



2025

VUOSIRAPORTTI

ASTRA

HARTELA



Sisällysluettelo

VUOSI 2025

Hartela lyhyesti	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Kohokohdat	6

STRATEGIA JA LIIKETOIMINTA

Hartelan strategia.....	9
Hartelan liiketoiminta	10
Vuoden 2025 hankkeita.....	11

VASTUULLISUUS

Vastuullisuuden johtaminen	17
Ympäristövastuu.....	19
Ilmastonmuutos	21
Luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemit	26
Resurssien käyttö ja kiertotalous	28
Sosiaalinen vastuu	29
Oma työvoima	30
Arvoketjun työvoima.....	36
Hyvä hallintotapa	38
Hyvä hallintotapa	39

TILINPÄÄTÖS

Toimintakertomus tilikaudelta	42
Tilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	45
Konsernin tase	46
Konsernin rahoituslaskelma	47
Tilinpäätöksen liitetiedot	48
Tuloslaskelman liitetiedot	49
Taseen liitetiedot	51
Vastuusitoumukset.....	55
Lähipiirivastuut.....	55
Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä	55
Tilintarkastuskertomus	56

LIITTEET

Hallitus	58
Johtoryhmä	59

Kehitämme raportointiamme sidosryhmiemme odotuksia kuunnellen ja Kestävyyssraportointidirektiivin (CSRD) periaatteita vapaaehtoisesti sovelta. Läpinäkyvyyden vuoksi haluamme kuitenkin korostaa, että vastuullisuusraportoinnin osiota ei ole varmennettu eikä se vastaa CSRD:n vaatimuksia kaikkien datapisteiden osalta.

Hartela lyhyesti

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

Hartela on suomalainen, perheomisteinen rakennusyhtiö. Toimimme asumisen, kiinteistökehityksen ja sijoittajapalvelujen sekä urakoinnin parissa.

Rakennamme koteja, toimitiloja ja yhteiskunnallisesti merkittäviä kohteita eri puolilla Suomea. Toimimme alueellisesti lähellä asiakkaitamme ja kehitämme hankkeita pitkäjänteisesti ja asiakaslähtöisesti.



Hartela on yksi Suomen suurimmista valtakunnallisista rakennusyhtiöistä. Yrityksellä on Avainlippu-tunnus. Yhtiön johto ja pääkonttori sijaitsevat Suomessa. Rakentamisemme laatua ohjaa ISO 9001:2015 -laatujärjestelmä.



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

Ammattiylpeys

Olemme luottamuksen arvoinen kotimainen perheyrittäjä 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

Vuosi 2025 oli Hartelalle kehityksen vuosi haastavassa markkinassa. Vaikka toimintaympäristö rajoitti kasvua ja tulosparannusta, liiketoimintamme eteni suunnitellusti. Liikevaihto kasvoi maltillisesti ja taloudellinen asemamme säilyi vahvana. Myös likviditeetti pysyi hyvällä tasolla ja omavaraisuusaste korkeana, mikä loi vakaan perustan tulevalle kehitykselle.

Panostimme vuoden aikana erityisesti suorituskyvyn parantamiseen ja liiketoiminnan suunnitelmalliseen kehittämiseen. Hartelan tahtiin -tahtituotannon laajentaminen ja toiminnan yhtenäistäminen yhden rakentavan yhtiön alle olivat keskeisiä toimenpiteitä. Vuonna 2025 toteutimme yli tuhat asuntoa tahtituotannon mallilla, mikä paransi ennustettavuutta ja tuki aikataulussa pysymistä. Malli varmistaa johdonmukaisesti korkean laadun, ja asiakkaille se merkitsee nopeampaa valmistamista sekä hankkeiden kassavirran käynnistymistä aiemmin.

Vuoden alussa siirryimme toimialapohjaiseen johtamismalliin, jossa liiketoimintaa johdetaan kolmen toimialan – Asuminen, Kiinteistökehitys ja sijoittajapalvelut sekä Urakointipalvelut – kautta, ja alueorganisaatiot vastaavat paikallisesta toteutuksesta. Muutos selkeytti vastuuta, nopeutti päätöksentekoa ja toi tekemiseen lisää fokusta ja ketteryyttä. Haastavasta markkinasta huolimatta jatkoimme liiketoiminnan kehittämistä suunnitelmallisesti. Urakointipalveluissa toiminta pysyi vakaana, ja Kiinteistökehityksessä ja sijoittajapalveluissa toteutimme ennätysmäärän



Rakennamme Hartelaa asiakaslähtöisenä, luotettavana ja uudistuvana toimijana yhdessä henkilöstömme ja kumppaniemme kanssa.

kannattava kasvu, ja suuntaamme resursseja toimialoille, joilla kysyntä ja kannattavuus ovat vahvimmat.

Tilikauden lopussa konsernin tulouttamaton tilauskanta oli 238,4 miljoonaa euroa. Kasvaimme vuoden aikana asemaamme hoiva- ja toimitilarakentamisessa ja toimimme avaimet käteen -kumppanina toimitilahankkeissa projektien valmistumiseen asti. Vuonna 2025 valmistui Julian myymälärakennus Helsingin Konalaan. Lisäksi käynnissä oli useita julkisia hankkeita, kuten Salon sairaala ja Turun musiikkitalo Fuuga, ja uusia yhteistoiminnallisia urakoita käynnistyy myös vuoden 2026 aikana.

Asuntomarkkina pysyi heikkona, mutta toteutimme vuoden aikana 1 116 asuntoa yleishyödyllisille toimijoille ja sijoittajille. Oma-perusteisia RS-kohteita ei valmistunut, mutta vuodenvaihteessa kaksi uutta hanketta oli rakenteilla. Asiakas- ja henkilöstökokemus kehittivät myönteisesti: saimme ykkössijan EPSI Rating Talonrakennusurakointi 2024 -tutkimuksessa erityisesti luotettavuudesta ja yhteistyöstä, ja henkilöstön sitoutuminen pysyi vahvana.

eNPS nousi yhtiön historian korkeimpaan lukemaan, 53:een. Myös työturvallisuus parani selvästi ja tapaturmataajuus laski merkittävästi.

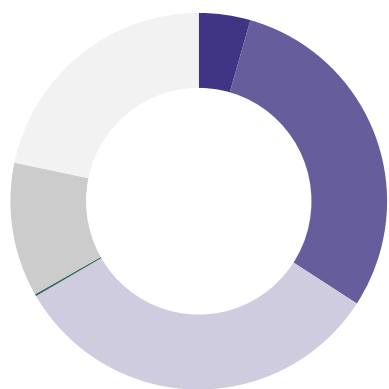
Laajensimme ISO 9001 -laatusertifikaatin koko konserniin, mikä vahvisti yhtenäisiä toimintatapojamme ja jatkuvaa parantamista. Jatkoimme lisäksi päästöjen vähentämistä ja saavutimme omaperusteisten asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen välitavoitteen. Jatkossa keskitymme erityisesti vähähiilisiin materiaali- ja lintoihin ja energiaratkaisuihin.

Vuoden 2026 alussa markkina on edelleen varovainen, mutta selkeä johtamismalli ja tarkka priorisointi auttavat meitä etenemään hallitusti. Suuntamme on kirkas: kehitämme Hartelaa asiakaslähtöisenä, luotettavana ja uudistuvana toimijana yhdessä henkilöstömme ja kumppaneidemme kanssa. Lämmin kiitos asiakkaillemme, sidosryhmillemme ja erityisesti hartelalaisille

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Kohokohdat

LIKEVAIHTO, Liiketoiminta-alue milj. €



	2025	2024
Asunnot kuluttajille	12,6	(14,3)
Asunnot sijoittajille	84,7	(65,0)
Yhteistoiminnalliset urakat	92,5	(102,8)
Vuokraus ja muut	0,5	(0,7)
Toimitilat	32,8	(35,8)
Urakka	61,9	(64,6)

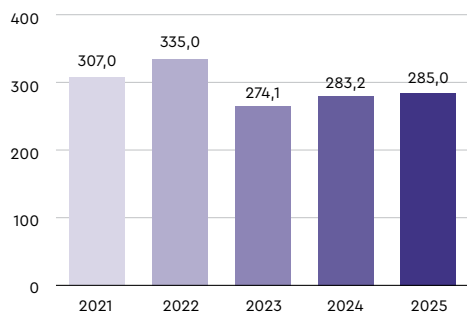
Liikevaihto
milj. €

285,0

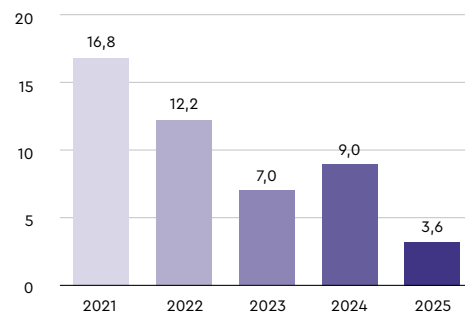
Liikevoitto
milj. €

3,6

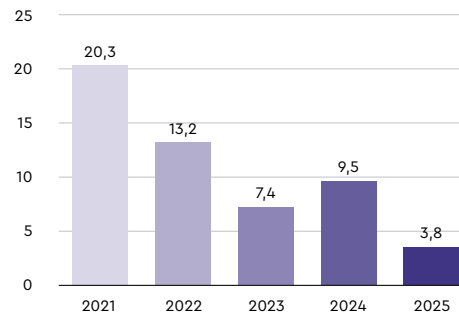
LIKEVAIHTO milj. €



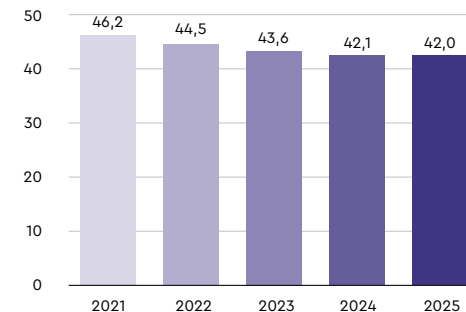
LIKETULOS milj. €



SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO %



OMAVARAISUUSASTE %



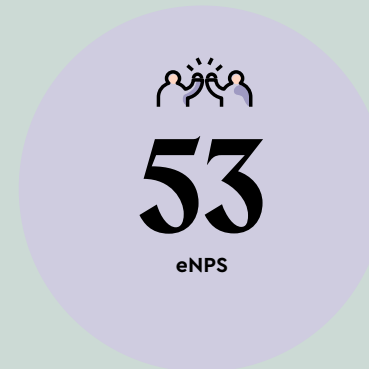
Laadukasta tekemistä 2025



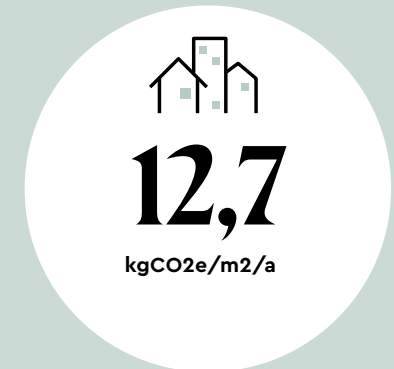
Laajensimme ISO 9001:2015 mukaisen
laatujärjestelmän sertifiointin
koskemaan koko Hartelaa



Saavutimme ykköspaikan EPSI Rating 2024
-tutkimuksen Talonrakennusurakointi-
sarjassa



eNPS eli työntekijöiden netto-
suosittelevuudeksi oli huimat 53 nousten
reippaasti edellisestä vuodesta



Omaperusteisten alkavien
asuinkerrostalohankkeiden hiilijalanjälki
oli 12,7 kgCO2e/m2/a





Strategia ja liiketoiminta



Hartelan strategia

Hartelan strateginen painopiste on liiketoimintaportfolion tasapainottaminen. Tavoitteena on vahvistaa yhtiön kykyä menestyä rakentamisen suhdannevaihteluista riippumatta ja varmistaa liiketoiminnan pitkäjänteinen vakaus ja kilpailukyky. Samalla Hartela hakee tuleville vuosille maltillista ja kannattavaa kasvua säätäen toimialojen välistä painopistettä markkinoiden kehityksen mukaisesti.

Kilpailukykyyn ja kannattavan kasvun luomisen keskeisenä keinona on tuotantotehokkuuden kehittäminen. Operatiivista erinomaisuutta ja muutuskäyväisyyden vahvistumista haetaan liiketoimintalähtöisellä johtamisella ja asiakasymmärryksen syventymisellä.

Vuonna 2025 Hartelan kehitystyö painottui Hartelan tahtiin -toimintamallin laajentamiseen asuntoliiketoiminnasta kattamaan myös muun rakentamisen. Jatkoimme läpimenoaikojen lyhentämistä niin hankekehitysvaiheen kuin rakentamisvaiheenkin osalta.

Konsernirakenteen uudistaminen tukee tulevaisuuden kasvua

Vuoden 2025 aikana Hartela-yhtiöiden konsernirakenne uudistui. Aiemmin alueittain toimineet operatiiviset yhtiöt – Hartela Etelä-Suomi Oy, Hartela Länsi-Suomi Oy, Hartela Pirkanmaa Oy ja Hartela Pohjois-Suomi Oy – yhdistettiin yhdeksi operatiiviseksi kokonaisuudeksi Hartela Oy:ksi. Uudistuksen tavoitteena on vahvistaa konsernin osaamisen ja resurssien joustavaa hyödyntämistä kaikilla markkina-alueilla sekä tukea liiketoimintojen kehitystä ja kasvua.

Vuoden 2025 aikana Hartela siirtyy liike-toimintalähtöiseen johtamiseen, mikä tukee strategisten tavoitteiden saavuttamista. Tällä tavoitellaan asiakasymmärryksen syventämistä, resurssitehokkuutta koko konsernin tasolla sekä muutuskäyväisyyden vahvistamista.



Hartelan toimialat

Hartelan liiketoimintaa johdetaan kolmen päätoimialan kautta. Asuminen vastaa RS-tuotannosta ja asuntohankkeista yleishyödyllisille asiakkaille. Kiinteistökehitys- ja sijoittajapalvelut vastaa asunto ja toimitilahankkeista kiinteistö-sijoittajille. Urakointipalvelut toteuttaa tilaajille monipuolisesti erilaisia hankkeita. Alueorganisaatiot vastaavat paikallisesta toteutuksesta. Uudistus tukee strategiaa ja vahvistaa asiakaslähtöisyyttä.

Hartelan liiketoiminta

Tilaukanta

Konsernin tulouttamaton tilaukanta oli tilikauden lopussa 238,4 miljoonaa euroa (332,7 M€). Tilaukannasta 26 % kuului Asumiseen. Kiinteistökehitys ja sijoittajapalvelut -toimialan osuus oli 37 %. Urakointipalveluiden osuus oli 37 %.

Asuntotuotanto

Hartela toteutti 1 116 asuntoa (789), jotka kaikki valmistuivat yleishyödyllisille toimijoille ja markkinaehtoisille sijoittajille. Hartelan oman tonttivarannon kautta valmistui 449 asuntoa (387). Urakoinnin kautta valmistui 667 asuntoa (402). RS-kohteiden asuntoja ei valmistunut (124). Tilikauden päättyessä myynnissä oli 51 valmista asuntoa (86). Vuodenvaihteessa rakenteilla oli kaksi uutta omaperusteista RS-kohdetta.

Toimitilahankkeet

Vuonna 2025 rakenteilla olivat mm. Turun musiikkitalo Fuuga, Sokos Hotel Break Ruka, Salon sairaala, Terveystalon lääkärikeskus ja sairaala Turun Kupittaaalla, Laitilan palvelutalo sekä Papinpellon nuorisotila Raumalla.



CASE

Hartelan tahtiin – nopeampi läpimeno ja johdonmukaisesti korkea laatu

Hartelan tahtiin on Hartelan oma tahtituotannon toimintamalli, jolla toteutamme kaikki hankkeet niiden erityispiirteet huomioiden. Malli lyhentää läpimenoaikaa ja parantaa projektien läpinäkyvyyttä sekä ohjattavuutta. Läpinäkyvä toimintatapa ja tiivis yhteistyö varmistavat, että ratkaisut ovat realistisia, päätöksenteko perustuu ajantasaiseen tietoon ja suunnitelmat valmistuvat oikea-aikaisesti.

Olemme toteuttaneet yli tuhat asuntoa ja useita toimitilakohteita Hartelan tahtiin -mallin avulla. Asiakkaalle tämä tarkoittaa kohteen nopeampaa valmistumista luotettavalla aikataululla ja johdonmukaisesti korkealla laadulla.

