

Fira

VUOSIKATSAUS JA VASTUULLISUUSRAPORTTI 2021

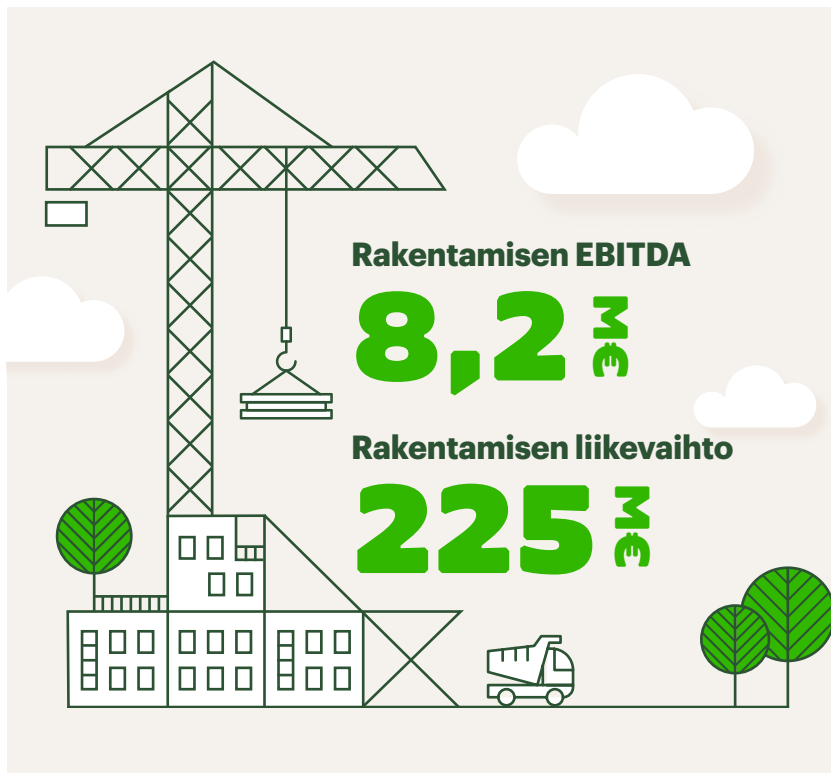




SISÄLLYSLUETTELO

Fira Oy:n vuosi 2021	3
Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2021	4
Fira lyhyesti	5
Fira Oy:n avainluvut	6
Fira Oy:n strategia ja liiketoimintamalli	7
Fira Oy:n liiketoiminnot	8
Asuntorakentaminen	8
Toimitilarakentaminen	10
Modernisointi	11
Putkiremontit	12
Fira Oy:n vastuullisuusraportti	13
Vastuullisuuden johtaminen ja vastuullisuusohjelma	14
Vastuullisuustavoitteet ja -mittarit	16
Ympäristövastuullisuus	21
Sosiaalinen vastuullisuus	24
Hallinnollinen ja taloudellinen vastuullisuus	28
Tästä vastuullisuusraportista	29
GRI-sisältöindeksi	29

FIRA OY:N VUOSI 2021



Tilaukanta
(31.12.2021)

224,7 €

Työntekijöitä
(kauden lopussa)

254

Nettovelkaantumisaste

-136 %

Omavaraisuusaste

42 %

Asiakastyytyväisyys
(NPS), BtoB

+62 👍

Työntekijättyytyväisyys
(eNPS)

+41

Vuoden aikana käynnissä olleita työmaita

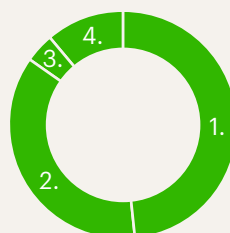
56 🛒

Rakennus- ja purkujätteiden kierrätysaste

66,5 % ↻

Tapaturmataajuus, oma henkilöstö ja aliurakoitsijat
(lkm/miljoona työtuntia)

11,85 🧐



Liikevaihto linjoittain, %

1. Asuntorakentaminen 48 %
2. Toimitilarakentaminen 36 %
3. Modernisointi 4 %
4. Putkiremontit 11 %

VAHVA TEKEMINEN JATKUI

Vuosi 2021 oli Firan rakentamisen liiketoiminnalle jälleen vahva. Teimme erinomaisen tuloksen, vaikka toimintaympäristö tarjoili edelleen haasteita. Onnistumisemme vetureja olivat erityisesti asuntorakentaminen ja toimitilarakentaminen.

Liikevoittomme pysyi vuonna 2021 edellisvuoden tasolla ollen 7,8 M€ (7,9 M€). Liikevaihtomme laski vuonna 2021 jonkin verran edellisvuodesta ja oli 225,4 M€ (248,6 M€). Omat projektimme rakentamisessa etenivät hyvin. Rakentamisen liiketoiminnan ennustettavuus parani edelleen, eikä vuonna 2021 tehty alaskirjauksia. Olemme pitkäjänteisesti jo usean vuoden ajan panostaneet riskienhallintaan, tiedolla johtamiseen sekä oikeaan ja ajantasaiseen tilannekuvaan. Nämä toimenpiteet ovat hyvän kehityksemme taustalla.

Tilaukstantamme kasvoi odotusten mukaisesti huipentuen loppuvuoteen. Ilmoitimme alkuvuodesta 2022 solmineemme urakkasopimuksen kauppaketju Tokmannin kanssa uuden logistiikkakeskuksen rakentamisesta. Sopimus nosti joulukuussa tilaukstantamme merkittävästi.

Koronaviruspandemian jatkuminen ylläpiti markkinoilla epävarmuutta, mikä heijastui modernisointi- ja putkiremonttilinjoihin yleisenä epävarmuutena ja asunto-osakeyhtiöiden viivästyneenä päätöksentekona. Vuoden toisella puoliskolla rakennusmateriaalien hintojen voimakas nousu ja saatavuushaasteet lisäsivät epävarmuutta, mutta vaikutukset toimintaamme jäivät vähäisiksi. Uuden koronavirusvariantin Omikronin rantautumisen myötä jatkoimme panostuksia työmaiden turvallisuuteen ja onnistuimme pitämään työmaamme käynnissä ilman merkittäviä häiriöitä.

Investoimme edelleen rakentamisen systeemiseen muutokseen ja skaalautuvan rakentamisen mallin kehittämiseen digitaalisia ja modulaarisia ratkaisuja hyödyntäen. Asuntorakentamisessa tavoitteenamme on kääntää rakentamisen tuotantosysteemin synnyttämä tuottavuusparannus merkittäväksi asiakasarvoksi.

Vastuullisuus (ESG) on olennainen osa Firan strategiaa ja liiketoimintaa. Lähestymme vastuullisuutta sekä asiakkaidemme että oman toimintamme näkökulmasta. Pyrimme ratkaisullamme auttamaan asiakkaitamme



pienentämään hiilijalanjälkeään, ja lisäksi kehitämme jatkuvasti oman toimintamme vastuullisuutta. Julkaisemme tämän vuosikatsauksen yhteydessä Fira Oy:n ensimmäisen vastuullisuusraportin, joka sisältää loppuvuodesta 2021 laatimamme vastuullisuusohjelman. Marraskuussa sitouduimme Green Building Councilin #BuildingLife-hankkeen toimintaohjelman kannattajaksi. Sen myötä lupaamme laatia toimintaohjelman, joka vie meitä kohti hiilineutraaliutta.

Suurin kiitos erinomaisesta vuodesta kuuluu koko henkilöstöllemme. Vahva tuloksemme ei olisi syntynyt ilman henkilöstömme sitoutumista ja osaamista. Olen myös erittäin iloinen NPS (Net Promoter Score) -tuloksestamme, joka oli jälleen erinomaisella tasolla, +62 (+61). Rakentamisen palveluyhtiönä haluamme luoda asiakasarvoa ja olla asiakkaidemme luottamuksen arvoisia joka päivä.

Haluan lämpimästi kiittää kaikkia firalaisia, asiakkaitamme, kumppaneitamme sekä omistajia ja hallitusta onnistuneesta vuodesta 2021. Suuntaamme katseemme tulevaan vahvassa tulostunnossa.

Jari Koivu
Toimitusjohtaja
Fira Oy



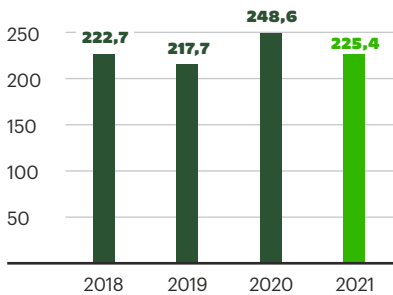
FIRA LYHYESTI

RAKENTAMISEN PALVELUYHTIÖ

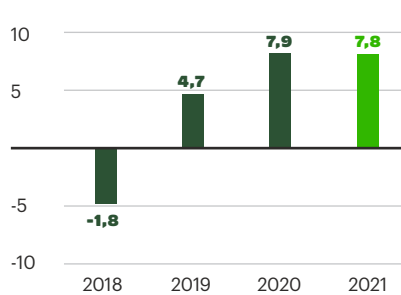
Fira on rakentamisen palveluyhtiö, joka keskittyy laadukkaisiin hankeratkaisuihin kasvavilla rakentamisen osa-alueilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Liiketoimintamme jakautuu neljään palvelualueeseen: asuntorakentamiseen, toimitilarakentamiseen, modernisointiin ja putkiremontteihin.

