyytymätön, 60-75 on tyytyväinen ja yli 75 erittäin tyytyväinen.

Mikä on toimistotilojen merkitys tänään ja huomenna? Arkkitehti Jari Inkinen ja hankekehitysjohtaja Ilmari Hämäläinen tarttuivat aiheeseen H-studiossa.



### CASE

## H-studio tarjoaa tietoa ja uusia näkökulmia

Vuonna 2023 lanseerasimme H-studion, jossa käsitellään rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä. Tarkoituksemme on tuoda esiin uusia näkökulmia ja ideoita alan kehittämiseksi.

Kahdessa ensimmäisessä H-studion sisältökokonaisuudessa asiantuntijat keskustelivat toimistotilojen merkityksestä ja kestävästä rakentamisesta. Sisältöjä julkaistaan niin tekstinä, videona kuin podcastinakin. Sisällöt löytyvät hartela.fi-sivustolla sekä LinkedInistä.



## Taloudellinen vastuu ja hyvä hallinto

Hartelan oma pääoma ja hyvä vakavaraisuus luovat edellytykset terveelle liiketoiminnalle erilaisissa suhdannetilanteissa. Pidämme huolta taloudellisesta vakavaraisuudestamme kehittämällä kannattavuutta ja kilpailukykyä, keskittymällä säännönmukaiseen riskienhallintaan sekä panostamalla pitkiin asiakassuhteisiin ja kumppanuuksiin.

Pyrimme toimintatavoissamme aina tarkoituksenmukaisuuteen. Raportointikäytäntömme ovat sääntelymukaisia, ja raportoimme vastuullisuudesta avoimesti. Palkitsemisperiaattemme ovat läpinäkyviä ja johtamiskäytännöt tasapuolisia.

## Pidämme huolta arvoketjun vastuullisuudesta

Meille on tärkeää, että aliurakoitsijamme ja materiaalitoimittajamme huomioivat ympäristö-, sosiaalisen ja taloudellisen vastuun omassa toiminnassaan. Olemme selkiyttäneet vaatimuksiamme aliurakoitsijoita ja materiaalitoimittajia kohtaan laatimalla heille ohjeet työturvallisuus- ja ympäristövaatimuksista. Näin viemme työturvallisuuden tasoa kohti tapaturmatonta työmaata sekä edistämme koko toiminnassamme ympäristövastuullista ja kestävää rakentamista.

Hartela on kieltänyt kevytyrittäjyyden kaikilla rakennustyömaillaan vuodesta 2022 lähtien. Linjauksen avulla haluamme minimoida riskit työperäiseen hyväksikäyttöön ja lakisääteisten velvoitteiden laiminlyöntiin alihankintaketjussa. Kevytyrittäjyyden kieltäminen koskee kaikkia Hartelan aliurakoitsijoita sekä myös heidän allaan toimivia aliurakoitsijoita. Kielto koskee henkilöitä, jotka työskentelevät kevytyrittäjänä laskutuspalvelun kautta ilman omaa Y-tunnusta.

Noudatamme tilaajavastuulakia, jonka tavoitteena on torjua harmaata taloutta ja edistää työehtojen noudattamista. Edellytämme myös

**Olemme selkiyttäneet vaatimuksiamme aliurakoitsijoita ja materiaalitoimittajia kohtaan laatimalla heille ohjeet työturvallisuus- ja ympäristövaatimuksista.**

aliurakoitsijoidemme ja materiaalitoimittajiemme kuulumista Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava Kumppani -palveluun.

Käytämme tilaajavastuuvollisuuksien ja tilaajavastuulain mukaisten selvitysten valvonnan järjestelmää, jonka avulla varmistamme, että työ hankitaan vastuulliselta toimittajalta. Järjestelmä seuraa projektin ajan automaattisesti, että tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet täyttyvät. Järjestelmä raportoi automaattisesti, jos tarvittavat vaatimukset ja dokumentit ovat vanhentumassa.

Meillä on käytössään kolmannen osapuolen ylläpitämä whistleblowing-kanava, jonka kautta kuka tahansa voi luottamuksellisesti ja anonyymisti ilmoittaa havaitsemistaan tai epäilemistään väärinkäytöksistä arvoketjussamme.

## Riskienhallinta

Arvioimme toimintaympäristömme riskejä ja mahdollisuuksia säännöllisesti, osana yhtiön riskienhallintaprosessia.

Riskienhallinta on systemaattista toimintaa, jonka tarkoitus on taata koko konsernin kattava ja tarkoituksenmukainen riskien tunnistaminen, arviointi, hallinta sekä valvonta. Riskienhallinta on olennainen osa Hartelan strategiaprosessia, päätöksentekoa, päivittäistä johtamista sekä valvonta- ja raportointimenettelyjä. Riskejä arvioidaan ja hallitaan kokonaisvaltaisesti sekä konsernissa että kaikissa operatiivisissa yhtiöissä.