Astra-kampus

Hartelan rakentama Astra-kampus tarjoaa opiskelijoille ja henkilökunnalle modernit ja monipuoliset tilat, joissa korostuvat yhteisöllisyys, kohtaamiset ja nykyaikainen yliopistoelämä. Astra-rakennus on osa Turun Tähtikorttelia ja sijoittuu historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön Turun Tuomiokirkon kupeeseen Port-haninkadulle, jossa Åbo Akademin toiminta on ollut osa kaupunkikuvaa jo yli vuosisadan.

Pinta-alaltaan 10 200 neliömetrin kampus-rakennukseen sijoittuvat kirjasto-, ravintola- ja kahvilapalvelut sekä opetustiloja erityisesti Åbo Akademin yhteiskuntatieteiden tiedekunnalle. Lisäksi rakennuksessa on ryhmätyö- ja itsenäisen työskentelyn tiloja sekä auditorio, joka soveltuu esimerkiksi konferensseihin. Osa tiloista on vuokrattavissa myös ulkopuolisille käyttäjille. Astra yhdistää historiallisen ympäristön ja modernin opetuksen ja tutkimuksen tarpeet, ja sen tavoitteena on toimia osana Turun vanhankaupungin yhteistä kaupunkitilaa.

Hanke toteutettiin projektinjohtourakkana, jossa Hartela toimi pääurakoitsijana ja tilaajana toimi Åbo Akademin säätiö. Rakennustyöt käynnistyivät syksyllä 2023, ja Astra valmistui syksyllä 2025. Urakka sisälsi vanhan rakennuskannan purkamista, uuden rakentamista sekä olemassa olevien osien korjaamista, kaikki kulttuurihistoriallista ympäristöä kunnioittaen.

Vastuullisuus oli hankkeen keskeinen lähtökohta. Astralle tavoiteltiin neljän tähden YL-luokitusta (entinen RTS-sertifikaatti), ja energiaratkaisut suunniteltiin kestäväksi pitkälle tulevaisuuteen. Lämmitys toteutetaan hybridiratkaisuna yhdistäen kauko- ja maalämpö, ja vesikatolle asennettiin aurinkopaneelit. Julkisivussa hyödynnetään käsinlyötyjä tiiliä ja maksaruohokattoa, jotka tukevat rakennuksen ajattomuutta ja kestävyyttä.

Asiakas: Åbo Akademin säätiö
Hankemuoto: Projektinjohtourakka
Bruttoneliöt: 13 382 m²
Sertifikaattitavoite: Neljän tähden
YL-luokitus (entinen RTS-sertifikaatti)

Fuuga

Turun musiikkitalo Fuuga on merkittävä kulttuurihanke, joka tulee tarjoamaan maailmanluokan akustiset olosuhteet orkesterimusiikin esittämiseen ja monipuolisten tapahtumien järjestämiseen. Musiikkitalo sijoittuu Aurajoen rantaan, Kaupunginteatterin ja Wäinö Aalton museon väliselle Itsenäisyydenaukiolle.

Fuugaan tulee kaksi salia, konserttisalina 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 ravintoloihin ja puutarhoihin.

Musiikkitalo toteutetaan yhteisvastuullisella allianssimallilla. Turun kaupungin kumppanina toimivan allianssiryhmittymään kuuluvat Hartela, PES-Architects 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 syyskuu 2026.

Asiakas: **Turun kaupunki**

Hankemuoto: **Allianssi**

Bruttoneliöt: **15 265 m²**

Sertifikaattitavoite: **Kolmen tähden**

YL-luokitus (entinen RTS-sertifikaatti)

Terveystalon lääkärikeskus ja sairaala

Turun Kupittaalalle rakentuu Terveystalon uusi lippulaivayksikkö, lääkärikeskus ja sairaala, joka on merkittävä investointi sekä Terveystalolle että koko Lounais-Suomen terveydenhuoltopalveluille. Kyseessä on Terveystalon historian mittavin toimitilahanke, joka kokoaa saman katon alle suurimman osan yhtiön Turun toimintoista ja tarjoaa asiakkaille entistä laajemmat, sujuvammat ja paremmin saavutettavat terveyspalvelut.

Kalevantiellä sijaitseva kymmenkerroksinen toimitilakiinteistö rakentuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Rakennuksen kokonaislaajuus on noin 14 800 bruttoneliometriä.

Terveystalon sairaalan toteuttaminen on Hartelan neljäs merkittävä sairaalahanke

2020-luvulla. Turun yliopistollisen keskussairaalan yhteyteen rakennettu Majakkasairaala valmistui lokakuussa 2021, Oulun yliopistollisen sairaalan sädehoidon yksikkö heinäkuussa 2022 ja Salon sairaala tulee valmistumaan vuonna 2027.

Hankkeen suunnittelussa on tehty tiivistä yhteistyötä Terveystalon ammattilaisten kanssa. Tilojen toiminnallisuudessa on painotettu arjen hoitotyön sujuvuutta, potilaskokemusta sekä henkilöstön tarpeita. Tavoitteena on luoda sairaalaympäristö, joka tukee laadukasta hoitoa ja palveluiden kehittämistä pitkälle tulevaisuuteen.

Rakennustyöt käynnistyivät alkuvuodesta 2025 maanrakennusvaiheella. Tilojen on määrä

valmistua kesällä 2027, ja Terveystalon muutto uusiin tiloihin tapahtuu heti valmistumisen jälkeen. Hanke toteutetaan KVR-urakkana Hartelan toimesta, tilaajana hankkeessa toimii Keva.

Kestävä rakentaminen on hankkeen keskeinen lähtökohta. Uusi Terveystalo toteutetaan EU-taksonomian mukaisesti ja A-energialuokkaan, ja sille tavoitellaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaattia. Energiaratkaisuissa hyödynnetään muun muassa lämpöpumppuja, aurinkopaneeleita sekä hukkalämmön talteenottoa. Rakennuksen lämmitys ja jäähdytys tuotetaan uusiutuvaa energiaa hyödyntäen.

Asiakas: **Terveystalo**
Hankemuoto: **KVR-urakka**
Bruttoneliöt: **14 800 m²**
Sertifikaattitavoite: **LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti**

Hoas Huippu

Helsingin Keski-Pasilaan toteutuu moderni ja laaja opiskelija-asumisen kokonaisuus, joka tarjoaa laadukasta ja yhteisöllistä asumista lähes 400 opiskelijalle. Syyskuussa 2023 käynnistynyt rakennushanke on Hoasin historian suurin.

Kokonaisuus muodostuu kolmesta 14–17-kerroksisesta tornitalosta sekä kolmesta seitsemänkerroksisesta lamellitalosta. Valtaosa asunnoista on yksiöitä, ja ensimmäiset asukkaat pääsivät muuttamaan uusiin koteihinsa loppuvuodesta 2025: Huipun B-lohko luovutettiin syyskuussa ja C-lohko lokakuussa. Koko loppukohde valmistuu maaliskuun 2026 aikana, ja virallinen luovutus tapahtuu maaliskuun lopussa 2026.

Korttelin suunnittelussa on panostettu erityisesti yhteisöllisyyteen ja opiskelijoiden

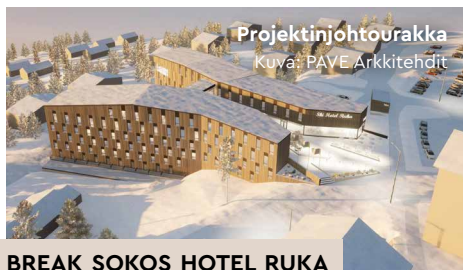
monipuolisiin tarpeisiin. Asukkaiden käytössä on laaja valikoima yhteistiloja, kuten lukusali, oleskelutiloja, saunoja, monitoimitila, kuntosali sekä kattopihat. Osa yhteistiloista on pyöräpysäköinnin ohella avoinna myös muille Hoasin asukkaille.

Opiskelija-asumisen lisäksi kortteliin rakentuu Hoasin uusi pääkonttori sekä pysäköintitilaa, ravintola ja vuokrattava liikehuoneisto. Rakennushanke toteutetaan kestävän rakentamisen periaatteita noudattaen, ja sen tavoitteena on luoda viihtyisä ja toimiva asuinympäristö kehittyvälle Keski-Pasilan alueelle.

Asiakas: **Hoas**

Hankemuoto: **Kokonaisurakka**

Bruttoneliöt: **23 005 m²**



Hartela toteuttaa Break Sokos Hotel Rukan uudisrakennuksen Kuusamon Rukalle. Hanke käsittää hotellin ja ravintolakokonaisuuden rakentamisen, ja se valmistuu asiakaskäyttöön talvikaudeksi 2027–2028. Tilaajana ja rakennuttajana toimii Osuuskauppa Arina.

Arkkitehtisuunnittelusta vastaa PAVE Arkkitehdit ja sisustussuunnittelusta Vertti & Co. Rakennustyöt käynnistyivät syksyllä 2025.

Asiakas: Osuuskauppa Arina
Bruttoneliöt: 13 798 m²



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 m²



Hartela rakentaa Attendolle omaperusteisen Attendo-kodin Kirkkonummen Masalaan. Kolmi-kerroksinen hoivarakennus vastaa alueen kasvavaan asumispalveluiden tarpeeseen ja tarjoaa esteettömät, turvalliset ja energiatehokkaat tilat ikääntyneiden ja erityisryhmien palveluasumiseen. Kohde toteutetaan A-energialuokkaan ja EU-taksonomian mukaisesti, ja sen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2026.

Asiakas: Attendo
Bruttoneliöt: 3781,5 m²



Tampereen Kalevaan rakentuva TOAS Hippos on urbaani ja yhteisöllinen opiskelijakortteli sekä Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOASin historian suurin uudiskohde.

Kokonaisuus muodostuu kymmenestä rakennuksesta, jotka tarjoavat monipuolisia asuinratkaisuja ja laajat yhteis- ja palvelutilat. Osa rakennuksista on toteutettu CLT-tilaelementeistä ja osa vähähiilisestä betonista. Rakentaminen valmistuu vaiheittain, ja koko Hippoksen on määrä olla valmis keväällä 2026.

Asiakas: Toas
Bruttoneliöt: 25 429 m²





 **HARTELA**

Vastuullisuus

Vastuullisuuden johtaminen

Hartelan johtoryhmä vastaa vastuullisuustyötä toimitusjohtajan johdolla, ja operatiivisella tasolla työtä johtaa yhtiön viestintä- ja vastuullisuusjohtaja.

Vastuullisuustyötä kehitetään ja koordinoidaan eri asiantuntijatiimeissä, joiden tehtävänä on kehittää kyseisiä osa-alueita, vahvistaa kykyämme vastata sidosryhmien odotuksiin, huomioida lainsäädännön muutokset ja varmistaa, että henkilöstöllämme on ajantasainen tieto vastuullisuuden eri osa-alueista.

Kaksoisolennaisuusanalyysi

Olemme tunnistaneet vastuullisuuteen liittyvät Hartelalle olennaiset aiheet kaksoisolennaisuuden periaatteiden mukaisesti. Tämä tarkoittaa, millaisia vaikutuksia toiminnallamme on ympäröivään maailmaan ja toisaalta millaisia meihin kohdistuvia taloudellisia riskejä ja mahdollisuuksia vastuullisuuteen liittyy. Tulokset ja olennaiset aiheet on validoitu johtoryhmässä.

Tuloksia on tarkennettu vuoden 2025 aikana sidosryhmähaastatteluiden pohjalta.

Kaksoisolennaisuusanalyysin toteuttamista on kuvattu tässä kappaleessa yleisesti. Prosessista kerrotaan seuraavissa kappaleissa vielä tarkemmin kunkin olennaisen aiheen yhteydessä.

Analyysiä varten määriteltiin arvoketjun tarkasteltavat osat, tärkeät sidosryhmät ja alustavasti olennaiset kestävyysaiheet syvempää tarkastelua varten. Alustavasti olennaisille aiheille toteutettiin tarkempi analyysi, jossa tunnistettiin ja arvioitiin näihin liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia Kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) viitekehyksen mukaisesti.

Työtä tehtiin sisäisesti esimerkiksi työpaja- ja parityöskentelynä, ja havaintoja täydennettiin sidosryhmähaastatteluiden ja ulkoisten lähteiden pohjalta. Työskentelyssä huomioitiin myös esimerkiksi jatkuvan sijoittaja- ja asiakasdialogin kautta saatuja havaintoja.

Vaikutuksia arvioitiin niiden mittakaavan,

laaja-alaisuuden, korjaamattomuuden ja todennäköisyyden pohjalta. Riskejä ja mahdollisuuksia on arvioitu todennäköisyyden ja taloudellisen vaikutuksen suuruuden pohjalta. Myös kunkin vaikutuksen, riskin ja mahdollisuuden aikajännettä arvioitiin.

Olennaisuusanalyysin työstämiseen osallistui johtoryhmän, vastuullisuustiimin, ympäristöryhmän, HR:n, työturvallisuuden ja riskienhallinnan edustajia.

Olennaiset aiheet

Yrityksen toiminnalla on olennaisia vaikutuksia ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja liiketoiminnan harjoittamiseen liittyen sekä niihin liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia.

Ympäristön osalta positiivisia vaikutuksia syntyy ilmastonmuutoksen hillinnästä ja sopeutumisesta, energiatehokkuudesta ja vähähiilisistä ratkaisuista, jotka voivat myös lisätä kestävien kohteiden kysyntää ja parantaa ra-



Hartelalle olennaiset aiheet

Aihe	Olennainen Hartelalle	
E – Ympäristö	Ilmastonmuutos	Kyllä
	Pilaantuminen	Ei
	Vesivarat ja merten luonnonvarat	Ei
	Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit	Kyllä
	Resurssien käyttö ja kiertotalous	Kyllä
S – Sosiaalinen	Oma työvoima	Kyllä
	Arvoketjun työntekijät	Kyllä
	Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt	Ei
	Kuluttajat ja loppukäyttäjät	Ei
G – Hallinto	Liiketoiminnan harjoittaminen	Kyllä

hoitusehtoja. Negatiivisia vaikutuksia aiheutuu oman toiminnan ja arvoketjun päästöistä sekä rakentamisen luontovaikutuksista ja resurssien kuluttamisesta. Riskejä ovat, jos kestävyysääntelyä ja esimerkiksi EU-taksonomiaa ei huomioida sidosryhmien odottamalla tavalla – toisaalta näihin odotuksiin vastaaminen tuo mahdollisuuksia kilpailukyyn ja vastuullisen maineen vahvistumisen kautta.

Sosiaalisen vastuun osalta positiivisia vaikutuksia syntyy hyvien työolojen, työhyvinvoinnin, turvallisuuden, yhdenvertaisuuden ja osaamisen kehittämisestä. Negatiivisia vaikutuksia voivat olla esimerkiksi työntekijöihin

kohdistuvat terveys- ja turvallisuusriskit sekä syrjintä tai muut epäasialliset kokemukset. Riskejä voi aiheutua, jos emme toimi aktiivisesti työturvallisuuden ja työhyvinvoinnin edistämiseksi, osaamisen kehittämiseksi ja syrjinnän ehkäisemiseksi. Mahdollisuuksia luovat esimerkiksi pitkäjänteinen ja systemaattinen turvallisuustyö sekä henkilöstön osaamisen kehittäminen.

Liiketoiminnan harjoittamisen osalta positiiviset vaikutukset liittyvät esimerkiksi vastuullisen yrityskulttuurin luomiseen, eettisiin toimintaperiaatteisiin sekä korruption ja lahjonnan ehkäisyyn. Negatiivisia vaikutuksia voi syntyä esimerkiksi, jos sopimusehtoja ei noudateta tai

epäonnistumme väärinkäytösten paljastajien anonymiyden suojelussa. Riskejä voi aiheutua sopimusehtojen noudattamatta jättämisestä, toimitusketjussa ilmenevästä epäeettisestä toiminnasta ja sidosryhmien luottamuksen heikkenemisestä.

Politiikat ja toimintaperiaatteet

Hartelan Eettiset toimintaperiaatteet määrittelevät ne käytännöt, joiden mukaan Hartelassa tehdään päätöksiä ja toimitaan kaikissa tilanteissa. Valitsemme alihankkijamme, yhteistyökumppanimme ja muut sidosryhmämme harkiten ja edellytämme heiltä sitoutumista toimintaperiaatteisiimme.

Eettisten toimintaperiaatteiden lisäksi vastuullisuustyötä ohjaavat toimintajärjestelmämme mukainen toiminta sekä esimerkiksi Hartelan ympäristöohjeet (biodiversiteettiohje, jäteohje, hankekehityksen ohjeistukset), häirinnän ja syrjinnän vastainen ohjeistus sekä riskienhallintapolitiikka.

Vastuullisuutta mitataan ja seurataan eri mittareiden avulla. Mittareille on asetettu tavoitteet, joita seurataan ja joiden perusteella yhteisistä onnistumisista myös palkitaan strategiakaudella 2025–2028. Vuonna 2025 kaikki henkilöstöryhmämme olivat vastuullisuuden palkitsemisperiaatteiden piirissä.