FIRA OY:N AVAINLUVUT

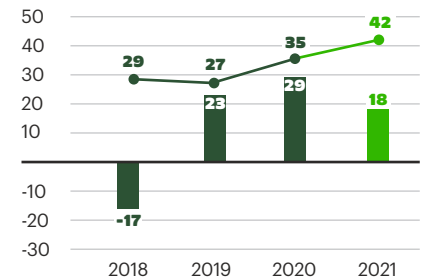
Liikevaihto (MEUR)



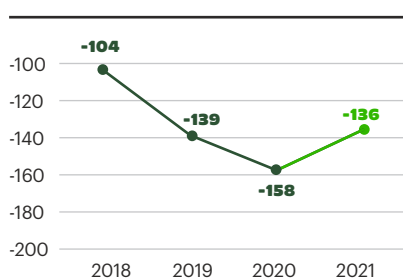
Liikevoitto (EBIT, MEUR)



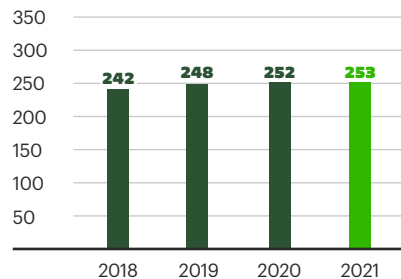
Omavaraisuusaste ja oman pääoman tuottoaste (%)



Nettovelkaantumisaste (%)



Henkilöstön määrä vuoden lopussa



— Omavaraisuusaste
■ Oman pääoman tuottoaste

Tunnuslukutaulukko

1000 EUR	2021	2020	Muutos, %
Tilaukanta tilikauden lopussa	224,7	183,9	22 %
Rakentamisen uudet sopimukset	227,8	178,9	27 %
Liikevaihto	225,4	248,6	-9 %
Liikevoitto (EBIT)	7,8	7,9	-1 %
Liikevoitto-%	3 %	3 %	9 %
Myyntikate	25,8	25,4	2 %
Myyntikate-%	11 %	10 %	
Liiketoiminnan kassavirta	12,9	11,8	9 %
Kiinteät kulut	17,6	17,1	3 %
Poistot	0,3	0,4	-15 %
Nettovelkaantumisaste, %	-136 %	-158 %	
Omavaraisuusaste, %	42 %	35 %	
Oman pääoman tuottoaste, %	18 %	29 %	
Sijoitetun pääoman tuottoaste, %	22 %	35 %	



TARJOAMME YLIVOIMAISTA PALVELURAKENTAMISTA

Missiomme on olla rakennusalan rohkea uudistaja. Maailma muuttuu koko ajan, ja uskomme, että rakennusalan tulee muuttua sen mukana. Haluamme olla rohkea rakentamisen edelläkävijä ja ravistella alan vanhoja tapoja ja käsitteitä. Uskomme, että rakentaminen voi olla fiksumpaa, kestäväää ja ihmislähtöisempää.

Visiomme on tarjota ylivoimaista palvelurakentamista. Mielestämme rakentaminen tulee muuttua palveluksi, jonka keskiössä on asiakas – sekä tietysti ihmiset, jotka tiloja käyttävät. Kehitämme asumisen ja rakentamisen ratkaisuja, jotka huomioivat ympäristön, ilahduttavat ja auttavat asiakasta ylittämään tavoitteensa.

Asiakas ja ihmisten välinen vuorovaikutus ovat Firan toiminnan ytimessä. Arvoa luodaan parhaiten, kun asiakas on mukana ja vuorovaikutus toimii. Haluamme saada kaupunkilaiset, kumppanit ja muut alan yritykset mukaan muutokseen ja kehittämään kanssamme tulevaisuuden rakentamisen ja asumisen ratkaisuja. Uskomme, että fiksumpaa ja kestävämpää kaupunkia rakennetaan yhdessä.

STRATEGIAMME

Ylivoimainen palvelukokemus

Rakentamisen palvelumme luo enemmän arvoa ja varmistaa mielenrauhan asiakkaillemme. Kanssamme ei tarvitse murehtia, takaamme läpinäkyvän rakentamisen kokemuksen alusta loppuun saakka.

Soljuva läpivirtaus

Hankkeiden ja rakentamisen läpimenoaika on meillä alan nopein. Johdamme tiedolla, hyödynnämme tahtituotantoa, digitaalisia työkaluja, vakiointia ja modulaarisuutta.

Hiilineutraali huominen

Emme voi tyytyä vähempään kuin hiilineutraaliuden tavoittelemiseen. Autamme asiakkaitamme pienentämään hiilijalanjälkeään ja vähennämme omaa ympäristökuormaamme, askel kerrallaan.

Ihmiset ensin

Rakennusala uudistetaan vain osaavien ja innostuneiden ihmisten voimin. Henkilöstön kehittäminen, hyvinvointi ja turvallisuus ovat meille ykkösasioita. Kulttuurissamme kaikkia kuunnellaan ja asioita edistetään yhdessä.

Tuottava ja pääomakevyt kasvu

Firan palvelulähtöinen liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä se ei sido juuri lainkaan pääomaa.



ASUNTOKIRJASTO TEHOSTAA HANKEKEHITYSTÄ, SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA

Fira rakentaa Avara Oy:lle Espoon Suvelaan neljä asuinkerrostaloa, jotka toteutetaan Firan kehittämän asuntokirjaston pohjalta. Fira on luonut kirjaston asuntotuotantonsa tehostamiseksi, ja Suvela on Firan ensimmäinen asuntokirjastokohde.

Asuntokirjasto on laaja tietopankki valmiita ratkaisuja arkkitehti-, rakenne- ja LVIS-suunnittelusta, ja se sisältää myös valmiita tuoteosakomponentteja. Firan asuntolinjan suunnittelupäällikkö **Santtu Hokkanen** kertoo konseptista:

”Kehitämme asuntokirjastoa keräämällä systemaattisesti kaiken työmailtamme saatavan kokemuksen sellai-

seen muotoon, että data on helposti hyödynnettävissä seuraaviin hankkeisiin. Asuntokirjaston laajan tietopankin avulla voimme hankekehitysvaiheessa tehdä nopeasti luonnokset uusista asuinrakennusprojekteista ja laskea hankkeen hinnan muutaman prosentin tarkkuudella. Tämä tuo asiakkaillemme tukea päätöksentekoon ja antaa kaikille realistisen kuvan hankkeen lopputuloksesta, suunnitelmiseen ja kustannuksineen.”

”Koko rakennuttamisprosessin kannalta asuntokirjasto antaa jo luonnossuunnitteluvaiheessa korvaamatonta informaatiota siitä, kuinka toteuttaa hanke hankekehityksestä rakentamiseen”, Hokkanen toteaa. Hankkeen kehitysvaiheen kustannukset muodostuvat perinteiseen hankekehitykseen verrattuna yli puolta pienemmiksi, kun kehitysvaihe toteutetaan Firan asuntokirjastoon pohjautuvalla palvelusopimusmallilla.



ENSIMMÄINEN ASUNTO-KIRJASTOKOHDE VALMISTUI HUOMATTAVASSA ETUAJASSA."

Kun Fira yhdistää asuntokirjaston tarjoaman tiedon asiakkaan tarpeisiin, voidaan varmistaa, että hanke vastaa yhdessä sovittuja laatu ja -kannattavuustavoitteita. Fira käyttää asuntokirjastoa kaikissa uusissa asuntohankkeissa, joissa on oma hankekehitys ja suunnittelu. Kirjaston avulla kehitetyt hankkeet mahdollistavat myös automaattisen hiilijalanjälkilaskennan, mikä tuo arvokasta lisätietoa eri ratkaisujen ympäristövaikutuksista.

Ensimmäiset kaksi asuintaloa ja parkkihalli valmistuivat Suvelaan tammikuussa 2022, ja toinen osa valmistuu kesällä. Kaikkiaan kohteeseen rakentuu 179 uutta kotia. Asuntokirjastoa hyödynnetään myös Espoon Finnoossa. Sinne Fira rakentaa kolme asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 113 asuntoa.

Alle viikko per kerros

Kerrostalon hankekehitys kestää tyypillisesti useita kuukausia, mutta Firan asuntokirjaston avulla tämä sujuu huomattavasti nopeammin, tarvittaessa alustavat luonnokset saadaan muutamassa päivässä. Asuntokirjasto nopeuttaa myös erikoissuunnittelua ja itse rakentamista. Sen avulla rakennusprojektin työvaiheita pystytään aloittamaan lyhyemmällä tahdilla kuin perinteisellä tavalla toimittaessa, jopa alle viikko per kerros-etenemistahdilla. Asuntokirjaston ansiosta turhia työvaiheita jää pois, ja työvaiheet toteutuvat kaikissa projekteissa juuri samalla tavalla. Näin myös rakentamisen laatu paranee.

"Olemme tiivistäneet rakentamisen tahtia, muttemme suinkaan niin, että työmailla paiskittaisiin hampaat irvessä töitä kellon ympäri. Nopeampi valmistumistahtimme perustuu siihen, että suunnittelemme rakennusvaiheet huolellisesti, jolloin pystymme minimoimaan työmaillamme niin kutsutut häiriövarat. Teemme asiat oikeassa järjestyksessä kerralla valmiiksi perinteiset korjauskierrokset minimoiden, jolloin valmista tulee nopeammin", kertoo Suvelan työmaan vastaava työnjohtaja **Mikko Toppari** ja jatkaa:

"Tehostaminen tarkoittaa myös sitä, että työstämme helposti esivalmistettavat kohteet kuten moduulikylpyhuoneet ja IV-konehuoneet etukäteen, jolloin itse työmaalla tehtävä työ vähenee."



Toimintatapojen muutos vaikuttaa koko rakennusalan tehokkuuteen

Mikko Råglund, joka toimii työpäällikkönä muun muassa Suvelan työmaalla, kertoo Firan yhdistävän asuntokirjastoaan tuotantojunakonseptiin, joka on jo pidempään ollut käytössä Firan putkiremonttityömailla:

"Tuotantojuna on erittäin motivoiva toimintatapa työmaahenkilöstölle. Jokainen tietää täsmälleen, kuka tekee mitä missäkin vaiheessa. Lisäksi kohteen valmistuttua sama tiimi usein siirtyy seuraavalle vastaavalla työmaalle, jolloin toimintatavat ovat kaikille jo entuudestaan tuttuja, ja hankkeen läpimenoaika lyhenee tätäkin kautta huomattavasti."

Santtu Hokkanen pohtii rakennusalan yhden ison ongelman olevan se, että perinteisesti joka projektissa aloitetaan suunnittelu ikään kuin nollasta, ja jo hankekehitysvaiheessa palaa aikaa ja asiakkaan rahaa. Lisäksi lopputuotteena rakennus on aina suunnittelultaan "prototyyppi".

