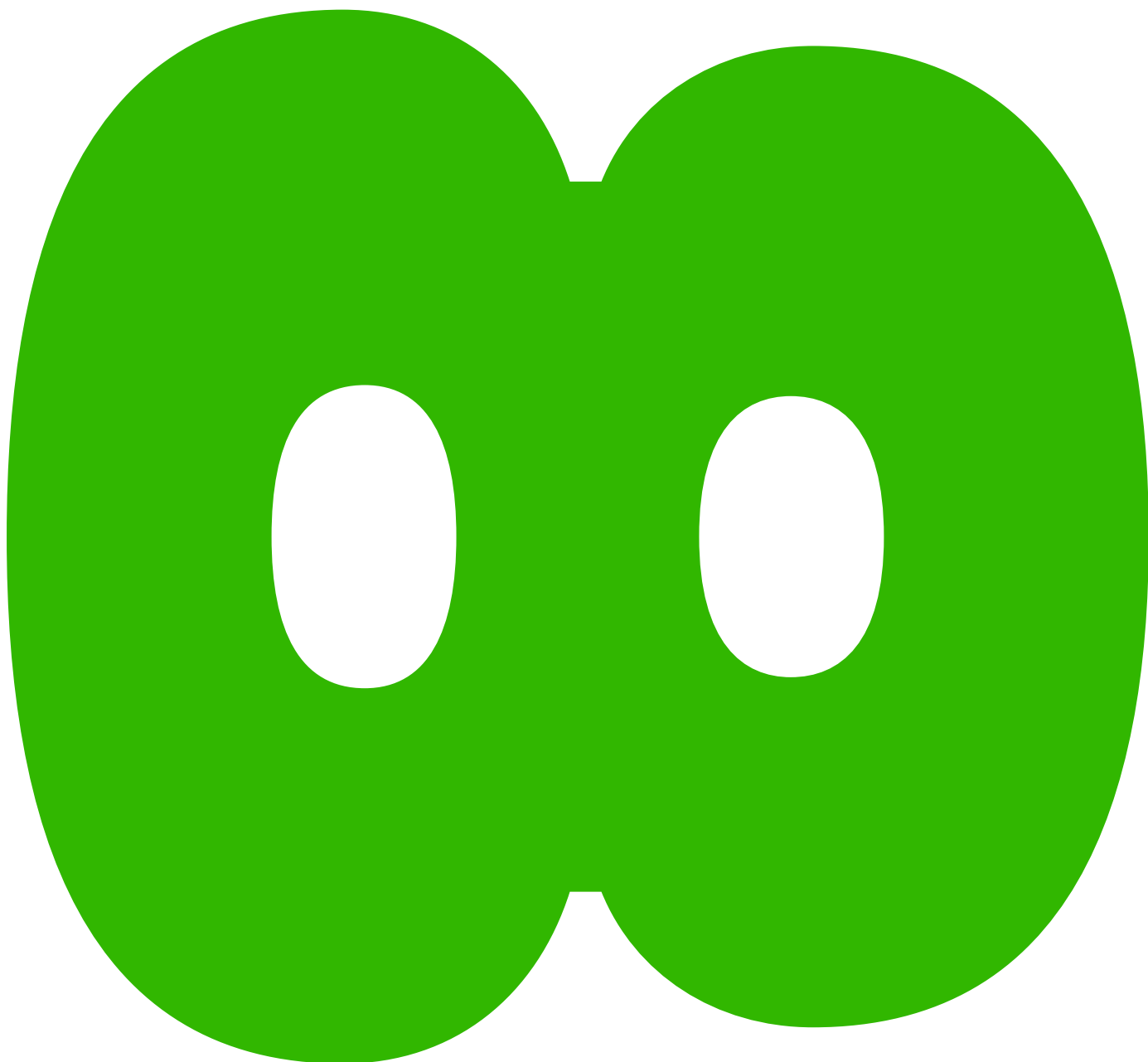


A green folder icon with a white tab on the right side. The word "Fira" is written in white on the tab.

Fira

VUOSIKATSAUS 2018





FIRA ON RAKENNUSALAA
UUDISTAVA KASVUYRITYS,
JOKA RAKENTAA KAUPUNKIA
IHMISTEN KANSSA JA LUO
MAHDOLLISUUKSIA UUDELLE
LIIKETOIMINNALLE.

SISÄLLYSLUETTELO

4 Firan suunta

- 4 Toimitusjohtajan katsaus
- 6 Fira lyhyesti
- 7 Tunnusluvut
- 8 Fira henkilöstön silmin

10 Rakentamisen palvelut

- 11 Katsaus
- 12 Asuntorakentaminen
- 13 Liike- ja toimitilarakentaminen
- 14 Modernisointi
- 15 Putkiremontit