Riskienhallintatoimenpiteillä estetään tunnistettujen riskien toteutuminen ja kehi-

tetään toimintatapoja jatkuvan parantamisen periaatteella. Toimenpiteiden vaikuttavuutta arvioidaan sisäisissä auditoinneissa ja niiden riittävyydestä tai kehittämistarpeista raportoidaan johdolle.

Riskienhallinnan toimivuutta ja tehokkuutta arvioidaan vuosittain tehtävällä itsearvioinnilla.

Yritystoiminnassa ainoastaan kannattavuus mahdollistaa liiketoiminnan jatkuvuuden ja kehittämisen, ja siksi huomioimme strategiassa ja operatiivisessa toiminnassa aina ajan suhdanteiden tilanteen siihen sisältyvine riskeineen ja mahdollisuuksineen. Kannattavan liiketoiminnan ja vakavaraisuuden ansiosta me pystymme myös luomaan hyvää Suomeen: työpaikkoja hartelaisille ja kumppaneille, kannattavia hankkeita sekä kestävästi toteutettua rakennettua ympäristöä. Taloudellisen vastuun päämittarina seuraamme sijoitetun pääoman tuottoa.



# Tilinpäätös



# Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2023

## 1. TILIKAUDEN TOIMINTA

Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 81. toimintavuosi. Konsernin emoyhtiön Hartela-yhtiöt Oy:n toimintaan kuuluu konsernin johtaminen, kehitystoiminta, asiakaskokemuksen kehittäminen, konsernihankinta, tietohallinto, laki-, talous- ja rahoituspalvelut sekä henkilöstöhallinto.

Rakentamisen liiketoiminta tapahtui neljässä tytäryhtiössä, joista Hartela Etelä-Suomi Oy toimii pääkaupunkiseudulla ja Lahden alueella, Hartela Länsi-Suomi Oy Varsinais-Suomessa, Satakunnassa ja Länsi-Uudellamaalla, Hartela Pirkanmaa Oy Tampereen talousalueella sekä Hartela Pohjois-Suomi Oy Oulun seudulla.

Emoyhtiö Hartela-yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2346079-8) osalta tilinpäätös 31.12.2023 on samalla yhtiön lopputilitys. Yhtiö on 31.12.2023 sulautunut konsernin uuteen samannimiseen emoyhtiöön Hartela-yhtiöt Oy:öön (y-tunnus 3371617-9) ja sen liiketoiminta sekä kaikki siihen liittyvät sopimukset, velvoitteet ja vastuut ovat siirtyneet sellaisinaan uudelle yhtiölle, joka jatkaa konsernin emoyhtiönä aikaisempaa liiketoimintaa normaaliin tapaan. Aikaisempi 31.12.2023 saakka toiminut emoyhtiö laatii vielä myös konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2023. Uusi emoyhtiö laatii 31.12.2023 vain konsernin ja emoyhtiön taseen ja tasetta koskevat liitetiedot.

## 2. LIIKEVAIHTO, TULOS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin liikevaihto oli 274,1 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 335,0 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 7,0 milj. euroa (12,2) ja tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 2,9 milj. euroa (8,0). Toiminnan volyyymi ja sen myötä myös tilikauden tulos laskivat erityisesti asuntorakentamisen projektien aloittamisedellytys-

ten heikennyttyä korkean korkotason ja uudiskohteiden heikon rahoitettavuuden johdosta. Rakennusalan volyyymien laskusta huolimatta myös kustannusinflaatio jatkui sitkeänä.

Konsernin vieras pääoma painottuu lyhytaikaiseen projektirahoitukseen. Pitkäaikaisten lainojen määrä lisääntyi ollen vuoden lopussa 16,5 milj. euroa (31.12.2022 13,0 milj. euroa). Konsernin likviditeettitilanne on ollut koko vuoden erittäin hyvä ja kassavarat vuoden lopussa olivat 35,6 milj. euroa (26,8).

### Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2023	2022	2021
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	2,6	3,6	5,5
Oman pääoman tuotto %	2,7	8,5	15,1
Sijoitetun pääoman tuotto %	7,4	13,2	20,3
Omavaraisuusaste %	43,6	44,5	46,2
Gearing %	-12,0	3,8	14,0

Hartela-konserniin kuuluvien merkittävimpien tytäryhtiöiden liikevaihdot olivat: Hartela Etelä-Suomi Oy 128,6 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 160,7), Hartela Länsi-Suomi Oy 90,3 milj. euroa (104,0), Hartela Pirkanmaa 32,0 milj. euroa (20,2) ja Hartela Pohjois-Suomi Oy 23,1 milj. euroa (50,1).