"Firan tapa toimia on toisenlainen: tallennamme asuntokirjastoomme kokemuksemme rakennusprojekteista, ja tietoa myös käytetään aktiivisesti seuraavissa hankkeissa. Tämä yhdistettynä tuotantojuna-konseptiimme takaa sen, että koko organisaatiomme hyödyntää jatkuvasti jo aiemmin opittua. Avainsana toiminnan tehostamisessa on vakiointi hankekehitys- ja suunnitteluvaiheesta aina työmaiden toimintatapoihin ja käyttöönottoon asti. Tästä hyötyvät kaikki osapuolet, ja ennen kaikkea asiakkaamme".



HIILIJALANJÄLKI MINIMIIN JA ENERGIATEHOKKUUS MAKSIMIIN ELINKAARIMALLILLA

Tulevaisuuden rakentajien opinahjo, Myllypuron kampus, on Suomen ensimmäinen elinkaarimallilla toteutettava ammattiopisto. Kaikessa otetaan huomioon hiilineutraaliustavoitteet ja tiukat energiatehokkuusvaatimukset. Fira toteuttaa hankkeen yhteistyössä Caverionin kanssa.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen rakentaminen käynnistyi keväällä 2021, ja se on Firan ensimmäinen elinkaarihanke. Fira vastaa kampuksen arkkitehtuurista, rakennusteknisestä suunnittelusta ja rakentamisesta, Caverion puolestaan talotekniikasta ja kiinteistön kunnossapidosta sekä tavoitteiden mukaisesta energiankulutuksesta 20 vuoden ajan. Kampuksella opiskellaan rakennus- ja talotekniikkaa, ja myös itse rakennus toimii oppimisympäristönä.

Kampus on suunniteltu vastaamaan Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteita ja tiukkoja energiatehokkuusvaatimuksia. Se rakennetaan A-energialuokkaan ja suomalaisen RTS-ympäristöluokituksen neljän tähden tasoon.

Hiilineutraalius ja energiatehokkuus keskiössä

Yli 15 prosenttia kampuksen kokonaisenergiantarpeesta tuotetaan aurinkopaneeleilla ja lämpöpumpuilla.

Hiilijalanjälki on minimoitu elinkaaren alusta loppuun, ja vähäpäästöisyys näkyy jo runkojärjestelmässä. Runkojärjestelmäksi valittu pilari-palkkiratkaisu tukee tavoitteita myös siten, että tiloja pystytään joustavasti muuntamaan rakennuksen elinkaaren aikana.

Firan toimitilarakentamisen linjan suunnittelupäällikkö **Aini Karling-Kuhlberg** kertoo lisää edistyksestä menetelmistä ja ratkaisuista: "Kampuksella sovelletaan viherkerroinmenetelmää, jossa huomioidaan, kuinka paljon tontilla on kasvillisuuspintoja ja hulevesiä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Kosteusteknisesti oikea suunnittelu ja toteutus varmistetaan Kuivaketju10-järjestelmällä. Kampus rakennetaan myös täyttämään Terve Talo -kriteeristö ja S2-sisäilmastoluokitus."

Helsingin kaupunkiympäristötoimialan ympäristö- ja energiatiimin päällikkö **Sara Tapialan** mukaan Helsingin kaupunki päätyi Firan ja Caverionin elinkaarimalliin, koska se tarjosi turvallisen investoinnin ja mahdollisuuden rakentaa hiilineutraalia Helsinkiä. "Rakentamisen elinkaariajattelu niin uudisrakentamisessa kuin saneerauksissakin on vuosi vuodelta yhä olennaisempaa. Siksi tarvitsemme Firan ja Caverionin kaltaisia osajia."



VAHVAT OSAAJAT UUDISTAVAT KORJAUSRAKENTAMISTA YHDESSÄ

Talotekniikan erityisosaaminen näyttelee korjausrakentamisessa isoa roolia, sillä sen merkitys rakennuksen elinkaaren, ympäristövaikutusten ja energiatehokkuuden kannalta on suuri. Firan modernisointilinjassa on jo pitkään tehty yhteistyötä kiinteistötekniikkayhtiö Caverionin kanssa, ja yhä tiiviimpää jatkoa on luvassa.

”Haluamme olla asiakkaidemme mielestä se kaikkein paras korjausrakentaja ja mittaamme säännöllisesti, kuinka tyytyväisiä asiakkaamme meihin ovat. Caverionin kanssa tehtyjen projektien kohdalla asiakastyytyväisyys on ollut todella korkea: kaikkien projektien asiakastyytyväisyyden keskiarvo on ollut 90/100”, kertoo Firan modernisointilinjan vetäjä **Mika Lindvall**.

Asiakastyytyväisyys on vienyt palkintopalleille asti. Työeläkeyhtiö Varma palkitsi Firan vuoden 2020 rakentajakumppanina erityisen hyvin sujuneesta vaativasta korjausrakentamishankkeesta. Fira toteutti Varmalle Helsingin Pitäjänmäessä Valimo Parkin toimistokiinteistön uudistustyöt, joissa Caverion oli mukana.

”Täydennämme erinomaisesti toisiamme”

”Firan ja Caverionin menestyksessä yhteistyö perustuu siihen, että yhtiöiden osaamisalueet täydentävät erinomaisesti toisiaan. Caverion hallitsee rakennusten elinkaaren ja talotekniikan, ja Fira puolestaan on projektijohtamisen erikoisosaaja. Yhdessä pystymme kehittämään koko rakennusalaan niin toimintatapojen kuin ympäristövaikutusten huomioimisenkin suhteen”, toteaa Firan modernisointilinjan liiketoiminnan kehityspäällikkö **Juhani Tölli**.

Erinomaisesti sujunutta yhteistyötä ollaan syventämässä. Tekeillä on kumppanuussopimus, jonka myötä yhteistyö laajenee kattamaan myös myyntivaiheen.



TUOTANTOJUNAN KYYYDISSÄ LÄPIMENOAIKA PUOLITTUU

Firan putkiremonttilinjassa työt etenevät tuotantojunissa. Hankkeiden valmistumisaika on näin saatu lähes puolitettua verrattuna perinteiseen työskentelytapaan. Junat ovat nostaneet niin tuotavuutta kuin asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttäkin.

”Perinteisesti rakennus- ja remonttihankkeissa kilpailutetaan ja aikataulutetaan aliurakat jokaiseen työrypeamaan erikseen, esimerkiksi putkiremonteissa kaikki aina purkutöistä laatoitukseen. Kun työporukka vaihtuu joka projektiin, oppimista ei pääse tapahtumaan, vaan jokainen aloittaa ikään kuin nollasta. Tämä hidastaa hankkeiden valmistumista”, toteaa Firan putkiremonttilinjan vetäjä **Sami Kokkonen**.

Firassa onkin päädytty työskentelemään modernilla ja tehokkaammalla tavalla: tuotantojunissa. Tuotantojunatyöskentely on sitä, että tarkkaan suunnitellut ja aikataulutetut työvaiheet seuraavat toisiaan peräperää kuin junan vaunut, ja sama henkilöstö jatkaa huoneistosta ja kohteesta toiseen sujuvasti ikään kuin tasahtiin etenevä juna. Näin huoneiston valmistumisaika lyhenee perinteisestä noin 12 viikosta 6–8 viikkoon. Lisäksi materiaalihukka vähenee, kun ylijäämät saadaan siirrettyä suoraan seuraavaan kohteeseen.

”Tuotantojunatyöskentely sopii parhaiten melko isoihin, vähintään 50 asunnon hankkeisiin. Firan ensimmäinen Tuotantojuna 1 aloitti vuonna 2013, ja vuodesta 2016 alkaen olemme tehneet kaikki putkiremontit tuotantojunamallilla. Tällä hetkellä meillä puksuttaa eteenpäin neljä junaa”, Kokkonen kertoo.

Tuotantojunilla tyytyväinen asiakas- ja henkilökunta

Tuotantojuna 4:n viimeisin putkiremontti 71:een huoneistoon Kallion Kirstinkadulla valmistui kesäkuussa 2021 kuukauden etuajassa. Sieltä juna jatkoi Maunulan Suursuontielle, missä on työn alla 80 huoneistoa.

”Meille on tärkeää, että kaikki hankkeessa työskentelevät tuntevat olevansa osa Firan tiimiä riippumatta siitä, ovatko he Firan vai aliurakoitsijan palkkalistoilla. Junamalli edesauttaa tätä ja näkyy aliurakoitsijoiden sitoutumisena: meillä noin 90 prosenttia projektin henkilöstöstä on jatkanut seuraavalle työmaalle, kun erikseen kilpailutetuissa hankkeissa jatkaneiden osuus on ollut marginaalinen”, kertoo Tuotantojuna 4:n työpäällikkö **Lauri Pietarinen**.

Myös asiakkaat ovat olleet Pietarisen ja Kokkonen mukaan erittäin tyytyväisiä Firan toimintatapaan. Tuotantojuna on osoittautunut erinomaiseksi konseptiksi, jolla on saatu nostettua merkittävästi niin tuotavuutta kuin asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyttäkin.



FIRA OY:N VASTUULLISUUS- RAPORTTI

Parantamalla rakentamisen virtausta
pienennämme hiilijalanjälkeä ja viemme
rakentamista kohti hiilineutraaliuutta



VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN FIRASSA

Voidaksemme entistä systemaattisemmin koordinoida Firan vastuullisuustyön kehitystä perustimme Firaan vastuullisuuden työryhmän keväällä 2021. Mukana ryhmässä on liiketoimintajohto sekä keskeisten toimintojen kuten ympäristön, hankinnan, talouden, viestinnän ja HR:n edustajat. Vastuullisuustyön etenemisen seurannan lisäksi ryhmässä jaetaan vastuullisuuteen liittyvää ajankohtaista tietoa ja parhaita käytäntöjä. Ryhmä kokoontui vuoden aikana kolme kertaa ja jatkaa kokoontumisia kerran kvartaalissa vuonna 2022.