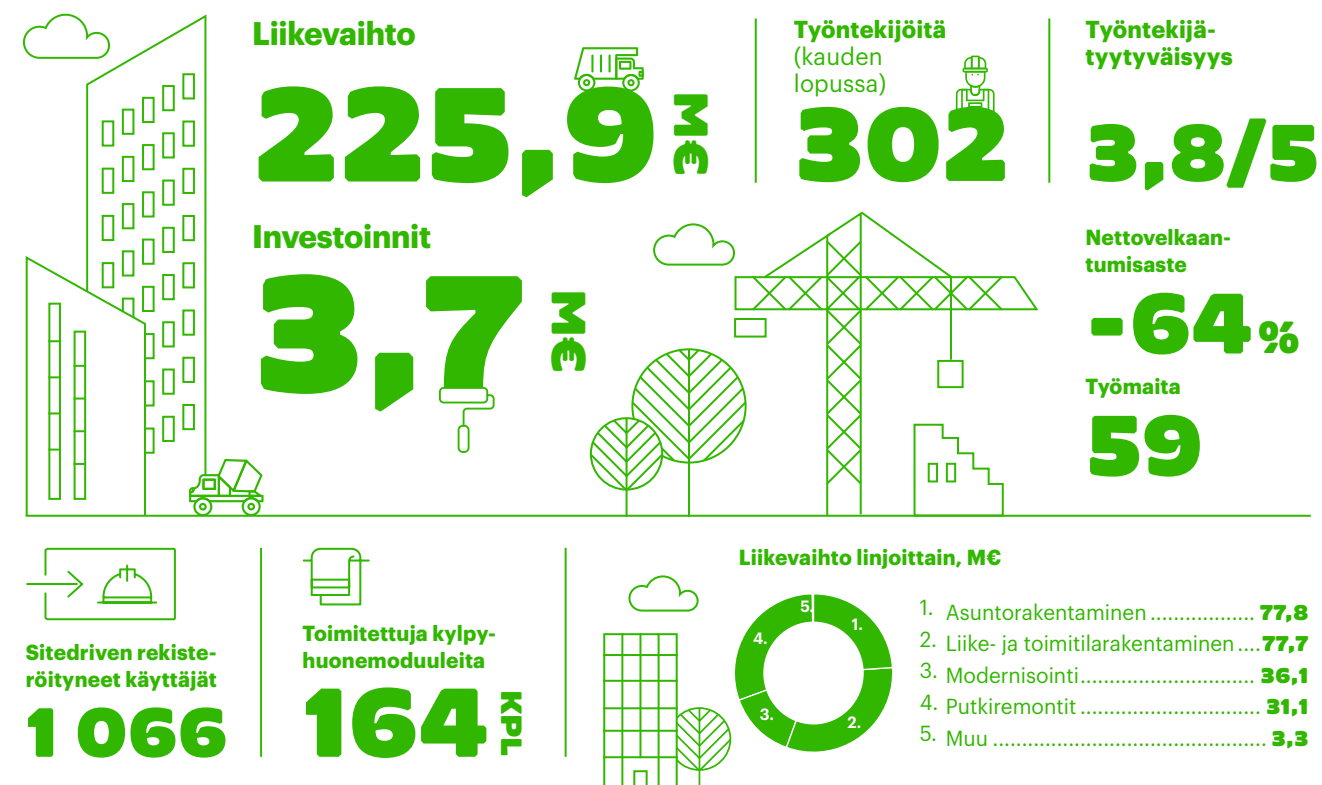
16 Älypalvelut

- 17 Katsaus
- 18 Fira Modules
- 19 Sitedrive ja ODP

20 Strategia ja liiketoimintamalli

- 21 Strategia
- 21 Liiketoimintamalli
- 22 Onnistu työmaalla
- 23 Fira Green

FIRA LUKUINA





UUDET TEKNOLOGIAT, PALVELUALUSTAT, KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET SOVELLUKSET, DIGITAALISUUS JA ASENNEMUUTOS DEMOKRATISOIVAT ELINYMPÄRISTÖÄMME IHMISTEN, YHTEISKUNNAN JA LUONNON EDUKSI. ME FIRALLA VIEMME TÄTÄ MUUTOSTA ETEENPÄIN JA KUTSUMME SITÄ NIMELLÄ BUILDING MOVEMENT." 

**VOITETTUJEN
HAASTEIDEN KAUTTA
VAHVEMPANA KOHTI
TULEVAISUUTTA**

Vuosi 2018 oli tulevaisuutemme kannalta merkittävä ja samalla kaksijakoinen. Yhtiömme kehittyi huomattavasti ja liiketoiminnalliset mahdollisuudet ovat nyt paremmat kuin koskaan aikaisemmin. Samalla rakentamisen liiketoiminnan kannattavuus kärsi paljon aiempina vuosina aloitettujen yksittäisten ja vaativien asuntorakentamisen hankkeiden loppuunsaattamisesta, ja rakentamisen tuloksemme jäi siitä syystä tappiolliseksi.

Investoimme älypalveluiden kehittämiseen 3,7 miljoonaa euroa. Sekä modulaarisen rakentamisen että digitaalisen liiketoiminnan kehitystyö etenivät vauhdilla. Saimme vuoden aikana sekä kotimaisia että kansainvälisesti lupaavia lähtöjä näille alueille. Investointimme olivat suunniteltuja ja näemme niiden hyödyntämisessä paljon mahdollisuuksia. Rakentamisen tulos oli ennakoitua huonompi ja oli tappiolla 1,8 miljoonaa euroa ja -0,8% liikevaihdosta. Konsernin liikevaihto oli 225,9 miljoonaa euroa ja tulos oli tappiollinen 3,8 miljoonaa euroa eli -1,7% liikevaihdosta. Vuoden 2018 lopussa solmimamme rakentamisen liiketoiminnan sopimukset laadukkaista hankkeista luovat hyvän pohjan vuoden 2019 tuloksellisuudelle.

Uudistimme vuoden aikana konsernin rakennetta ja johtamista tukemaan kehittymistämme. Rakentamisen liiketoiminta on keskitetty Fira Oy:hyn ja yhtiön toimitusjohtajana toimii Topi Laine. Konsernin älypalveluiden vetäjäksi rekrytoimme siihen vahvan taustan omaavan Jimmy Ruokolaisen.

Saimme vuoden aikana toiminnallemme ISO 14001 -ympäristösertifikaatin.

Opin vuosi

Yksittäiset vuosina 2015 ja 2016 aloitetut asuntorakentamisen vaativat hankkeet aiheuttivat vuoden aikana alaskirjauksia. Asuntorakentamisen tappiollisuus on tilapäistä, se kumuloitui päättyneelle vuodelle. Kolme muuta rakentamisen linjaamme olivat kannattavia. Asuntorakentamisen liiketoiminta on uusin rakentamisen linjoistamme.

Edellä mainitut hankkeet olivat vaativia arkkitehtuurisesti ja rakennettavuudeltaan, lisäksi niitä rasitti vuoden aikana tapahtunut panoskustannusten nousu. Emme osanneet arvioida sopimus- ja kehitysvaiheessa hankkeiden vaativuustasoa oikein, emmekä myöskään johdtaa niitä taloudellisesti menestyksekkäästi. Käsittelimme tappiot tässä tilinpäätöksessä ja pyrimme hyödyntämään jatkossa niistä saamamme opit täysimääräisesti.

Kohti parantuvaa tuottavuutta ja isompaa vaikuttavuutta

Haluamme, että uudet teknologiat ja liiketoimintamallit toimivat ihmisten ja ympäristön hyväksi – kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti ja pitkävaikutteisesti. Tietopohjaiset ja modulaariset ratkaisut tuovat käyttäjän keskiöön. Tuottavuuskehityksessä keskitymme työn mielekkyyden parantamiseen ja

paremman ansainnan mahdollistamiseen kommunikaation ja työn virtauksen kehittämällä. Asukkaille ja kaupunkilaisille kehitämme ratkaisuja terveelliseen ja kestäväan elinympäristöön uusien palveluiden kautta. Esimerkkejä kehitystyöstämme ovat osuuskuntamuotoinen asuminen, uusiutuvan ja hajautetun energian hyödyntäminen, ryhmärakentaminen, modulaarinen rakentaminen ja työn virtausta tehostava aikataulutushjelmisto.

Uudet teknologiat, palvelualustat, käyttäjälähtöiset sovellukset, digitaalisuus ja asennemuutos demokratisoivat elinympäristöämme ihmisten, yhteiskunnan ja luonnon eduksi. Me Firassa viemme tätä muutosta eteenpäin ja kutsumme sitä nimellä Building Movement.

Uskomme, että neljän vuoden kuluessa olemme saavuttaneet vaikuttavuudeltaan ja arvoltaan merkittävän kansainvälisen aseman. Tavoittelemamme tulevaisuutta ei voida rakentaa yksin, ja haluammekin olla avoimia kaikkien yhteistyöstä kiinnostuneiden tahojen suhteen.

Ennakoimme, että vuonna 2019 liikevaihtomme kasvaa ja onnistumme keskeisessä kehitystyössä. Arvioimme myös tuloksen olevan selvästi positiivinen. Jatkamme älyliiketoiminnan kehittämistä ja siihen investoimista. Hyödynnämme sen rahoittamiseen Business Finlandin kanssa käynnissä olevaa ohjelmaa sekä kumppaneita ja sijoittajia.

Kiitän asiakkaitamme, jokaista firalaista ja kumppaneitamme yhteistyöstä. Yhdessä rakennamme huikeaa tulevaisuutta.