## 3. TUOTANTO JA TILAUSKANTA

Konsernissa valmistui asuntoja kaikkiaan 1136 kpl (1393), joista 96 kpl (472) oli perustajaurakointikohteissa ja 807 kpl (594) neuvottelu-urakointikohteissa. Kilpailu-urakointikohteissa valmistui tilikaudella 233 asuntoa (221) ja kumppanuushankkeissa 0 asuntoa (106). Asuntoja myytiin RSKohteissa 61 kpl (160) ja sijoittajille kokonaisuutena myydyissä kohteissa 173 kpl (863).

Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päättyessä 41 kpl (75).

Konsernin tulouttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa 367,4 milj. euroa (303,2). Tulouttamattomasta tilauskannasta oli 13 % asuntojen perustajaurakointia, 11 % asuntojen neuvottelu-urakointia, 38 % kumppanuushankkeita, 31 % kilpailu-urakointia ja 7 % toimitilarakentamista.

## 4. LIIKETOIMINNOISSA TAPAHTUNEET OLENNAISET MUUTOKSET TAI TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden aikana ei tapahtunut olennaisia muutoksia liiketoiminnassa eikä tiedossa ole olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

## 5. NÄKYMÄT ALKANEELLE TILIKAUDELLE SEKÄ LIIKETOIMINTAAN LIITTYVÄT EPÄVARMUUSTEKIJÄT, RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta liikevaihdon arvioidaan säilyvän ennallaan tilikaudella 2024. Tilikauden tuloksen arvioidaan muodostuvan positiiviseksi, mutta tilauskannan rakenteen johdosta pysyvän samalla tasolla kuin vertailukaudella 2023.

Venäjän hyökkäyssodassa Ukrainaan on alkamassa jo kolmas sotavuosi ilman mitään merkkejä sen päättymisestä. Se on saanut rinnalleen jo uusia uhkia, etenkin riskin Hamasin ja Israelin välisen konfliktin laajentumisesta laajemmin Lähi-Itää koskevaksi. Inflaatio on osoittanut taittumisen merkkejä, mutta uudet uhat voivat katkaista talouden suotuisan kehityksen. Inflaation maltillistumisen myötä korkojen nopea nousu on taittunut ja ne ovat

kääntyneet lievään laskuun, odotukset ripeämmästä laskusta ovat kuitenkin sidoksissa inflaatiokehitykseen. Rakennusteollisuus RT:n suhdannetiedotteen mukaan rakentaminen on tilastohistoriallisen matalalla tasolla, eikä uudistuotannossa näy toipumisen merkkejä. Toimintaympäristön poikkeuksellisen epävarman tilanteen oletetaan jatkuvan koko alkaneen tilikauden 2024 ajan.

Konsernin toimintapolitiikkaan kuuluu pitää hankeriskit hyväksyttävällä tasolla suhteessa konsernin vakavaraisuuteen. Siihen liittyy myös tarkkaan harkittu tonttihankintapolitiikka, alueellisten markkinoiden analyysit ja omien perustajaurakointikohteiden käynnistämisessä vaadittavien ennakkovaraustasojen huolellinen määrittäminen. Hankevalinnan olennainen osa on riskiarviointi, jossa myös arvioidaan kuhunkin suhdanteeseen tarkoituksenmukaista liiketoimintajakautumaa. Hankkeiden taloudellisen kannattavuuden seuranta suunnittelusta toteutukseen on jatkuvan kehittämisen kohteena. Seurannan myötä kyetään tehokkaasti ohjaamaan hankkeiden toteutusta, hallitsemaan niihin liittyviä riskejä ja varmistamaan hankkeiden kannattavuus.

## 6. LIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN JA YRITYSVASTUU

Tilikaudella kehittämisen painopisteitä olivat Hartelan strategian ja vastuullisuusohjelman mukaiset kehitysteemat. Hartelan strategiakauden 2023–2025 ensimmäisenä vuotena yhtiö panosti erityisesti strategisten teemojen arvoa asiakkaalle ja tuottavuuden parantaminen kehitykseen. Yhtiössä luotiin vuonna 2023 pohjaa uudistetulle aikataulujohtamiselle, ja vuodesta 2024 lähtien kaikissa uusissa kohteissa otetaan käyttöön tahtituotanto. Hartela kehitti kahta uudenlaista asuntorakentamisen konseptia yhdessä asiakkaidensa kanssa.

Hartela toteutti vuoden 2023 aikana vastuullisuuden olennaisuusanalyysin, jonka avulla tunnistettiin yrityksen vastuullisuuteen liittyvät vaikutukset. Yhtiö kehitti vastuullisuuden johtamismallia olennaisuusanalyysin pohjalta, ja raportoi jatkossa olennaisuusanalyysissä tunnistetuista vastuullisuuden olennaisista aiheista. Vuonna 2023 laadittiin myös Hartela hiilitiekartta, joka sisältää toimenpiteitä ja kehityshankkeita kohti vähähiilistä rakentamista. Hartelan eettisistä toimintaperiaatteista tarjottiin koulutuksia koko henkilöstölle.