Jokainen Firan liiketoimintalinja vastaa linjan vetäjän johdolla vastuullisuuden kytkemisestä osaksi liiketoimintaa. Vuoden aikana tehtiin linjakohtaista strategia-työtä, jossa vastuullisuusnäkökulmat olivat mukana yhtenä kolmesta strategisesta teemasta. Vastuullisuuteen liittyvät toimenpiteet ja tavoitteet tuodaan linjojen toimintasuunnitelmiin, joiden toteutumista seurataan rakentamisen johtoryhmässä ja vastuullisuustavoitteiden osalta vastuullisuuden työryhmässä.

Rakentamisen projektitoiminnassa mittaamme ympäristöjohtamisen ja ympäristöprosessin toteutumista ympäristöhallinnan kypsyysmallin avulla. Jokaisessa projektissa arvioidaan projektin toimintaa suhteessa Firan toimintamalliin, jota koulutamme säännöllisesti

”

RAKENNUSALAN UUDISTAJANA FIRA OY SITOUTUU YHDESSÄ KUMPPANIENSA KANSSA KEHITTÄMÄÄN RATKAISUJA, JOTKA PARANTAVAT RAKENTAMISEN VIRTAA, PIENENTÄVÄT HIILIJALANJÄLKEÄ JA VIEVÄT RAKENTAMISTA KOHTI HIILI-NEUTRAALIUUTTA.”

Fira Oy:n toimitusjohtaja Jari Koivu.

työmaiden henkilöstölle. Kehitämme ja parannamme ympäristöprosessia jatkuvasti ja tarjoamme keskitettyä tukea ja koulutusta projekteille ympäristöjohtamisen toteuttamiseksi Firan toimintamallin mukaisesti.

Vastuullisuusviestinnän ja -raportoinnin kehittämisestä ja toteuttamisesta vastaa Firan viestintä.

VASTUULLISUUSOHJELMAMME

Vastuullisuus on keskeinen osa strategiaamme. Samalla kun kehitämme ratkaisuja rakentamisen virtauksen parantamiseksi, muutamme rakentamista kestävämmäksi ja pienennämme sen aiheuttamaa ilmastokuormaa. Vastuullisuus tarkoittaa meille myös sosiaalisen ja taloudellisen vastuun kantamista sekä hyvää hallintotapaa.

Fira Oy:n vastuullisuusohjelma luotiin loppuvuodesta 2021. Sen viisi olennaista pääteemaa kattavat ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun sekä hallinnollisen ja taloudellisen vastuun. Kullekin osa-alueelle on määritelty keskeiset tavoitteet, joiden toteutumista mittaamme.

Vastuullisuusystävämme ohjaavat Firan strategia, eettinen ohjeistus ja ympäristöpolitiikka. Ohjelmamme perustana on myös olennaisuusanalyysi, jonka toteutimme syksyllä 2020. Teetimme tutkimuksiin erikoistuneen kumppanin kanssa sidosryhmäkyselyn, joka auttoi meitä lisäämään omaa ymmärrystämme sidosryhmiemme toiveista ja odotuksista vastuullisuutemme suhteen.

Kyselyyn vastasi 293 henkilöä, ja vastausaktiivisuus oli vastaaville kyselyille tyypillistä tasoa. Vastaajat edus-

tivat muun muassa asiakkaitamme, henkilöstöä, omistajia, urakoitsijoita sekä muita yhteistyökumppaneita. Kyselyn tulosten mukaan Firaa pidetään vastuullisena ja asiakaslähtöisenä rakennusalan edelläkävijänä.

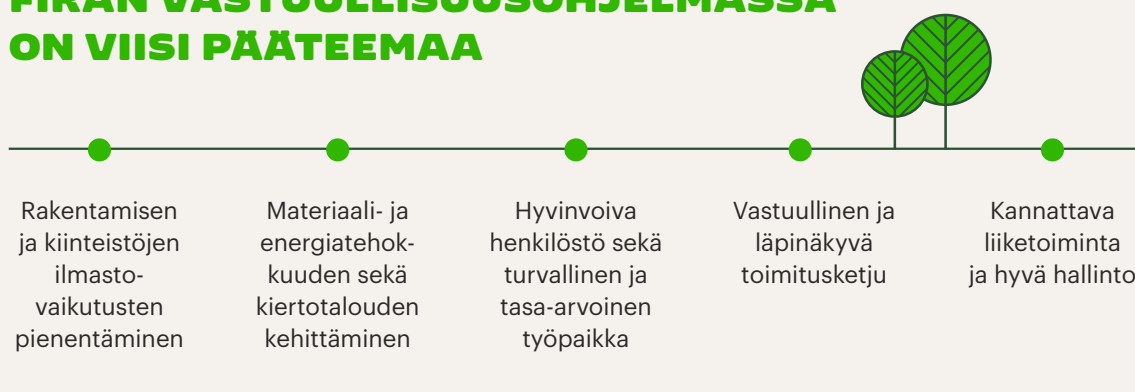
Kyselyn toteuttamisen jälkeen vastuullisuuden olennaisten painopisteiden määrittelyä jatkettiin sisäisissä työpajoissa, joihin osallistui firalaisia asiantuntijoita, ylin johto sekä kaksi hallituksen jäsentä. Työn tuloksena syntyi Firan ESG-viitekehys, joka loi suuntaviivat tässä vastuullisuusraportissa kuvatulle vastuullisuusohjelmalle.

Vastuullisuusohjelma kiteyttää vastuullisuutemme painopisteet

Vastuullisuusohjelmalla on monta tärkeää tehtävää. Se helpottaa vastuullisuuden tärkeimpien painopisteiden hahmottamista yksittäisiin asioihin uppoutumisen sijaan. Lisäksi se on hyvä työkalu vastuullisuudesta viestimiseen niin omalle henkilöstölle, asiakkaille kuin kumppaneillekin. Kaikkein tärkeintä vastuullisuusohjelmassa on kuitenkin sen perusteellinen ja eri sidosryhmiä osallistava valmisteluvaihe. Onnistunut vastuullisuusystävämme edellyttää meiltä jatkossakin aktiivista vuoropuhelua sidosryhmiemme kanssa.

Vastuullisuus on keskeinen osa Firan strategiaa, ja se tulee integroida yhä vahvemmin osaksi liiketoimintatavoitteitamme. Jokainen Firan rakentamisen linja teki syksyn 2021 aikana strategista suunnittelu- ja kehitystyötä, jossa vastuullisuusnäkökulmat olivat tiiviisti mukana.

FIRAN VASTUULLISUUSOHJELMASSA ON VIISI PÄÄTEEMAA



Tarkemmat vastuullisuustavoitteet ja -mittarit on kuvattu seuraavalla sivulla.

VASTUULLISUUSTAVOITTEET JA -MITTARIT

Vastuullisuuden osa-alue	Mittari	Tavoitetaso	Toteuma 2021
Ympäristö- vastuullisuus	Työmaiden ympäristöjohtaminen	Asetetaan projekti-/linjakohtaisesti, keskimäärin 80–85 %	Keskiarvo 80,4 %
	• Ympäristöhallinnan prosessin noudattaminen: ympäristön kypsyyssmalli		
	• Rakennus- ja purkujätteiden kierrätysaste	70 %	66,5 %
	• CO ₂ -laskettujen oman asuntokirjaston kohteiden lukumäärä		12 kpl
Sosiaalinen vastuullisuus	Henkilöstötyytyväisyys		
	• Työntekijäkokemus		4,0/5
	• Suosittelemiseksi (eNPS)		+41
	• Lähiesimiestyön laatu: "Lähiesimieheni kohtelee kaikkia arvostaen ja oikeudenmukaisesti"		4,5/5
	Henkilöstön hyvinvointi		
	• Terveysprosentti (se osa henkilöstöstä, jolla ei yhtään sairauspoissolopäivää/vuosi)		77 %
	• Sairauspoissaolojen määrä (pv/hlö/vuosi)		2,6
	• Uusien työntekijöiden perehdytys	100 %	100 %
	• Pidetyt kehityskeskustelut	100 %	95 %
	• Työnkierron tukeminen: uusi tehtävänimike		14 kpl
	• Henkilöstön vaihtuvuus		13 %
	Turvallisuus		
	• Tapaturmataajuus (lkm/miljoona työtuntia), oma henkilöstö ja aliurakoitsijat	alle 10	11,85
	• Kuolemaan johtaneiden tapaturmien määrä	0	0
	• Vakavien tapaturmien määrä (yli 30 pv poissaolo)	0	4
	• Vakavien läheltä piti -tilanteiden määrä		9
	• Poissaoloon johtaneiden tapaturmien määrä		23
	• Turvallisuushavaintojen määrä	2 havaintoa/ työmaa/viikko	Tavoite saavutettiin. Havaintoja 2 365 kpl
	• Tehdyt TR-mittaukset	1 mittausta työmaa/viikko	Tavoite saavutettiin. Mittauksia 902 kpl
	• TR-mittausten keskiarvo Firan työmailla	95	95,3 %