Jussi Aho

Toimitusjohtaja
Fira Group



BUILDING MOVEMENT - UUDEN AJAN RAKENNUSLIIKE, JONKA IHMISET LUOVAT

Kaupunki on jatkuvassa liik-
keessä. Se kasvaa ja elää
ihmisten mukana. Tiivistyvässä
kaupungissa syntyy aina uusia
yhteisöllisyyden muotoja.
Rakentaminen koskettaa jokai-
sen arkea. Se määrittää kuinka
asumme, miten liikumme ja
missä vietämme aikaamme.
Siksi on vaadittava parempaa
rakentamista. Avaamalla raken-
tamisen toimintaa ja ihmisiä
kuuntelemalla voimme luoda
alan muutosta. Rakennetaan
ihmisten näköistä kaupunkia
yhdessä.

Fira on kasvuyritys, joka luo
elinympäristöjä ja mahdollistaa
uudenlaista liiketoimintaa. Kon-
sernin liikevaihto ja henkilöstö-
määrä ovat kasvaneet vuodesta
2009.

Fira-konserniin kuuluu asun-
toja, liike- ja toimitiloja, moder-
nisointia ja putkiremontteja
pää toteuttajana tekevä Fira Oy
sekä digitaalisia ja modulaarisia
palveluja kehittävä älypalvelut.



TUNNUSTUKSET JA PALKINNOT

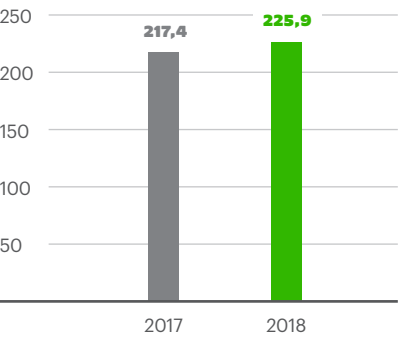
Tekla BIM Awards 2018
Ehdokkuus Suomen par-
haasta tietomallihankkeesta
Fira Group – Karavaanikuja 2

DUN & BRADSTREET
Certificate – Lowest Credit
Risk
Fira Group

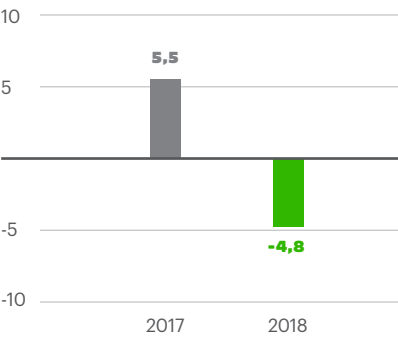
**Finnish Comms Awards
2018**
Voitto kategoriassa
Teollisuus ja rakentaminen
Tuntemattomasta alan
uudistajaksi – Case Fira
Viestintä Oy Drum ja
Fira Group

**Vuoden 2018 Paalutus-
työmaa**
Helsinki Outlet
Pääuraikoitsija Fira Oy

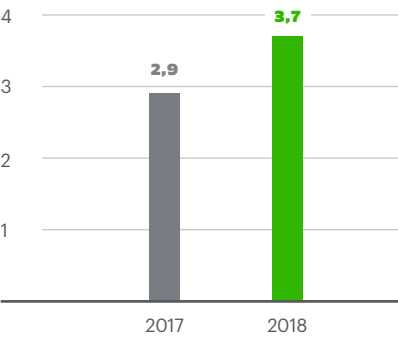
Liikevaihto (MEUR)



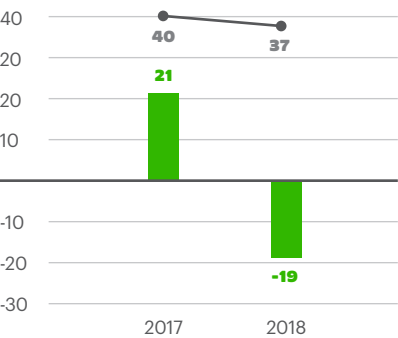
EBIT (MEUR)



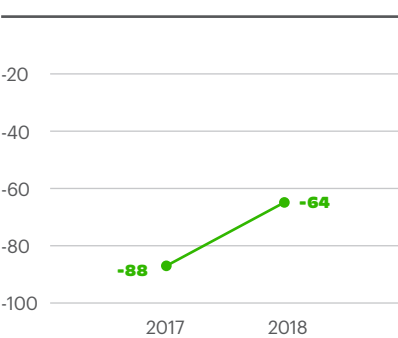
Investoinnit (MEUR)



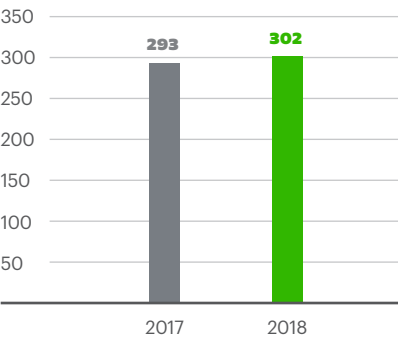
Omavaraisuusaste ja oman
pääomantuottoaste (%)



Net Gearing (%)



Henkilöstön määrä (hlöä)



— Omavaraisuusaste ■ Oman pääomantuottoaste

TUNNUSLUKUTAULUKKO

1 000 EUR	2018	2017	MUUTOS, %
Tilaukanta ajanjakson loppuksi	191 737	205 396	-7%
Rakentamisen uudet sopimukset ajanjaksolla	188 514	257 900	
Liikevaihto	225 902	217 386	4%
Liikevoitto	-4 768	5 532	-186%
Liikevoitto%	-2,1%	2,5%	
Myyntikate	14 802	20 273	-27%
Myyntikate%	6,6%	9,3%	
Liiketoiminnan kassavirta	-11 660	-10 801	-8%
Osakekohtainen tulos	-0,60	0,71	-185%
Investoinnit	3 691	2 853	29%
Kiinteät kulut	-17 929	-13 557	32%
Poistot	-1 641	-1 184	39%
Net gearing, %	-64%	-88%	
Omavaraisuusaste, %	37%	40%	
Oman pääoman tuottoaste, %	-19%	21%	
Sijoitetun pääoman tuottoaste, %	-21%	25%	

FIRALAISUUS ON YHDESSÄ TEKEMISTÄ

Työkaverit, oman tiimin tuki ja tunnelma työpaikalla ovat firalaisille tärkeitä. Avoin yhteistyö asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa ja uuden oppiminen toimivat kirsikkana kakussa.



Ulla Kuosmanen

Hankintainsinööri, firalainen vuodesta 2012

- Vuoden kohokohta oli laatia hankinnan linjakohtaiset strategiat, joita viedään nyt käytäntöön.
- RIB iTWOn käyttöönotto oli suuri kokonaisuus. Sen kautta työmaan kuluja seurataan reaaliaikaisesti.
- Ullan työnkuva on selkiytynyt, ja hän on saanut keskittyä ydiosaamiseensa hankinnan parissa.



Pekka Kaven

Vastaava mestari, firalainen vuodesta 2014

- Vuoden kohokohta oli Raitinkartanon työmaan aloittaminen hyvin yhteen hitsautuneen tiimin kanssa.
- Urakkamuotona allianssi oli mukava haaste. Siinä toimitaan avoimessa yhteistyössä tilaajan kanssa ja jaetaan ilot ja surut.
- Firan vahvuus on päätöksenteon ketteryys.