Ympäristövastuu

Hartelan olennaiset aiheet ympäristövastuun osalta ovat ilmastomuutoksen hillintä, ilmastomuutokseen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuus sekä resurssien käyttö ja kiertotalous.

Olemme asettaneet tavoitteet vähentää organisaatiotason päästöjä, pienentää rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkeä ja vähentää lajittelemattoman rakennusjätteen määrää. Kehitämme jatkuvasti toimintaamme sekä vastuullisuuden todentamista ja raportointia.

EU-taksonomia

EU-taksonomia on kestävä taloudellisen toiminnan luokittelujärjestelmä. Sen tavoitteena on luoda selkeät määritelmät sekä yhtenevät, läpinäkyvät raportointikäytännöt, jotka ohjaavat rahoitusta kestäville kohteille ja toiminnoille. Nämä kohteet edistävät merkittävästi vähintään yhtä luokittelujärjestelmän ympäristötavoitteista.

Vuoden 2025 aikana tunnistimme EU-taksonomiakelpoiset ja EU-taksonomian mukaiset taloudelliset toimintamme ja laskimme näiden liikevaihdon tulosindikaattorin.

Tällä hetkellä rakenteilla on yksi taksonomian mukaisuutta tavoitteleva hanke, Terveystalon uusi lääkärikeskus ja sairaala Turussa ja suunnitteilla useampia. Vuonna 2024 valmistui kaksi EU-taksonomian mukaista rakennusta, yksi toimitila ja yksi asuinkerrostalo.

Jatkamme myös työtä EU-taksonomian mukaisten vähimmäistason suojatoimien varmistamiseksi. Osana tätä työtä olemme tunnistaneeet ja arvioineet ihmisoikeuksiin liittyviä riskejä toiminnassamme ja arvoketjussamme.



Ilmastonmuutos

Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi

Ilmastonmuutoksen hillintää, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja energiaa koskevat olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu osana kaksoisolennaisuusanalyysiä.

Ilmastonmuutoksen osalta analyysin taustamateriaalina on käytetty hankkeissa tunnistettuja kestävän kehityksen riskejä, hankkeiden ympäristöhavaintoja, sidosryhmien julkisesti saatavilla olevia materiaaleja vastuullisuudesta (esimerkiksi kiinteistösijoittajien vastuullisuusodotuksista), aiheesta tehtyä tutkimusta, olennaista regulaatiota sekä rakennusten hiilijalanjälkilaskentoja ja organisaatiotason päästölaskennan tuloksia.

Lisäksi on järjestetty sisäisiä työpajoja vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiselle ja arvioinnille.

Ilmastonmuutoksen hillintää koskeva siirtymäsuunnitelma

Olemme tunnistaneet tärkeimmät hiilestä irtautumisen keinot ja toimenpiteitä näiden toteuttamiselle. Kehitämme hiilitiekarttaamme ja raportointiamme näiden avulla, jotta vastaamme yhä paremmin tietotarpeisiin päästövähennyskeinoistamme.

Suurimmat päästölähteemme ovat rakennusten käytönaikaiset päästöt ja rakennusmateriaalit, joten keskitymme tarkastelemaan erityisesti niitä. Päästövähennystoimenpiteiden tunnistaminen ja tarkempi arviointi yhdessä liiketoimintojen kanssa jatkuu.

Päästövähennyspotentiaailtaan yleisesti hyväksi tunnistettuja toimenpiteitä ovat esimerkiksi

- Energiatehokkaiden rakennusten rakentaminen (esimerkiksi A-energialuokka, EU-taksonomian mukainen rakentaminen)
- Vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttäminen (esimerkiksi vähähiilinen betoni, ympäristöselosteen omaavat tuotteet)

- Uusiutuvien energiaratkaisujen käyttäminen rakennuksissa (esimerkiksi maalämpö, aurinkosähkö)
- Uusiutuvien energiaratkaisujen käyttäminen työmailla
- Omien ajoneuvojen muuttaminen sähköiseksi

Toimintaperiaatteet

Vähähiilistä toimintaa ohjaavat Hartelan Eettiset toimintaperiaatteet ja Hartelan hiilitiekartta. Näiden lisäksi on sitovia velvoitteita, kuten rakentamislain mukaiset vähähiilisuuden raja-arvot. Toimintajärjestelmäämme kuuluu hankekohtaisten kestävän kehityksen riskien tunnistaminen ja dokumentointi.

Lisäksi on hankekohtaisia kestävyteen ja ilmastonmuutokseen liittyviä toimintaperiaatteita. Nämä voivat pohjautua erilaisiin ympäristövastuullisuuden sertifikaatteihin ja tilaajien kanssa sovittuihin vaatimuksiin. Esimerkiksi kaikissa EU-taksonomian mukaisissa hankkeissa tarkastellaan ja analysoidaan ilmastoriskejä.

Hartelan Eettiset toimintaperiaatteet

ohjaavat toimintaamme kehittymään kohti vähähiilisempää ja energiatehokasta rakentamista sekä kannustavat huomioimaan kestävyden tuottavuuden rinnalla päätöksenteossa.

Hartelan hiilitiekartassa on tunnistettu toimenpiteitä vähähiiliseen rakentamiseen, kiertotalouden parantamiseen, haitallisten luontovaikutusten lieventämiseen ja asiakaslähtöisiin ratkaisuihin.

Tavoitteet

Tahtotilamme on vähentää päästöjä ja olemme asettaneet ilmastotavoitteet. Omaperusteisten hankkeiden hiilijalanjälkeä olemme seuranneet jo useamman vuoden, ja organisaatiotason päästöt on laskettu vuodesta 2023 alkaen.

Soveltamamme laskentatavan mukaisesti päästöt muuttuvat rakentamisen volyymin mukaisesti ja vuodet eivät välttämättä ole vertailukelpoisia keskenään. Myös intensiteettipohjaisten päästöjen (suhteessa liikevaihtoon tai pinta-alaan) seuraamisessa on omat haasteensa; esimerkiksi pinta-alakohtainen vertailu ei toimi, jos vertailtavien vuosien rakennustyyppiä on erilainen.

Olemme asettaneet toiminnallemme tavoitteita, jotka vievät meitä oikeaan suuntaan. Tarkastelemme tavoitteiden mahdollista päivittämisen tarvetta vuosittain, jotta tavoitteet olisivat mahdollisimman ohjaavia ja antaisivat todenmukaisen kuvan ilmastotyöstämme. Seuraamme tiiviisti laskentatapamme soveltuvuutta, alan yleisiä laskentakäytäntöjä ja muuttuvaa toimintaamme koskevaa sääntelyä.

Ilmastotavoitteemme ovat:

- Omaperusteisten asuinkerrostalojen hiilijalanjälki yli -40 % vuoteen 2035 mennessä
 - Scope 1 ja 2 -päästöt -90 % vuoteen 2030 mennessä
 - Scope 3 -päästöt -35 % vuoteen 2035 mennessä
- Tavoitteiden perusvuotena on 2023.

Omaperusteisten alkavien asuinkerrostalojen tavoitteen osalta olemme asettaneet lisäksi vuosittain kiristyvät välitavoitteet kuluvalle strategiakaudelle. Vuoden 2025 osalta tavoitteena oli 13 kgCO₂e/m²/a, ja pääsimme tavoitteeseen hiilijalanjäljen ollessa 12,7 kgCO₂e/m²/a.

Toimenpiteet

Suurin osa Hartelan kasvihuonekaasupäästöistä syntyy rakentamistoiminnasta ja rakennuksista, joten ilmastotyössä on keskitytty rakennusten hiilijalanjäljen pienentämiseen. Suurimmat päästölähteet ovat rakentamisen materiaalit ja rakennusten käytönaikaisen energian käyttö. Näiden lisäksi haluamme kuitenkin vähentää myös suoraan oman toimintamme (Scope 1) ja epäsuoran ostoenergian (Scope 2) päästöjä.

Vuonna 2025 Scope 1 ja 2 -päästöt (markkinaperusteiset) vähenivät yli 59 % vertailuvuodesta. Tässä on onnistuttu esimerkiksi vaihtamalla uusiutuvaan sähköön ja tarkentamalla päästölaskennan tietoja.

Vuonna 2025 Scope 3 -päästöt olivat noin kolme prosenttia vähemmän kuin perusvuotena. On kuitenkin hyvä huomata, että yksittäisten vuosien absoluuttinen vertailu on haasteellista, sillä päästöt ovat vahvasti sidoksissa rakentamisen volyymin (tämä näkyy erityisesti laskennan kategorioissa 2, 11 ja 12). Rakennustyyppikohtaiset intensiteettimittarit kuvaavat onnistumistamme vielä paremmin, mutta haluamme myös tavoitella absoluuttisten päästöjen vähentämistä pitkällä aikavälillä.

Olemme onnistuneet pienentämään omaperusteisten asuinkerrostalojen hiilijalanjälkeä.

Vuonna 2025 alkaneiden hankkeiden hiilijalanjälki oli 12,7 kgCO₂e/m²/a (14,0), ja laski yli 24 % vertailuvuodesta. Hiilijalanjälkeä on onnistuttu pienentämään esimerkiksi vähähiilistä betonia käyttämällä, vähähiilillä materiaalivalinnoilla (esimerkiksi ovet, ikkunat), uusiutuvien energialähteiden käytöllä ja rakennusten energiatehokkuudella.

Jatkamme työtä päästöjen vähentämiseksi. Rakennettavan volyymin kasvaessa meidän tulee pienentää päästöintensiteettiämme. Seuraamme tätä jatkuvasti myös rakennustyyppikohtaisesti, sillä hankkeiden rakennustyyppi ja luonne vaihtelee vuosittain.



ENERGIANKULUTUS JA ENERGIALÄHTEIDEN YHDISTELMÄ	2025	2024
Fossiilisen energian kokonaiskulutus, MWh	949	1 301
Fossiilisten energialähteiden osuus kokonaiskulutuksesta, %	46	51
Ydinvoimaan perustuvan energian kokonaiskulutus, MWh	36	32
Ydinvoimaan perustuvan energian osuus kokonaiskulutuksesta, %	1	1
Uusiutuvan energian kokonaiskulutus, MWh	1 068	1 197
Uusiutuvan energiankulutuksen osuus kokonaiskulutuksesta, %	52	47
Energian kokonaiskulutus, MWh	2 053	2 530

Energiankulutus- ja energialähdetietoja on täsmennetty ja tietojen kattavuutta parannettu vuoden 2025 aikana, kun energian tuotantojakauma laajennettiin koskemaan kaikkia raportointiin sisältyviä tiloja.

Mittareiden laatimisperiaatteet: Hartela noudattaa pääs-
töraportoinnissa GHG Protocol -ohjeistusta ja operatiivisen
kontrollin lähestymistapaa. Lisäksi laskennassa noudatetaan
Science Based Targets Initiativen syksyllä 2024 julkaistun Buil-
dings-ohjeistuksen mukaista laskentatapaa (Method 2). Tämä
tarkoittaa, että laskenta sisältää päästöt kyseisen vuoden
aikana valmistuneista rakennuksista.

Organisaation päästölaskenta sisältää Hartelan kaikki tytä-
ryhtiöt ja liiketoiminta-alueet.

Scope 1 päästöt sisältävät Hartelan omien ajoneuvojen
päästöt. Tiedot on saatu leasing-kumppanin toimittamasta
raportista.

Scope 2 päästöistä raportoidaan sekä markkinaperusteis-
et että sijaintiperusteiset luvut. Energiankulutus on saatu
kulutustiedoista tai kulutus on arvioitu suhteessa tilan pin-
ta-alaan päästölaskennan varovaisuusperiaatetta noudattaen.
Päästökertoimina on käytetty toimittajan tarjoamia tietoja tai
kansallisia keskiarvoja.

Scope 3 osalta on kartoitettu ja tunnistettu Hartelalle
olennaiset toiminnot. Aktiviteettidatata kerätään esimerkiksi
toimittajilta ja yhteistyökumppaneilta tai arvioidaan esimerkik-
si kustannusperusteisesti.

Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki lasketaan Ympäris-
töministeriön ohjeistuksen mukaisesti oletetulla 50 vuoden
käyttöiällä. Aktiviteettidatana käytetään esimerkiksi rakennus-
ten tietomalleista ja piirustuksista saatavia materiaalitietoja
ja laskentaan käytetään esimerkiksi One Click LCA -ohjelmaa
sekä kansallisen päästötietokannan ja laskentaohjelman tarjo-
amia päästökertoimia.

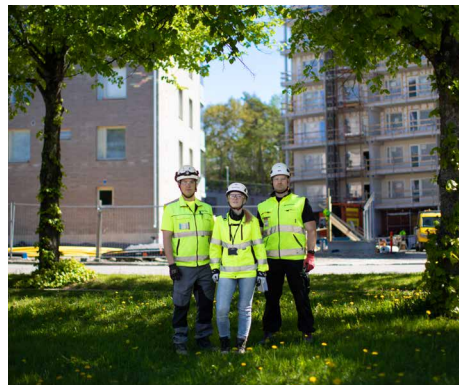
Rakennuksien elinkaarenaikaisten päästöjen laskennassa
hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan myös tuotekohtaisia
päästökertoimia.

Laskenta toteutetaan kaikille omaperusteisille hankkeille
ja mahdollisuuksien mukaan myös muille hankkeille. Jos
hiilijalanjälkilaskelmaa ei ole toteutettu, laskennassa käytetään
esimerkiksi muita perusteluita verrokko- tai kustannus-
perusteista laskentaa.

Urakkakohteiden, joissa on esimerkiksi useita urakoitsijoita,
päästöt on sisällytetty perusteltuun osuuteen pohjautuen.
Laskentaan sisällytetään kaikki omaperusteiset hankkeet ja
lähtökohtaisesti myös muut, kuten urakka- ja allianssihank-
keet. Poikkeuksena ovat esimerkiksi kilpailtujen urakoiden
jaetut urakat, joissa Hartela ei ole pääurakoijan roolissa ja
vaikuttamassa suunnitteluvaiheessa ja materiaalivalinnoissa.

Biogeeniset päästöt raportoidaan erikseen, ja seuraamme
niitä toistaiseksi vain sisäisesti.

Taulukko Energiankulutus ja energialähteiden yhdistelmä
sisältää energiankulutuksen Scope 2:n ja valitun päästölask-
kentatavan mukaisesti.



KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT	2025	2024	2023
Scope 1 -kasvihuonekaasupäästöt, tCO2e			
Kasvihuonekaasujen scope 1 -bruttopäästöt	52	92	170
Säänneltyjen päästökauppajärjestelmien piiriin kuuluvien scope 1 -kasvihuonekaasupäästöjen prosenttiosuus (%)	0 %	0 %	0 %
Scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt, tCO2e			
Kasvihuonekaasujen markkinaperusteiset scope 2 -bruttopäästöt	101	197	204
Kasvihuonekaasujen sijaintiperusteiset scope 2 -bruttopäästöt	101	111	120
Merkittävät scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt, tCO2e			
Kasvihuonekaasujen epäsuorat (scope 3) kokonaisbruttopäästöt	76 915	57 711	78 998
1 Ostetut tavarat ja palvelut	1 104	1 026	1 161
2 Tuotantohyödykkeet	42 735	34 649	39 770
3 Polttoaineeseen ja energiaan liittyvät toiminnot (jotka eivät sisälly scope 1 tai scope 2 -päästöihin)	72	82	102
4 Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu	1	2	5
5 Toiminnassa muodostuva jäte	1	1	1
6 Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen	171	183	178
7 Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne	547	726	637
8 Tuotantoketjun alkupään vuokratut omaisuuserät	0	0	0
9 Kuljetukset tuotantoketjun loppupäässä	0	0	0
10 Myytyjen tuotteiden jalostus	0	0	0
11 Myytyjen tuotteiden käyttö	26 892	18 583	33 931
12 Myytyjen tuotteiden käsittely käyttöiän lopussa	5 387	2 447	3 204
13 Tuotantoketjun loppupään vuokratut omaisuuserät	4	12	9
14 Franchising	0	0	0
15 Investoinnit	0	0	0
Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteiset)	77 069	57 914	79 288
Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt (markkinaperusteiset)	77 068	58 000	79 372
Rakennusten hiilijalanjälki, kgCO2e/m2/a			
Asuinkerrostalohankkeet (vuoden aikana alkaneet)	12,7	14,0	16,8

Scope 2 (markkinaperusteiset) osalta on vuonna 2025 päivitetty päästökertoimia. Asuinkerrostalohankkeiden hiilijalanjälki sisältää
kyseisenä vuonna alkaneet kohteet, tilanne on päivitetty 27.1.2026.