## 7. HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TIEDOT

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 484 (534) henkilöä, joista 189 työntekijää ja 295 toimihenkilöä.

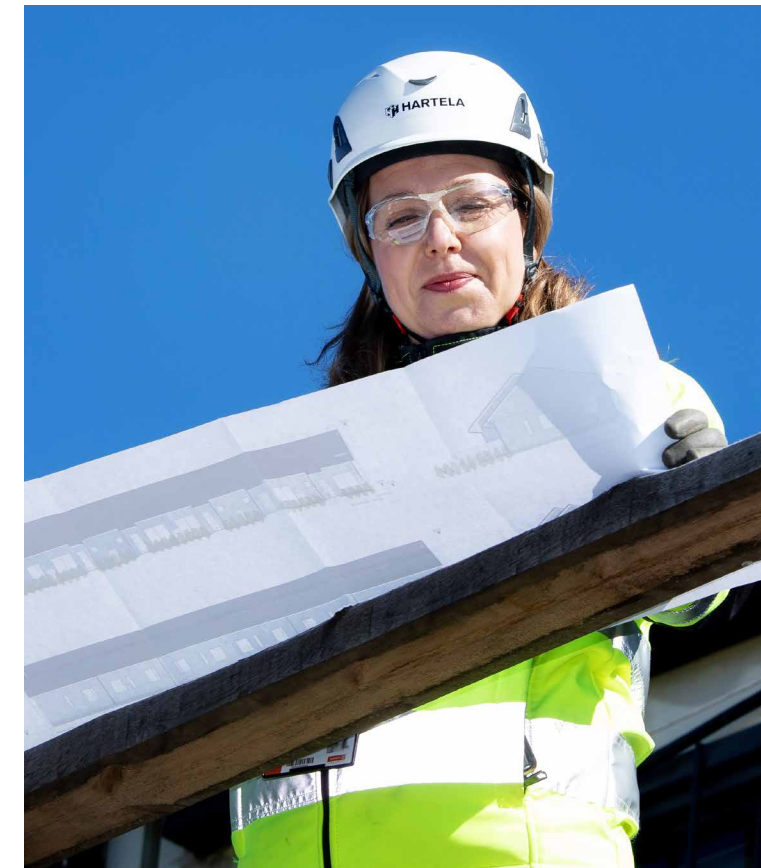
## 8. YHTIÖN HALLINTOELIMET

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana on toiminut Kari Heinistö sekä hallituksen varsinaisina jäseninä Heikki Hartela, Maarit Hartela-Varkki, Hanna Hartela, Petri Olkinuora, Antti Peltoniemi, Timo Vikström ja Sanna Karvonen. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Juha Korkiamäki. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on ollut KHT Mikko Haavisto.

Hallitus on perustanut palkitsemisvaliokunnan lisäksi tarkastusvaliokunnan tukemaan hallituksen työtä.

## 9. HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2023 on yhteensä 64.951.701,68 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2023 on yhteensä 61.686.059,92 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa ei jaeta.





# Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
<b>LIIKEVAIHTO</b>	1.1	<b>274 078</b>	<b>334 970</b>
Keskeneräisten töiden muutos		19 628	-12 675
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2	1	5
Materiaalit ja palvelut	1.3	-204 230	-210 126
Henkilöstökulut	1.4	-36 787	-39 546
Poistot ja arvonalentumiset	1.5	-1 129	-1 212
Liiketoiminnan muut kulut	1.6	-44 541	-59 219
<b>LIIKEVOITTO</b>		<b>7 021</b>	<b>12 197</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7	-4 171	-4 184
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>2 850</b>	<b>8 013</b>
Välittömät verot	1.9	-1 052	-2 302
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>		<b>1 799</b>	<b>5 712</b>

# Konsernin tase

1 000 euroa	Liite	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>	2.1		
Aineettomat hyödykkeet		1 369	2 164
Aineelliset hyödykkeet		270	288
Muut sijoitukset		675	637
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 314</b>	<b>3 089</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	2.2	99 138	80 451
Pitkäaikaiset saamiset	2.3	6 274	7 367
Lyhytaikaiset saamiset	2.4	30 523	45 672
Rahat ja pankkisaamiset		35 579	26 763
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>171 514</b>	<b>160 253</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>173 827</b>	<b>163 342</b>