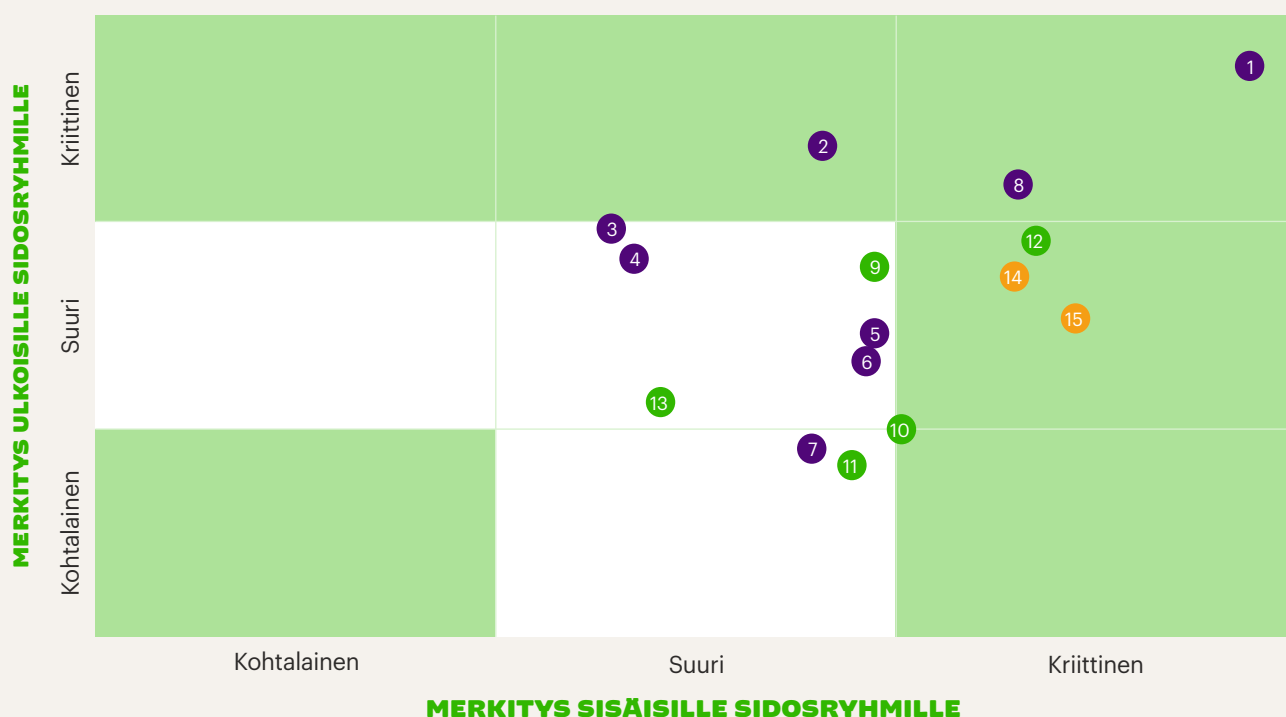
Vastuullisuuden osa-alue	Mittari	Tavoitetaso	Toteuma 2021
Taloudellinen ja hallinnollinen vastuullisuus	• Esivalittujen toimittajien osuus vuosittaisesta hankintavolumista		89,5 %
	• Whistleblowing-kanavan kautta tulleiden ilmiantojen lukumäärä		0
	• Eettisen koulutuksen suoritusaste	100 %	91 %
	Hyöty yhteiskunnalle:		
	• Maksetut palkat ja palkkiot (sivukuluineen), 1 000 EUR		23 129
	• Maksetut verot tilikaudella, 1 000 EUR		1 011

SIDOSRYHMÄT PAINOTTAVAT YMPÄRISTÖ- VASTUUTA JA TOIMITUSKETJUN VASTUULLISUUTTA

Vastuullisuuskyselyymme vastasi syksyllä 2020 lähes 300 sidosryhmiemme edustajaa. Kyselyn perusteella Firalla on hyvä tai jopa erinomainen maine sidosryhmiensä keskuudessa.

Kaikki vastaajaryhmät olivat yksimielisiä siitä, että Firan tärkeimpiä tehtäviä on varmistaa urakoitsijoiden ja alihankkijoiden vastuullisuus.

Vastaajat kokivat, että eniten parantamisen varaa Firalla on ympäristöasioissa. Ympäristöjohtamisen tärkeimpiä painopistealueita olivat vastaajien mielestä materiaalitehokkuus, rakennusten koko elinkaaren aikaisten päästöjen huomioiminen sekä jätteiden hyötykäyttösuhteen ja kierrätysasteen parantaminen.



JOHTAMINEN JA SIDOSRYHMÄT

- 1 Urakoitsijoiden vastuullisuus
- 2 Harmaan talouden ja korruption torjunta
- 3 Sidosryhmien odotuksiin vastaaminen ja positiivisen arvon tuottaminen
- 4 Vastuullinen johtaminen
- 5 Läpinäkyvä ja avoin viestintä
- 6 Asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen
- 7 Palvelun laatu
- 8 Reilut toimintatavat yhteistyökumppaneita kohtaan

YMPÄRISTÖ

- 9 Rakennusten elinkaaren aikaiset päästöt
- 10 Kierrätysaste ja jätteiden hyötykäyttösuhte
- 11 Työmaiden siisteys
- 12 Materiaalitehokkuus
- 13 Ympäristöystävälliset rakennusmateriaalit

HENKILÖSTÖ

- 14 Henkilöstön osaamisen kehittäminen
- 15 Henkilöstön työhyvinvointi ja työterveys



FIRAN RATKAISUKEHITYS SÄÄSTÄÄ SEKÄ YMPÄRISTÖÄ ETTÄ KUSTANNUKSIA

Ilmastonmuutos vaatii rakennusalaalta voimakkaita toimenpiteitä. Samaan aikaan rakentamisen tulee kantaa myös taloudellinen vastuunsa. Yhden vastauksen isoon haasteeseen tarjoaa Firan ratkaisukehityksen ainutlaatuinen toimintamalli, joka palvelee samaan aikaan sekä ilmastoa että kustannustehokkuutta.

”Meillä Firassa on oma uniikki metodimme ja syvälistä erityisosaamista rakentamisen kehittämisessä. Yhdistetyn ratkaisukehitys- ja laskentatiimimme voimin teemme runsaasti vertailevaa tutkimusta esimerkiksi

runko- ja perustusvaihtoehtoista ja etsimme asiakkaallemme niin kustannusten kuin ympäristönkin kannalta optimaalisen ratkaisun”, toteaa Firan suunnittelupäällikkö **Harri Isoherranen**.

Firan toimintamallissa ratkaisukehitystiimi on heti hankkeen alkuvaiheesta lähtien tuottamassa optimaalisinta ratkaisuvaihtoehtoa rakennushankkeen toteuttamiseksi. Ratkaisukehitystiimin tekemän tietomallin avulla saadaan laskettua rakennuksessa käytettävät rakennusmassat, ja näin saadaan jo hankkeen alkuvaiheessa selville rakentamisen kustannukset ja rakentamisen aiheuttama hiilijalanjälki.

Me Firassa emme kuitenkaan tyydy tähän. Tästä alkaa ratkaisujen optimointi. Tämän ensimmäisen ratkaisuvaihtoehdon pohjalta tehty kustannus- ja hiilijalanjälkilaskelma tuo näkyväksi ne rakennusosat, joilla on suurin vaikutus rakentamisen kustannuksiin ja hiilija-

lanjälkeen. Optimoinnissa keskityimme näihin tärkeisiin rakennusosiin. Teemme erilaisista ratkaisuvaihtoehdoista uuden tietomallin ja tämän pohjalta uuden laskelman. Lopputuloksena löydämme kustannusten ja hiilijalanjäljen kannalta optimaalisen ratkaisun.

Firan ratkaisukehityksen toimintamalli on luotu jo yli kymmenen vuotta sitten, ja sitä on jatkuvasti kehitetty ottamalla mukaan uusia ohjelmistotyökaluja sekä viime vuosina myös hiilijalanjälkilaskentaa. Ratkaisukehitys on luonteva jatkumo hankesuunnittelulle ja osa Firan palvelutarjoamaa erityisesti toimitilahankkeissa.

Tokmannin 55 000 optimaalista neliötä

Tuore esimerkki Firan ratkaisukehityksen roolista on kauppakettu Tokmannin 55 000 neliön laajuinen logistiikkakeskuksen rakennushankkeen optimointi.

”Tavoitteenamme on parantaa Tokmannin kannattavuutta uudistamalla ja tehostamalla logistiikkaa sekä toimitusketjua. Yhteistyössä Firan kanssa olemme vertailleet erilaisia ratkaisuja uuden varaston rakentamiseksi ja optimoineet investoinnin suunnitteluratkaisuja samalla elinkaarenaikaiset vaikutukset huomioon ottaen. Fira on tuonut hankkeeseen kustannustietoista kokonaisnäkemystä”, sanoo **Harri Koponen**, Tokmannin myymäläverkostosta ja konseptista vastaava johtaja.

Suunnitteluprosessi oli pitkä, ja Firan ratkaisukehitys teki alkuvaiheessa logistiikkakeskuksesta useita erilaisia vaihtoehtoja. Lopputulos kruunaa vaivannäön, sillä siinä säästyy valtavasti rakennusmateriaaleja ja sen myötä kustannuksia sekä hiilijalanjälkeä.

Ylimiöitus kuriin Firan ratkaisukehityksen avulla

”Tavallisesti rakentaminen etenee niin, että arkkitehti tekee suunnitelman, jonka pohjalta erikoissuunnittelijat tekevät nopealla aikataululla mitoituslaskelmat ja toteutussuunnitelmat. Monesti erikoissuunnitteluun on varattu liian vähän aikaa, minkä vuoksi asioita ei ehditä tutkia ja suunnitella kunnolla. Tämä voi johtaa ratkai-



MEILLÄ FIRASSA ON OMA
UNIIKKI METODIMME
JA SYVÄLLISTÄ
ERITYISOSAAMISTA
RAKENTAMISEN
KEHITTÄMISESSÄ.”



ME FIRASSA EMME
PYRI ENSISIJAISESTI
MIETTIMÄÄN, MITEN
SYNTYNYT ONGELMA
RATKAISTAISIIN, VAAN
TAVOITTEENA ON
PÄÄSTÄ KOKONAAN
EROON ONGELMASTA.”

sujen yliritoitukseen. Esimerkiksi jos kohteen maaperä on hankala, koko rakennus suunnitellaan ja tehdään pahimman kohdan mukaan”, Isoherranen toteaa.

”Me Firassa emme pyri ensisijaisesti miettimään, miten syntynyt ongelma ratkaistaisiin, vaan tavoitteena on päästä kokonaan eroon ongelmasta. Esimerkiksi Tokmannin kohteessa tontilta löytyi rakennuksen alta huonosti kantava pohjamaa. Tavanomainen lähestymistapa rakennuslalla olisi ollut miettiä, minkälainen teräspaalaus tarvittaisiin ongelman poistamiseksi. Tämä olisi ollut joka tapauksessa kallis toteuttaa, ja ratkaisulla olisi ollut teräspaaluksen vuoksi suuri hiilijalanjälki. Firan toimintamallin mukaisesti ratkaisimme ongelman siirtämällä rakennusta sen verran, että koko rakennus saatiin sijoitettua hyvin kantavalle pohjamaalle. Näin teräspaalutusta ei tarvittu kohteessa lainkaan.”