CASE

Pormestarinkulmassa saavutettiin matala hiilijalanjälki

Pormestarinkulma on kuluttaja-asukkaille toteutettava RS-asuinkerrostalokohde, jonka hiilijalanjälki on noin 11,3 kgCO₂e/m²/a. Tämä on saavutettu uusiutuvien energiaratkaisujen ja vähähiilisten materiaalivalintojen ansiosta.

Rakennuksen lämmitysmuotona toimii energiatehokas maalämpö yhdistettynä latialämmitykseen. Energiatehokkuutta tukee myös katolle asennettu aurinkosähköjärjestelmä, jonka tuottamaa energiaa hyödynnetään taloyhtiön yhteistiloissa. Tämä vähentää ostoenergian tarvetta ja voi tuoda merkittäviä säästöjä pitkällä aikavälillä.

Materiaalivalinnoissa painotettiin vähähiilisiä tuotteita, joilla on ympäristöseloste (EPD), mikä parantaa hiilijalanjälkilaskennan tarkkuutta. Merkittäviä ratkaisuja ovat vähähiilinen betoni (GWP.85) esimerkiksi ontelolaatoissa ja väliseinäelementeissä sekä esimerkiksi vähähiiliset ikkuna- ja ovivalinnat.



Hiilitiekarttamme - matka kohti vähähiilistä rakentamista



TAVOITE 2035

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

Luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemit

Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi

Luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemejä koskevat olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu osana kaksoisolenaisuusanalyysii.

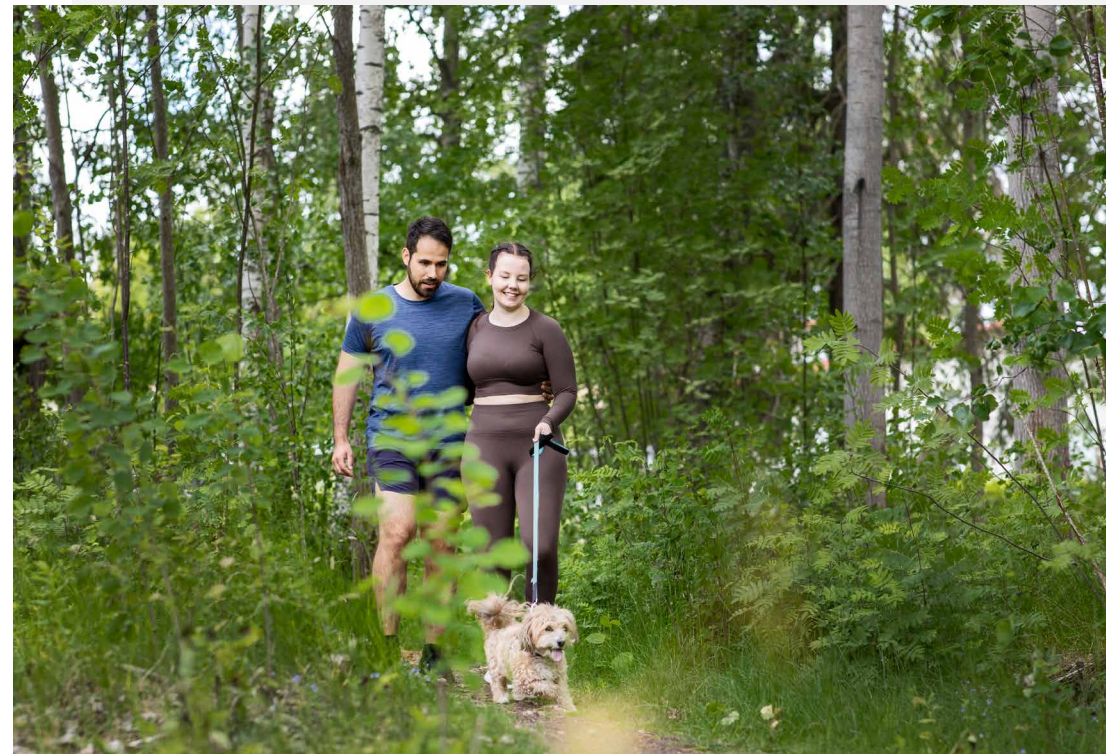
Kyseisen kokonaisuuden osalta analyysin taustamateriaalina on käytetty sidosryhmähaastatteluita, sidosryhmien julkisesti saatavilla olevia materiaaleja vastuullisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta (esimerkiksi kiinteistösi joittajien vastuullisuusodotuksista), teema-artikkeleita (esimerkiksi vieraslajien torjunnasta), EU:n biodiversiteettistrategiaa ja Rakentamisteollisuuden biodiversiteettitietokarttaa.

Lisäksi on järjestetty sisäisiä työpajoja vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiselle ja arvioinnille.

Toimintaperiaatteet

Olemme laatineet omaperusteisia hankkeitamme koskevan **biodiversiteettiohjeistuksen**, joka tukee luonnon monimuotoisuuden huomioimista maanhankinnassa sekä luonnon monimuotoisuutta säästäviä ja edistäviä toimenpiteitä hankkeissa. Ohjeistus perustuu lieventämishierarkiaan: välttä, lievennä, ennallista, kompensoi. Ohjeistus on osana kaikkien omaperusteisten hankkeiden suunnittelun lähtötietoja.

Olemme laatineet omaperusteisia hankkeitamme koskevan biodiversiteettiohjeistuksen, [täällä voit tutustua siihen tarkemmin](#)



Tavoitteet

Tavoitteemme on välttää ja vähentää toiminnastamme aiheutuvia haitallisia luontovaikutuksia. Lisäksi ilmastoon ja kiertotalouteen asettamat tavoitteemme tukevat myös luonnon monimuotoisuutta vähentämällä kasvihuonekaasupäästöjä ja syntyvää jätemäärää. Ilmastotavoitteista voit lukea osiosta Ilmastonmuutos ja kiertotalouden tavoitteista osiosta Resurssien käyttö ja kiertotalous.

Toimenpiteet

Toimenpiteet ovat hankekohtaisia, sillä hanketyypit ja mahdollisuutemme vaikuttaa niissä vaihtelevat.

Olemme sisällyttäneet biodiversiteettiohjeistuksemme sekä EU-taksonomian uudisrakentamista koskevat luonnon monimuotoisuuteen liittyvät tonttikohtaiset DNSH-kriteerit (do no significant harm) osaksi tonttien valintaprosessia. Näitä kriteerejä huomioidaan tonttien hankinnassa ja ne ovat osa kokonaisvaltaista päätöksentekoa muiden arvioitavien tekijöiden rinnalla.

Haitallisia luontovaikutuksia vähentäviä ja ennallistavia toimenpiteitä rakennettavalla tontilla ovat esimerkiksi:

Vähennä

- Mahdolliset avokalliot säilytetään osana pihasuunnitelmaa.
- Luonnonmukainen pohjakasvillisuus ja esimerkiksi luonnonniitty säilytetään.
- Piha suunnitellaan mahdollisimman suurelta osin läpäisevällä pinnalla.
- Hulevesiä hyödynnetään esimerkiksi kasteluvetenä.

Ennallista

- Kohteessa käytetään alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja.
- Kohteeseen käytetään varjostavia puita.
- Kohteessa käytetään kukkivia, tuoksuvia kasveja.
- Kohteessa käytetään monivuotisia köynnöksiä.

Lisäksi ohjeistus linjaa, että hankkeissa ei istuteta EU:ssa ja kansallisesti haitallisiksi määriteltyjä vieraslajikasveja.

Resurssien käyttö ja kiertotalous

Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi

Resurssien käyttöä ja kiertotaloutta koskevat olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu osana kaksoisolennaisuusanalyysiä. Resurssien käytön ja kiertotalouden osalta analyysin taustamateriaalina on käytetty esimerkiksi sidosryhmähaastatteluita, hankkeiden lajittelu- ja kierrätysdataa, hankkeiden ympäristöhavaintoja, julkisesti saatavilla olevia materiaaleja sidosryhmien näkemyksistä (esim. tilaajien vastuullisuusodotuksia rakentamiselle) ja aiheen kannalta olennaista lainsäädäntöä.

Lisäksi on järjestetty sisäisiä työpajoja vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiselle ja arvioinnille.

Toimintaperiaatteet

Eettisten toimintaperiaatteidemme mukaisesti pyrimme minimoimaan jätteemme työmailla.

Hartelan jäteohjeistus ohjaa vähentämään materiaalihukkaa ja lajittelemaan tehokkaasti.

Seuraamme onnistumistamme rakennusjätteen määrän sekä lajittelu- ja kierrätysasteiden pohjalta.

Tavoitteet

Olemme asettaneet tavoitteen työmaiden lajittelemattomalle rakennusjätteelle. Vuonna 2025 tavoite oli alle 6,5 (8) kg/brm². Lisäksi on hankekohtaisia tavoitteita esimerkiksi kierrätysasteeseen.

Toimenpiteet

Onnistuimme merkittävästi pienentämään lajittelemattoman rakennusjätteen määrää ja hieman parantamaan lajitteluastetta. Vuonna 2025 rakennusjätteen määrä oli 4,4 kg/brm² (8,3), ja lajitteluaste 88,8 % (87,5).

Jäteohjeistus kannustaa hyvään ennakosuosunnitteluun ja tehokkaaseen lajitteluun työmaalla. Onnistunut lajittelu jätteen synty-paikalla luo hyvät puitteet myös kierrätyksen onnistumiselle. Materiaalihukkaa voidaan vähentää esimerkiksi materiaalien oikea-aikaisella toimituksella ja huolellisella varastoinnilla.

Työmaiden alussa laaditaan lajittelusuunnitelma, jossa sovitaan mm. lajiteltavat jätelajit ja keräilytavat.

Haluamme lisätä uudelleenkäytettävien materiaalien hyödyntämistä. Olemme mukana Tampereen yliopiston ja Hämeen ammatikorkeakoulun CircBuild-hankkeessa, jossa

selvitetään kiertotalouden liiketoimintamahdollisuuksia toimialallamme. Osana hanketta tarkastelemme yhtä purettavaa kohdetta ja mahdollisia uudelleenkäytettäviä materiaaleja sieltä.

JÄTE- JA LAJITTELUTIEDOT	2025	2024
Jätteen kokonaismäärä tonneina	3488,1	5601,8
Vaarallisen jätteen kokonaismäärä tonneina	11,7	10,3
Kierrättämättömän jätteen kokonaismäärä tonneina	1315,5	1913,6
Kierrättämättömän jätteen prosenttiosuus	37,7	34,2
Lajitteluaste prosenttiosuus	88,8	87,5
Lajittelematon rakennusjäte, kg/brm ²	4,4	8,3

Mittareiden laatimisperiaatteet: Hartela seuraa kierrätysastetta, lajitteluastetta ja jätejakaumia hankkeiden jäteraporttien ja Lassila & Tikanojan ylläpitämän Ympäristönetin avulla. Seuranta tehdään hanke- ja yhtiötasolla. Lajittelematon rakennusjäte sisältää raportointivuonna päättyneet kohteet, tilanne on päivitetty 27.1.2026.



Sosiaalinen vastuu

Me Hartelassa välitämme ihmisistä läpi koko arvoketjun. Haluamme pitää huolen siitä, että toimintamme on eettisesti kestävää. Rakennamme yhteistä tulevaisuutta toisiamme kunnioittaen ja haluamme vaalia yhteistyössämme kulttuuria, joka perustuu yhteisiin arvoihin ja Hartelan johtamisen kulmakiviin. Jokainen työntekijä, aliurakoitsija ja yhteistyökumppani on meille arvokas, ja haluamme edistää yhdenvertaisuutta tietoisesti ja aktiivisesti kaikessa tekemisessämme. Olemme sitoutuneet luomaan kaikille turvallisen ja hyvinvoivan työpaikan, jossa työlolot ovat hyvät ja missä työntekijöillä on mahdollisuus kehittyä. Hartelan sosiaalisen vastuun olennaisiksi aiheiksi on tunnistettu oman työvoiman yhdenvertainen kohtelu ja työlolot sekä arvoketjun työntekijöiden yhdenvertainen kohtelu ja työlolot.

Oma työvoima

Vuonna 2025 Hartelassa työskenteli lähes 407 henkilöä Hartelan eri toimipaikoissa Helsingissä, Lahdessa, Turussa, Tampereella, Raumalla ja Oulussa sekä työmailla valtakunnallisesti. Kaikista Hartelan työsuhteista vakituisten työsuhteiden osuus oli 96 % ja määräaikaisten työsuhteiden osuus 4 %.

Olennaisten vaikutusten riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi

Oman työvoiman työoloja, yhdenvertaista kohtelua koskevat olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu osana 2024 toteutettua kaksoisolennaisuusanalyysiä (ks. kaksoisolennaisuusanalyysi esittely sivulla 17).

Omaan työvoimaan liittyvien vaikutusten analyysin taustamateriaalina on käytetty Hartelan henkilöstötutkimusta, hankkeissa tunnistettuja kestäväen kehityksen riskejä, sidosryhmien julkisesti saatavilla olevia materiaaleja vastuullisuudesta (esimerkiksi kiinteistösijoittajien vastuullisuusodotuksia), aiheesta tehtyä tutkimusta ja olennaista regulaatiota. Lisäksi on järjestetty sisäisiä työpajoja vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiselle ja arvioinnille.

Toimintaperiaatteet

Oman työvoiman osalta toimintaamme ohjaavat kansalliset lait, asetukset, työehtosopimukset, Hartelan johtamisen kulmakivet ja Hartelan eettiset toimintaperiaatteet, jotka sitovat kaikkia hartelalaisia ja Hartelan kanssa sopimussuhteissa olevia yhteistyökumppaneita ja heidän työntekijöitään. Lisäksi toimintaamme ohjaavat lakisääteiset vuosittain päivitettävät henkilöstösuunnitelmat: tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma sekä työyhteisön kehittämissuunnitelma. Huomioimme toiminnassamme myös asiakkaiden ja muiden sidosryhmien meihin kohdistuvat vastuullisuusodotukset.

Hartelan arvot ja johtamisen kulmakivet

Hartelan tapa toimia pohjautuu arvoihimme: asiakaslähtöisyyteen, aloitteellisuuteen ja ammattitilpeyteen sekä Hartelan johtamisen kulmakiviin. Kotimaisena perheyhtiönä haluamme pitää huolen, että toimintamme on eettisesti kestävää ja rakennamme yhteistä tulevaisuutta ihmisiä ja ympäristöä kunnioittaen. Haluamme vaalia yhteisössämme hyvää ja yhteisiin



CASE

Hartela on yksi Suomen innostavimmista työpaikoista jo viidettä vuotta peräkkäin

Hartela sai vuonna 2025 Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen jo viidennen kerran peräkkäin. Tunnustus perustuu Eezy Flown PeoplePower-henkilöstötutkimukseen (2020–2025), joka mittaa henkilöstön hyvinvointia ja sitoutumista.

Vuosittainen henkilöstötutkimus on Hartelalle keskeinen työkalu. Sen avulla arvioimme nykytilaa ja ymmärrämme, miten henkilöstö kokee työnsä ja arjen sujumisen. Vuonna 2025 PeoplePower-indeksi oli 73,1 (2024: 73,8), ja luokitus säilyi hyvällä AA-tasolla. Tulos ylittää sekä Suomen yleisnormin että rakennusalan normin.

Myös henkilöstön suositteluindeksi nousi. eNPS oli 53 (2024: 48). Yhä useampi hartelalainen suosittelee Hartelaa työnantajana. Tutkimuksen mukaan vahvuksiamme ovat panostus hyvinvointiin ja jaksamiseen, luottamus ylimmän johdon päätöksentekoon sekä henkilöstön reilu ja tasapuolinen kohtelu.

Kehityskohteeksi nousi toimintatapojen aktiivinen kehittäminen ja rohkea uudistuminen. Näihin on tartuttu määrätietoisesti muun muassa Hartelan tahtiin -toimintamallin kautta. Tulokset osoittavat, että pitkäjänteinen työ henkilöstökokemuksen eteen kantaa. Samalla tutkimus antaa selkeän suunnan jatkolle. Työtä innostavan ja toimivan arjen rakentamiseksi jatketaan koko organisaatiossa.



Hartelan johtamisen kulmakivet

*Tahto menestyä
yhdessä*

*Tavoitteellinen
arki*

*Luottamuksen
ilmapiiri*

*Rohkea
uudistuminen*



ASIAKASLÄHEISYYS

ALOITTEELLISUUS

AMMATTIYLPEYS

HARTELA

arvoihin sekä johtamisen kulmakiviin perustuvaa kulttuuria. Hartelassa jokainen saa olla oma itsensä ja yltää parhaimpaansa kannustavassa ilmapiirissä.