Alina Leppänen

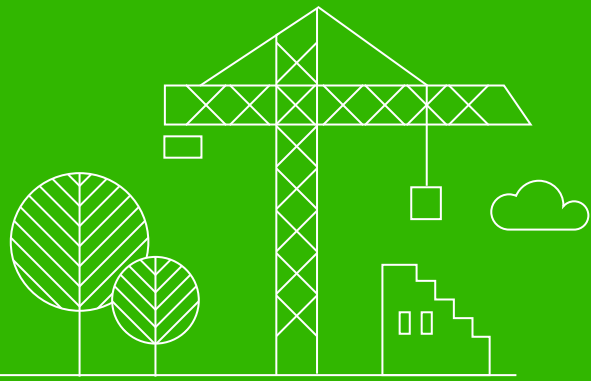
Työmaainsinööri, firalainen vuodesta 2015

- Vuoden kohokohta oli siirtyminen toimistolta työmaalle kehittämään omaa osaamista.
- Yhteistyö, kollegasta välittäminen ja tiimin antama tuki luovat hyvän perustan työssä oppimiseen.
- Hankkeen onnistumisen edellytyksiin ja toiminnan järkevöittämiseen keskittyminen on ollut hyvä asia.



**JOS HALUAT
MENNÄ NOPEASTI,
MENE YKSIN.
JOS HALUAT
MENNÄ KAUAS,
MENNÄÄN
YHDESSÄ.”**





RAKENTAMISEN PALVELUT

Siirryimme vuonna 2018 rakentamisen liiketoiminnassamme neljään linjaan: asuntorakentaminen, liike- ja toimitilarakentaminen, modernisointi ja putkiremontit. Näin pystymme kehittymään ja määrittämään paremman strategian kullekin linjalle.

Rakentamisen
liikevaihto, MEUR

2017

217,0

2018

222,7 +2,6 %

15,21

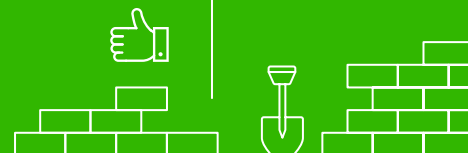
tapaturmaa
miljoonaa työ-
tuntia kohden

+45

NPS

59

työmaata



RAKENTAMISEN PALVELUT / KATSAUS



TAHTIAJAN
ANSIOSTA
CAPELLA
VALMISTUI
NOIN KOLME
KUUKAUTTA
ETUAJASSA.”



RAKENTAMISEN LIIKETOIMINNALLA KAKSIJAKOINEN VUOSI

Vuonna 2018 onnistuimme erinomaisesti monissa projekteissa, niin tuloksen kuin asiakastyytyväisyyden osalta. Näiden saavutusten rinnalla vuoteen mahtui myös haasteita ja pettymyksiä, jotka näkyivät tuloksessamme.

Toimi- ja liiketilarakentamisen sekä modernisoinnin linjat saavuttivat erinomaisen tuloksen. Asuntorakentamisen ja putkiremonttilinjan tulokset eivät sen sijaan olleet tavoitellulla tasolla. Jouduimme vuoden aikana alaskirjaamaan yksittäisten asuntorakentamisen hankkeiden projektiennusteita merkittävästi, mikä vaikutti tulokseen. Kyseisten hankkeiden lähtöoletamat eivät pitäneet ja vaikutukset tulivat esille vuoden 2018 aikana. Rakennusalan noususuhdanne ja panoshintojen nousu asettivat myös paineita hankkeille.

Lanseerasimme linjajohtamisen tueksi Performance Mana-

gement -tehostamisohjelman ja viikkojohtamisen mallin, joka tekee johtamisesta läpinäkyvää ja yksinkertaisempaa. Hankevalintaan, tavoiteasetantaan ja laadukkaaseen hankevalmisteluun on määriteltä vaatimustasot, joilla varmistetaan lähtöolettamien pitävyys. Otimme RIB iTWO -ohjelmiston käyttöön kaikissa alkavissa hankkeissa. Tämä parantaa hankkeiden läpinäkyvyyttä ja nostaa tiedolla johtamisen tasoa. Lisäsimme Fira Modulesin älykkäiden kylpyhuonemoduulien käyttöä ja tahtiaikatuotantoa tukevaa Sitedrive-ohjelmiston hyödyntämistä työmaalla. Ensimmäiset hyvät

kokemukset saimme Capellan ja Keinulaudankujan työmailta.

Firan asiakaslähtöiset yhteistoimintamallit ja yrityskulttuuri osoittavat vahvuutensa haastavassa toimintaympäristössä, joka näkyy korkeassa suositteluhalukkuudessa.

Ekologisemman asuntorakentamisen konseptia pilotoidaan vuonna 2019 muun muassa Helsingin kaupungin Kehittyvän kerrostaloteeman puitteissa Koskelassa. Otimme tahtiaikatuotannon menetelmän laajemmin käyttöön. Tilauskantamme vuodelle 2019 on tätä katsausta kirjoittaessa hyvä. Firan rakentamisen liiketoiminta toimii tulevaisuudessakin älypalveluiden kehittämisen kivijalkana.

Topi Laine

Toimitusjohtaja
Fira Oy



TAVOITTEENA PARANTAA LAATUA JA ASIAKASKOKEMUSTA

Asuntorakentamisen taloudellisen tuloksen osalta vuosi 2018 ei ollut odotusten mukainen. Alaskirjaukset painoivat tulostamme merkittävästi. Lisäksi tulokseen vaikuttivat yksittäisten hankkeiden aloitusten siirtyminen.

Olemme määrittäneet tuloksen parantamiseksi seitsemän korjaavaa toimenpidettä: vaihteellinen hyväksyminen hankkekehitys- ja tarjoustoimintaan,

paremmat ja konseptin mukaiset suunnitelmaratkaisut, parempi suunnitelmavalmius ennen työmaan aloitusta, vähemmän projektikohtaisia hankintoja, pitävät tuotantoaikataulut, kerralla valmista ja selkeät vastuut hankeketjun läpi.

Tavoitteenamme on parantaa laatua, asiakaskokemusta ja lyhentää hankkeiden kokonaisläpimenoaika. Hyödynnämme Fira Modulesin älykkäitä kylpy-

huoneita ja tahtiaikatuotannon menetelmää.

Firalla on hyvä näkymä uusiin hankkeisiin. Vuoden 2019 fokus on kääntää linjan tuottavuus kannattavaksi ja luoda jatkuvasti kehittyvä käyttäjälähtöinen asuntorakentamisen konsepti.

Topi Laine
Toimitusjohtaja
Fira Oy

Esimerkkihanke vuodelta 2018



ASO CAPELLA

Fira toimi KVR-urakoitsijana Kalasatamaan rakennetussa kerrostalossa.

Capellan hankkeessa suurimmat vaikutukset saatiin aikaan tahtiajan ja digitaalisten palvelujen käyttöönoton avulla. Talo valmistuikin kolme kuukautta etujassa.



LIIKE- JA TOIMITILAT YLITTI TULOSTAVOITTEET

Kaikki vuoden 2018 hankkeet olivat tuloksiltaan positiivisia.