1 000 euroa	Liite	31.12.2023	31.12.2022
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	2.5		
Osakepääoma		101	101
Jaakko Hartelan stipendirahasto		14	14
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		52 202	52 202
Edellisten tilikausien voitto		10 984	10 372
Tilikauden voitto		1 799	5 712
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>65 099</b>	<b>68 401</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>			
Pakolliset varaukset	2.6	14 918	14 027
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	2,7		
Eläkelainat		5 500	7 750
Muut pitkäaikaiset velat		11 012	5 270
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		16 512	13 020
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	2.8	77 298	67 895
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>93 810</b>	<b>80 915</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>173 827</b>	<b>163 342</b>

# Konsernin rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
<b>LIIKETOIMINTA</b>		
Liikevoitto	7 021	12 197
Poistot	1 129	1 212
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 171	-4 184
Verot	38	147
<b>Yhteensä</b>	<b>4 017</b>	<b>9 372</b>
<b>NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>		
Vaihto-omaisuus, lisäys (-) / vähennys (+)	-18 685	-9 474
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys (-) / vähennys (+)	15 149	15 544
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+) / vähennys (-)	15 386	-5 152
<b>Yhteensä</b>	<b>11 850</b>	<b>918</b>
<b>LIIKETOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA</b>	<b>15 867</b>	<b>10 290</b>
<b>INVESTOINNIT</b>		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-370	-1 049
Käyttöomaisuuden myynti	17	486
<b>Investointien kassavirta yhteensä</b>	<b>-353</b>	<b>-563</b>
<b>KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA</b>	<b>15 514</b>	<b>9 726</b>

1 000 euroa	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
<b>RAHOITUS</b>		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+) / vähennys (-)	3 495	8 604
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+) / vähennys (-)	-7 492	-18
Maksetut osingot	-2 700	-3 000
<b>Rahoitus yhteensä</b>	<b>-6 697</b>	<b>5 586</b>
<b>LIKVIDIEN VAROJEN LISÄYS (+) / VÄHENNYS (-)</b>	<b>8 817</b>	<b>15 312</b>
Likvidit varat 1.1.	26 763	11 451
Lisäys / vähennys	8 817	15 312
<b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>	<b>35 579</b>	<b>26 763</b>

# Tilinpäätöksen 31.12.2023 liitetiedot

## TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiö Hartela-yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2346079-8) osalta tilinpäätös 31.12.2023 on samalla yhtiön lopputilitys. Yhtiö on 31.12.2023 sulautunut konsernin uuteen samannimiseen emoyhtiöön Hartela-yhtiöt Oy:öön (y-tunnus 3371617-9) ja sen liiketoiminta sekä kaikki siihen liittyvät sopimukset, veloitteet ja vastuut ovat siirtyneet sellaisinaan uudelle yhtiölle, joka jatkaa konsernin emoyhtiönä aikaisempaa liiketoimintaa normaaliin tapaan. Aikaisempi 31.12.2023 saakka toiminut emoyhtiö laatii myös konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2023. Uusi emoyhtiö laatii 31.12.2023 vain konsernin ja emoyhtiön taseen ja tasetta koskevat liitetiedot.

Tilinpäätös on laadittu KPA 2:2a§:n mukaisin olettamaperiaatteiden ja -menetelmien mukaisesti.

## Konsernitilinpäätös

Hartela-konsernin emoyhtiö on Hartela-yhtiöt Oy, jonka kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yhtiön pääkonttorista, Ilmalantori 1, 00240 Helsinki.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö sekä käyttöomaisuuteen sisältyvät tytäryhtiöt.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, jonka mukaisesti tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu tytäryhtiöiden hankinta-ajankohdan omia pääomia vastaan.

Konsernin sisäiset katteet ja liiketapahtumat, sisäinen voittonjakko samoin kuin sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

## Rakennusprojektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mu-

kaisesti. Projektien valmistusaste on perustajaurakointikohteita lukuun ottamatta laskettu toteutuneiden kustannusten suhteena arvioiduista kokonaiskustannuksista. Osatuloutettavia ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle tai useammalle eri tilikaudelle.

Perustajaurakointikohteiden osalta konsernissa noudatetaan kirjanpitolautakunnan 17.1.2006 antamaa yleisohjetta. Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainaosuus mukaan luettuna). Osatuloutuksessa valmistusaste on laskettu kertomalla rakentamisen valmistusaste ja osakkeiden myyntiaste keskenään. Valmistusastetta vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluihin, loppuosa on esitetty vaihto-omaisuuden keskeneräisissä töissä. Myymätömiin osakkeisiin kohdistuva osuus perustajaurakointikohteisiin nostetuista yhtiölainoista on esitetty lyhytaikaisen vieraan pääoman erässä lainat rahoituslaitoksilta.