Sosiaalisen vastuun toimintaperiaattemme ovat:

- **Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo:** Kohtelemme kaikkia yhdenvertaisesti, kunnioittavasti ja tasa-arvoisesti. Tarjoamme kaikille yhtäläiset työmahdollisuudet, emmekä salli minkäänlaista häirintää tai syrjintää.
- **Turvallisuus:** Panostamme työturvallisuuteen systemaattisesti ennaltaehkäisevin toimenpitein. Jokaisella työmaallamme ja toimistollamme työskentelevällä on oikeus lähteä työpäivän jälkeen terveenä kotiin.
- **Hyvinvointi ja kehitys:** Tuemme työntekijöiden hyvinvointia aktiivisesti ja panostamme pitkäjänteisesti henkilöstön kehittämiseen ja jatkuvaan oppimiseen.
- **Ihmisoikeudet:** Olemme sitoutuneet noudattamaan YK:n ihmisoikeuksien julistuksessa määriteltyjä ihmisoikeuksia. Kiinnitämme huomiota ihmisoikeuksien toteutumiseen ja ihmisoikeusrikkomuksien tunnistamiseen sekä ehkäisemiseen hankintaketjuissamme. Vaadimme, että yhteistyökumppanimme myös sitoutuvat kunnioittamaan samoja oikeuksia.

Hartelan sosiaalisen vastuun toimintaperiaatteet luovat perustan turvalliselle, oikeuden-

mukaiselle ja kehittyvälle työyhteisölle, jossa jokainen meistä voi kokea olevansa arvostettu ja osa yhteistä menestystä.

Tavoitteet

Ihmiset ja osaaminen ovat Hartelan menestyksen perusta ja Hartela on sitoutunut luomaan turvallisen ja hyvinvoivan työpaikan kaikille. Sitoutunut ja osaava henkilöstö luo pohjan Hartelan menestykselle ja tästä syystä Hartela panostaa pitkäjänteisesti hyvään johtamiseen ja esihenkilötyöhön. Jokainen työmailla ja toimistoilla työskentelevä henkilö on oikeutettu mielekkääseen ja tavoitteelliseen työhön, laadukkaaseen johtamiseen sekä hyvään perhdytykseen.

Asetimme omaa työvoimaa koskevat tavoitteet vuodelle 2025:

- Tapaturmataajuus, omat työntekijät ja aliurakoitsijat (tapaturmat/työtunnit) < 9
- Henkilöstömme suositeluindeksi (Employee Net Promotor Score, eNPS) > 35.

Toimenpiteet

Edistämme henkilöstömme hyvinvointia, osamista ja turvallisia työoloja kokonaisvaltaisilla

toimintatavoilla, jotka tukevat sekä ammatillista kehittymistä että työkyvyn ylläpitämistä. Turvallisuuskulttuurin vahvistaminen, yhdenvertaisuuden edistäminen ja selkeät toimintamallit ohjaavat arkeamme ja varmistavat oikeudenmukaisen sekä turvallisen työympäristön kaikille. Kehitämme johtamista ja esihenkilötyötä jatkuvasti, jotta työntekijöiden osallistuminen ja myönteinen työntekijäkokemus vahvistuvat läpi organisaation.

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo ovat keskeisiä Hartelan periaatteita, joiden toteutumista tuetaan selkeillä linjauksilla, prosesseilla ja ohjeistuksilla. Kohtelemme kaikkia tasa-arvoisesti ja tarjoamme kaikille yhtäläiset työmahdollisuudet. Emme suvaitse minkäänlaista häirintää tai syrjintää. Hartelassa on ehdoton nollatoleranssi kaikelle syrjinnälle, epäasialliselle kohtelulle, häirinnälle tai kiusaamiselle työyhteisön jäsenten keskuudessa. Tämän varmistamiseksi olemme laatineet toimintaohjeet, joiden avulla epäiltyjä häirintä-, syrjintä- ja epäasiallisen kohtelun tapauksia voidaan selvittää ja hoitaa asianmukaisesti.

Ilmoituksen voi tehdä omalle esihenkilölle tai sähköisen Whistleblow-ilmoituskanavan kautta joko omalla nimellä tai anonymisti. Ilmoituskanava löytyy intranetistä ja verkkosivuilta. Kaikki ilmoituskanavaan tulleet ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti yhtiön eettisessä

toimikunnassa, johon osallistuu lakiasianjohtaja, viestintä- ja vastuullisuusjohtaja sekä henkilöstöjohtaja. Eettinen toimikunta käynnistää tietoon tulleesta tapauksesta tarvittavat selvitykset.

Työturvallisuus

Hartelassa työturvallisuus on koko henkilöstön, aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppaneiden yhteinen asia. Turvallinen työympäristö syntyy yhteistyöllä, ja jokaisen rooli sen rakentamisessa ja ylläpitämisessä on tärkeä. Toimintaa ohjaa konsernitasolla hyväksytty toimintaohjelma, joka määrittää periaatteet, vastuut, tavoitteet ja painopistealueet. Käytössä on kattavat turvallisuusohjeet, joiden avulla ohjaamme turvallista työskentelyä työmailla ja toimistoilla. Turvallisuuskäytäntöjämme ohjaa avoimuus ja aktiivinen osallistuminen. Kaikki vaaratilanteet ja tapaturmat ilmoitetaan ja tutkitaan viipymättä ja tieto niistä kulkee sähköisen ilmoituskanavan kautta läpi organisaation. Päivittäiset turvallisuushavainnot ja palaverikäytännöt ovat keskeinen osa kehittämistyötä.

Ennaltaehkäisevä toiminta ja turvallisuushavainnot

Vuonna 2025 turvallisuushavainnot kirjattiin aktiivisesti eri alueilla, mikä on tutkitusti ollut keskeinen tekijä onnettomuuksien ehkäisemisessä. Ennakoivia turvallisuushavainnot tehtiin vuoden aikana yhteensä 11 056 kpl. Turval-

lisuushavaintojen tekeminen on vakiintunut toimintatapa, ja niiden tekemiseen osallistuu entistä laajempi joukko ihmisiä. Havaintojen laatu on parantunut edelleen, ja näin voimme kehittää työympäristöä havaintojen ansiosta entistä turvallisemmaksi ja laadukkaammaksi.

Työturvallisuuskoulutukset ja -viestintä

Turvallisuustietoutta ylläpidetään aktiivisesti monipuolisten koulutusten ja viestinnän avulla. Vuoden aikana järjestettiin esimerkiksi elementtiasennuksen turvallisuuskoulutus, jossa käytiin läpi Hartelan elementtiasennussuunnitelman laadintaohje ja mallipohja. Lisäksi aliurakoitsijoille järjestettiin oma turvallisuusseminaari, jossa käsiteltiin ajankohtaisia työturvallisuustee-
moja, jaettiin hyviä käytäntöjä sekä vahvistettiin yhteistä sitoutumista turvallisuuden arjen käytäntöihin. Ensiapukoulutukset ovat erittäin tärkeä osa turvallisuustietouden lisäämistä. Ensiapukoulutuksissa ei keskitytä pelkästään ensiaputaitoihin, vaan ne vahvistavat henkilöstön valmiuksia tunnistaa ja ehkäistä vaaratilanteita sekä toimia oikein erilaisissa poikkeustilanteissa. Koulutukset lisäävät myös ymmärrystä työympäristön riskeistä ja rohkaisevat aktiiviseen turvallisuushavaintojen tekemiseen. Ensiapukoulutuksia järjestettiin toimistoillamme ja Musiikkitalo Fuugan työmaalla. Kuukausittain pidetyissä yhteisissä turvavarteissa käsiteltiin mm. nostojen ja käsityökalujen turvallisuutta sekä ergonomiaa. Viikkopalavereissa työturvallisuusasioita käytiin läpi työmaatasoisesti.

Työturvallisuuskilpailumenestys

Vuonna 2025 työmaamme As Oy Vesitorninrinne sijoittui viidenneksi valtakunnallisessa työturvallisuuskilpailussa. Sijoitus on merkittävä tunnustus pitkäjänteiselle turvallisuustyölle ja osoitus siitä, että turvallisuuden kehittäminen näkyy konkreettisina tuloksina myös ulkopuolisen arvioinnin kautta.

Työtapaturmat

Vuonna 2025 Hartelassa poissaoloon johtaneiden työtapaturmien taajuus parani. Tapaturmataajuus laski 13,3:sta 11,5:een. Tapaturmataajuus sisältää sekä oman henkilöstön että aliurakoitsijoiden vähintään yhden päivän työkyvyttömyyteen johtaneet työtapaturmat. Hartelassa vakaviksi luokiteltavien yli yhdeksän päivän poissaoloon johtaneiden työtapaturmien taajuus oli 4,4, ja niitä sattui vuoden aikana 8 kpl. Kaikki tapaturmat ja läheltä piti -tilanteet tutkitaan järjestelmällisesti, ja niiden juurisyyt pyritään selvittämään sekä toteuttamaan toimenpiteitä vastaavien tilanteiden ehkäisemiseksi.

Työtyytyväisyys

Henkilöstön hyvinvointia ja sitoutumista mittaava vuosittainen henkilöstötutkimus on keskeinen työkalu nykytilan analysoimisessa ja työntekijäkokemuksen ymmärtämisessä Hartelassa. Henkilöstötutkimustulosten myötä Hartelan PeoplePower -luokitus pysyi hyvällä AA-tasolla edellisvuoteen nähden sen ollessa

CASE



Työmaan Vastuullinen Sisäätulomalli

Vuoden 2025 alussa otimme kaikilla alkavilla työmailla käyttöön Työmaiden Vastuullisen Sisäätulomallin. Uuden toimintatavan tavoitteena on varmistaa, että jokainen työmaalle tuleva henkilö voi aloittaa työnsä selkein ja yhdenmukaisin lähtökohdin heti ensimmäisestä päivästä lähtien. Jokaisen työnteko-oikeus ja pätevyudet tarkistetaan keskitetyn asiantuntijatiimin toimesta jo hyvissä ajoin ennen työmaalle saapumista. Malliin kuuluu myös digitaalinen työmaaperehdytys, joka toteutetaan sähköisellä alustalla. Perehdytys on työmaakohtainen ja aina ajantasainen – ja ennen kaikkea suunniteltu käyttäjälle selkeäksi ja helposti omaksuttavaksi. Kieliversiot eivät ole meillä vain tekninen valinta, vaan tapa huolehtia siitä, että jokainen ymmärtää ohjeet omalla kielellään ja voi työskennellä turvallisesti heti alusta alkaen. Haluamme, että perehdytys tuntuu aidosti saavutettavalta kaikille työmaillamme työskenteleville henkilöille, taustasta riippumatta. Työmaalle saavuttaessa varmistetaan henkilöllisyys ja tehdään työmaakierros; vasta hyväksynnän jälkeen työnteko voi alkaa. Uusi sisäätulomalli on konkreettinen askel kohti entistä läpinäkyvämpää, turvallisempaa ja reilumpaa työmaatoimintaa – ja osa siitä, miten kehitämme rakentamisen tapoja vastuullisesti joka päivä.

73,1 (2024: 73,8). AA-luokituksen myötä Hartela sai jälleen *Suomen innostavimmat työpaikat* -tunnustuksen viidettä vuotta peräjälkeen. Kyseessä on suomalaisen työelämän tunnustus, joka myönnetään vuosittain parhaille Eezy Flow'n PeoplePower-tutkimukseen osallistuneille organisaatioille.

Henkilöstötutkimustulosten mukaan henkilöstön suosittelevuudeksi (eNPS) nousi edellisvuodesta sen ollessa 53. Henkilöstön suosittelevuudeksin laskentaan vaikuttavien vastausten mukaan suosittelevien määrä kasvoi neljä prosenttiyksikköä ja kriittisten vastausten osuus väheni edellisvuodesta yhden prosenttiyksikön verran.

Vuoden 2025 henkilöstötutkimukseen lisättiin aikaisempien kysymysten lisäksi uusia kysymyksiä, jotka liittyivät Hartelan johtamisen kulmakiviin ja niiden mukaisen toiminnan näkymiseen arjessa. Lisättyjen kysymysten avulla saimme kattavan kuvan siitä, kokeeko henkilöstö Hartelan johtamisen kulmakivet tavoittelemisen arvoisiksi, kuinka tuttuja johtamisen kulmakivet ovat henkilöstölle ja noudatetaanko johtamisen kulmakiviä yksikön arjessa. Tulosten perusteella Hartelan henkilöstö kokee johtamisen kulmakivet vahvasti tavoittelemisen arvoisiksi. Luottamuksen ilmapää on tulosten mukaan selkeästi vahvuutemme ja korkeimmalla tasolla.

Hartelassa johto ja esihenkilöt ovat vastuussa tutkimuksen tulosten viestimisestä ja toimintasuunnitelmien laatimisesta yhdessä tiimiensä kanssa. Saatua tuloksia tarkastellaan kaikilla organisaatiotasolla Hartelan johtoryh-

mästä aina pienempiin tiimeihin. Tavoitteena on muuntaa tutkimuksen tulokset konkreettiseksi toimiksi työympäristön ja työyhteisön kehittämiseksi tiimi- ja organisaatiotasolla. Valittujen toimenpiteiden edistymistä seurataan aktiivisesti vuoden aikana muun muassa tiimien viikko- ja kuukausiapalaverissa.

Työntekijöiden kuuleminen ja osallistaminen

Hartela varmistaa työntekijöiden kuulemisen ja osallistamisen säännöllisen yhteistoiminnan ja työsuojelutoiminnan kautta, mihin osallistuu työntekijöiden valitsevat edustajat ja työnantajan edustajat. Hartelan johto osallistuu aktiivisesti myös näihin kokouksiin. Yhteistoiminnan ja työsuojelutoiminnan ohjelmia, päätöksiä ja toimintasuunnitelmia hallinnoidaan paikallisella tasolla. Jokainen toimikunta kokoontui vuoden 2025 aikana lakisääteisen kokousaikataulun mukaisesti.

Hyvinvointi ja työkykyjohtaminen

Hartela-tasoista työkykyjohtamista ohjaa Hartelan johtoryhmässä hyväksytyt työkykyjohtamisen painopistealueet. Painopistealueet määrittellään vuosittain yhteistyössä työterveyshuollon ja vakuutusyhtiökumppaneiden kanssa. Vuoden 2025 painopistealueiden teemat liittyivät töiden organisointiin, fyysisen ergonomian tukemiseen, varhaisen välittämisen mallin tietoisuuden lisäämiseen ja palautetaitojen kehittämiseen. Vuoden 2025 aikana Hartelan työmailla kehitettiin viikkopalaverikäytäntöjä, minkä avulla pyrittiin parantamaan tiedonkulkua

ja osallistamaan henkilöstöä työn kehittämiseen. Työmailla järjestettiin useita ergonomiakävelyitä, minkä avulla fyysisistä työergonomiaa saatiin kehitettyä. Ergonomiaan liittyvää tietoutta lisättiin henkilöstölle viestinnän keinoin sekä työturvallisuusviikolla järjestetyn ergonomiakoulutuksen avulla. Varhaisen välittämisen ohjeistusta sekä toimintaohjetta epäilyllä häirinnän ja epäasiallisen käytöksen tilanteisiin päivitettiin ja päivitetty ohjeistukset jalkautettiin henkilöstölle.

Hartela pyrkii vähentämään sairauspoissaolojen määrää ennakoinnin toimenpitein, kuten varhaisen välittämisen mallin avulla sekä hyödyntämällä monipuolisia työhyvinvointiin tukitoimia. Sairauspoissaoloprosentti koko Hartelassa oli 2,8, eikä vuoden aikana todettu yhtään ammattitautitapausta.

Osaamisen kehittäminen

Hartela panostaa pitkäjänteisesti henkilöstön kehittämiseen ja jatkuvaan oppimiseen. Uskomme, että kehitysmahdollisuudet tukevat työntekijöiden hyvinvointia ja motivaatiota. Osaamisen kehittäminen ja jatkuva oppiminen toteutuvat Hartelassa suurelta osin käytännön työn tekemisen kautta. Oppimista tukevat myös yhteistyö ja vuorovaikutus kollegoiden kanssa sekä erilaiset koulutukset ja valmennukset. Hartelassa johtamisen koulutuksilla on pitkät perinteet ja niitä on vuosien varrella järjestetty eri esihenkilöryhmille. Esihenkilöitä tuettiin vuoden aikana palautetaitoihin liittyen, mitä kautta vahvistettiin esihenkilöiden osaamista päivittäisen arjen suorituksen johtami-

nessa.