Luovutimme Firan historian suurimman rakennuksen, yli miljoonan kuutiotilavuuden kokoisena, Lidlin Järvenpään logistiikkakeskuksen.

Rakensimme uusille asuinalueille Kruunuvuorenrantaan ja Kivistöön pysäköintitaloja.

Porttipuistoon rakentuvan Helsingin Outletkylän käynnistämisen oli pitkän hankekehityksen tulos. Hankkeen erityisen

mittava paalutustyö saatiin päätökseen ja kohde valittiin vuoden 2018 paalutustyömaaksi.

Yhteistyö Technopoliksen kanssa jatkui ja Espoon kampuksen kehittäminen vauhdittui Innopolin laajennuksella.

Kehitimme päiväkotikonseptia HEI Schoolsin kanssa ja käynnistimme Hyvinkäälle Metsäkalvan koulun toteutusta.

Tiedolla johtamisen tasoa nostettiin, kun hankkeissa siirryttiin valmiusastepohjaiseen

tuloutukseen, joka saatiin systemaattiseksi ja ennustettavaksi.

Vuoden 2019 fokuksessa on varmistaa laadukas työkanava. Jatkamme tietomallipohjaista suunnittelua ja keskitymme digitaalisten järjestelmien käyttöön ottoon henkilöstön osaamisen kehittämisellä.

Miska Eriksson
Johtaja
Liike- ja toimitilarakentaminen

Esimerkkihanke vuodelta 2018



TECHNOPOLIS RUOHOLAHTI 3

Helsingin Ruoholahdessa laajennettiin Technopoliksen toimistokokonaisuutta toimistotalolla ja pysäköintitalolla.

Työ toteutettiin Suunnittele ja Rakenna -urakkana, joka edellyttää urakoitsijalta laajempaa toiminnallista vastuuta.



MODERNISOINNISSA ASIAKAS TODELLAKIN KESKIÖSSÄ

Toimintamme perustuu Versta- ja rakentamispalveluun, jossa asiakkaamme on keskiössä. Määrittelemme yhdessä avainalueet ja seuraamme aktiivisesti palvelumme laatua ja syntyvää asiakasarvoa. Asiakastyty- väisyys määrittää palkkiomme suuruuden. Tämä malli on kehittänyt toimintaamme asiak- kaiden toivomaan suuntaan ja vuonna 2018 pääsimme tavoit- teiden mukaiseen tulokseen.

Työskentelemme avoimesti ja luottamusta kehittävästi asiak- kaidemme ja kumppaneidemme kanssa. Olemme kehittäneet ennakkoluulottomasti osaamis- tamme projektinjohtamisessa. Suunnittelunohjauksen, laa- dunhallinnan ja aikataulujohta- misen moderneimmat työkalut mahdollistavat oikea-aikaisen ja laadukkaan tilannekuvan hank- keen kaikille osapuolille. Kehitämme modernisointia

asiakaslähtöisesti Performance Management -ohjelman ja viikkojohtamisen mallin avulla. Oleellisinta hankkeissamme on nopea ja rakentava vuorovai- kutus, joita tukevat digitaaliset työkalut, joustavat toimintamallit ja urakkamuodot.

Jari Koivu
Johtaja
Modernisointi

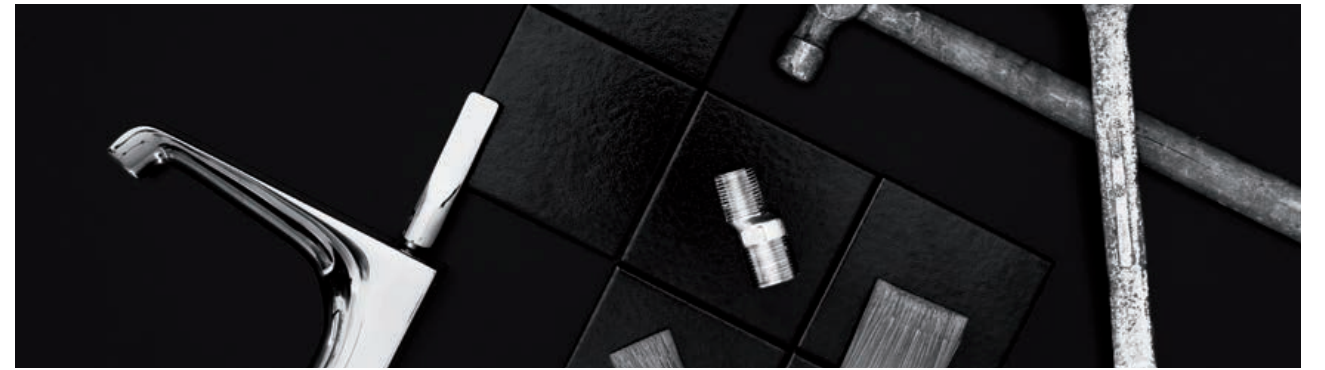
Esimerkkihanke vuodelta 2018



ACRE

Fira kunnosti startup- toiminnan ja yritysysteistyön keskittymälle tiloja Aalto- yliopistolla.

25 000 neliömetrin kokoisen tilakokonaisuuden suunnitelmia kehitettiin Firan vetämissä Versta-työpa- joissa ennen rakennustöiden käynnistymistä.



KOKO PUTKIREMONTTI YHDELTÄ LUUKULTA

Vuoteen 2018 mahtui onnistumi- sia, kuten Ketterä-mallin vakiin- tuminen ja kahden viikon putki- remontin yhteydessä kehitetyn logistiikkamallin skaalautuminen työmaille. Mallin ansiosta mate- riaalihukka, työmaiden siisteys ja materiaalien saatavuus parane- vat merkittävästi.

Ketterä-mallissa muodoste- taan putkiremonttiratkaisu kus- tannuksineen ja aikatauluineen Versta-työpajojen avulla, perus-

tuen asukkaiden ja osakkaiden elämisen tarpeisiin, taloudellisiin raameihin ja kiinteistön tekni- siin lähtökohtiin. Vuonna 2018 Verstaita toteutettiin Ketterässä ennätysmäärä, noin 20, joista tavoitteemme mukainen määrä eteni putkiremontin suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen.

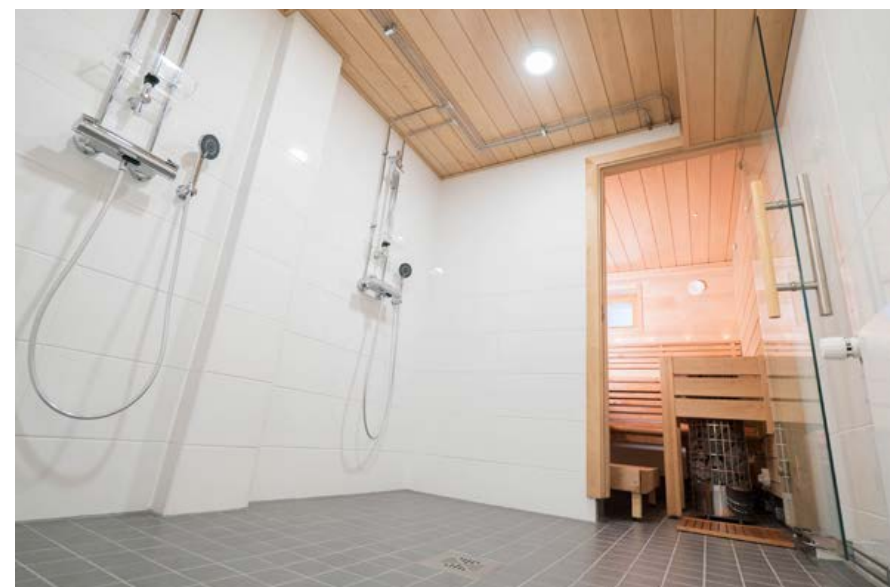
Ketterässä asumishaitta on 2–8 viikkoa ja kustannukset ovat noin 5–15 % keskimääräistä pienemmät. Asiakastytyväisyy-

temme on erittäin korkea, joka on tärkeimpiä tavoitteitamme.