## ARVOSTUSPERIAATTEET

### Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintamenoon. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta taloudellisen pitoajan mukaan. Konserniin kuuluvissa kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäännöspoistot ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistoajat konsernissa ovat seuraavat:

### Aineettomat hyödykkeet

muut pitkävaikutteiset menot 3–10 vuotta

### Aineelliset hyödykkeet

- rakennelmat 5–10 vuotta

- koneet ja laitteet 12–15 vuotta

- muut koneet ja kalusto 5–8 vuotta

Käytettynä ostettujen käyttöomaisuushyödykkeiden osalta on käytetty lyhyempiä poistoajoja.

## Vaihtuvat vastaavat

Konsernin laskennallisissa veroissa on huomioitu perustajaurakoinnin kirjanpidon ja verotuksen eriaikaisuudesta johtuvat verosaamiset ja -velat.

Laskennallista verosaamista on kirjattu myös kymmenvuotisivastuu- ja vuokravastuuvarauksista sekä verotuksessa vahvistetuista tappioista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu voimassa olevan yhteisöverokannan mukaan.

## Pakolliset varaukset

Pakollisiin varauksiin sisältyvät takuu- ja kymmenvuotisivastuuvaraus sekä vuokravastuuvaraus.

## Leasing

Leasingmaksut on kirjattu vuosikuluiksi. Leasingsovimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa.

## Vuokravastuut

Vuokravastuuihin on sisällytetty toimitilojen vuokrasopimusten mukaisten jäljellä olevien vuokra-aikojen vuokranmaksuvastuut tilinpäätöshetkellä. Vastuuihin on sisällytetty tulevaa rakentamistuotantoa varten varattujen tonttien vuokranmaksuveloitteet kohteiden arvioituihin toteuttamisajankohtiin saakka.

# 1. Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 euroa	2023	2022
<b>1.1 Liikevaihdon jakauma</b>		
Toimialoittain		
Rakennustöiden tuotot	257 289	310 682
Vuokratuotot	988	1 862
Osakemyynti	15 259	20 024
Muut myyntituotot	542	2 403
<b>Yhteensä</b>	<b>274 078</b>	<b>334 970</b>
Markkina-alueittain		
Kotimaa	274 078	334 970
Valmistusasteen mukaan tuotoksi kirjatun liikevaihdon osuus koko tilikauden liikevaihdosta	257 289	310 682
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen keskeneräisten rakennusprojektien osalta tuotoksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	207 069	244 244
Tuotoiksi kirjaamatta keskeneräisistä rakennusprojekteista	354 056	281 220
<b>1.2 Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Muut	1	5
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

1 000 euroa	2023	2022
<b>1.3 Materiaalit ja palvelut</b>		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	46 490	50 532
Maa-alueet ja tontit	12 107	12 334
Osakkeet	8 385	16 360
Varastojen muutos	523	-22 279
<b>Yhteensä</b>	<b>67 505</b>	<b>56 947</b>
Ulkopuoliset palvelut	136 725	153 179
<b>Yhteensä</b>	<b>204 230</b>	<b>210 126</b>
<b>1.4 Henkilöstökulut ja henkilöstö</b>		
Palkat ja palkkiot	29 322	31 564
Eläkekulut	4 966	5 411
Muut henkilösivukulut	2 499	2 572
<b>Yhteensä</b>	<b>36 787</b>	<b>39 546</b>
Johdon palkat ja palkkiot	1 920	1 838
<b>Henkilöstö keskimäärin lukumäärä</b>		
Toimihenkilöt	295	329
Työntekijät	198	205
<b>Yhteensä</b>	<b>484</b>	<b>534</b>

1 000 euroa	2023	2022
<b>1.5 Suunnitelman mukaiset poistot</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot	1 035	1 144
Koneet ja kalusto	93	69
<b>Yhteensä</b>	<b>1 129</b>	<b>1 212</b>
<b>1.6 Tilintarkastajan palkkiot</b>		
Tilintarkastus	123	99
Veroneuvonta	62	21
Muut palvelut	119	253
<b>Yhteensä</b>	<b>304</b>	<b>373</b>
<b>1.7 Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Osinkotuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muilta	0	1
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muilta	674	35
<b>Yhteensä</b>	<b>674</b>	<b>35</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	0	0
Muille	-4 845	-4 219
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 845</b>	<b>-4 219</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-4 171</b>	<b>-4 184</b>

1 000 euroa	2023	2022
<b>1.8 Tilinpäätössiirrot</b>		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus lisäys (+) / vähennys (-)	0	0
<b>1.9 Välittömät verot</b>		
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	38	147
Laskennallisten verojen muutos	-1 090	-2 449
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>-1 052</b>	<b>-2 302</b>

## 2. Taseen liitetiedot

1 000 euroa	AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	
	Muut pitkävaikutteiset menot	Ennakkomaksut
<b>2.1 Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Käyttöomaisuus</b>		
Hankintameno 1.1.2023	5 790	4
Lisäykset	126	130
Vähennykset	-16	-17
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>5 899</b>	<b>117</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023	3 629	0
Vähennysten kertyneet poistot	-16	0
Tilikauden poistot	1 035	0
<b>Kertyneet poistot 31.12.2023</b>	<b>4 648</b>	<b>0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2023</b>	<b>1 252</b>	<b>117</b>