Henkilöstön osaamisen kehittämisessä korostuvat säännölliset keskustelut esihenkilön ja tiimin kanssa sekä vähintään kaksi kertaa vuodessa toteutuvat toimihenkilöiden tavoite- ja kehityskeskustelut. Tavoite- ja kehityskeskusteluissa arvioidaan menneitä kausia, asetetaan tavoitteet tulevalle kaudelle ja keskustellaan työntekijän työtilanteesta, hyvinvoinnista, osaamisesta ja uratoiveista. Näiden keskustelujen tarkoituksena on tunnistaa yksilölliset osaamistarpeet ja tukea henkilökohtaista kehittymistä.

Ihmisoikeudet

YK:n ihmisoikeuksien toteutumisessa ja valvonnassa noudatamme Rakennusteollisuuden laatimaa ohjeistusta työvoiman hyväksikäytön torjuntaan rakennusalalla. Tämä ohjekortti sisältää keinoja ennaltaehkäistä ja tunnistaa työvoiman hyväksikäyttöä rakennusalalla sekä neuvoja, kuinka toimia epäilysten herätessä. Vuoden 2026 aikana tarkoituksena on kehittää toimitusketjun vastuullisuutta ja tunnistaa toimitusketjuun liittyvät ihmisoikeusriskit aiempaa paremmin.

SOSIAALINEN VASTUU

Työturvallisuus	yks.	2025	2024	2023
Tapaturmataajuus (kaikki)	LTI1	11,5	13,3	11,6
Tapaturmataajuus (omat)	LTI1	6	7,6	2,8
Vakavien tapaturmien lkm (omat ja vuodesta 2023 kaikki) ¹⁾	kpl	8	7 (1)	9 (4)
TR-mittausten keskiarvo	%	97,3	96,8	96,4
Turvallisuushavaintojen lukumäärä	kpl	11 027	11 536	11 747
Turvallisuusauditointien määrä ²⁾	kpl	77	57	156
Henkilöstö	yks.	2025	2024	2023
Henkilöstön määrä	hlö	407	441*	458*
Työntekijöiden määrä	hlö	137	157	178
Toimihenkilöiden määrä	hlö	182	196*	188*
Ylempien toimihenkilöiden ja johtajien määrä	hlö	88	88*	92*
Vakituisten työsuhteiden osuus kaikista työsuhteista	%	96	94*	95*
Määräaikaisten työsuhteiden osuus kaikista työsuhteista	%	4	6*	5*
Kokoaikaisten osuus kaikista työsuhteista	%	97	98*	98*
Osa-aikaisten osuus kaikista työsuhteista	%	3	2*	2*
Naisten osuus koko henkilöstöstä	%	25	25*	25*
Miesten osuus koko henkilöstöstä	%	75	75*	75*
Naisten osuus Hartelan johtoryhmässä	%	33	50	38
Miesten osuus Hartelan johtoryhmässä	%	67%	50%	63%
Henkilöstön suosittelevuusi, eNPS	yks.	53	48	37
Sairauspoissaoloprosentti	%	2,8%	3,4%	4,2%

1. Hartelassa vakavaksi tapaturmaksi lasketaan kaikki tapaturmat, jotka ovat johtaneet yli yhdeksän (9) päivän kestäväan sairauspoissaoloon. 2. Sisältää työturvallisuusauditoinnit sekä ulkoiset TR-mittaukset.

* Henkilöluvut on oikaistu takautuvasti vuoden 2023 ja 2024 osalta uusien raportoitavien mittareiden myötä. Syy henkilöstömäärien oikaisulle: Osa henkilöstömuutoksista on tullut tietoon raportointijakson päättymisen jälkeen, minkä vuoksi luvut poikkeavat vähäisesti aiemmista vuosikertomuksissa esitetyistä tiedoista.



Arvoketjun työvoima

Hartelan oman työvoiman lisäksi monet muut työntekijät tekevät töitä Hartelan arvoketjussa. Vuokratyövoimaa Hartelassa käytetään vähäisesti, pääsääntöisesti avustavissa rakennustyötehtävissä esim. haalauksessa, siivouksessa ja rakennusaputöissä. Lisäksi vuokratyövoimaa käytetään vähäisessä määrin vaativammissa tehtävissä esimerkiksi muottitöissä ja sisäviikkeen täydentävissä työtehtävissä. Aliurakoitsijoita työskentelee työmaillamme useissa eri työtehtävissä.

Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi

Arvoketjun työntekijöiden työoloja koskevat olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu osana kaksoisolennaisuusanalyysiä (ks. kaksoisolennaisuusanalyysi esittely sivulla 17).

Arvoketjun työntekijöiden osalta analyysin taustamateriaalina on käytetty sisäisiä auditointeja, julkisesti saatavilla olevia materiaaleja sidosryhmien näkemyksistä ja aiheen kannalta

olennaista lainsäädäntöä. Lisäksi on järjestetty sisäisiä työpajoja vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiselle ja arvioinnille.

Rakennusalan arvoketjun työntekijöihin kohdistuvat negatiiviset vaikutukset koskevat erityisesti työperäistä hyväksikäyttöä ja työturvallisuusriskejä. Nämä haasteet juontuvat alan rakenteellisista piirteistä, kuten laajasta aliurakointiketjujen käytöstä, joiden vuoksi työmaat ovat usein riippuvaisia useista eri alihankkijoista. Erityisen haavoittuvassa asemassa ovat kansainväliset työntekijät, joiden merkittävä osuus alan työvoimasta altistaa heidät epäsuotuisille käytännöille. Heikompi neuvotteluasema, kielimuurit sekä epäselkeä oikeusturva verrattuna kotimaiseen työvoimaan vaikuttavat näiden työntekijöiden työoloihin. Hartelan positiiviset vaikutukset arvoketjun työntekijöihin liittyvät työllisyysturvaan sekä työolojen terveyden ja turvallisuuden parantumiseen.

Toimintaperiaatteet

Hartelan odotukset ja vaatimukset työntekijöitä ja liikekumppaneita kohtaan on kuvattu

Hartelan eettisissä toimintaperiaatteissa.

Aliurakoitsijoita sitovat turvallisuus- ja ympäristövaatimukset on kuvattu Hartelan hankinnan sopimusliitteessä. Näiden lisäksi Hartelan toimintaa arvoketjun työntekijöiden osalta ohjaavat kansalliset lait, asetukset ja työehtosopimukset. Huomioimme toiminnassamme myös asiakkaiden ja muiden sidosryhmien meihin kohdistuvat vastuullisuusodotukset.

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo

Kaikki omat työntekijämme sekä yhteistyökumppanimme työntekijät ovat meille arvokkaita ja haluamme edistää yhdenvertaisuutta ja tasa-arvoista kohtelua tietoisesti ja aktiivisesti kaikessa toiminnassamme. Hartelassa kaikelle syrjinnälle ja epäasialliselle kohtelulle on ehdoton nollatoleranssi. Tämä tarkoittaa sitä, että kohtelemme kaikkia tasa-arvoisesti ja kunnioittavasti. Huolehdimme, että kaikki työntekijämme, yhteistyökumppanimme ja alihankkijan työntekijät tuntevat eettiset toimintaperiaatteet ja noudattavat niitä kaikissa tilanteissa ja kohtaamisissa. Eettiset toimintaperiaatteet on käyty henkilöstön kanssa läpi erilaisten infojen



ja koulutusten avulla. Lisäksi eettiset toimintaperiaatteet sisältyvät Hartelan hankinnan sopimusliitteeseen, mikä sitoo alihankkijoita toimimaan Hartelan eettisten toimintaperiaatteiden mukaan.

Edistääksemme avointa, läpinäkyvää ja turvallista toimintakulttuuria, Hartelassa on käytössä väärinkäytösepäilyjen sähköinen ilmoituskanava, Whistleblow. Kanava on käytettävissä Hartelan oman työvoiman lisäksi myös alihankkijoille sekä muille sidosryhmille. Ilmoituskanava löytyy verkkosivuiltamme.

Ihmisoikeudet

YK:n ihmisoikeuksien toteutumisessa ja valvonnassa noudatamme Rakennusteollisuuden laatimaa ohjeistusta työvoiman hyväksikäytön torjuntaan rakennusalalla. Tämä ohjekortti sisältää keinoja ennaltaehkäistä ja tunnistaa työvoiman hyväksikäyttöä rakennusalalla sekä neuvoja, kuinka toimia epäilysten herätessä.

Olemme vahvistaneet Hartelan HRDD-työtä osana vastuullisen toiminnan kehittämistä. Työtä tehdään yhteistyössä HR:n, lakiasioiden, työturvallisuuden ja vastuullisuuden välillä, jotta ihmisoikeus- ja huolellisuusnäkökulmat huomioidaan kattavasti osana arjen prosesseja.

Loimme vuoden 2025 aikana yhtenäisen toimintatavan, jonka avulla työnteko-oikeus varmistetaan järjestelmällisesti aina tilaajavas-

tuutiedoista ja urakoitsijoiden hyväksynnästä työntekijöiden dokumenttien tarkastamiseen ja perehdytyksen vahvistamiseen asti. Malli tukee ennakoivaa riskienhallintaa ja varmistaa, että työnteko-oikeus ja siihen liittyvät edellytykset tarkastetaan johdonmukaisesti ennen työskentelyn aloittamista. Uudistamme vuoden 2026 aikana Hartelan hankintastrategiaa. Tämän työn myötä vastuullisuusriskien tunnistaminen, arviointi ja hallinta integroidaan entistä tiiviimmin osaksi hankintaa ja toimittajayhteistyötä. Tavoitteena on varmistaa, että ihmisoikeusperiaatteet toteutuvat johdonmukaisesti koko arvoketjussa.



Hyvä hallintotapa

Hyvä hallintotapa luo perustan organisaation johtamiselle ja on kestävän ja vastuullisen liiketoiminnan kivijalka. Hyvä hallintotapa tarkoittaa Hartelassa vastuullista, läpinäkyvää ja eettistä toimintaa, joka ohjaa sekä yhtiön päätöksentekoa että jokaisen hartelalaisen työn valintoja. Se luo perustan luottamukselle, varmistaa liiketoiminnan kestävyys ja ohjaa päätöksentekoa tilanteissa, joissa taloudelliset, eettiset ja yhteiskunnalliset näkökulmat kohtaavat.

Hyvä hallintotapa

Olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi

Liiketoiminnan harjoittamista koskevat olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet on tunnistettu osana kaksoisolennaisuusanalyysiä. Kaksoisolennaisuusanalyysin kautta tunnistettuja, Hartelan kannalta tärkeitä hyvän hallintotavan teemoja ovat yrityskulttuuri, korruption ja lahjonnan ehkäiseminen ja havaitseminen sekä suhteet tavarantoimittajiin.

Liiketoiminnan harjoittamisen osalta analyysin taustamateriaalina on käytetty esimerkiksi Hartelan strategiaprozessia, sisäisiä auditointeja, julkisesti saatavilla olevia materiaaleja sidosryhmien näkemyksistä ja aiheen kannalta olennaista lainsäädäntöä. Lisäksi on järjestetty sisäisiä työpajoja vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiselle ja arvioinnille.

Yrityskulttuuri

Hartelan kaiken toiminnan perustana on yrityskulttuuri, joka pohjautuu Hartelan arvoihin ja johtamisen kulmakiviin. Hartelan johtamisen kulmakivet: tahto menestyä yhdessä, luotamuksen ilmapiiri, rohkea uudistuminen ja tavoitteellinen arki. Kaikkia neljää kulmakiveä

yhdistää hyvä itsensä johtaminen sekä kyky johtaa toisia arvostavasti. Kun kulmakiviin sisältyy myös hyvä itsensä johtaminen, koskevat ne jokaista hartelalaista.

Eettiset toimintaperiaatteet

Vastuullisuuden osa-alueiden pohjana toimii Hartelan eettiset toimintaperiaatteet. Ne ovat ohjenuoramme eettiseen ja vastuulliseen toimintaan. Eettisissä toimintaperiaateissa edellytetään muun muassa lakien, sääntöjen ja määräysten noudattamista, avointa ja läpinäkyvää toimintaa, ihmisoikeuksien ja työkaloreiden kunnioittamista sekä turvallista työskentelyä. Nämä periaatteet kuvaavat, mitä arvojemme ja johtamisen kulmakivien mukainen toiminta tarkoittaa arjen tasolla. Eettiset toimintaperiaatteet kattavat kaikki Hartelan toiminnot ja kaikki työntekijät. Edellytämme yhteistyökumppaneitamme sitoutumista eettisiin toimintaperiaatteisiimme.

Eettiset toimintaperiaatteet hyväksyy yhtiön hallitus ja ne on käsitelty vuoropuhelussa henkilöstön edustajien kanssa. Eettiset toimintaperiaatteet ovat henkilöstölle saatavilla Hartelan verkkosivuilla ja intranetissä, ja ne on käännetty englanniksi ja viroksi.

Eettisten toimintaperiaatteidemme mukaisesti emme hyväksy lahjontaa missään muodossa ja noudatamme vieraanvaraisuuteen liittyvää ohjeistustamme. Hartelassa ei todettu vuonna 2025 yhtään korruptio- tai lahjontatapusta.

Harmaan talouden torjunta

Rakennusalan toimijana olemme sitoutuneet harmaan talouden aktiiviseen torjuntaan. Edellytämme samaa ehdotonta vastuullisuutta myös kaikilta yhteistyökumppaneiltamme.

Noudatamme tilaajavastuulakia, jonka tavoitteena on torjua harmaata taloutta ja edistää työehtojen noudattamista. Osana toimitusketjun hallintaa varmistamme keskitetysti, että jokaisella työmaalla toimivalla henkilöllä on vahvistettu työnteko-oikeus ja ajantasainen työturvallisuusperähditys. Edellytämme myös alirakentajoidemme ja materiaalityöntekijöidemme kuulumista Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava Kumppani -palveluun.

Olemme kieltäneet kevytyrittäjyyden kaikilla rakennustyömaillamme. Linjauksen avulla haluamme minimoida riskit työperäiseen hyväksikäyttöön ja lakisääteisten veloitteiden laiminlyöntiin alihankinta-ketjussa. Kevytyrit-

täjyyden kieltä koskee kaikkia Hartelan alirakentajia sekä myös heidän allaan toimivia alirakentajia. Kieltä koskee henkilöitä, jotka työskentelevät kevytyrittäjänä laskutuspalvelun kautta ilman omaa Y-tunnusta.

Riskienhallinta

Pidämme huolta taloudellisesta vakavaraisuudestamme kehittämällä kannattavuutta ja kilpailukykyä, keskittymällä säännönmukaiseen riskienhallintaan sekä panostamalla pitkiin assuhteisiin ja kumppanuuksiin.

Taloudellista vastuullisuutta pyrimme varmistamaan johtamiskäytännöillämme, joiden yksi osa on järjestelmällinen riskienhallinta. Riskienhallintamenettelyissä hyödynnämme laaja-alaisesti Hartelan ja myös sidosryhmiemme osaamista ja kokemusta. Näiden avulla tuemme erilaisissa hankkeissa ja toiminnoissa vastuullisten toimijoiden päätöksentekoa.

Väärinkäytösepäilyjen ilmoituskanava

Edistääksemme avointa, läpinäkyvää ja turvallista toimintakulttuuria, meillä on käytössä väärinkäytösepäilyjen ilmoituskanava. Väärinkäytösepäilyjen ilmoituskanava on otettu käyttöön 2018 ja perustuu vuodesta 2019 eteenpäin

Euroopan unionin ilmoittajansuojeludirektiiviin ja Lakiin ilmoittajansuojasta (2023).

Whistleblow-kanava tarjoaa luottamuksellisen kanavan tuoda sisäisen tutkimuksen kohteeksi epäilyksen mahdollisesta väärinkäytöksestä tai toimintaperiaatteiden rikkomisesta. Ilmoituksen voi tehdä nimettömästi. Kolmannen osapuolen ylläpitämä whistleblower-kanava mahdollistaa väärinkäytösepäilyjen ja havaittujen väärinkäytöstopausten ilmoittamisen luottamuksellisesti ja anonyymisti.

Sidosryhmävuorovaikutus

Hartelan hyvä hallintotapa perustuu avoimeen ja jatkuvaan vuorovaikutukseen keskeisten sidosryhmiemme kanssa. Käymme säännöllistä ja tavoitteellista keskustelua asiakkaiden, sijoittajien, rahoittajien, henkilöstön, viranomaisten, yhteistyökumppaneiden sekä paikallisten yhteisöjen kanssa hankkeiden elinkaaren ajan. Vuorovaikutus tukee päätöksentekoa, riskienhallintaa ja liiketoiminnan pitkäjänteistä kehittämistä sekä auttaa tunnistamaan toimintaympäristön muutoksia. Sidosryhmiltä saatu palaute huomioidaan strategiatyössä, vastuullisuustavoitteiden määrittelyssä ja toimintatapojen kehittämisessä.