Taloudellisesti toimintamme oli kannattavaa, mutta emme päässeet asettamiimme tavoit- teisiin. Vuoden 2019 tärkein tavoite onkin tuloksellisuuden parantaminen Firan kehitysoh- jelmien kautta.

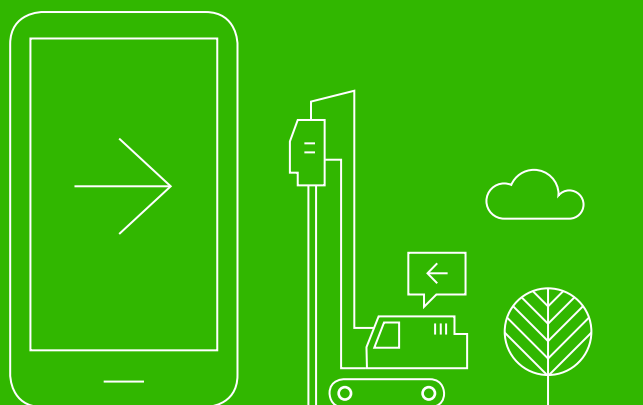
Sami Kokkonen
Johtaja
Putkiremontit

Esimerkkihanke vuodelta 2018



HAKOLAHDENTIE

Lauttasaassa Hakolahden- tiellä sijaitsevaan taloyhtiöön tehtiin linjasaneeraus Ketterä-mallilla. Kohde käsitti 8 asuntoa, piha-alueen sekä vesi-, viemäri- ja sähkölin- jojen uusimisen. Asukkaille asumisen haitta-aika oli 6 viikkoa.



ÄLYPALVELUT

Rakennusala toimii vielä paikallisesti, mutta haluamme Firalla olla mukana kehittämässä alaa globaalisti skaalautuvilla digitaalisilla innovaatioilla.

Sitedriven
rekisteröityneitä
käyttäjiä



1 066

Toimitettuja
kylpyhuone-
moduuleita



164 KPL

Investoinnit



3,7 M€

ÄLYPALVELUT / **KATSAUS**



**SAAMME FIRAN
RAKENNUS-
LIIKETOIMINNAN
KAUTTA KOKEMUSTA
DIGITAALISTEN
PALVELUIDEN
KÄYTTÄJÄ-
NÄKÖKULMASTA.”**



ME MAHDOLLISTAMME PAREMPAA RAKENTAMISTA JA ELÄMISTÄ KEHITTYVÄSSÄ YMPÄRISTÖSSÄ

Vuosi 2018 oli Firan älypalveluille käännteentekevä. Fira Modulesin yhteistyökonsortiossa kehitettiin seuraavan polven älykäs kylpyhuonemoduuli ja tehtiin ensimmäiset aie- ja puitesopimukset ulkoisten yhteistyökumppanien kanssa. Sitedriven käyttäjämäärät kasvoivat huomattavasti ja saimme ensimmäiset kansainväliset asiakkaat.

Älypalveluiden liiketoiminta rakentui 2018 useista starters-ohjelman kautta syntyneistä avauksista. Loppuvuodesta haimme toiminnallemme yhdenmukaista suuntaa. Sen pohjalta keskitymme Fira Modulesilla globaaleihin markkinoihin yhteistyökumppanien kanssa sekä Suomen että Pohjoismaiden tilausten erinomaiseen hoitoon. Ohjelmistotuotteissa keskitymme moderneihin tehokkaan tuotannon menetelmiin, kuten tahtiaikaan, työn virtauksen sujuvoittamiseen ja markkinoiden tarkentamiseen.

Firan kehittämä Sitedrive on ohjelmisto työmaan aikataulutukseen ja ohjaukseen. Työmaiden digitalisoinnissa pitää huomioida inhimillinen elementti, työmaakulttuuri, työmaan johtaminen ja tulostavoitteet. Digitaalisten työkalujen pitää palvella aidosti käyttäjiä. Firan Capellan työmaalta saimme tärkeitä oppeja, erityisesti tahtiajan ja Sitedriven yhteensovittamisesta sekä olosuhdetietojen käytöstä rakenteiden kuivauksen yhteydessä.

Olemme validoineet globaalia markkinatarvetta ja todenneet,

että pystymme luomaan riittävän määrän kumppanuuksia tavoitteeseemme pääsemiseksi. Rakentamisen tapa muuttuu ja digitalisaatio mahdollistaa sen tehostamisen, kun työmaata johdetaan datalähtöisesti ja työ on digitalisoitu jo suunnitteluvaiheessa. Haluamme luoda datasta informaatiota, joka hyödyttää erilaisia toimijoita rakentamisen ja rakennuksen koko elinkaaren aikana.

Saamme Firan rakennusliiketoiminnan kautta kokemusta digitaalisten palveluiden käyttäjänäkökulmasta. Teknologinen ja rakentamisen osaamisemme yhdistyy Firalla saman katon alla.

Vuoden 2019 tavoitteena on luoda alustatarjoamalle visio ja strategia.

Jimmy Ruokolainen

Johtaja
Älypalvelut

FIRA MODULESIN VUOSI VAHVISTI STRATEGIAN OIKEELLISUUDEN

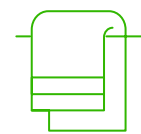
Toimitimme Firan hankkeisiin ja Skanskan pilotti-kohteeseen yhteensä 164 kylpyhuonemoduulia vuonna 2018. Tuotannon- ja tuotekehityksen resurssivaatimukset, kohdekohtainen suunnittelu ja tuotannon vakioimattomuus painoivat tulostamme.

Tavoitteenamme Fira Modulessa on kehittää ja tarjota älykkäitä ja massaräätälöitäviä modulaarisia ratkaisuja kansainvälisesti. Moduuleissamme on ennalta määritellyt, selkeät rajapinnat ympäröivään rakennukseen. Massaräätelöinnin avulla tuotteiden kombinaatioista syntyy lukematon määrä lopputuotteita. Näin rakennusala pääsee hyötymään teollisen tuotannon tehokkuudesta ja loppukäyttäjät tuotekehityksen ja yksityiskohdan suunnitteluun käytetystä mittavasta panostuksesta.