1 000 euroa	AINEELLISET HYÖDYKKEET	
	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet
<b>Käyttöomaisuus</b>		
Hankintameno 1.1.2023	899	50
Lisäykset	76	0
Vähennykset	-63	0
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>991</b>	<b>50</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023	661	
Vähennysten kertyneet poistot	-62	0
Tilikauden poistot	93	
<b>Kertyneet poistot 31.12.2023</b>	<b>692</b>	
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2023</b>	<b>220</b>	<b>50</b>

1 000 euroa	Osakkeet saman konsernin yritykset	Muut osakkeet
<b>Sijoitukset</b>		
Hankintameno 1.1.2023	0	637
Lisäykset	0	37
Vähennykset	0	0
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>674</b>

<b>Emoyhtiö</b>		
Hankintameno 1.1.2023	72 734	
Lisäykset	0	
Vähennykset	0	
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>72 734</b>	

<b>Osakeomistus</b>		
<b>Konserniyritykset</b>		
Käyttöomaisuusosakkeet:	Konserni omistusosuus %	Emoyhtiö omistusosuus %
Hartela Etelä-Suomi Oy	100	100
Hartela Länsi-Suomi Oy	100	100
Hartela Pirkanmaa Oy	100	100
Hartela Pohjois-Suomi Oy	100	100
Etnin Oy	100	100

<b>Muu osakeomistus</b>		Emoyhtiö omistusosuus %
Golfsarfvik Oy		0,4
Asunto Oy Klasimberä		5,6

### Tiedot osakkeista

Yhtiön osakepääoma koostuu 23.223.600 kappaleesta A-sarjan osakkeista, joista kukin oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja osuuteen yhtiön varoista.

1 000 euroa	2023	2022
<b>2.2 Vaihto-omaisuus</b>		
Keskeneräiset rakennustyöt	44 897	25 269
Maa-alueet ja tontit	14 568	3 511
Osakkeet	39 672	51 672
<b>Yhteensä</b>	<b>99 138</b>	<b>80 451</b>
<b>2.3 Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Laskennalliset verosaamiset jaksotuseroista ja verotuksessa vahvistetuista tappioista	<b>6 274</b>	<b>7 367</b>
<b>2.4 Lyhytaikaisten saamisten erittely</b>		
Myyntisaamiset	17 217	13 943
Muut saamiset	568	2 289
Siirtosaamiset	12 737	29 440
<b>Yhteensä</b>	<b>30 523</b>	<b>45 672</b>

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaisimmat erät ovat valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tulojäämät.

1 000 euroa	2023	2022
<b>2.5 Oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	101	101
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
Jaakko Hartelan stipendirahasto 1.1.	14	14
<b>Jaakko Hartelan stipendirahasto 31.12.</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	52 202	52 202
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>52 202</b>	<b>52 202</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	16 084	13 372
Osinko	-5 100	-3 000
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>10 984</b>	<b>10 372</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>1 799</b>	<b>5 712</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>65 099</b>	<b>68 401</b>
<b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.</b>		
Jaakko Hartelan stipendirahasto	14	14
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	52 202	52 202
Voitto edellisiltä tilikausilta	10 984	10 372
Tilikauden voitto	1 799	5 712
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-47	-56
<b>Voitonjakokelpoiset varat</b>	<b>64 952</b>	<b>68 243</b>



1 000 euroa	2023	2022
<b>2.6 Pakolliset varaukset</b>		
Takuuvaraukset	3 951	2 595
Kymmenvuotisvastuuvaraus	10 959	11 285
Vuokravastuuvaraus	8	148
<b>Yhteensä</b>	<b>14 918</b>	<b>14 027</b>
<b>2.7 Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Eläkelainat	5 500	7 750
Muut lainat		
Muut korolliset velat	11 000	5 256
<b>Yhteensä</b>	<b>16 500</b>	<b>13 006</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>		
Poistoerosta	12	14

1 000 euroa	2023	2022
<b>2.8 Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Yhtiölainat – perustajaurakointi	9 014	12 851
Eläkelainat	2 250	2 250
Saadut ennakot	24 663	9 509
Ostovelat	8 491	5 778
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Muut velat	11 282	9 582
Siirtovelat	21 597	27 925
<b>Yhteensä</b>	<b>77 298</b>	<b>67 895</b>

Konsernin muihin velkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat arvonlisäverovelka ja vuonna 2023 lisäosingon osingonjakovelka. Konsernin siirtovelkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat henkilöstökuluvelat ja rakentamismenojen jaksotukset.