Firan ratkaisukehityksessä tehdään suunnittelutyön tueksi paljon omia tutkimuksia rakennusprojekteihin liittyvien yleisten perustutkimusten lisäksi, esimerkiksi maaperän huolellista kairausia. Näin kaikki pohjara-kenteista lähtien voidaan optimoida kohta kohdalta. Alkuvaiheen suunnittelutyön lisäkustannukset tuovat Isoherrasen mukaan moninkertaiset säästöt rakennus-vaiheessa:

”Mietimme aina millaisilla muutoksilla kokonaisuus saadaa edullisemmaksi – ja lähes poikkeuksetta edullisempi tarkoittaa myös vähemmän materiaaleja ja sitä kautta pienempiä hiilidioksidipäästöjä. Näin ollen ratkaisukehityksemme säästää samaan aikaan sekä kustannuksia että ympäristöä. Tämä on vastuullista rakentamista.”



RAKENTAMISEN JA KIINTEISTÖJEN ILMASTOVAIKUTUSTEN PIENENTÄMINEN

Firan tavoitteena on parantaa rakentamisen virtausta. Parempi virtaus hyödyttää niin tilaajaa kuin loppukäyttäjiäkin, mahdollistaa rakentamisen tuottavuuden kasvun ja säästää lisäksi ympäristöä, kun materiaali- ja energiatehokkuus paranevat ja ilmastovaikutukset pienenevät.

Rakennamme ja modernisoimme kohteita vain tarpeeseen, tiiviissä yhteistyössä tilaajan ja käyttäjien kanssa. Toimivat, hyvin suunnitellut ja toteutetut tilat kestävät aikaa ja pienentävät siten koko elinkaaren aikaista ympäristökuormaa.

Tärkeimmät ympäristötavoitteemme ovat rakentamisen ja kiinteistöjen ilmastovaikutusten pienentäminen ja materiaali- ja energiatehokkuuden sekä kiertotalouden kehittäminen. Firan ympäristöjohtamisen perusta on sertifioitu ja auditoitu ISO 14001:2015 -ympäristöjärjestelmä. Mittaamme ympäristöjohtamisen ja ympäristöprosessin toteutumista rakentamisen projektitoiminnassa ympäristön kypsyyksimallin avulla, jota on kuvattu tarkemmin Vastuullisuuden johtaminen -osiossa.

Laskimme 12 asuntokohteen hiilijalanjäljen

Jatkoimme rakentamisen tuotantosysteemin kehitystä asuntolinjassa, ja tulokset virtauksen parantamisessa olivat lupaavia. Toteutimme hiilijalanjälkilaskennan vuoden aikana peräti 12 asuntokohteelle (vuonna 2020

kolmelle kohteelle), jotka olivat pääsääntöisesti Firan asuntokirjasto-kohteita. Tulevaisuuden tavoitteena on laskea CO₂-päästöjä myös muissa rakentamisen linjoissa. Sovellamme laskennassamme Ympäristöministeriön laskentamenetelmää.

Rakennusten ylisuunnittelusta ja -mitoituksesta aiheutuva hukka kasvattaa merkittävästi rakentamisen kustannuksia ja hiilijalanjälkeä. Ratkaisukehitystiemme on jo pitkään tehnyt uraauurtavaa työtä etsiessään keinoja hukan pienentämiseksi suunnitteluvaiheessa. Vakioitujen ja toimiviksi todettujen ratkaisujen avulla olemme saavuttaneet CO₂-säästöjä, jotka parhaimmillaan vastaavat useamman kerrostalokohteen koko elinkaaren aikaisia päästöjä.

Käynnistimme ensimmäisen elinkaarihankkeemme

Keväällä käynnistyi Firan ensimmäinen elinkaarihanke, kun Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen rakentaminen alkoi. Fira vastaa rakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta ja kiinteistötekniikkayhtiö Caverion talotekniikan kokonaistoimituksesta sekä kunnossapidosta 20 vuoden ajan. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan A-energialuokkaan ja suomalaisen RTS-ympäristöluokituksen neljän tähden tasoon. Hankkeen elinkaaren ajalle toteutettu hiilijalanjälkilaskenta oli vertailuarvoltaan kolmasosan vastaavia kohteita pienempi.



**ON TÄRKEÄÄ, ETTÄ
RAKENNUKSET
PALVELEVAT
MAHDOLLISIMMAN
HYVIN NIIN ASIAKKAAN
KUIN KÄYTTÄJIENKIN
TARPEITA PITKÄLLÄ
AIKAVÄLILLÄ."**

Vuonna 2021 Firalla oli käynnissä yksi hanke, jossa rakennettiin ympäristöluokitusjärjestelmän (RTS) mukaisesti. Lisäksi useampia ympäristöluokituskohteita oli tarjousvaiheessa ja käynnistymässä. Solmimme alkuvuodesta 2021 myös kausisopimuksen uusiutuvan energian käyttöön otosta ja hankimme jatkossa sertifioitua ja alkuperävarmennettua vesivoimalla tuotettua sähköä.

Vuoden aikana eri tehtävissä toimivia firalaisia osallistui rakennetun ympäristön yhteistyöverkosto Green Building Councilin (FIGBC) eri toimikuntien työskentelyyn, ja hyödynsimme oppeja ympäristövastuun kehitystyössä.

CASE: #BUILDINGLIFE

SITOUDUIMME #BUILDINGLIFE- HANKKEeseen

Liityimme loppuvuodesta Green Building Council Finlandin #BuildingLife-sitoumukseen. Hankkeen kannattajana sitoudumme kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti toimimaan kohti hiilineutraalia rakennettua ympäristöä 2035 ja laatimaan toimintaohjelman, jonka avulla kehitämme liiketoiminnastamme hiilineutraalia.





HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ JA TURVALLINEN SEKÄ TASA-ARVOINEN TYÖPAIKKA

Fira tunnetaan rakennusalan edelläkävijänä ja uudistajana. Etsimme rohkeasti uusia toimintatapoja ja panostamme ihmisiin, sillä uskomme, että ihmiset tekevät muutoksen.

Pystymme uudistamaan rakennusalaan vain osaavien, innostuneiden ja hyvinvoivien ihmisten avulla. Siksi henkilöstön hyvinvoinnista huolehtiminen ja siihen liittyvien haasteiden ja ongelmien ennaltaehkäiseminen on meille erittäin tärkeää. Koronapandemian jatkuessa henkilöstön jaksamisesta ja turvallisuudesta huolehtiminen on korostunut entisestään.

FIRA TYÖPAIKKANA 2021

- henkilöstömäärä 254, josta työmailla 57% ja toimistolla 43%
- miehiä 85% ja naisia 15%
- kolmasosa henkilöstöstämme on Firan omistajia
- ikä keskimäärin 38 vuotta
- 51 uutta firalaista
- 26 traineeta
- työkierron myötä uusi tehtävä 14 firalaiselle
- työntekijöiden vaihtuvuus 13%



Julkaisimme vuoden alussa sähköisen hyvinvointipor-
taalin, josta henkilöstömme löytää tietoa hyvinvointie-
duista sekä jaksamista ja mielen hyvinvointia tukevista
valmennuksista, joita tarjoamme koko henkilöstölle.
Tärkeä hyvinvointia kuvaava mittari on työntekijöiden
terveysprosentti. Se kuvaa niiden työntekijöiden
prosentuaalista osuutta henkilöstöstä, jotka eivät ole
olleet ollenkaan sairauslomalla vuoden aikana. Fira-
laisten terveysprosentti on korkea, 77% vuonna 2021.
Panostamme myös hyvään johtamiseen, mikä näkyy
työntekijöidemme tyytyväisyytenä esihenkilötyöhön
(arvosana 4,5/5).

Fira tarjoaa työntekijöilleen lakisääteistä huomatta-
vasti laajemmat työterveyshuollon palvelut, ja henki-
löstö on lisäksi vakuutettu vapaa-ajan tapaturmavakuu-
tuksella.

Henkilöstö suosittelee Firaa työpaikkana

Firalla on vahva yrityskulttuuri, jonka voi kiteyttää
sanontaan "Jos haluat mennä nopeasti, mene yksin.
Jos haluat mennä pitkälle, mennään yhdessä". Yhteis-
työhön ja avoimuuteen kannustavan ilmapiiriin lisäksi

kulttuurillemme on ominaista ketteryys ja jatkuva halu
kehittyä sekä kehittää.

Mittaamme työntekijäkokemusta kaksi kertaa
vuodessa, ja kyselyihin vastasi jälleen valtaosa (83%)
firalaisista. Rakentamisen liiketoiminnan työntekijäko-
kumusindeksi oli 4,0/5 (3,9 vuonna 2020) ja suositte-
luindeksi +41 (+31 vuonna 2020). Tulokset ovat erittäin
hyvällä tasolla, ja lähes puolet vastaajista suosittelee
Firaa työnantajana. Myönteisinä asioina koettiin muun
muassa hyvä yhteishenki sekä joustavat työskentely-
tavat. Kehityskohteina nähtiin palautteen antaminen
sekä yhteisöllisyyden säilyttäminen korona-aikana.

Palkkasimme vuoden aikana 26 traineeta, ja heistä
lähes kaikki suosittelevat Firaa työnantajana. Osa
traineista toimi työnsä ohessa Firan somelähettilinän
ja kertoi harjoittelustaan muun muassa Firan Instagra-
missa.

Emme hyväksy missään tilanteessa syrjintää ja sitou-
dumme työntekijöidemme ja muiden sidosryhmiemme
yhdenvertaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun esimer-
kiksi sukupuoleen, vakaumukseen, kansallisuuteen,
etniseen alkuperään, mielipiteisiin, perhesuhteisiin,
ikään tai terveydentilaan katsomatta. Firalla on tehty
tasa-arvosuunnitelma, joka löytyy intranetistä.

Turvallisesti töissä

Rakennusalan yrityksenä kannamme vastuuta kaikkien
työmaillamme työskentelevien turvallisuudesta. Oman
henkilöstömme lisäksi työllistämme yli 21 000 työntekijää,
jotka työskentelevät noin 1 000 aliorakoitsija- ja
kumppaniyritykselle..