Seuraamme systemaattisesti sidosryhmäluottamuksemme kehittymistä. Vuonna 2025 saavutimme historiamme parhaan tuloksen Reputation and Trust Analyticsin Luottamus &

Maine -tutkimuksessa, jossa Hartelan kokonaisarvosana oli 3,45. Tulos ylittää selvästi rakennusalan keskiarvon (2,92). Tutkimus kartoittaa Suomessa toimivien rakennus- ja suunnittelualan yritysten mainetta kansalaisten keskuudessa, ja saavutettu tulos osoittaa pitkäjänteisen sidosryhmätyön ja avoimen toimintatavan vahvistavan luottamusta Hartelaan.

ISO 9001:2015 -sertifikaatti

Vuonna 2025 laajensimme ISO 9001 -standardin mukaisen laatujohtamisjärjestelmän sertifiointin koskemaan koko Hartelaa. Aiemmin sertifiointi koski vain Hartela Länsi-Suomi Oy:tä. ISO-laatujohtamisjärjestelmä tähtää todelliseen toiminnassa näkyvään, asiakasta palvelemaan tuotelaatuun ja sen jatkuvaan kehitystyöhön.

Tavoitteet

Meille on tärkeää, että aliurakoitsijamme ja materiaalitoimittajamme huomioivat vastuullisuuden omassa toiminnassaan. Valitsimme aliurakoitsijamme, yhteistyökumppanimme ja muut sidosryhmämme harkiten. Voidaksemme olla asiakkaillemme luottamuksen arvoisia, etsimme myös itse kumppaneita, jotka ovat luotettavia ja omaavat kanssamme samanlaisen eettisen arvopohjan.

Toimenpiteet

Päivitimme vuoden 2026 aikana aliurakoitsijoi-

demme ja materiaalitoimittajiemme vastuullisuusohjeistusta. Pyrimme määrittelemään selkeät vastuullisuuteen liittyvät vaatimukset, joita aliurakoitsijoita ja materiaalitoimittajia veloitetaan noudattamaan. Lisäksi pyrimme varmistamaan, että vaatimuksemme vastaavat olennaisiin tunnistettuihin negatiivisiin

vaikutuksiin ja riskeihin. Näin edistämme koko toiminnassamme vastuullista ja kestävää rakentamista.

CASE

Yksi yhteinen Hartela

Hartelan yhtiörakenne uudistui 1.10.2025, kun alueelliset tytäryhtiöt yhdistyivät yhdeksi rakentavaksi yhtiöksi. Lokakuusta alkaen Hartela-konserniin on kuulunut emoyhtiö Hartela-yhtiöt Oy ja valtakunnallisesti toimiva yksi rakentava yhtiö Hartela Oy, joka vastaa konsernin rakentamisesta.

Muutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut selkeyttää ja vahvistaa konsernirakennetta, joka tukee liiketoiminnan kehitystä ja kasvua koko Suomessa. Uudistuksen myötä olemme voineet hyödyntää konsernin resursseja ja osaamista entistä tehokkaammin, ja palvella asiakkaitamme laadukkaasti kaikilla toimialueilla, joilla Hartela toimii. Yksi yhteinen Hartela mahdollistaa entistä paremmat edellytykset erityisesti toimitilarakentamisen ja yhteistoiminnallisen urakaliiketoiminnan laajentamiselle valtakunnallisesti.





Tilinpäätös



Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2025

1. HARTELA-YHTIÖT OY LYHYESTI

Hartela on suomalainen perheomisteinen rakennusyhtiö, jonka liiketoiminta kattaa asumisen, kiinteistökehitys- ja sijoittajapalvelut sekä urakointipalvelut. Yhtiö toimii valtakunnallisesti alueellisten toimipisteidensä kautta ja toteuttaa koteja, toimitiloja sekä yhteiskunnan kannalta merkittäviä hankkeita pitkäjänteisesti ja asiakaslähtöisesti. Hartelan toiminta perustuu luottamukseen, laatuun ja kykyyn viedä hankkeet hallitusti läpi koko niiden elinkaaren ajan. Hartela kuuluu Suomen suurimpiin valtakunnallisiin rakennusyhtiöihin ja yhtiöllä on Avainlippu-tunnus.

2. TILIKAUDEN TOIMINTA

Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 83. toimintavuosi. Hartela-yhtiöiden konsernirakenne on uudistettu 1. lokakuuta 2025 alkaen. Aiemmin konsernin operatiivisesta toiminnasta vastasivat Hartela Etelä-Suomi Oy, Hartela Länsi-Suomi Oy, Hartela Pirkanmaa Oy ja Hartela Pohjois-Suomi Oy. Näiden yhtiöiden toiminta yhdistettiin yhdeksi operatiiviseksi yhtiöksi Hartela Oy:ksi. Muutoksen keskeisenä tavoitteena on vahvistaa konsernin resurssien ja osaamisen monipuolista hyödyntämistä sekä tukea liiketoimintojen kehitystä ja kasvua kaikilla Hartelan toiminta-alueilla.

Hartelan toimitusjohtajana on toiminut Juha Korkiamäki 31.8.2025 asti ja 1.9.2025 alkaen DI. MBA Jani Nieminen.

Hartelan toiminnan volyyymi kasvoi hieman, vaikka toimintaympäristö oli yhä haasteellinen. Konsernin tilikauden liike-tulos ja tulos ennen veroja pienenivät edellisvuodesta johtuen kiristyneestä kilpailutilanteesta, suurien projektien valmistumisesta vertailuvuotena sekä kasvaneista rahoituskuluista. Lisäksi tulosta rasittivat kertaluonteiset kulukirjaukset.

3. LIIKEVAIHTO, TULOS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin liikevaihto oli 285,0 M€ (283,2). Konsernin liikevoitto oli 3,6 M€ (9,0) ja tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1,5 M€ (6,8).

Konsernin vieras pääoma painottuu lyhytaikaiseen projektirahoitukseen. Pitkäaikaisten lainojen määrä vähentyi ollen vuoden lopussa 12,0 M€. Konsernin likviditeettitilanne on ollut koko vuoden erittäin hyvä ja kassavarat vuoden lopussa olivat 29,1 M€.

Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2025	2024
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	1,3	3,2
Oman pääoman tuotto %	1,3	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,8	9,5
Omavaraisuusaste %	42,0	42,1
Net Gearing %	4,6	-0,8

Hartela-konsernin operatiivisesta toiminnasta vastaavan Hartela Oy:n (ent. Hartela-Etelä Suomi Oy) liikevaihto vuodelta 2025 oli 158 M€ ja Etnin II Oy:n (ent. Hartela-Länsi Suomi Oy) 79 M€. Hartela-konserniin kuuluneiden ja 1.10.2025 sulautuneiden tytäryhtiöiden liikevaihdot olivat: Hartela Pirkanmaa Oy 34 M€ ja Hartela Pohjois-Suomi Oy 9 M€.

4. TUOTANTO JA TILAUSKANTA

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita vuonna 2025 olivat Turun musiikkitalo Fuuga, Sokos Hotel Break Ruka -hotelli, Salon sairaala, Terveystalon lääkärikeskus ja sairaala Turun

Kupittaalla, Laitilan Palvelutaloja Papinpellon nuorisotila -hanke Raumalla.

Vuonna 2025 merkittäviä valmistuneita toimitilahankkeita olivat Porin uusi oikeustalo ja Åbo Akademin Astra kampus.

Konsernissa valmistui kaikkiaan 1 116 asuntoa (913). Yleishyödyllisille asuntotoimijoille sekä markkinaehtoisille asuntosijoittajille valmistui yhteensä 1 116 asuntoa (789), joista 449 asuntoa (387) valmistui Hartelan oman tonttivarannon kautta kehitettyihin ja myytyihin kohteisiin, ja urakoinnin kautta valmistui yhteensä 667 asuntoa (402). Perustajaurakoinnissa kuluttajamyyntiin suunnattuja asuntoja ei valmistunut yhtään (124). Valmiita asuntoja oli myynnissä tilikauden päättyessä 51 kpl (86).

Konsernin tulouttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa 238,4 M€ (332,7). Tulouttamattomasta tilauskannasta Hartelan uuden toimialajaon mukaisesti 26 % kuului asumisen, 37 % kiinteistökehitys ja sijoittajapalvelut ja 37 % urakointipalvelut-toimialaan.

5. LIIKETOIMINNOISSA TAPAHTUNEET OLENNAISET MUUTOKSET TAI TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden aikana toteutettiin konsernirakenteen uudistus, jossa neljä operatiivista yhtiötä yhdistyivät yhdeksi rakentavaksi yhtiöksi Hartela Oy:ksi.

Hartela siirtyi 1.1.2026 alkaen toimialapohjaiseen malliin, jossa liiketoimintaa johdetaan kolmen päätoimialan kautta ja alueorganisaatiot toteuttavat liiketoimintaa paikallisesti. Uudistuksena tavoitteena on tukea strategisten tavoitteiden saavuttamista ja liiketoimintalähtöistä toimintaa.

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

Rakentamisen toimintaympäristön ennustetaan olevan edelleen haasteellinen myös vuonna 2026, eikä markkina tarjoa kannattavalle kasvulle merkittävää myötätuulta. Markkina voi kuitenkin mahdollistaa kasvuvalmiuksia vuodelle 2027 tilauskannan kasvun kautta. Kustannusten nousu on pysähtynyt, mutta tehdyt palkkatarkistukset tuovat kustannuspainetta ja kansainväliset talous ja geopoliittiset tekijät voivat heijastua materiaalihintoihin.

Talous on toipumassa taantumasta, mutta kasvu on hidasta ja epävarmuustekijöitä on paljon. Rahoitusmarkkina elpyy korotason ja inflaation hidastumisen tukemana, mutta rahoituksen saatavuus on edelleen haaste rakennusalan yrityksille. Rahoittajat ovat valikoivia ja vaativat selkeitä takausjärjestelyitä.

Kiinteistösisijoitusmarkkinassa on orastavaa kasvua, mutta sijoittajilla rahoitus on edelleen kapeikkona, mikä luo painetta rakennusyritysten rakennusajakaisten rahoituskulujen kasvulle. Markkina tarvitsisi rakennusajan rahoitukseen uuden siltarahoitusinstrumentin. Tuottovaateet eivät ole pudonneet eikä niiden ennakoita putoavan selkeästi. Asuntorakentamisen volyymin ennakoitaan kasvavan vain hieman, ja markkinassa nähdään maltillisesti RS-aloituksia. Asuntokauppa ei vielä näytä vahvaa elpymistä. Vuokra-asuntomarkkinassa yltärinta on sulamassa, joka tarjoaa mahdollisuuksia vuokrien nousulle. Markkinaehtoisten asutussijoittajien kiinnostus uudiskohteisiin on osin palautumassa, vaikka osa toimijoista arvioi hankkeiden käynnistämistä edelleen varovaisesti.

Konsernin toimintapolitiikkaan kuuluu pitää hankeriskit hyväksyttävällä tasolla suhteessa konsernin vakavaraisuuteen. Tätä tukee tarkkaan harkittu tonttihakintapolitiikka, alueellisten markkinoiden analyysit ja omien perustajaurakointikohteiden käynnistämisessä vaadittavien ennakkovaraustasojen huolellinen

määrittäminen. Hankevalinnan olennainen osa on riskiarviointi, jossa myös arvioidaan kuhunkin suhdanteeseen tarkoituksenmukaista liiketoimintajakautumaa. Hankkeiden taloudellista kannattavuutta seurataan systemaattisesti suunnittelusta toteutukseen. Seuranta mahdollistaa hankkeiden toteutuksen tehokkaan ohjauksen, riskienhallinnan ja hankkeiden kannattavuuden varmistamisen.

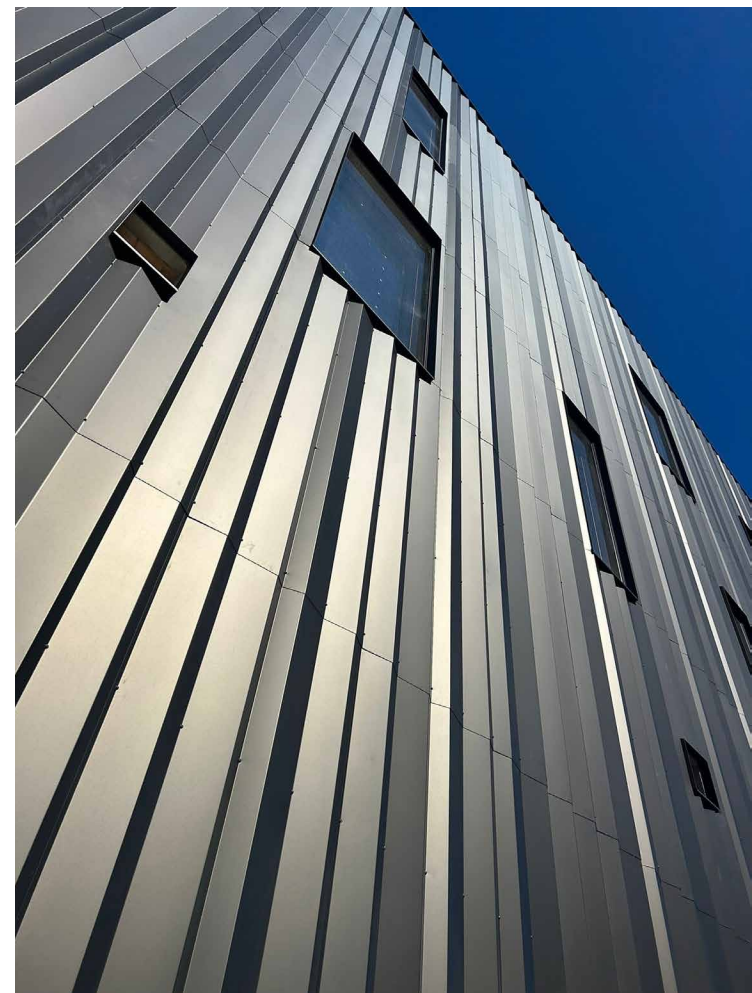
7. LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN JA YRITYSVASTUU

Vuonna 2025 Hartelan kehitystyö painottui Hartelan tahtiin -toimintamallin laajentamiseen asuntoliiketoiminnasta kattamaan myös muun rakentamisen. Jatkoimme läpimenoaikojen lyhentämistä niin hankekehitysvaiheen kuin rakentamisvaiheenkin osalta. Merkittävä strateginen kehittämishanke oli yhtiöraakenteen uudistaminen ja liiketoimintalähtöinen organisoituminen, joiden avulla pyritään edistämään liiketoiminnan kehitystä ja kasvua kaikilla Hartelan toiminta-alueilla. Laajensimme ISO 9001 -sertifikaatin koskemaan koko Hartelaa.

Vuoden 2025 aikana Hartela kehitti vähähiilisen rakentamisen käytäntöjä, arvioi toimintansa luontovaikutuksia ja laati hankkeille biodiversiteettiohjeistuksen. Rakentamisjätteen vähentämistä ja kiertotalouden hyödyntämistä koskevaa osaamista vahvistettiin. Lisäksi toimintamme ihmisoikeusvaikutuksia ja -riskejä arvioitiin osana vastuullisuustyötä. Työturvallisuutta kehitettiin systemaattisesti, minkä seurauksena tapaturmataajuus laski 13,3:sta 11,5:een. Tapaturmataajuus sisältää omien työntekijöiden ja aliruokosijoiden tapaturmat ja sitä seurataan miljoonaa työtuntia kohden.

8. HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TIEDOT

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 431 (449) henkilöä, joista 151 työntekijää ja 280 toimihenkilöä.



9. KONSERNIN VERTAILUTIEDOT

Konsernin liikevaihto oli 285,0 M€ (edellisellä tilikaudella 283,2 M€). Konsernin liiketulos oli 3,6 M€ (9,0) ja tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 1,5 M€ (6,8). Tilikauden aikana toteutettujen rakennejärjestelyjen, strategian tarkastelun ja pitkään omaisuuserinä olleen varallisuuden uudelleentarkastelun seurauksena konsernissa kirjattiin yhteensä n. 9,5 M€:n kertaluonteiset kulu kirjaukset. Tästä 6,1 M€:ä on kohdistettu aikaisempien tilikausien voittovarojen oikaisuksi.

Konsernin vieras pääoma painottuu lyhytaikaiseen projektirahoitukseen. Pitkäaikaisten lainojen määrä vähentyi ollen vuoden lopussa 12,0 M€ (31.12.2024 13,4 M€). Konsernin likviditeettitilanne on ollut koko vuoden erittäin hyvä ja kassavarat vuoden lopussa olivat 29,1 M€ (33,3 M€).