Moduulimme toimivat sekä fyysisenä että digitaalisena alustana, mihin voi liittää erilaisia ratkaisuja ja sovelluksia. Sovellusten avulla voi esimerkiksi muuttaa sisustusratkaisuja tai seurata energiankulutusta.

Vuoden 2018 tuotekehityspanostukset kohdistimme Modules 2.0 -tuoteperheeseen. Toteutimme kehitystyötä yhdessä rakennusalan keskeisten toimijoiden kanssa ja ensimmäinen prototyyppi valmistui ennen joulua. Vuonna 2019 kehitystyö jatkuu. Haluamme myös ratkaista yhdessä kotimaisten ja kansainvälisten yhteistyökumppaneiden kanssa tuotantojärjestelmän, joka mahdollistaa kansainvälisesti skaalautuvan valmistuksen. Olemme allekirjoittaneet aiesopimuksen Modules 2.0 -tuoteperheen käyttöönotosta Skanskan kanssa.

Tulemme valmistamaan Hämeenlinnan tehtaallamme noin 300-400 kappaletta ensimmäisen sukupolven moduuleja Firan asuntohank-



1 000

**ENNUSTAMME
TOIMITTAVAMME
YLI 1 000
MODUULIA
SUOMESSA
VUONNA 2020.**

keisiin. Moduulisukupolvien rinnakkaisuus johtuu hankkeiden pitkästä suunnittelusyklistä. Hämeenlinnan tuotantojärjestelmässä ja kehittämisessä keskeisiä tavoitteitamme ovat tuotantokustannusten alentaminen sekä laadun että myyntikatteen parantaminen.

Ville Wikström
Liiketoimintajohtaja
Fira Modules

DIGITAALISILLE RATKAISUILLE HAETAAN VOIMAKASTA KASVUA

Työmme liittyy keskeisesti Firan strategiaan luoda globaalisti skaalautuvia liiketoimintamalleja rakennusalan tuottavuuden parantamiseksi. Vastuullamme ovat Sitedrive, ohjelmisto työmaan aikataulutukseen ja ohjaukseen, sekä Open Data Platform (ODP), alusta rakennusalan tiedonhallintaan.

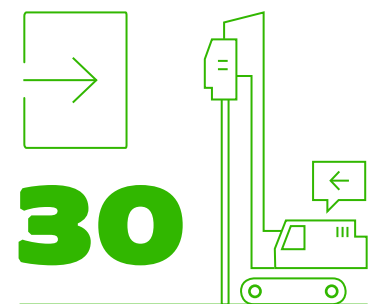
Liiketoimintamme tavoitteena on kehittää ja tarjota paras kokonaisratkaisu teollistuvan rakentamisen työmaan ohjaukseen. Älykkäät modulaariset ratkaisut ja valmistavasta teollisuudesta haetut tuotannonohjaus- ja vaatimuksia työmaalle, työnjohtajan työkaluille ja tietolustoilta kerättävän datan jatko-yhteyttämiselle. Tässä muutoksessa haluamme olla edelläkävijöitä.

Vuosi 2018 oli Sitedrivelte vauhdikas kasvun, kehittymisen ja oppimisen vuosi. Kuukausivaihtelu malli lanseerattiin vuoden alussa ja kuukausittainen lisenssilaskutus kolminkertaistui

vuoden aikana. Rekisteröityneiden käyttäjien määrä on kasvanut 200:sta yli tuhanteen. Tällä hetkellä kuka tahansa voi aloittaa Sitedriven käytön itsenäisesti ja maksaa kuukausivaihtelun luottokortilla.

Vuosi toi mukanaan myös oppeja ja pettymyksiä. Osa Sitedriven käytön aloittaneista työmaista päätti lopettaa sen käytön. Pureduimme syihin asiakashaastatteluilta ja suuntauduimme vahvemmin asiakkaisiin ja työmaihin, jotka olivat laajentaneet onnistuneesti Sitedriven käyttöä. Vuosi 2019 näyttää, onko analyysimme onnistunut.

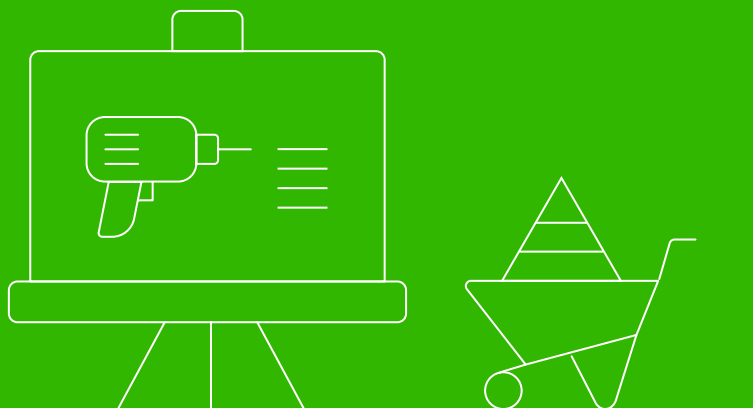
Haemme vuonna 2019 voimakasta kasvua ja useita kan-



**VUODEN 2018
LOPUSSA SITE-
DRIVESSA OLI YLI
KOLMEKYMMENTÄ
AKTIIVISTA
YRITYSTILIÄ.**

sainvälisiä pilottiasiakkuuksia sekä lanseeraamme ODP-ratkaisumme. Ekosysteemimme tulee kasvamaan uusilla integraatioilla, kuten Sitedrive-Congrid-yhteiskäytöllä.

Henry Salo
Liiketoimintajohtaja
Sitedrive



STRATEGIA JA LIIKETOIMINTA- MALLI

Kasvutavoitteemme liittyvät Firan arvon ja vaikuttavuuden kasvattamiseen – ei suoraan yrityksen koon kasvattamiseen. Haluamme olla asiakkaiden arvostama edelläkävijä. Kilpailuetumme perustuu kehittyvän ympäristön luomien mahdollisuuksien muuttamiseen asiakasarvoksi.

Konsernitason ROE
(2013-2018 keskiarvo)

24 %

Oman pääoman
kiertonopeus

11

Nettovelkaantumisaste

-64 %

Omistajien
määrä

124 KPL

joista
henkilöstöä

106 KPL



STRATEGIA

INVESTOIMME KEHITYKSEN VAUHDITTAMISEEN

Fira-konsernin liiketoiminta muodostuu rakentamisesta sekä uusien palvelukonseptien ja älypalveluiden kaupallistamisesta. Rakentaminen on kivijalkamme, joka mahdollistaa skaalautuvien palvelukonseptien ja älypalveluiden kehittämisen kotimaisille ja kansainvälisille markkinoille.

Strategiamme mukaisesti kasvatamme erityisesti konsernin älypalveluita. Olemme rakenta-

neet investoinneilla ja rekrytoinneilla siihen vahvan perustan.

Uskomme, että arvo kumuloi-
tuu yhä enemmän erilaisiin
alustoihin. Etenemme kahdessa
merkittävässä Business Finlan-
din rahoittamassa hankkeessa,
joiden arvo on yhteensä noin
10 miljoonaa euroa. Rekry-
toimme ja verkostoidumme
saadaksemme uudenlaisia
osaajia, kuten käyttökokemus-

ja ohjelmistoasiantuntijoita
sekä tekoälyosaajia. Kehitämme
innovaatioita ja yhteistyömalleja
kotimaisten ja kansainvälisten
toimijoiden kanssa.