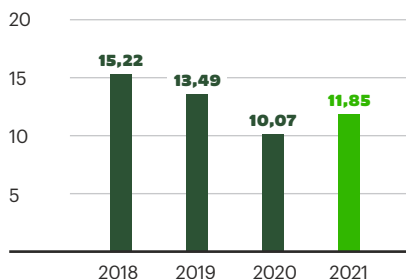
Tavoitteemme on päästä alle kymmeneen tapatur-
maan miljoonaa työtuntia kohden. Vuonna 2021 Firan
työmailla sattui 23 poissaoloon johtanutta työtapa-
turmaa. Tapaturmataajuus (tapaturmien lukumäärä
miljoonaa työtuntia kohden, sisältäen oman henki-
löstön ja aliorakoitsijat) oli 11,85 (10,07 vuonna 2020).

Olemme kytkenneet turvallisuusajattelun kiinteäksi
osaksi työmaidemme johtamista ja mittaamme suori-
utumistamme kypsyysmallin avulla. Se on osa johta-
misjärjestelmäämme ja kertoo, miten hyvin turvalli-
suusprosessia käytännössä toteutetaan. Digitaalisia
työkaluja hyödynnetään TR-mittauksessa, turvallisuus-
havainnoissa ja tulityölupien myöntämisessä. Vuonna
2021 Firan työmailla tehtiin 2 365 turvallisuushavaintoa.
Määrä kasvoi edellisvuodesta.

Jatkoimme pitkäjänteistä työtä tapaturmien ennal-
taehkäisemiseksi ja turvallisuuskulttuurin vahvis-
tamiseksi. Vuoden aikana työmaiden siisteyden ja
järjestyksen taso parani, ja työmaiden TR-mittausten
keskiarvossa saavutettiin 95 prosentin taso. Syksyllä
vietimme valtakunnallista turvallisuusviikkoa, jonka
aikana Firan johto teki turvallisuuskierroksia työmailla.
Myös kvartsipölyasetuksen mukanaan tuomat tiukentu-
neet vaatimukset jalkautettiin kaikkiin neljään rakenta-
misen linjaan.

Fira kouluttaa aktiivisesti henkilöstöään työturvalli-
suuden saralla.

Tapaturmien lukumäärä Firan työmailla miljoonaa työtuntia kohden (oma henkilöstö ja aliurakoitsijat)



Reagoimme ripeästi koronapandemiaan

Maailmanlaajuinen koronapandemia jatkui, mutta työmaamme selvisivät haastavasta vuodesta hyvin. Reagoimme muutoksiin nopeasti ja loimme selkeät ja toimivat turvallisuuksikäytännöt, joita noudattamalla tuotannon ja työmaiden jatkuvuus pystyttiin turvaamaan haastavista olosuhteista huolimatta. Työmaille luotiin digitaalinen koronatilannekuva, jonka avulla tilannetta seurattiin työmaatasolla.

Noin puolet henkilöstöstämme työskentelee työmailla



FIRALLA OLEN VIIHTYNYT PARHAITEN KAIKISTA TYÖPAIKOISTA JOISSA OLEN OLLUT. TÄÄLLÄ ON MEININKI TEKEVÄÄ JA KEHITTYVÄÄ."

ja puolet toimistolla. Digitaalisten työkalujen avulla etätyöskentely onnistui myös monissa työmaarooleissa sujuvasti. Noudatimme vahvaa etätyösuositusta koko alkuvuoden, kunnes syksyllä siirryimme yleisen rokotuskattavuuden kasvaessa hetkeksi hybridityöskentelyyn ennen omikronvariantin rantautumista Suomeen.

Pyrimme ylläpitämään yhteishenkeä etätyöpainotuksen vuoden aikana tiimikohtaisesti sekä Firan jo perinteeksi muodostuneilla Suuntauspäivillä, jotka pidettiin turvallisuuksista toista kertaa virtuaalisesti.

CASE: TYÖKIERTO

ROHKAISEMME KEHITTYMÄÄN JA KOKEILEMAAN UUTTA

Viisi vuotta Firalla työskennellyt DI **Antti Peltonen** vaihtoi hiljattain työtehtäviä hankintainsinööriä työmaainsinööriksi.

"Esitin toiveen päästä toimistolta työmaalle, ja toiveeni toteutui. Itselleni on tärkeää, että työ haastaa jatkuvasti kehittymään ja vastualueet kasvavat tai vähintään muuttuvat", Peltonen kertoo.

Firalla oppiminen ja kouluttautuminen perustuvat kunkin työntekijän kiinnostuksen kohteisiin. Oman osaamisen syventämisessä voi hyödyntää esimerkiksi Fira Akatemian koulutustarjontaa, jossa kouluttajina toimii omia ja yrityksen ulkopuolisia asiantuntijoita.

"Osa haluaa siirtyä urallaan vastuullisempiin tehtäviin. Toiset taas pysyvät mieluummin nykyisessä roolissaan ja syventävät siinä osaamistaan. Jokaisen yksilöllinen kehityspolku on ja saa olla erilainen", painottaa Firan HR-päällikkö **Sylvia Hyry**.



Työmaainsinööri Antti Peltonen tuli Firalle trainee-ohjelman myötä. "Vaikka minulla ei ollut kokemusta, tuli heti tunne, että minuun luotetaan ja kokeneemmilta saa tukea."

CASE



Sompasaarenlaituri 12:n asukkaat Liisa ja Kirsi olivat mukana ryhmärakennuttamisprosessissa aivan sen alusta asti. "Toiveita kuunneltiin oman kodin rakentamisessa hyvin, erittäinkin hyvin. Valmis kokonaisuus vastaa odotuksiani, oikeastaan jopa ehkä vähän enemmän kuin osasin odottaa", Kirsi kuvailee.

OMANNÄKÖISIÄ KOTEJA JA YHTEISÖLLISTÄ FIILISTÄ

Ryhmärakennuttaminen on Firan tapa tuottaa markkinoille koteja, joihin asukas pääsee vaikuttamaan rakennusprosessin alusta asti. Yhteisöllisyyttä vahvistavat naapurit, joiden kanssa voi pallotella ideoita yhteisessä Facebook-ryhmässä ja juhlistaa tupareita talon valmistuttua.

Firan ryhmärakennuttamiskohteita valmistui vuonna 2021 yhteensä kaksi, yksi Helsingin Sompasaareen ja yksi Koskelaan. Heinäkuussa valmistunut Sompasaarenlaituri 12 on Firan toinen RR-hanke, ja talon asukkaat olivat erittäin tyytyväisiä sekä projektin kulkuun että uusiin koteihinsa. Asiakaskyselyssä suositteluaste (NPS, Net Promoter Score) oli korkea, +58. Myös Koskelan Lehmuksen asukkaat olivat projektiin erittäin tyytyväisiä. Kyseessä on Helsingin ensimmäinen asumisosuuskunta, ja sen konsepti on Firan kehittämä.

Firan ryhmärakennuttamisen periaatteiden mukaisesti asukasryhmän kokoaminen aloitetaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista ja asukkaat pääsevät vaikuttamaan tuleviin koteihinsa pohjapiirroksista lähtien. Yhteisten tilojen varustelua varten asukkaille on varattu erillinen puuharahasto.

– Tämä on ihan supermielenkiintoinen tapa saada itselleen koti ja myös se taloyhtiön yhteisö siihen ikään kuin kaupan päälle. Suosittelen tätä kyllä. Se on ihan hirvittävän tärkeä asia, että lähdetään liikkeelle siitä ihmisestä, Sompasaarenlaituri 12:sta asukas Kirsi kiteyttää.

RR-kohteiden omarahoitusosuuden maksamisessa voi hyödyntää Firan siltarahoituspalvelua, jolloin mukaan pääsee ainoastaan 10 prosentin omarahoitusosuudella rakentamisen aikana.



KAIKIN PUOLIN NIIN KIVA PROJEKTI JA VOIN VAHVASTI SUOSITELLA FIRAA JA RYHMÄRAKENNUTTAMISTA."

Sompasaarenlaiturin asukas

KANNATTAVA LIIKETOIMINTA JA HYVÄ HALLINTO

Liiketoiminnan kannattavuudesta ja hyvästä hallinnosta huolehtimalla kannamme vastuuta niin työntekijöitämme, yhteistyökumppaneitamme kuin omistajiammekin kohtaan. Kannattava ja hyvin hoidettu liiketoiminta mahdollistaa myös ympäristö- ja sosiaalisen vastuullisuuden. Toimimme aina lakien ja säädösten sekä kansainvälisten sopimusten mukaisesti ja pyrimme ennaltaehkäisemään harmaata taloutta.

Kannattava liiketoiminta luo arvoa kaikille sidosryhmiemme henkilöstöstä osakkeenomistajiin. Raken- tamisen vahva tulos ja hyvät näkymät vuodelle 2022 luovat vankan pohjan liiketoimintamme kannattavuudelle myös jatkossa. Tyytyväiset asiakkaat ovat hyvän liiketoiminnan perusta, ja asiakastyytyväisyytemme (NPS, Net Promoter Score) on erittäin korkea, +62 vuonna 2021.

Haluamme, että myös työntekijämme hyötyvät Firan menestyksestä. Koko henkilöstölle on vuodesta 2020 alkaen tarjottu mahdollisuutta tulla Firan omistajaksi palkkiorahaston myötä, ja yli kolmannes henkilöstöstämme on Firan omistajia. Palkkiorahastolla haluamme sitouttaa työntekijöitämme ja palkita heitä Firan menestyksestä.

Fira on sitoutunut kaikessa liiketoiminnassaan noudattamaan Suomen verolakeja ja -säännöksiä. Vuonna 2021 yhtiö maksoi 1 miljoonaa euroa veroja Suomessa.