10. YHTIÖN HALLINTOELIMET

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana on toiminut Kari Heinistö sekä hallituksen varsinaisina jäseninä Heikki Hartela, Hanna Hartela, Timo Vikström, Sanna Karvonen, Maarit Hartela-Varkki ja Kari Varkki. Maarit Hartela-Varkin hallituksen jäsenyys päättyi 8.8.2025. Kari Varkki aloitti hallituksen jäsenenä 11.8.2025. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Juha Korkiamäki 31.8.2025 asti. Jani Nieminen aloitti yhtiön toimitusjohtajana 1.9.2025. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Kimmo Antonen.

11. HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on yhteensä 60.094.053,65 euroa ja emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on yhteensä 59.966.407,28 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa jaetaan 2.400.000 euroa.

Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

Konsernin liikevaihdon jakauma:

Toimialoittain	2025	2024	2023
Rakennustöiden tuotot	277 743 890	276 658 962	257 288 953
Vuokratuotot	602 050	265 634	987 974
Osakemyynti	5 764 345	6 242 097	15 258 944
Muut myyntituotot	916 328	0	542 393
Yhteensä	285 026 613	283 166 692	274 078 264
Liiketulos	3,6	9,0	7,0
Liiketulos %:a liikevaihdosta	1,3 %	3,2 %	2,6 %
Oman pääoman tuotto-%	1,3 %	9,8 %	2,7%
Sijoitetun pääoman tuotto-%	3,8 %	9,5%	7,4 %
Omavaraisuusaste %	42,0 %	42,1 %	43,6%
Net Gearing %	4,6%	-0,8 %	-12,0 %

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
LIKEVAIHTO	1.1	285 027	283 167
Keskeneräisten töiden muutos		6 083	-24 569
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2	12	0
Materiaalit ja palvelut	1.3	-215 139	-175 409
Henkilöstökulut	1.4	-35 672	-35 143
Poistot ja arvonalentumiset	1.5	-609	-755
Liiketoiminnan muut kulut	1.6	-36 055	-38 255
LIIKETULOS		3 645	9 036
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7	-2 164	-2 249
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		1 482	6 786
Välittömät verot	1.9	-639	-365
TILIKAUDEN VOITTO		842	6 421

Konsernin tase

1 000 euroa	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	2.1		
Aineettomat hyödykkeet		689	899
Aineelliset hyödykkeet		239	200
Muut sijoitukset		665	674
Pysyvät vastaavat yhteensä		1593	1 773
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	2.2	85 624	96 267
Pitkäaikaiset saamiset	2.3	5 328	5 896
Lyhytaikaiset saamiset	2.4	31 088	32 398
Rahat ja pankkisaamiset		29 141	33 300
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		151 182	167 861
VASTAAVAA YHTEENSÄ		152 774	169 634

1 000 euroa	Liite	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	2.5		
Osakepääoma		101	101
Jaakko Hartelan stipendirahasto		110	110
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		52 202	52 202
Edellisten tilikausien tulos		6 940	12 683
Tilikauden tulos		842	6 420
Osingonjako		0	-6 000
Oma pääoma yhteensä		60 195	65 516
Pakolliset varaukset			
Pakolliset varaukset	2.6	12 682	15 874
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.7	12 025	13 361
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.8	67 872	74 882
Vieras pääoma yhteensä		79 897	88 244
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		152 774	169 634

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
LIIKETOIMINTA		
Liiketulos	3 645	9 035
Poistot ja muut oikaisut	-5 555	755
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 163	-2 249
Verot	-71	0
Yhteensä	-4 144	7 541
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Vaihto-omaisuus, lisäys (-) / vähennys (+)	10 643	2 872
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys (-) / vähennys (+)	1 310	-1 875
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+) / vähennys (-)	-4 698	-19 199
Yhteensä	7 255	-18 202
LIIKETOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	3 111	-10 661
INVESTOINNIT		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-685	-511
Käyttöomaisuuden myynti	256	297
Investointien kassavirta yhteensä	-429	-214
KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	2 682	-10 875

1 000 euroa	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
RAHOITUS		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+) / vähennys (-)	-4 736	-3 139
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+) / vähennys (-)	3 896	8 136
Muiden lyhytaikaisten velkojen lisäys (+) ja vähennys (-)	0	6 000
Maksetut osingot	-6 000	-2 400
Rahoitus yhteensä	-6 840	8 597
LIKVIDIEN VAROJEN LISÄYS (+) / VÄHENNYS (-)	-4 158	-2 278
Likvidit varat 1.1.	33 300	35 579
Lisäys /vähennys	-4 158	-2 278
LIKVIDIT VARAT 31.12.	29 141	33 300

Tilinpäätöksen liitetiedot 31.12.2025

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Konsernitilinpäätös

Hartela-konsernin emoyhtiö on Hartela-yhtiöt Oy, jonka kotipaikka on Helsinki. Konsernitiilinpäätöksen 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 hankintaajankohdan omia pääomia vastaan.

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

Rakennusprojektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti. 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 yleisohjeita. 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 ra-

kentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluihin, loppuosaa on esitetty vaihto-omaisuuden keskeneräisissä töissä. Myymättömiin 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 hankintamenuun. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta taloudellisen pitoajan mukaan. Konserniin kuuluvissa kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäätynpoistot 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 perustajajäsenkirjanpidon ja verotuksen eriaikaisuudesta johtuvat verosaamiset ja -velat.

Laskennallista verosaamista on kirjattu myös kymmenvuotisvastuu- ja vuokravastuuvakuuksista sekä verotuksessa vah-

vistetuista tappioista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu voimassa olevan yhteisöverokannan mukaan.

Pakolliset varaukset

Pakollisiin varauksiin sisältyvät takuu- ja kymmenvuotisvastuu-
raus sekä vuokravastuuvaraus.

Leasing

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

Vuokravastuut

Vuokravastuusiin on sisällytetty toimitilojen vuokrasopimusten mukaisten jäljellä olevien vuokra-aikojen vuokranmaksuvastuut tilinpäätöshetkellä. Vastuusiin on sisällytetty tulevaa rakentamistuotantoa varten varattujen tonttien vuokranmaksuvelvoitteet kohteiden arvioituihin toteuttamisajankohtiin saakka.

Tilinpäätöksen 2025 omaan pääomaan tehdyt kirjaukset

Tilikauden aikana toteutettujen rakennejärjestelyjen, strategian tarkastelun ja pitkään omaisuuserinä olleen varallisuuden uudelleentarkastelun seurauksena yhteensä 6,1 M€:a on kohdistettu aikaisempien tilikausien voittovarojen oikaisuksi.

1. Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 euroa	2025	2024
1.1 Liikevaihdon jakauma		
Toimialoittain		
Rakennustöiden tuotot	277 744	276 659
Vuokratuotot	602	266
Osakemyynti	5 764	6 242
Muut myyntituotot	916	0
Yhteensä	285 027	283 167
Markkina-alueittain		
Kotimaa	285 027	283 167
Valmistusasteen mukaan tuotoksi kirjatun liikevaihdon osuus koko tilikauden liikevaihdesta	277 744	276 659
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen keskeneräisten rakennusprojektien osalta tuotoksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	230 182	222 295
Tuotoiksi kirjaamatta keskeneräisistä rakennusprojekteista	220 761	305 525
1.2 Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut	12	0
Yhteensä	12	0

1 000 euroa	2025	2024
1.3 Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	47 829	50 298
Maa-alueet ja tontit	-5 410	4 026
Osakkeet	-2 354	1 686
Varastojen muutos	19 057	-14 172
Yhteensä	59 122	41 837
Ulkopuoliset palvelut	156 017	133 572
Yhteensä	215 139	175 409
1.4 Henkilöstökulut ja henkilöstö		
Palkat ja palkkiot	28 362	28 361
Eläkekulut	5 043	4 693
Muut henkilösivukulut	2 267	2 089
Yhteensä	35 672	35 143
Johdon palkat ja palkkiot	1 552	1 852
Henkilöstö keskimäärin lukumäärä		
Toimihenkilöt	280	282
Työntekijät	151	167
Yhteensä	431	449

1 000 euroa	2025	2024
1.5 Suunnitelman mukaiset poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	509	686
Koneet ja kalusto	100	69
Yhteensä	609	755
1.6 Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	166	83
Veroneuvonta	203	38
Muut palvelut	12	167
Yhteensä	381	287
1.7 Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Muilta	1	311
Yhteensä	1	311
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	555	1 395
Yhteensä	555	1 395
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-2 719	-3 645
Yhteensä	-2 719	-3 645
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 164	-2 249

1 000 euroa	2025	2024
1.8 Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos	0	0
1.9 Välittömät verot		
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	-71	1
Laskennallisten verojen muutos	-568	-366
Välittömät verot yhteensä	-639	-365

2. Taseen liitetiedot

1 000 euroa	AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	
	Muut pitkävaikutteiset menot	
	2025	2024
2.1 Pysyvät vastaavat		
Käyttöomaisuus		
Hankintameno 1.1.	6 220	5 899
Lisäykset	175	321
Hankintameno 31.12.	6 395	6 220
Kertyneet poistot 1.1.	5 334	4 648
Tilikauden poistot	509	686
Kertyneet poistot 31.12.	5 843	5 334
Kirjanpitoarvo 31.12.	552	887

1 000 euroa	AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	
	Ennakkomaksut	
	2025	2024
Hankintameno 1.1.	12	117
Lisäykset	271	190
Vähennykset	-147	-296
Hankintameno 31.12.	136	12
Kirjanpitoarvo 31.12.	136	12

1 000 euroa	AINEELLISET HYÖDYKKEET	
	Koneet ja kalusto	
	2025	2024
Käyttöomaisuus		
Hankintameno 1.1.	911	911
Lisäykset	139	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	1 050	911
Kertyneet poistot 1.1.	761	692
Tilikauden poistot	100	69
Kertyneet poistot 31.12.	861	761
Kirjanpitoarvo 31.12.	189	150

1 000 euroa	AINEELLISET HYÖDYKKEET	
	Muut aineelliset hyödykkeet	
	2025	2024
Käyttöomaisuus		
Hankintameno 1.1.	50	50
Hankintameno 31.12.	50	50
Kirjanpitoarvo 31.12.	50	50

	Muut osakkeet	
1 000 euroa	2025	2024

Sijoitukset

Hankintameno 1.1.	674	675
Lisäykset	3	0
Vähennykset	-12	-1
Hankintameno 31.12.	665	674

	Konserniyritykset	
	2025	2024

Omistussuhteet

Käyttöomaisuusosakkeet:	Konserni omistussuus %	
Hartela Etelä-Suomi Oy	100	100
Etnin II Oy (Hartela Länsi-Suomi Oy)	100	100
Etnin Oy	100	100
Hartela Pohjois-Suomi Oy, fuusioitu Hartela Oy 1.10.2025		100
Hartela Pirkanmaa Oy, fuusioitu Hartela Oy 1.10.2025		100

Muu osakeomistus

Kiinteistö Oy Lahden Vesijärvenkatu 31	100	100
--	-----	-----

(31.12.2024: OPO 367 476,68 eur, tilikauden tulos 3 733,74 eur)

Asunto Oy Klasimberä
Golfsarfvik Oy

1 000 euroa	2025	2024
2.2 Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset rakennustyöt	20 982	20 326
Maa-alueet ja tontit	6 038	18 168
Osakkeet	58 604	57 773
Yhteensä	85 624	96 267
2.3 Pitkäaikaiset saamiset		
Laskennalliset verosaamiset jaksotuseroista ja verotuksessa vahvistetuista tappioista	5 328	5 896
2.4 Lyhytaikaisten saamisten erittely		
Myyntisaamiset	9 830	18 362
Muut saamiset	3 671	1 954
Siirtosaamiset	17 587	12 081
Yhteensä	31 088	32 398

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaisimmat erät ovat valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tulojäämät.

1 000 euroa	2025	2024
2.5 Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	101	101
Osakepääoma 31.12.	101	101
Jaakko Hartelan stipendirahasto 1.1.	110	14
Lisäys	0	100
Vähennys	0	-4
Jaakko Hartelan stipendirahasto 31.12.	110	110
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	52 202	52 202
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	52 202	52 202
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	13104	12 783
Siirto stipendirahastoon	0	-100
Oikaisut omaan pääomaan	-6 164	0
Osingonjako	0	-6 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	6 940	6 683
Tilikauden voitto	842	6 421
Oma pääoma yhteensä	60 195	65 516
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Jaakko Hartelan stipendirahasto	110	110
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	52 202	52 202
Voitto edellisiltä tilikausilta	6 940	6 683
Tilikauden voitto	842	6 421
Voitonjakokelpoiset varat	60 094	65 415

1 000 euroa	2025	2024
2.6 Pakolliset varaukset		
Takuuvaraukset	2 076	3 582
Kymmenvuotisvastuuvaraus	10 606	12 293
Yhteensä	12 682	15 874
2.7 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Eläkelainat	8 625	3 250
Muut lainat		
Muut korolliset velat	0	10 111
Muut velat	3 400	0
Yhteensä	12 025	13 361

1 000 euroa	2025	2024
2.8 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Yhtiölainat – perustajaurakointi	10 934	17 150
Eläkelainat	2 250	2 250
Saadut ennakot	9 410	14 093
Ostovelat	7 043	1 812
Muut korolliset velat	10 111	0
Muut velat	8 586	16 092
Siirtovelat	19 537	23 485
Yhteensä	67 872	74 882

Konsernin muihin velkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat arvonlisäverovelat.

Konsernin siirtovelkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat henkilöstökuluvelat ja rakentamismenojen jaksotukset.

3. Vastuusitoumukset

1 000 euroa	2025	2024
Lainat		
Rahalaitoslainat	10 111	10 111
Eläkelainat	10 875	5 500
Yhteensä	20 986	15 611
Vakuudet omista sitoumuksista		
Annetut kiinnitykset	1 109	11 109
Pantatut osakkeet	19 574	17 205
Pantatut saatavat	60	3 034
Yhteensä	20 743	31 348
Vuokravastuut		
Seuraavana vuonna maksettavat	2 516	3 157
Myöhemmin maksettavat	8 009	19 972
Yhteensä	10 524	23 130
Leasingvastuut		
Seuraavana vuonna maksettavat	900	703
Myöhemmin maksettavat	1 260	939
Yhteensä	2 160	1 643

Konsernin rakentavalla yhtiöllä on tavanomaiseen liiketoimintaan liittyviä lunastusvelvollisuuksia, joissa kohteiden nykyisten arvojen arvioidaan vastaavan mahdollisten lunastusten arvoa ja joissa mahdollinen lunastus on suunniteltu kohteen kaupallisen toteuttamisen yhteyteen.

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 jakokelpoinen oma pääoma on yhteensä 60.094.053,65 euroa ja emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on yhteensä 59.966.407,28 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa jaetaan 2.400.000 euroa.

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Tilinpäätös sähköisenä

Päiväkirja sähköisenä

Pääkirja sähköisenä

Kirjanpitositteet sähköisenä

Tilintarkastuskertomus

Hartela-yhtiöt Oy:n yhtiökokoukselle
Tilinpäätöksen tilintarkastus

LAUSUNTO

Olemme tilintarkastaneet Hartela-yhtiöt Oy:n (y-tunnus: 3371617-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2025. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön 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 tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konsemyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme 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 toimitusjohtaja

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 tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. 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 tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta

Hallitus



Kari Heinistö
Hallituksen puheenjohtaja



Kari Varkki
Hallituksen jäsen



Hanna Hartela
Hallituksen jäsen (2.3.2026 asti)



Heikki Hartela
Hallituksen jäsen



Timo Vikström
Hallituksen jäsen



Sanna Karvonen
Hallituksen jäsen



Kaisa Kuusniemi
Hallituksen jäsen (3.3.2026 alkaen)

Johtoryhmä 31.12.2025



Jani Nieminen
Toimitusjohtaja



Matti Aho
Liiketoimintajohtaja



Sanna Hiukkamäki
Strategia- ja kehitysjohtaja



Lari Mallius
Liiketoimintajohtaja



Hanna Marttila
Liiketoimintajohtaja



Timo Suonsyrjä
Talousjohtaja



Toimipisteemme

HELSINKI

Ilmalantori 1
00240 Helsinki
Puh. 010 561 3000

LAHTI

Vesijärvenkatu 31c
15140 Lahti
Puh. 010 561 3000

TURKU

Bastioninkatu 4 C, 2 krs.
20730 Turku
Puh. 010 561 3000

RAUMA

Seminaarinkatu 5
26100 Rauma
Puh. 010 561 3000

TAMPERE

Satakunnankatu 36
33210 Tampere
Puh. 010 561 3000

OULU

Lintulammintie 7
90150 Oulu
Puh. 010 561 3000

HARTELA