Jussi Aho

Toimitusjohtaja
Fira Group

LIIKETOIMINTAMALLI

FIRAN LIIKETOIMINNAN OMINAISPIIRTEITÄ

Firan liiketoiminta sitoo vain vähän pääomaa. Käyttöpääoma on negatiivinen ja ostimme palveluna kaikki arvontuoton kannalta ei-keskeiset toiminnot.

Rakennusliiketoiminta koostuu hankkeista, joiden elinkaari jakautuu useammalle vuodelle. Asuntorakentaminen on luonteeltaan syklisempää ja seuraa rakentamisen suhdanteita. Liike- ja toimitilarakentaminen ja modernisointi ovat vakaampia ja perustuvat pitkiin asiakassuhteisiin. Putkiremontointi on myös vakaampaa liiketoimintaa, johon putkiremonttien suuresta kysynnästä.

Älypalveluliiketoiminta sisältää Fira Modulesin, Sitedriven



PERINTEINEN RAKENTAMISEN ANSAINTA ON MUUTTUMASSA VERTIKAALISISTA YRITYSRAKENTEISTA TIEDOLLA JOHDETTAVAN LIIKETOIMINTAAN, MISSÄ ASIAKKAAT JA TOTEUTTAJAT YHDISTETÄÄN TOISIINSA UUELLA TAVALLA, HYÖDYNTÄEN DIGITAALISUUTTA JA PALVELUALUSTOJA.”

ja Open Data Platformin (ODP). Yhteistä niille on tuotekehityspä-
nostuksen suuri merkitys vahvan
markkina-aseman saavuttami-
seksi.

Firalla on vahva henkilöstö-
omistus. Arvoamme lisäävät
osaavat ja sitoutuneet ihmiset,

asiakaslähtöiset tuotteet ja
palvelut, innovatiivinen liiketoi-
mintamalli ja vahva brändi sekä
hyvä maine.

Kimmo Kärkkäinen

Talousjohtaja
Fira Group



FIRA ON MUUTOKSEN KÄRJESSÄ

Onnistu työmaalla on vuoden 2018 aikana käynnistetty Firan kunnianhimoinen kehitysohjelma, jonka keskiössä on teollisen rakentamisen periaatteet ja ratkaisut. Siirrymme määrätietoisesti kohti teollisen rakentamisen maailmaa.

Onnistu työmaalla -ohjelmassa tunnistettiin kaksi merkittävää osa-aluetta, jotka ohjaavat tuotantoamme kohti teollisen rakentamisen mallia. Nämä ovat modulaarinen suunnittelu ja tuotanto, sekä tuotannon virtauksen tehostaminen. Kun Fira Modulessin kylpyhuoneet asennettiin vuoden 2018 aikana kahteen projekteistamme, laadukkaan ja nopeasti asennettavan tuotteen positiivinen vaikutus hankkeen valmistumisnopeuteen, kokonaislaatuun ja kannattavuuteen oli kiistaton. Tuotannon virtauksen tehostamiseksi hyödynnettiin kahdessa projekteistamme

tahtiaikatuotannon menetelmää, mikä nopeutti työmaita merkittävästi.

Onnistu työmaalla -ohjelma hyödynsi vuoden 2018 aikana Firan älypalveluiden osaamista. Tietotyökalut, kuten Sitedriven käyttö ja reaaliaikainen olosuhdeseuranta, paransivat tahtiaikatuotannossa mahdollisuuksia puuttua ongelmiin nopeasti niiden synnyttyä. Työmaalla syntynyttä tietoa kerättiin Firan avoimeen tietolustaan, Open Data Platformiin, jossa sitä yhdisteltiin ja visualisoi- tiin näkyväksi. Päätöksenteon tueksi oli ensimmäistä kertaa tarjolla reaaliaikaista, monipuolista ja nopeasti omaksuttavaa tietoa.

Firan vahvuus on halu innovoida ja kehittää osaamista. Vuonna 2019 se tulee näkymään teollisen rakentamisen mallin ja digitaalisen osaamisen kasva-

“KEHITÄMME JA OTAMME KÄYTTÖÖN VUODEN 2019 AIKANA UUDEN TUOTTEEN, TEOLLISEN RAKENTAMISEN KOKONAIS-PAKETIN.”

vana hyödyntämisenä toiminnassamme.

Rakennusalan disruptio on alkanut digitalisaation myötä ja haluamme luoda koko alalle arvoa sen avulla.

Sakari Pesonen

Onnistu työmaalla -ohjelman omistaja



KOHTI ILMAISTA ASUMISTA

Fira on mukana erilaisissa verkostoissa osana Fira Green -kehitysohjelmaa ja kehittää uudenlaisia liiketoimintakonsepteja, joilla haetaan perinteistä rakennusliiketoimintaa laajempaa vaikuttavuutta ihmisiin ja ympäristöön.

Keskeisiä aihioita ovat paikalliseen energiantuotantoon ja sen varastointiin liittyvät hankkeet. Kiinteistöjä on perinteisesti ajateltu energian kuluttajina, mutta tulevaisuudessa ne voivat toimia myös energian tuottajina. Jos rakennus tuottaa jäähdytyksen sivutuotteena lämpöä, sitä voidaan myydä lämpöä tarvitsevalle tai varastoida tulevaa käyttöä varten. Kiinteistöjä halutaan käyttää myös kulutushuippujen tasaamiseen. Näihin liittyviin uusiin toimintamalleihin Fira on investoinut vuonna 2018.

Toinen merkittävä hankeaiho on asumisen rahoitus- ja hal-

lintamuotoihin liittynyt selvitys osuuskunta-asumisesta. Kiinteistöjen omistukseen liittyy useita varsin mutkikkaita oikeudellisia kysymyksiä. Keskeinen onnistuminen oli se, että Helsingin kaupunki varasi Firalle tontin Koskelan kaupunginosasta asu- misosuoskunta-hanketta varten. Hanke tulee kuluttajien saataville vuoden 2019 alussa.

Asumisosuoskuntakonsepti, Fira Osku, on uusi tapa omistaa ja hallinnoida asuntokiinteistöjä. Keskeistä siinä on, että talo on hankkeen käynnistymisestä asti täysin asukkaiden muodostaman osuuskunnan omistuksessa. Osuuskunnan osuus ei kuitenkaan tuo oikeutta yksittäisen asunnon hallintaan vaan tästä tehdään erikseen vuokrasopimus asukkaan kanssa.

Osuuskuntahankkeessa konkretisoituu kohtuuhintaisen asumisen vaikuttavuus ihmisiin,

“KESKEINEN OSA OSUUS-KUNTA-ASUMISTA ON KOHTUUHINTAISUUS, JONKA ANSIOSTA RAHAA JÄÄ MYÖS ELÄMISEEN.”

ympäristöön ja yhteisöihin. Se lisää palveluiden käyttöä, parantaa hyvinvointia ja luo yhteisöllisyyttä, sekä sitä kautta tekee elinympäristöstä viihtyisämmän.

Samuel Kopperoinen

Fira Green -ohjelman omistaja

Fira

www.fira.fi