Harmaan talouden torjunta

Harmaan talouden torjunta on Firalle tärkeä painopiste. Vuonna 2021 työmaarekisterissämme oli yli 21 000 työntekijää, jotka työskentelivät noin 1 000 aliurakoitsija- ja kumppaniyritykselle. Aloimme vuonna 2020 käyttöön otetun toimittajarekisterin avulla keskittää hankintoja yhä systemaattisemmin luotettaville ja hyväksi havaituille kumppaneille. Jatkoimme harmaan talouden torjuntaan liittyvien ohjeistusten ja prosessien tarkentamista ja valmistelimme verkkokoulutusta, joka julkaistaan vuoden 2022 ensimmäisellä puoliskolla.

Eettinen ohjeistus

Korkeat eettiset periaatteet ovat tärkeä osa Firan toimintaa, ja niiden päämääränä on taata Firassa ja Firan työmailla sekä yhteistyösuhteissa mahdolli-

”

KANNATTAVA
LIIKETOIMINTA LUO
ARVOA KAIKILLE
SIDOSRYHMILLEMME
HENKILÖSTÖSTÄ
OSAKKEENOMISTAJIIN.”

simman laadukas ja reilu toiminta. Firan etiikan perusta on välittäminen, luottamus ja läpinäkyvyys. Tämä arvopohja ohjaa meitä ponnistelemaan ja lisäämään yhdessä tekemistä ja vuorovaikutusta hankkeiden eri osapuolten, eri sidosryhmien, kumppaneidemme ja firalaisten välillä parhaiden lopputulosten saavuttamiseksi.

Firan eettinen ohjeistus, Etiikkapakka, sisältää toimintaohjeet liiketoimintaetiikasta, tasavertaisuudesta, työhyvinvoinnista ja turvallisuudesta, korruption ja lahjonnan sekä harmaan talouden torjunnasta, edustamisesta ja sponsoroinnista sekä epäkohtien raportoinnista.

Vuonna 2021 eettisen valmennuksen suoritti 81 prosenttia firalaisista. Valmennuksen tarkoitus on luoda yhteinen, eettinen toiminnan pohja kaikelle toiminnallemme. Eettiset ohjeet ovat tärkeitä, mutta ne eivät yksin riitä. Ohjeiden lisäksi tarvitaan keskustelevaa kulttuuria, jossa uskalletaan ottaa esille pulmatilanteita ja pohtia niitä avoimesti. Pyrimme aina avoimuuteen niin työmaalla, toimistolla kuin asiakkaiden kanssa toimiessammekin.

Lahjonnan ja korruption vastaisuus

Fira ei salli minkäänlaista korruptiota, lahjontaa tai kirstytystä toiminnassaan. Firan henkilöstöä sitova eettinen ohjeistus sisältää selkeät ohjeet korruption ja lahjonnan torjunnasta. Vuonna 2021 Fira Oy:ssä ei ollut yhtään korruptio- tai lahjontatapausta.

Firan Whistleblowing-kanava SpeakUp avattiin joulukuussa 2021 myös ulkoisille sidosryhmille. Kanavan kautta voi anonymisti ilmoittaa havaitsemistaan väärinkäytöksistä. Kannustamme kaikkia ilmoittamaan epäkohdista, aloitamme ilmoitusten perusteella korjaavat toimet ja huolehdimme, ettei ilmoituksen tekijälle koidu minkäänlaista harmia. Uskomme, että menestyvien yritysten taustalla on läpinäkyvä keskustelukulttuuri, jossa epäkohdista ilmoittamista tuetaan.

TÄSTÄ VASTUULLISUUS- RAPORTISTA

Fira lyhyesti

Fira Oy on rakentamisen palveluyhtiö, joka keskittyy laadukkaisiin hankeratkaisuihin kasvavilla rakentamisen osa-alueilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Liiketoimintamme jakautuu neljään palvelualueeseen: asuntorakentamiseen, toimitilarakentamiseen, modernisointiin ja putkiremontteihin. Yhtiön pääkonttori on Vantaalla.

Fira Oy noudattaa hallintonsa järjestämisessä Suomen osakeyhtiölakia. Fira Oy:n hallinto on osakeyhtiölain ja yhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Firan omistavat pääasiassa yhtiön perustajat, avainhenkilöt ja henkilöstö. Suurimmat institutionaaliset sijoittajat ovat Ilmarinen ja TESI.

Fira Oy noudattaa toiminnassaan varovaisuuden periaatetta. Yhtiön toimintamalli perustuu siihen, että kaikessa toiminnassa varaudutaan ennalta ympäristöön

liittyvien riskien ja haitallisten vaikutusten välttämiseen tai vähentämiseen.

Raportointiperiaatteet

Tämä on Fira Oy:n ensimmäinen vastuullisuusraportti, ja se koskee tilikautta 1.1.-31.12.2021. Raportti on laadittu soveltaen GRI-standardeja, mutta sitä ei ole varmennettu ulkoisesti.

Ympäristötunnusluvut perustuvat yhtiön omista järjestelmistä ja palveluntuottajilta saatuihin tietoihin. Sosiaaliset tunnusluvut on saatu henkilöstöhallinnon järjestelmistä. Taloudelliset tiedot perustuvat Fira Oy:n kirjanpitoon ja vahvistettuun tilinpäätökseen.

Firan olennaiset vastuullisuusteemat on määritetty syksyllä 2020 tehdyn olennaisuusanalyysin perusteella yhtiön sisäisissä työpajoissa. Laskentarajana vastuullisuusteemoille on Fira Oy, ellei toisin mainita.

GRI-SISÄLTÖINDEKSI

GRI-standardi	Sisältö	Sijainti/kuvaus
GRI 100	Yleiset standardit	
102	Yleinen perussisältö	
	Organisaation taustakuvaus	
102-1	Raportoivan organisaation nimi	29
102-2	Toiminnot, tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	29
102-3	Yhtiön pääkonttorin sijainti	29
102-4	Toimintojen sijainti	29
102-5	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	29
102-6	Markkina-alueet	29
102-7	Organisaation koko	3, 6
102-8	Tiedot henkilöstöstä ja muista työntekijöistä	24
102-9	Toimitusketju	23, 28
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	29
102-11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	29
102-12	Ulkopuoliset aloitteet	4, 22
102-13	Jäsenyydet järjestöissä	4, 22
	Strategia	
102-14	Ylimmän johdon lausunto	4, 14

GRI-standardi	Sisältö	Sijainti/kuvaus
Liiketoiminnan eettisyys		
102-16	Arvot, periaatteet, normit ja standardit	28
102-17	Toiminnan eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja epäkohtien ilmoittaminen	28
Hallinnointi		
102-18	Hallintorakenne	29
Sidosryhmävuorovaikutus		
102-40	Sidosryhmien listaus	15, 18
102-41	Työehtosopimukset	Henkilöstö ylintä johtoa lukuunottamatta kuuluu työehtosopimusten piiriin
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	15, 18
102-43	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	15, 18
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	18
Raportointikäytäntö		
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt	Raportti kattaa Fira Oy:n toiminnan
102-46	Raportin sisällön määrittely ja aihekohtaiset laskentarajat	15, 29
102-47	Olennot yritysvastuun aiheet	15, 18
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Ei aiempaa raporttia
102-49	Muutokset raportoinnissa	Ei aiempaa raporttia
102-50	Raportointijakso	1.1.-31.12.2021
102-51	Edellisen raportin päiväys	Ei aiempaa raporttia
102-52	Raportin julkaisutiheys	Kerran vuodessa
102-53	Yhteystiedot, josta kysyä raporttiin liittyviä lisätietoja	kukka.eerola@fira.fi
102-54	GRI-standardien mukaisuus	Raportti on laadittu soveltaen seuraavia GRI-standardeja: 102, 103, 201, 205, 206, 307, 401-404, 406 ja 412
102-55	GRI-sisältöhakemisto	29
102-56	Ulkoinen varmennus	Ei ulkoista varmennusta
103 Johtamismalli		
103-1	Olennot näkökohtia koskevat laskentarajat	15, 29
103-2	Johtamismallin osatekijät	14, 15-17, 21, 23-25
103-3	Johtamiskäytäntöjen tehokkuus	14
GRI 200 Taloudellisen vastuun standardit		
201 Taloudelliset tulokset		
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	17
205 Lahjonnan ja korruption vastaisuus		
205-2	Korruption vastaisiin toimintatapoihin liittyvä viestintä ja koulutus	17
205-3	Vahvistetut lahjonta- korruptiotapaukset ja toimenpiteet, joihin ne johtivat	28

GRI-standardi	Sisältö	Sijainti/kuvaus
206	Kilpailun vastainen toiminta	
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	Vuonna 2021 Fira Oy:ssä ei ollut vireillä yhtään oikeusjuttua, joka olisi liittynyt kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomuksiin
207	Verot	
207-1	Veroasioiden toimintaperiaatteet	28
GRI 300	Ympäristövastuun standardit	
307	Ympäristövaatimusten noudattaminen	
307-1	Ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkominen	Fira Oy:ssä ei vuoden 2021 aikana tapahtunut yhtään ympäristölainsäädännön tai -säännösten rikkomusta
GRI 400	Sosiaalisen vastuun standardit	
401	Työllistäminen	
401-1	Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	16, 24-25
402	Henkilöstön ja johdon väliset suhteet	
402-1	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika	Fira Oy noudattaa YT-lain ja työehtosopimusten mukaisia ilmoitusaikoja
403	Työterveys ja -turvallisuus	
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmä	25
403-2	Vaaran tunnistaminen, riskien arviointi ja tapaturman tutkinta	25
403-3	Työterveyspalvelut	25
403-4	Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja työturvallisuudesta	25
403-5	Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus	25
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	25
403-7	Liiketoimintasuhdeiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys- ja työturvallisuusvaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen	25
403-8	Työterveys- ja työturvallisuusjohtamisjärjestelmän piiriin kuuluvat työntekijät	24-25
403-9	Työtapaturmat	16, 26
403-10	Työperäiset sairaudet	16, 25
404	Koulutus	
404-2	Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja muutuskoulutusohjelmat	26
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	16
406	Syrjimättömyys	
406-1	Syrjintätapausten määrä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Fira Oy:ssä ei vuoden 2021 aikana ollut yhtään diskriminointitapausta
412	Ihmisoikeusarvioinnit	
412-2	Ihmisoikeuskoulutus henkilöstölle	17, 28

Fira

www.fira.fi