## 3. Vastuusitoumukset

1 000 euroa	2023	2022
<b>Lainat</b>		
Rahalaitoslainat	11 000	5 256
Eläkelainat	7 750	10 000
Muut velat	0	1 255
<b>Yhteensä</b>	<b>18 750</b>	<b>16 510</b>
<b>Vakuudet omista sitoumuksista</b>		
Annetut kiinnitykset	17 410	10 000
Pantatut osakkeet	8 982	5 256
Pantatut saatavat	23	20
<b>Yhteensä</b>	<b>26 415</b>	<b>15 276</b>
<b>Vuokravastuut</b>		
Seuraavana vuonna maksettavat	3 101	3 109
Myöhemmin maksettavat	14 213	17 217
<b>Yhteensä</b>	<b>17 314</b>	<b>20 326</b>
<b>Leasingvastuut</b>		
Seuraavana vuonna maksettavat	786	845
Myöhemmin maksettavat	828	825
<b>Yhteensä</b>	<b>1 614</b>	<b>1 670</b>

## 4. Lähipiirivastuut

Lähipiiriin lukeutuvien tahojen kanssa tehdyt liiketoimet eivät ole olleet olennaisia tai poikkeuksellisia ja ne on toteutettu tavanomaisin liiketaloudellisin ehdoin.

## 5. Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2023 on yhteensä 64.951.701,68 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2023 on 61.686.059,92 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa ei jaeta

# Tilintarkastuskertomus

Hartela-yhtiöt Oy:n yhtiökokoukselle  
Tilinpäätöksen tilintarkastus

## LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Hartela-yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2346079-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtion taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtion toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

## LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpaatoksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

## TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjoh-

taja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätösta laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtion ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpaatos on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtio 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpaatoksen 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 tilinpaatoksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme naihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen maaran 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 nahden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtion 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 emoyhtion tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukseemme 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 emoyhtio 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tiilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

## MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. 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. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 24. tammikuuta 2024

KPMG OY AB

Mikko Haavisto

KHT



# Hallitus



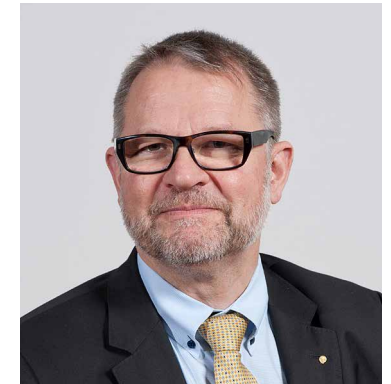
**Hanna Hartela**  
Omistaja, hallituksen jäsen



**Heikki Hartela**  
Omistaja, hallituksen jäsen



**Maarit Hartela-Varkki**  
Omistaja, hallituksen jäsen



**Kari Heinistö**  
Hallituksen puheenjohtaja



**Petri Olkinuora**  
Hallituksen jäsen



**Antti Peltoniemi**  
Hallituksen jäsen



**Timo Vikström**  
Hallituksen jäsen



**Sanna Karvonen**  
Hallituksen jäsen

# Johtoryhmä 31.12.2023

**Juha Korkiamäki**

toimitusjohtaja, CEO, Hartela-yhtiöt Oy

**Matti Aho**

toimitusjohtaja, Hartela Etelä-Suomi Oy

**Sanna Hiukkamäki**

kehitys- ja tietohallintojohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

**Lari Mallius**

toimitusjohtaja, Hartela Länsi-Suomi Oy

**Hanna Marttila**

toimitusjohtaja, Hartela Pirkanmaa Oy

**Erika Lindholm**

henkilöstöjohtaja (1.2.2024 lähtien)

**Johanna Palosaari**

maanhankinnan ja asunokehityksen johtaja,  
Hartela-yhtiöt Oy

**Timo Suonsyrjä**

talousjohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

**Markku Taskinen**

toimitusjohtaja, Hartela Pohjois-Suomi Oy

**Elina Tompuri**

viestintä- ja vastuullisuusjohtaja (1.1.2024 lähtien)





HARTELA.FI

## Yhteystiedot

**Hartela-yhtiöt Oy**  
Ilmalantori 1  
00240 Helsinki  
Vaihte 010 561 3000

**Hartela Pirkanmaa Oy**  
Satakunnankatu 36  
33210 Tampere  
Vaihte 010 561 3000

**Hartela Etelä-Suomi Oy**  
Ilmalantori 1  
00240 Helsinki  
Vaihte 010 561 3000

**Hartela Länsi-Suomi Oy**  
Bastioninkatu 4 C, 2 krs.  
20730 Turku  
Puhelin 010 561 2000

**Hartela Pohjois-Suomi Oy**  
Kasarmintie 23  
90130 Oulu  
Puhelin 010 561 2600

**HARTELA**